

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	11.04.2018		
Geschäftszeichen	GM-sm-ha		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 08.05.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 076/18

Betreff: Schulzentrum Ulm-Wiblingen, Energetische Sanierung und baulicher Brandschutz am Bauteil 3, Buchauer Str. 7 - 9
- 1. Projekt- und Baubeschluss -
- 2. Grundsatzbeschluss zur Planung eines Gesamtkonzeptes -

Anlagen: Kostenberechnung vom 15.03.2018 (Anlage 1)
Die Pläne des Architekturbüros ankner buchholz architekten, Ulm vom 15.03.2018 werden im Sitzungssaal gezeigt.

Antrag:

1. Die Entwurfsplanung der Sanierungsmaßnahmen für den baulichen Brandschutz des Bauteil 3 bestehend aus:
 - 1.1. Den Plänen im Maßstab 1:100 des Architekturbüros ankner buchholz architekten, Ulm vom 15.03.2018.
 - 1.2. Die Kostenberechnung des Architekturbüros ankner buchholz architekten, Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 15.03.2018, mit Gesamtaufwendungen für Hochbau in Höhe von 326.000 € zu genehmigen.
2. Der Ausführung des Bauvorhabens entsprechend der Planung vom 15.03.2018 zuzustimmen

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, BM 2, BS, C 3, KoKo, OB, ZSD/F

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

3. Deckung der Maßnahmen des baulichen Brandschutzes erfolgt im Ergebnishaushalt 2018, PRC 1124-711 (Gebäude) im Rahmen des Bauunterhalts. Die hierzu erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 326.000 € werden als außerplanmäßige Ausgabe vom Finanzhaushalt Projekt-Nr. 7.21100613 (Generalsanierung Schulzentrum Wiblingen) in den Bauunterhalt (Kostenstelle 790632) umgeschichtet und in voller Höhe zur Deckung herangezogen. Die außerplanmäßige Ausgabe wird hiermit genehmigt.

4. Dem Grundsatzbeschluss zur Planung eines baulichen Gesamtkonzeptes für das Schulzentrum Wiblingen zuzustimmen.
Hierfür fallen Planungskosten in Höhe von 100.000 € an. Die Finanzierung der Planungskosten in Höhe von 100.000 € in 2018 erfolgt als außerplanmäßige Auszahlung bei Projekt-Nr. 7.21100615 (Schulzentrum Wiblingen, Erweiterungsbau). Hierfür werden entsprechende Haushaltsmittel bei Projekt-Nr. 7.21100613 (Sanierung Schulzentrum Wiblingen) in voller Höhe zur Deckung herangezogen. Die außerplanmäßige Auszahlung wird hiermit genehmigt.

Pröbstle

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 211006-610 (Gymnasien)			
Projekt / Investitionsauftrag:			
Einzahlungen	---	Ordentliche Erträge	---
Auszahlungen	100.000 €	Ordentlicher Aufwand	326.000 €
Aktiviere Eigenleistungen	---	<i>davon Abschreibungen</i>	---
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	€
Saldo aus Investitionstätigkeit	100.000 €	Nettoressourcenbedarf	€
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2018</u>		2019 ff	
Auszahlungen (Bedarf) (inkl. HH-Reste Vj.) - Projekt-Nr. 7.21100615	100.000 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei Kostenstelle 790632 PRC 1124-711 (Gebäude)	326.000 €
Verfügbar Projekt-Nr. 7.21100613:	1.099.000 €		
Ggf. Minderbedarf in 2018 Projekt-Nr. 7.21100613	999.000 €	Fremdes Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	
Deckung Mehrbedarf durch Umschicht.*	326.000 €		
Rest	673.000 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	---
<u>2. Finanzplanung</u>			
Auszahlungen (Bedarf):			
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen			
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus *			
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

* für Bauunterhalt (vgl. Antrag Ziff. 3), Kostenstelle 790632 für Sanierungsmaßnahmen und baulicher Brandschutz (Abwicklung im Ergebnishaushalt)

2. Sachstand

Das Schulzentrum Wiblingen wurde 1971 - 1980 errichtet und besteht aus drei Bauteilen. Im Rahmen der Überprüfung des baulichen Brand-/Rauchschutzes des Schulzentrums Ulm-Wiblingen, Buchauer Str. 7-9 wurden die Bauteile umfänglich betrachtet. In enger Abstimmung mit der Baurechtsbehörde und der Ulmer Feuerwehr wurde ein Brandschutz-Sanierungskonzept erstellt. Der Brand-/Rauchschutz der Bauteile 1 und 2 wurde über mehrere Jahre ertüchtigt und zum Beginn 2017 abgeschlossen.

