

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Bildung, Kultur und Sport	30.05.2018
Ausschuss für Bau, Vergabe, Feuerschutz und Ordnungsangelegenheiten	07.06.2018

Projekt: Erweiterungsbau GGS Gruitzen, Prälat-Marschall-Straße 65, 42781 Haan

Beschlussvorschlag:

Vor dem Hintergrund der bisherigen Beschlusslage (Erweiterungsbau und Beibehalt des Altbaus im Bestand in zwei Projektphasen, somit nicht in einem Zuge) wird die in dieser Vorlage beschriebene Variante A beschlossen und der Erweiterungsbau autark erstellt. Sobald die Altbausanierung ausreichend geplant ist, erfolgt eine Betrachtung auf Basis der dann vorhandenen Planungsergebnisse inklusive Entscheidungsvorlage zum weiteren Vorgehen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierungskosten für den Altbau zu ermitteln.

Projekt: Erweiterungsbau GGS Gruitzen,
Prälat-Marschall-Straße 65, 42781 Haan
Projektleitung: Janine Preuß-Sackenheim

Sachstand des Projekts

Der Rat der Stadt Haan beschloss in seiner 27. Sitzung am 27.02.2018 einstimmig die Projektfreigabe für das Vergabeverfahren 'Erweiterung der Grundschule Gruitzen' (Vorlage: 65/039/2018).

Die gewünschte Variante enthält einen Erweiterungsbau an der Stelle der jetzigen Anbauten mit allen notwendigen Klassen- und Gruppenräumen, neuen WC-Anlagen, sowie Räumen für eine zentrale Mensa und einer Mediathek für Schule und ggf. Öffentlichkeit. Eine Sanierung des Altbaus und der Außenanlagen war derzeit noch nicht vorgesehen.

Das Gebäudemanagement hat die Bedarfe und Wünsche mit Schul- und OGS-Leitung und dem beschlossenen Raumprogramm abgeglichen. Es wurden externe Berater im juristischen und technischen Bereich für die Vorbereitung und Begleitung

einer Totalübernehmervergabe beauftragt. Ebenso wurde ein Ingenieurbüro mit der Erstellung eines Baugrundgutachtens mit Gründungsempfehlung, eines Abbruch- und Entsorgungskonzeptes, sowie sondierender Schadstoffuntersuchungen (getrennt in Abbruch / verbleibender Altbau / Außenanlagen) beauftragt, um im Vorfeld Projektrisiken zu minimieren.

Schnittstellen zwischen Altbau und neuem Anbau bestehen bei der jetzigen Planung durch den Einbau eines Aufzugs über alle Geschosse im alten Treppenhauskern. Dieses Konzept sieht auch die notwendige, brandschutztechnische Ertüchtigung des Treppenhauses gegenüber dem Altbau, sowie den Umbau von drei Räumen im 1. OG zu Verwaltungsräumen und Lehrerzimmer zur Anpassung der Verwaltungsräume an aktuelle Personenzahlen und Arbeitsabläufe vor.

Im Rahmen der Schadstoffuntersuchungen wurden im Februar 2018 nach der Äußerung eines Anfangsverdachts des Gutachters bei der Erstbegehung überraschenderweise deutliche Belastungen durch Polychlorierte Biphenyle (PCB) an einzelnen Baustoffproben (Anstriche) des Altbaus festgestellt. Vom Gebäudemanagement wurde das Gutachterbüro daraufhin mit ergänzenden Untersuchungen der Raumluft auf PCB beauftragt. Die Ergebnisse der Baustoff- und Raumluftuntersuchungen wurden fachtechnisch beurteilt und in einem Bericht mitgeteilt.

Auszug aus dem Bericht:

„...“

Beurteilung der Untersuchungsergebnisse

Nach den vorliegenden Ergebnissen der im Altbau der Gemeinschaftsgrundschule Gruiton im Februar und März 2018 durchgeführten PCB Untersuchungen ist davon auszugehen, dass im Altbau PCB belastete Farbanstriche vorhanden sind, die als PCB Primärquellen (Σ PCB > 1.000 mg/kg) für Raumluftbelastungen durch PCB zu beurteilen sind. Die festgestellten Raumluftbelastungen von Σ PCB = 18,0 bis 519 ng/m³ liegen im Mittel bei Σ PCB \approx 250 ng/m³ und damit unterhalb des Vorsorgewertes der PCB-Richtlinie von Σ PCB \leq 300 ng/m³. Lediglich bei der Hälfte der Raumluftproben wird der Vorsorgewert überschritten.

