

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 2018/263

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	nicht öffentlich	17.01.2019	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	28.01.2019	Beschlussfassung			

### Sanierung und Umbau der Braith-Grundschule Planung und Kostenschätzung

#### I. Beschlussantrag

Die vorliegende Planung für die Sanierung und den Umbau des Schulgebäudes der Braith-Grundschule wird wie dargestellt weitergeführt mit Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 5 Mio. €.

#### II. Begründung

##### 1) Kurzfassung

Die Braith-Grundschule bedarf aufgrund haustechnischer, statischer und brandschutzrechtlicher Defizite umfangreicher Sanierung mit Gesamtkosten in Höhe von voraussichtlich 5 Mio €. Der Einbau eines Aufzugs ist bei dieser umfassenden Maßnahme unabdingbar, damit wird Barrierefreiheit im historischen Gebäude erreicht. Zwei Inklusionsräume, ein Konrektorat sowie ein Elternsprech- und Sanitätsraum werden in den Bestand eingebaut. Das Haupttreppenhaus und die gesamte Haustechnik werden erneuert.

##### 2) Ausgangssituation

Mit Drucksache Nr. 2017/182 hat der Gemeinderat die Sanierung und den Umbau des Bestandgebäudes der Braith-Grundschule, Schulstraße 15, beschlossen und Architekt Scheytt mit der weiteren Untersuchung und Planung beauftragt.

Das Hauptgebäude wurde 1848 erbaut. Es steht unter Denkmalschutz. In den 1970er Jahren wurde die ursprüngliche Holztreppe durch eine neue Betontreppe ersetzt, WCs mit Zugang von den Treppenpodesten, sowie Nebenräume auf Geschosebene eingebaut, ohne brandschutztechnische Abschottungen.

Weiter wurden in diesem Zeitraum die Gymnastikhalle sowie der 2-geschossige Nebenrakt mit Lehrküche und HTW-Raum erstellt.

Die Mensa und das Verbindungsfoyer kamen im Jahre 2003 im Rahmen des IZBB-Programms zur Ausführung.

In den Oster- und Pfingstferien 2018 wurden verschiedene Bauteilöffnungen vorgenommen, um den baulichen Zustand des Bestands feststellen zu können. Dabei stellte man fest, dass die Holzbalkendecken z.T. bereits schon in den 1960er – 70er Jahren ertüchtigt wurden. Statische Nachberechnungen ergaben jedoch, dass die Decken, trotz versuchter Ertüchtigung, nicht ausreichend tragfähig sind. Der Tragwerksplaner hat die Berechnungen mit dem notwendigen Augenmaß für denkmalgeschützte Gebäude vorgenommen.

Die technischen Anlagen sind verbraucht, entsprechen nicht mehr den Vorschriften und müssen komplett ausgetauscht werden.

Die Untersuchungen wurden von der Denkmalbehörde begleitet.

### **3) Sanierungs- und Umbaumaßnahmen**

Die Braithschule besitzt keinen gesicherten Flucht- und Rettungsweg. Dieser ist aus Brandschutzgründen herzustellen. Dies ist mit der in den 1970er-Jahren eingebauten Treppe nicht mit vertretbarem Aufwand zu realisieren. Daher wird als zentrale Maßnahme der Einbau einer neuen Treppe vorgesehen, die brandschutztechnisch einwandfrei an die historischen Balkendecken der Geschosse anschließt. Verbunden mit dem Einbau einer neuen Treppe kann ein Aufzug im Treppenaug realisiert werden, was ohnehin Prüfauftrag aus dem Gemeinderat war. Bei der Realisierung einer so umfassenden Sanierungsmaßnahme ist die Befreiung von der Barrierefreiheit bei einem Schulgebäude baurechtlich nicht möglich. Der Aufzug ist daher zwingend einzubauen. Die Treppenhausabschlüsse werden transparent gestaltet und mit Offenhaltungen versehen, so dass sie keine Barrieren im Schulalltag darstellen.

Eine flächendeckende Brandmeldeanlage sowie Türen zwischen Klassenräumen als interner Fluchtweg sind weitere Brandschutzanforderungen zur Kompensation denkmalbedingter Gegebenheiten.

