

Beantwortung des Fragenkatalogs der CDU-Fraktion zum Tagesordnungspunkt „Anpassung der Beschlussvorlage zur baulichen Entwicklung der Westschule“

Der Beschlussvorschlag zum Tagesordnungspunkt „Anpassung der Beschlusslage zur baulichen Entwicklung der Westschule“ wurde ohne eigene Entscheidung durch den Schulausschuss sowie den Bau- und Verkehrsausschuss an den Finanzausschuss am 02.07.26 verwiesen.

Des Weiteren wurde um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Eine Verzögerung bei der Einzelvergabe von Gewerken ist sehr wahrscheinlich. Wie ist dieses im Zeitplan berücksichtigt?

Die Verwaltung ist sich bewusst, dass die Vergabe über Einzelgewerke im Vergleich zu einer Vergabe an einen Total- oder Generalunternehmer erhöhte Anforderungen an die Terminsteuerung und Koordination der Projektbeteiligten stellt. Gleichwohl hält sie diese Vorgehensweise aus den bereits in der Beschlussvorlage dargestellten Gründen für die am besten geeignete Beschaffungsvariante für das vorliegende Bauvorhaben. Das wesentliche Risiko liegt dabei in der durch den Architekten sowie die Fachplanungen vorzunehmenden Abstimmung der zahlreichen Schnittstellen zwischen den einzelnen Gewerken. Dieses Risiko wurde bei der Projektplanung durch entsprechende Puffer in der Rahmenterminplanung berücksichtigt.

Darüber hinaus sind verschiedene Maßnahmen zur Risikominimierung vorgesehen.

Im Rahmen des VgV-Verfahrens für die Vergabe der Generalplanerleistungen werden – wie bei der Vergabe von Planungsleistungen üblich – die zuvor definierten Eignungs- und Zuschlagskriterien an den Anforderungen des jeweiligen Bauvorhabens ausgerichtet. So werden beispielsweise die nachzuweisenden Referenzprojekte gezielt auf die spezifischen Gegebenheiten und besonderen Herausforderungen des konkreten Bauvorhabens abgestimmt. Darüber hinaus können Anforderungen an die Berufserfahrung wesentlicher Mitglieder des Planungsteams festgelegt werden, insbesondere für die mit der Bauleitung betrauten Personen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass ein leistungsfähiges und erfahrenes Planungsteam ausgewählt wird, das über einschlägige Erfahrungen bei der erfolgreichen Umsetzung vergleichbarer Projekte verfügt.

Zudem sind ein strukturiertes Termin- und Schnittstellenmanagement wesentliche Voraussetzungen für die erfolgreiche Koordination der Einzelgewerke und einen reibungslosen Projektablauf.

Um zeitliche Risiken im Rahmen der Vergabeprozesse zu minimieren, ist die Einbindung einer externen Vergabestelle (Kanzlei) vorgesehen, was sich bereits beim Projekt HFRW bewährt hat. Darüber hinaus hat sich die für das Projekt HFRW durch die politischen

Gremien ermöglichte Bündelung sachlich zusammenhängender Vergaben als zweckmäßig erwiesen. Durch die paketweise Zusammenfassung von Beschaffungsbedarfen können Vergabeverfahren effizienter durchgeführt und zeitliche Verzögerungen reduziert werden.

Ein Restrisiko für Terminverschiebungen bleibt bestehen. Dies gilt jedoch auch bei der Vergabe an einen Total- oder Generalunternehmer, wenngleich dort die Koordinationsrisiken geringer sind. Darüber hinaus können externe Faktoren wie Lieferengpässe, Materialverfügbarkeiten oder geopolitische Entwicklungen unabhängig von der gewählten Vergabeform Auswirkungen auf Kosten und Termine haben.

Nach Einschätzung der Verwaltung sind die Voraussetzungen geschaffen, die mit einer Einzelgewerkevergabe verbundenen Risiken angemessen zu beherrschen, den vorgesehenen Projektzeitplan einzuhalten und das Projekt erfolgreich abzuschließen.

2. Eine Einzelvergabe von Gewerken verursacht innerhalb der Verwaltung naturgemäß mehr Aufwand als die Vergabe an einen Totalunternehmer. Sind die entsprechenden Personalressourcen vorhanden?

Die für die Projektbearbeitung erforderlichen Personalressourcen sind vorhanden. Die Stabsstelle Strategische Hochbauprojekte ist durch ihre übergreifende, nicht-projektbezogene Teamstruktur flexibel aufgestellt. Dadurch können Ressourcen dynamisch und bedarfsgerecht gesteuert werden, um die fortlaufende Projektbearbeitung abzusichern.

