Austauschblatt!

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **V/2013/12133**
Datum: 03.02.2014
PSP-Element: 4000.1000
Sachkonto: 5811.0220
Verfasser: Fachbereich Bildung

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Bildungsausschuss	11.02.2014	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	18.03.2014	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL, HOAI und VOF	20.03.2014	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	26.03.2014	öffentlich Entscheidung

Betreff: Dritte Änderung des Zweiten Grundsatz- und Baubeschlusses zur Brandschutzgrundsicherung an Schulen (Vorlage: V/2012/10587)

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt für die Förderschule für Lernbehinderte Comeniusschule die Brandschutzgrundsicherung, die Erneuerung der Elektroversorgung und sonstige bauliche Leistungen für das gesamte Schulhaus.

…….
Tobias Kogge
Beigeordneter für Bildung und Soziales

…….
Wolfram Neumann
Beigeordneter für Wirtschaft und Wissenschaft

Finanzielle Auswirkungen: Förderschule für Lernbehinderte Comeniusschule

Einmalige Kosten Finanzhaushalt 7.400069 gerundet: 1.438.000 €

PSP-Element Bezeichnung	Ausgabe 2012 EUR	HAR 2012 EUR	Plan 2013 neu EUR	Plan 2014 neu EUR	Plan 2015 EUR	Gesamt EUR
700.100 Planungsleistung	3.570	22.500	108.000	35.000	0	169.070
700.200 Hochbauleistung	16.500	0	0	478.900	773.500	1.268.900
Gesamtkosten	**20.070**	**22.500**	**108.000**	**513.900**	**773.500**	**1.437.970**

Einmalige Kosten Ergebnishaushalt 1.22101/1.24101 gerundet: 106.600 €

1.22101/1.24101 Ergebnis-haushalt		Finanzielle Auswirkung 2014 EUR	Finanzielle Auswirkung 2015 EUR	Gesamt EUR
54311700	Behördenumzüge	20.000	20.000	40.000
54312300	Sperrmüllentsorgung	5.000	5.000	10.000
54290100	Schülerbeförderung	3.000	4.400	7.400
58110300	Innere Verrechnung Schulsport	66.000	66.000	132.000
52110100	Unterhaltung Grundstücke/bauliche Anlagen	-9.400	-14.000	-23.400
52410100	Betriebskosten	-23.300	-36.100	-59.400
		61.300	**45.300**	**106.600**

Folgekosten Ergebnishaushalt 1.22101

1.22101 Ergebnis-haushalt		Finanzielle Auswirkung 2015	Finanzielle Auswirkung 2016 ff
52410100	Unterhaltung Grundstücke/bauliche Anlagen	**3.250**	**6.500**

Abwägende Zusammenfassung

Die Änderung des Zweiten Grundsatz- und Baubeschlusses zur Brandschutzgrundsicherung dient der Anpassung der Planungs- und Baukosten an die Kostenberechnung und sonstigen Nebenkosten und der Klarstellung von Bauablauf und Information zum notwendigen Ausweichquartier.
Auf Grund des erforderlichen tiefgreifenden Eingriffs in die elektrischen Anlagen ist eine Durchführung der Baumaßnahme bei laufendem Schulbetrieb nicht möglich und es ist ein befristeter Umzug in ein Ausweichquartier erforderlich.

Pro: Die Brandschutzgrundsicherung leitet sich als Pflichtaufgabe aus der BauO LSA vom 20.12.2005 und deren Neufassung vom 10.09.2013 ab und ist deshalb als Maßnahme der Gefahrenabwehr zwingend zu realisieren. Mit der Durchführung der Brandschutzgrundsicherung soll erreicht werden, dass alle Räume im Gebäude, einschließlich der Aula, über den zweiten Rettungsweg verfügen und damit für eine schulische Nutzung zur Verfügung stehen.
Eine Unterlassung der Maßnahme würde zu erheblichem Raumverlust (Raumsperrungen) und zur Störung der elektrischen Versorgung führen.
Die Nutzungseinschränkungen wären so erheblich, dass in den nächsten Jahren nicht alle Räume für die Schüler- und Klassenzahlen bereitstehen. Schulbetrieb und Nachmittagsbetreuung wären gefährdet. Für den Anspruch an sonderpädagogischen Unterricht fehlen dann ebenfalls die erforderlichen räumlichen Bedingungen.
Die Elektrosanierung leitet sich aus dem desolaten Leitungsnetz und der nicht brandlast-freien Lage der Kabel in Flurbereichen ab. Die Maßnahme bewirkt eine erhebliche Verbesserung der Elektroversorgung.
Die Durchführung der Baumaßnahme bei laufendem Schulbetrieb würde zu einer Kostenerhöhung für tägliche Zusatzreinigung, zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen und zu einer längeren Bauzeit führen. Die angestrebte Zielstellung der Maßnahme unter Berücksichtigung eines unfallfreien und ungestörten Schulablaufes lassen eine befristete Auslagerung zumutbar und unvermeidbar erscheinen.

