



Drucksache Nr. 2011/AfL/005-01

- öffentlich -

Informationsdrucksache

Beschlussvorlage

Beratungsgegenstand

**Sanierung der Helen-Keller-Schule Stolzenau; hier: Vorstellung
des Gesamtkonzepts zur Sanierung**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Liegenschaften nimmt Kenntnis.

Beratungsfolge

Gremium:

- Ausschuss für Liegenschaften

Datum:

21.06.2011

Sachverhalt

Die Förderschule Helen-Keller-Schule Stolzenau entspricht dem Zustand und Standard aus dem Errichtungsjahr 1982. Wesentliche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden bisher nicht durchgeführt.

Für das Gebäude und die technischen Anlagen besteht ein z. Zt. umfangreicher Sanierungsbedarf. Die technischen Anlagen genügen z. Zt. nicht mehr den heutigen technischen Anforderungen und zeigen altersbedingten Verschleiß.

Im Rahmen der zurückliegenden Haushaltsberatungen hat die Verwaltung den bestehenden Sanierungsbedarf thematisiert. Bisher konnten Mittel für die notwendigen Maßnahmen wegen der Vorrangigkeit von Maßnahmen an anderen Standorten nicht bereitgestellt werden.

Aufgrund des zunehmend gestiegenen Reparaturbedarfs zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit, sowie der Wahrscheinlichkeit des Ausfalls technischer Anlagenbestandteile wurde bereits ein Sanierungsgutachten für die zentrale Bäder- und Haustechnik eingeholt. Die hierin erfassten Sanierungsmaßnahmen stellen auf eine vollständige und umfassende Erneuerung der technischen Anlagen auf Neubaulniveau ab, und würden einschl. der baulichen Arbeiten und brandschutztechnischer Ertüchtigung (in den betroffenen Gebäudebereichen) nach Maßgabe des Gutachtens gerundete Kosten von mehr als 1,8 Mio. € auslösen; nicht berücksichtigt sind energetische Sanierungs- und Unterhaltungsmaßnahmen an der Gebäudehülle (Dach und Fassade).

Im Sinne einer wirtschaftlichen Mittelverwendung wird kritisch geprüft, inwieweit auf das Erreichen „Neuzustand“ verzichtet werden kann, soweit „Normgerechtigkeit“ mit geringerem Aufwand erreichbar ist. Die Maßnahmen sollen nicht nur mit Blick auf das Gesamtvolumen, sondern natürlich mit Blick auf Vereinbarkeit der Ausführung mit dem Schulbetrieb in mehreren Abschnitten ausgeführt werden. Dabei wurde der sich aus dem Gutachten ergebende Maßnahmenumfang bereits um Arbeiten in einer Größenordnung von etwa 240.000 € reduziert.

Der bestehende Sanierungsbedarf betrifft alle haustechnischen und technischen Anlagen des Gebäudes und erstreckt sich damit über nahezu alle Gebäudbereiche. Die Dimensionierung der technischen und haustechnischen Anlagen ist naturgemäß auch durch das Therapiebecken bestimmt. Dieses befindet sich in einem 130 m² großen Eckraum in der Südwestecke des Gebäudes.

Betroffen sind u. a. die Warmwasseraufbereitung, das Rohrnetz, die Sanitäranlagen, Hausalarmierung (ELA), Brandmeldanlage ein-

schließlich Leitungsführung, Regelungsanlage, Wärmetauscher, zentraler/dezentraler Warmwassererzeuger, Lüftungsanlage einschließlich der Lüftungskanäle, Elektronetz und –verteilung, Sicherheitsbeleuchtung, Beleuchtung, Gebäudeleittechnik und die Schwimmbadtechnik (Pumpe, Armaturen, Regeltechnik, Filter- und Aufbereitungstechnik sowie Schwall-/Spülwasserbehälter einschließlich Zuleitungen).

Rohrnetz, Leitungen, Kabeltrassen und Lüftungskanäle verlaufen weiträumig durch das Gebäude und queren u. a. auch die Flure. Es ist nicht auszuschließen, dass infolge der Erneuerung und Anpassung an die heute geltenden Anforderungen auch eine bauliche Ertüchtigung der Deckenbereiche in brandschutztechnischer Hinsicht zu erfolgen hat. Hier ist noch eine weitergehende Abstimmung mit dem Brandschutzprüfer angestrebt, um etwaige Maßnahmen im Umfang auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen.

- / Weitergehende Erläuterungen zum bestehenden technischen Ertüchtigungsbedarf können der als Anlage beigefügten Übersicht entnommen werden.

