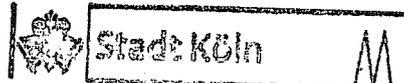


14  
143/1

<sup>Rot</sup>  
Kreuzstück Dez. VI  
Nr. 352/10  
Termin 31.08.10

**Aufgabe 3**  
17.08.2010  
Herr Herrmann  
29890

RPA-Nr.: 9/2010-1408



Eingang 17. Aug. 2010

VI/ Geschäftszimmer

26 über

Dez. VI

**Generalinstandsetzung Friedrich-Wilhelm-Gymnasium, Severinstr 241  
hier: Prüfung der Kostenberechnung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Generalinstandsetzung des Friedrich-Wilhelm-Gymnasiums wurde erstmals im Juni 2010 eine Kostenberechnung in Höhe von 20,5 Mio. € brutto zur Prüfung vorgelegt. Hierfür ist die Herbeiführung eines Baubeschlusses erforderlich. Zur weiteren Aufklärung erhielt das RPA am 06.08.2010 eine umfassende Darstellung zur Entwicklung des Projektes sowie eine Betrachtung der Wirtschaftlichkeit der Instandsetzungsmaßnahme. Die Gebäudewirtschaft erkennt zwar, dass ein Neubau günstiger zu verwirklichen wäre, fasst aber zusammen, Zitat:

*"Diese Daten zeigen, dass theoretisch ein Neubau anstelle der Sanierung mit Sicherheit wirtschaftlicher wäre. Der Fakt, dass man sich trotzdem zu einer Sanierung entschieden und später, trotz der unerwarteten Kostensteigerung, daran festgehalten hat, berührt auf zwei Hauptgründen. Der erste Grund basiert darauf, dass es sich hier um ein denkmalgeschütztes Objekt handelt. Die zweite Ursache ist der Erhalt des Gymnasiums. Das Weiterbestehen der Schule ist nur durch eine rasche Zurückführung auf den alten Standort möglich. Ein Neubau hätte viel mehr Zeit gebraucht, als eine Sanierung. Ein Bau über mehrere Jahre würde zur Auflösung des traditionsreichen Gymnasiums führen."*

Die Maßnahme befindet sich bereits in der Ausführung. Parallel zur Kostenberechnung liegt dem RPA inzwischen die Ausschreibung der Beton- und Stahlbetonarbeiten zur Prüfung vor. Darüber hinaus hat die Gebäudewirtschaft im Juli 2010 europaweit die Errich-

tung eines Erweiterungsbaus in einer Größenordnung von cirka 3.200 m<sup>2</sup> Bruttogrundrissflächen ausgeschrieben. Es wird ein Investor gesucht, der gleichzeitig das notwendige Grundstück für den Erweiterungsbau anbietet

Den nachgereichten Erläuterungen ist zu entnehmen, dass nach einer anfänglich vorgesehenen "Kleinen Fenstersanierung" mit geschätzten Baukosten in Höhe von 2,2 Mio. € im Jahr 2007 eine „Erweiterte Fenstersanierung“ zum Jahresanfang 2009, mit geschätzten Kosten in Höhe von ca. 3,6 Mio. € begonnen wurde. Nach dem Einsturz des Historischen Archivs im März 2009 und Umzug der Schüler in andere Gebäude sowie einer durchgeführten positiven Prüfung der Standsicherheit soll eine Generalinstandsetzung der gesamten Schule vorgenommen werden. Zusätzlich zu den beauftragten Arbeiten wurde ermittelt, welche Arbeiten noch erforderlich seien. Das Raumprogramm wurde ebenfalls neu erstellt. Die für die Generalinstandsetzung beauftragten Planer hatten mit Stand September 2009 bereits Kosten in Höhe von ca. 14 Mio. € geschätzt.

Das neue Raumprogramm führte dazu, dass wegen verschiedener vorgesehener statischer Eingriffe in die Konstruktion der Gebäude und mangels vorhandener Bestandspläne ein an der Unglücksstelle Waidmarkt eingesetztes Büro die Statik des Gebäudes untersuchen sollte. Die Untersuchungen des Statikers ergaben, dass für die statische Ertüchtigung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes Mehrkosten in Millionenhöhe zu veranschlagen sind.