Contra: Die Auslagerung des Schulbetriebes an den Standort Dölauer Straße 71 für ein Schuljahr verursacht sowohl einmalige als auch dauerhafte Folgekosten.

Begründung:

Das in der Freiimfelder Straße gelegene Schulgebäude wurde 1907 errichtet und von 1991 bis 1997 bei laufendem Schulbetrieb saniert. Es steht unter Denkmalschutz.
Es handelt sich im Rahmen der Schulentwicklungsplanung um einen langfristig bestandsfähigen Förderschulstandort.
Die vorhandene Brandschutzsituation im Schulgebäude entspricht nicht der gültigen Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.12.2005/Neufassung 10.09.2013.
Im Schulgebäude fehlt es an der erforderlichen Abschottung der Treppenbereiche zu den notwendigen Fluren und der Unterteilung der Flure durch rauchdichte, selbstschließende Abschlüsse in Rauchabschnitte durch entsprechende Türanlagen. Aus diesem Grund ist nicht gewährleistet, dass die Nutzer im Brandfall die Flure und Treppenbereiche als Rettungsweg nutzen können. Die im Dachgeschoss befindliche Aula ist aufgrund des fehlenden zweiten Rettungsweges derzeit nicht nutzbar. Die Hausalarmierung entspricht nicht den Anforderungen an eine Alarmierungsanlage für den Gefahrenschutz. Das Gebäude verfügt des Weiteren nicht über eine netzunabhängige Fluchtwegbeleuchtung sowie über entsprechende Rauchmelder in solchen Fluren und Räumen, von denen eine erhöhte Brandgefahr ausgeht (Niederschrift über die Durchführung einer Brandsicherheitsschau vom 12.04.2012).

Ebenfalls ist das gesamte Elektro-Netz mit allen Haupt- und Unterverteilungen komplett zu sanieren.
Die Durchführung der Baumaßnahme bei laufendem Schulbetrieb ist weder fachlich noch organisatorisch möglich. Durch die 1-jährige Auslagerung des Schulbetriebes ergeben sich Folgekosten (siehe Pkt. 4).
Barrierefreie und behindertengerechte Umbauten werden aus Kostengründen und Vermeidung zusätzlicher statischer Eingriffe in das Gebäude bei dieser Brandschutzgrundsicherung **nicht** berücksichtigt.

1. Beschreibung baulicher Maßnahmen

1.1 Brandschutzgrundsicherung

Auf Grundlage der Aufgabenstellung des Fachbereiches Bildung, der Abstimmung mit dem Fachbereich Bauen, Abteilung Baugenehmigung, sowie unter Berücksichtigung der Auflagen aus der Baugenehmigung erfolgt die Ausführung aller notwendigen Planungs- und Bauleistungen.
Es werden für die Brandschutzgrundsicherung folgende Leistungen umgesetzt:

- Ertüchtigung Treppenhäuser zu voneinander unabhängigen Rettungswegen
- Schaffung von rauchdichten und selbstschließenden Abschlüssen von Treppenräumen zu notwendigen Fluren
- Unterteilung notwendiger Flure durch rauchdichte, selbstschließende Abschlüsse in Rauchabschnitte
- erforderliche netzunabhängige Fluchtwegbeleuchtung
- Erweiterung und Anpassung der automatischen Hausalarmierung
- Einsatz von Rauchmeldern in Fluren und Räumen mit erhöhter Brandgefahr
- Entrauchung der Treppenräume

Im Zuge der Grundsicherung Brandschutz ist die gesamte Elektroanlage (unsanierter Zustand) zu demontieren und durch eine neue, den technischen und sicherheitstechnischen Anforderungen entsprechende Elektroanlage zu ersetzen. Nur bei Realisierung dieses Leistungsumfangs kann gewährleistet werden, dass die Maßnahmen zur Grundsicherung Brandschutz auch wirksam werden können (z. B. Sicherheitsbeleuchtung).

