



Vorlage Nr.: 2014/120

21.08.2014

Beschlussvorlage**öffentlich**

Beratungsfolge	Berichterstatter	Sitzung am	TOP
Ausschuss für Bildung	FBL A	15.09.2014	2
Ausschuss für Landschaftsplanung, Umweltfragen und Bauangelegenheiten	FBL A	18.09.2014	3
Kreisausschuss	FBL A	22.09.2014	18
Kreistag	FBL A	29.09.2014	15

Sanierung des Gebäudes Nr. 3 am Berufskolleg Gladbeck

Beschlussvorschlag: Die Verwaltung erstellt unter Beteiligung eines externen Fachplaners für die Sanierung des Gebäudes Nr. 3 am Berufskolleg Gladbeck eine Entwurfsplanung und führt die erforderlichen Vergabeverfahren durch. Die aus der Entwurfsplanung resultierenden Kostenberechnungen werden dem Kreisausschuss erneut zur Beschlussfassung vorgelegt (Baubeschluss).

Darstellung des Sachverhaltes:

Das Gebäude 3 am Berufsschulstandort Gladbeck (siehe Anlage 1 Lageplan) stammt ebenfalls wie das zurzeit in der Sanierung befindliche Gebäude 2 aus den 50er Jahren. Das Gebäude hat teilweise noch Fenster mit Einfachverglasung, energetisch ist es in einem miserablen Zustand und von hohen Wärmeverlusten geprägt. Die bilanzielle Restnutzungsdauer beträgt noch 9 Jahre. Nach Abstimmung mit der Fachbereichsleitung D und der Schulleitung wird das Gebäude auch weiterhin für die Schulnutzung benötigt. Die GPA-Empfehlungen aus der freiwilligen Untersuchung der Kreisverwaltung Recklinghausen zur Überprüfung der Flächenbedarfe an den einzelnen Berufskollegstandorten bleibt für den Standort Gladbeck dabei möglich. Bei zurückgehenden Schülerzahlen und Aufgabe bzw. Verlagerung einzelner Bildungsgänge erscheint das Gebäude 1 (16 Klassenräume) und damit eine Sanierung verzichtbar.

Zur Sicherstellung eines angemessenen Schulbetriebes und zur Erhaltung der Gebäudesubstanz (Vermögenswert) ist in den nächsten Jahren eine an die künftigen Anforderungen ausgerichtete Sanierung durchzuführen.

Süberkrüb
Landrat

Butz
Kreisdirektor

Das Gebäude 3 am BK Gladbeck ist baulich, räumlich und vom Sanierungsbedarf in vielen Bereichen identisch mit dem Gebäude 2, das zurzeit einer Kernsanierung unterzogen wird. Diese Sanierung wird im Herbst termingerecht und unterhalb des Budgets zum Abschluss gebracht werden können.

Seitens des FD 23 wird vorgeschlagen, nahtlos mit der Sanierung des Gebäudes 3 zu beginnen, um die sich daraus ergebenden funktionalen, aber auch wirtschaftlichen Vorteile zu nutzen. Daher bietet es sich an, die Sanierung des Gebäudes 3 direkt im Anschluss an die Sanierung des Gebäudes 2 durchzuführen und dafür noch in diesem Jahr die vorbereitenden Arbeiten zur Erstellung einer Entwurfsplanung durchzuführen; der Beginn der Umsetzung ist dann nach nochmaliger Beteiligung des Kreisausschusses (Baubeschluss) in 2015 vorgesehen.

Beschaffenheit / Istzustand des Gebäudes 3:

Das Gebäude wurde 1958 in Betonrahmenbauweise, ausgemauert mit Lochziegeln und Klinkerverblendung errichtet. Die Decken sind aus Stahlbetonrippendecken. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Das Gebäude hat ein Satteldach mit ca. 30° Dachneigung und vermörtelter Tonziegeleindeckung. Unterspannbahnen wurde nur teilweise verlegt, so dass das Regenwasser bei Schäden an den Dachziegeln direkt eindringen kann. Die Vermörtelung ist verbraucht und bietet keinen Schutz mehr gegen Windeinwirkung, so dass gehäufte Kleinreparaturen an den Dachziegeln durchgeführt werden müssen. Das Dach hat in Teilen eine veraltete und zu geringe Wärmedämmung, Wärmeverluste über das Dach sind vorhanden. Die Holzkonstruktion des Dachtragwerks weist augenscheinlich keine großen Schäden auf.

