

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Gebäudemanagement

**Dach-, Fassaden- und Innensanierung
Haus S der Geschwister-Scholl-Schule
- Ausführungsgenehmigung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	12.02.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	20.02.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	06.03.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zur Dach-, Fassaden- und Innensanierung des Hauses S der Geschwister Scholl-Schule nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 3.141.600 €.

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
UM 1		Umweltsituation verbessern
UM 2		Dauerhafter Schutz von Wasser, Boden, Luft, Natur, Landschaft und Klima
UM 3	+	Verbrauch von Rohstoffen vermindern
UM 4		Klima- und Immissionsschutz vorantreiben

Begründung:

Mit der Sanierung der Dächer- und Fassaden kann der Einsatz an Heizenergie und die hierfür erforderlichen Rohstoffe deutlich reduziert werden. Hierdurch mindert sich gleichzeitig die CO₂-Belastung

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine)



II. Begründung:

Im Juli 2007 wurden der Erweiterungsbau sowie die neue Aula beim S-Bau der Geschwister Scholl-Schule fertiggestellt und der Schule zur Nutzung übergeben. Mit diesen Baumaßnahmen wurden auch verschiedene Leistungen im S-Bau erforderlich, um die Geschwister-Scholl-Schule zur Ganztagschule auszubauen. Zu nennen sind hierbei insbesondere

- der Umbau des ehemaligen Lehrschwimmbeckens im Untergeschoss zu Klassen- und Gymnastikräumen,
- der Einbau von Fensterelementen statt der vorh. Glasbausteine,
- der Umbau des Sanitäts-/Umkleieraums im Erdgeschoss zu einem Computerraum,
- der Wechsel der Lehrküche mit einem Klassenraum und
- der Einbau von Brandschutztüren in den Treppenhäusern und einer Rampe für die barrierefreie Erschließung in der Schule.

Nicht enthalten waren demzufolge die Dächer und Fassaden sowie der überwiegende Teil der Schulräume und Flurbereiche des Gebäudes.

1. Zustand

Wie die anderen Gebäude der Geschwister-Scholl-Schule besteht der S-Bau aus einschaligem Sichtmauerwerk bzw. Wandplatten aus Betonwerkstein mit Dachdeckung aus Wellasbestzementplatten. Andere Gebäude der Schule gleicher Bauart wurden in den zurückliegenden Jahren bereits saniert, mit dem Bau S wird die Dach- und Fassadensanierung der Geschwister-Scholl-Schule abgeschlossen.

Ebenfalls sanierungsbedürftig sind die Innenräume, denn Böden, Wände und Decken sind entweder abgenutzt oder in einem schlechten baulichen Zustand.

2. Bauliche Maßnahmen

Die asbestbelasteten Faserzementplatten sowie die teilweise durchfeuchtete Altdämmung werden komplett entfernt und durch eine neue Dachabdichtung mit Wärmedämmung ersetzt. Die Sichtbetonteile der Fassaden werden saniert, die Fassade wird anschließend, analog der anderen Gebäude der Geschwister-Scholl- sowie der Robert-Koch-Schule, wärmegeklämt und mit Sichtmauerwerk bzw. Putz versehen.

Die vorhandenen Fenster werden ausgebaut und durch neue Holz-Alu-Fenster mit Isolierverglasung ersetzt.

Ebenfalls erneuert wird der nicht mehr funktionsfähige Sonnenschutz an der Südfassade und dem Ost-Giebel.

In den Klassenräumen werden die Decken und Bodenbeläge entfernt und anschließend Akustikdecken sowie Linoleumbeläge eingebaut. Pin-Wände und Tafeln werden zur späteren Wiederverwendung zwischengelagert. Die Wände werden im Bereich von Versorgungskanälen beigeputzt und insgesamt gestrichen. Sämtliche Zimmertüren einschließlich der Umfassungszargen werden ausgetauscht.

Die Klassenräume werden nach Abschluss der Bauarbeiten mit neuen Möbeln, analog dem Anbau, ausgestattet.

Die Böden der Flure, des Foyers und des Treppenhauses werden bis auf den Rohboden abgebrochen und erhalten einen neuen Estrich und Fliesenbelag. Akustikdecken und ein neuer Anstrich runden die Sanierung ab. Die Treppengeländer der Treppenhäuser werden entsprechend den derzeitigen Vorschriften erneuert.

Die Baumaßnahmen im Gebäude sollen abschnittsweise z.B. in drei übereinanderliegenden Klassenzimmern bei laufendem Schulbetrieb durchgeführt werden.

3. Technische Ausrüstung

Die vorhandene Elektroinstallation wird komplett demontiert und entsorgt und ist anschließend mit Verteiler, Unterverteiler und Verkabelung neu aufzubauen. Fachklassen und Unterrichtsräume werden mit Spiegelrasterleuchten sowie tageslicht- und anwesenheitsabhängigen Lichtregelungen ausgestattet. In den Fluren und Nebenräumen ist die Montage von Rasteranbau- bzw. Rastereinbauleuchten vorgesehen.

