



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 85/2007

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	14.5.2007			

Anstehende Maßnahmen im Bestand an beiden Gymnasien

- Vorzeitige Freigabe von Einzelmaßnahmen im Wieland-Gymnasium -

a) Umbau "Verwaltungspavillon"

b) Umbau "Nordwestlicher Pavillon"

I. Beschlussantrag

1. Der dargestellten Maßnahme „Umbau Verwaltungspavillon“ wird zugestimmt.
2. Der dargestellten Maßnahme „Umbau Nordwestlicher Pavillon“ wird zugestimmt.
3. Der überplanmäßigen Ausgabe in Höhe von 139.100 € auf der Haushaltsstelle 2.2310.940000.8-100 wird zugestimmt. Die Deckung ist gewährleistet durch Mehreinnahmen bei der Gewerbesteuer.

II. Begründung

1. Allgemein

In Drucksache Nr. 124/2006 (Anlage 3) hat die Verwaltung die sonstigen noch anstehende Maßnahmen an den beiden Gymnasien zusammengestellt.

Nachdem die Einzelmaßnahme „Sanierung der Turnhalle des Wieland-Gymnasiums“ aufgrund der Zuschussantragsfristen vorgezogen werden musste, können die anderen Maßnahmen der Liste nun entsprechend der Dringlichkeit und der personellen Kapazitäten des Hochbauamtes und des Gebäudemanagements Zug um Zug abgearbeitet werden.

Die Verwaltung hat in Drucksache Nr. 124/2006, sowie in der Beratung der noch anstehenden Maßnahmen im Herbst 2006 deutlich gemacht, dass erst nach erfolgter Planung der vielen, teilweise durchaus umfangreichen und inhaltlich diffizilen Einzelprojekte Aussagen zu den Kosten getroffen werden können. Daher kann zum derzeitigen Zeitpunkt keine Gesamtzusammenstellung der Kosten geliefert werden, weil ein Teil der Maßnahmen noch nicht geplant werden konnten.

Teilweise zeigte es sich in der zwischenzeitlichen Befassung mit den weiteren Punkten, dass auch von Nutzerseite noch detaillierte Vorstellungen in den Planungsprozess eingebracht werden müssen (z.B. Einrichtung von Lehrerarbeitsplätzen).

Die beiden Gymnasien bitten mit Nachdruck darum, die noch offenen Punkte der Liste nun möglichst rasch in Angriff zu nehmen, um möglichst zu Beginn des Ganztagesbetriebes keine den Unterrichtsbetrieb störenden Baumaßnahmen mehr im Bestand zu haben.

So sind die Maßnahmen „Umbau Verwaltungspavillon“ (Punkt 4a) sowie die Maßnahmen Umbau „Nordwestlicher Pavillon“ (Punkt 4b) zusammen mit der Einrichtung des Fachbereichs Musik (Punkt 4a) der Schule besonders wichtig. Der geplante Werkhof soll im Sommer 2007 hergestellt werden und somit sollte der Fachbereich Kunst mit Beginn des neuen Schuljahres 2007/08 konzentriert untergebracht sein.

Um dies in der kurzen verbleibenden Zeit noch bewerkstelligen zu können, sollen sich die vorgeschlagenen Maßnahmen jetzt nur auf den inneren Umbau beider Pavillons konzentrieren. Dies ist vertretbar, da sich die Außenhülle einschließlich Dach in einem befriedigenden Zustand befinden und sich diese Leistungen jederzeit nachträglich durchführen lassen. Aus energietechnischer Sicht ist dies ebenfalls vertretbar, da eine komplette Wärmedämmung dieses Bereichs in keiner vernünftigen Amortisationszeit erreichbar ist. Selbstverständlich wäre es wünschenswert, auch diese Maßnahme in einem Zuge durchzuführen, was jedoch zum einen einen längeren Planungsvorlauf benötigte, andererseits geht die Verwaltung jedoch davon aus, dass in den nächsten Jahren Förderprogramme zur CO₂-Reduzierung aufgelegt werden und diese Maßnahmen dann mit einer Förderung realisiert werden können.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen beinhalten nun folgende Leistungen:

2. Maßnahmen „Umbau Verwaltungspavillon“

Beschreibung der baulichen Maßnahme:

Die Hülle des Pavillons bleibt von der Sanierungsmaßnahme unberührt, ebenso die Fenster, die im Zuge eines Fenstergutachtens im Jahr 2006 in ihrem Zustand bewertet und für in Ordnung befunden wurden.

