

Beschlussvorlage



Große Kreisstadt
HOCKENHEIM

Amt/ FB/ EB - Verfasser Fachbereich Bauen und Wohnen - Herr Weber	Az.	Datum 06.12.2018
---	-----	---------------------

Nr.
60/2018/468

Betreff:
Schulentwicklung
1. Sanierung der Gustav-Lesemann-Schule
2. Sanierung der Theodor-Heuss-Realschule (Sachstand)

Beratungsfolge	zur	Sitzungstermin	Status
Gemeinderat	Beschlussfassung	19.12.2018	öffentlich

unter Einbeziehung von:

Jugendgemeinderat Jugendbeirat/ Runder Tisch Lokale Agenda

Beschluss/ Antrag:

1. Der Gemeinderat erkennt die Dringlichkeit der Sanierung der Gustav-Lesemann-Schule an und beauftragt die Verwaltung, den Antrag auf Fördermittel für die Sanierung der Gustav-Lesemann-Schule beim Regierungspräsidium in Karlsruhe bis zum 31.12.2018 einzureichen.
2. Der Gemeinderat nimmt den Sachstand der Sanierungsplanungen für die Theodor-Heuss-Realschule zur Kenntnis.

Sachverhalt:

1. Sanierung der Gustav-Lesemann-Schule

Bei Voruntersuchungen zur Klärung, wie die neuen und bereits beauftragten Fenster der Gustav-Lesemann-Schule an den Bestand angeschlossen werden können, musste festgestellt werden, dass alle Decken des Gebäudes mit Rattenkot verunreinigt sind.

Bei weiteren Untersuchungen im Deckenbereich wurde festgestellt, dass die dort eingebauten Schalldämmplatten, welche auf der eigentlichen Decke aufliegen, aus sogenannter künstlicher Mineralfaser (KMF) nach WHO-Definition gefertigt sind. Dieses Material ist lungengängig und gem. Gefahrstoffverordnung als krebserregend eingestuft. Weiterhin wurde festgestellt, dass dieses Material auch in den Zwischenwänden des Gebäudes verbaut ist.

Aus diesem Grund wurde unmittelbar nach Feststellung ein Umwelttechniker hinzugezogen und das Gesundheitsamt informiert. Da von diesem Material nur dann eine Gefahr ausgeht, wenn es bearbeitet wird, wurde in Abstimmung mit allen Beteiligten das weitere Vorgehen festgelegt. So wurden z.B. an gesamten Gebäude Verschlüsse vorgenommen, um Ratten den Zugang zum Gebäude zu verwehren. Außerdem sollen keine weiteren Arbeiten an den Decken und Wänden erfolgen, sowie eine verstärkte Lüftung und Reinigung der Räume die Verunreinigung eindämmen.

Bei der zunächst geplanten geschossweisen Sanierung der Gustav-Lesemann-Schule war vorgesehen, das Riegelgebäudes III der Hartmann-Baumann-Schule während der Sanierung

durch die Gustav-Lesemann-Schule zu nutzen, wodurch aber die Sanierung der Hartmann-Baumann-Schule zeitlich hätte zurückgestellt werden müssen. Dies wiederum hätte nach den Planungen zur Sanierung der Hartmann-Baumann-Schule durch das beauftragte Architekturbüro Jöllbeck und Wolf aus Walldorf, eine Gefährdung der Landeszuschüsse in Höhe von 476.000,00 € (bis Ende 2022 Sanierung und Abrechnung) bedeutet, weshalb diese Option verworfen wurde.

Da die Sanierung der rattenkotverschmutzten Decken auch den Ausbau aller KMF-Einbauten unter Berücksichtigung hoher Auflagen des Arbeitsschutzes zwingend einschließen muss und damit eine umfassende Entkernung des Gebäudes notwendig wird, war zu klären, inwieweit aus diesem Grund eine Generalsanierung des Gebäudes der Gustav-Lesemann-Schule notwendig und wirtschaftlich ist.

Bei dieser Prüfung wurde deutlich, dass neben den o.g. Maßnahmen noch weitere Einbauten der Gustav-Lesemann-Schule zu sanieren sind. Notwendig sind nach dieser Untersuchung auch die Erneuerung der gesamten Elektrik, der Böden und weiterer Fenster, sowie eine Abdichtung des Flachdaches einschl. Dachdämmung.

Zur Ermittlung des Aufwands einer solchen Generalsanierung wurde kurzfristig nach einem Architekturbüro gesucht, welches auch Kapazitäten hat, eine solche Sanierung kurzfristig zu begleiten. Der mit dem Umwelttechniker oft zusammenarbeitende und zunächst für eine reine Deckensanierung eingeschaltete Architekt hatte aus Kapazitätsgründen eine Kostenermittlung für eine Generalsanierung ablehnen müssen.

