

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2020/258

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	26.11.2020	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	07.12.2020	Beschlussfas- sung			

Braith-Grundschule - Umbau und Sanierung des historischen Schulgebäudes Bewilligung von Mehrkosten für unerwartete Schadensbilder

I. Beschlussantrag

1. Der Finanzierung der entstandenen Mehrkosten für Umbau und Sanierung der Braith-Grundschule in Höhe von 795.000,00 € wird zugestimmt. Die Darstellung erfolgt im Haushaltsplan 2021 und 2022.
2. Für den Vorbereich an der Schulstraße werden 105.000,00 € bereitgestellt. Die Darstellung erfolgt im Haushaltsplan 2021 und 2022.

II. Begründung

1) Kurzfassung

Wie bereits in Drucksache 2020/152 detailliert dargestellt, stellten sich nach der Entkernung des Gebäudes weitere konstruktive Mängel an der tragenden Primärkonstruktion des Gebäudes in Wand-, Decken- und Stützenkonstruktionen in Folge früherer massiver Eingriffe und Veränderungen sowie weitere Defizite heraus. Die Kosten hierfür und für weitere zwischenzeitlich festgestellte Schäden betragen 795.000 €. Um den Arbeitsablauf und die Fertigstellung nicht zu gefährden, wurden die Arbeiten nach der Information des Bauausschusses am 25. Juni 2020 teilweise schon erbracht. Für den Vorbereich an der Schulstraße werden 105.000 € angesetzt, nachdem die Maßnahme Neugestaltung Schulstraße nicht zeitnah im Investitionsprogramm enthalten ist. Die Herstellung soll im Hinblick auf eine spätere Gesamtgestaltung provisorisch erfolgen.

Die Gesamtkosten der Maßnahme erhöhen sich damit von 5 Mio. € auf 5.900.000 €.

2) Kosten für zusätzlich angefallene Maßnahmen

Bei der Freilegung von Bauteilen haben sich massive Schäden gezeigt, die trotz intensiver Voruntersuchung des Bestandes vorab nicht erkennbar waren. Die Schadensbilder sind in Drucksache 2020/152 detailliert dargestellt. Zwischenzeitlich wurden neue statische Berechnungen mit fortgeschriebenen konstruktiven Maßnahmen erstellt. Alle Maßnahmen wurden im Einvernehmen mit Baudezernat, Unterer Denkmalschutzbehörde sowie Genehmigungsbehörde vor Ort besprochen, abgestimmt und entsprechend angepasst.

Architekt Scheytt hat die Kosten der einzelnen Maßnahmen wie folgt berechnet (Summe 795.000 €):

1. **Zusätzliche Maßnahmen zur Ertüchtigung der statischen Konstruktion – 515.000,00 €**
Das konstruktive Gefüge der Fachwerkwände wurde bei früherer Grundrissänderung und Eingriffen durch Ausbau von Fachwerkteilen und unsachgemäßen Ziegelaufmauerungen zerstört.

Behebung weiterer grundlegender konstruktiver Probleme an der Decke im 2. OG sowie weiterer statischer Probleme an den Unterzügen und Stützen und somit am lastabtragenden Konstruktionssystem.

Allgemein gab es erhebliche Zerstörungen der Bausubstanz in Folge von zahlreichen früheren Eingriffen.
2. **Zusätzliche Maßnahmen an der UG-Decke – 70.000 €**
Bei der Schadensaufnahme an der Holzbalkendecke im UG wurden nach Bauteilöffnungen an mehreren Balken Schädigungen durch fungiziden Holzbefall gefunden. Die statische Bewertung kam zum Ergebnis, dass die Deckenkonstruktionen über UG nicht weiter erhalten werden können.
Einige Wandschwellen wurden mehrfach durchtrennt und durchbohrt vorgefunden. Die Decke musste zwischenzeitlich ausgebaut und erneuert werden.
3. **Unvorhergesehene notwendige Maßnahmen im UG – 46.000 €**
Nachdem durch die umfangreichen baulichen Rückbauten elementare Defizite in Konstruktion und Brandschutz aufgedeckt wurden, müssen die Vorsatzschalen zurückgebaut und die dahinterliegenden Bauteilebenen mit Sanitärtechnik und Bauteilübergänge brandschutztechnisch nach dem Stand der Technik überarbeitet werden.
4. **Schimmelsanierung an der Decke im Nebentrakt – 44.000 €**
Im Rahmen der Rückbauarbeiten wurde an der Deckenkonstruktion des oberen Fachraumes im Nebentrakt Schimmelwachstum festgestellt.
Die fachgerechte Reinigung der Decke und eine bauphysikalische Bewertung haben bereits stattgefunden, die erforderliche zusätzliche Wärmedämmung ist beauftragt.
5. **Instandsetzung und Restaurierung der Lambrien – 35.000 €**
Erst nach der Demontage der Heizkörper wurden die Schäden durch die früheren unsachgemäßen Durchführungen für die Heizkörperkonsolen und die unsachgemäßen Farbaufträge an den Lambrien ersichtlich.

