

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	19.04.2022		
Geschäftszeichen	GM-sd-sa		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 31.05.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 171/22

Betreff: Ausbildungsschmiede der Robert-Schule, Bau 4
Sanierung nach Wasserschaden durch Starkregen
- Projekt- und Baubeschluss -

Anlagen: Kostenberechnung vom 20.04.2022 (Anlage 1)
Baubeschreibung vom 13.04.2022 (Anlage 2)
Lageplan im Maßstab 1:1000 vom 20.04.2022 (Anlage 3a)
Plan im Maßstab 1:50 vom 20.04.2022 (Anlage 3b)

Antrag:

1. Die Sanierung der Ausbildungsschmiede der Robert-Bosch-Schule, Bau 4 auf der Grundlage der Planung und beiliegender Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 20.04.2022 mit Gesamtaufwendungen für Hochbau in Höhe von 564.000 € zu genehmigen.
2. Die Ausführung auf der Grundlage der Planung und der Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements zu genehmigen.
3. Die Deckung der Maßnahme erfolgt im Ergebnishaushalt 2022, PRC: 11240225 (Berufsbildende Schulen) im Rahmen des Bauunterhalts in Höhe von 564.000 €.
4. Durch die Sanierung der Ausbildungsschmiede der Robert-Bosch-Schule entstehen keine zusätzlichen Folgekosten.

Milica Jeremic

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, BM 2, BM 3, C 3, RPA, ZSD/HF	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT (einmalig/laufend)	
PRC: Projekt / Investitionsauftrag: 7.			
Einzahlungen	0 €	Ordentliche Erträge*	94.500 €
Auszahlungen	0 €	Ordentlicher Aufwand	564.000 €
Aktivierte Eigenleistungen	0 €	<i>davon Abschreibungen</i>	0 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	0 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	0 €	Nettoressourcenbedarf	469.500 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2022</u>		2022	
Auszahlungen (Bedarf):	0 €	Innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC 11240225 (berufsbildende Schulen)	469.500 €
Verfügbar: (inkl. HH Reste Vj.)	0 €		
Ggf. Mehr-/Minderbedarf	0 €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	0 €
Deckung Mehrbedarf bei PRC	0 €		
PS-Projekt 7	0 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln (Kalk. Verzinsung)	0 €
bzw. Investitionsauftrag 7	0 €		
<u>2. Finanzplanung 2023 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	0 €		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	0 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	0 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

* Die Versicherungsleistung des Sachversicherers (WGV-Versicherung, Stuttgart) wurde mit Schreiben vom 25.04.2022 bestätigt.

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterung zum Vorhaben

Das vom Starkregenereignis betroffene Gebäude "Bau 4" der Robert-Bosch-Schule besteht aus drei Geschossebenen.

Das Untergeschoss beherbergt die vom Wasserschaden betroffenen Ausbildungsflächen für das Schmiedehandwerk. Diese Flächen umfassen ca. 178m² Schmiede, das Gasflaschenlager ca. 57m² und weitere Lagerflächen. Das Büro der Ausbildungsmeister und das separate Werkzeuglager sind beide ca. 6m² groß.

Durch den Starkregen am 21. Juni 2021 war völlig unerwartet und unvorhersehbar sehr viel Oberflächenwasser vom oberen Schulhof über einen alten, vergitterten Lüftungsschacht in die Ausbildungsschmiede im Untergeschoss eingedrungen.

Durch das Regenwasser wurde der kompletten Hirnholzparkettbodenbelag der Schmiede überschwemmt und irreparabel beschädigt. Bei der Schadensbegutachtung mit dem herbeigerufenen Sachversicherer, WGV-Versicherung musste festgestellt werden, dass sich der bauzeitliche Holzbodenbelag durch die Nässe angehoben und vom Unterbau gelöst hatte. Die folgende Raumluftmessung (übliches Vorgehen bei diesen alten Bodenaufbauten) hat ergeben, dass der Kleber zwischen Betonboden und Hirnholzparkett aus PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) haltigen Stoffen besteht.

Danach musste, als sicherheitsrelevante Maßnahme, die Schmiede auf Veranlassung des Sachversicherers (WGV-Versicherung) durch eine Fachfirma komplett ausgeräumt werden. Der gesamte Bodenaufbau musste umgehend entfernt und sofort fachgerecht entsorgt werden.

Die WGV-Versicherung übernimmt vereinbarungsgemäß die Kosten für den fachgerechten Ausbau, die Schadstoffentsorgung des Hirnholzbodens und den Einbau des neuen Bodens inklusive Materialkosten im havarierten Bereich der Schmiede. Außerdem mussten alle Oberflächen in der Schmiede von der vom Sachversicherer installierten Spezialfirma gereinigt werden. Die Stadt Ulm muss hier anteilig einen vertraglich vereinbarten Eigenanteil in Höhe von 10% dieser Kosten für die Aufwendungen tragen.

Der Wasserschaden konnte zwischenzeitlich geplant insofern behoben werden, dass der gesamte UG-Bereich auf "Rohbaustand" versetzt wurde und die durch den PAK-haltigen Kleber entstandenen Luftschadstoffe und Ablagerungen sicher fachgerecht entfernt wurden.

Die Wandöffnung durch die das Wasser eindringen konnte wurde vorsorglich zugemauert. Die Betriebseinrichtung (Werkbänke, Maschinen) in der Schmiede war größtenteils veraltet und wurde in Teilen schon länger nicht mehr genutzt. In den langen Jahren seit der Inbetriebnahme dieser Ausbildungsräume hatten sich die Ausbildungsinhalte stark modernisiert oder geändert. Daher wurden nach gemeinsamer Abstimmung mit der Schulleitung und den Ausbildern beim Aufräumen der Schmiede alle nicht mehr benötigten Einrichtungsgegenstände gleich entsorgt.