Das daraufhin von der Verwaltung angefragte Architekturbüro Vögele aus Reilingen konnte kurzfristig damit beauftragt werden, eine Kostenschätzung für eine Generalsanierung der Gustav-Lesemann-Schule zu erarbeiten und hat diese zwischenzeitlich vorgelegt.

Trotz aller bereits durchgeführten Maßnahmen im Gebäude hat sich die Dringlichkeit der Sanierung der Gustav-Lesemann-Schule zwischenzeitlich weiter erhöht. Grund hierfür sind die fortschreitenden Arbeiten am Hochwasser- und Ökologiekonzept Kraichbach. Mit der zunehmenden Verlagerung der Arbeiten von der Stadtmitte weiter südlich in Richtung der Schulen finden dort Rammarbeiten statt, die zu Erschütterungen in diesem Bereich und somit auch an der Gustav-Lesemann-Schule führen. Durch diese Erschütterungen haben sich auch Deckenplatten in den Räumen der Gustav-Lesemann-Schule verschoben. Hierdurch sind offene Stellen entstanden, wodurch Materialien von der Decke in den Raum rieseln. Deshalb wurde kurzfristig ein Besprechungstermin mit dem beauftragten Umwelttechniker am 22.11.2018 anberaunt.

Bei dieser Besprechung wurde festgelegt, dass der Schulbetrieb unter den aktuellen Bedingungen nur noch bis maximal zu den Schulferien 2019 sichergestellt werden kann. Darüber hinaus ist ein Weiterbetrieb als Schule wegen Gesundheitsgefährdungen nicht mehr möglich. Voraussetzung für den momentanen Weiterbetrieb ist jedoch eine Sofortmaßnahme mit Anbringung von luftdichten Folien unter den Decken, die verhindern, dass Materialien von oben in die Räume rieseln. Dies auch vor dem Hintergrund, dass das Dach undicht ist und so Wasser in die Schule eindringt. Sobald die Witterung es erlaubt, werden auch hier als Sofortmaßnahme Dachabdichtungen notwendig.

Wie schon in der Sitzung des Ausschusses Technik, Umwelt und Verkehr am 01.10.2018 erläutert (Vorlage 60/2018/458), ist es unumgänglich, die Räume der Gustav-Lesemann-Schule aufgrund der festgestellten Schadstoffe (Rattenkotverunreinigung und der lungen-gängiger künstlichen Mineralfaser) grundlegend zu sanieren (Kernsanierung).

Die Kostenschätzung des Architekturbüros Vögele vom 07.09.2018 lag der Vorlage bei. Diese Kostenschätzung betrug überschlägig 3.974.005,00 €. Nach Aktualisierung beläuft sich die Kostenschätzung für die **Generalsanierung** durch das Architekturbüro Vögele auf Sanierungskosten in Höhe von (Kostenschätzung vom 30.11.2018-sh. Anlage 1)

4.223.310,00 €.

Zu den Sanierungskosten des Gebäudes müssen noch die **Auslagerungskosten** (siehe Anlage 2) für den während der Sanierung des Schulgebäudes sicherzustellenden Unterricht hinzugerechnet werden. Dies könnte in Form einer Containerlösung erfolgen. Die hierzu ermittelten Kosten betragen bei gleicher Fläche wie aktuell brutto **2.550.309,23 €.**

Die Kosten für eine Auslagerung des Schulbetriebes in Container sind so hoch, da auf dem Containermarkt derzeit eine sehr hohe Nachfrage herrscht und eine Anmietung von Containern nach Recherchen des Architekturbüros Vögele auf dem Markt aktuell grundsätzlich nicht möglich ist. Nach Rücksprache des Architekten mit verschiedenen Containerherstellern müssen die Container gekauft werden, da eine Vermietung auf Grund der hohen Investitionssumme nicht möglich ist. Ob und für welchen Preis die Container wieder zurückverkauft werden können, lässt sich heute noch nicht abschätzen, da die Hersteller hierzu keine Angaben machen.

Die Aufstellung solcher Container ließe sich Standortnah z.B. auf dem Schwimmbadparkplatz in der Arndtstraße verwirklichen. Der notwendige Platz ist auf dem Schulcampus während der Bauarbeiten an der Hartmann-Baumann-Schule nicht vorhanden.

Aktuell klärt die Verwaltung außerdem, ob ein geeignetes Objekt für eine Anmietung zur Verlagerung der Schule bereitsteht, welches dafür auch geeignet ist, und zu welchen Konditionen und Kosten dieses umgebaut und angemietet werden kann.

Werden keine tragbaren Alternativen gefunden, muss von **Gesamtkosten für die Sanierung** der Gustav-Lesemann-Schule ausgegangen werden in Höhe von

6.773.619,23 €.