Im Rahmen vergangener Ortsbegehungen wurde mehrmals das Bauteil 3 betrachtet und geprüft. Mit der erfolgten umfangreichen Sanierung und Erneuerung aller NW-Fachräume im EG wurde dort der bauliche Rauchschutz ertüchtigt. Im Obergeschoss wurden die Oberlichtverglasungen der Flurwände in Brandschutzverglasungen G30 getauscht.

Baurechtlich ist gefordert, dass aus jedem ständig genutzten Aufenthaltsraum zwei bauliche Rettungswege bestehen. Im Erdgeschoss ist dies gewährleistet. Für das Obergeschoss gelten als erster Rettungsweg die Flure und das Treppenhaus. Der zweite Rettungsweg führt über die Fassadenfenster auf vorgehängte Fluchtbalkone und Treppen ins Freie. Sieben Klassenräume haben keine Fluchtbalkone und somit keinen zweiten baulichen Rettungsweg.

Zusätzlich zum Brandschutz wurde auch die energetische Ertüchtigung der bauzeitlichen Fassade und des Daches untersucht. Da die Fassade auf der West- und Südseite im Erdgeschoss gegenüber dem Obergeschoss zurückspringt, muss hier die Deckenunterseite gedämmt werden. Die Höhe in diesem Bereich verringert sich dadurch auf ca. 2,30 m, was im Bereich des Haupteinganges nicht ausreichend ist. Alternativ könnte die Fassade im Obergeschoss auf Erdgeschossniveau geführt werden. Dadurch könnte im Erdgeschoss eine zusätzliche Nutzfläche von rd. 200 m² entstehen. Für die Nutzung dieser Fläche liegt jedoch derzeit keine Raumkonzeption vor.

Da die Entscheidung über eine mögliche Erweiterung des Erdgeschosses nur auf Basis eines Gesamtkonzeptes der Schule erfolgen kann, wird die energetische Sanierung des Bauteils 3 zunächst zurückgestellt und ausschließlich der Brandschutz ertüchtigt.

3. Erläuterung zum Vorhaben

Das am südlichen Grundstücksbereich gelegene Bauteil 3 aus den Jahren 1979/80 muss noch an die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes angepasst werden. Hier fehlen für einige Bereiche des Obergeschosses die geforderten zweiten baulichen Rettungswege in freies Gelände. Die Rettungswegsituation wird in Anlehnung an die heute geltenden Vorschriften angepasst.

Diese Ertüchtigungsmaßnahmen sind insbesondere:

- Abtrennung des Verbindungsgangs im Obergeschoss zur Realschule mit einer rauchdichten Wand und einer rauchdichten Tür.
- Verlängerung der bestehenden Fluchtbalkone.
- Austausch der bestehenden, südlich des Fluchtbalkons gelegenen Spindeltreppe gegen eine geradläufige Treppe.
- Austausch der bestehenden Treppe auf der Nordseite.
- Errichtung von breiteren, geradläufigen Außentreppen am jeweiligen Ende des Fluchtbalkons. Die Treppen werden im Erdgeschoss eingehaust, um ein unbefugtes Betreten von außen zu verhindern.

- Jeder Unterrichtsraum, der keinen unmittelbaren Ausgang ins Freie bzw. auf den Fluchtbalkon hat, wird durch zusätzliche Verbindungstüren mit einem von der Halle unabhängigen Rettungsweg ausgestattet.

Die Baumaßnahme kann unabhängig von einer energetischen Sanierung durchgeführt werden, da die Treppen und Fluchtbalkone mit eigenem Tragsystem vor dem Gebäude stehen. Mit der energetischen Sanierung ist die Erweiterung dieser selbststehenden Balkone angedacht.

Die Brandschutztechnische Stellungnahme wurde von umt Umweltingenieure GmbH, Ulm erstellt. Der Entwurf ist mit der nutzenden Verwaltung, der Feuerwehr sowie mit der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Ulm abgestimmt.

