

Beschlussvorlage des Kreisausschusses

Willy-Brandt-Schule in Gießen; Projektgenehmigung zur Sanierung

Beschluss-Antrag:

In Abänderung des Kreistagsbeschlusses (Vorlage 1319/2015) vom 14.12.2015 soll die Sanierung der Willy Brandt Schule

- den erforderlichen Brandschutz incl. zugehöriger Schadstoffsanierung,
- die Sanierung der Lehrküche,
- die Erhaltung der Mobilen Trennwand in der Aula sowie
- die Erneuerung und Verlagerung der Lackiereinheit in den Außenbereich

beinhalten. Die Sanierung soll im Bestand ausgeführt werden.

Der Kreistag erteilt die Projektgenehmigung und gibt die hierfür erforderlichen Mittel unter dem Vorbehalt der Haushaltsgenehmigung in Höhe von 3.325.000 € frei.

Begründung:

Zur energetischen und brandschutztechnischen Sanierung der Willy-Brandt-Schule wurde mit Vorlage 1319/2015 vom Kreistag am 14.12.2015 entschieden, die brandschutztechnische und energetische Sanierung am Standort der Willy-Brandt-Schule durchzuführen und hierzu die Planungstätigkeiten aufzunehmen. Nach Überarbeitung der Planung werden die Ergebnisse nun zur Projektgenehmigung vorgelegt.

Für die Sanierung und Modernisierung wurden Mittel in Höhe von 1.680.000 € bereitgestellt und 6.000.000 € Verpflichtungsermächtigungen im Haushaltsplan 2016 eingestellt. Die energetische Sanierung wurde in den Maßnahmenkatalog zum kommunalen Investitionsprogramm (KIP) mit 5.700.000 € aufgenommen.

Zu Beginn des Jahres 2016 wurden die Gespräche zur Überarbeitung der Planung mit der Schule wieder aufgenommen. Mittlerweile hatten sich die Anforderungen zum Raumprogramm verändert, weil die Willy-Brandt-Schule nun auch an einem offenen Konzept interessiert war.

