

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Gebäudemanagement

**Sanierung der Pestalozzischule
- Ausführungsgenehmigung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	17.02.2009	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	04.03.2009	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	19.03.2009	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zur Sanierung der Pestalozzischule nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 1.750.000 €.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Grundriss Erdgeschoss
A 2	Dachaufsicht
A 3	Dachsanierung Schnitte

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:	Ziele:
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 CO ₂ -Belastung

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

Das Gebäude der Pestalozzischule wurde 1964 erstellt und 1965 von Schülern aus der Landhausstraße bezogen. Im Zuge einer Umstrukturierung der städtischen Schulen verlegte man 1981/1982 die Klassen 5 bis 9 wieder zurück in die Landhausschule. Seither ist die Pestalozzischule eine reine Grundschule. Ca. ein Drittel der Räume des Gebäudes werden deshalb seit Jahren von der benachbarten Julius-Springer-Schule genutzt.

1. Zustand

Dächer

Der aktuelle Bauzustand geht zurück auf eine Dachsanierung von 1987:

Das Flachdach wurde im Bereich der Flure durch eine Satteldachkonstruktion in Stahl ersetzt, im Bereich der Gruppenräume durch neue Flachdächer, beide in Aluminium-Dachelementen ausgeführt, die zunehmend Feuchtschäden anzeigen.

Zwischen Rohdecke und Dachdeckung wurde eine weiche Dämmung (Mineralwolle) eingebracht.

Durch diese Eingriffe von 1987 ist das Gebäude in seiner Erscheinung stark verändert worden.

Brandschutz

In der Schule soll eine nach aktuellen Vorgaben notwendige ausreichende Fluchtmöglichkeit aus den Klassenräumen über die Innenhöfe in die entgegengesetzten Flure nachgerüstet werden, sowie die brandschutztechnische Abtrennung der Elektroverteilerkästen in den notwendigen Fluren erfolgen.

Außerdem müssen die Flure in zwei Rauchabschnitte getrennt werden.

WC-Anlagen

Zustand und Ausführung der Anlagen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Geruchsbelästigung muss dringend beseitigt werden.

Die Anordnung der WC-Anlagen ist, besonders in den nördlichen WC-Bereichen, unübersichtlich, im Bereich der Pestalozzischule ist kein Behinderten-WC vorhanden.

2. Bauliche Maßnahmen

Dachsanierung

Die an vielen Stellen problematische Dachkonstruktion inkl. Dämmung und Unterkonstruktion wird durch die ursprüngliche Dachkonstruktion ersetzt und orientiert sich gestalterisch am ursprünglichen Erscheinungsbild der Schule.

Um ein optisch und technisch schlüssiges Gesamtkonzept zu erreichen, werden alle Dächer in derselben Konstruktion als Dächer mit Dachabdichtung und extensiver Begrünung ausgeführt.

Außerdem wird die asbesthaltige Attika entfernt und fachgerecht entsorgt.

Jeweils vier in einer Reihe (Ost-West) liegende Sheddächer werden zu einem langen Sheddach verbunden. Hierdurch werden die Rinnenlängen und Anzahl der Anschlusspunkte und die Gebäudeoberfläche wesentlich verringert. Die so entstandenen Dachräume werden als Revisionsraum für die im Dachbereich verlegten Heizleitungen genutzt.

Um eine DIN-gerechte Ausführung der Anschlüsse zwischen Flachdach und Oberlichtern zu gewährleisten, werden die bestehenden Oberlichter aus Kunststoff durch eine Pfosten-Riegel-Konstruktion ersetzt. Anstelle der bestehenden Lüftungsschlitze werden Öffnungsfelder mit Lamellenverglasung zur Querlüftung vorgesehen. Alle Dachflächen erhalten einen neuen Dachaufbau.

Die Dächer werden nach außen über offene Rinnen entwässert und an die bestehenden Grundleitungen angeschlossen.

Im Bereich der Flure werden die Heizleitungen in einem revisionsfähigen Kanal geführt.

Der Windfang erhält entsprechend dem „neuen alten“ Erscheinungsbild ein neues Flachdach.

