Vorlage Nr. 230/21

Betreff: **Begegnungszentrum Dorenkamp**
Umsetzung des 2. und 3. Bauabschnittes

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Bau- und Mobilitätsausschuss	10.06.2021	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Frau Jaske
------------------------------	------------	--------------------------	----------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

IHK Dorenkamp	IHK Dorenkamp
Leitprojekt 1.1	Bildung
Leitprojekt 1.3	Sport
Produkt 2101	Förderung junger Menschen und Familien
Produkt 2104	Kinder- und Jugendarbeit
Produkt 230	Bereitstellung schulischer Einrichtungen
Produkt 2401	Offene Seniorenarbeit
Produkt 8101	Betreuung von Migranten und Migrantinnen
Produkt 8102	Förderung der Integrationsarbeit
Produkt 8103	Hilfen für Asylbewerber
Produktgruppe 06	Kultur
Produktgruppe 07	Sportförderung
Produktgruppe 23	Bildung
Produktgruppe 51	Stadtplanung
Produktgruppe 52	Gebäudemanagement
Produktgruppe 84	Soziale Einrichtungen

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein
 einmalig jährlich einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge
Aufwendungen

Verminderung Eigenkapital

Investitionsplan

Einzahlungen 1.375.000 €
Auszahlungen 3.262.000 €

Eigenanteil 1.887.000 €

Finanzierung gesichert

Ja Nein

durch

Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt 5930 B-5a (2.BA) und 5930 B-5b (3.BA)

sonstiges (siehe Begründung): Aufnahme der zusätzlichen Aufwendungen in Haushaltsplanung 2022

Beschluss:

Der Bau- und Mobilitätsausschuss beschließt die folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen der/zur bisherigen Planung:

1. Ausbildung der Flachdächer des 2. und 3. Bauabschnittes als Gründächer
2. Anlage der PV-Flächen auf dem Dach des Multifunktionsraumes
3. Ausführung der Lüftungsanlage für den 3. Bauabschnitt

Begründung:

2. Bauabschnitt Multifunktionsraum mit Bühne, Gruppenraum und Küche

Entsprechend der im September 2019 vorgestellten Planung, siehe Vorlage 302/19, wurde bei der Bezirksregierung ein Förderantrag gestellt. Dieser erhielt im Mai 2020 eine Förderzusage in Höhe von 1.375.000 €.

Die bestehende Planung wurde zwischenzeitlich vertieft. In den kommenden Wochen wird der Bauantrag gestellt werden. Der Baubeginn erfolgt mit dem Abriss der Aula der ehemaligen Elisabethschule in den kommenden Sommerferien. Die Fertigstellung der Gesamtbaumaßnahme erfolgt im Sommer 2022.

Ergänzend zu den in der Vorlage 302/19 genannten Ausstattungs- und Ausführungsmerkmalen sollen folgende Merkmale im 2. BA ausgeführt werden:

Flachdach –Gründach und PV-Anlage:

Das Flachdach oberhalb des Multifunktionsraumes und des Bühnenbereichs soll mit einer extensiven Begrünung und PV-Modulen versehen werden. Diese Kombination ist durch die Anwendung neuerer Produkte aus dem Bereich der Dachhersteller gut möglich. Der Strom wird zum Eigenverbrauch in das Netz des Schulzentrums Dorenkamp eingespeist. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Fachplaner ergab eine Amortisationszeit der PV-Anlage von ca. 9 Jahren.

Das kleinere Flachdach oberhalb des Gruppenraumes und der Küche erhält ebenfalls eine Begrünung. Der Einsatz von PV-Modulen lässt sich auf dieser Fläche nicht sinnvoll darstellen, da der Brandabstand zur bestehenden Verglasung des Treppenhauses im Bestand einzuhalten ist, sich hier eine größere Lichtkuppel zur Belichtung des Flurs befindet und die erforderlichen Wartungsgänge zur Wärmerückgewinnungsanlage der Lüftungsanlage freizuhalten sind.

Die Mehrkosten für die extensive Begrünung im 2.BA betragen ca. 27.000 €.

Die Kosten für die PV-Module betragen ca. 47.200 €.

Für die PV-Anlage ist zusätzlich mit jährlichen Betriebs- und Wartungskosten in Höhe von 500 € zu kalkulieren.

Die Summe der Mehrkosten für den genannten Maßnahmen für den 2. Bauabschnitt beträgt 74.200 €.

3. Bauabschnitt Bewegungsraum

Entsprechend der bisherigen Beschlüsse, z.B. in den Vorlagen 189/20 und 395/19, soll der 3. Bauabschnitt multifunktional für die Durchführung von Bewegungsangeboten nutzbar sein, z.B. Tanzsport.

Die bestehende Planung wurde vertieft. Ergänzend zu den in der Vorlage 189/20 genannten Ausstattungs- und Ausführungsmerkmalen sollen folgende Merkmale ausgeführt werden:

Flachdach –Gründach und PV-Anlage:

Das Flachdach soll mit einer extensiven Begrünung versehen werden. Aufgrund der aufgehenden Wandfläche mit den Klassenraumfenstern ist aus brandschutztechnischen und besonnungstechnischen Gründen eine PV-Anlage nicht wirtschaftlich darstellbar. Durch eine Ausführung als Gründach entstehen Mehrkosten in Höhe von ca. 9.700 €.