4. Planung Gesamtkonzept

Das Schulzentrum Ulm-Wiblingen umfasste neben dem Albert-Einstein-Gymnasium und der Albert-Einstein Realschule zunächst auch die Grundschule am Tannenplatz. Im Jahr 1976 bezogen beide Schulen gemeinsam mit der Grundschule das Gebäude am Tannenplatz. Nach dem Auszug der Grundschule im Jahr 2006 wurden die bisherigen Räume der Grundschule von der Realschule und dem Gymnasium übernommen. Trotz dieser Erweiterung stehen beiden Schulen am Schulzentrum Ulm-Wiblingen zur Versorgung der Schülerschaft zu wenig Klassenräume zur Verfügung. Dieses Raumdefizit wird durch die Bildung sogenannter Wanderklassen ohne festen Klassenraum und den Einsatz von Modulbauten kompensiert. Darüber hinaus soll die Albert-Einstein-Realschule in Abstimmung mit dem Staatlichen Schulamt Biberach sowie dem Regierungspräsidium Tübingen künftig 5-zügig (bisher: 4-zügig) geführt werden. Das Albert-Einstein-Gymnasium wird künftig aufgrund des Hochbegabtenzuges, des Bilingualen Zuges und des Schulversuchs 9-jähriges Gymnasium ebenfalls 5-zügig geführt.

Aus den genannten Gründen ist ein Erweiterungsbau notwendig. Zudem besteht für die Mittagstischversorgung ein zusätzlicher Flächenbedarf. Bisher steht eine zentrale Mensa im Bürgerzentrum Wiblingen zur Verfügung. Diese wird auch von den Grundschulkindern besucht. Wegen deren bereits bestehenden Auslastung sowie der tendenziell weiter steigenden Essenszahlen im Grundschulbereich ist eine neue Verpflegungslösung für Realschule und Gymnasium zu prüfen.

Das Bestandsgebäude des Schulzentrums Ulm-Wiblingen, Albert-Einstein-Schulen, wurde zwar in den Jahren 2006 bis 2009 im Bestand des Hauptgebäudes umgebaut und teilweise saniert, dennoch ist eine umfassende Sanierung sowohl in der technischen als auch in der baulichen Substanz erforderlich.

Die bereits heute am Schulzentrum angesiedelte Stadtteilbibliothek soll ebenfalls vergrößert werden. Auch in Zukunft sollen Synergien und eine gute Zusammenarbeit zwischen Schulen und Bibliothek möglich sein.

Um Raumkapazitäten im Bestandsgebäude bereits bei den Planungen für den Neubau mitberücksichtigen zu können, wird ein Gesamtkonzept für Neubau, Sanierung und Stadtteilbibliothek angestrebt.

Die Verwaltung wird zu gegebener Zeit den hierfür notwendigen Raumprogrammbeschluss zur Beratung und Beschlussfassung dem Gemeinderat vorlegen.

5. Zeitlicher Ablauf

Für die brandschutztechnische Ertüchtigung des Bauteils 3 ist folgender zeitlicher Ablauf geplant:

Projekt- und Baubeschluss:	Mai 2018
geplanter Baubeginn:	Sommer 2018
geplante Fertigstellung:	Herbst 2018

6. Kosten und Finanzierung

6.1. Kosten

Entsprechend der beiliegenden Kostenschätzung des Architekturbüros ankner buchholz architekten, Ulm und des Zentralen Gebäudemanagements vom 15.03.2018 (Anlage 1) fallen für die Durchführung der unter Pkt. 3 beschriebenen Maßnahme Gesamtaufwendungen von 326.000 € an.

Für das unter Pkt. 4 beschriebene Gesamtkonzept wird eine Planungsrate in Höhe von 100.000 € benötigt.

6.2. Finanzierung

Deckung der Maßnahmen des baulichen Brandschutzes erfolgt im Ergebnishaushalt 2018, PRC 1124-711 (Gebäude) im Rahmen des Bauunterhalts. Die hierzu erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 326.000 € werden als außerplanmäßige Ausgabe vom Finanzhaushalt Projekt-Nr. 7.21100613 (Generalsanierung Schulzentrum Wiblingen) in den Bauunterhalt (Kostenstelle 790632) umgeschichtet und in voller Höhe zur Deckung herangezogen. Die außerplanmäßige Ausgabe wird hiermit genehmigt.

Dem Grundsatzbeschluss zur Planung eines baulichen Gesamtkonzeptes für das Schulzentrum Wiblingen zuzustimmen.

Hierfür fallen Planungskosten in Höhe von 100.000 € an. Die Finanzierung der Planungskosten in Höhe von 100.000 € in 2018 erfolgt als außerplanmäßige Auszahlung bei Projekt-Nr. 7.21100615 (Schulzentrum Wiblingen, Erweiterungsbau). Hierfür werden entsprechende Haushaltsmittel bei Projekt-Nr. 7.21100613 (Sanierung Schulzentrum Wiblingen) in voller Höhe zur Deckung herangezogen. Die außerplanmäßige Auszahlung wird hiermit genehmigt.