

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 02.07.2012

Drucksache Nr. **2012/136**
Federführung Rechnungsprüfungsamt
Sachbearbeiter Christina Schnitzler
Stand 22.05.2012
Aktenzeichen 231.21
Mitwirkung Stadtbauamt

Rupert-Neß-Gymnasium Sanierung und Erweiterung des bestehenden Verbindungsflur und Generalsanierung des Altbaus

Beschlussvorschlag

1. Der bestehende Verbindungsflur zwischen dem Altbau des Gymnasiums und dem gemeinsam mit den Kreisschulen (KSW) genutzten Gebäude wird saniert. Mit der Sanierung soll im nächsten Jahr (2013) begonnen werden.
2. Zusätzlich wird der Flur in Höhe des Treppenhauses des 2. Erweiterungsbaus erweitert.
3. Das Architekturbüro Maier Neuberger und Partner aus München wird mit der Grundlagenermittlung einschließlich einer vorgezogenen Kostenschätzung für die Sanierung des Altbaus beauftragt.

Sachdarstellung

Bereits am 30.01.2012 hat der Gemeinderat die Situation im Verbindungsflur und im Altbau vor Ort besichtigt.

1. Der bestehende Verbindungsflur (vgl. Anlage 1, grün schraffierte Fläche) hat eine Gesamtlänge von fast 100 m. Er stammt aus dem Jahr 1972 und ist in Stahlbeton-Skelettbauweise errichtet. Er entspricht nicht den heutigen Brandschutz- und Sicherheitsbestimmungen. Aufgrund der Länge müssten dringend zwei Brandabschnitte gebildet werden.
Die großflächige Seitenverglasung ist nicht aus Sicherheitsglas, ebenso sind die Oberlichter in Drahtglas ausgeführt, das für diese Verwendung nicht zugelassen ist, und sind an mehreren Stellen schadhaft. Die Dachhaut ist an mehreren Stellen undicht, so dass sich bei starken Regenfällen Pfützen im Flur bilden. Durch den Wassereintritt ist die Dämmung durchnässt und hat keine Isolationswirkung mehr. Weiterhin liegt die Bewehrung frei, so dass sie korrodiert.
Insgesamt befindet sich der bestehende Flur in einem sehr schlechten Zustand. Der ungenügende Brandschutz macht die Sanierung zeitnah erforderlich. Die Kosten für die Sanierung des Flures im bestehenden Umfang werden auf rd. 1.230.000 € brutto geschätzt (vgl. Anlage 1, Variante 1). Da der Verbindungsflur nicht zum denkmalgeschützten Teil des Altbaus gehört, ist nicht mit einer Förderung zu rechnen. Aufgrund der festgestellten Mängel sollte mit der Sanierung des Flurs jedoch bereits im

Jahr 2013 begonnen werden.

Für die Sanierung des Bestandsflures kommen verschiedenen Ausführungsvarianten in Betracht, z.B. Fensterfassade oder Pfosten-Riegel-Fassade, Wärmedämmverbundsystem oder hinterlüftete Fassade. Auch bei der Fassadengestaltung bestehen verschiedene Möglichkeiten. Welche Varianten im Einzelnen zur Ausführung kommen, soll erst entschieden werden, wenn eine Kostenberechnung vorliegt. Nach der derzeit vorliegenden Kostenschätzung würden alle gehobenen Ausführungsvarianten zusammen ca. 137.000 € zusätzliche Kosten verursachen (vgl. Anlage 2, Variante 2).

2. Der Flur stellt die Hauptverbindungsachse zwischen allen Gebäudeteilen, die das RNG nutzt, dar. Zudem nutzen zahlreiche Schüler der kaufmännischen Schulen den Verbindungsflur auch als Zugang zu ihrer Schule. Das Treppenhaus des 2. Erweiterungsbaus, der demnächst fertiggestellt wird und in dem insgesamt 17 Unterrichtsräume sowie eine große Pausenhalle untergebracht sind, schließt ebenfalls an den Verbindungsflur an. Im Bereich, wo das Treppenhaus und der Verbindungsflur aufeinander stoßen (vgl. Anlage 1, roter Kreis), ist der Flur nur 3,65 m breit. In den Obergeschossen befinden sich insgesamt 18 Unterrichtsräume. Geht man davon aus, dass diese Unterrichtsräume in der Regel durchschnittlich von 28 Schülern aufgesucht werden, so werden die Treppenhäuser zu Pausenzeiten von rd. 500 Schülern genutzt. Hinzu kommen noch die Schüler, die die Physikunterrichtsräume aufsuchen und den Flur entlang des Treppenhauses nutzen. Mit seiner Breite von 3,65 m dürfte der Verbindungsflur im Kreuzungsbereich sehr schnell überlastet sein. Der Verbindungsflur ist nur im Bereich des Erweiterungsbaus so schmal, im gesamten übrigen Bereich hat er eine Breite von mindestens 7,00 m. Auf der Länge des neuen Erweiterungsbaus insbesondere im Bereich des Treppenhauses würde sich also ein Nadelöhr ergeben.

