

Baudienstleistungen		
Vorlagen Nr.:	116/10/20	
Status:	öffentlich	
Datum:	22.09.2020	
Beratungsfolge	12.10.2020	Ausschuss für Bau- und Ordnungsangelegenheiten
	13.10.2020	Sozial-, Jugend-, Schul-, Kultur- und Sportausschuss
	14.10.2020	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
	27.10.2020	Hauptausschuss
	02.11.2020	Stadtrat der Hansestadt Gardelegen
Betreff		
<p>Konzept zur Sanierung des Kellergeschosses und Nutzungsänderung für das Kellergeschoss und das Erdgeschoss sowie Maßnahmen zur Barrierefreiheit (Aufzug) in der Otto-Reutter-Grundschule, Nicolaistraße 12 in der Hansestadt Gardelegen.</p>		

Beschluss:

Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen beschließt:

1. das Konzept zur Sanierung und Nutzungsänderung für das Kellergeschoss und das Erdgeschoss sowie Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit (Aufzug) in der Otto-Reutter-Grundschule, Nicolaistraße 12 in der Hansestadt Gardelegen.
2. die Beantragung von Städtebaufördermitteln.
3. die Veranschlagung der Maßnahme im Haushalt 2021/ 2022.

Gesetzliche Grundlage: § 45 Abs.1 KVG LSA

Beratungsergebnis

Gremium		Stadtrat			Sitzung am 02.11.2020		TOP
Ein- stimmig	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschluss- Vorschlag	Ab- weichender Beschluss (Rückseite)	

Sachverhalt:

Sanierung Kellergeschoss der Otto-Reutter-Grundschule

Objektbeschreibung:

Das Gebäude befindet sich im Stadtzentrum der Hansestadt Gardelegen. Es wurde als Schule 1871 eingeweiht und auch seit dieser Zeit als Schule genutzt. Zu DDR Zeiten war hier das Gymnasium (EOS) des Kreises Gardelegen. Nach der Wende ca. 1992 erfolgte durch den Landkreis eine Sanierung und später durch die Stadt Gardelegen ein brandschutztechnischer Ausbau. Beim Einbau der Toiletten wurden geltende Vorschriften nur unzureichend berücksichtigt. Es fehlen Vorräume und die Anzahl entspricht nicht den Anforderungen. Für Grundschulen sind auch andere Sanitäröbekte erforderlich. Der Standort ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Für den Schülerverkehr sind die Bushaltestellen in der Sandstraße gut erreichbar. Auch für den Pkw Verkehr ist eine gute Erreichbarkeit gegeben, mit Parkplätzen in der Nicolaistraße und dem Parkplatz auf dem Holzmarkt.

Im Jahr 2019 wurde nochmals eine Erweiterung der Hoffläche, auf einem von der Stadt erworbenem Grundstück, vorgenommen.

Das Gebäude ist prägend für das Umfeld und sollte auch als Schule erhalten bleiben, weil damit auch eine Belebung der Innenstadt gegeben ist.

Das Objekt wird zurzeit als Grundschule genutzt, mit ca. 170 Schüler und 9 Arbeitskräften Lehrpersonal.

Vorbemerkungen:

Durch die Hansestadt Gardelegen wurde entsprechend Haushalt die Sanierung des Kellergeschosses beauftragt.

Von der Schulleitung wurde in der Vergangenheit mehrfach festgestellt, dass durch Feuchtigkeitsschäden in Fußboden und Wänden Fliesen abplatzen, der Innenputz abbröckelt und möglicherweise Schimmel entsteht, der zu gesundheitlichen Schäden für die Nutzer führen kann.

Die Leistung umfasst die Trockenlegung der Kellerwände und des Fußbodens.

Zur Durchführung der Maßnahme muss der gesamte Keller geräumt werden. Dazu gehört auch der Rückbau fest installierter Objekte sowie der vorhandenen Sanitäreanlagen.

Für die Trockenlegung ist eine Freilegung der Wände und des Fußbodens erforderlich, weil horizontale und vertikale Sperrschichten eingebaut werden müssen.

Dies bedeutet, dass für den Zeitraum der Baumaßnahme keine Toiletten zur Verfügung stehen und Provisorien auf dem Schulhof eingerichtet werden müssen.