Die Weiterführung der Planung und Abstimmungen ergaben notwendige Betonsanierungs-, Abdichtungs- und Grundleitungsarbeiten, sowie Erneuerungen im Bereich des Auladaches, verschiedener Gewerke der Technischen Gebäudeausrüstung und die Neugestaltung der Außenanlagen. Hierdurch ergaben sich Kostenerhöhungen, so dass die Gesamtkosten jetzt auf insgesamt ca. 20,5 Mio. € (Stand 07/2010) angesetzt werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei den Sporthallen nur ein Teil der TGA-Installation erneuert, und lediglich der Mindestsatz von 20 % beim Honorar (max. 80 %) als Umbauzuschlag, angesetzt wird. Auch die aktuell zur Prüfung vorgelegte Vergabe der Beton- und Stahlbetonarbeiten ist im Ergebnis als günstig zu bezeichnen, enthält jedoch nach Auffassung des RPA besonders Risiken im Bereich der statischen Ertüchtigung. Abgesehen davon ist kaum vorstellbar, dass mit der aktuellen Kostenberechnung alle Risiken erfasst und die Planung vollständig abgeschlossen ist, weswegen es zu weiteren Kostensteigerungen kommen könnte. Weiterhin handelt es sich nach Fertigstellung im-

mer noch um ein zwar von Grund auf saniertes, aber altes Gebäude mit einer geringeren zu erwartenden Nutzungsdauer als ein Neubau.

In Anbetracht der von der Gebäudewirtschaft ermittelten Unwirtschaftlichkeit der Sanierung wird empfohlen, die bisher verausgabten Mittel und erteilten Aufträge (einschl. Erweiterungsbaue auf Nachbargrundstück) zusammen zu stellen und zu überlegen, ob ein Stopp der Arbeiten und die Planung einer neuen Schule sinnvoller ist. Für eine Weiterführung spricht lediglich, dass es sich um ein denkmalgeschütztes Objekt handelt und die Fertigstellung im Rahmen einer Sanierung eventuell schneller erreicht wird.

Die von der Gebäudewirtschaft vertretene Vorteilhaftigkeit zum Weiterbau bleibt letztendlich für eine Überprüfung durch das Rechnungsprüfungsamt unbelegt. Wenn der Zeitpunkt für eine alternative Bauentscheidung noch nicht verpasst sein sollte, dann muss sie jetzt nachvollziehbar begründet werden. Weder ist die Unmöglichkeit eines (Teil)Abbrisses in denkmalpflegerischer Hinsicht belegt, noch werden alternative Baukosten und notwendige Bauzeiten dargelegt und ins Verhältnis zur geplanten Fertigstellung der Instandsetzung im Mai 2011 gesetzt. Bei der Begründung sollte auch eine Betrachtung möglicher Flächenoptimierungen vorgenommen werden um eine eventuelle Abhängigkeit von einem Investor zu vermeiden. Weiterhin sollte eine Einschätzung des Nutzers über den Fortbestand des Gymnasiums im Falle eines (Teil)Neubaus und eine Auskunft über die aktuellen Anmeldezahlen beigefügt werden. Diese unverzichtbaren Szenariobetrachtungen sind den politischen Gremien als Alternativen vorzulegen. Da diese fehlen, kann das RPA kein Votum zum Weiterbau formulieren.

Aufgrund des Kostenvolumens habe ich mir erlaubt, eine Durchschrift an 01 zur Kenntnisnahme zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Hemsing

ausgefertigt:





Dienststelle

26

Datum

23.08.2010

Auskunft erteilt

Herr Kröger

Tel.

20592

## Besprechungsniederschrift

Dikta- tzeile																					
1	Besprechungsgegenstand Kostenberechnung FWG																				
2	Ort und Datum der Besprechung Stadthaus 19.08.2010																				
3	Teilnehmer/Teilnehmerinnen <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Herr Hemsing</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">14</td> <td style="width: 30%;">Herr Rummel</td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td>Dr. Grams-Thieme</td> <td style="text-align: center;">48-2</td> <td>Herr Richarz</td> <td style="text-align: center;">GW</td> </tr> <tr> <td>Herr Straub</td> <td style="text-align: center;">143</td> <td>Herr Kröger</td> <td style="text-align: center;">262/5</td> </tr> <tr> <td>Frau Beckmann</td> <td style="text-align: center;">IV/2</td> <td></td> <td style="text-align: center;">262/5</td> </tr> <tr> <td>Herr Konrads</td> <td style="text-align: center;">402</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Herr Hemsing	14	Herr Rummel		Dr. Grams-Thieme	48-2	Herr Richarz	GW	Herr Straub	143	Herr Kröger	262/5	Frau Beckmann	IV/2		262/5	Herr Konrads	402		
Herr Hemsing	14	Herr Rummel																			
Dr. Grams-Thieme	48-2	Herr Richarz	GW																		
Herr Straub	143	Herr Kröger	262/5																		
Frau Beckmann	IV/2		262/5																		
Herr Konrads	402																				
4	Mitzeichnung von (Erstschrift zurück an Absender)																				
5	Verteiler Teilnehmer/Teilnehmerinnen																				
6	Text																				