Einbau einer qualifizierten Lüftungsanlage:

Es wurde ein Schallimmissionsgutachten erstellt. Zum Schutz der Anwohner und zur ruhigen Durchführung des Unterrichts in den angrenzenden Klassenräumen und der Beratungsräume der Mitte 51 sind die Fenster während der Nutzung durch sportliche Angebote, insb. beim Einsatz von Musik, geschlossen zu halten. Bei Nutzungen des Bewegungsraumes ohne Musik, während des Wechsels der jeweiligen Sportangebote und vor und nach der Nutzungszeiten könnten die Fenster geöffnet werden.

Der Betrieb des Bewegungsraumes wäre somit ohne Lüftungsanlage möglich. Wie bisher kalkuliert erhalten die innenliegenden Umkleiden eine einfache Lüftung.

Um Konflikten vorzubeugen empfiehlt die Verwaltung den Einbau einer qualifizierten Lüftungsanlage erforderlich. Diese wird so konzipiert, dass die notwendigen Lüftungskanäle und Lüftungsauslässe sich nicht vor den Klassenraumfenstern befinden. Diese Lüftungsanlage erzeugt Mehrkosten in Höhe von rund 20.000 €.

Die Summe der Mehrkosten für den genannten Maßnahmen für den 3. Bauabschnitt beträgt 29.700 €.

Die Verwaltung wird, wenn der Bau- und Mobilitätsausschuss die Maßnahmen beschließt, die Mehrkosten für die zusätzlichen Maßnahmen in Höhe von 74.200 € für den 2.BA und in Höhe von 29.700 € für den 3.BA in den Haushaltsentwurf für das Jahr 2022 aufzunehmen.

Kostenveränderungen und Ergänzungen allgemein

Einbau einer qualifizierten Lüftungsanlage für den 2. Bauabschnitt:

Für den Bereich des Multifunktionalen Raumes mit der dazugehörigen Bühne ist eine Lüftungsanlage erforderlich. Diese stellt nicht nur eine gute Luftqualität für die Besucher von Veranstaltungen her, sondern verhindert durch ihre Nutzung auch die entsprechenden Schallimmissionen bei geöffneten Fenstern (Schutz der Anwohner). Die Lüftungsanlage wird sich in einer Art Zwischengeschoß oberhalb des Stuhllagers und des Bühnenvorbereichs befinden. Dadurch bleibt die Dachfläche frei von Aufbauten und kann für die PV-Module genutzt werden.

Aus aktueller Sicht der Brandschutzplanung kann im Multifunktionsraum nicht nur der Zuschauerbereich mit <200 m² betrachtet werden. Der Bereich der Bühne ist ebenfalls anzusetzen. Die Lüftungsanlage ermöglicht auch die Klassifizierung des Multifunktionsraumes als

Versamlungsstätte.

Die Mehrkosten für diese Art der Lüftungsanlage betragen ca. 42.000 €

Außenanlagen:

Die mit der Planung beauftragten Architekten schätzen den Aufwand zur Herstellung der Außenanlagen auf der Südseite/Schulhoffläche derzeit höher ein, als ursprünglich kalkuliert und begründen dies mit dem Abtrag der Hanglage in schwierigen Bodenverhältnissen (Klipp/Mergelboden). Zur Kostenreduzierung wurde die Freifläche auf der Südseite und die Ausdehnung der Stufenanlagen bereits reduziert.

Außerdem ergab ein aktuelles Aufmaß der Vermessung andere Höhenverhältnisse auf der Westseite des Gebäudes. Um die Notausgänge aus dem Veranstaltungsbereich ins Freie zu führen, sind hier intensivere Maßnahmen als geplant erforderlich.

Bei der jetzt anstehenden Ausführungsplanung wird versucht werden die geschätzten Mehrkosten von ca. 80.000 € zu reduzieren, bzw. zu verifizieren.

Indexierung der Baukosten:

Die Ermittlung der Baukosten stammt für den 2. BA aus August 2019 und für den 3. BA aus Oktober 2019. Zurzeit wird mit einer jährlichen Indexierung der Baukosten von ca. 4,2 % gerechnet. Auf Grund der Projektgröße wird zurzeit bis Juni 2021 geschätzt:

2. BA +147.000 €

3. BA + 47.000 €

Hinweis: Die Indexierung enthält keine Anpassungen für die aktuellen, z.T. unvorhersehbaren Baukostenentwicklungen z.B. im Bereich Dämmung, Holz, Stahl oder Kupfer. Derartige Entwicklungen sind nicht prognostizierbar.

Die Verwaltung wird den Stand der Fortschreibung der Kosten zu den Haushaltsplanberatungen für das Haushaltsjahr 2022 aufnehmen.

Anlage:

Dachaufsicht