

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Haupt- und Finanzausschuss	03.02.2009
Bau-, Vergabe- und Feuerschutzausschuss	12.02.2009
Schul- und Sportausschuss	12.02.2009
Rat	17.02.2009

PCB-Belastung Gymnasium Adlerstraße - Sachstandbericht und Einstieg in ein Handlungskonzept

Beschlussvorschlag:

1. Die Mittagverpflegung im Gymnasium Haan wird als Übergangslösung kurzfristig im Bereich „McBreak“ sichergestellt, ohne Grundsanierung dieses Bereiches.
2. Die Verwaltung erstellt bis Ende des Jahres 2009 in Zusammenarbeit mit den schulischen Nutzern und möglichen zusätzlichen Nutzern (z.B. VHS) ein zukunftsorientiertes Raumnutzungs- und Funktionskonzept unter Berücksichtigung brandschutztechnischer und energetischer Optimierungsvarianten als Entscheidungsgrundlage für die Gesamt- / PCB-Sanierung des Standortes Adlerstr.

Sachverhalt:

Anlass

In ihrem Antrag vom 16.06.2008 beantragte die CDU-Fraktion Haan die Erstellung eines Sanierungsplanes für das Gymnasium Adlerstraße mit Darstellung der Kosten, möglicher Sanierungsabschnitte und zeitlichen Abfolge. Die Inhalte und Ergebnisse dieses Sanierungsplanes sollen bei der Wertermittlung der Immobilie und der Aufstellung der NKF-Eröffnungsbilanz berücksichtigt werden und in die Finanzplanung der Folgejahre einfließen.

In den Haushalten/Nachtragshaushalten 2007/2008 wurden bei HhSt. 23000.50040 Haushaltsmittel in Höhe von 50.000 € für „die Herrichtung einer Mensa“ und 80.000 € „für die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes und notwendige PCB-Sanierungsmaßnahmen bei der Einrichtung einer Mensa“ bereitgestellt.

Mit Antrag vom 24.11.2008 beantragte die SPD-Fraktion Haan die Einberufung eines Gesprächskreises „Sanierung Gymnasium und Bau eines Mensa-Bereiches“. Der Antrag benennt als Themen u.a. die energetische Optimierung und alternative Energiegewinnung, steigenden Bedarf im Mensabereich, Alternativen zur Bestandsanierung.

Aus Anlass dieser Vorgänge hat die Verwaltung die vorliegende Vorlage mit dem Ziel erstellt, die derzeit bestehenden Erkenntnisse zu baulichen, anlagentechnischen und funktionalen Situation der Liegenschaft zusammenzufassen und die darauf resultierenden ersten Schritte zur Erstellung eines ganzheitlichen, nachhaltigen und alle Synergien nutzenden Gebäudemodernisierungskonzeptes abzuleiten.

Beschreibung der Ausgangssituation

Zur Beurteilung der aktuellen Gebäude-Situation wird im Folgenden eine Kurzdarstellung zu den nachfolgend genannten Themen vorgenommen:

- [1] Basisdaten Gebäude
- [2] PCB-Belastung
- [3] Brandschutz- und Sicherheitsmängel
- [4] Baulicher Instandsetzungsbedarf
- [5] Energetischer Zustand
- [6] Einrichtung einer Mensa
- [7] Installation eines IT-Netzes
- [8] Überangebot an Flächen
- [9] Funktionale Schwächen des vorhandenen Raumangebotes
- [10] Aufgabe des Standortes Adlerstr.

Basisdaten Gebäude [1]

Der Schulkomplex besteht aus 4 Gebäudeteilen:

- Bauteil I, „Hauptgebäude“ mit Klassen, Verwaltungstrakt und Lehrerzimmer
- Bauteil II, „Eisenbahntrakt“ mit Klassen und Fachunterrichtsräumen, beide Baujahr 1969, insgesamt 8.381 m² BGF
- Bauteil III, „Aulatrakt“, mit Klassen und Fachunterrichtsräumen, Baujahr 1969/1976, 3.833 m² BGF

- Bauteil Sporthalle mit Dreifachsporthalle und Umkleide- und Technikbereich,
Baujahr 1970, 2.584 m² BGF

In den zurückliegenden knapp 40 Nutzungsjahren wurde bisher keine Grundinstandsetzung der Gebäude durchgeführt. Dies bedeutet, dass die Mehrzahl der Bauteile starke Abnutzungserscheinungen aufweisen bzw. das Ende der Nutzungsdauer erreicht haben was sich in erheblichen Schäden zeigt (z.B. Fenster, Flachdächer, Heizungstechnik) und daher ein bestimmungsgemäßer und wirtschaftlicher Gebrauch nicht oder nur eingeschränkt möglich ist.

PCB-Belastung [2]

Die PCB-Raumluftbelastung der Schule mit Werten zwischen 500 und 2.500 ng/m³ ist seit 1998 bekannt und durch eine Probesanierung und Kontrollmessungen in 2002 ff. wiederholt bestätigt worden.

Im Sommer 2008 wurden weitere Kontrollmessungen vorgenommen, die die in der Vergangenheit festgestellten Werte bestätigen und aus denen weiterhin gemäß PCB-Richtlinie eine mittelfristige Sanierungserfordernis zwingend abzuleiten ist.