Das Gespräch fand auf Wunsch der GW statt, um die Anmerkungen von 14 im Rahmen der Prüfung der Kostenberechnung zum FWG sowie zur Vergabe der Betonarbeiten aufgrund der enormen Dringlichkeit der Maßnahme zu besprechen.

14 führte im Rahmen dieser Prüfungen an, dass weder die Unmöglichkeit des (Teilabrisses) in denkmalpflegerischer Hinsicht belegt, noch alternative Baukosten und notwendige Bauzeiten dargelegt und ins Verhältnis zur geplanten Fertigstellung der Instandsetzung im Mai 2011 gesetzt wurden. Ebenfalls solle eine Betrachtung der möglicher Flächenoptimierung vorgenommen werden, um Abhängigkeiten von einem Investor zu vermeiden. Weiterhin werde eine Einschätzung zu der Schülerzahlenentwicklung benötigt.

Nachdem Herr Rummel den Werdegang des Bauvorhabens und auch die erfolgte ausführliche Information des Rates und seiner Gremien einleitend geschildert hat, stellte Frau Dr. Grams-Thieme fest, dass ein Abriss oder ein Teilabriss, z.B. von Gebäudeteilen, die statisch

problematisch sind, wie von 14 vorgeschlagen, von Seiten der Denkmalpflege definitiv abgelehnt wird. Der Einwand von 14, dass aufgrund der angespannten Haushaltslage der Denkmalschutz des Gebäudes bzw. von Gebäudeteilen aufgehoben werden könne, wurde zurückgewiesen, da die für private Bauherren geltenden Vorschriften trotz der bekannten Finanzlage der Stadt für die Stadt noch lange nicht einschlägig sind. 48-2 wird eine Stellungnahme fertigen und kurzfristig der GW vorlegen.

IV/2 und 40 wiesen darauf hin, dass die Frage von 14, zu den aktuellen Schülerzahlen, dahingehend zu beantworten ist, dass die Anmeldezahlen in der Innenstadt steigen und entsprechender Erweiterungsbedarf besteht. Gleichzeitig wiesen Herr Konrad und Frau Beckmann darauf hin, dass von dort die Sanierung aus Zeitgründen in jedem Fall dem Neubau vorgezogen wird. Ebenfalls sei ein Neubau der Schule auch dem Nutzer; der VHS und insbesondere den Nutzern der VHS aus zeitlichen Gründen nicht zuzumuten. Gleichfalls sprächen die Kosten einer längeren Auslagerung in der VHS sowie in den sonstigen Anmietungen (Hohe Pforte) gegen den Neubau. Gleichzeitig sei das FWG als humanistisches Gymnasium alter Prägung zusammen mit dem altherwürdigen Charakter des Gebäudes als unbedingte Einheit zu verstehen und daher müsse diese Konstellation beibehalten werden. Auch wurde darauf hingewiesen, dass bisher rund 2 Mio. € in die Sanierung geflossen sind. 40 wird ebenfalls kurzfristig eine Stellungnahme vorlegen.

Herr Rummel führte aus, dass die Kosten einen Neubaus rund 35 -40 Mio. € betragen. Dem sind 10 Mio. € für den Erweiterungsbau und 20,5 Mio. € für die Sanierung gegenzurechnen. Sowohl 40 und die GW sehen die 9,5 Mio. Einsparung als wesentliches Argument auch in Angesicht der Finanzlage der Stadt. Ein Neubau nach Teilabriss würde zudem mind. drei Jahre dauern, wobei die Sanierungsmaßnahme im Herbst 2011 abgeschlossen sein wird.