Die Fassade ist durch die sichtbaren Stützen und Unterzüge und die Klinkerausfachungen charakterisiert. Das Gebäude hat in den Fluren aus der Fassadenaußenwand heraus gebaute Garderobenschränke mit rückwärtiger Entlüftung durch die Fassade. Diese sind zurückzubauen. In diesen Bereichen entstehen große Wärmeverluste.

Die Fassade hat alte, auch undichte Kunststofffenster mit unzureichender Doppelverglasung zur Hofseite, die die Vorgaben der aktuellen EnEV nicht erfüllen. Hier befinden sich die Unterrichtsräume. Zur Herderstraße sind Holzfenster mit Einfachverglasung eingebaut. Hier befinden sich die Flure und Treppenhäuser.

Die Holzfenster sind verwittert, das Holz ist verschlissen und der Kitt teilweise heraus gefallen. Hier entstehen hohe Wärmeverluste, da auch noch die Heizkörper vor diesen Fenstern angeordnet sind. Am Gebäude müssen die gesamten Fenster dringend erneuert werden.

Die Bausubstanz des Gebäudes entspricht insgesamt dem damaligen Baujahresstandard.

Nach 56 Jahren Nutzung zeigen sich an der Gebäudesubstanz normale Spuren der Abnutzung und Überalterung, Erneuerungsbedarf ist vorhanden. Die aktuellen bauphysikalischen und energetischen Anforderungen werden nicht mehr erfüllt.

Im Innenbereich sind zahlreiche Brandschutzmaßnahmen wie z.B. die Erneuerung der Rauchschutztüren, Bereitstellung eines 2. Rettungsweges, Austausch der brennbaren Unterdecken, Ertüchtigung der Alarmierungsanlage, Installation einer Sicherheitsbeleuchtung, erforderlich, die auf der Grundlage des vorliegenden Brandschutzkonzeptes in Folge der beabsichtigten Entwurfsplanung einer Lösung zugeführt werden müssen.

Im Zusammenhang mit den Brandschutzmaßnahmen werden umfangreiche Maurer-, Putz-, Trockenbau-, Maler und Fußbodenarbeiten notwendig.

Basierend auf der bereits erneuerten Heizzentrale (Maßnahme im Konjunkturpaket II) soll jetzt das Rohrleitungsnetz für die Heizung und Heizkörper im Gebäude 3 saniert werden und neue Heizkörper installiert werden. Darüber hinaus sind weitere Anpassungsarbeiten in der Mess- und Regelungstechnik vorgesehen, um den Energiebedarf dauerhaft zu senken.

Eine energetische Sanierung nach aktueller EnEV ist zum Erhalt der Gebäudesubstanz angeraten, mit dem Effekt der Senkung des Energieverbrauchs und daraus resultierend einer Kosteneinsparung.

Nach einer groben Kostenschätzung des Fachdienstes Immobilienangelegenheiten sind einschließlich der Honorarkosten der Fachplaner Kosten in Höhe von 3.452.000,-- € zu erwarten (Anlage 2).

Die Entwurfsplanung soll dazu beitragen, für die aufgezeigten Mängel entsprechende Maßnahmenpläne zu entwickeln, um ein höheres Maß an Kostensicherheit zu erlangen.

Haushaltsmittel in Höhe von 160.000,-- € zur Erstellung der Entwurfsplanung können seitens des Fachdienstes aus eingesparten Mitteln (Minderkosten) für die Sanierung des Gebäudes 2 im Jahr 2014 bereitgestellt werden. Die Ergebnisse der Entwurfsplanung und die daraus resultierenden Konsequenzen werden, wie bereits beschrieben, dem Kreisausschuss erneut zur Beschlussfassung vorgelegt (Baubeschluss).