1.2 Erneuerung der Elektroversorgung

Zum Zeitpunkt der Gebäudesanierung 1991 – 1997 wurde das Elektronetz als funktionsfähig eingestuft und aus Kostengründen nicht erneuert. 1997 wurden lediglich der Hausanschluss, die Turnhalle und die Aula komplett erneuert. Im Gebäude mischen sich ELT-Leitungen aus dem Erbauungsjahr 1903 mit Leitungen aus tiefster DDR-Zeit.
Gegenwärtig befindet sich die gesamte Hauptversorgung in den Fluren und Treppenräumen, also in Rettungswegen. Im Rahmen der Brandschutzertüchtigung wären ohnehin die in diesem Schulgebäude weitverzweigte Leitungsführung in den Fluchtwegen zu entfernen (brandlastfreie Rettungswege).

Da es sich um einen alten Leitungsbestand handelt, die geltenden Vorschriften aber eine Erneuerung dieser elektrischen Leitungen fordern, eine Umverlegung nicht möglich ist, eine brandschutztechnische Verkofferung bzw. Verlegung in Kabelkanäle auf Grund der Verlegeart nicht realisierbar ist, muss diese Hauptversorgung komplett neu aufgebaut werden.
Anschließend sind über entsprechende Verteiler und Leitungsführungen die neuen Leitungen fachgerecht zu verlegen.
Weiterhin müssen sämtliche Leitungen für die Beleuchtung und Steckdosen, einschließlich der Steckdosen mit FI-Schalter, in jedem Unterrichtsraum und in sonstigen Räumen erneuert werden. Das bedeutet, dass die Schule für einen längeren Zeitraum ohne elektrische Versorgung sein wird.

Eine schulische Nutzung des Gebäudes während der Bauphase ist somit fachlich nicht gegeben. Organisatorisch würden erhebliche sicherheitsrelevante Probleme zwischen einer ständigen Baustelle und dem lfd. Schulbetrieb bestehen.
Im Interesse der Sicherheit der Schulnutzer ist die Nutzung des Schulgebäudes daher während der Bauphase unverantwortlich. Zusätzlich würde es zu einer Kostenerhöhung für Reinigung und zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen führen. Die Bauzeit verlängert sich damit erheblich.

1.3 Sonstige Leistungen

Prioritär sollen mit den dafür geplanten Mitteln höhere investive Ausschreibungsergebnisse, denkmalrechtliche Auflagen aus der Baugenehmigung und nicht kalkulierbare Maßnahmen abgedeckt werden.
Zum Beispiel sind, um den notwendigen zweiten Fluchtweg aus den Unterrichtsräumen zu schaffen, mehrere Wanddurchbrüche zu realisieren. Damit verbunden ist der anschließende Ausgleich der Fußböden - was in einem Altbau aufwendig sein kann -, um die Dichtheit der Türen und Türanlagen zu gewährleisten.
Der Abschluss einer grundhaften Sanierung des Gebäudes liegt 16 Jahre zurück, so dass auch eine gewisse Instandsetzung (Maler- und Fußbodenarbeiten) gerechtfertigt ist.

2. Bauablauf

2.1 Die Planungsgesellschaft *d-werk* gab am 30.05.2013 folgende baufachliche Stellungnahme zum Bauen bei laufendem Schulbetrieb ab

Die geplante Baumaßnahme gliedert sich im Wesentlichen in folgende Eingriffe

- Herstellung notwendiger Flure und Treppenräume durch Einbau umfangreicher Abtrennungen und Türelemente
- Einbau einer Brandalarmierung
- Komplette Umverlegung der Elektroverteilung in allen Geschossen aus den Fluren in

die Zimmer
- Herstellen notwendiger Wandöffnungen für den Einbau von Verbindungstüren zwischen den Klassenräumen
- Umfangreiche Eingriffe im Untergeschoss und Einbau und Einbau eines Fluchttunnels im Dachgeschoss

Speziell bei der Comeniusschule ergeben sich weitere, zwingende Konfliktpunkte
- Gefährdung durch die von Kindern, Schülertransporten und Arbeitern gleichzeitig zu nutzende Ein- und Ausfahrt
- Die Blockade des Rettungsweges während der Arbeiten.
- Die komplexen Türelemente können nicht an einem Tag eingesetzt werden. Dadurch ist im Brandfall die Sicherstellung der beiden jetzt vorhandenen Rettungswege nicht mehr gegeben (baulicher Brandschutz während der Umsetzung).
- Die nötigen Baumaßnahmen im Dachgeschoss schließen die Nutzung der Aula sowie des Kunsttraktes für die Bauzeit vollständig aus.
- Die komplette Erneuerung der Elektroanlage erfordert die vollständige Abschaltung der bestehenden Anlage. Weder Beleuchtung, noch andere Spannungsabnehmer und Geräte können dann benutzt werden.