Abschließend wurde von Herrn Rummel dargestellt und so auch von 14 nachvollzogen, dass in jedem Fall eine Erweiterung des Geländes realisiert werden muss.

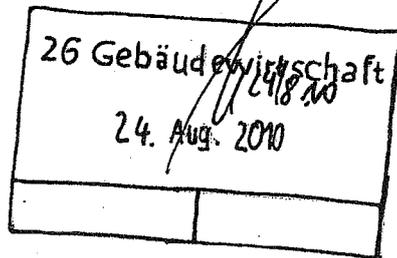
Zusammenfassend wurde sich nach eingehender Diskussion darauf verständigt, dass ein Baubeschluss des BA am 06.09 eingeholt wird. Aufgrund der Dringlichkeit wird dieser mit der Vergabe des Rohbaus kombiniert, gegen die 14 dann keine Einwände mehr hat.

In der Vorlage werden die alternativen Neubau, Teilabriss und Abriss mit ihren wirtschaftlichen und sonstige Vor- und Nachteilen gegenübergestellt. Einvernehmen besteht ausdrücklich mit 14, darin, dass es aufgrund des dann zu erwartenden massiven zeitlichen Verzuges und der enormen zusätzlichen Kosten nicht möglich ist, dass hier eine konkrete Kostenermittlung erfolgt, sondern es kann hier vielmehr auf die vielfältigen Erfahrungswerte der GW zurückgegriffen werden. Die Vorlage wird, bevor sie in die Beratungen geht, mit 14 abgestimmt.

14  
143

19.08.2010  
Herr Straub  
22970

26



Aug. bei 260/13  
am 24.08.10  
K 24/10

**Generalinstandsetzung des Friedrich-Wilhelm-Gymnasiums  
Severinstraße 241**

hier: Ermittlung der Baukosten sowie Vergabe Beton- u. Stahlbetonarbeiten

Sehr geehrter Herr Rummel,

ich komme zurück auf das am 19.08.2010 zwischen der Gebäudewirtschaft, der Denkmalpflege, dem Schulverwaltungsamt und dem Rechnungsprüfungsamt geführte Gespräch.

Anlass des Gesprächs waren die Hinweise des RPA in den im Betreff genannten Prüfverfahren. Das RPA hatte gefordert, die Beschlusslage zu prüfen und das Projekt den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen und dabei auf (un)mögliche alternative Planvarianten einzugehen.

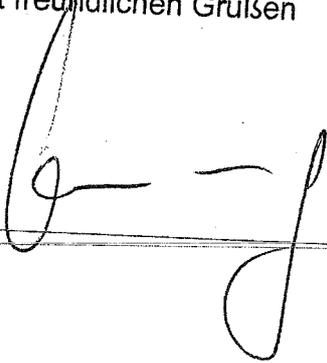
Es wurde deutlich, dass trotz der durch Gutachten belegten notwendigen wesentlichen Eingriffe in den Bestand und der gegenüber einem Neubau auf Dauer unwirtschaftlichen Sanierung, bereits aufgrund des Denkmalschutzes die angedachte Neubauvariante oder auch Teilvarianten ausscheiden müssen. Die Denkmalpflege sieht keinen diesbezüglichen Handlungsspielraum. Die Gebäudewirtschaft hat sowohl die Denkmalbehörde als auch die Schulverwaltung gebeten, zu der beabsichtigten Beschlussvorlage die notwendigen fachlichen Hinweise ergänzend vorzulegen.

Auf der Basis einer entsprechend formulierten Beschlussvorlage wird der Entscheidungsträger in die Lage versetzt werden können, Für und Wider bzw. Alternativlosigkeit nachvollziehen zu können. Damit wird dem Anliegen des RPA, ausreichend Rechnung getragen werden können.

Eine Neuvorlage der Unterlagen ist nicht notwendig, dem Vergabevorschlag und der Kostenermittlung wird zugestimmt. Ich bitte allerdings um Beachtung der jeweils dargestellten (Kosten)Risiken in meinen vorliegenden Schreiben vom 16. und 17.08.2010.

Dieses Schreiben bitte ich den bestehenden Stellungnahmen ergänzend beizufügen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'G' followed by a horizontal line and a vertical stroke that loops back down. The signature is positioned above a horizontal line that spans the width of the page.