Die bisherige Zurückstellung der erforderlichen Maßnahmen an der Helen-Keller-Schule zugunsten anderer Maßnahmen an anderen Standorten im Rahmen der Haushaltsplanberatungen kann nicht länger fortgesetzt werden. Aus Sicht der Verwaltung wird es erforderlich, die grundsätzliche Entscheidung über die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen herbeizuführen mit dem Ziel, 2 Teil-Maßnahmen möglichst noch in den Herbstferien bzw. im Jahr 2011 anzugehen und die abschnittsweise Ausführung des Sanierungskonzeptes im Jahr 2012 zu beginnen.

Mit Stellungnahme vom 14.06.2011 hat Schulleiterin Frau Schäfer dargelegt, dass das Therapiebecken stellt ein notwendiges, unverzichtbares therapeutisches Mittel für die schulische und pädagogische Arbeit der Schule darstellt. Die Schulleitung geht davon aus, dass die Helen-Keller-Schule auch zukünftig nach Umsetzung der in Diskussion befindlichen Inklusion ihre Bedeutung als notwendiger Standort für die Beschulung von körperbehinderten Schülerinnen und Schülern beibehalten werde, nicht zuletzt auch weil sie bereits zahlreiche und vielfältige Kooperationen aufweist und dadurch hervorragend für eine inklusive Beschulung aufgestellt sei.

- / Die Schulleitung spricht sich daher ausdrücklich für den Fortbestand des Therapiebades aus. Im Übrigen wird auf die als Anlage beigefügte Stellungnahme verwiesen.

Das Sanierungskonzept berücksichtigt daher auch die für den Fortbestand und weiteren Betrieb des Therapiebeckens notwendigen Maßnahmen. Diese sind jedoch nicht auf die Ertüchtigung auf Neubaulniveau, sondern nur auf die Gewährleistung eines beanstandungs- und störungsfreien Betriebes im bisherigen Umfang ausgerichtet.

Die Hausalarmierung (ELA) ist derzeit nur sehr eingeschränkt funktionsstüchtig und nicht mehr reparabel. Die Anlage steht im Sekretariat.

Nach heutigem Stand soll eine ELA in einem belüfteten F 90 Raum stehen. Eine Platzierung im neu geschaffenen Server-Raum ist daher vorgesehen. Die Elektroarbeiten, ELA und Brandmeldeanlage mit den nötigen Leitungsführungen und Arbeiten an den Decken der Flure, sowie Maler- und Maurerarbeiten und Architekten-/Ing.-Leistungen werden rd. 150.000 € brutto (von den 490.000 € des 1. BA zuzüglich Kosten für unvermeidbare Brandschutzertüchtigung) kosten.

Die Erneuerung der Zentrale der Hausalarmierung (Kosten 10.000 €) am bisherigen Standort im Sekretariat mit Anschluss an die vorhandenen Bestandsleitungen sollte als vorgezogene Teil-Maßnahme möglichst noch in diesem Jahr erfolgen. Mit diesem Provisorium würde die bisherige Störungsanfälligkeit bereits reduziert werden. Das Umsetzen an den endgültigen Standort im neu geschaffenen Technikraum einschließlich der Installation der erforderlichen Leitungen kann dann in 2012 im Rahmen des umfangreichen 1. Bauabschnittes erfolgen. Diese Zwischenlösung verursacht keine nennenswerten Mehrkosten.

Ebenfalls aus dem 1. Bauabschnitt in dieses Jahr vorgezogen werden sollte die Wasseraufbereitung der Therapiebadtechnik (Kosten rd. 70.000 €). Der 3-Wege Regler der Wasseraufbereitung ist undicht und nicht mehr zu reparieren. Noch hält sich die Menge des austretenden Wassers in Grenzen. Das Leckwasser läuft direkt in den Technik Keller und dann mit Gefälle in Abfluss. Die austretende Wassermenge wird im Laufe der Zeit aber zunehmen. Das Problem sollte also kurzfristig behoben werden. Hierzu muss ein neuer Regler eingebaut werden. Da dieser allerdings nicht mit der alten Steuerung und Filtertechnik kompatibel ist, müssen diese ebenfalls und damit die Wasseraufbereitung komplett erneuert werden muss. Die Kosten hierfür betragen etwa 70.000 € brutto.

Das bedeutet, dass für diese Teilmaßnahmen rd. 80.000 € aus dem mit rd. 490.000 € zu veranschlagenden 1. BA (aus 2012) bereits in das Jahr 2011 vorgezogen werden sollten.

Im 1. BA in 2012 ist u. a. die erforderliche Sanierung der Warmwasserversorgung, der Sanitäreinrichtungen und der Hausalarmierung (ELA) und Brandmeldeanlage vorzusehen.

