



Beschlussvorlage öffentlich

Vorlage Nr.: BV/110/2023

Federführung: Dezernat II	Datum: 01.09.2023
Bearbeiter: Andreas Martin	

	Sichtvermerke
	Denker
Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Feuerschutz und Bauwesen	28.09.2023
Kreisausschuss	04.10.2023
Kreistag	11.10.2023

Bauliche Entwicklung der BBS Ammerland; Erweiterung der Trakte 8 und 9

Beschlussvorschlag:

Der Eigenbetrieb Immobilienbetreuung wird beauftragt, im Trakt 8 der BBS Ammerland eine Erweiterung der Pausenhalle sowie den Umbau des Kiosks/der Essenausgabe sowie der dazugehörigen Nebenräume umzusetzen. Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 1.285.000,00 Euro werden im Budget der BBS Ammerland für das Haushaltsjahr 2024 veranschlagt.

Darüber hinaus wird der Eigenbetrieb Immobilienbetreuung beauftragt, eine Entwurfsplanung für den Neubau des Traktes 9 zu erstellen.

Finanzielle Auswirkungen (brutto) <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja	Im Haushaltsplan enthalten <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	Über-/ außerplanmäßige Mittelbereitstellung <input type="checkbox"/>	
Einmalige Kosten	1.285.000,00 €	Investiv <input checked="" type="checkbox"/>	Unterschrift gez. Kappelmann
Laufende Kosten			
Drittmittel (Zuschüsse)		Ergebniswirksam <input type="checkbox"/>	

Sachverhalt:

IB – A.M.

Westerstede, den 06.09.2023

Neubauten, Umbauten und Erweiterungen der Trakte 8 und 9 der Berufsbildenden Schule (BBS) Ammerland in Bad Zwischenahn - Rostrup

Schulfachliche Stellungnahme

Erstmalig wurde im Schulausschuss am 27.05.2020 über die Entwicklung der Bildungsgänge und Raumsituation des Traktes 8 beraten und beschlossen, eine Überplanung zu beauftragen. Angestoßen wurde dieses Verfahren durch die Schulleitung und auch ein Projekt der Jade Hochschule, das sich zuvor mit den Bedürfnissen und Anforderungen an einen ordnungsgemäßen Schulbetrieb beschäftigt hatte.

Für die Beauftragung wurden zunächst die schulfachlichen Bedürfnisse gesondert betrachtet und durch die Schulleitung im Schulausschuss am 18.11.2021 dezidiert vorgestellt. Aus den vorgestellten Raumbedarfen zum Trakt 8 wurde dann in der Folge deutlich, dass diese im Zusammenhang mit dem Trakt 9 betrachtet werden sollten. Am 04.05.2022 wurde im Schulausschuss über diese Weiterentwicklung, verbunden mit ersten Entwürfen eines neuen Traktes 9 und baulicher Anpassungen im Trakt 8, berichtet und der Beschluss gefasst, dass aus schulfachlicher Sicht die Notwendigkeit besteht, dass die Trakte 8 und 9 der BBS Ammerland nicht mehr den Anforderungen an den Lehr- und Lernbetrieb vollinhaltlich entsprechen. Es erging der Auftrag an die Verwaltung, die baufachlichen Maßnahmen weiter voranzubringen. Die entsprechende Vorlage aus der Schulausschusssitzung (BV/052/2022) ist in der Anlage zur vollständigen Information nochmals beigefügt.

Bautechnische Stellungnahme (Eigenbetrieb Immobilienbetreuung – EB IB)

Die vorhandenen Werkstattbereiche der Trakte 8 und 9 wurden in den 1970er Jahren erbaut und entsprechen bau- und gebäudetechnisch nicht mehr den Anforderungen eines zeitgemäßen und auch zukünftig zu erwartenden Schul- bzw. Werkstattunterrichtes. Die Gebäude sind zudem energetisch unzureichend, nicht aufstockbar und weisen insgesamt einen erheblichen Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf auf.

Im Trakt 8 befindet sich aktuell ein Kiosk zur Essenausgabe mit nicht ausreichenden Service- und Nebenräumen für Lager und Personal. Die angrenzende Pausenhalle sowie die Sanitäreinrichtungen sind von der Größe und Ausstattung her für eine Nutzung durch die Zahl der hier unterrichteten Schüler völlig unterdimensioniert.