Mit den geplanten Maßnahmen sind zunächst die von einer Baustelle ausgehenden üblichen Gefährdungen und Konflikte verbunden, wie die Beeinträchtigung des Lehrens/Lernens durch bauablaufbedingte Behinderungen. Es ergeben sich zusätzliche Aufwendungen für den Staubschutz, die Reinigung sowie Nacht- und Wochenendarbeiten.

➔ Eine Umsetzung dieser Maßnahme bei laufendem Schulbetrieb ist aus Sicht des Planungsbüros nicht möglich.

2.2 Geplanter Bauablauf

Die Baugenehmigung wurde am 29.07.2013 erteilt.

Nach einer modifizierten Baubeschlussfassung im Dezember 2013 ergibt sich folgende Terminkette:

- Verfügbarkeit der Haushaltsmittel — max. 3 Wochen
- Dauer der Ausführungsplanung — ca. 6 Wochen
- Abstimmung mit FB 51 — max. 1 Woche
- Vorbereitung der Ausschreibung — ca. 4 Wochen
- Ausschreibung/Vergabe der Maßnahme — ca. 8 Wochen
- Leerzug des Objektes — 2-3 Woche zu Ferienbeginn
- Baubeginn — 08/2014
- Bauabschluss — 07/2015
- Rückzug — 08/2015

3. Finanzierung

7.400069 **gerundet: 1.438.000 €**

PSP-Element Bezeichnung	Ausgabe 2012 EUR	HAR 2012 EUR	Plan 2013 neu EUR	Plan 2014 neu EUR	VE 2014 EUR	Plan 2015 EUR	Gesamt EUR
700.100	3.570	22.500	115.000	35.0	0	0	169.070

Planungsleistung				00			
			- 7.000 apl. Umsetzung zur Turnhalle GS Heideschule				
700.200 Hochbauleistung	16.500	0	0	478. 900	773.500	773.500	1.268.900
Gesamtkosten	**20.070**	**22.500**	**108.000**	**513. 900**	**773.500**	**773.500**	**1.437.970**

In Vorbereitung des Baubeschlusses V/2012/10587 lagen keinerlei Erfahrungswerte (Bau- und Kostenplanungen) für einen denkmalgeschützten Altbau vor. Im Rahmen der Abstimmungen zwischen den Geschäftsbereichen I, II, IV und V zu den erforderlichen Kosten wurden 2011/12 881.500 € vorgesehen und auf Grund der hohen Dringlichkeit der erforderlichen Brandschutzgrundsicherung in den Plan 2012 ff eingebracht, in der Annahme, die Maßnahme damit auskömmlich finanzieren zu können. Zum damaligen Zeitpunkt lag noch keine Kostenschätzung nach HAOI Phase 2 vor, ebenso keine Erkenntnis über das Elektronetz.
Diese 881.500 € sind damit eine Kostenannahme. Erst mit der Bestandsaufnahme und Erarbeitung der Entwurfsplanung konnte der tatsächliche Umfang aller Maßnahmen zur Brandschutzgrundsicherung und Elektrosanierung ermittelt werden, Maßnahmen, die mit diesem ursprünglich angenommenen Kostenrahmen nicht zu leisten sind. Es flossen ebenfalls die Ergebnisse der fachlichen Beratung und Abstimmung mit dem Fachbereich Bauen, Abteilungen Baugenehmigung und Denkmalschutz, ein.
Aus diesem Grund kann eigentlich auf den Ursprungsbetrag kein Bezug genommen werden.

Die erste Brandschutz-/Elektro-Kostenberechnung lag am 08.01.2013 mit 1.343.298,85 € vor.

