

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:

24.11.2016

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Kultur, Schule und Sport	07.12.2016	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	07.12.2016	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	15.12.2016	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	22.12.2016	Entscheidung

Kreuzschule - Umbau und Sanierung des Bauteils Altbau

Beschlussvorschlag:

1. Es wird beschlossen, den Altbau der Kreuzschule entsprechend der durch das Architekturbüro Evers Architekten Partnerschaft mbB erstellten Entwurfsplanung umzubauen und zu sanieren.
2. Es wird beschlossen, den Verwaltungsbereich (einschl. Lehrerzimmer und Lehrerarbeitsbereich) entsprechend den Angaben im Sachverhalt umzubauen und zu erweitern.
3. Es wird beschlossen, unter Ausnutzung des Förderprogramm des Bundes im gesamten Sanierungsbereich die Beleuchtung auf LED-Technik umzustellen.
4. Es wird beschlossen, im Bauteil 1 (Altbau Klassentrakt) die Maßnahmen, die für eine barrierefreie Erschließung dieses Gebäudeteils erforderlich sind, mit umzusetzen (einschl. 2. Aufzugsanlage).
5. Es wird beschlossen, dass die nachträglich aufgebrachten Dachkonstruktionen aus gestalterischen und bauphysikalischen Gründen von den Bauteilen 2 und 3 entfernt werden und ein flachgeneigtes Warmdach ausgebildet wird.
6. Es wird beschlossen, dass im Zuge der Sanierung dezentrale Lüftungsgeräte eingebaut werden, die im Bauteil 1 in sämtlichen Unterrichts- und Aufenthaltsräumen für einen angemessenen Luftaustausch sorgen.
7. Es wird beschlossen, dass während der Bauphase im zur Sicherstellung der Beschulung und des Verwaltungsbetriebs notwendigen Umfangs mobile Raumeinheiten angemietet und aufgestellt werden.
8. Die erforderlichen Finanzmittel sind - in Abhängigkeit zur Beschlussfassung zu den Beschlüssen 2 – 7 - i.H.v. (maximal 3,95 Mio. Euro bei Durchführung aller Teilmaßnahmen) im Haushaltsplanentwurf 2017 zu berücksichtigen.

Sachverhalt:

Diese Vorlage ersetzt die Vorlage 237/2016, die in den Ausschüssen Kultur, Schule, Sport und Umwelt, Planen und Bauen am 26.10.2016 beraten, aber ohne Beschlussfassung vertagt wurden. Auf die Vorlage 237/2016/1 wird verwiesen. Die Anlagen (Planungsstand 2014 überholt und Planungsstand 2016 neu) werden nicht erneut beigefügt.

Die im Jahre 2014 aufgestellte Entwurfsplanung umfasste die Sanierung der Fassaden an den Bauteilen 1 (3-gesch. Klassentrakt), 2 (1-gesch. Verwaltung) und 3 (1-gesch. Klassentrakt).

Folgende Maßnahmen waren Bestandteil der Planung:

Energetische Sanierung mit

- der Sanierung der gesamten Fassadenflächen (hinterlüftete Plattenfassade ersetzt Verblendstein-Fassade)
- dem Austausch sämtlicher Fenster- und Türanlagen mit Installation einer Beschattungsanlage
- dem Einbau von Lüftungsanlagen zur kontrollierten Be- und Entlüftung der Unterrichtsräume
- dem Rückbau des Giebeldaches auf Bauteil 1 und dem Aufbringen eines flachgeneigten Warmdaches

Brandschutzmaßnahmen mit

- der Schaffung eines zusätzlichen Flurbereiches zur Sicherstellung eines 2. Rettungsweges durch Errichtung von massiven Bauteilen vor den Treppenhäusern
- dem Einbau einer Sicherheitsbeleuchtung sowie weitere brandschutztechnisch erforderliche Arbeiten an den Elektroinstallationen

Sanierung der Innenbereiche Bauteil 1 mit

- mit dem Austausch sämtlicher Bodenbeläge, dem Einbau neuer Akustikdecken, dem Anstrich im kompletten Umbaubereich, Sanierung der Beleuchtung und Austausch der Heizkörper sowie Sanierung der Leitungsinstitution, Austausch aller Innentüren und Zargen

Umbau im Bauteil 2 mit

- der Schaffung einer neuen WC-Anlage für das Kollegium sowie eines Besprechungsraumes und eines kleinen Arbeitsbereiches für Computerarbeitsplätze.

Nach Indizierung (Baukostenindex) der in 2014 geschätzten Kosten ergibt sich ein Bauvolumen von 2,48 Mio. €.

