

Federführung: 70-Tiefbau, Hochbau, Bauhof	Datum: 04.11.2014
Produkt: 70.10 Zentrales Gebäudemanagement	

Beratungsfolge: Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	Sitzungsdatum: 19.11.2014	Kenntnisnahme
---	------------------------------	---------------

Laurentiusschule - Sanierung des Altbaus Bericht zum Umfang der Maßnahme und den Baukosten

Sachverhalt:

Die Maßnahmen zur Sanierung der älteren Bauakte der Laurentiusschule werden in den nächsten Wochen abgeschlossen. Neben einer umfangreichen energetischen Sanierung auf Basis der Energieeinsparverordnung (ENEV) wurden kleinere Umbaumaßnahmen umgesetzt. Das Erdgeschoss wurde für Menschen mit körperlichen oder motorischen Behinderungen barrierefrei gestaltet. Im Obergeschoss wurden alle vorbereitenden Arbeiten für die Schaffung der Barrierefreiheit durchgeführt, so dass bei einem entsprechenden Bedarf die nun sanierten Bereiche nicht wieder überarbeitet werden müssen.

Der Umfang der Maßnahme wird dem Ausschuss im Rahmen der Ortsbesichtigung durch die städtische Bauleiterin ausführlich erläutert.

Die Baukosten zur Sanierung des Objektes wurden gemäß einer Kostenberechnung des Architekturbüros G. Thume aus dem Jahre 2013 mit insgesamt 1,35 Mio. € veranschlagt. Die entsprechenden Finanzmittel wurden verteilt auf die Jahre 2013 und 2014 eingeplant. Insgesamt 1.313.000 € wurden aus den Zuweisungen des Landes im Rahmen der Schulpauschale finanziert. Für den Einbau einer Anlage zur kontrollierten Be- und Entlüftung der Unterrichtsräume hat die Stadt Coesfeld im Rahmen des Programms zur Förderung von Klimaschutzprojekten in öffentlichen Einrichtungen einen Zuschuss aus Bundesmitteln in Höhe von 37.000 € bewilligt bekommen.

Nach derzeitigem Abrechnungsstand, kurz vor dem Ende des Bauprojektes, müssen die Kosten für dieses Bauprojekt mit 1,73 Mio. € festgestellt werden. Begründet ist diese Kostenerhöhung durch die nachstehenden Veränderungen im Bauprogramm:

➤ Maßnahmen Inklusion

Zur Herrichtung der Schule als „Ort des Gemeinsamen Lernens“ im Sinne des Schulgesetzes NRW für die Förderschwerpunkte Lernen, Emotionale und soziale Entwicklung sowie körperliche und motorische Entwicklung wurden bzw. werden noch insbesondere

- im Erdgeschoss sämtliche Eingangs- und Flurtüren mit elektrischen Stellantrieben ausgestattet,
- alle Eingänge mit rollstuhlgerechten Rampenanlagen und Tastersäulen zur Öffnung der Türen versehen,
- die Raumakustik in den Unterrichtsräumen durch ein Fachbüro untersucht und die sich hieraus ergebenden Maßnahmen zur Verbesserung der Qualität umgesetzt.

- Außerdem wurden im Obergeschoss die Vorbereitungen (Installation) für die Ausstattung der Türanlagen mit autom. Stellantrieben sowie die Einrichtung eines barrierefreien WC getroffen. Zudem wurde der Einbau eines Aufzuges vorgeplant.

Die Kosten für diese zusätzlichen Maßnahmen belaufen sich auf rd. 211.000 €. Die Maßnahmen wurden in Abstimmung mit dem Fachbereich 51 erst nach Beginn der Sanierungsarbeiten und nach Erstellung der Kostenberechnung kurzfristig in das Bauprogramm aufgenommen.

➤ Statische Maßnahmen

Nach dem Entfernen der alten Deckenbekleidung in den Unterrichtsräumen und den Fluren zeigte sich, dass es sich in der Konstruktion um Hohlkammerdecken handelt, deren Tragfähigkeit für eine neu anzubringende abgehängte Deckenkonstruktion nicht ausreicht. Zusätzliche Kosten für das Freilegen und Verschließen der Deckentragssysteme, die statische Untersuchung sowie spezielle Befestigungssysteme und freigespannte Deckensysteme für Hohlkammerdecken verursachten einen Mehraufwand von ca. 27.000 €.

➤ Schadstoffsanierung

Zur Installation der Lüftungstechnik im Dachgeschoss musste dieses komplett freigeräumt werden. Im Zuge der Arbeiten wurde eine alte, vermutlich aus den siebziger Jahren stammende Mineralwolldämmung, freigelegt. Diese lag verborgen unter einer vor einigen Jahren aufgetragenen weiteren Schicht Mineralwolldämmung. Nach der Untersuchung durch ein beauftragtes Fachunternehmen wurde festgestellt, dass diese Dämmung künstliche Mineralfasern enthält und bei Bearbeitung diese auch freisetzt. Für den Ausbau und die Entsorgung des Materials war ein Fachunternehmer zu beauftragen. Die Kosten für die Laboranalyse, die Entsorgung, die Reinigung der Räumlichkeiten sowie neues Dämmmaterial belaufen sich auf ca. 56.000 €.

➤ Außenanlagen

Der hintere Schulhof der Schule war während der gesamten Baumaßnahme für die Schüler gesperrt und diente als Lagerplatz für Maschinen und Material. Die Fläche hat unter dieser Nutzung deutlich mehr gelitten als erwartet. Die Kosten für eine ordentliche Wiederherstellung einschließlich Bepflanzung belaufen sich auf ca. 10.000 €.

➤ Turnhalle als Versammlungsstätte

Um die Turnhalle zukünftig als Versammlungsstätte im Sinne des Baurechtes nutzen zu können, war es erforderlich zusätzliche Notbeleuchtung sowie eine unabhängige Alarmierungsanlage für diesen Bereich zu installieren. Zudem musste die Elektroinstallation tlw. erneuert werden (Unterverteilung) und es mussten zwei Türanlagen ausgetauscht werden, da diese die notwendige Fluchtwegbreite einengten.

Diese Maßnahmen waren ursprünglich nicht geplant. Da aber immer wieder bei Einschulungen oder Entlassfeiern mehr Personen als zulässig anwesend sind und die Schule ansonsten keine Möglichkeit hat eine größere Personenzahl unterzubringen, wurden die erforderlichen Arbeiten nun ausgeführt. Die Kosten belaufen sich auf rd. 35.000 €.

Der sich in der Addition der o.a. Beträge ergebende Differenzbetrag zu den insgesamt anfallenden Mehraufwendungen von ca. 380.000 € ist auf kleinere Nachträge zu ausgeschriebenen Bauleistungen sowie Preissteigerungen zurückzuführen (ca. 41.000 €).

Die Mehraufwendungen werden teilweise durch Einsparungen im Bereich der Gebäudebewirtschaftung sowie durch Einsparung bei anderen Bauvorhaben bzw. durch deren Verschiebung in eine Folgeperiode gedeckt.