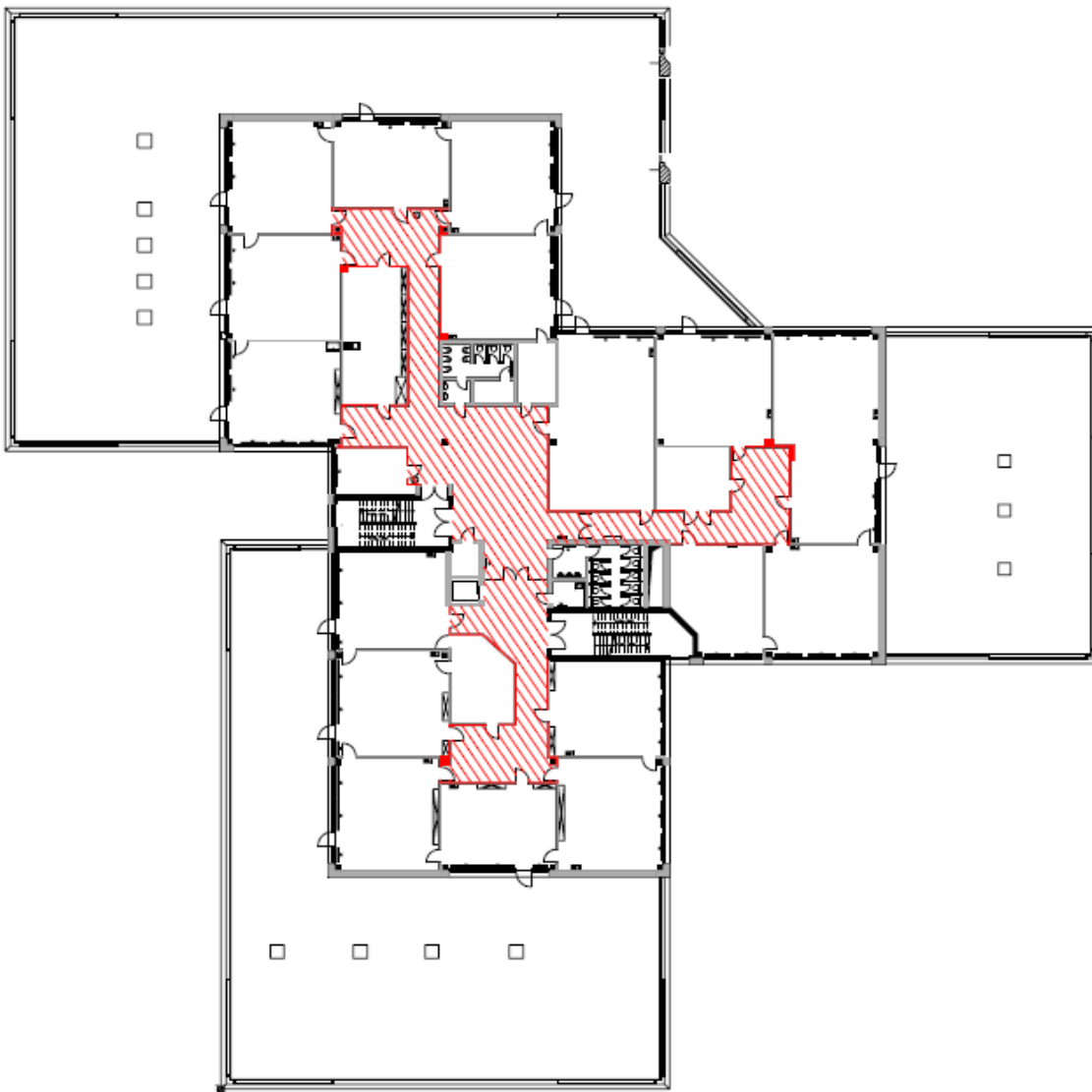
Nach Besichtigung einer Vergleichsschule mit offenem Konzept hat sich die Schulgemeinde nach erfolgter Abstimmung am 17.02.2016 mehrheitlich für das offene Konzept entschieden.

Dies machte eine grundlegende Überarbeitung der bisherigen Planung notwendig. Zunächst musste das Raumprogramm überarbeitet werden.

Nachdem das Raumkonzept abgestimmt war, begann das Planungsteam im Sommer 2016 mit der Überarbeitung und Abstimmung der Entwürfe. Die daraus resultierenden Kosten wurden auf Grundlage der überarbeiteten Entwürfe ermittelt. Es wurden folgende Szenarien betrachtet:

a. Brandschutztechnische Sanierung am Bestandsobjekt und der damit verbundenen Schadstoffsanierung

Die Mängel an den Fluchtwegen (notwendige Flure) sowie die Kompensation der Mängel des konstruktiven Brandschutzes durch eine flächendeckende aufgeschaltete Brandmeldeanlage sind in dieser Variante berücksichtigt. An allen betroffenen Bauteilen wird, falls erforderlich, eine Schadstoffsanierung durchgeführt. Die mobile Trennwand im Erdgeschoss im Bereich der Aula würde durch eine feste Trennwand ersetzt. Die relevanten Bereiche sind in allen Geschossen zu ertüchtigen, beispielhaft ist das 1.Obergeschoß in der folgenden Grafik dargestellt. In den rot schraffierten Bereichen sind Wände, Decken etc. zu sanieren.



Die Lehrküche befindet sich in einem erheblich sanierungsbedürftigen Zustand. Dazu wurden bereits seit Jahren Mittel im Haushalt vorgesehen. Diese Maßnahme wurde bisher zurückgestellt, da die Durchführung in