Der Zeitaufwand für die Demontage der Toiletten, die Trockenlegung der Wände und des Fußbodens ist mit ca. 4 Monaten anzusetzen, weil auch technologische Trocknungszeiten erforderlich sind (ohne Kenntnis der Handwerkerkapazitäten).

Nach Fertigstellung der Sanierung müssten die Toiletten dann wieder neu installiert werden.

Alternativvorschlag:

Es gibt im Gesamtgebäude Flächen, die zeitlich nur kurzfristig genutzt werden.

Im Keller des Anbaus, ehemaliges Schwimmbad, befindet sich noch ein Werkraum, der aber nur begrenzt genutzt wird, weil der Raum auch höhenmäßig tiefer liegt als die sonstigen Bereiche.

Es wird vorgeschlagen den bisher im Erdgeschoss liegenden Speiseraum in das Kellergeschoss zu verlegen.

Dafür muss der tieferliegende Werkraum durch Einbau eines Zwischenbodens angehoben werden. Es werden alle Räume im Kellergeschoss auf ein gleiches Höhenniveau gelegt. Dadurch können dann in diesem Bereich Speiseraum, eine Essenausgabe und notwendige Nebenräume eingerichtet werden. Durch diese Maßnahme wird der derzeitige Speiseraum frei und kann für eine Toilettenanlage umgebaut werden. Diese kann entsprechend den heutigen technischen Anforderungen ausgestattet werden.

Die bisherige Lösung der Toilettenanlage im Keller ist auch für die Kinder ungünstig, weil die Wege aus den Obergeschossen doch etwas weit sind.

Bei Anwendung der vorgeschlagenen Variante kann der Umbau im laufenden Schulbetrieb ausgeführt werden, mit zumutbaren Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten.

Bis zur Fertigstellung ist die Nutzung der Toiletten im Kellergeschoss möglich.

Für den Speiseraum könnte in der Aula ein Provisorium eingerichtet werden.

Nach Fertigstellung der Maßnahmen werden die Toiletten im Kellergeschoss zurückgebaut und der Keller kann saniert werden.

Nach der Sanierung stehen im Kellergeschoss weitere Räumlichkeiten zur Verfügung die für Lager, Archiv, Bibliothek, Werken, Töpferei und als Hausmeisterraum genutzt werden. Bisher war dies so nicht möglich. Größere Eingriffe in die Baukonstruktion sind dafür nicht erforderlich.

Mit einer Umgruppierung der Räume und veränderter Raumstruktur ist auch eine der heutigen Zeit angepasste Nutzung als Grundschule gesichert.

Beschreibung der erforderlichen baulichen Maßnahmen

Nachfolgend werden die notwendigen baulichen Maßnahmen beschrieben. Dabei wird Bezug auf die als Anlage enthaltenen Vorentwurfszeichnungen genommen.

Kellergeschoss Hofanbau (Bl. E-01 rot)

Im Bereich des ehemaligen Schwimmbades wird aufgeständerter Fußboden, ca. 1 m hoch, eingebaut. In den Nebenräumen wird der Fußboden abgesenkt, um die notwendigen Raumhöhen herzustellen. Im Ergebnis hat dann das Kellergeschoss eine einheitliche Fußbodenhöhe. Hier können dann der Speiseraum, die Essenausgabe sowie die notwendigen Nebenräume für die Küche eingerichtet werden. Der Fluchtweg zum Treppenhaus wird höhenmäßig angepasst. Der vorhandene Zugang zum Hof muss verbreitert werden und erhält einen Zugang bis zum Schulgebäude.

Kellergeschoss Altbau (Bl. E-01 gelb)

Die Toilettenanlage wird während der Umbauphase weiter genutzt. Nach Fertigstellung werden die Sanitäranlagen ausgebaut und der Keller saniert. Es wird die Trockenlegung der Wände und des Fußbodens durchgeführt. Entsprechend der neuen Nutzung erfolgt dann der Ausbau der einzelnen Räume.

Ein wesentlicher Eingriff in die Bestandskonstruktion ist nicht erforderlich.