Die zusätzlichen Kosten für die Erweiterung des Flurs betragen rd. 400.000 € (vgl. Anlage 2, Variante 3). Sofern das RP- Abteilung Schule - den Erweiterungsbau als erforderlich und förderfähig ansieht, kann mit einer Förderung in Höhe von 80.000 € gerechnet werden.

3. Bereits in den Jahren 2005 – 2008 hat sich der Gemeinderat wiederholt mit der Sanierung des Altbaus befasst. Allerdings war die Sanierung des RNG-Altbaus „vermischt“ mit einer anderen Maßnahme, der Sanierung der Anton-von Gegenbaur-Schule. In diesem Zuge wurden einzelne Maßnahmen, z. B. Erweiterung Lehrerzimmer, Einbau Fluchttreppe und Umnutzung Hausmeisterwohnung und Brandschutz bereits umgesetzt. Die eigentliche Sanierung des Altbaus wurde jedoch nicht begonnen. Erheblicher Sanierungsbedarf besteht bei den Fenstern, der Elektro- (einschl. EdV-) und Heizungsinstallation sowie den Sanitäranlagen. Eine Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke wäre auch wünschenswert.

Grundsätzlich werden Sanierungen nicht gefördert, außer es handelt sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude oder eines, das einem Denkmal vergleichbar ist. Voraussetzung für die Förderung einer Sanierung, dass das Gebäude umfassend saniert wird, es sich um eine sog. Generalsanierung handelt. Bei einer Generalsanierung müssen mindestens 3 Bereiche (z.B. Fenster, Heizung, Sanitär, Elektro oder Außendämmung) grundlegend erneuert und auf den Stand der heutigen Technik gebracht werden. Das RP geht ferner davon aus, dass eine Generalsanierung nur dann gegeben ist, wenn die mit der Maßnahme verbundenen Kosten mindestens 729 €/m² Schulfläche (=NGF) betragen. Der Altbau des RNG hat eine Netto-Grund-Fläche von rd. 3.000 m², die Mindestkosten lägen demnach bei 2.200.000 €. Die Förderung würde dann bei rd. 376 €/m² (1,12 Mio. €) liegen.

Da derzeit die Notwendigkeit und der Umfang der einzelnen Maßnahmen noch nicht abgesehen werden kann, soll das Architekturbüro Maier Neuberger zunächst mit einer Grundlagenermittlung sowie einer vorgezogenen Kostenschätzung beauftragt werden. Normalerweise wird eine Kostenschätzung erst in der nächsten Leistungsphase (Lph 2) durch den Architekten erstellt. Wenn der notwendige Sanierungsbedarf und die mit den einzelnen Maßnahmen verbundenen Kosten als Schätzung vorliegen, soll in einem weiteren Schritt der Umfang der Generalsanierung des Altbaus festgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Die Sanierung des Verbindungsflures kostet ca. 1,23 Mio. € brutto, sofern eine höherwertige Ausführung gewählt wird, können zusätzliche Kosten in Höhe von 137.000 € entstehen. Die Erweiterung des Verbindungsflures wird ca. 400.000 € kosten.

Nimmt man z. B. an, dass die Generalsanierung 3 – 4 Mio. € kosten würde, so beträgt das Honorar der Architekten für die Grundlagenermittlung mit vorgezogener Kostenschätzung ca. 17.000 – 21.000 € brutto.

Die entsprechenden Ausgaben für die Sanierung des Verbindungsflures sollten im HH-Plan 2013 vorgesehen werden. Die notwendigen Mittel für die Beauftragung der Architekten wg. der Grundlagenermittlung für die Sanierung des Altbaus können nach derzeitiger Einschätzung über Ausgabereste auf den HH-Stellen des Erweiterungsbau bereitgestellt werden, so dass die Architekten bereits dieses Jahr beauftragt werden können.

Anlagen

Plan Verbindungsflur im EG

Kostenschätzung Sanierung Verbindungsflur