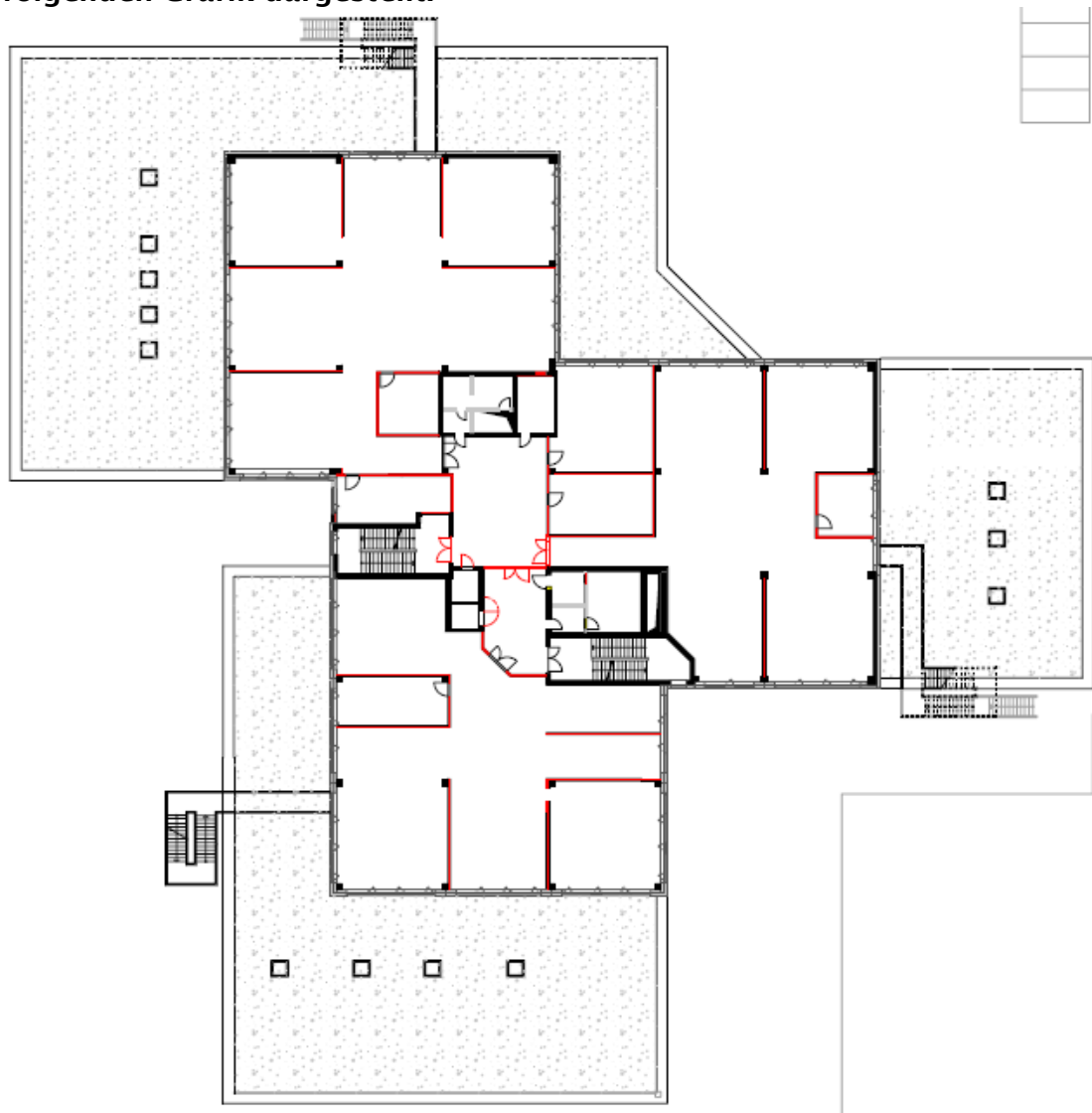
Zusammenhang mit der Sanierung des restlichen Gebäudes durchgeführt werden sollte. Diese Maßnahme sollte zwingend durchgeführt werden.

- b. Realisierung des offenen Konzeptes mit dem dafür erforderlichen Brandschutz, die dazugehörige Schadstoffsanierung und erforderlichen Änderungen in der Haustechnik.