Brandschutz

Zwischen den innenliegenden Höfen und den Fluren wird jeweils ein Festverglasungselement gegen ein Element mit einer einflügeligen, nach innen öffnenden Tür und einer feststehenden Verglasung ausgetauscht. Die Elemente werden als thermisch getrennte Aluminium- oder Stahlprofile mit zentraler Ansteuerung bzw. Zeitsteuerung ausgeführt.

Eine 3-fach Verglasung der Fenster ist in den unten genannten Kosten nicht enthalten.

In den beiden Fluren der Pestalozzischule werden zweiflügelige Rauchschutzelemente mit Offenhaltung eingebaut, womit ein größerer Pausenraum entsteht.

WC-Anlagen

Die bestehenden Lehrer-WCs der Pestalozzischule werden zu einem Behinderten-WC zusammengefasst. Hierfür werden die bestehenden Zugangstüren zurückgebaut und eine neue ausreichend breite Tür eingebaut.

In beiden Schulen werden die Jungen-WCs im Norden angeordnet, die Mädchen WCs im Süden. Die Grundrisse werden übersichtlicher gestaltet, indem unter den Fenstern eine Reihe Urinale angeordnet werden, diesen gegenüber die WC-Kabinen. Hierfür muss die Tür zum Vorraum versetzt werden.

In den Mädchen-Toiletten werden analog alle WC-Kabinen den Fenstern gegenüber senkrecht zur Wand angeordnet.

In allen Toilettenräume werden Sanitärausstattung, Trennwandanlagen, Bodenaufbauten, Abhangdecken und Wandbeläge erneuert.

3. Technische Ausrüstung

Die Abwasserleitungen aus Steinzeugrohren sind teilweise durchwurzelt, undicht und aufgrund ihres Alters in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Die Trinkwasserleitungen sind stark korrodiert und überdimensioniert, so dass das Trinkwassernetz komplett erneuert werden muss.

Im Zuge der Dachsanierung werden die dort liegenden Heizleitungen erneuert und in der Dämmung der Flachdächer geführt. Zu erneuern ist auch die Regelung der Wärmeversorgungsanlagen.

Ebenfalls im Zuge der Dachsanierung erneuert wird die Blitzschutzanlage.

Die Elektroinstallation in den WCs ist komplett neu herzustellen, die Verteilung in den übrigen Bereichen wird ebenfalls neu organisiert.

5. Kosten

300	Bauwerk - Baukonstruktion		ca. €	1.191.700
330	Mauerarbeiten	€	17.400	
334	Zimmer- und Holzbauarbeiten	€	97.500	
338	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	€	559.400	
352	Fliesen- und Plattenarbeiten	€	13.100	
353	Estricharbeiten	€	13.300	
355	Tischlerarbeiten	€	53.900	
360	Metallbauarbeiten, Schlosserarbeiten	€	295.100	
391	Baustelleneinrichtung	€	6.500	
394	Abbruchmaßnahmen	€	135.000	
398	Zusätzliche Maßnahmen	€	500	
400	Bauwerk - Technische Anlagen		ca. €	203.200
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	€	92.200	
420	Wärmeversorgungsanlagen	€	18.000	
440	Starkstromanlagen	€	93.000	
500	Außenanlagen		ca. €	19.000
700	Baunebenkosten (ca. 24%)		ca. €	336.100
	Insgesamt		ca. €	1.750.000

Im Entwurf des Haushaltsplanes 2009/2010 sind für die Maßnahme folgende Ansätze vorhanden:

- 2009	100.000 €	kassenwirksam
	500.000 €	Verpflichtungsermächtigung
- 2010	500.000 €	kassenwirksam
	1.100.000 €	Verpflichtungsermächtigung

Da die Brandschutzmaßnahmen sowie die Sanierung der WC-Anlagen bereits 2009 durchgeführt werden sollen, sind für diese Arbeiten zusätzlich 270.000 € überplanmäßig in Verwaltungszuständigkeit zur Verfügung zu stellen.

6. Termine

Die Brandschutzmaßnahmen sowie die Sanierung der WC-Anlagen sollen bereit 2009 umgesetzt werden. Die Dachsanierung hingegen ist nach Abstimmung mit allen Beteiligten 2010 beabsichtigt. Diese war im Haushaltsplan für das Jahr 2011 vorgesehen, soll nun aber im Rahmen des Konjunkturpaketes II nach 2010 vorgezogen werden.

gez.

Bernd Stadel