Nach dem derzeitigen Stand der aktualisierten Kostenschätzung und der Auslegung der Förderrichtlinien für die Förderung von Schulsanierungen des Landes Baden-Württemberg könnte eine Zuweisung des Landes zu den Sanierungskosten erfolgen in Höhe bis

1.158.268,40 €

Der bei der **Stadt verbleibende Finanzierungsanteil** für eine Sanierung beläuft sich auf

5.615.350,83 €.

Das Architekturbüro Vögele hat wegen der doch sehr hohen Sanierungskosten zusätzlich noch eine Kostenschätzung für den Neubau der Gustav-Lesemann-Schule in gleichem Umfang vorgelegt (siehe Anlage 3).

Die Schätzung der **Neubaukosten der GLS** (einschl. der Abbruchkosten der jetzigen Gustav-Lesemann-Schule) beläuft sich auf Kosten in Höhe von brutto

5.521.600,00 €.

Zu den Neubaukosten des Gebäudes müssen noch die **Auslagerungskosten** (siehe Anlage

2) für den während der Sanierung des Schulgebäudes sicherzustellenden Unterricht hinzugerechnet werden. Für eine Containerlösung betragen die Kosten bei gleicher Fläche (s. oben) **2.550.309,23 €.**

Hierdurch beliefen sich die **Gesamtkosten für einen Neubau** auf insgesamt

8.071.909,23 €.

Um eine mögliche Förderung für die Sanierung der Gustav-Lesemann-Schule zu erhalten, ist ein Förderantrag bis **spätestens 31.12.2018** beim Regierungspräsidium Karlsruhe einzureichen.

Durch die Dringlichkeit und bevorstehende Urlaubszeit (Weihnachten / Neujahr) wurde der Förderantrag bereits beim Regierungspräsidium Karlsruhe unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderates zu einer Sanierung der Gustav-Lesemann-Schule eingereicht.

Der Gemeinderat wird aus diesem Grund gebeten zu beschließen, die Verwaltung zu beauftragen, den Förderantrag beim Regierungspräsidium Karlsruhe einzureichen.

2. Sanierung der Theodor-Heuss-Realschule (Sachstand)

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.06.2018 hat der Gemeinderat einer Beauftragung des Büros Bär / Stadelmann / Stöcker Architekten BDA, 90478 Nürnberg mit den Architektenleistungen der Leistungsphasen 1 – 4 (Genehmigungsplanung) zur Sanierung der Theodor-Heuss-Realschule gemäß Honorarangebot zum Planerauswahlverfahren in der Honorarzone III Mindestsatz mit 25 % Umbauszuschlag und 5 % Nebenkosten auf die anrechenbaren Kosten zugestimmt. Eine weitere Beauftragung des Büros, so der Beschluss des Gemeinderates vom 13.06.2018, erfolgt erst nach Klärung der weiteren Finanzierung der Baumaßnahme.

Wegen der Sanierung der Theodor-Heuss-Realschule fand am 27.11.2018 ein Gespräch mit dem beauftragten Architekturbüro statt. Darin wurde vom dem Architekturbüro gefordert, dass für die Stellung eines Förderantrages beim Land Baden-Württemberg weitere Untersuchungen und auch die weitere Beauftragung von Ingenieurleistungen notwendig wird. Lt. Architekturbüro sind auch die Anforderungen an die Schulräume (mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe) und des Brandschutzes zu klären. Wegen der vom Architekturbüro überschlägig auf ca. 20 Mio. Euro veranschlagten Sanierung nur für das jetzige Gebäude der Theodor-Heuss-Realschule und der Unklarheit von Fördergeldern (ob und wenn ja, wie hoch?) wurden weitere Untersuchungen zunächst nicht weiter beauftragt, da die Finanzierung der Maßnahme nach dem Stand der aktuell laufenden Haushaltsberatungen für die Verwaltung nicht sichergestellt ist.

Eine Eingabe eines Förderantrages auf Sanierungsmittel beim Land kann lt. Architekturbüro ohne weitere Beauftragungen (verbunden mit zusätzlichen Kosten) und Klärung der Finanzierung der Sanierung, deren Sicherstellung gegenüber dem Zuwendungsgeber von Verwaltungsseite zu bestätigen ist, durch die Verwaltung nicht mehr rechtzeitig erfolgen.

Um umfassende Informationen des Sanierungsbedarfes der Theodor-Heuss-Realschule und des bisher noch nicht untersuchten Fachklassengebäudes zu erhalten, ist die Weiterführung der Sanierungsplanungen jedoch notwendig.

Im Rahmen der Haushaltsberatungen wird zu entscheiden sein, wie mit der Sanierung der Theodor-Heuss-Realschule weiter verfahren werden soll und ob weitere Mittel für die Sanierung der Schule bereitgestellt werden.

Anlage 1 Kostenschätzung Sanierung neu 30.11.2018

Anlage 2 Kosten Container 07.09.2018

Anlage 3 - Kostenschätzung Neubau GLS 07.09.2018

OB	BM	FB-/Werkleitung	Verfasser/in