Der überarbeitete Entwurf setzt aufgrund des offenen Konzeptes ein verändertes Brandschutzkonzept voraus. Es würden mehrere Nutzungseinheiten, die brandschutztechnisch jeweils einen Abschnitt darstellen, entstehen. Deshalb würde es bei dieser Variante notwendig, drei außenliegende Treppentürme zur Evakuierung zu errichten.

Die Kompensation der Mängel des konstruktiven Brandschutzes durch eine flächendeckende, aufgeschaltete Brandmeldeanlage sind in dieser Variante ebenfalls berücksichtigt. An allen betroffenen Bauteilen wird, falls erforderlich, eine Schadstoffsanierung durchgeführt.

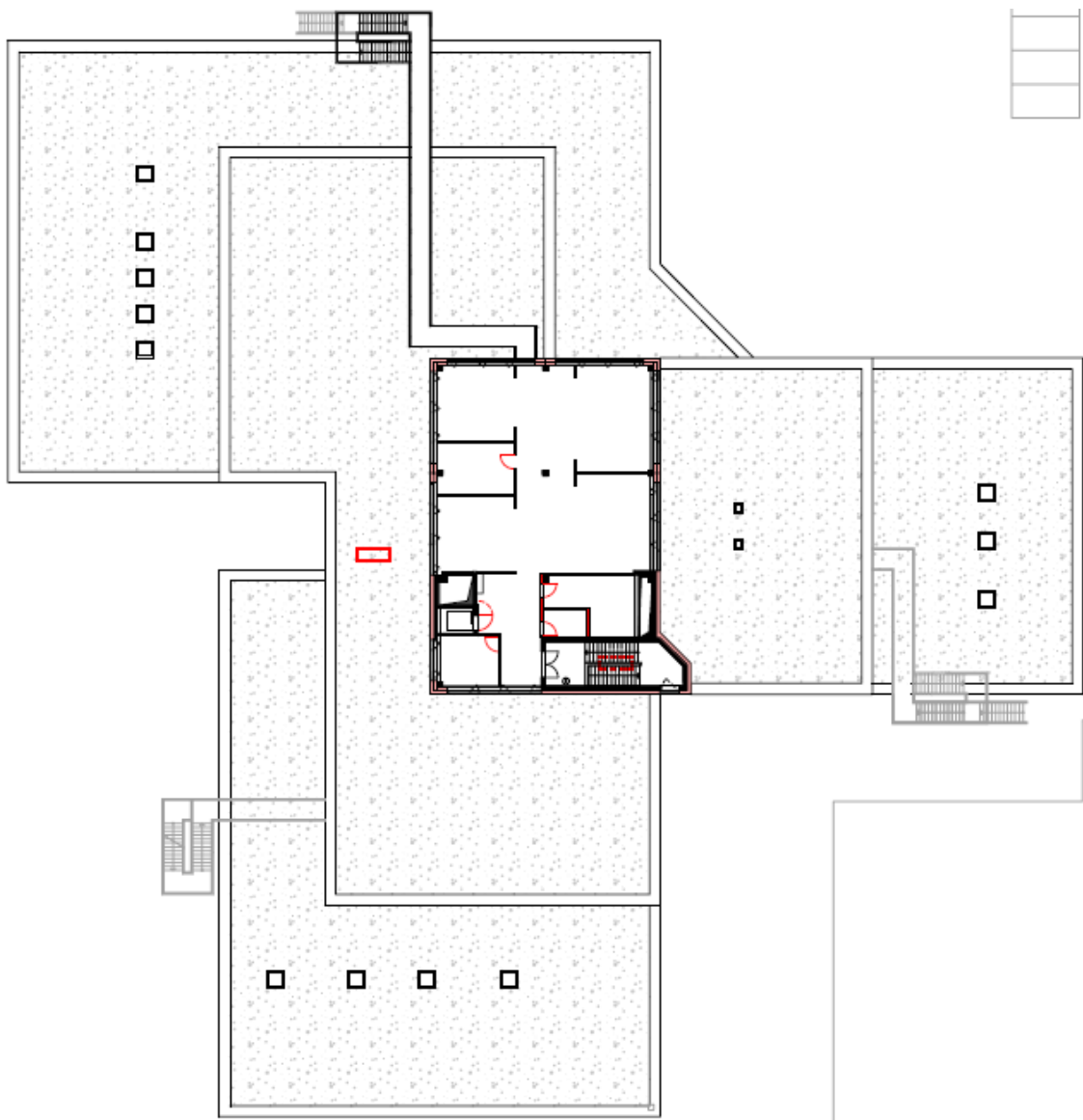
Die technischen Anlagen werden im notwendigen Maß an die Veränderungen angepasst. Das 3. Obergeschoss bleibt als Technikgeschoss erhalten. Die Lüftungsanlagen werden nicht erneuert. Die Änderungen erfolgen in allen Geschossen, beispielhaft ist das 1.Obergeschoß in der folgenden Grafik dargestellt.