Hierfür werden, sofern wie vorgeschlagen die Teil-Maßnahmen Wasseraufbereitung und Zentrale der ELA noch in 2011 realisiert werden, Kosten von 410.000 € – zuzüglich unvermeidbarer Brandschutz – erwartet.

Die bestehende Warmwasserinstallation entspricht nicht mehr den Arbeitsblättern DVGW. Ein ausreichender Legionellen- und Verbrühungsschutz kann nicht mehr gewährleistet werden. Es sind auch Korrosionen und Lochfraß zu verzeichnen, so dass die latente Gefahr von Rohrbrüchen wächst. Für die Sanierung der Objekte und der Warmwasserversorgung, die Warmwasseraufbereitung mit Demontage und Sanierung des Rohrnetzes, Fliesenarbeiten, die Sanierung der Decken (WC, Duschen, Umkleiden) mit Malerarbeiten und Maurerarbeiten, sowie Architekten-/Ing.-Leistungen werden Kosten von rd. 270.000 € brutto erwartet. Es wird geprüft, ob eine wirtschaftlichere Sanierungslösung gefunden werden kann, z.B. durch dezentrale

Warmwasserversorgung mit endständigem Verbrühschutz an den Entnahmestellen (Einzellösung mit Durchlauferhitzern). Die Verlegung der ELA in den neuen Technikraum einschließlich der Ergänzung und Erneuerung der Leitungen sowie die Installation der Brandmeldeanlage soll ebenfalls im 1. BA erfolgen. Hierfür werden rd. 140.000 € erwartet, soweit wie vorgeschlagen die Ersatz der ELA-Zentrale bereits 2011 erfolgt.

Insgesamt ergibt sich daher für die Realisierung des 1. BA im Jahr 2012 ein Mittelbedarf in Höhe von 410.000 € (zuzüglich unvermeidbarer Brandschutz).

In einem zweiten Bauabschnitt im Jahr 2013 wird geplant, die Heizungsregelungsanlage und die Wärmetauscher zu erneuern. Ebenso ist der Austausch des zentralen bzw. der Einbau dezentraler Wärme- / Warmwassererzeuger geplant. Die komplette Sanierung der Wärmezeugung/Wärmetauscher und Wärmeverteilung wird etwa 80.000 € brutto kosten. Wenn das Therapiebad nicht weiter betrieben würde, könnten die Anlagen entsprechend kleiner dimensioniert werden und die Kosten um 17.000 € reduziert werden. Allerdings müsste dann ein deutlich höherer Aufwand für die Umnutzung des rd. 130 m² großen Raumes getätigt werden.

In den Schüler-WCs rechts vom Forum ist keine Lüftungsanlage vorhanden. Z. Zt. erfolgt die Lüftung über die Dachkuppeln. Der Einbau der Lüftungsanlage kostet ca. 15.000 € brutto.

Insgesamt werden für den 2. BA im Jahr 2013 Kosten in Höhe von 95.000 € (zuzüglich unvermeidbarer Brandschutz) erwartet.

Der 3. Bauabschnitt im Jahr 2014 umfasst die erforderliche Erneuerung der Schwallwasser- und ggf. Spülwasserbehälter für das Therapiebad, sowie die Sanierung der Glasfront zum besseren Wärmeschutz und Lüftungsmöglichkeit. Für eine Normgerechtigkeit müssten die vorhandenen Volumina der Behälter vergrößert werden. Hierfür sind die Raumkapazitäten nicht problemlos gegeben, so dass der Einbau größerer Behälter (als bisher) deutlich aufwändiger ist (Mehrkosten von mehr 100.000 €). Die kontinuierliche Überwachung der Wasserwerte hat ergeben, dass trotz der nicht mehr normgerechten Behältervolumina Auffälligkeiten nicht zu verzeichnen waren und insoweit kein Anlass zur Besorgnis gegeben ist. Es wird daher angestrebt, die bisherigen Volumina beizubehalten und Aufwand zu reduzieren; hierzu sind ggf. begleitende organisatorische Maßnahmen wie die Begrenzung der Personenzahl, welche das Therapiebecken zeitgleich nutzen, erforderlich.

Von den geschätzten Gesamtkosten i. H. v. ca. 140.000 € brutto (zuzüglich unvermeidbarer Brandschutz) für den 3. BA entfallen etwa 35.000 € brutto auf das Therapiebad, 45.000 € auf die Glasfront und rd. 60.000 € brutto auf die Sanierung der Elektrik.

