

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Hochbau	Drucksachen-Nr. 592/2006	
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Finanz- und Liegenschaftsausschuss	07.12.2006	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Generalsanierung des Hauptgebäudes des Schul- und Sportzentrums Saaler Mühle

Beschlussvorschlag:

@->

Der abschnittsweisen Generalsanierung des Hauptgebäudes des Schulzentrums Saaler Mühle wird –vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung- zugestimmt.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Das Schul- und Sportzentrum Saaler Mühle, heute Otto-Hahn-Schule, wurde 1973 fertig gestellt.

In den letzten 10 Jahren sind mehrere Sanierungsmaßnahmen, wie z.B. die Erneuerung der Fassade, die Überdachung des Innenhofes, der Einbau einer Brandmeldeanlage, die Sanierung der meisten Dächer und in den Sommerferien 2006 der erste Bauabschnitt der Sanierung des Umkleidebereiches durchgeführt worden.

Umfangreiche Brandschutzprobleme, die in der Wiederkehrenden Prüfung bemängelt wurden, veranlassten die Verwaltung 2001 das Sachverständigenbüro Halfkann und Kirchner mit der Erstellung eines Brandschutzkonzeptes für das gesamte Schulgebäude zu beauftragen.

Abgesehen von den Brandschutzmängeln treten nach über 30-jährigem Betrieb der Schule, nicht zuletzt durch die hohen Nutzungsbelastungen, an vielen Stellen Mängel zutage. Exemplarisch genannt seien hier nur: der Physikbereich, Decken, Bodenbeläge, Innentüren, aber auch Schall- und Wärmeschutz etc.

Das Architekturbüro hmp - Allnoch und Hütt GmbH, welches bereits die Sanierung der Fassade des Schulgebäudes und des Umkleidetракtes geplant hat, wurde mit der umfassenden Erfassung und Analyse des Gebäudezustandes beauftragt. Weiterhin hat das Büro die Gliederung in mögliche Sanierungsabschnitte, die mit Kosten hinterlegt sind, erarbeitet, um eine sinnvolle Durchführung der Generalsanierung zu gewährleisten.

Erläuterung der Maßnahme:

1. Grundstück und Gebäudestruktur

Das Grundstück in Bensberg, Gemarkung Refrath, Flur 1, Flurstück 3819/3 ist Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach. Es liegt in einem städtischen Naherholungsgebiet mit umliegender Bewaldung.

2. Raumprogramm

Das Schulzentrum besteht aus einem mehrgeschossigen Hauptgebäude, einem eingeschossigen Anbau sowie zwei überdachten Pausenhöfen.

Im Hauptgebäude befinden sich die Verwaltungs- und Klassenräume, im Flachdachanbau sind die Werkklassen untergebracht.

Bei der Otto-Hahn-Schule handelt es sich um einen Stahlbetonskelettbau mit zwei Flachdächern mit unterschiedlichem Niveau, da die einzelnen Ebenen in der Längsachse halbgeschossig versetzt sind (split-level-System). Charakteristisch für die Schule ist die, durch Brüstungs- und Fensterbänder, horizontal gegliederte Fassade.

Der offene Innenhof zwischen den beiden Ebenen des 2. Obergeschosses wurde im Zuge der Fassadensanierung überdacht.

Das Schulzentrum wird derzeit von ca. 1.556 Schülern besucht (466= 20 Klassen in der Realschule und 1090= 28 Klassen + Oberstufenkurse im Gymnasium). Ca. 110 Lehrkräften unterrichten am Schulzentrum.

Der Schüler- und Klassenzahl steht heute eine zu geringe Anzahl von Klassenräumen gegenüber.

Entsprechend dem neuen Schulgesetz ist die Verwaltung jedoch verpflichtet die Kapazitäten aller Schulgebäude festzustellen und die Zügigkeiten der einzelnen Schulen zu überprüfen und ggf. an die Kapazitäten anzupassen.

