



STADT AULENDORF

Stadtbauamt Günther Blaser		Vorlagen-Nr. 40/500/2020	
Sitzung am 02.03.2020	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 6 Grundschule - Grundsatzbeschluss Abbruch Bauteil 1928			
<p>Ausgangssituation: Im Zuge von Umbauarbeiten im Jahr 2007 wurden im Untergeschoß bereichsweise erhebliche Mängel in tragenden Bauteilen festgestellt.</p> <p>Die Umbauarbeiten wurden damals daraufhin eingestellt und umfangreiche statische Untersuchungen durchgeführt.</p> <p>Am 23. Juli 2008 hat die Schulbaukommission des Kultusministeriums mit Vertretern des Regierungspräsidium Tübingen und des Landratsamtes Ravensburg nach einer Ortsbesichtigung der Grundschule in anschließender Sitzung den Beschluss gefasst, den Bauteil 1928 als Schulgebäude aufzugeben und die Entwidmung beschlossen.</p> <p>Durch verschiedene Auflagen und zusätzlichen statischen Maßnahmen (Einbau von Stahlträgern / Stahlstützen und zusätzliche Brandmelder) konnte der Bauteil 1928 für den Unterricht bis Schuljahresende Juli 2009 weiter genutzt werden.</p> <p>Der Umzug in die zwischenzeitlich errichteten Ersatzcontainer wurde zu Schulbeginn im September 2009 vollzogen.</p> <p>Nach langen und intensiven Verhandlungen mit dem Land und dem Landratsamt für einen Ersatzneubau mit 7 Klassenzimmer, Mensa, Küche, Lehrerzimmer, Verwaltungsräume Mehrzweckraum und WC- Anlagen, hat der Gemeinderat am 18. Juni 2012 den Auftrag zum Grundschulneubau vergeben.</p> <p>Seit dem Leerstand muss der Gebäudeteil 1928 im 2 – jährigen Rhythmus von einem Statiker begangen und besichtigt werden.</p> <p>Aktueller Raumbedarf Steigende Schülerzahlen und somit fehlender Raumbedarf mit steigenden Anforderung vor allem in der Ganztagesbetreuung mit Mittagsessen fordert einen weiteren Anbau im Bereich der Grundschule.</p> <p>Dem in der Sitzung vorgestellten Raumprogramm hat der Gemeinderat am 15.10.2018 zugestimmt und beschlossen. Es wird auf die Sitzungsvorlage vom 15.10.2018 verwiesen.</p> <p>Zu heutigen Stand hat sich am aufgestellten Raumprogramm von 2018 nichts geändert.</p> <p>In den bisherigen Gesprächen zwischen den Planern, Schule und Verwaltung werden im Zuge der Entwurfsplanung auch Synergieeffekte in der Nutzung bestimmter Räume oder nach Möglichkeiten einer Doppelnutzung von Räumen gesucht und erarbeitet.</p> <p>Das Raumprogramm von 2018 ist als Anlage beigefügt.</p> <p>Die weitere Verwendung des Bauteils 1956 wird ebenfalls noch Auswirkungen auf das Raumprogramm haben.</p> <p>Zur Realisierung der Schulerweiterung muss der Gebäudeteil von 1928 abgebrochen werden.</p> <p>Die Abbrucharbeiten in dieser Größenordnung können durch den entstehenden Lärm und aus</p>			

Gründen der Verkehrssicherheit nur in den Sommerferien 2020 durchgeführt werden, wenn mit dem Anbau im Frühjahr / Sommer 2021 begonnen werden soll.

Mit den Vorarbeiten wie dem Ausbau von Böden, Türen, Decken und Fenster, sowie der Baustellenabsicherung muss bereits vor den Ferien begonnen werden.

Die reinen Abbrucharbeiten einschließlich Abtransport des Bauschutts nehmen mit Sicherheit die ganzen 6 Wochen Ferien in Anspruch.

Die Zusammenhänge und Gegebenheiten zwischen den verschiedenen Bauteilen in Bezug auf die Nutzungen und aus versorgungstechnischer Sicht sind sehr komplex und erfordern eine frühzeitige Vorbereitung und Umsetzung von Maßnahmen.