Im **Erdgeschoss** des Gebäudeinneren finden zunächst Ausbrucharbeiten statt. Die Jungen- und Mädchen WC-Anlage wird ersatzlos rückgebaut, da eine Sanierung nicht in Kosten-Relation stehen würde. Eine WC-Nutzung über den Hof, bzw. im Hauptgebäude, kann Schülern sowie Lehrkräften zugemutet werden.

Durch den Wegfall der WC-Anlage und durch Zugabe eines Flur-Anteils entsteht ein großer, als Zeichensaal (Raum 0.35) nutzbarer Raum. An den verbleibenden Wasser- Zu- und -Ableitungen kann ein Werkraumbecken aus dem Bestand der Schule eingebaut werden. Im Bereich des Werkraumbeckens wird nach Abbruch der WC-Anlage ein Spritzbereich mit Fliesenbelag geschaffen. Die Türen der WC-Anlage werden zugemauert, die beiden Klassenraumtüren mit vorgeschriebener Öffnungsrichtung in den Flur samt Zargen erneuert.

Die Bodenbeläge werden nicht erneuert. Diese werden lediglich ergänzt und überarbeitet. Der bestehende massive Eiche-Parkett bildet nach Überarbeitung einen robusten Bodenbelag für Werk- und Kunstunterricht, ebenso für den Maschinenraum (0.32), Lehrerstützpunkt (0.33), sowie Neben- bzw. Materialraum (0.31). Durch Belassen des Parkett-Belages können zudem bestehende raumhohe Regalwände in den drei Nebenräumen verbleiben und mit Material etc. bestückt werden. Der Kunststeinbelag im durchgehenden Flur verbleibt.

Tapezierarbeiten sind vornehmlich wegen der Raumvergrößerung im Zeichensaal nötig, gestrichen werden jedoch alle Wände des Pavillons. Die Nebenräume sind bereits mit Gewebetapeten belegt. Die alten Holz-Fenster sind jedoch einer Überarbeitung durch den Maler innen wie auch außen zu unterziehen.

In den zwei BK-Unterrichtsräumen werden aus akustischen Gründen Deckensegel aus Gipskarton-Lochplatten abgehängt, ebenso im Maschinenraum.

Die technischen Gewerke betreffend ist eine Total-Sanierung des elektrischen Leitungsnetzes sowie des Unterverteilers im Gebäude unumgänglich. Alleine aus sicherheitstechnischen Gesichtspunkten ist für den Kunst- und Werkbereich daher eine grundlegende Überarbeitung notwendig. Hinzu kommt eine Fluchtwegüberwachung mit Aufsaltung auf die zentrale Brandmeldeanlage. All dies führt zu Mehrkosten, die in der Anmeldung zum Haushaltsplan 2007 nicht berücksichtigt waren.

Die derzeitige Beleuchtung ist für den BK-Unterricht zu schwach und ist zu erneuern. Leuchten aus dem Bestand werden nicht verworfen, sondern nach Licht-Berechnungen neuen Bestimmungsorten in den Umbaubereichen zugeordnet.

Im Werkraum, sowie den Nebenräumen sind die Heizkörper hinter Holz-Einbauschränken im Brüstungsbereich zu erneuern. Die teils defekten Einbauschränke aus der Verwaltungszeit des Gebäudes werden demontiert und entsorgt. Vor Montage der neuen Heizkörper werden die Heizkörpernischen mit einer Wärmedämmung versehen. Im Sanitärbereich ist lediglich das Werkraumbecken zu installieren, sowie das alte Leitungsnetz rück zu bauen. Die bestehende Lüftung der WC-Anlage ist in einem Teilbereich stillzulegen, d.h. zu demontieren und gegen den Bestand abzuschotten.