Im Zuge der Sanierungsarbeiten werden auch alle haustechnischen Installationen erneuert bzw. auf den aktuellen Stand der Technik gebracht.

Kaltwasserleitungen und die Abwasserleitungen werden neu verlegt, eine zentrale Warmwasserversorgung ist nicht vorgesehen.

Das bestehende Prinzip der senkrechten Wärmeverteilung bleibt bestehen, allerdings werden künftig mehr Regelkreise vorgesehen.

Die Wärmeversorgung erfolgt über die vorhandene Heizzentrale im Untergeschoss der Gebäude-Westseite.

4. Kosten

Für die geschilderten Baumaßnahmen wurden folgende Kosten ermittelt:

		Dach + Fassade	Innen- Sanierung
300	Bauwerk - Baukonstruktion		
300	Erdarbeiten	€ 33.600	
330	Mauernarbeiten	€ 375.800	5.800
331	Beton- und Stahlbetonarbeiten	€ 52.200	25.500
338	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	€ 61.500	
339	Klempnerarbeiten	€ 40.600	
350	Putz- und Stuckarbeiten	€ 49.900	37.100
	Trockenbauarbeiten		106.700
352	Fliesen- und Plattenarbeiten	€	80.000
355	Tischlerarbeiten	€ 68.400	112.500
360	Metallbauarbeiten, Schlosserarbeiten	€	49.900
361	Verglasungsarbeiten	€ 416.400	
363	Maler- und Lackierarbeiten	€	110.200
365	Bodenbelagsarbeiten	€	52.200
391	Baustelleneinrichtung	€ 44.100	40.600
392	Gerüstarbeiten	€ 47.600	
393	Sicherungsmaßnahmen	€	
394	Abbruchmaßnahmen	€ 66.100	38.300
398	Zusätzliche Maßnahmen	€ 9.300	23.200
	Summe KGr 300	€ 1.265.500	682.000
400	Bauwerk - Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	€	42.900
420	Wärmeversorgungsanlagen	€	107.900
440	Starkstromanlagen	€	146.200
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	€	91.600
	Summe KGr 400		388.600
600	Ausstattung und Kunstwerke		€ 218.000
700	Baunebenkosten (ca. 23 %)	291.100	€ 296.400
	Insgesamt	1.556.600	€ 1.585.000

Im Haushalt und in der durch Gemeinderatsbeschluss vom 20.12.2007 fortgeschriebenen mittelfristigen Finanzplanung sind für die Dach- und Fassadensanierung sowie die Innensanierung des S-Baus zusammen insgesamt 3,003 Mio. € vorgesehen. Die aktuellen Kostenermittlungen weisen einen Bedarf von 3.141.600 € aus. Der Mehrbedarf resultiert aus dem Anstieg der Baupreise in den Jahren 2006 und 2007.

Bisher war vorgesehen, zunächst die Dach- und Fassadensanierung und danach die Innensanierung durchzuführen. Dementsprechend waren hierfür im Haushaltsplan und in der mittelfristigen Finanzplanung in den Jahren 2007 bis 2012 jeweils Teilbeträge enthalten. Nach der langen Bauzeit für die Erweiterung und die Aula, halten wir es der Schule gegenüber für nicht mehr vertretbar, diesem Bauabschnitt noch einen weiteren folgen zu lassen, da die Eingriffe bei laufendem Betrieb recht umfangreich sind.

Dies hat jedoch auch einen deutlich zügigeren Mittelabfluss zur Folge (2008 bis 2009), ohne dass sich die Gesamtkosten gegenüber der bisherigen Planung im Finanzplanungszeitraum wesentlich erhöhen. Dies haben wir auch bei der Fortschreibung des Finanzplans im Dezember 2007 berücksichtigt.

Mit den in 2007 und 2008 veranschlagten Mitteln von 700 T€ (zzgl. einer Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1 Mio. €) können die Planungen durchgeführt und die Ausschreibungen vorbereitet werden. Des Weiteren sind Auftragsvergaben und erste Bauarbeiten möglich. Sie werden für einen zügigen Baufortschritt jedoch nicht ausreichen, so dass überplanmäßige Mittel i. H. v. bis zu 1,5 Mio. € erforderlich werden können. Diese können gemäß Hauptsatzung in Verwaltungszuständigkeit bereitgestellt werden, solange der Gesamtkostenrahmen von 3.141.600 € eingehalten wird. Deckung ist im Gesamtfinanzhaushalt bereitzustellen. Der Restbetrag ist in den Haushaltsplan 2009/2010 aufzunehmen.

5. Termine

Mit den Arbeiten an der Fassade soll bereits im Juli 2008 begonnen werden, so dass nach einer Bauzeit von ca. zehn Monaten der S-Bau der Geschwister-Scholl-Schule außen und innen saniert sein wird.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg