

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Gebäudemanagement

**Sanierung der Internationalen
Gesamtschule Heidelberg**
1. Information zum Sachstand
2. Zustimmung zum weiteren Verfahren

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 25. Juli 2008

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Rohrbach	24.06.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	01.07.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Kulturausschuss	03.07.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	09.07.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Jugendgemeinderat	10.07.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	23.07.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Der Bezirksbeirat Rohrbach, der Bauausschuss, der Kulturausschuss, der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen die Information zum Sachstand der Generalsanierung der Internationalen Gesamtschule Heidelberg zur Kenntnis.

2. Zur Weiterführung der Sanierungsmaßnahme stimmen die Gremien der Übertragung der Baumaßnahmen an die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz in Form eines PPP-Projektes zu.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Grundriss Untergeschoss
A 2	Grundriss Erdgeschoss
A 3	Grundriss 1. Obergeschoss
A 4	Grundriss 2. Obergeschoss
A 5	Inhaltlicher Antrag der SPD-Fraktion mit Datum vom 01.07.2008

Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 24.06.2008

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 24.06.2008

- 3 **Sanierung der Internationalen Gesamtschule Heidelberg**
1. Information zum Sachstand
2. Zustimmung zum weiteren Verfahren
Beschlussvorlage 0230/2008/BV

Die oben genannte Beschlussvorlage wurde mit Schreiben vom 17.06.2008 zugesandt.

Frau Hirschfeld vom Gebäudemanagement sowie Herr Lampert vom Schulverwaltungsamt stehen für Fragen des Bezirksbeirates zur Verfügung.

Auf Antrag erfolgt eine Sitzungsunterbrechung von 19:14 Uhr bis 19:30 Uhr, in der die Herren Born, Schulleiter der Internationalen Gesamtschule Hasenleiser (IGH), und Knierim, Elternbauausschuss der IGH, ihr Statement zur Sanierung der IGH abgeben. Erklärtes Ziel ist, die IGH nachhaltig „in Ordnung zu bringen“. Es besteht die Sorge, dass der Beginn von Planungen, Ausschreibungen, Vergaben und der Baubeginn sich erheblich verzögern und dadurch der laufende Schulbetrieb gestört werden könnte.

Frau Hirschfeld beantwortet die Fragen des Bezirksbeirates.

Es melden sich zu Wort: Bezirksbeirätin Weidenheimer, Bezirksbeirat Fuchs, Bezirksbeirat Knauber, Bezirksbeirat Hetzel, Bezirksbeirätin Ziegler, Bezirksbeirat Stein.

Die Mitglieder des Bezirksbeirates nehmen das Sanierungskonzept zur Kenntnis. Allerdings sehen sie sich außerstande, zum jetzigen Zeitpunkt insbesondere wegen fehlender Aussagen zur Finanzierung dieser PPP-Variante eine Empfehlung auszusprechen.

Danach lässt Herr Schmidt über die Beschlussvorlage der Verwaltung abstimmen:

Abstimmungsergebnis: mit 00 : 08 : 02 Stimmen **abgelehnt**.

gez.
Hans Joachim Schmidt
Vorsitzender

Ergebnis: abgelehnt
Ja 00 Nein 08 Enthaltung 02

Sitzung des Bauausschusses vom 01.07.2008

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 01.07.2008

5 ö Sanierung der Internationalen Gesamtschule Heidelberg

1. Information zum Sachstand

2. Zustimmung zum weiteren Verfahren

Beschlussvorlage 0230/2008/BV

Der Antrag der SPD-Fraktion vom 01.07.2008 (Anlage Nr. 5) wurde an die Bauausschuss-Mitglieder verteilt.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Holschuh, Stadträtin Spinnler, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Weber, Stadtrat Gund, Stadtrat Weiss

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg teilt mit, dass die vorliegende Beschlussvorlage zur Informationsvorlage wird.

Nummer 2 des Beschlussvorschlages wird heute nicht beschlossen, da im Herbst dazu eine Vorlage in die Gremien kommt.

Frau Hirschfeld erläutert kurz das Sanierungskonzept, der nächste Schritt wird eine europaweite Ausschreibung zur Beauftragung des Architekten sein.

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg begrüßt Herrn Bresinski von der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) und stellt die Frage, ob die GGH bereit ist, sich diesem Projekt anzunehmen.

Herr Bresinski von der GGH erläutert, dass die GGH schon im Vorfeld einbezogen wurde, sich in der Lage sieht das Projekt abzuwickeln und dass wirtschaftlich keine Nachteile für die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz entstehen werden.

Folgende Punkte werden angesprochen:

- ÖPP-Modell
- im Haushalt/in der Bilanz der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz vorgesehen
- Eigentümerin bleibt die Stadt
- Gründung einer Tochtergesellschaft seitens der GGH zur Abwicklung des Projektes
- Mitteltrennung beim Projekt (IGH-Primarstufe separat)
- Prüfung eines privaten Investors
- Instandhaltungskosten
- Auswirkung auf städtischen Haushalt

Nach einer ausführlichen Diskussion stellt Frau Stadträtin Spinnler den **Antrag** der SPD-Fraktion (der den Mitglieder des Bauausschusses vorliegt) zur Änderung der Beschlussfassung:

1. Der Bezirksbeirat Rohrbach, der Bauausschuss, der Kulturausschuss, der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen die Information zum Sachstand der Generalsanierung der Internationalen Gesamtschule Heidelberg zur Kenntnis.
 2. Zur Weiterführung der Sanierungsmaßnahme beauftragen die Gremien die Verwaltung, die drei möglichen Finanzierungs- und Umsetzungsmodelle
 - a) Finanzierung über den städtischen Haushalt und Abwicklung der Maßnahme durch die städtischen Fachämter,
 - b) Übertragung der Baumaßnahme an die GGH in Form eines PPP-Projektes,
 - c) Übertragung der Baumaßnahme an einen privaten Projektentwickler in Form eines PPP-Projektes,
- gleichrangig zu prüfen, und den Gremien bis spätestens nach der Sommerpause Rahmendaten, sowie Vor- und Nachteile in einer Synopse darzustellen. Bis zu einer Entscheidung sind die Planungen durch die städtischen Ämter weiter voranzutreiben.

Stadtrat Gund bittet die Ansiedlung der Musikräume im Osten nochmals zu prüfen, da für die Schüler ein zu weiter Weg ist und die Ausstattung der Räume der Oberstufe und Orientierungsstufe sich unterscheiden

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg sagt eine Prüfung durch das Schulverwaltungsamt zu.

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg stellt den Antrag der SPD zur Abstimmung:

1. Der Bezirksbeirat Rohrbach, der Bauausschuss, der Kulturausschuss, der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen die Information zum Sachstand der Generalsanierung der Internationalen Gesamtschule Heidelberg zur Kenntnis.
 2. Zur Weiterführung der Sanierungsmaßnahme beauftragen die Gremien die Verwaltung, die drei möglichen Finanzierungs- und Umsetzungsmodelle
 - a) Finanzierung über den städtischen Haushalt und Abwicklung der Maßnahme durch die städtischen Fachämter,
 - b) Übertragung der Baumaßnahme an die GGH in Form eines PPP-Projektes,
 - c) Übertragung der Baumaßnahme an einen privaten Projektentwickler in Form eines PPP-Projektes,
- gleichrangig zu prüfen, und den Gremien bis spätestens nach der Sommerpause Rahmendaten, sowie Vor- und Nachteile in einer Synopse darzustellen. Bis zu einer Entscheidung sind die Planungen durch die städtischen Ämter weiter voranzutreiben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Ergebnis des Bauausschusses:

Der Bauausschuss nimmt die Information zum Sachstand der Generalsanierung der Internationalen Gesamtschule Heidelberg zur Kenntnis.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg
Erster Bürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Kulturausschusses vom 03.07.2008

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Kulturausschusses vom 03.07.2008

- 6 ö **Sanierung der Internationalen Gesamtschule Heidelberg**
1. Information zum Sachstand
2. Zustimmung zum weiteren Verfahren
Beschlussvorlage 0230/2008/BV

Das Ergebnisblatt des Bauausschusses vom 01.07.2008 wurde verteilt.

Herr Bürgermeister Dr. Gerner berichtet, dass die Beschlussvorlage im Bauausschuss vom 01.07.2008 zur Informationsvorlage wurde.

Der Kulturausschuss hat diese Information zur Kenntnis genommen.

gez.

Dr. Joachim Gerner
Bürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 09.07.2008

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 09.07.2008

- 5 **Sanierung der Internationalen Gesamtschule Heidelberg**
1. Information zum Sachstand
2. Zustimmung zum weiteren Verfahren
Beschlussvorlage 0230/2008/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner teilt mit, dass die vorliegende Beschlussvorlage zur Informationsvorlage wurde. Er verweist dabei auf die Aussage des Ersten Bürgermeisters Prof. Dr. von der Malsburg im Bauausschuss vom 01.07.2008.

gez.
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen

Sitzung des Jugendgemeinderates vom 10.07.2008

Ergebnis: Kenntnis genommen

Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2008

Ergebnis der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 23.07.2008:

12 Sanierung der Internationalen Gesamtschule Heidelberg

1. Information zum Sachstand

2. Zustimmung zum weiteren Verfahren

Beschlussvorlage 0230/2008/BV

Die vorliegende Beschlussvorlage wurde bereits im Bauausschuss am 01.07.2008 zur Informationsvorlage.

Der **Antrag** der SPD-Fraktion vom 01.07.2008 (Anlage 5)

1. Der Bezirksbeirat Rohrbach, der Bauausschuss, der Kulturausschuss, der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen die Information zum Sachstand der Generalsanierung der Internationalen Gesamtschule Heidelberg zur Kenntnis.
2. Zur Weiterführung der Sanierungsmaßnahme beauftragen die Gremien die Verwaltung, die drei möglichen Finanzierungs- und Umsetzungsmodelle
 - a) Finanzierung über den städtischen Haushalt und Abwicklung der Maßnahme durch die städtischen Fachämter,
 - b) Übertragung der Baumaßnahme an die GGH in Form eines PPP-Projektes,
 - c) Übertragung der Baumaßnahme an einen privaten Projektentwickler in Form eines PPP-Projektes,

gleichrangig zu prüfen, und den Gremien bis spätestens nach der Sommerpause Rahmendaten, sowie Vor- und Nachteile in einer Synopse darzustellen. Bis zu einer Entscheidung sind die Planungen durch die städtischen Ämter weiter voranzutreiben.

wird als Arbeitsauftrag an die Verwaltung übergeben. Eine entsprechende Beschlussvorlage zum Punkt 2 soll im Herbst in die Gremien kommen.

gez.

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

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:
UM1		Umweltsituation verbessern
UM2		Dauerhafter Schutz von Wasser, Boden, Luft, Natur, Landschaft und Klima
UM3	+	Verbrauch von Rohstoffen vermindern
UM4		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 CO ₂ Belastung.
SOZ 9	+	Ziel/e: Ausbildung und Qualifizierung junger Menschen sichern
		Begründung: Die Beseitigung der räumlichen Defizite insbesondere im Bereich der naturwissenschaftlichen Fachklassen ist erforderlich, um einen zeitgerechten Unterricht gewährleisten zu können

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

1. Information zum Sachstand

Im April beziehungsweise Mai 2007 haben wir in den gemeinderätlichen Gremien in einer ersten Information über die notwendigen Baumaßnahmen sowie die Erarbeitung eines Gesamtsanierungskonzeptes berichtet (DS0061/2007/IV)

In der Zwischenzeit wurden die Themenbereiche

- Schulische Organisation
- Sicherheitstechnische Maßnahmen
- Bauliche Maßnahmen
- Energetische Maßnahmen
- Haustechnische Maßnahmen

ausführlich untersucht.

Die Sanierung des Primarstufengebäudes soll von der Sanierung des Hauptgebäudes abgekoppelt und zeitlich vorgezogen werden. Das Regierungspräsidium hat auf der Grundlage des von der Schulleitung vorgelegten pädagogischen Konzepts mittlerweile ein Raumprogramm aufgestellt. Zusammen mit der Schulleitung werden derzeit letzte Details abgestimmt. Sobald diese Abstimmung erfolgt ist, kann mit dem europaweiten Ausschreibungsverfahren für die Planung begonnen werden.

1.1 Schulische Organisation

Für die zukünftige Grundrissgestaltung mussten zunächst die räumlichen Defizite analysiert werden. Die Ausarbeitung der Nutzeranforderung erfolgte durch die Schulleitung in Zusammenarbeit mit dem Bauausschuss des Gesamtelternbeirats und wurde uns im August 2007 vorgelegt.

Hierin zeigt sich, dass insbesondere im Bereich der Naturwissenschaften die vorhandene räumliche Situation nicht mehr den schulischen Anforderungen entspricht. Ein großer Teil der vorhandenen naturwissenschaftlichen Unterrichtsräume ist zu klein, darüber hinaus besteht ein Bedarf an zusätzlichen Räumen. Die natürliche Belichtung der Räume ist teilweise unzureichend und erfolgt nur über Lichtkuppeln. Die Einrichtungen und die vorhandene ansteigende Bestuhlung sind nicht mehr zeitgemäß.

In anderen Bereichen bestehen räumliche Veränderungswünsche, die jedoch im Zuge der Sanierung leicht umsetzbar sind (z.B. die Bildung von Kurs- und Differenzierungsräumen durch Versetzen der Systemtrennwände, etc.). Weiterhin gibt es in der Schulbibliothek Lärmbelästigungen, verursacht durch das über einen Luftraum mit der Bibliothek verbundene Ganztageszentrum.

1.1.1 Grundrissveränderungen

Nach einer ersten Prüfung der Nutzeranforderung zeigte sich, dass die räumlichen Veränderungen im naturwissenschaftlichen Bereich so umfangreich sind, dass hierzu ein grundlegender Umbau bzw. eine Erweiterung notwendig werden. Daher wurde die Auslobung des vorgesehenen Fassadenwettbewerbs zurückgestellt, um erst einmal zu überprüfen, ob die Neugestaltung des naturwissenschaftlichen Bereichs als Aufgabenteil in den Wettbewerb aufzunehmen sei.

Naturwissenschaftlicher Fachbereich

Zunächst wurden mit der Schulleitung und dem Eltern-Bauausschuss neben dem Raumprogramm die funktionalen Anforderungen aufgestellt. Anschließend wurde in einer Machbarkeitsstudie geprüft, wie das Raumprogramm in einem **Neubauteil** auf dem Schulgelände untergebracht werden kann. Vorteile dieser Lösung wären eine Entzerrung des Baustellenbetriebs vom Schulalltag und der Verzicht von Containern für die Auslagerung der naturwissenschaftlichen Räume. Für die Sanierung der übrigen Räume sind jedoch als Interimslösung nach wie vor Container notwendig, so dass die wirtschaftlichen Vorteile nur in einer kürzeren Standzeit der Container bestehen.

Diese Lösung ist außerdem mit hohen Kosten verbunden, da neben der Erweiterung auch noch der Rückbau des vorhandenen Gebäudeteils und das Herrichten der freiwerdenden Fläche als Außenanlage hinzukommt.

Daher wurde in einem zweiten Schritt untersucht, wie das Raumprogramm im **Bestand** untergebracht werden kann. Das Ergebnis wurde zusammen mit der Schule in einem Workshop diskutiert und erarbeitet.

Hierbei zeigte sich, dass unter Einbeziehung der angrenzenden Musik- und Computerräume sowie des Hörsaals die Flächen für den naturwissenschaftlichen Fachbereich gut unterzubringen sind. Die Belichtung der innenliegenden Lehrübungsräume erfolgt dabei über neue Innenhöfe, die der Vorbereitungs- und Sammlungsräume über entsprechend dimensionierte Lichtkuppeln. Um diese Lösung zu ermöglichen, werden die Musikräume zum bereits vorhandenen zweiten Musikbereich an der Südostecke verlagert. Die beiden Computerräume finden Ersatz im 1. Obergeschoss.

Weitere Grundrissveränderungen

Die vorhandenen Lärm-Beeinträchtigungen zwischen Ganztageszentrum und Schulbibliothek werden durch die Verlagerung des Ganztageszentrums in die jetzige Ökowerkstatt behoben. Hier und im Musikbereich finden auch die beiden einzigen Erweiterungen mit circa 200 m² (Ganztageszentrum) und circa 70 m² (Musikbereich) statt. Beide Erweiterungen sind, da im überbauten Freibereich gelegen, kostengünstig zu realisieren.

Die freiwerdende Fläche des Ganztageszentrums kann als Ersatz für den großen Hörsaal, einen multifunktional nutzbaren Raum (Konferenzen, Elternabende, Fortbildungen) aufnehmen. Die Ökowerkstatt wird im westlichen Teil der Tiefgarage untergebracht, die Belichtung ist durch eine Geländeabböschung und Fenster möglich.

In den beiden Obergeschossen sollen die Raumzuschnitte in einigen Kurs- und Klassenräumen verändert werden. So sollen z.B. aus zwei großen Klassenräumen drei kleinere Differenzierungsräume geschaffen werden.

Die räumlichen Veränderungen sind in den beiliegenden Grundrissplänen dargestellt.

Insgesamt wurde dieses Grundrisskonzept mit der Schulleitung und dem Bauausschuss des Gesamtelternbeirats abgestimmt und stellt im wesentlichen die Grundlage für die weitere Planung dar.

Insgesamt wurde dieses Grundrisskonzept mit der Schulleitung und dem Bauausschuss des Gesamtelternbeirats abgestimmt und stellt die Grundlage für die weitere Planung dar.

Die Untersuchungen zeigten weiter, dass bei einer Lösung im Bestand aufgrund der baulichen und funktionalen Rahmenbedingungen durch einen Wettbewerb keine wirtschaftlicheren Ergebnisse zu erwarten sind. Wir empfehlen daher, auf ein Wettbewerbsverfahren zu verzichten.

1.2 Sicherheitstechnische Maßnahmen

Mitte November 2007 hat die letzte Brandverhütungsschau stattgefunden. Die dort festgestellten Mängel wurden zwischenzeitlich beseitigt. Die an den Treppenhäusern liegenden Lehrmittel- und Funktionsräume, die sich mit den Jahren zu Aufenthaltsräumen entwickelt haben wurden aufgrund des fehlenden 2. Rettungsweges gesperrt.

Der Gebäudebestand wird auf der Grundlage der gültigen Baugenehmigung von 1975 durch die Berufsfeuerwehr und das Gebäudemanagement bis zum Beginn der Sanierung weiterhin intensiv betreut.

Auf der Basis des oben genannten Grundrisskonzeptes haben wir in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr ein Brandschutz-Sachverständigenbüro hinzugezogen. In dem erarbeiteten Konzept wird folgende brandschutztechnische Infrastruktur gefordert:

Rettungswege

Die vorhandene Rettungswegführung aus den Obergeschossen über die Treppenhäuser (1. Rettungsweg) bzw. auf die Dachflächen (2. Rettungsweg) und von dort über die außenliegenden Treppen wird grundsätzlich beibehalten. Auf der Ost- und Westseite sowie vom Dach der Mensa müssen aber zusätzliche Außentreppen errichtet werden.

Brandabschnittsbildung

Das Gebäude wird geschossweise in einzelne Brandbekämpfungsabschnitte unterteilt. Hierzu ist in einzelnen Bereichen die Errichtung neuer feuerbeständiger Wände und der Einbau von T 30/RS Türen notwendig. Durch die Anordnung von Brandbekämpfungsabschnitten sind in den Geschossen baurechtlich keine notwendigen Flure erforderlich, die vorhandenen Flure müssen nicht ertüchtigt werden. Es konnte damit eine Lösung gefunden werden, bei der die bestehenden Systemtrennwände weitgehend erhalten bleiben.

Treppenträume

Die vorhandenen, teilweise offenen Treppenträume werden wie in allen anderen Schulgebäuden auch mittels feuerbeständiger Umfassungswände (größtenteils vorhanden, da Stahlbetonwände) und T 30/RS Feuerschutzabschlüssen ergänzt.

Brandmeldeanlage, Alarmierungseinrichtungen, Sicherheits- und Notbeleuchtung

Die vorhandene Brandmeldeanlage wird auf die Zwischendecken der Flure, den neuen naturwissenschaftlichen Fachbereich, die Werkräume und auf weitere Räume mit erhöhter Brandgefährdung ausgeweitet und entsprechend ergänzt. Die Alarmierung für Personen wird in Form von Signaltönen und einer flächendeckenden Alarmierungseinrichtung ausgeführt. Weiterhin ist die Erneuerung der Sicherheits- und Notbeleuchtung vorgesehen.

1.3 Bauliche Maßnahmen

Im Vorgriff auf die Generalsanierung wurden im Sommer 2007 bereits die ersten dringenden Baumaßnahmen durchgeführt. So wurden die nach Süden ausgerichteten Klassenräume mit einem außenliegenden Sonnenschutz ausgestattet, damit bis zu Beginn der Baumaßnahme die klimatischen Verhältnisse noch einigermaßen erträglich sind.

Des Weiteren wurden im Rahmen der Gebäudeunterhaltung in den Sommerferien 2007 der 1. Bauabschnitt der WC's mit jeweils drei Sanitärblöcken für circa € 1,2 Millionen saniert. Im 2. Bauabschnitt werden in den Sommerferien 2008 für circa € 1,5 Millionen die restlichen Toiletten mit Ausnahme der im naturwissenschaftlichen Fachbereich liegenden Anlage grundlegend erneuert.

1.3.1 Dach- und Fassadensanierung

Die vorgehängte Faserzementfassade mit Holz-Aluminium-Fenstern entspricht in konstruktiver und energetischer Hinsicht nicht mehr dem Stand der Technik. Die in den Klassenzimmern bereits seit langem stillgelegte Lüftungsanlage und der durch die vorhandenen Kippfenster nur unzureichend möglichen Stosslüftung führen im Sommer auf der Südseite zu überhitzten Klassenzimmern mit entsprechend schlechter Luftqualität. Weiterhin sind zahlreiche Einregenstellen aufgrund defekter Fensterdichtungen und Anschlüsse vorhanden.

Um weitergehende wirtschaftliche Lösungen zu entwickeln, wurde die Fassadenkonstruktion näher untersucht.

Befund

Auf der Basis der Werkstattzeichnungen wurden vor Ort einige Fassadenelemente demontiert und der Aufbau und die Konstruktion der Fassade überprüft.

Gemäß den vorliegenden Konstruktionszeichnungen wurden an den geschlossenen Wandflächen der Versorgungskerne die 8 cm Wärmedämmung bestätigt. Jedoch war diese an einigen Stellen durch Nagetierfraß nicht mehr vorhanden.

Die Fensterfassade hat im Brüstungsbereich ebenfalls asbesthaltige Faserzementfüllungen und eine Wärmedämmung von lediglich 6 cm Stärke.

Lösungsansatz 1, Weiterverwendung der vorhandenen Fassade

Anschließend wurde geprüft, ob auf die vorhandene Holzkonstruktion ein neues Pfosten-Riegel-Aufsatzsystem montiert werden kann. Nach Demontage der äußeren Aluminiumschalen zeigte sich, dass im Bereich der Fenster-Kopplungsstöße nach außen überstehende, der Fassadenstatik dienende, Holzprofile vorhanden sind. Diese Ebenenversätze müssten vor der Montage eines neuen Pfosten-Riegel-Aufsatzsystems aufwändig in Handarbeit mit Holzprofilen aufgedoppelt werden. Außerdem wurde geprüft, ob lediglich die Scheiben unter Beibehaltung der gesamten Fassadenkonstruktion ausgetauscht werden können. Die vorhandene Konstruktion erlaubt jedoch nur Scheibendicken bis 22 mm, zur Erzielung eines akzeptablen u-Wertes wären hierzu Scheiben mit teurerer Krypton-Gasfüllung notwendig. Weiterhin sind die vorhandenen Scheiben bauzeitbedingt noch in Kitt montiert und damit wiederum aufwändig zu demontieren.

Aufgrund der ermittelten Erkenntnisse liegt im Erhalt bzw. der Ergänzung des Bestandes kein sinnvoller und wirtschaftlicher Ansatz.

Lösungsansatz 2, Einsatz vorgefertigter Fassadenelemente

In Frage kommen würde der Einsatz großformatiger, vorgefertigter Elemente in Holztafelbauweise mit äußerer Beplankung aus Faserzementplatten sowie Holz-Aluminiumfenstern. Zur Aufnahme von Heizungs- und Elektroleitungen kann innenseitig eine zusätzliche Installationsebene vorgesehen werden. Sinn der Überlegung lag darin, durch vorgefertigte Elemente die Produktionskosten zu senken und so die Gesamtkosten erheblich zu reduzieren.

Bei einer Elementgröße von $B \times H =$ circa 3,60 m x 9,00 m wäre der Einsatz dieser Fassadentafeln auf der Südseite im 1. und 2. Obergeschoss geschossübergreifend und senkrecht angeordnet möglich.

Auf der Nordseite und auf Teilen der Ost- und Westseite sind die Fassaden überwiegend eingeschossig. Hier wäre eine waagrechte Anordnung der Elemente mit einer Größe von $B \times H =$ 8,40 m x 4,30 m möglich. Die Integration der Heizungsleitungen ist ein weiterer Optimierungsvorgang, der jedoch nur auf der Nordseite funktioniert, da sich auf der Südseite Betonbrüstungen befinden.

Der Vorteil des Einsatzes vorgefertigter Fassadenelemente liegt in einer Verkürzung der Bauzeit: Zum Einen durch die kürzere Montagedauer, zum Anderen durch die, für einen wirtschaftlichen Einsatz notwendigen, deutlich größeren Bauabschnitte. Bisher sind 7 Bauabschnitte vorgesehen (siehe Punkt 1.6), anzustreben wären maximal 3 Bauabschnitte.

Die Preisabfrage einer vorgefertigten Fassade mit äußerer Faserzementbekleidung hat jedoch ergeben, dass die Kosten circa 100,00 €/m² über dem Preis der Gregor-Mendel-Realschule liegen werden, hinzu kommt noch der zusätzliche Bedarf an Containern.

Aus den dargelegten Erkenntnissen empfehlen wir als wirtschaftlichste Lösung wieder eine Leichtbaufassade mit äußerer Bekleidung aus Faserzementplatten vorzusehen. Neben den geringeren Kosten bestehen durch die Realisierungsmöglichkeit in kleineren Bauabschnitten und eines großen Bieterkreises mit starkem Preiswettbewerb weitere Vorteile.

Für die Auslobung eines Fassadenwettbewerbes sehen wir hier, ebenso wie im naturwissenschaftlichen Bereich, kein ausreichendes Potential mehr.

Dachsanierung

Ein erster Teil der Dachflächen wurde bereits im Jahr 2001 saniert. Die zahlreichen Einregenstellen erfordern die dringende Fortsetzung der Dachsanierung.

1.3.2 Innensanierung

Der Umfang der Innensanierung ergibt sich aus:

1. Umsetzung der Brandschutzmaßnahmen
2. erforderliche Fassadenanschlüsse
3. Erneuerung der haustechnischen Anlagen und der Beleuchtung
4. Instandhaltungsmaßnahmen.

Schadstoffe

Als Grundlage für die weitere Planung und Kostenermittlung wurde der Baukörper, ergänzend zu den bereits durchgeführten Schadstoffuntersuchungen einer Gesamtbetrachtung mittels Kartierung unterzogen. Hierbei ist festzustellen, dass entsprechend der Bauzeit verschiedene belastete Materialien vorgefunden worden sind, wie beispielsweise asbesthaltige Abwasserleitungen in den Technischächten, asbesthaltige Brandschutzklappen und -wanddurchführungen von Rohrleitungen sowie asbesthaltiges Fugenmaterial im Bereich von Metall-Brandschutzwänden.

Die abgehängten Decken bestehen aus künstlichen Mineralfasern.

Mit dem ersten Bauabschnitt der WC-Sanierung wurde ein Teil der asbestbelasteten Bauteile bereits fachgerecht saniert und nach Möglichkeit entsorgt; im Bereich der durch die Schüler und das Lehrpersonal zugänglichen asbesthaltigen Metall-Brandschutzwände wurden staubdichte Verkleidungen angebracht, so dass bis zum fachgerechten Ausbau im Rahmen der Sanierung keine Asbestfasern in die Raumluft gelangen können.

Umfangreiche Raumluftmessungen auf Asbest- und künstliche Mineralfasern haben bestätigt, dass kein akuter Handlungsbedarf besteht.

Auf der Grundlage dieser Kartierung können die Ausbaumaßnahmen in die Ausschreibung der Abbrucharbeiten mit den erforderlichen Schutzmaßnahmen übernommen werden.

Abgehängte Decken

Die vorhandenen abgehängten Akustikdecken müssen zur Montage der neuen Beleuchtung, der Heizungsleitungen, Luftauslässe und der Fassadenanschlüsse größtenteils demontiert werden. Da diese aus künstlichen Mineralfasern bestehen, ist ein Wiedereinbau nach TRGS nicht möglich. Es ist vorgesehen neue akustisch wirksame Decken einzubauen.

In untergeordneten Räumen, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, wie z.B. Lehrmittel- und Lagerräume kann auf akustische Maßnahmen verzichtet werden; hier bleiben die Installationen und die Betondecke sichtbar. An die Flurbereiche bestehen hinsichtlich der Raumakustik ebenfalls keine Anforderungen, aufgrund der großen Personenanzahl und des damit verbundenen hohen Lärmpegels wird jedoch empfohlen, akustische Maßnahmen in den Fluren vorzusehen. Dies erfolgt durch den Einsatz von abgehängten Akustikdecken in Teilflächen. Teile der Rohdecke und der Installationen können auch hier sichtbar bleiben.

Instandsetzungsmaßnahmen

Wie bereits unter 1.2 erwähnt, werden zur Erfüllung der Brandschutzaufgaben Innenwände und Türen ertüchtigt bzw. ausgetauscht. Der Hauptteil der Systemtrennwände bleibt jedoch erhalten, hier sind im Zuge der Innensanierung beschädigte Zimmertüren auszutauschen und die Wandoberflächen mit einem neuen Anstrich zu versehen, einzelne beschädigte Wandplatten werden ausgetauscht.

Weiterhin sind die Erneuerung der Bodenbeläge, in den Fluren und in der Mensa einschließlich des Estrichs, Malerarbeiten und weitere Ausbauarbeiten notwendig.

1.4 Energetische Maßnahmen

Im Zuge der Baumaßnahme soll eine deutliche Reduzierung des Energieverbrauchs und damit der laufenden Folgekosten erreicht werden. Dies wird durch die Einhaltung der Energiekonzeption 2004 gewährleistet: Die Wärmeversorgungsanlage wird an die neue Gebäudehülle angepasst und die technischen Anlagen entsprechend nachgerüstet.

1.5 Haustechnische Maßnahmen

1.5.1 Heizung, Lüftung, Sanitär

Die haustechnischen Anlagen sind weitgehend veraltet und befinden sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Die Heizungsleitungen sind stark korrodiert.

Die vorhandene Lüftungsanlage ist aufgrund der veralteten Regelungstechnik sukzessive stillgelegt worden. Die jeweiligen Kanäle sind nicht demontiert worden und können weiter verwendet werden. Aus energetischer Sicht ist es wünschenswert, während der Heizperiode auf das Öffnen der Fenster weitgehend zu verzichten.

Mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie wurde daher abgestimmt, dass die Lüftungsanlage erneuert und auch in den außenliegenden Räumen wieder in Betrieb genommen wird.

Der Bereich Wärmeversorgungsanlagen wurde mit der KIS und deren Projektingenieur dahingehend abgearbeitet und mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie festgelegt, dass der Energieträger Fernwärme beibehalten wird. Aufgrund des beschriebenen Zustandes sind sämtliche Rohrleitungen und Heizflächen auszutauschen. Die Übergabestation Fernwärme und die Heizungsverteiler müssen dem Gesamtkonzept angepasst werden.

Im Trinkwasser- und Abwassernetz müssen die noch nicht erneuerten Rohrleitungen ausgewechselt werden.

1.5.2 Elektroinstallation

Die vorhandenen Stark- und Schwachstromanlagen können teilweise weiterverwendet werden. Vorgesehen ist, mit Ausnahme der Naturwissenschaften, eine Teilsanierung der Elektroinstallationen. Hierbei werden die Verteiler, die gesamte Beleuchtung und Sicherheitsbeleuchtung erneuert. Die vorhandene Brandmeldeanlage und Alarmierungseinrichtungen werden gemäß Brandschutzkonzept angepasst und ergänzt.

Die notwendige Datenverkabelungen werden in Kabelkanälen auf den Brüstungen vorgesehen.

1.6 Ablaufkonzept

Es ist vorgesehen die für die Sanierung der Primarstufe benötigte Containerschule im Anschluss für die bauabschnittsweise Auslagerung des Haupthauses weiterzunutzen. Dies würde eine Realisierung in circa 7 Bauabschnitten ergeben.

Die genaue Anzahl wird jedoch erst in einem konkreten Finanzierungskonzept zu ermitteln sein, das mindestens auf einer Entwurfsplanung mit der entsprechenden Kostenberechnungstiefe basiert.

Kosten

Die grobgeschätzten Kosten für die Sanierungsmaßnahme liegen in einer Größenordnung von circa **€24,5 Millionen** zuzüglich der Mehrkosten für bauabschnittstechnische Konsequenzen. Die Containerkosten sind bei 7 Bauabschnitten mit circa €2,0 Millionen, bei beispielsweise 3 Bauabschnitten mit circa €7,5 Millionen hinzuzufügen.

Terminkonzept

Frühester Baubeginn 1. Bauabschnitt: Oktober 2010 (nach Fertigstellung der Primarstufe)

2. Weiteres Verfahren

Mit den genannten Kosten stellt die Sanierung der IGH eine erhebliche Belastung für den städtischen Haushalt dar. Darüber hinaus würde eine konventionelle Abwicklung eine wesentliche zeitliche Rückstellung anderer Schulsanierungsmaßnahmen mit sich bringen.

Mit der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz wurde deshalb die Möglichkeit eine Übertragung der Sanierungsmaßnahme als PPP-Projekt erörtert.

Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz würde in diesem Fall die Sanierungsmaßnahme auf eigene Rechnung durchführen.

Sie ist es dann auch, die die endgültigen Bauabschnitte im Sinne eines wirtschaftlichen Sanierungskonzeptes vorschlagen wird.

Wir bitten hierzu um Zustimmung, um mit der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz die Vertragsmodalitäten ausarbeiten zu können.

gez.
in Vertretung
Dr. Joachim Gerner