In Trakt 9 ist die Kfz-Technik angesiedelt. Notwendige Erweiterungen und technische Ausstattung die u. a. für eine zeitgemäße Schulung in Hochvolttechnik (Elektromobilität), erforderlich wären, sind derzeit nicht in einem angemessenen Rahmen vorhanden. Hierfür wären ein Hydraulikraum, mindestens 3 weitere Werkstätten der KFZ-Technik mit angemessenen Raumhöhen und Toren für die

Zufahrt mit PKW und Traktoren, moderne Werkstätten zum Schweißen und Schmieden, Unterrichtsräume für Steuerungs- und Sicherheitstechnik, Robotik und Digitalschweißen erforderlich. Darüber hinaus werden ein Multifunktionsraum und Büros benötigt.

Aus baufachlicher Sicht sind die geschilderten Problemlagen nur durch einen erheblichen Umbau und eine Erweiterung des Traktes 8 sowie durch einen Abriss mit anschließendem Neubau des Traktes 9 zu lösen.

Planungen zur Neugestaltung der Trakte 8 und 9 der BBS Ammerland

Im Ergebnis der Abstimmungen mit der Schulleitung und dem Schulamt wurden Vorentwürfe zur Neugestaltung der Trakte 8 und 9 vom EB IB entwickelt.

Das Architektur- und Ingenieurbüro Kayser aus Rastede hat darauf aufbauend eine statische Voruntersuchung für die konstruktive Machbarkeit des Neubaus des Traktes 9 durchgeführt und die Kosten für 4 verschiedene Konstruktionsarten (Holz, Stahl, Ortbeton und Betonfertigteilbauweise) abgeschätzt.

Die Trakte 8 und 9 liegen auf dem Schulgelände nahe beieinander. Zwischen den Trakten verläuft eine interne Erschließungsstraße in Richtung „Elmendorfer Straße“.



Abb.: Luftbild BBS Ammerland (Trakte 8,9 und 10)

1. Umbau und Erweiterung der Pausenhalle mit Kiosk und Sanitäranlagen Trakt 8

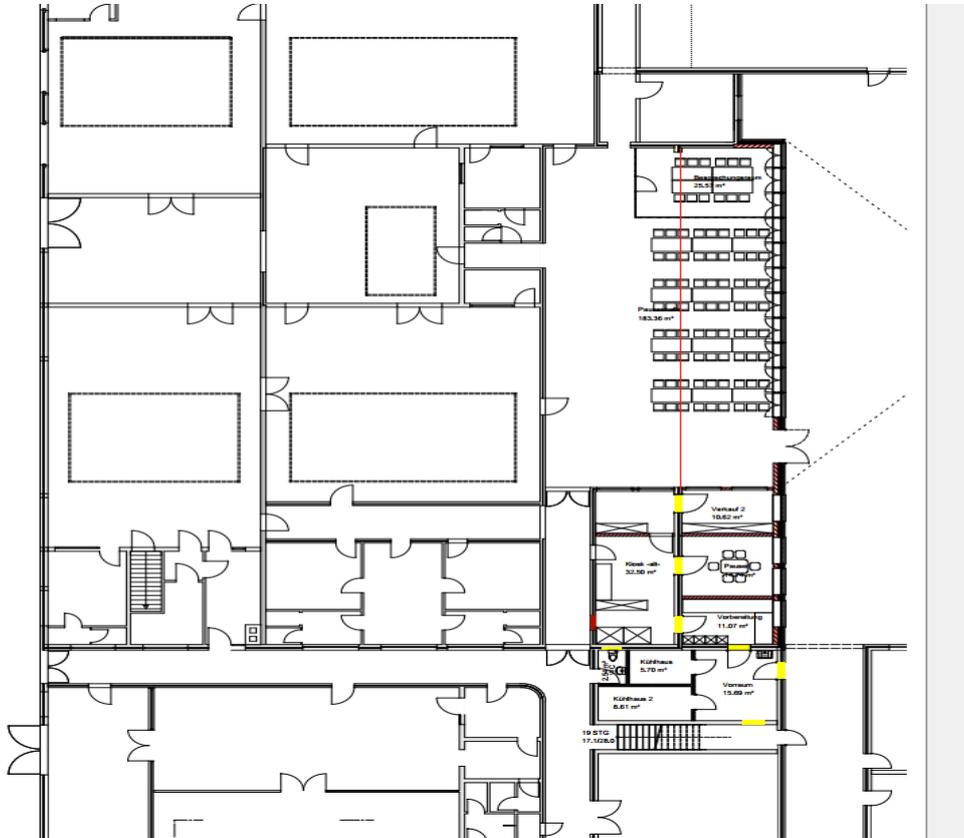


Abb.: Vorentwurf Umbau Erweiterung Kiosk Pausenhalle Trakt 8

Die Pausenhalle und der Kiosk werden in Richtung des Innenhofes deutlich erweitert. Dadurch entstehen in der Pausenhalle Aufenthaltsbereiche mit Tischen und die Möglichkeit durch ein gläsernes Faltsystem bei Bedarf einen Besprechungsraum abzutrennen.