Mit den im Planungsprozess zum Umbau und Sanierung des Schulzentrums gewonnenen Erfahrungen mit Blick auf die Anforderungen an Flächen für Unterricht und Verwaltung wurde die vorliegende Planung in Zusammenarbeit mit der neuen Schulleitung der Kreuzschule überarbeitet. Der Prozess hat dazu geführt, dass der Umfang zum Umbau insbes. des Verwaltungsbereiches sich in Anlehnung an die Ersatzschulfinanzierungsverordnung (FESchVO), die sich aus dem Prozess Phase Null beim Schulzentrum als sinnvoller Maßstab für den Raumbedarf unter Berücksichtigung von Inklusion und differenziertem Unterricht ergeben hat, deutlich verändert hat.

Die Ergänzungen / Änderungen werden nachstehend erläutert:

Umbau und Erweiterung des Verwaltungsbereichs

- Ausweitung der Differenzierungsmöglichkeiten

In den vergangenen Sommerferien wurde bereits im Bauteil 1 auf Wunsch der Schule die Überarbeitung der Differenzierungsräume vorgenommen. Im Bauteil 3 befinden sich jeweils zwischen zwei Unterrichtsräumen ein Büro (Schulsozialarbeit) sowie ein Lagerraum. Es wurde angeregt, auch diese beiden Räume für einen differenzierenden Unterricht herzurichten. Die Nutzung Lagerraum konnte innerhalb des Bestandes an anderer Stelle untergebracht werden. Für die Schulsozialarbeit wird jetzt im Verwaltungsbereich ein Büro für 2 Personen berücksichtigt.

- Vergrößerung Lehrerzimmer und Einrichtung Lehrerarbeitsbereich

Für das nun 40 Lehrerinnen und Lehrer umfassende Kollegium erscheint der in 2014 geplante Arbeitsbereich mit damals vorgesehenen 9 (!) m² als deutlich zu klein. Ebenso fehlt es im Lehrerzimmer an Platz. Mit Blick auf die Prognosen des Schulentwicklungsplanes wurde eine angemessene Vergrößerung berücksichtigt.

- Anpassung Zuschnitt für verbesserte Funktionalitäten

Das Sekretariat befindet sich aktuell am Ende des Flures und ist für einen Besucher der Schule nicht ohne weiteres zu finden. Hier ist gewünscht, dass das Sekretariat schon vom Eingangsbereich der Schule auffindbar sein soll und das Sekretariat als sog. Front-Office fungiert.

Der gesamte Flächenbedarf für den Bereich der Verwaltung ist nicht in der jetzt vorhandenen Fläche unterzubringen. Zwar ergibt sich insgesamt auf Basis der Zahlenwerte des Schulentwicklungsplanes und der Flächenzuordnungen aus der FESchVO ein Überhang an Flächen, aber dieser Überhang besteht lediglich im Bereich der Unterrichtsräume und hier auch nur rechnerisch. Für den Verwaltungsbereich ergibt sich im Bestand ein Defizit. Es ist aus funktionalen Gründen nicht möglich, das Flächendefizit in den Bereichen unterzubringen, in denen sich rechnerisch ein Flächenüberhang ergibt. Weder stehen hier zusammenhängende Flächen für die Unterbringung von Verwaltungsräumen zur Verfügung noch ist es vertretbar, den Verwaltungsbereich funktional auseinanderzureißen.

In der Folge wurde der Zuschnitt im gesamte Bereich überplant. Zudem wurde eine Erweiterung des Gebäudes um 91 m² Nutzfläche vorgesehen.

LED-Beleuchtung

Im gesamten Sanierungsbereich ist die Umstellung der Beleuchtung auf LED-Leuchten angedacht. Über ein Förderprogramm des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit werden die Aufwendungen für die Umstellung mit einer Förderung von 40 % bezuschusst.

Barrierefreiheit im Bauteil 1

Im Bereich des Bauteils „Neubau“ ist bereits ein Personenaufzug sowie ein Behinderten-WC vorhanden. Der Bauteil 1 (Altbau; 3 gesch. Klassentrakt) ist bisher nicht barrierefrei gestaltet. Lediglich das Erdgeschoss ist für Menschen mit entsprechenden motorischen Einschränkungen zu erreichen. Zur barrierefreien Erschließung des gesamten Bauteils 1 liegt nun ein Änderungsvorschlag vor. Dazu werden die beiden vorgesetzten Bauteile des Entwurfes aus dem Jahre 2014 (notwendige Flure) baulich miteinander verbunden. So ist eine Aufzugesanlage im Bauteil 1 ausreichend, um sämtliche Etagen (UG bis 2. OG) sowie alle Unterrichts- u. Aufenthaltsräume zu erschließen. Für den Zugang zum Aufzug muss der Eingangsbereich Erdgeschoss baulich geschlossen werden.