Die Sanierung der Lehrküche ist wie in Variante 1 Teil der Berechnung.

- c. Realisierung des offenen Konzeptes mit dem dafür erforderlichen Brandschutz, der dazugehörigen Schadstoffsanierung und erforderlichen Änderungen in der Haustechnik inklusive Realisierung des dritten Obergeschosses als Schulraum.

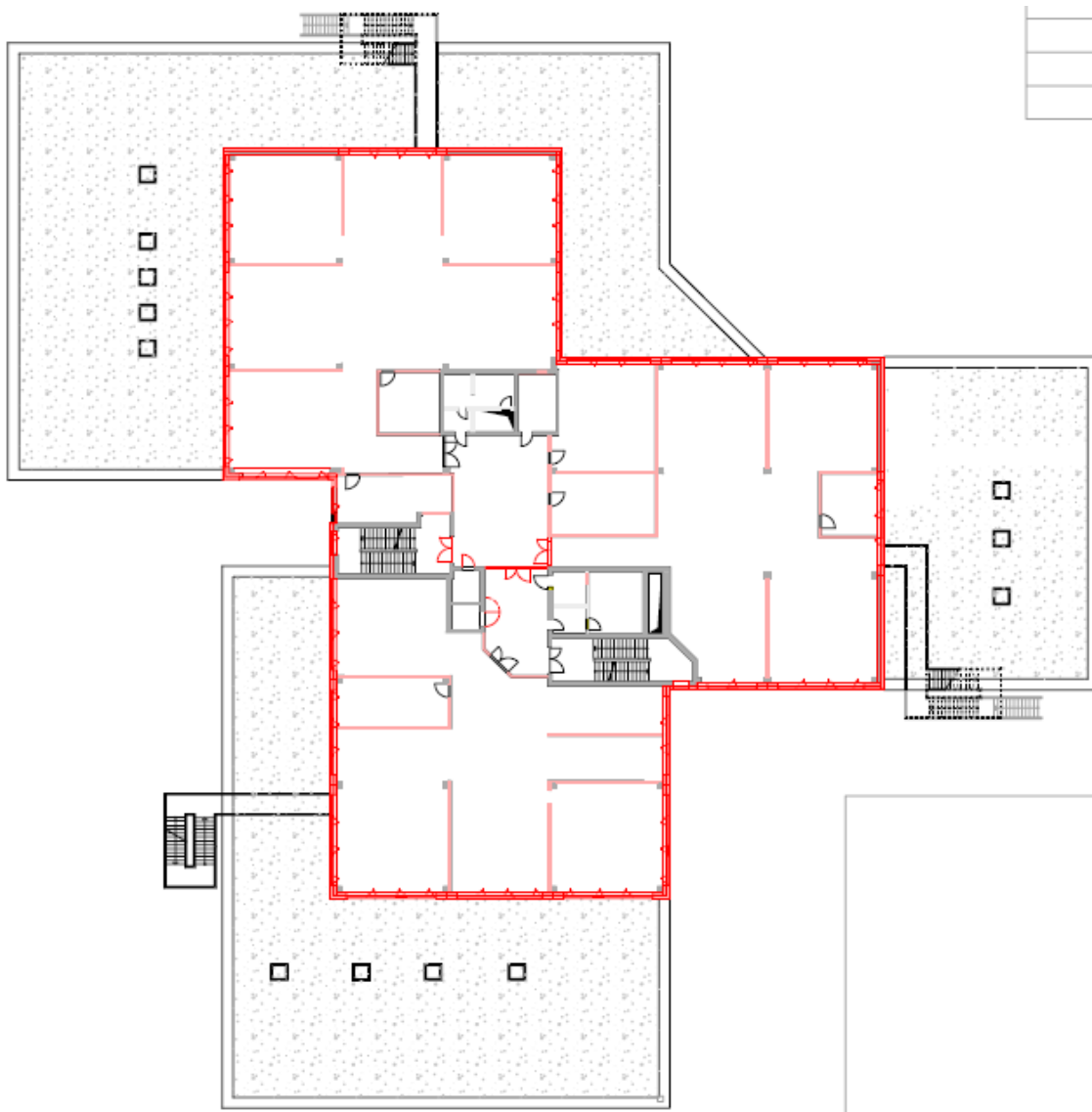
Ergänzend zur Variante b würde das 3.Obergeschoß als Schulraum ertüchtigt. Dies hätte zur Folge, dass die zentralen Lüftungsgeräte ersetzt und auf die Dachflächen verlagert werden müssten. Weiterhin müsste der Fahrstuhl bis in das Geschoss weiter geführt werden.



d. Energetische Sanierung als zusätzliche Maßnahme

Diese Variante ergänzt die Varianten um die Ertüchtigung der Gebäudehülle. Dabei würden die Fenster, die komplette Fassade sowie das Dach erneuert. Im Falle der Durchführung der energetischen Maßnahmen würden sich die Kosten für die Erneuerung der Lüftungstechnik bei Variante c um 1,315 Mio € reduzieren, da die Erneuerung der Lüftung Teil der förderfähigen energetischen Sanierung ist.

Die Sanierung erfolgt in allen Geschossen, beispielhaft ist das geplante 1.Obergeschoß in der folgenden Grafik dargestellt.



Zusätzlich zu allen Varianten wurden folgende Optionen berechnet:

Mobile Trennwand im Bereich der Aula

Die in allen oben genannten Varianten vorgesehene feste Wand zwischen Aula und Foyer würde durch eine mobile Trennwand ersetzt. Dadurch würde sich der Aufwand für die Anlagentechnik bezüglich der Entrauchung wesentlich erhöhen. Die Schule wünscht sich, wie bisher praktiziert, für die jährlich

stattfindenden Modenschauen und andere größere Veranstaltungen, eine Öffnung der Aula zum Foyer.

Lackierkabine im Außenbereich

Der Lackierbereich für die Maler- und Lackierer entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen zur ordnungsgemäßen Ausbildung und sollte dringendst überarbeitet werden. Deswegen wurde der Aufwand für eine Lackierkabine außerhalb des Gebäudes berechnet. Die Verlagerung des Lackierbereiches würde den anlagentechnischen Aufwand für die Lagerung und Handhabung der Gefahrstoffe wie Lacke, Lösemittel etc. innerhalb des Gebäudes erheblich reduzieren.

Die vorgesehene Lackierkabine besteht aus drei Modulen.

Die investiven Kosten zu den oben beschriebenen Varianten sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

	Variante a	Variante b	Variante c	Variante d
	Dringlichste Maßnahmen , Brandschutz und Lehrküche	Variante (a) zuzüglich offenes Konzept	Variante a zuzüglich offenes Konzept und Ausbau 3. OG	zusätzlich energetische Sanierung. Finanziert im kommunalen Investitionsprogramm
Kosten Baumaßnahme (brutto)	2.241.000 €	7.302.000 €	9.662.000 €	6.100.000 €
Kosten Lehrküche	550.000 €	550.000 €	550.000 €	
Summe	2.791.000 €	7.852.000 €	10.212.000 €	6.100.000 €
Einsparung bei Durchführung der energetischen Maßnahme (Variante d)	0 €	0 €	1.300.000 €	
Summe	2.791.000 €	7.852.000 €	8.912.000 €	6.100.000 €
Kosten flexible Trennwand	189.000 €	189.000 €	189.000 €	
Kosten Lackierkabinen	344.000 €	344.000 €	344.000 €	
Gesamtkosten	3.324.000 €	8.385.000 €	9.445.000 €	6.100.000 €

