

Drucksache Nr.: 348/2016

Dezernat V
Federführend: Fachbereich 5
Anlagen:
Az.: 500, mr

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	03.11.2016	Ö	zur Information

Bericht über die aktuelle Situation des Gebäudes der Realschule plus in Neustadt an der Weinstraße

Zurzeit laufen an der Realschule plus die notwendigen Maßnahmen zur Fortführung des Unterrichts (Übergangskonzept - Brandschutz).

A. Informationen der Abt. Gebäudemanagement, aufgestellt am 29.09.2016:

1 Realschule plus NW - Stand heute / zukünftige Entwicklung

1.1 Realschule plus NW – Stand heute

Brandschutzmaßnahmen - September 2016

Die Brandschutzmaßnahmen in der Sporthalle sind abgeschlossen. Eine Abnahme durch die Brandschutzdienststelle ist erfolgt. Kleinere Mängel werden kurzfristig beseitigt. Für die Brandschutzmaßnahmen im Schulgebäude wurde ein Förderantrag bei der ADD gestellt. Mittlerweile hat die ADD, mit Schreiben vom 05.09.2016, dem Antrag auf vorzeitigen Maßnahmenbeginn zugestimmt.

Der Umbau der Hausmeisterloge mit Integration eines abgeschlossenen Kopierraumes und eines Raumes für einen Wasserspender/Getränkestation wurde bereits begonnen. In den Herbstferien 2016 werden die Rauch-Wärmeabzugsanlagen in den Treppenhäusern und in der Pausenhalle montiert.

Weitere Arbeiten (Elektroarbeiten, Montage von Rauchschutztüren, restliche Trockenbauarbeiten) beginnen in den Osterferien 2017 und sollen auch während der Unterrichtszeit bis in die Sommerferien 2017 durchgeführt werden. Lärmintensive Arbeiten werden in die Nachmittagsstunden verlegt. Arbeiten an schadstoffbelasteten Bauteilen (z.B. Demontage von leichten Trennwänden) sind in den Sommerferien 2017 vorgesehen.

Die o.g. Umbaumaßnahmen sind jedoch noch immer als „Kompensationsmaßnahmen“ zu verstehen. Laut Brandschutzkonzept und Stellungnahme der Brandschutzdienststelle wird der Betrieb der Schule mit den o.g. Umbaumaßnahmen auf 10 Jahr beschränkt. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass hiervon bereits 4 Jahre verstrichen sind.

Um eine weitere Zukunft des Standortes beurteilen zu können, ist es wichtig zu wissen, welches Schulsystem (RS Plus oder IGS) zukünftig verfolgt werden soll.

Des Weiteren muss entschieden werden, wie mit dem vorhandenen Gebäude umgegangen werden soll (Sanierung oder Neubau).

1.2 Realschule plus NW – zukünftige Entwicklung

Mit einem Neubau am Standort Böbig würden sich zahlreiche Vorteile gegenüber einer Sanierung ergeben:

- a) Neue ENEC-Anforderungen, welche ab 2021 in Kraft treten (Thema: Null-Energiehäuser bei Nichtwohngebäuden), könnten eingehalten werden.
- b) Das Gebäude könnte barrierefrei gestaltet werden.
- c) Es könnten Fachbereiche (für gemeinsame Nutzung durch andere Schulen) gegliedert werden, z.B. Naturwissenschaftliche Räume, Kunsträume, Musikräume und Mensa
- d) Reduzieren der Unterhaltskosten (Energiekosten, Kosten für Wartung u. Reparaturen, u. v. m.)

Bei allen Vorhaben (Sanierung oder Neubau) muss ein vorgeschalteter Architektenwettbewerb stattfinden.

2. Objektbeschreibung Realschule plus NW

2.1 Zustand des Gebäudes

2.1.1 Mängel am Gebäude:

a) energetisch sehr schlechter Zustand (laut Energiebericht, Primärenergiebedarf bei $274 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a}) > \text{EnEV-Anforderungswert modernisierter Altbau (Vergleichswert)}$ bei ca. $160 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$)

b) Anteile von Schadstoffen im Gebäude

- alle mobilen Stellwände enthalten Asbest in den Boden- u. Deckenschienen
- versch. Dichtelemente (Heizung) enthalten Asbest
- versch. Verkleidungen enthalten gebundene Asbestfasern
- alle Dämmmaterialien enthalten krebserregende Künstliche Mineralfasern (KMF)
- versch. Bauwerksfugen enthalten PAK

*** Bemerkung: alle Schadstoffe sind im verbauten Zustand unschädlich**

c) sehr schlechter baulicher Brandschutz

- keine Möglichkeit Bereiche in Brandabschnitte einzuteilen (gesamte Obergeschosse Südseite bzw. gesamte Obergeschosse Nordseite sind je ein Brandabschnitt), abgehängte Decke ist komplett durchgängig, die Leichtbauwände hängen an der abgehängten Decke somit können keine notwendigen Flure (Rettungswege) abgeschottet werden

d) Grundwasser (von Rehbach) dringt im Untergeschoss ein (Wasser wird seit Errichtung des Gebäudes über einen Pumpensumpf abgepumpt)

e) technische Ausstattung des Gebäudes in schlechtem Zustand

- Elektroverteiler u. Elektroanlagen bis zu Endstromkreisen entsprechen nicht mehr den heutigen Standards (UVV)

*** Bemerkung: GUV-Prüfungen werden regelmäßig durchgeführt**

- etliche Elektroleitungen sind den heutigen Standards unterdimensioniert und „kreuz und quer“ im Gebäude verlegt, die Leitungsanlagen-Richtlinie ist nicht einzuhalten (MLAR)

- die Beleuchtungsanlage entspricht nicht mehr den heutigen Sicherheitsstandards (UVV)
- Teile der Lüftungsanlage sind nicht mehr in Betrieb
- Probleme mit stagnierendem Wasser, da Leitungen nicht im Ring verlegt wurden

f) Dachsheds undicht und nicht energetisch sanierbar

Die auf den eingeschossigen Gebäudeteilen montierten Dachsheds (Tageslicht-bänder im Dach) sind stellenweise undicht. In regelmäßigen Abständen müssen hier Reparaturarbeiten durchgeführt werden. Eine energetische Aufrüstung der Lichtbänder ist nicht möglich.