Mit der Aufstellung von vorbereitenden Maßnahmen wurde bereits begonnen und mit Planern und Schule Lösungen gesucht und besprochen.

Folgende Maßnahmen und Vorarbeiten für den Abbruch des Bauteils 1928 sind notwendig und werden vorgeschlagen:

1. Außenanlage

Für die Abbrucharbeiten müssen ca. 15 kleinere Bäume und ein paar Äste von größeren Bäumen im Bereich des Bauteils 1928 entfernt werden.

Dies wurde bereits im Ausschuss für Umwelt und Technik am 05.02.2020 vorgetragen und anhand eines Lageplans gezeigt.

Die Entfernung der Bäume erfolgt bis 29.02.2020.

2. Technische Anlagen

Im Bauteil 1928 befindet sich noch die alte Gasheizung die den Bauteil 1956 mit Wärme versorgt.

Nach der Heizperiode muss die alte Gasheizung im Bauteil 1928 abgehängt und eine Notversorgung für den Bauteil 1956 für die Dauer der Bauzeit installiert werden.

Der Bedarf aller 3 Bauteile liegt bei ca. 170 kW. Die neue Heizanlage im Bauteil 1996 hat eine Leistung von 135 kW.

Es ist geplant die fehlenden 35 kW bei Bedarf in Spitzenzeiten über eine elektrische Zusatzheizung in Form eines Pufferspeichers abzudecken.

Für die notwendige Stromversorgung der Zusatzheizung wird die vorhandene Stromleitung vom Bauteil 1928 zurückgebaut und in das Treppenhaus des Bauteils 1956 geführt.

Der vorhandene Wasseranschluss im Bauteil 1928 muss zurückgebaut und ebenfalls neu in das Treppenhaus des Bauteils 1956 geführt werden.

Für die vor angeführten technischen Notversorgungen (Zusatzheizung mit Stromanschluss und neuem Wasseranschluss) einschließlich einer kleinen Lagermöglichkeit wird im Treppenhaus des Bauteils 1956 (UG) ein entsprechender Technikraum geschaffen.

Die Gasleitung für die alte Heizung vom Bauteil 1928 wird nach dem Abschalten der Heizung zurückgebaut.

3. Technikraum / Putz- und Lagerräume

Für die Unterbringung der Notversorgungen für die Heizung, den Stromanschluss und die Wasserversorgung muss im Treppenhaus des Bauteils 1956 ein entsprechender Raum in Trockenbauweise hergestellt werden.

Dieser Raum dient zusätzlich als Putz- und Lagerraum.

Durch den Abbruch des Bauteils 1928 müssen vorübergehend im Bauteil 1956 (EG) und im Bauteil 1996 (OG) zwei kleine Putzräume für den Putzwagen und Putzmittel hergestellt werden.

Die Ausführung erfolgt ebenfalls in Trockenbauweise.

In den beigegeführten Plänen sind die Räume eingezeichnet.

4. Rückbauarbeiten

Vor Beginn der Abbrucharbeiten muss die Pausenhofüberdachung teilweise demontiert werden.

Der Abbruch des Verbindungsstegs vom Bauteil 1996 zum Bauteil 1928 muss entweder unmittelbar zu Beginn der Abbrucharbeiten oder im Vorfeld erfolgen.

5. Altes Uhrwerk

Auf der Bühne des Bauteils 1928 befindet sich das Uhrwerk, welches früher die 4 Außenuhren über ein langes Metallgestänge betrieben hat.

Mit Traditio e.V. wurde diesbezüglich bereits Kontakt aufgenommen.

Zurzeit werden Möglichkeiten geprüft, das Uhrwerk auszubauen und welche Verwendung es dafür geben könnte.

6. Zum Abbruch

Neben den technischen Vorarbeiten müssen auch verschiedene Verfahren im Vorfeld eingeleitet, durchgeführt und zeitlich abgestimmt werden.

Hierzu hat die Verwaltung Vorschläge erarbeitet.

Für die Erstellung des Baugesuchs zum Abbruch wird das Büro Kasten beauftragt. Das Büro Kasten wurde auch mit der Planung des Grundschulneubaus beauftragt und hat dadurch gute Vorkenntnisse in den Zusammenhängen.