Um die Verwaltung gezielt bei den Ausschreibungsprozessen zu entlasten, soll wie bereits unter Frage 1 erläutert eine externe Vergabestelle eingebunden werden.

Für die TU-Vergabe wurden hingegen im Vorfeld externe Kosten für die juristische und technische Begleitung ermittelt (siehe hierzu Vorlage 331/2025). Diese würden bei der vorgeschlagenen Sanierungsvariante überwiegend entfallen.

3. Wie kann sichergestellt werden, dass durch im Rückbau auftauchende Fragestellungen eine Rückkehr zum Neubau erforderlich wird?

Baumaßnahmen sind grundsätzlich mit Risiken verbunden; dies gilt sowohl für Neubauten als auch für Maßnahmen im Gebäudebestand.

Eine vollständige Sicherheit, dass im Zuge des Rückbaus oder der Sanierung keine neuen Erkenntnisse gewonnen werden, die eine Neubewertung der Maßnahme erforderlich machen, kann nicht gewährleistet werden. Ziel ist aber, dieses Risiko durch umfassende Voruntersuchungen und Bestandserkundungen so weit wie möglich zu minimieren.

Auch bei Neubauvorhaben bestehen vergleichbare Risiken. So können beispielsweise aufgrund der tatsächlichen Boden- und Baugrundverhältnisse zusätzliche Anforderungen an Planung und Ausführung entstehen oder weitergehende Untersuchungen erforderlich werden.

Bei Sanierungsmaßnahmen verbleibt trotz größtmöglicher Sorgfalt bei statischen Bewertungen, Schadstoffuntersuchungen und weiteren bautechnischen Analysen stets ein Restrisiko hinsichtlich bislang nicht erkannter Sachverhalte. Mit zunehmendem Umfang und Detaillierungsgrad der Bestandserkundung kann dieses Restrisiko zwar reduziert werden, eine lückenlose Untersuchung sämtlicher Bauteile und Materialien ist jedoch regelmäßig weder technisch noch wirtschaftlich sinnvoll. Umfang und Tiefe der Untersuchungen müssen

daher in einem angemessenen Verhältnis zum Erkenntnisgewinn und zum damit verbundenen Aufwand stehen.

Für die Westschule wurde insbesondere im Hinblick auf mögliche Schadstoffbelastungen eine hohe Erkundungs- und Beprobungsdichte umgesetzt. Auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse bestehen derzeit keine Anhaltspunkte dafür, dass eine Rückkehr zum Neubau erforderlich werden könnte.

Ein vollständiger Ausschluss bislang unbekannter Sachverhalte ist jedoch – wie bei jedem Bauvorhaben – nicht möglich.

4. Gemäß Begründung wird eine vollständige Schadstofffreiheit nicht möglich sein. Auf entsprechende Grenzwerte wird verwiesen. Kann sichergestellt werden, dass die Grenzwerte nach Fertigstellung eingehalten werden?

Die Planung und Ausführung der Sanierungsmaßnahmen erfolgen nach den einschlägigen technischen Regelwerken und anerkannten Regeln der Technik.

Bei der Gebäudesanierung werden alle zugänglichen schadstoffbelasteten Baumaterialien (z.B. Estriche, Putze und Bodenbeläge) entfernt. Geringfügige Schadstoffbelastungen, die sich in den Betonstrukturen der Geschossdecken befinden, können jedoch bautechnisch nicht entfernt werden. Um ein Ausgasen dieser Stoffe in die Raumluft zu verhindern, werden die Geschossdecken mit geeigneten Absperrsystemen in Form von Abdichtungsbahnen versehen, die die verbleibenden Schadstoffbelastungen dauerhaft vom Innenraum trennen.

Diese Sanierungsmethode der räumlichen Trennung von Schadstoffen zum Innenraum ist seit Jahrzehnten anerkannt und hat sich in der Praxis bewährt.

Der Sanierungserfolg wird vor Beginn des Innenausbaus durch Raumluftmessungen messtechnisch nachgewiesen. Erst nachdem sich der Erfolg eingestellt hat, gilt die Sanierung als abgeschlossen.

5. Wie kann ausgeschlossen werden, dass eine spätere Anpassung der Grenzwerte nicht wieder zu einer Einschränkung der Nutzung führt?

Die Innenraumluftbelastung des Schadstoffes Naphthalin ist aktuell maßgeblich für die Nutzungseinschränkungen im Gebäude Westschule. Zur Beurteilung der Naphthalin-Konzentration der Raumluft werden die Richtwerte der Innenraumkommission des Umweltbundesamtes herangezogen.