Erdgeschoss Altbau, Anbau (Bl. E-02 rot)

Im bisherigen Speiseraum und Lager werden die neuen Toilettenanlagen eingebaut. Die Anordnung erfolgte so, dass keine wesentlichen Eingriffe in die Wandkonstruktionen erforderlich werden. Die Anzahl und Ausstattung entsprechen der Personenzahl und den heutigen technischen Anforderungen. Zusätzlich wird ein Druckerraum mit Zwangsentlüftung vorgesehen, sowie ein Putzmittelraum für die Geräte der Reinigungsfirma. Während der Bauarbeiten kann der Bereich abgesperrt werden. Eine Nutzung der Klassenräume ist trotzdem möglich.

1. Obergeschoss: (Bl. E-03 keine Farbe)

Hier sind keine baulichen Eingriffe erforderlich, lediglich Leitungsführungen für Sanitär- und Elektroanlagen.

2. Obergeschoss: (Bl. E-04 keine Farbe)

Für den Zeitraum bis zur Fertigstellung des neuen Speiseraumes wird die Aula als provisorischer Speiseraum eingerichtet. Die Essenanlieferung ist über das Treppenhaus möglich. Die Aufstellung der notwendigen Tische und Stühle ist unproblematisch. Für die Essenausgabe und Geschirrrückgabe wird ein Bereich am Fenster hergerichtet mit Verlegung von PVC-Fußboden, Aufbau einer Spüle sowie der Bereitstellung von Schränken für das Geschirr.

Nach Abschluss der Umbauarbeiten wird der vorherige Zustand wiederhergestellt.

Zusätzliche Untersuchung: (in allen Blättern blau gekennzeichnet)

Zur Erfüllung der Anforderung Barrierefreiheit ist der Aufbau eines Aufzuges erforderlich. Im Vorentwurf wurde hierfür der Standort an der Giebelecke vorgesehen. Nach Rücksprache mit Aufzuglieferanten gibt es für die Nachrüstung von Schulen Bausätze als kostengünstige Lösung, weil dies in vielen Standorten umgesetzt werden soll.

Für den Aufzugsschacht sollte eine vorgefertigte Umfassungskonstruktion aus Stahlträgern und Paneelen vorgesehen werden.

Die Erreichbarkeit aller Geschosse ist aus den Entwurfszeichnungen ersichtlich.

Einbeziehung weiterer geplanter technischer Maßnahmen

Für 2020 war die Erneuerung des Heizkessels vorgesehen. Eine Planung wurde bereits erarbeitet.

Weiterhin soll eine datentechnische Versorgung der Schulräume neu installiert werden. Hierfür sind aber Leitungsverlegungen durch das gesamte Gebäude erforderlich.

Es wird deshalb vorgeschlagen diese Leistungen in den Gesamtumbau zu integrieren. Die Fördermittel lassen sich auch ins nächste Jahr übertragen.

Voraussetzung ist, dass dem neuen Konzept zugestimmt wird.

Beschreibung der notwendigen planerischen Vorbereitung und Baubegleitung

Gebäudeplanung

Die vorliegenden Zeichnungen beinhalten den Vorentwurf. In den weiteren Planungsphasen erfolgt die Abstimmung mit den Fachplanern.

Auf Grund des notwendigen Eingriffes in das Gebäude und der Änderung der Raumstruktur ist die Maßnahme baugenehmigungspflichtig.

Es handelt sich hinsichtlich der bautechnischen Anforderungen bei einer Schule um einen Sonderbau mit Prüfpflicht für Statik und Brandschutz.

Das vorhandene Brandschutzkonzept muss überarbeitet werden.

Weiterhin ist das Gebäude als Einzeldenkmal gelistet. Dafür muss ein denkmalrechtlicher Antrag gestellt werden.

Als Fachplaner werden benötigt:

- Statiker
- Planer Brandschutz
- Planer Heizung Sanitär
- Elektroplaner
- Restaurator

Finanzielle Auswirkungen:

Ja: () Nein: (X)

Veranschlagung in Ergebnishaushalt	()	Investitionsplan	()
Buchungsstelle ()	()
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€
Erträge	€	Einzahlungen	€
Jährliche Folgeaufwendungen durch Zinsen/Abschreibung etc.			€
mögliche Sonderposten	€		
jährliche Folgeaufwendungen bis	20__		

Anlagen:

- Kostenschätzung
- Bestandszeichnungen Kellergeschoss bis 2. Obergeschoss
- Vorentwürfe Kellergeschoss bis 2. Obergeschoss