Für die Vermittlung der bisherigen Lehrinhalte der Schmiedeeisenbearbeitung waren Steinkohleessen in der alten Ausbildungsschmiede fest verbaut. Durch den langjährigen Betrieb

der Essen waren die abgehängten Decken darüber völlig verrußt. Die Deckenplatten samt Unterkonstruktion wurden auch ausgebaut und fachgerecht entsorgt.

Im Rahmen der Sanierung sollen die Ausbildungsbereiche offener gestaltet werden und die nicht-tragenden Zwischenwände werden deshalb rückgebaut. Zum Beispiel wird die Wand zwischen dem Meisterbüro und dem Werkzeuglager entfernt. So entsteht ein großes Meisterbüro das auch für Personalgespräche oder kleine Besprechungen genutzt werden kann. Als entscheidende Verbesserung wird die Trennwand zwischen der bisherigen Schmiede und der ehemaligen Gießerei entfernt um einen großen Ausbildungsraum zu erhalten. So entsteht viel Platzgewinn und die Lehrer haben nun alle Tätigkeiten der Auszubildenden besser und auf vor allem auf einmal im Blick.

Das Meisterbüro wird zusätzlich mit einem Sichtfenster in Richtung Schmiede ausgestattet. Die "alten" Brandschutztüren mit Zargen müssen aufgrund neuer gültiger Brandschutzvorgaben alle gegen neue Brandschutztüren getauscht werden.

Gemäß den neuen Ausbildungsinhalten soll nun an einer großen, mobilen Gas-Esse ausgebildet werden. Diese Esse kann bei Bedarf auch in einen Nebenbereich geschoben werden. Vorschriftsmäßig muss eine extra Luftabsaugung für die neue mobile Gas-Esse und den benachbarten Gasschweißbereich eingebaut werden.

Aufgrund der grundrissverändernden Maßnahmen müssen sämtliche alten Medienversorgungsleitungen für Gas, Druckluft, Heizung und Strom zurückgebaut und neu verlegt werden. Mit höchster Dringlichkeit muss die bisherige Hauptstromverteilung, da längst nicht mehr zulässig, komplett ersetzt werden.

Die bestehende Raumlüftungsanlage wird zurückgebaut und durch eine neue Anlage ersetzt. Die Wände bekommen einen neuen Anstrich und die Schmiede wird mit neuem Mobiliar ausgestattet werden. Das neue Mobiliar wird turnusgemäß vom Nutzer beschafft und ist nicht Bestandteil der Sanierungsmaßnahmen. Die Schmiede ist dann komplett saniert und auf den neusten Stand der Technik aufgerüstet.

Die Sanierung wird als reine Innenraumsanierung betrachtet.

Weitere Sanierungsschritte am Gebäude werden zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge einer Gesamtsanierung erfolgen. Hierbei wird dann das Gebäude auf den gültigen, städtischen Energiestandard ertüchtigt werden.

Eine Außensanierung der Gebäudehülle muss im Sinne / im Zuge der Gesamtbetrachtung des Gebäudeensembles erfolgen und ist nur dann sinnvoll und dadurch nicht Teil der nun durch den Starkregenschaden begründeten Innensanierung.

Bisher konnte der Entfall der Ausbildungsräume durch die offene und kollegiale Zusammenarbeit mit der Schulleitung und der Lehrerschaft mutig kompensiert werden. Jedoch muss dieser Zustand bis zum Schuljahresbeginn 2022 / 2023 unbedingt behoben werden, da sonst der Bildungsauftrag stark gefährdet ist.

4. Energiestandard

- 4.1. Eine energetische Sanierung ist nicht Gegenstand dieser Sanierung.
Die Sanierung wird als reine Innenraumsanierung betrachtet denn das Gebäude muss primär zur Sicherung des Bildungsanspruches wieder gebrauchsfähig hergestellt werden.
- 4.2. Weitere Sanierungsschritte am Gebäude werden zu einem späteren Zeitpunkt und im Zuge einer Gesamtsanierung erfolgen. Dann werden die Gebäudeteile von einem beauftragten Bauphysiker untersucht und ganzheitlich beurteilt werden. Hierbei wird das Gebäude auf den gültigen, städtischen Energiestandard ertüchtigt.
Eine Außensanierung der Gebäudehülle muss im Zuge der Gesamtbetrachtung des Gebäudeensembles erfolgen und ist nur dann sinnvoll und kann dadurch nicht Teil der nun durch den Starkregenschaden begründeten Innensanierung sein.

5. Zeitlicher Ablauf

voraussichtlicher Baubeginn	Juli 2022
voraussichtliche Fertigstellung:	September 2022

6. Kosten und Finanzierung

6.1. Kosten

Gemäß der Planung und beiliegender Kostenberechnung des Zentralen Gebäudemanagements vom 20.04.2022 fallen für die Sanierungsmaßnahmen Gesamtaufwendungen von 564.000 € an.

6.2. Finanzierung

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Ergebnishaushalt 2022, PRC 11240225 (berufsbildende Schulen) im Rahmen des Bauunterhalts in Höhe von 564.000 € (Kostenart 42110010) bei der Kostenstelle 790639 (Schulzentrum Kuhberg).

6.3. Die Versicherungsleistung des Sachversicherers (WGV-Versicherung, Stuttgart) wurde mit Schreiben vom 25.04.2022 bestätigt.

6.4. Folgekosten

Durch die Sanierung der Ausbildungsschmiede der Robert-Bosch-Schule entstehen keine zusätzlichen Folgekosten.