Die aktuell gültigen Richtwerte (Vorsorgewert $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$, Interventionswert $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$) existieren seit mehr als 10 Jahren und wurden zum damaligen Zeitpunkt auf Grund neuer medizinisch-toxikologischer Daten von den zuständigen Umweltmedizinerinnen angehoben (damals gültig: Vorsorgewert $2 \mu\text{g}/\text{m}^3$, Interventionswert $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Es ist daher eher unwahrscheinlich, dass die Richtwerte der Innenraumkommission des Umweltbundesamtes für Naphthalin in Zukunft wieder abgesenkt werden.

Ergänzender Hinweis zu Innenraumschadstoffen:

Neben Gebäudeschadstoffen, wie das o.g. Naphthalin, das über alte Baumaterialien in das Gebäude der Westschule gelangte und nun zu dauerhaft hohen unzulässigen Innenraumluftbelastungen im Gebäude führt, gibt es weitere Innenraumschadstoffe (wie z.B.

Lösemittel oder Formaldehyd), die als Bestandteil von üblichen Bauprodukten in Gebäuden allgemein vorhanden sein können. Diese Bauprodukte (wie z.B. Beschichtungsstoffe für Holz- und Metalloberflächen, Weichbodenbeläge und Bodenbelagskleber, Wandputze, Holzwerkstoffe und Spanplatten) kommen gleichermaßen bei Neubauten und bei Modernisierungsarbeiten zum Einsatz. Die betreffenden üblichen Bauprodukte können unmittelbar nach dem Einbau oder auch langfristig zu unerwünschten Innenraumschadstoffbelastungen der Raumluft führen.

Durch den geplanten Einsatz von geprüft emissionsarmen Baumaterialien (z.B. Bauprodukte mit dem Prüfsiegel „Blauer Engel“ oder „Emicode EC 1 Plus“) kann die Innenraumluftbelastung deutlich reduziert werden, sodass schadstoffarme Neubauten errichtet oder schadstoffarme Gebäudesanierungen durchgeführt werden können. Die nach Abschluss der Bauarbeiten erzielten Innenraumluftqualitäten entsprechen dann den Qualitätsanforderungen von zertifizierten Gebäuden nach BNB-Standard (Baumaßnahmen des Bundes).

Trotz des Einsatzes von geprüft emissionsarmen Baumaterialien können sich immer noch geringfügige Innenraumschadstoffbelastungen in der Raumluft befinden. Dies entspricht der Qualität „emissionsarm“, aber eben nicht „emissionsfrei“. Unabhängig von der Art der Bauaufgabe „Neubau“ oder „Gebäudesanierung“ lassen sich daher die Innenraumschadstoffkonzentrationen grundsätzlich nicht auf ein Niveau einer vollständigen „Schadstofffreiheit“ bzw. Nullbelastung absenken.

6. Aus unserer Sicht sind bei dieser Entscheidung alle Kosten zu berücksichtigen. Das schließt Betriebskosten ein. Inwiefern können diese im Vergleich beziffert werden?

In der Beschlussvorlage 166/2026 wurde bereits darauf verwiesen, dass ein externes Fachbüro die nachhaltige und wirtschaftliche Betrachtung der Investitions-, Instandhaltungs- und Betriebskosten für die verschiedenen Bauvarianten durchgeführt hat. Das Büro hat eine Analyse über den Lebenszyklus von 50 Jahren vorgenommen. Finanzierungskosten waren hierin nicht enthalten.

Nach der Analyse des Büros liegen die laufenden Kosten für Energie, Wartung, Instandhaltung und Ersatzinvestitionen über eine Laufzeit von 50 Jahren zwar bei der Sanierung höher als beim Neubau. Durch die höhere Anfangsinvestition des Neubaus ergeben sich insgesamt aber über die Laufzeit von 50 Jahren beim Neubau höhere Gesamtkosten. Die Sanierungsvariante ist daher bereits ohne Finanzierungskosten wirtschaftlich vorteilhaft.

Im Rahmen einer vollständigen Wirtschaftlichkeitsanalyse sind auch Finanzierungskosten einzubeziehen. Aufgrund der höheren Anfangsinvestition des Neubaus liegen die Finanzierungskosten beim Neubau höher als bei der Sanierungsvariante.

Insgesamt ergeben sich daher beim Neubau im Vergleich zur Sanierungsvariante EH 55 höhere Kosten auf den Lebenszyklus des Gebäudes. Bei Einbeziehung einer Förderung im Rahmen der Förderung für die Sanierung effizienter Nicht-Wohngebäude (Förderung nicht für Neubauten möglich) würde dieser Kostenvorteil weiter steigen.