Die Ursache für die PCB-Raumluftbelastung ist auf die im Altbau vorhandenen stark PCB-belasteten Primärquellen (Farbanstriche) zurückzuführen. Die hier als Weichmacher in offener Anwendung in den Anstrichen enthaltenen PCB sind in Abhängigkeit von ihrem Chlorgehalt mehr oder weniger stark flüchtig und gelangen so in die Raumluft der Schulräume. Über die belastete Raumluft kommt es zur Sekundärkontamination sämtlicher mit ihr in Kontakt stehender Materialien. Die sekundärkontaminierten Bauteile und Gegenstände wiederum geben die in die Oberfläche eingelagerten PCB nach und nach wieder an die Raumluft der Schulräume ab. Großflächige Sekundärkontaminationen können selbst nach einer vollständigen Beseitigung der Primärquellen erhöhte PCB-Raumluftkonzentrationen aufrechterhalten.

Neben den relativ hohen Belastungen der Primärquellen dürften im Schulaltbau auch alle vormals PCB-freien Oberflächen der Decken und Wände einschließlich der Materialien des Innenausbaus und aller im Gebäude vorhandener Gegenstände infolge von Sekundärkontaminationen über die Raumluftbelastung mehr oder minder

stark mit PCB beaufschlagt sein. Gemäß den Vorgaben der PCB-Richtlinie sind die im Altbau der Gemeinschaftsgrundschule Gruiten vorhandenen Primärquellen und vermutlich auch Teile der sekundärkontaminierten Baustoffe (Anstriche, Putze, Innenausbau etc.) durch eine Beseitigung zu sanieren.

...

Ein Austausch der alten undichten lediglich einfachverglasten Fenster durch neue dichtschießende Fenster ist erst nach erfolgreicher Durchführung einer PCB-Sanierung möglich, da anderenfalls ein deutlicher Anstieg der Raumlufbelastung durch PCB in den Schulräumen zu befürchten ist.

Hinweise und Empfehlungen

Da die Durchführung der Raumlufmessungen auf PCB im März 2018 bei relativ niedrigen Außentemperaturen erfolgte, wird aus fachtechnischer Sicht empfohlen, diese Raumlufmessungen im Altbau durch ergänzende Messungen bei hohen Außentemperaturen im Sommer 2018 zu überprüfen. Darüber hinaus sind weitere Beprobungen und chemische Untersuchungen der vorhandenen Farbanstriche im Altbau erforderlich, um die Verbreitung der PCB belasteten Anstriche im Gebäude einzugrenzen und zu dokumentieren. Ferner wird empfohlen, die Eindringtiefe der PCB in die Bausubstanz durch Probenentnahmen mittels Kernbohrungen zu erkunden. Auf Grundlage dieser ergänzenden Untersuchungen kann dann ein Sanierungskonzept für den Altbau der Gemeinschaftsgrundschule Gruiten ausgearbeitet werden.“

Es ist mittelfristig die Sanierung vorzusehen. **Kurzfristiger Handlungsbedarf besteht gemäß Gutachten und PCB-Richtlinie nicht.**

Schlussfolgerung Variante A

Um den beschlossenen Anbau für die GGS Gruiten trotz der neuen PCB-Problematik im Altbau schnellstmöglich im Rahmen des geplanten Budgets umzusetzen, sieht die von der Verwaltung favorisierte Variante A vor, dass der Anbau autark erstellt und der Altbau von Umbauarbeiten ausgenommen wird: Hierzu muss der Aufzug mit einem weiteren Treppenhauskern in den neuen Anbau verlagert werden. Der Anbau ist dann über alle Etagen barrierefrei und in den Etagen EG und OG mit dem Altbau verbunden. Der Mehrzweckraum im DG des Altbaus kann ggf. bei entsprechend eine Etage höher geführtem Aufzug auch noch angebunden werden. Für das UG des Altbaus ist dies voraussichtlich nur durch einen weiteren Kleinaufzug möglich.

Während die Ausschreibung für den Erweiterungsbau läuft, kann die PCB-Sanierung des Altbaus mit fortgeschriebener Kostenschätzung bis zur Projektreife durchgeplant werden, sinnvoller Weise wegen der umfangreichen Arbeiten zur Trockenlegung des Kellers gleich mit Grund- und Regenwasserleitungen und der Schulhofsanierung sowie der Fenstererneuerung inkl. Fassadensanierung.