3. Bestandsaufnahme und Beurteilung

Die Mängel im Schulgebäude erstrecken sich auf folgende Bereiche:

- Brandschutzmängel

(z.B. fehlende Rauch- und Brandabschnitte, unzureichender oder fehlender zweiter Fluchtweg, fehlende oder defekte Brandschutzverkleidungen der Konsolen in Achse H und D, den heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechende Brand- oder Rauchschutztüren)

- Mängel an den haustechnischen Anlagen

(z.B. Lüftung, Heizkörper, Sanitärbereiche, Waschtische, Leitungen, Leuchten, Kabel, Schalter etc. in schlechtem bis desolatem Zustand)

- Konstruktive Mängel

(z.B. der aufgeständerte Fußboden im naturwissenschaftlichen Bereichs ist, besonders im Hinblick auf Brand-, schall- und Wärmeschutz komplett zu erneuern, Flachdachaufbau der Dachterrassen)

- Vandalismusschäden

(z.B. Decken, Leuchten, Armaturen, Türen und Beschläge)

- Alters- und nutzungsbedingter Verschleiß

(z.B. verschlissene, schadhafte Abhangdecken, Wände, Bodenbeläge, Türen, heruntergekommene Sanitärbereiche)

- Funktionale Mängel

(z.B. Räume, die in ihrer vormaligen Funktion nicht mehr gebraucht werden, überalterte Naturwissenschaftliche Einrichtungen)

In einem besonders schlechten Zustand befinden sich die naturwissenschaftlichen Bereiche des Schulzentrums. Hier treten eine Vielzahl von Mängeln auf:

Angefangen bei den überalterten Ausstattungen, deren nicht mehr zeitgemäßen Sicherheitsstandards, über mangelnden Brandschutz, hin zu schlechter Akustik und mangelndem Wärmeschutz, ramponierten Wänden, Decken und Fußböden und desolater bis nicht mehr funktions-tüchtiger Haustechnik.

4. Sanierungsmaßnahmen

Das beauftragte Architekturbüro hmp hat hinsichtlich einer sinnvollen Durchführbarkeit der gesamten Sanierungsmaßnahme und unter Kostengesichtspunkten, die im Folgenden dargestellte Vorgehensweise vorgeschlagen:

Die Sanierung des Gesamtgebäudes umfasst die Bereiche Ausweichklassen, Naturwissenschaften, Klassen, Verwaltung, Halle, Treppenhäuser, WC-Anlagen, Sonderräume, Kellergeschoss und den Außenbereich. Die einzelnen Bereiche sind entsprechend der finanziellen Möglichkeiten der Stadt und der technischen Notwendigkeiten in 13 Bauabschnitte aufgliedert worden.

Eine exakte Festlegung der Abschnittsgrößen ist in Abstimmung mit den finanziellen Möglichkeiten des jeweiligen Haushaltsjahres zu treffen.

Von einigen Ausnahmen abgesehen, müssen die Ebenen **kernsaniert** werden. Das heißt, leichte Trennwände Decken, Fußböden und Haustechnik werden weitestgehend demontiert und komplett neu erstellt.

Nur in untergeordneten Bereichen, wie dem Keller, kann man sich auf das technisch und konstruktiv Notwendigste beschränken.

Eine Reihe von wünschenswerten, z.B. energiesparenden Maßnahmen, die jedoch nicht zwingend gefordert sind (z.B. Ausstattung der WC-Anlagen mit automatisch spülenden Armaturen oder Präsenzmeldern), können je nach Haushaltslage in die Sanierung einbezogen werden.

Es wird empfohlen, wegen der gravierenden Mängel, die Sanierung der Naturwissenschaftlichen Bereiche schnellstmöglich durchzuführen.

Im Einzelnen:

- **Ausweichklassen und Naturwissenschaftlicher Bereich Teil 1 – 2b:**

Die Verwaltung schlägt auf Grundlage der Untersuchungen des Architekturbüros vor, den zurzeit nicht voll genutzten Kunstbereich so auszubauen, dass er als Ausweichquartier für den gesamten Sanierungszeitraum dienen kann. Auf diese Weise lassen sich die Kosten für eine Containerklassen einsparen.

In der nächsten Phase wird entsprechend der erwähnten besonderen Dringlichkeit, der erste Abschnitt der naturwissenschaftlichen Räume saniert. Der Bereich kann bei Bedarf in 2 Abschnitte (2a, 2b) untergliedert werden.

Die Schule verfügt über mehrere Technikzentralen, an welche jeweils bestimmte Bereiche des Gebäudes angeschlossen sind. Entsprechend dieser Zuordnung erstreckt sich der erste Abschnitt über die Bereiche, die über die zugehörige Technikzentrale belüftet werden.

- **Naturwissenschaftlicher Bereich Teil 3a und 3b:**

Fortführung der Sanierung des naturwissenschaftlichen Bereiches mit der Sanierung der nächsten Technikzentrale und der, an diese angebotenen Bereiche (Fachräume).

