

Informationsvorlage

**Drucksache
Nr. 2020/152**

Beratungsfolge			Abstimmung
Gremium		Datum	
Bauausschuss	öffentlich	25.06.2020	Kenntnisnahme

Braith-Grundschule – Sanierung und Umbau des historischen Schulgebäudes Darstellung vorgefundener unerwarteter Schadensbilder

I. Information

1) Kurzfassung

Bei Bauteilöffnungen und Entkernung im Zuge der Generalsanierung des historischen Braithschul-Gebäudes zeigten sich massive Schäden an der Tragkonstruktion des Gebäudes, die dringend behoben werden müssen. Die frühzeitig für Ende März terminierte Besichtigung der Baustelle mit dem Bauausschuss musste wegen der Corona-Pandemie verschoben werden und soll nun mit einem begrenzten Teilnehmerkreis am 25. Juni 2020 vor der Sitzung des Bauausschusses durchgeführt werden. Dabei wird Architekt Scheytt die vorgefundene Schäden erläutern.

Die Schadensbehebung wird deutliche Mehrkosten verursachen, es ist von etwa 700.000,-- € auszugehen. Die erforderlichen Maßnahmen sind jedoch zunächst statisch und baukonstruktiv zu konzipieren, um dann fundiert Kosten zu berechnen und zum Beschluss vorzulegen.

2) Ausgangssituation

In DS 2018/263 wurde der Sanierungsbedarf der Braith-Grundschule dargestellt. Grundlage des seinerzeit aufgestellten Maßnahmenkatalogs und der dazugehörigen Kostenschätzung waren auch partielle Bauteilöffnungen, aus denen Rückschlüsse auf konstruktiven Sanierungsbedarf gezogen wurden. Allerdings konnten damals nicht großflächig Flächen geöffnet werden, da die Sondierungsöffnungen anschließend wieder zu verschließen waren, um die Schulräume weiter nutzen zu können.

3) Aktuelle Schadensbefunde nach Baubeginn

Der Baubeginn erfolgte im Januar 2020. Als erster Schritt wurden zu sanierende Bauteile geöffnet, Verkleidungen und Ummantelungen entfernt und die Haupttreppe, die komplett erneuert wird, abgebrochen. Nach Abschluss dieser Rückbauarbeiten sind nun alle relevanten

Bauteile sichtbar freiliegend. Die vorgefundenen Schäden sind an vielen Stellen gravierender als dies vorab anhand der Sondierungsöffnungen sichtbar war.

In allen Klassenzimmern der Westseite fallen die in den Räumen in ca. 1,50 m vor der Innenwand stehenden Stützen auf. Dies erklärt sich aus der ursprünglichen zusätzlichen Zugangssituation von Westen her über einen Flur, der 1904 rückgebaut und dessen Fläche den jeweiligen Klassenzimmern zugeschlagen wurde. Bei dieser Maßnahme wurde in die ursprüngliche Tragkonstruktion massiv und unsachgemäß eingegriffen. Es wurden, wie man jetzt sehen kann, einfach Stützen vor die Wände gestellt und anschließend die Wände abgebrochen. Unterzüge wurden einfach abgesägt, wo sie im Weg waren. Lasten werden somit nicht sauber geradlinig und kraftschlüssig abgetragen.

Anlage 1 – Bauplan 1904,

Anlage 2 – Foto(s) Stützen mit fehlendem Unterzug bis zur Mittelwand

Diese statischen Mängel wurden wohl bereits bei einer Sanierung der 1960/70er Jahre erkannt und versucht, mittels Stahlverstärkung hier Abhilfe zu schaffen. Bei der Sondierung vor zwei Jahren wurden Konzepte zur weiteren Verstärkung geplant, allerdings kam das ganze Ausmaß der seinerzeitigen Eingriffe erst bei der Entkernung zum Vorschein und in der Folge musste jetzt vom Statiker der noch vorhandene Bestand ergänzend aufgenommen und ein neues Konzept zur Lastabtragung gerechnet und konzipiert werden.

Anlage 3 – Foto Bestand stahlummantelte Stütze/Unterzug

Diese Schäden waren der Braithschule auf den ersten und auch auf den zweiten Blick nicht anzusehen. Bei Betrachtung des geöffneten Dachgeschossbodens kann man derzeit jedoch Bewegungen und Verformungen des konstruktiven Gefüges erkennen.

Anlage 4 – Foto Balkenlage Dachgeschoss

Wie man jetzt nach Freilegung erkennen kann, gab es eine Vielzahl von Eingriffen in die Baukonstruktion im Laufe der über 170-jährigen Baugeschichte. So sind Wände teils Fachwerk, teils Massivmauerwerk. An vielen Stellen kann man sehen, wie Holzteile des Fachwerks, die bei Umbauten im Weg waren, einfach abgesägt wurden mit der Folge, dass das gesamte Tragverhalten des Bauteils gestört ist.

Anlage 5 – Foto Fachwerkwand mit massiven Eingriffen

Die Holzbalkendecke über dem Untergeschoss ist teilweise von Holzschädlingen befallen. Hier müssen teilweise Balken ausgetauscht werden. In der Lage der Sondierungsöffnungen waren seinerzeit keine solchen Befunde vorhanden.