Abtragen der vorhandenen Dachkonstruktion – Ausbildung als flachgeneigtes Warmdach (Bauteil 1, 2 + 3)

Zum einen wird der Rückbau der vorhandenen Dächer aus gestalterischen Gründen vorgeschlagen. Zum anderen ist insbesondere zur Vermeidung von Kältebrücken und wegen der daraus resultierenden bauphysikalischen Problemen der Variante flachgeneigtes Foliendach der Vorzug zu geben. Der Anschluss im Bereich der aufsteigenden Fassadendämmung ist in der Flachdachvariante deutlich besser

konstruktiv zu lösen. Die in den bestehenden Dachkonstruktionen verbaute Wärmedämmung entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an den Wärmeschutz. Eine Überarbeitung ist hier ohnehin erforderlich.

Einbau dezentrale Lüftungsgeräte

Mit Austausch der Fenster und Dämmung der Wände nach heutigem Standard ENEC entsteht eine völlig luftdichte Gebäudehülle. Es hat sich gezeigt, dass in Klassenräumen ein angemessener Luftaustausch, der für einen dem Lernen angemessenen Sauerstoffanteil in der Raumluft sorgt, selbst durch regelmäßiges Lüften nicht zu erreichen ist. Auch geht über das Fensterlüften Wärmeenergie verloren. Aus diesem Grund sind bei Sanierungen der letzten Jahren Lüftungsanlagen eingebaut worden (Laurentiuschule, Altbau Theodor-Heuss-Realschule). Die Installation hat sich bewährt.

Ausweichflächen während der Bauphase

Die ursprüngliche Planung zum Bauablauf ging davon aus, dass in der Zeit von Juli 2015 bis Juni 2016 eine Sanierung des Bauteils 1 im „laufenden Betrieb“ erfolgen könnte. Durch abschnittsweises Vorgehen sollte möglichst darauf verzichtet werden, dass zeitweilig mobile Raumeinheiten in Anspruch genommen werden müssen.

Bei den nun anstehenden Maßnahmen und geänderten Rahmenbedingungen ist das nicht mehr möglich. Insbesondere die Umsetzung der Barrierefreiheit im Bauteil 1, der Umbau und die Erweiterung des Verwaltungstraktes und die Tatsache, dass die Klassen der Anne-Frank-Hauptschule bereits umgezogen sind, wird man ohne zeitweiliges Aufstellen von mobilen Raumzellen nicht auskommen. Für die Bauzeit wird nun damit kalkuliert, dass maximal 6 Ersatzklassen in Form von Raumzellen aufgestellt werden. Im 2. Bauabschnitt würden diese dann auch zur zeitweisen Auslagerung der Verwaltung genutzt werden.

Veränderung der Baukosten (gerundet):

• Erweiterung Verwaltungstrakt	218.000 €
• Umbau / Sanierung Verwaltungstrakt	378.000 €
• LED-Beleuchtung	93.000 €
• Maßnahmen Barrierefreiheit	226.000 €
• Abtragen Dachflächen u. Ausbildung flachgeneigtes Warmdach	190.000 €
• Ausweichflächen (Containeranlage)	180.000 €
• Kleinere Mehrleistungen / Mehrmengen in allen Bauteilen	181.000 €

Die aktuelle Entwurfsplanung wird in der Sitzung vom Architekturbüro Evers Architekten Partnerschaft mbB vorgestellt und erläutert.

Alle Veränderungen, die zu den jetzigen Kosten führen, sind nach Einschätzung der Verwaltung erforderlich, um eine zukunftsfähiges Schulgebäude für die nächsten 30 bis 40 Jahre bereitstellen zu können. Da nach dem aktuellen Schulentwicklungsplan der gesamte Schulraum im Bereich Sek 1 und Sek 2 auch künftig benötigt wird, wenn man die heutigen Anforderungen an inklusiven und differenzierten Unterricht, Barrierefreiheit, verlängerte Arbeits- und Aufenthaltszeiten in den Schulen berücksichtigt, sollte auch das Gebäude der Kreuzschule auf heutigen Standard gebracht werden. Die gegenüber der Vergangenheit deutlich höheren Standards führen natürlich zu deutlichen höheren Investitionskosten und teilweise auch zu höheren Folgekosten.

Anlagen:

s. Vorlage 237/2016/1