Die Haustechnik des Gebäudes ist aufgrund ihres Alters verbraucht und muss komplett samt allen Verteilern erneuert werden. Vertikalschächte im Treppenhaus versorgen das Gebäude brandschutztechnisch einwandfrei geschottet mit den notwendigen Medien. Damit können Eingriffe in die historischen Decken weitgehend vermieden werden. Es wird eine neue, energieeffiziente Beleuchtung eingebaut.

Verstärkt werden müssen die Unterzüge, die die Last der Klassenzimmer mit großer Spannweite tragen. Dies wurde vom Statiker für jede der unterschiedlichen Situationen untersucht und berechnet. Die verstärkenden Stahlkonstruktionen sind wie bisher auch künftig in Gipskarton-Verkofferungen brandschutztechnisch geschützt.

Im Flur sind die Unterzüge durch massiv aufgemauerte Trennwände deutlich überlastet. Sie müssen ebenfalls verstärkt werden, die Last durch leichte, transparente Wände reduziert werden. Durch diese Maßnahme wird auch die historische Raumstruktur wieder besser erlebbar.

Im Erdgeschoss wird zwischen die Umkleieräume ein Behinderten-WC eingebaut, das vom Foyer aus zugänglich ist.

Der Totaleingriff in das Gebäude, insbesondere auch der Neubau der Haupttreppe, kann nicht bei laufendem Schulbetrieb vorgenommen werden. Die Schule wird dafür in die Schulcontaineranlage in der Bleicherstraße ausgelagert (siehe DS 2018/231-1).

#### 4) Kostenschätzung

Stand 12.12.2018

KGR	Hochbau/Außenanlage	Kostenschätzung
100	Grundstück	0,00
200	Herrichten und Erschließen	in 300 u. 400 enth.
300	Bauwerk - Baukonstruktion	2.316.064,00
400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.049.709,00
500	Außenanlagen	148.750,00
600	Ausstattung und Kunstwerke	111.436,00
700	Nebenkosten	1.085.671,00
Summe brutto		<b>4.711.630,00</b>
Bestandserhebung		38.731,00
Gesamtsumme brutto		<b>4.750.361,00</b>
zuzüglich 5% Sicherheit		4.987.879,05
zur Rundung		<b>5.000.000,00</b>

Der Kostenschätzung liegt bereits ein hoher Detaillierungsgrad zugrunde.

#### 5) Finanzierung / beantragter Zuschuss

In Haushaltsplan und Finanzplanung 2019 sind bisher Mittel in Höhe von 4 Mio. € eingeplant. Die weitere Finanzierung ist im Haushaltsplan 2020 darzustellen.

Für die Sanierungsmaßnahme wurde beim RP Tübingen ein Zuschussantrag nach der Verwaltungsvorschrift "Kommunaler Sanierungsfonds Schulgebäude" - VwV Komm-San Schule - gestellt. Der Regelzuschuss in Höhe von 33 % beträgt bei einem zuschussfähigen Bauaufwand in Höhe von 4,4 Mio. € insgesamt 1.461.337 €. Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht. Mit einem Bescheid über eine mögliche Förderung ist voraussichtlich gegen Ende des 2. Quartals 2019 zu rechnen.

#### 6) Beschlussempfehlung

Wegen verschiedener gravierender Mängel im Bereich Brandschutz, Statik und Haustechnik muss die Braithschule generalsaniert werden. Aufgrund des umfangreichen Sanierungsbedarfs muss die Schule für die Dauer der Bauarbeiten interimweise im Provisorium an der Bleicherstraße untergebracht werden.

Nach der Sanierung wird die Schule wieder langfristig nutzbar. Das Hauptgebäude wird komplett barrierefrei erschlossen sein.

Die Stadt Biberach investiert damit nachhaltig in die Erhaltung und Nutzung eines Kulturdenkmals.

Die Maßnahmen sind mit der Schule abgestimmt.

#### 7) Weiteres Vorgehen

Die Entwurfs- und Ausführungsplanung wird bei Zustimmung zur Vorlage weitergeführt. Ein Baubeginn ist im Frühjahr 2020 vorgesehen, die Fertigstellung zusammen mit dem Erweiterungsbau zum Schuljahresbeginn im September 2021.

Kopf-Jasiński  
Anlagen: Pläne Vorentwurf

18\_12\_18\_Braith\_San