Der Kiosk erhält neben einem vergrößerten Zubereitungsraum einen zusätzlichen Verkaufsraum, notwendige Lager- und Kühlbereiche sowie ein Personal-WC und einen Pausenraum.

Der Eigenbetrieb Immobilienbetreuung hat die Gesamtkosten der Maßnahmen mit einer zu bearbeitenden Bruttogrundrissfläche von ca. 775 m² (Bruttorauminhalt ca. 2.200m³) und ca. 120 m³ Außenanlagenfläche auf insgesamt **1.285.000 €** geschätzt.

1 Kostenschätzung (BKI 2023) Erweiterung/ Umbau Pausenhalle/ Kiosk Trakt 8							
lfd. Nr.	KG	Bezeichnung der Kostengruppe	Bezugseinheit	Menge	€/Einheit- (Mitte/Oben)	Kosten € (brutto)	
1,00	100,00		m ²				
2,00	200,00	Vorbereitende Maßnahmen	m ²	BGF	773,34	50,00	38.667,00
3,00	300,00	Bauwerk-Baukonstruktion (Fläche a,b,c)	m ³	BRI	2.204,32	327,55	722.029,13
4,00	400,00	Bauwerk- Technische Anlagen (Fläche a,b,c)	m ³	BRI	2.204,32	128,65	283.582,47
5,00	500,00	Außenanlage (Fläche d)	m ²	BGF	126,00	200,00	25.200,00
6,00	Summe					1.069.478,60	
8,00	700,00	Baunebenkosten	psch.		0,20	213.895,72	
9,00	Gesamtkosten					1.283.374,32	
11,00	Gesamtkosten gerundet					1.285.000,00	

Abb.: Kostenschätzung gem. DIN 276

2. Neubau Trakt 9

Der vorhandene Trakt 9 müsste zurückgebaut und durch ein 2-geschossiges langgestrecktes Gebäude in systematisierter und ggf. elementierter Bauweise ersetzt werden.

Der Neubau ermöglicht durch statisch optimiert positionierte Stützen und weitspannende Geschossdecken eine in Trockenbauweise herzustellende und auch in Zukunft veränderbare Grundrissgestaltung.

Das Gebäude könnte im zukünftigen Bedarfsfall zudem noch um ein weiteres Geschoss erhöht werden.

Als statische Konstruktion kämen die konventionelle Bauweise in Stahlbeton, Betonfertigteilkonstruktionen sowie Konstruktionen aus Stahl oder Holz in Betracht.

Der Wärmeschutz wird durch hochwertige Dämmung mittels vorgehängten Fassaden, Sohle sowie Gründach und einer modernen Gebäudetechnik entsprechend den zeitgemäßen Anforderungen gewährleistet.