Anlage 6 – Foto geschädigter Holzbalken

Im Nebentrakt aus den 1970er-Jahren war eine oberste Decke absolut unzureichend gedämmt. Die als verlorene Schalung eingebauten Spanplattenschalung war durch die permanente Tauwasserbildung im nicht zugänglichen Innenbereich der Decke verschimmelt. Dies muss fachgerecht saniert werden und ein neuer, bauphysikalisch korrekter und ausreichender Dachaufbau konzipiert werden.

Anlage 7. – Foto verschimmelte Decke

Die erneuerungsbedürftige Heizungsanlage wird mit Blick auf den im Jahr 2022 geplanten Nahwärmeanschluss nicht saniert.

Sollte bei einem Heizungsausfall vor dem geplanten Nahwärmeanschluss eine Sanierung notwendig werden, muss kurzfristig reagiert werden.

Der Vollständigkeit halber finden Sie in der Anlage auch ein Foto vom (planmäßig) rückgebauten Treppenhaus – eine derzeit einmalige Perspektive.

Anlage 8 – Foto entkerntes Treppenhaus

4) Kosten

Die Sanierung der nicht mehr ausreichend tragfähigen bzw. nicht mehr vorhandenen Unterzüge und Stützen sowie der geschädigten Decken wird nach erster Einschätzung rund 500.000,-- € zusätzliche Kosten verursachen. Weitere Maßnahmen, darunter die Ertüchtigung der Decke im Anbau (Schadenssanierung und neuer Aufbau der Decke und des Daches zur Verhinderung weiteren Schimmelbefalls) sowie weiterer kleinerer Maßnahmen werden 200.000,-- € zusätzlich erfordern, so dass mit schadensbedingten zusätzlichen Sanierungskosten in Höhe von ca. 700.000,-- € zu rechnen ist.

Diese zusätzlichen Maßnahmen sind in Planung, nach Abschluss dieser Planung wird eine Vorlage zur Anpassung der Kosten erstellt, in der die Mehrkosten zur Beschlussfassung dargestellt werden.

5) Finanzierung

Die Finanzierung der schadensbedingten Mehrkosten in Höhe von voraussichtlich 700.000,-- € wird im HH-Plan-Entwurf 2021 dargestellt.

6) Schlussbetrachtung

Man kann sich die Frage stellen, ob die Schadensbilder und die daraus resultierenden Mehrkosten der Sanierung hätten früher erkannt werden können. Dazu ist jedoch auszuführen, dass der Architekt in Kooperation mit verschiedenen Sonderfachleuten in den Oster- und Pfingstferien 2018 eine größere Zahl an Sondierungsöffnungen zur Untersuchung hergestellt hat. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sind in die Kostenschätzung DS 2018/263 eingeflossen. Mehr war seinerzeit nicht möglich, da alles zumindest provisorisch wieder so hergerichtet werden musste, dass Unterricht in den Räumen stattfinden konnte. Ein umfassendes Schadensbild und die Erfassung aller Sanierungskosten hätte zum damaligen Zeitpunkt die Räumung und weitgehende Entkernung des Schulgebäudes bedeutet, mit der Folge, dass die Schule schon zwei Jahre früher hätte ausgelagert werden müssen. Dies hätte weitere Kosten für ein Provisorium bedeutet und ja letztendlich keine Sanierungskosten erspart.

Positionen für die verschiedenen Sanierungsmaßnahmen sind in den Leistungsverzeichnissen enthalten, so dass für die Preisbildung von Nachträgen Grundlagen vorhanden sind und es insbesondere um Massenmehrungen geht.

So ärgerlich Mehrkosten immer sind, in diesem Fall wäre ein anderes Vorgehen durch ein Mehr an Provisorien eher noch aufwendiger gewesen. Insofern zieht die Verwaltung den Schluss für weitere Sanierungen: Voruntersuchungen so viel und intensiv wie möglich, bei der Sanierung bleibt jedoch ein Restrisiko, überrascht zu werden.

7) Weiteres Vorgehen

Die Bauarbeiten erfuhren durch die notwendige statische und konstruktive Planänderung eine Unterbrechung, die zu einer Verzögerung in der Fertigstellung führen können. Ob ein Auf-

holen dieses Zeitverlustes bis zur geplanten Fertigstellung im Herbst 2021 möglich ist, wird untersucht, bleibt aber sehr ungewiss.

Architekt Scheytt wird beim Ortstermin die vorgefundenen Schäden und die daraus resultierenden Maßnahmen erläutern. Die Baustelle ist nur über die Gerüsttreppe und hohe Trittstufen an Fenstern für trittsichere Personen zugänglich. Diese Einschränkung und die coronabedingten Abstandserfordernisse ermöglichen die Besichtigung nur für einen eingeschränkten Teilnehmerkreis aus allen Fraktionen und Gruppierungen des Gemeinderats. Die Modalitäten regelt das Baudezernat.

Kopf-Jasinski

Anlagen

Anlage 1 Bauplan 1904

Anlage 2

Anlage 3

Anlage 4

Anlage 5

Anlage 6

Anlage 7

Anlage 8