2.1.2 Problemstellen:

a) Vertikal-Schiebefenstersystem Fabrikat Koller

Die Fenster stellen durch ihr Vertikalschiebesystem eine erhöhte Gefahr dar. Die Unfallkasse bemängelt die Fenster seit Jahren, da ein hohes Verletzungsrisiko durch die „Fallbeilwirkung“ besteht.

Der Hersteller der Fenster, Fa. Koller, existiert seit Jahren nicht mehr. Das Vertikal-Schiebefenstersystem war patentiert. Ersatzteile sind heute kaum noch zu bekommen. Nur eine Firma im Raum Bodensee, welche mittlerweile auch wieder aufgekauft wurde, kann noch Ersatzteile liefern. Diese sind jedoch stark überteuert.

b) Mehrere gefangene Räume ohne natürliche Belichtung/Belüftung

im Nordtrakt Erdgeschoss drei NaWi-Räume

im Südtrakt Erdgeschoss Filmsaal und mehrere Lagerräume

im Mitteltrakt Obergeschoss Mitte (Lagerräume)

c) Keine Mensa und keine entsprechenden Vorbereitungsräume wie Küche, Anlieferung, Lagerraum

d) zu große NaWi-Räume

Durch die Zusammenlegung der Hauptschule mit der Realschule sind nun die NaWi- Räume doppelt vorhanden. Die Ausstattung der Räume ist völlig überaltert. Neue Lehrkonzepte können nicht umgesetzt werden.

e) Fehlende Aula / kein größerer Veranstaltungsraum

Nach Umsetzung der befristeten Brandschutzmaßnahmen ist zwar die Pausenhalle als Aula uneingeschränkt nutzbar, doch bei größeren Veranstaltungen reicht auch hier der Platz oft nicht aus. Die Bestuhlung kann nicht dauerhaft aufgestellt bleiben.

****Bemerkung: Eine neue Aula könnte so konzipiert werden, dass diese von benachbarten Schulen mitverwendet werden kann.***

f) Netzwerkinfrastruktur ist mangelhaft und schlecht nachrüstbar (siehe MLAR)

g) Gebäude nicht barrierefrei

Im Gebäude sind zwei Aufzüge vorhanden. Mit den Aufzügen gelangt man aber nur auf die Zwischenebenen (Pausenhalle und Mitteltrakt Obergeschoss). Um in die Klassenräume des Nord- und Südtraktes zu gelangen muss man mehrere Stufen aufsteigen. Eine Aufrüstung mit Podesten und Zwischenhaltestationen ist aufwändig. Eine Behindertentoilette ist nicht vorhanden.

3. Falls das Gebäude saniert bzw. umgebaut werden soll:

Problemstellung:

- Fassade vorgehängte Fertigteilelemente

- ☐ Problem Wärmedämmung
- Fensterbrüstungen
- ☐ Problem Wärmedämmung
- Dachsheds /
- ☐ Problem Dachdämmung
- Merosystem
- ☐ Problem mit Statik bei Dämmung

**Bemerkung: Gebäude muss in Rohbauzustand zurückgeführt werden
Große bauliche Änderungen bzgl. Brandschutz**

- Baumaßnahme ist während Schulbetrieb nicht möglich ☐ Schallübertragung über durchgehende Betondecken bedeutet:
- Schule muss komplett ausgelagert werden evtl. in Schulcontainer?!
- ☐ Problem Standortfrage! (Ver- und Entsorgungsleitungen etc. auf Schulhof nicht vorhanden / Erreichbarkeit der Sporthalle während Baumaßnahme, Stichwort: sicherer Schulweg)

Bemerkungen:

- **einzigster Vorteil: großes Gebäude vorher - nach neuer Schulbaurichtlinie heute so wahrscheinlich nicht mehr möglich!**
- **Nachteil: höhere Kosten im baulichen Unterhalt durch zu großen Gebäudekomplex**

B. Begleitende Maßnahmen

Der durch den Stadtrat beschlossene Schulentwicklungsplan hat sich für die Errichtung einer Integrierten Gesamtschule ausgesprochen. Die Vorbereitungen zum Umsetzen des Stadtratsbeschlusses laufen.

Mit der Architektenkammer wurde Kontakt aufgenommen, um sich über das durchzuführende Entwicklungsverfahren zu informieren.

Eine Energetische Untersuchung wurde durchgeführt, deren Ergebnis in den vorstehenden Informationen enthalten ist.

In absehbarer Zeit ist ein Stadtratsbeschluss herbei zu führen, der die zu bauende Schulart und das Entwicklungsverfahren bestimmt sowie den Neubau bzw. die Sanierung beschließt.

Neustadt an der Weinstraße, 20.10.2016

Oberbürgermeister