Somit ist der Anbau als erster Projektabschnitt zu sehen und die Altbausanierung als zweiter unter der wie bisher beschlossenen Prämisse, dass der Altbau bestehen bleibt. Sollte die Substanz des Altbaus derart substanzuell PCB-belastet sein, dass eine Sanierung nicht möglich wird, bietet der neue Anbau die Option auf Erweiterung zur Unterbringung der OGS und der Verwaltung.

Die Variante A hat außerdem den Vorteil, dass Bieter von Systembauten ein günstiges Angebot für den Anbau abgeben können und die Leistungen von der Altbausanierung entkoppelt sind.

Eine Mischvariante mit Neubau und Teilbearbeitung des Altbaus - wie bisher geplant - ist vor dem Hintergrund des Bauablaufs und der Vergabe mit der Erkenntnis der PCB-Sanierung nicht umsetzbar.

Schlussfolgerung Variante B

Die Variante B besteht darin, dass zunächst die PCB-Belastung im Altbau weitergehend geprüft wird, um – nach Feststellung des endgültigen Sanierungsbedarfs – den Altbau gemeinsam mit dem Erweiterungsbau in einem Verfahren auszuschreiben.

Nachteil gegenüber der Variante A ist, dass sich das Gesamtprojekt bei Variante B um mindestens ein Jahr Planungszeit verschieben würde. Von der Vergabe her käme man in die Mischvariante aus Neubau und Altbau.

Die Verwaltung empfiehlt – auch vor dem Hintergrund der jetzt festgestellten PCB-Belastung –, dass der Erweiterungsbau ohne Zeitverzug autark erstellt und parallel dazu die Altbausanierung geplant wird.

Bisherige Finanzierung im Haushaltsplan

Gemäß Haushaltsplanung sind im Investitionsplan (Investitions-Nr. 65015001 und 65015001.2) von 2017 bis 2020 im Produkt 030150 Projekt- und Baukosten von 4,62 Mio € eingeplant. Diese verteilen sich auf die Jahre wie folgt:

- 2017 100.000 €
- 2018 100.000€
- 2019 2.200.000 €
- 2020 2.200.000 €

Die Miete der OGS-Container von jährlich 7.140 € wird zukünftig entfallen.

Finanzielle Auswirkungen

Die PCB-Sanierung des zu erhaltenden Altbaus der Grundschule Gruitzen ist erforderlich. Erfahrungsgemäß wird dies auf eine „Kernsanierung“ zumindest von großen Teilen des Gebäudes hinauslaufen (u. A. Austausch von Putz, Installationen, allen Anstrichen, Bodenbelägen, etc.) wie es ursprünglich nicht geplant war. Dies führt unweigerlich zu einer Kostensteigerung des bisher für diesen Bauteil für die langfristige Finanzplanung einmal überschlägig kalkulierten Projektvolumens. Letzteres betrifft voraussichtlich ebenso die Abbruch-Bauteile der jetzigen Anbauten.

Die Größenordnung der hieraus resultierenden Kosten der Altbausanierung kann erst nach Vorlage des Schadstoff-Sanierungskonzeptes und des integrierten gesamtheitlichen Altbau-Sanierungskonzeptes einschließlich Fassadensanierung-

und Fenstererneuerung sowie der Sanierung des feuchtebelasteten Untergeschosses und der Grundleitungssanierung inkl. Schulhofentwässerung beziffert werden.

Zeitliche Auswirkungen

Durch den im Februar 2018 unklaren Umfang bezüglich der vorhandenen Schadstoffe und den damit verbundenen weitreichenden vertraglichen Unwägbarkeiten hat sich das Gebäudemanagement (GM) entschieden, die Veröffentlichung des Teilnahmewettbewerbs auszusetzen.

Wie beschrieben, können einige Analysen erst im Sommer 2018 vorgenommen werden. Deshalb rechnet das GM mit belastbaren Ergebnissen zur Altbausanierung nicht vor Ende 2018.

Der geplante Zeitrahmen für das **1. Teil-Projekt bei Durchführung des vorgeschlagenen autarken Erweiterungsbaus (Variante A)** stellt sich voraussichtlich wie folgt dar:

Ratsbeschluss Auftragsvergabe	Dezember 2018
Entwurfsplanung + Genehmigungsverfahren	ca. 6 Monate
Baubeginn	ab Juli 2019 (Abbruch)
Fertigstellung Erweiterungsbau	Dez. 2020

Finanz. Auswirkung:

siehe Vorlagentext