Die energetische Sanierung ist mit errechneten 6.1 Mio. € um 400.000 € teurer, als die Fördermittel, die im KIP-Programm vorgesehen wurden. Die 400.000 € müssten aus dem Investitionshaushalt des Landkreises finanziert werden. Ebenso ist eine wesentlich längere Auslagerung der kompletten Schule bzw. von großen Sanierungsabschnitten erforderlich.

Eine Sanierung des dritten Obergeschosses ohne Durchführung der energetischen Sanierung kostet ca. 2,36 Mio € zusätzlich. Dies ist durch den Raumgewinn von 4 kleinen Klassenräumen, einem Büro und einem Lagerraum nicht zu rechtfertigen.

Das offene Konzept ohne drittes Obergeschoss kostet ca. 5,061 Mio. € mehr als die einfache Brandschutzsanierung. Das ist bedingt durch 3 zusätzliche Fluchttreppen, Versetzung der Wände und damit einhergehende Komplettsanierungen von abgehängten Decken und der in Wänden und Decken liegenden Technik.

Zusätzlich zu den bisher etatisierten Mitteln (1,68 Mio. € und 6 Mio. € VE) müssten 705.000€ in den Haushalt eingestellt werden.

Auch hier ist mit längeren Sanierungs- bzw. Auslagerungszeiten als bei der einfachen Brandschutzsanierung zu rechnen.

Aus den genannten Gründen erfolgt daher der Vorschlag der Brandschutzsanierung (mit erforderlicher Schadstoffsanierung) ohne offenes Konzept und ohne Sanierung des dritten Obergeschosses.

Die Lehrküche ist zu sanieren, da sie mittlerweile einen Zustand erreicht hat, der den Schülern und Schülerinnen nicht mehr zuzumuten ist. Die Betriebsgenehmigung ist auf Dauer nicht gesichert.

Die Lackierkabinen ermöglichen eine wesentliche Verbesserung der Ausbildung der Maler und Lackierer. Außerdem können Gefahrstoffe außerhalb des Schulgebäudes genutzt und gelagert werden. Durch die Auslagerung erfolgt auch ein Raumgewinn.

Die mobile Trennwand im Erdgeschoss sollte ebenfalls ausgeführt werden, um der Schule den einzigen großen Versammlungsraum, den sie hat, zu erhalten. Hier sind nicht nur die Modenschauen, sondern auch andere größere Zusammenkünfte und Veranstaltungen der Schule möglich.

Die Finanzierung der angestrebten Maßnahmen ist durch die schon bereitgestellten Mittel und die vom Regierungspräsidium mit dem Haushalt 2015/16 genehmigte VE sicher gestellt. Die Mittel sind im Haushaltsentwurf 2017/18 eingestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen Kosten in Höhe von 3.325.000 €

Die Mittel sind im Haushalt 2017/18 eingestellt.

Die Mittel für den Umzug in Höhe von 30.000 € sind im Ergebnishaushalt 2018 angemeldet.

Folgekosten:

Sonstiges/Bemerkungen:

Mitzeichnung:

Fachdienst Bauen

Hans Horst
Organisationseinheit

Hans Horst
Sachbearbeiter/in

Mario Rohrmus
Leiter der
Organisationseinheit

Dr. Christiane Schmahl
Dezernentin

Zustimmungsvermerk/Sichtvermerk:

**Beschluss des -----
vom:**

**Die Vorlage wird - mit Zusatzbeschluss -
genehmigt - nicht genehmigt - zurückgestellt**

Zur Beglaubigung