Im Zeichensaal ist nach Vorgabe von Nutzerseite eine Verdunkelung einzubauen, um mit Beamer und Tageslichtschreibern arbeiten zu können. Im modernen Kunstunterricht mit seinen hohen Theorieanteil (z. B. Bildbetrachtung, Internetrecherchen) werden sehr häufig Projektionen notwendig, die einen hohen Anspruch an die Bildqualität (Farbe, Kontrast) stellen. Daher sind in den Kunst- und Zeichensälen - wie bisher - Verdunklungen vorzusehen.

Das Mobiliar, wie Tafeln, Tische etc. werden aus dem Bestand der Schule übernommen, lediglich Abstellflächen im oberen Bereich der BK-Räume in Form von Regalen sind zu ergänzen.

Das **Untergeschoss** des ehemaligen Verwaltungspavillons ist derzeit nicht vom Gebäude aus zu begehen. Der Keller ist vom Hauptbau aus über den Fahrradkeller und einen unterirdischen Verbindungsgang zu erreichen.

In Verbindung mit der Schaffung eines Werkhofes ist eine Außenrampe (Außentreppe) auf der Westseite des Gebäudes geplant, da hier nur ein halbes Geschoss überwunden werden muss und der äußerliche Kellerzugang vom Werkhof aus in die Werkhofplanung des Architekturbüros Mann und Partner funktional optimal integriert werden kann. Der massive Werkhofabschluss zur Rollinstraße bildet gleichzeitig die Seitenwand der Rampentreppe.

In die Außenwand des UG`s wird im Antrittsbereich der Treppe eine große Zugangstür und ein Fenster zur Belichtung und Belüftung des Kellerraumes ausgesägt, sodass nach Fertigstellung des

noch fehlenden massiven Kellerbodens ein Ersatz für die im Bestand entfallenen Lagerräume geschaffen wird. An bestehende Leitungen wird ein Ausgussbecken / Wasseranschluss im UG sowie eine Gartenleitung im Werkhof vorgesehen.

Kostenberechnung nach DIN 276

Ziffer 1 Grundstück	€	0
Ziffer 2 Herrichten und Erschließen	€	0
Ziffer 3 Bauwerk – Baukonstruktion	€	88.750
Ziffer 4 Bauwerk – Technische Anlagen	€	57.000
Ziffer 5 Außenanlagen	€	1.500
Ziffer 6 Ausstattung und Kunstwerke	€	800
Ziffer 7 Baunebenkosten	€	8.450
Gesamt	€	155.600

3. Maßnahmen Umbau „Nordwestpavillon“

Beschreibung der baulichen Maßnahme:

Die Hülle dieses Pavillon bleibt ebenfalls von den Sanierungsarbeiten unberührt, bis auf die Erneuerung der südlichen Fensterfront, da hier ein doppelflügeliger Ausgang als Direktverbindung in den Werkhof geschaffen wird.

Diese Fensterfront ist die einzige noch nicht Erneuerte in diesem Gebäude. Holz-Alu-Fenster wurden in den vergangenen Jahren bereits in den beiden anderen Räumen nachgerüstet.

In Anlehnung an den benachbarten neuen Klassentrakt werden wartungsfreie Schiebe-Fenster in Metall-Konstruktion vorgesehen.

Durch Ausbruch einer Zwischenwand im derzeitigen Werkraum wird ein neuer großer Zeichensaal (Raum 0.22) geschaffen. Der Bodenbelag, bestehend aus Asphalt-Platten, wird bis auf den Rohboden ausgebrochen und entsorgt und durch einen Kautschuk-Belag samt Unterbau ersetzt.

Der Industrieparkett im „alten“ Zeichensaal (0.21), sowie der Kunststein im Flur bleiben, lediglich der Bodenbelag im Lehrerstützpunkt (0.22a) wird mit Linoleum nach Versetzen der Wand zum Flur ergänzt. Der Material- und Lehrerstützpunkt wird hierdurch um ca. 15 m² vergrößert. Der üppig bemessene Flur wird dadurch verkleinert. Im Bereich der Heizkörper sind kleinere Korrekturmaßnahmen erforderlich.