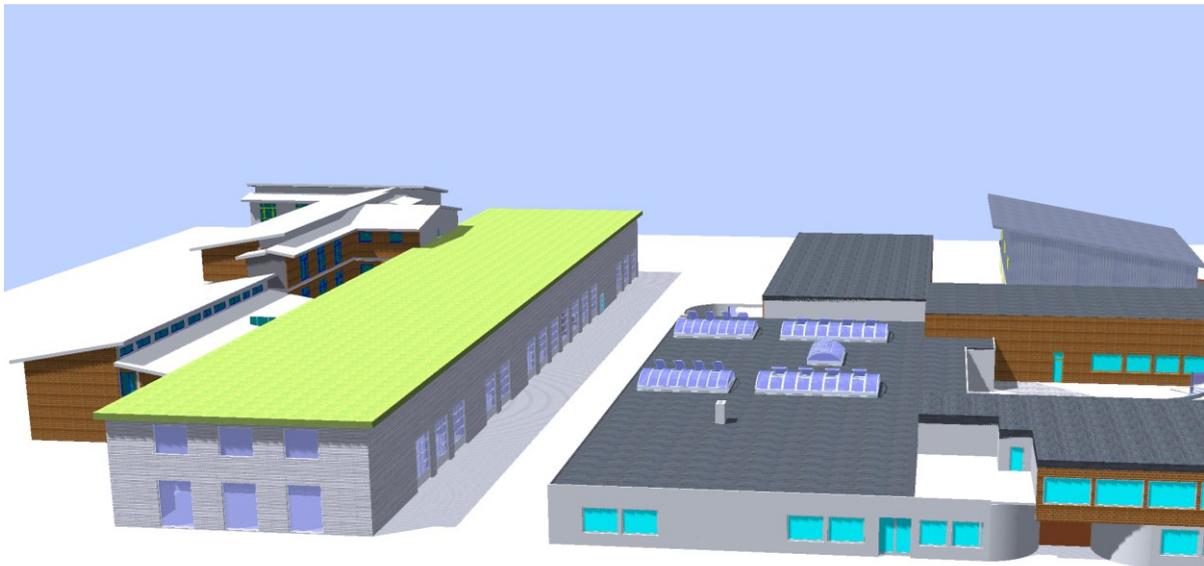
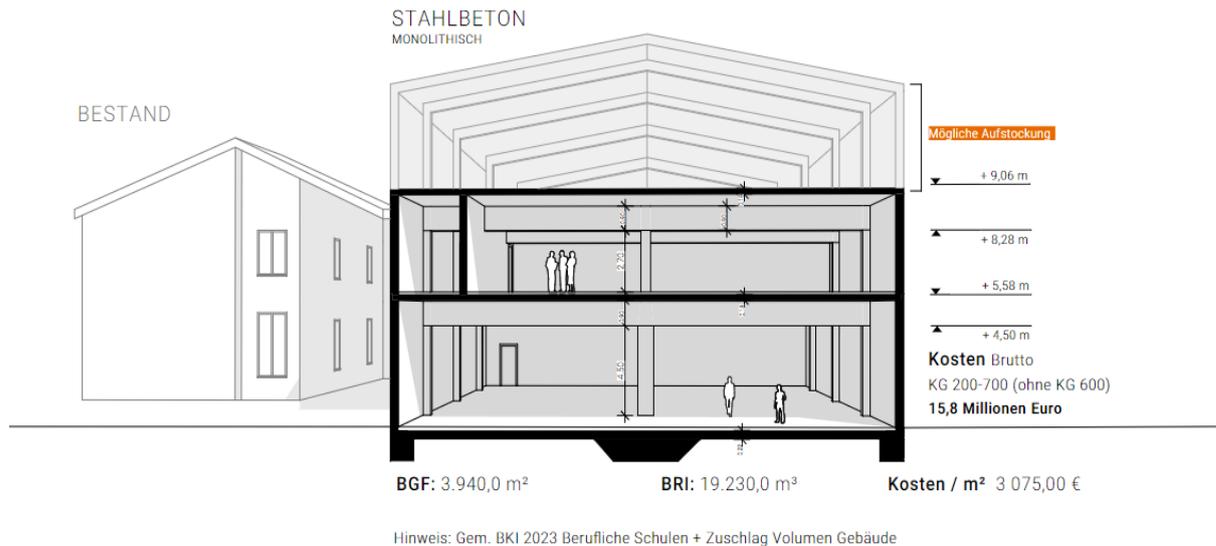


Abb: 2-geschossiger Neubau Trakt 9 mit Zufahrtstoren und Gründach

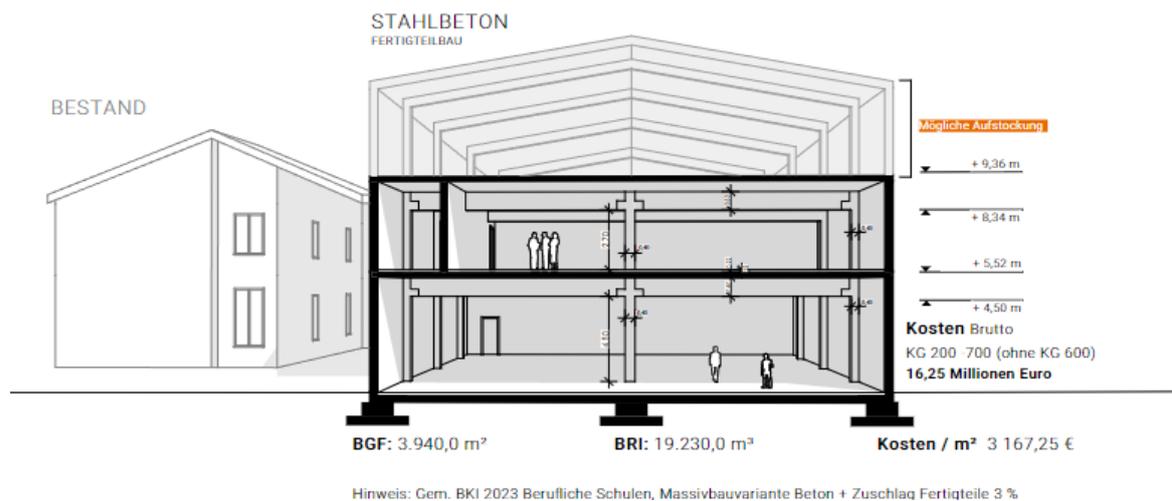
Die in der Anlage beigefügten Grundrisse des EG und des 1.OG wurden in enger Abstimmung des Eigenbetriebs Immobilienbetreuung mit der Schulleitung der BBS Ammerland erstellt.