Die Abbrucharbeiten werden öffentlich ausgeschrieben.

Für die Ausschreibung der Abbrucharbeiten mit Bauleitung und Untersuchung der verbauten Baumaterialien muss ein entsprechendes Fachbüro beauftragt werden.

Hierzu werden 2 bis 3 Angebote eingeholt.

Die Stellung des notwendigen SiGeKo wird vom Büro Kasten durchgeführt.

Entsprechende Aufträge oder Verträge werden nach Eingang der Angebote geprüft und entsprechend der Vergabesummen im jeweiligen Gremium oder vom Bürgermeister vergeben.

Weiter wird vorgeschlagen, dass für die angrenzenden Gebäude in der Schulstraße ein Beweissicherungsverfahren vor Beginn der Abbrucharbeiten durchgeführt wird.

Das Beweissicherungsverfahren wird vorbeugend durchgeführt, da bekanntlich öfters durch plötzliche Risse in Gebäuden es zu Rechtsstreitigkeiten kommt.

Folgende Gebäude und Garagen sind für die Beweissicherung vorgesehen:

Die Wohngebäude Schulstraße 40, 36 und 19 und 4 Garagen. Hierzu ist ein Lageplan mit den markierten Gebäuden den Anlagen beigelegt.

Für das Beweissicherungsverfahren werden von 2 bis 3 Gutachtern Angebote eingeholt und entsprechend der Auftragssummen die Aufträge vergeben.

Im Haushalt 2020 hat das Bauamt für den Abbruch 350.000,00 € und für den Neubau einen Anteil von 300.000,00 € eingeplant und eingestellt.

Es ist geplant den 1. Vorentwurf vom geplanten Grundschulbau am 30.03.2020 als erstes Konzept in den Gemeinderat einzubringen.

Solange nicht feststeht was mit dem Bauteil 1956 passiert, kann nicht zielgerichtet geplant werden.

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat fasst folgende Beschlüsse:

1. Dem Grundsatzbeschluss für den Abbruch des Bauteils 1928 an der Grundschule in den Sommerferien 2020 wird zugestimmt.
2. Der Vorgehensweise zur Umsetzung der unter den Punkten 2 bis 5 beschriebenen Vorarbeiten wird zugestimmt. Notwendige Aufträge können zu gegebener Zeit entsprechend der Zuständigkeit vergeben werden.
3. Zum Verfahren des Abbruchs wie unter Punkt 6 angeführt wird wie folgt zugestimmt:
 - Für die Erstellung des Baugesuchs zum Abbruch wird das Büro Kasten vorgeschlagen. Die Beauftragung erfolgt nach Eingang eines Angebotes im zuständigen Gremium oder durch den Bürgermeister.
 - Die Abbrucharbeiten werden öffentlich ausgeschrieben.
 - Für die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen mit Bauleitung und vorheriger Prüfung und Begutachtung aller verbauten Baumaterialien werden von 2 bis 3 geeigneten Büros Angebote eingeholt. Die Vergabe erfolgt nach Prüfung der Angebote im zuständigen Gremium oder durch den Bürgermeister.
 - Für die Stellung des notwendigen SiGeKo wird das Büro Kasten vorgeschlagen. Die Beauftragung erfolgt nach eingegangenem Angebot im zuständigen Gremium oder durch den Bürgermeister.
 - Für das Beweissicherungsverfahren der angrenzenden Gebäude wie oben angeführt werden 2 bis 3 Angebote von Gutachtern eingeholt und entsprechend der Vergabesumme im zuständigen Gremium oder Bürgermeister vergeben.
4. Das Baugesuch zum Abbruch des Bauteils 1928 wird rechtzeitig erstellt, bei der Baurechtsbehörde eingereicht und im Ausschuss für Umwelt und Technik vorgestellt.

Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan mit markierten Gebäuden für die Beweissicherung
 Anlage 2 Grundrisse mit den geplanten provisorischen Nebenräumen
 Anlage 3 Lageplan von gesamtem Schulareal
 Anlage 4 Raumprogramm von 2018

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 19.02.2020