- **Die weiteren Abschnitte:**

- Halle
- Sanierung des Klassentraktes A (Ebene 2, 4 + 5 und gelber Saal = 2 mögliche Abschnitte)
- Sanierung der Verwaltungsebene mit dem Treppenhaus A und WC-Anlage
- Sanierung des Klassentraktes B (Ebene 2, 4, + 5 = 3 mögliche Abschnitte) mit dem dazugehörigen Treppenhaus B, WC-Anlage und Musikbereich
- Sanierung der restlichen Bereiche in Ebene 1 (Küchen, Cafeteria, Kunst etc.) und Innenhof Ebene 4/5 mit Treppenhaus C
- Sanierung des Untergeschosses (Behebung der größten Schäden) und der Außenbereiche (z.B. Betonsanierung der Treppenanlage)

5. Geschätzte Gesamtkosten nach DIN 276

Sanierungsabschnitte	Bauwerk KGR 300	Haustechnik KGR 400	NK KGR 700 gesamt ca. 22 %	Möbliering fest + lose incl. 7,5% NK	Summe, brutto incl. 19 % MwSt.
Planungsvorlauf			325.800,00 €		325.800,00 €
1.SA Ausweichklassen	359.600,00 €	645.600,00 €	216.500,00 €	63.962,50 €	1.285.662,50 €
2.SA NTW (2a)	288.600,00 €	446.600,00 €	150.800,00 €	95.943,75 €	981.943,75 €
3.SA NTW (2b)	325.000,00 €	186.200,00 €	127.400,00 €	95.943,75 €	734.543,75 €
4.SA NTW (3a)	289.500,00 €	425.800,00 €	196.200,00 €	95.943,75 €	1.007.443,75 €
5.SA NTW (3b)	289.500,00 €	145.300,00 €	79.100,00 €	95.943,75 €	609.843,75 €
6.SA Halle	405.900,00 €	435.200,00 €	161.800,00 €	0,00 €	1.002.900,00 €
7.SA Klassentrakt A.1	442.500,00 €	388.700,00 €	148.200,00 €	95.943,75 €	1.075.343,75 €
8.SA Klassentrakt A.2	364.200,00 €	296.400,00 €	133.400,00 €	31.981,25 €	825.981,25 €
9.SA Verwaltg. +TRH	603.300,00 €	323.200,00 €	158.700,00 €	63.962,50 €	1.149.162,50 €
10.SA Klassentrakt B.1	421.800,00 €	338.200,00 €	137.800,00 €	95.943,75 €	993.743,75 €
11.SA Kl. B.2	492.400,00 €	425.800,00 €	169.000,00 €	63.962,50 €	1.151.162,50 €
12.SA Kl. B.3+TRH	686.900,00 €	311.000,00 €	162.400,00 €	31.981,25 €	1.192.281,25 €
13.SA Küche, Kunst, TRH, UG, Hof, Außen	471.800,00 €	267.400,00 €	102.200,00 €	63.962,50 €	905.362,50 €
Zwischensumme	5.441.000,00 €	4.635.400,00 €	2.269.300,00 €	895.475,00 €	13.241.175,00 €
wünschenswerte MN	80.000,00 €	320.000,00 €	80.000,00 €	0,00 €	480.000,00 €
Gesamtsumme	5.521.000,00 €	4.955.400,00 €	2.349.300,00 €	895.475,00 €	13.721.175,00 €

Sollte es die Haushaltslage ermöglichen, die Gesamtanierung des Schulgebäudes auf 6 Abschnitte zu reduzieren, sind Einsparungen in Höhe von ca. 750.000,00 € brutto möglich.

Der Neubau eines Schulzentrums dieser Größenordnung (BGF ca. 20.550 qm) würde zwischen 30 und 35 Mio € kosten (Abrisskosten und Interimslösungen sind darin nicht enthalten).

6. Terminliche Abwicklung

Aufgrund der besonderen Dringlichkeit empfiehlt der Fachbereich 6 die Sanierung der naturwissenschaftlichen Bereiche schnellstmöglich durchzuführen.

Die Hauptarbeiten der Sanierung werden in den Sommerferien erfolgen müssen, jedoch sind die Arbeiten jeweils so umfangreich, dass auch Zeiten kurz vor und nach den Ferien mit einzukalkulieren sind. In die terminliche Feinabstimmung werden die Schulen einbezogen.

7. Finanzierung

Die Finanzierung wird im Wirtschaftsplan des Liegenschaftsbetriebes für das Haushaltsjahr 2007 und folgende dargestellt.

<-@

Finanzielle Auswirkungen:	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	13.721.175,00 €
2. Jährliche Folgekosten:	----
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	
- objektbezogene Einnahmen:	----
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	----
5. Haushaltsstelle: -	