

Betreff:

Integrierte Gesamtschule (IGS) Franzses Feld
Deckensanierung

Organisationseinheit:

Dezernat III
65 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement

Datum:

20.01.2016

Beratungsfolge

Bauausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

19.01.2016

Status

Ö

Sachverhalt:

1. Hintergrund

Im Rahmen des 1. Pakets des Schulsanierungsprogramms, das am 20. Januar 2015 im Bauausschuss (siehe Drs.-Nr. 17344/14) beschlossen wurde, wurde eine Sanierung des Schulgebäude geplant, das in erster Linie die Erhöhung der Sicherheit zum Ziel hatte.

Dabei waren folgende Maßnahmen geplant:

- Brandschutzmaßnahmen
- Sanierung der Putzfassaden und Fenster
- Sanierung und Verlegung der NTW-Räume mit Lehrküche, Fotolabor und Filmraum
- Teilerneuerung von Unterdecken in Fluren
- energetische Maßnahmen im Bereich der TGA
- Anpassung der Trinkwasserversorgung
- Sanierung der Lüftung und Elektrotechnik in Teilen
- AMOK-Maßnahmen
- barrierefreier Zugang und Behinderten-WC
- Anpassung der Aula
- Klassenraumcontainer für die Bauzeit

Das Gesamtvolumen der Sanierungsmaßnahme beträgt rd. 13,8 Mio. €. Nach den vorbereitenden Maßnahmen im Sommer 2014 wurde an der IGS Franzses Feld mit der Hauptmaßnahme der Sanierung im Rahmen des Schulsanierungsprogramms am 23. Juli 2015 begonnen. Im 1. Bauabschnitt wurden eine neue Trafostation errichtet und Interimscontainer aufgestellt. Weiterhin wurde mit der Teilerneuerung der Heizungsleitungen, der Sanierung der WC-Räume im Bauteil B, der Teilerneuerung von Fenstern, der Errichtung einer neuen Fluchttreppe und der Sanierung in 4 Klassenräumen im 3. Obergeschoss sowie in einem Kellerabschnitt (Löwenhertz) begonnen. Für die Erneuerung der Heizungsleitungen im Keller und den WC-Räumen war geplant, die abgehängten Decken nur in Teilen zu öffnen und nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wieder zu schließen. Für diese Arbeiten sind in der genehmigten Kostenberechnung auch entsprechende Mittel eingeplant.

2. Problemstellung „Deckenschädigung“

Im Zuge der Leitungsdemontage und Öffnung der abgehängten Decken wurden Mängel an den Stahlbetonrippendecken und den Befestigungselementen der alten abgehängten Decken in den Projekträumen von Löwenhertz und den WC-Anlagen festgestellt. Diese Mängel wurden zeitnah durch einen externen Tragwerksplaner begutachtet. Es wurde festgestellt, dass die Bewehrungseisen der Stahlbetonrippendecke stellenweise keine notwendige Betondeckung aufweisen. Nach Einschätzung des Statikers ist dadurch die Tragfähigkeit der Decke eingeschränkt und in den geschädigten Bereichen besteht kein ausreichender Brandschutz mehr. Mit diesen neuen Erkenntnissen wird eine Sanierung zur Herstellung der Tragfähigkeit und des Brandschutzes zwingend erforderlich.

2.1 Schadensausmaß

Der externe Statiker schätzt nach großflächiger Freilegung der Decken im Keller (Löwenhertz) und im 3. OG das Schadensausmaß an den Betonrippen im Schulgebäude abweichend von seinen ersten Untersuchungsergebnissen aus dem Jahre 2013 auf 20 % bis 30 %. Seinerzeit wurden die Decken an 10 verschiedenen Stellen punktuell bzw. linear für den Statiker zur Untersuchung geöffnet. Schädigungen, wie aktuell vorgefunden, waren seinerzeit nicht erkennbar.

2.2 Sekundärschaden

Bei der Ermittlung der Deckenschädigung wurde ebenfalls eine Trennlage der alten Schalung durch ein Sachverständigenbüro positiv auf Schadstoffe untersucht. Im Ergebnis könnte das Schalungspapier im Bau verbleiben, aber im Zusammenhang mit der erforderlichen Deckensanierung ist dieses in Teilen fachgerecht zu entsorgen. Hierzu ist ein aufwendiges Strahlverfahren mit entsprechenden Schutzbereichen anzuwenden.

2.3 Finanzielle und zeitliche Auswirkungen der Deckenschäden

Für die Sanierung der Decken liegt die Kostenschätzung bei rd. 5,0 Mio. €. Da eine abschließende Bewertung des Schadensausmaßes und der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen erst sukzessive nach großflächiger Freilegung der Rohdecken möglich sein wird, ist die Angabe der Kosten mit einem Unsicherheitsfaktor von +/- 30 % belegt. Dieses ist der Tatsache geschuldet, dass es sich beim Bau der IGS um ein Bauwerk handelt, das entsprechend seinem Entstehungszeitraum (1936/37) mit sehr einfachen Mitteln und gewissermaßen in „Handarbeit“ errichtet wurde. Es wird eine Bauzeitverlängerung von bis zu zwei Jahren durch die zusätzlichen Maßnahmen prognostiziert.

3. Fortführung des Schulbetriebs

Die Fortführung des Schulbetriebs ist in Abstimmung mit der Schulleitung gewährleistet.

4. Weitere Vorgehensweise

Die Sanierung des Altgebäudes soll trotz des vorhandenen Risikos in der Altbausubstanz wie geplant fortgesetzt werden und im Haushalt um die Position einer entsprechenden Risikorückstellung für die zusätzliche Deckensanierung in Höhe von 5,0 Mio. € aufgenommen werden. Die zusätzlich benötigten Haushaltsmittel in Höhe von 5,0 Mio. € sind im IP für die Jahre 2019 ff. einzuplanen, da die zusätzliche Deckensanierung sukzessive im Rahmen der geplanten Bauabschnitte durchgeführt wird.

Da sich der tatsächliche Mittelbedarf erst genau abschätzen lässt, wenn die alten Unterdecken entfernt wurden, können die Mehrkosten erst nach Abschluss der Maßnahme in einem neuen Objekt- und Kostenfeststellungsbeschluss beschlossen werden.