6. Anpassung der Sanitärinstallation – 20.000 €
Die Lage des Lehrer-WC ist an die geänderten konstruktiven Gefüge anzupassen.
7. Änderung der Entwässerung im Schulhof – 65.000 €
Da die vorhandene Regenwasserableitung des Grundstücks nach der vorgenommenen Detailuntersuchung der Grundstücksentwässerung unter dem alten Schulgebäude verläuft, würde es im Falle der Schließung der notwendigen Rückstauklappe zu einer Flutung des UGs führen. Deshalb müssen die Regenwasserleitungen von den Erweiterungsbauten sowie vom Schulhof in einer neuen separaten Leitung ums Gebäude geführt werden.

Vorbereich Schule:

Bei der Planung der Maßnahme Braithschule wurde gemäß Investitionsprogramm davon ausgegangen, dass die Schulstraße im zeitlichen Zusammenhang mit der Sanierung der Braithschule neugestaltet wird. Zwischenzeitlich sieht das Investitionsprogramm in den nächsten Jahren keine Maßnahme Schulstraße mehr vor. Insofern ist der Vorbereich der Braithschule, in den baulich eingegriffen wird, im Zuge der Sanierungsmaßnahme Gebäude wiederherzustellen. Dafür wurden einschließlich Baunebenkosten 105.000 € hochgerechnet.

3) Beschlussempfehlung

Der in den vorgenannten Punkten 1 – 7 beschriebene zusätzliche Finanzbedarf in Höhe von berechneten 795.000 € wird zwingend für die Sanierung benötigt, wie bereits in Drucksache 2020/152 dargestellt (damals waren die Kosten noch ohne Detailplanung auf 700.000 € geschätzt worden).

Für den Vorbereich der Schule werden zusätzlich 105.000 € benötigt, weil eine Neugestaltung der Schulstraße nicht wie ursprünglich vorgesehen im zeitlichen Zusammenhang mit der Braithschulsanierung erfolgt. Hier ist die Entwässerung des Schulgrundstücks zusammenzuführen, die Eingangstreppe zu erneuern und die Oberfläche anschließend wiederherzustellen. Dies soll im Hinblick auf eine spätere Gesamtgestaltung provisorisch erfolgen.

4) Finanzierung

Die Gesamtkosten der Maßnahme erhöhen sich von 5 Mio. € auf 5.900.000 € (um 795.000 € für die Schulsanierung und 105.000 € für den Vorbereich).

Die bereits im Juni 2020 bekannten geschätzten Mehrkosten in Höhe von 700.000 € sind im Haushaltsplan-Entwurf 2021 bereits dargestellt. Bei Genehmigung des HH-Plans 2021 stehen die 2021 notwendigen Mittel zur Verfügung. Die Restfinanzierung in Höhe von weiteren 200.000 € gemäß der aktuellen Vorlage wird im HH-Plan 2022 dargestellt (restliche Abrechnung).

5) Weiteres Vorgehen

Die Arbeiten für die statische Ertüchtigung sind im Gange.
Das neue Treppenhaus und der Aufzugsschacht sind weitgehend fertiggestellt.

Die Arbeiten an der Dachdeckung und Außenfassade sind weit fortgeschritten.
Die zusätzlichen Maßnahmen im Inneren des Gebäudes erfordern eine Fortschreibung des Bauzeitenplans. Mit der Schule ist die Verlängerung der Bauzeit bis zum Jahreswechsel 2021/22 bereits grundsätzlich besprochen. Die Details werden noch gemeinsam festgelegt.

Kopf-Jasiński