Für die vom Ingenieurbüro Kayser statisch untersuchten Konstruktionsarten ergeben sich danach folgende geschätzten Baukosten für den Neubau des Traktes 9 :

Konventioneller Betonbau



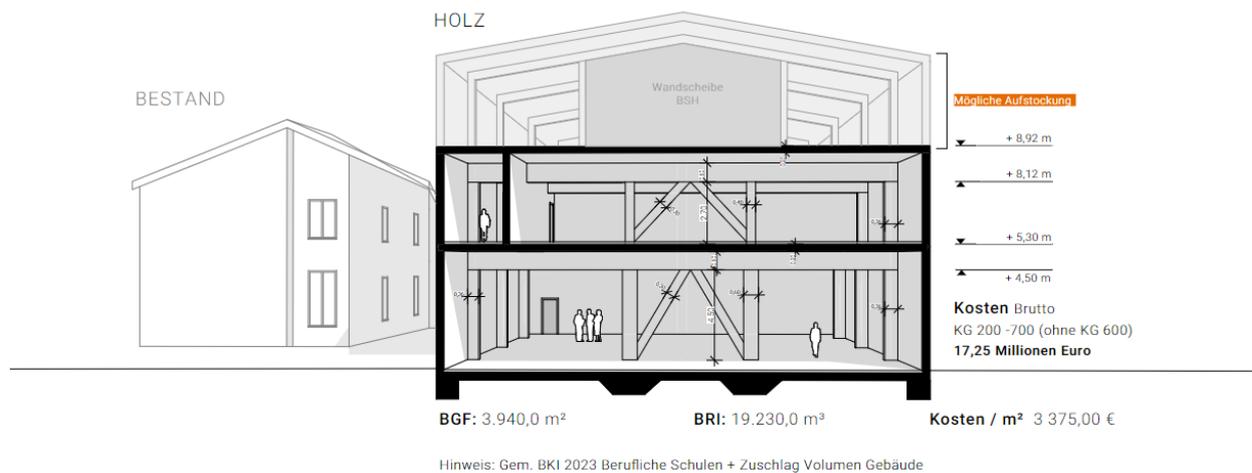
Betonfertigteilbau



Stahlbau



Holzbau



Aufgrund der statischen Voruntersuchungen des IB Kayser ist der geplante Neubau in allen Bauweisen in Ortbeton, Betonfertigteilen, Stahl oder Holz realisierbar. Die konventionelle Bauweise in vor Ort hergestelltem Stahlbeton lässt sich danach voraussichtlich am kostengünstigsten für insgesamt **15,8 Mio € brutto** herstellen. Ein weiterer Vorteil dieser Bauweise wäre, dass sich eine große Zahl regionaler Bauunternehmer an einer entsprechenden Ausschreibung beteiligen könnte. Bei den anderen Konstruktionen sind höhere Kosten zu erwarten. Zudem sind hier in der Region weniger Firmen vertreten, die ein entsprechendes Angebot abgeben würden.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen zunächst eine konkrete Entwurfsplanung für den Neubau des Traktes 9 zu erstellen. Die Planung kann durch Herrn Martin, den Architekten des Eigenbetriebes Immobilienbetreuung erstellt werden.

Unabhängig von den Planungen für den Trakt 9 sollten die Erweiterung der Pausenhalle sowie die Umbauten des Kiosks / der Essenausgabe im Trakt 8 im kommenden Haushaltsjahr durch den Eigenbetrieb Immobilienbetreuung umgesetzt werden. Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 1.285.000,- € werden im Budget der BBS Ammerland für das Haushaltsjahr 2024 eingeplant.