Die Zugangs- bzw. Zwischentüren in den neuen Zeichensaal (0.22) sind durch feuerhemmende T30-RS-Elemente aufgrund des vorhandenen Brennofens als Auflage des Baurechtsamtes komplett auszutauschen. Die bestehenden Werkraumbekken in beiden Zeichensälen bleiben. Eine elektrische Raumverdunkelung wird nachgerüstet.

Um die Raumakustik zu verbessern sind Deckensegel aus GK-Lochplatten geplant. Malerarbeiten sind in allen Räumen notwendig; diese können durch Schülerprojekte unterstützt werden.

Die gesamte Elektroinstallation des Bauteils inklusive Unterverteiler im Flur ist ebenfalls wie bei der Maßnahme „Umbau Verwaltungspavillon“ bereits dargestellt zu erneuern. Energiewürfel, sowie Beleuchtungsmaterial werden nach Lichtberechnung wieder verwendet, d.h. wieder eingebaut.

Der Werkhof ist elektroseitig mit Anschlüssen mit 16 und 32A für Maschinen nachzurüsten, sowie mit einem Außen-Wasseranschluss.

Überwiegend wird Mobiliar aus dem Bestand weiterverwendet, lediglich einige wenige Regale und ein Einbauschränk sind neu zu fertigen.

Für die gesamte Umbaumaßnahme in den Pavillons ist ein SiGe-Koordinator, sowie nach Aussage des Gebäudemanagements für die Projektierung, Ausschreibung und Bauleitung ein Ingenieurbüro für Elektrotechnik zu beauftragen.

Ebenso sind bei beiden Pavillons für die allgemeine Baudurchführung, Zeitungsanzeigen sowie für die Allgemeinen Baunebenkosten ein Ansatz (ca. 5 %) in die Kostenberechnung einzukalkulieren.

Kostenberechnung nach DIN 276

Ziffer 1 Grundstück	€	0
Ziffer 2 Herrichten und Erschließen	€	0
Ziffer 3 Bauwerk – Baukonstruktion	€	132.650
Ziffer 4 Bauwerk – Technische Anlagen	€	42.750
Ziffer 5 Außenanlagen	€	0
Ziffer 6 Ausstattung und Kunstwerke	€	200
Ziffer 7 Baunebenkosten	€	7.900
Gesamt	€	183.500

4. Maßnahme Umbau „Kunstabereich zu Musik“ 3. OG

Die Planung für die im 3. OG des E-Baus (ehemaliger großer Zeichensaal) ebenfalls dringliche geplante konzentrierte Unterbringung des Musikbereiches des Wielandgymnasiums sind bereits am laufen; jedoch sind aufgrund der zu erwartenden akustischen Anforderungen noch umfangreiche Abklärungen mit dem Bauphysiker erforderlich. Erst nach Vorlage des bauphysikalischen Gutachtens kann in Detailplanung und Kostenberechnung eingetreten werden.

Die Bauverwaltung ist bemüht, auch dieses dringliche Einzelprojekt raschestmöglich dem Gemeinderat zur vorzeitigen Freigabe vorzulegen mit dem Ziel einer Durchführung der groben Arbeiten noch während der Sommerferien 2007.

Zusätzlich streben wir an, dass auf Wunsch von Nutzerseite der Abbruch der alten WG-Turnhalle zur Vermeidung von Lärm und Staub ebenfalls möglichst in den Sommerferien erfolgen soll. Der Gemeinderat kann daher die starke Belastung des Hochbauamts sicher richtig einschätzen.

5. Finanzierung

Im Haushaltsplan 2007 sind für die Gesamtmaßnahmen nach Ziffer 2 und 3 insgesamt 200.000 € eingestellt.

Aufgrund von nicht bekannten Maßnahmen im elektrotechnischen Bereich haben sich die Kosten deutlich erhöht. Die vorliegende Kostenschätzung weist einen Betrag von insgesamt 339.100 € aus. Damit entsteht eine Finanzierungslücke in Höhe von 139.100 €. Die Deckung dieser überplanmäßigen Ausgaben ist gewährleistet durch Mehreinnahmen bei der Gewerbesteuer.

Reiser

Anlage (bitte gesondert ausdrucken)