Weitere Erläuterung:

Gesamtmaßnahme		1.437.970,00 €
./. Kostenberechnung	-	1.343.298,85 €
Reserve		94.671,15 €

Die geplante Reserve soll prioritär höhere investive Ausschreibungsergebnisse, denkmalrechtliche Auflagen aus der Baugenehmigung und nicht kalkulierbare Maßnahmen abdecken, wie der anschließende Ausgleich der Fußböden - was in einem denkmalgeschützten Altbau aufwendig sein kann -, um die Dichtheit der Türen und Türanlagen zu gewährleisten. Gedacht ist sie auch für gewisse Instandsetzungsmaßnahmen, die nach der Brandschutzausführung realisiert werden sollen.
Der Abschluss einer grundhaften Sanierung des Gebäudes liegt 16 Jahre zurück, so dass eine Teilinstandsetzung gerechtfertigt ist, zumal das Gebäude während der Baumaßnahme leer steht.
Es ist geplant, dass mit der Schulleitung kleine Wünsche einer Instandsetzung/Verschönerung/Fußböden (Flure/Treppenhäuser oder Klassenzimmer) abgesprochen werden. (Ergänzung zu 1.3)

Geplanter Gesamtaufwand	(V/2013/12133)	1.437.970 €
./. Kosten lt. 2. Grundsatz- u. Baubeschluss	(V/2012/10587 *)	- 881.500 €
Begründeter Mehrbedarf		556.470 €

* Der Baubeschluss V/2012/10587 enthielt keine Elektrosanierung.

4. Variantenbetrachtung/Folgekosten

4.1 Einmalige Kosten durch Auslagerung

4.1.1 Variante 1: Ausweichstandort Dölauer Str. 71 gerundet 106.600 €

1.22101/1.24101 Ergebnis-haushalt		Finanzielle Auswirkung 2014	Finanzielle Auswirkung 2015	Gesamt in EUR
54311700	Behördenumzüge	20.000	20.000	40.000
54312300	Sperrmüllentsorgung	5.000	5.000	10.000
54290100	Schülerzeitkarte	3.000	4.400	7.400
58110300	Innere Verrechnung Schulsport	66.000	66.000	132.000 Anmietung einer Sporthalle
52110100	Unterhaltung Grundstücke/baulich e Anlagen	-9.400	-14.000	-23.400 Einsparung, weil Ausweichobjekt kleiner ist
52410100	Betriebskosten	-23.300	-36.100	-59.400 dto.
		61.300	**45.300**	**106.600**

Kosten der Variante 1 wurden bei der Aufstellung des Ergebnishaushaltes 2014/15 berücksichtigt.

4.1.2 Variante 2: Anmieten und Aufstellen von Schulcontainern

Die Variante 2, den Schulunterricht am Standort zu belassen und in Klassenraumcontainer zu verlagern, wurde geprüft und aus (Baustellen-) Sicherheitsgründen verworfen (siehe Stellungnahme 2.1).

4. 2 Dauerhafte Folgekosten nach Abschluss der Baumaßnahme

1.22101 Ergebnis-haushalt		Finanzielle Auswirkung 2015	Finanzielle Auswirkung 2016 ff
52410100	Unterhaltung Grundstücke/bauliche Anlagen		
	Aufschaltung Hausalarm auf ständig besetzte Stelle	250	500
	Wartung/Inspektion der Hausalarmanlage	2.000	4.000
	Wartung der Brandschutztüren	1.000	2.000
		3.250	**6.500**

Die Planung und Bewirtschaftung der Mittel erfolgt über den neuen FB Immobilien- und Bewirtschaftungsmanagement.

5. Familienverträglichkeit

Mit der geplanten Maßnahme zur Brandschutz-Grundsicherstellung an der Schule wird wesentlich der Gesundheit und Sicherheit der Schüler im Schulgebäude Rechnung getragen
Damit ist die Familienverträglichkeit der Baumaßnahmen gegeben.
Die im Zeitraum der Sanierung unabdingbare Auslagerung des Unterrichtes kann zeitweise zusätzliche Belastungen für Schüler und auch Erziehungsberechtigte hervorrufen und die Familienverträglichkeit einschränken.
Im Abwägungsergebnis zur angestrebten Zielstellung sind diese Einschränkungen zumutbar und als unvermeidbar hinzunehmen.
Die Schulleitung wurde bereits von der Maßnahme in Kenntnis gesetzt. Die detaillierten Gespräche mit Schulleitung, Lehrern, Schülern und Eltern finden ab Januar 2014 statt. In den Gesprächen geht es auch um die Umsetzung der Bedarfsanforderungen im Ausweichobjekt.

Anlagen:

Kostenberechnung Brandschutzgrundsicherung
Geschossgrundrisse