Im vierten und letzten Bauabschnitt im Jahr 2015 ist die Sanierung der GLT (rd. 50.000 €), sowie der Lüftungsanlagen im Bereich des Therapiebades (rd. 60.000 € brutto), der Duschen/Umkleiden (rd. 45.000 € brutto) und der Mehrzweckhalle (rd. 30.000 € brutto) geplant. Ebenso empfiehlt sich im Rahmen der Therapiebadsanierung die Fugen zu erneuern (rd. 15.000 € brutto). Für 2015 werden daher Kosten in Höhe von rd. 200.000 € (zuzüglich unvermeidbarer Brandschutz) erwartet.

Das Sanierungsgutachten berücksichtigt auch die Umsetzung von aktuellen brandschutztechnischen Anforderungen in Gestalt der Ertüchtigung von Lüftungskanälen, an der Elektroverteilung und Beleuchtung sowie im Bereich der Deckenkonstruktionen. Hier stehen für eine absolut normgetreue Umsetzung eines Neubauzustandes Kosten in Höhe von rd. 700.000 € im Raum. Das dargestellte Sanierungskonzept hat diese umfangreiche Ausführung noch nicht berücksichtigt. Die vorgesehene inhaltliche Abstimmung mit dem Brandschutzprüfer vor Ort wird mit der Zielsetzung erfolgen, diese Maßnahmen im Umfang auf das absolut unvermeidbare Maß zu beschränken und für rd. 250.000 € bis 300.000 € realisieren zu können, wobei voraussichtlich der größte Teil bereits im Rahmen des 1. BA anstehen dürfte. Eine genaue Prognose ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Die Zuordnung der unvermeidbaren Brandschutzkosten zu den vorgesehenen Bauabschnitten lässt sich ebenfalls noch nicht darstellen.

Zusammenfassend summieren sich die Sanierungskosten an der Helen-Keller-Schule Stolzenau nach dem aktuellen Stand auf rd. 1,2 Mio € brutto, von denen rd. 250.000 € brutto dem Therapiebad zuzurechnen sind. Unberücksichtigt geblieben sind – mit Ausnahme der Glasfassade im Raum des Therapiebeckens – hierbei etwaige energetische Sanierungsmaßnahmen der Gebäudehülle. Die Einstellung der Nutzung des Therapiebeckens würde nicht zu einer Einsparung der auf die Ertüchtigung der Therapiebadtechnik entfallenden anteiligen Kosten führen. Da die nicht genutzten technischen Anlagen nicht unverändert im Gebäude verbleiben können und der rd. 130 m² große Raum nicht ungenutzt bleiben sollte, müsste hier in Abhängigkeit zu einer angestrebten Folgenutzung ein aufwändiger Umbau durchgeführt werden.

Der Fußboden müsste komplett neu aufgebaut werden, einschließlich der Verfüllung des Beckens. Die gesamte Installationstechnik (Lüftung, Heizung, Elektroinstallationen, Beleuchtung, Wasserversorgung) ist auf den Schwimmbadbetrieb ausgelegt. Die Beheizung des Raumes erfolgt über die Lüftungsanlage, Wärmebänke und Fußbodenheizung. Die Fußbodenheizung wird vom selben Verteiler versorgt wie die Duschen / Umkleiden. „Normale“ Heizkörper sind nicht vorhanden. Ein Lichteinfall von außen erfolgt nur über die westliche Glasfront. Erfahrungsgemäß können die Kosten für einen Rückbau/Umbau im Bestand im Rahmen einer Umnutzung schnell Kosten in Höhe von 1.500 € je m² Fläche verursachen, so dass hier durchaus Kosten in Höhe von bis zu 200.000 € auch im Falle der Aufgabe des Therapiebades im Raum stehen.

Für die Sanierung der Helen-Keller-Schule auf der Grundlage des vorstehend beschriebenen Konzeptes werden im Zeitraum von 2011 bis 2015 werden rd. 1,2 Mio. € benötigt.

Die für die vorgeschlagene Realisierung der Teil-Maßnahmen noch im Jahr 2011 erforderlichen Mittel in Höhe von 80.000 € müssten im Rahmen des Nachtragshaushaltes bereitgestellt werden. Unter Berücksichtigung der zuversichtlich abgeschätzten Brandschutzanforderungen ergibt sich voraussichtlich nachfolgende Verteilung des Mittelbedarfs:

^	2011	80.000 €;
	2012	600.000 € (410.000 € und 190.000 €)
	2013	95.000 €
	2014	200.000 € (140.000 € und 60.000 €)
	2015	250.000 € (200.000 € und 50.000 €).

Die Sanierungsmaßnahme kann mit grundsätzlich mit Mitteln aus der Kreisschulbaukasse in Höhe von rd. 40 % gefördert werden.

Finanzielle Auswirkung

☒ Ja, mit 80.000,- €
☐ Nein

Haushaltsmittel verfügbar

☐ Ja
☒ Nein