

Die Brandschutzsanierung in der Konrad-Adenauer-Hauptschule wird bauabschnittsweise im laufenden Schulbetrieb über einen mehrjährigen Zeitraum umgesetzt.

Bei den Sanierungsarbeiten im zweiten Bauabschnitt wurde festgestellt, dass die Geschossdecken nicht die notwendige Feuerwiderstandsklasse haben. Die vorhandenen Betonrippendecken wurden Anfang der 1970er Jahre eingesetzt, um Material einzusparen und kostengünstig zu bauen. Die Deckenstärke der Betonrippendecke ist für den Brandschutz durchgängig zu gering. Bei einer Ertüchtigung ist die Deckenverkleidung zu entfernen, eine feuerbeständige Decke anzubringen und eine zusätzliche Akustikdecke einzubauen. Das bedeutet im Ergebnis eine Demontage bis auf den Rohbau, dessen Sanierung und den anschließenden Neuaufbau; unter dem Vorbehalt der positiven Prüfung durch den Statiker.

Der Bauausschuss beauftragte die Verwaltung in der Sitzung am 09.06.2022, eine Gegenüberstellung der Handlungsoptionen „Fortführung der Sanierungsarbeiten“ zu „Abriss und Neubau des Gebäudes“ zu erarbeiten. Für beide Optionen ist die Errichtung des Interims notwendige Voraussetzung.

1. Fortführung der Sanierungsarbeiten:

Beauftragt ist die brandschutztechnische Sanierung der Konrad-Adenauer-Hauptschule. Bisher wurden die Räume im zweiten Bauabschnitt leergezogen, der Abriss der schadstoffbelasteten Bereiche (z. B. Lüftungskanäle) vorgenommen, im Rahmen der Neuordnung der Rettungswege der Einbau neuer Türanlagen sowie einiger Trennwände begonnen und ein Rettungsturm errichtet.

Schlussabgestimmt ist noch nicht die komplexe Schottung der Kabel- und Rohrdurchleitungen, die durch die Lage der Fachräume in der ersten Etage sehr aufwändig ist. Hierbei wurde die unzureichende Feuerwiderstandsfähigkeit der Geschossdecken festgestellt. Die Ertüchtigung der Geschossdecken im Rahmen der Brandschutzsanierung hat Mehrkosten und eine Verlängerung des Bauzeitenplans zur Folge.

Die Untere Bauaufsicht als Genehmigungsbehörde ist verpflichtet, zum Schutze der Schulgemeinschaft heutige Standards an den Brandschutz einzufordern. Inwieweit eine Umsetzung der Anforderungen, auch durch ergänzende Kompensationsmaßnahmen erreichbar ist, bleibt einer abschließenden Klärung zwischen Brandschutz, Statiker und Bauaufsicht vorbehalten.

Im Haushalt veranschlagt sind Kosten für Dach- und Fassadensanierung von 5.500.000 €. Das städtische Gebäudemanagement hat die veranschlagten Mittel der Höhe nach nicht überprüft (Fluch der ersten Zahl in der Vorplanungsphase), jedenfalls erforderlich sind Anpassungen aufgrund der Baupreissteigerungen, erwartet werden beachtliche Mehrkosten.

In der Haushaltsplanung nicht berücksichtigt sind Kosten für die Sanierung der Fachräume, die im Zuge der Dach- und Fassadensanierung notwendig werden. In der Folge dieser Sanierung wird es notwendig, die neu errichteten Akustik- und Brandschutzdecken nochmals abzunehmen und nach Austausch der Leitungen (Strom, Wasser, Gas) wieder anzubringen bzw. zu ersetzen.

Maßnahmen, wie der Austausch des Aufzugs, der Einbau eines barrierefreien WCs, die Erneuerung der WC-Anlagen, neue Innentüren und vieles andere sind nicht berechnet. Bei einer umfangreichen Sanierung, die in den Rohbau eingreift, ist überschlägig von einem Kostenaufwand bis zu zwei Drittel der Kosten für einen Neubau auszugehen. Der bestehende Baukörper bleibt bei einer Sanierung in Volumen und Zuschnitt unverändert.

2. Abriss und Neubau des Gebäudes

Die Kosten von Abriss und Neubau des geplanten Schulbaus an der Konrad-Adenauer-Hauptschule liegen gemäß der vorliegenden Kostenschätzung für die Herstellungskosten bei ca. 2.800 €/m² brutto bzw. bei 4.084 €/m² brutto inklusive der aktuellen Sicherheitszulagen für Preiserhöhungen, Lieferengpässe sowie Transportkosten und der Baunebenkosten auf der Basis Indexwert 01/2022.

Zu entscheiden ist, auf welche Bruttogesamtfläche ein Neubau zu rechnen ist. Möglich ist, Ergebnisse des Schulentwicklungskonzepts zu berücksichtigen und einen Neubau abhängig von künftigen Nutzungen auf veränderte Bedarfe anzupassen. Das Realschulgebäude hat im Vergleich eine Bruttogesamtfläche von ca. 5.500 m², ausmachend bei 4.084 €/m² einen Betrag von **22.462.000 €** inkl. Sicherheitszuschlag und Baunebenkosten.

Zusammenfassung:

Die Fortführung der brandschutztechnischen Sanierung, die anstehende Durchführung der Dach- und Fassadensanierung und andere bisher nicht geplante Arbeiten werden als Ergebnis ein teuer überarbeitetes Gebäude haben. Die baulichen Voraussetzungen in Grundriss und Ausstattung werden einem zeitgemäßen pädagogischen Konzept nicht entsprechen. Die Verbesserungen werden für die Schulgemeinschaft nur sehr beschränkt wahrnehmbar sein. Risiken für unvorhergesehene Mehrkosten sind in der Sanierungsmaßnahme Konrad-Adenauer-Hauptschule weiterhin nicht ausgeschlossen.

Ein Neubau bringt nicht nur den Vorteil einer neuen Bausubstanz, welche in allen Belangen den heutigen Standards und rechtlichen Vorschriften entspricht, sondern er hat den Vorteil bei der Gestaltung des Grundrisses flexibel auf die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse der Schule einzugehen. Unterhaltungskosten können stark reduziert werden, Energieverbräuche deutlich gesenkt und Klimaziele besser erreicht werden.

Die Verwaltung empfiehlt trotz der zu Beginn höheren Kosten den Neubau.

Die Entscheidung für eine der Handlungsoptionen ist jetzt zu treffen. Bauverzögerungen, die der Auftraggeber zu verantworten hat, führen zu massiven Schadensersatzansprüchen.

Der Abriss ist zunächst zu planen, auszuschreiben und zu beauftragen. Gleiches gilt für den Neubau. Die Hauptschule verzichtet wegen der Sanierungsarbeiten seit mehreren Monaten auf sämtliche Fachräume.

Um den Raumbedarf aller Schulen zu berücksichtigen, sind in diesem Zeitraum Zwischenlösungen möglich und zu realisieren. Diese Abstimmungen sollten zeitnah beginnen.

Für die Herrichtung werden finanzielle Mittel aus der Brandschutzsanierung eingesetzt.