Das Gebäudemanagement beauftragte im Sommer 2008 zwei erfahrene Fachingenieurbüros für Schadstoffsanierung - unabhängig voneinander - ein Grobkonzept für die Gesamt- und PCB-Sanierung des Gymnasiums zu entwickeln, mit Angabe der Kosten und eines sinnvollen Sanierungszeitplanes. Die Ausarbeitungen der beiden Büros weichen nur leicht voneinander ab und bestätigen beide weitestgehend die bisherigen Annahmen des Gebäudemanagements.

Demnach besteht für Bauteil I (Hauptgebäude) und Bauteil II (Eisenbahntrakt) die Notwendigkeit einer umfänglichen PCB-Sanierung der PCB-Primär- und Sekundärquellen durch Entkernung bis zum rohbauähnlichen Zustand, - ähnlich der aktuell laufenden Maßnahme an der Grundschule Bollenberg. In der Sporthalle ist eine weniger aufwändige, reduzierte Sanierung lediglich der PCB-Primärquellen (dauerelastische Fugenmassen) durchzuführen. Für Bauteil III (Aulatrakt) besteht kein PCB-Sanierungsbedarf.

Aufgrund der Rekontaminationsproblematik und des erheblichen Störfaktors der Bauarbeiten bei laufendem Schulbetrieb ergeben sich aus Sicht der Verwaltung sinnvolle Sanierungsabschnitte in Gestalt der vorhandenen vier Bauteile. Diese können nacheinander, teils parallel durchgeführt werden. Die Gesamtlaufzeit der Sanierung beträgt 4,5 Jahre ab Beginn der konkreten Sanierungsplanung.

Siehe hierzu auch Anlage 1 – Ablaufplan Sanierung Gymnasium Adlerstr.

Die Kosten für die PCB-Sanierung und bauliche Wiederherstellung (ohne Schaffung zusätzlichen umbauten Raums sowie ohne umfassende energetische Sanierung und Vorhangfassadenertüchtigung) des Gesamt-Komplexes betragen gemäß Kostenschätzung vom August 2008: **ca. 17,75 Mio. €**

Die Verteilung des Mittelabflusses ist ebenfalls in Anlage 1 dargestellt.

Zur Information siehe Anlage 2 – Informationen PCB-Problematik Gymnasium Adlerstr.

Der Vermerk stellt den Sachverhalt ausführlicher dar und gibt weitere

Hintergrundinformationen zur PCB-Thematik (Rechtslage, Sanierungsnotwendigkeit, Sanierungspflicht etc.)

Aufgrund der negativen Erfahrungen mit der fehlgeschlagenen ersten PCB-Sanierung der Grundschule Bollenberg wurde wiederholt die Frage an das Gebäudemanagement herangetragen, ob bei einer PCB-Sanierung des Gymnasiums grundsätzlich ein Sanierungserfolg sichergestellt sei. Die Erfahrungen der Probesanierung am Gymnasium im Jahr 2002 und der momentan durchgeführten zweiten Sanierung am Standort Bollenberg bestätigen die Einschätzung des Gebäudemanagements, dass bei entsprechender, der Sachlage angepasster Sanierungstiefe (annähernde Entkernung bis auf Rohbaubsubstanz) der Sanierungszielwert der PCB-Richtlinie (300 ng/m³ Raumluft) erreicht wird. Aktuelle Messungen im Gebäude der Grundschule Bollenberg bestätigen dies. Die aktuellen Werte im 1.BA nach Sanierung liegen hier bei 50 (mehrheitlich) bzw. 250 (Einzelfall) ng/m³ Raumluft.

Brandschutz- und Sicherheitsmängel [3]

In den aktuellen Brandschaubescheiden werden als Ergebnis der Gebäudebegehungen zahlreiche brandschutztechnische Mängel dargestellt. Demnach sind u. a. in den Flucht- und Rettungswegen derzeit folgende Mängel vorhanden:

- zu große Länge von Rettungswegen, fehlende Rauchdichtigkeit von Türanlagen zwischen notwendigen Treppenträumen und notwendigen Fluren
- brennbare leichte Unterdecken (Holzdecken) in allen Flucht- und Rettungswegen (Forderung: nicht brennbar)
- brennbare Leitungen oberhalb der Holzdecken in Flucht- und Rettungswegen (Forderung: nicht brennbare Leitungen)
- fehlende oder nicht ausreichende Abschottungen der Flucht- und Rettungswege, der Elektroinstallationen oder der einzelnen Brandschutzabschnitte.
- Sporthalle: fehlender zweiter baulicher Rettungsweg

Aufgrund der Vielzahl der Brandschutzmängel, der Größe des Gebäudekomplexes und der Verpflichtung zur Erarbeitung kostengünstiger Brandschutzlösungen ist die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes notwendig.

Im Bereich der technischen Gebäude-Ausstattung wurden bei den wiederkehrenden Prüfungen gemäß Technischer Prüfverordnung u. a. folgende gravierende Mängel festgestellt:

- die Bühnentechnik der Aula (Seilwinden, Segel, Umlenkrollen, Befestigung) entspricht nicht den heute anzusetzenden Sicherheitsstandards
- die Ausstattung der naturwissenschaftlichen Fachräume (Digestorien, Gefahrstoffschränke, Schülersäulen, „Püwe“-Schränke, etc. entspricht nicht den heute anzusetzenden Sicherheitsstandards
- die elektrischen Anlagen (Unterverteilungen, Sicherungen, Installationen, etc.) entsprechen teilweise nicht den heute anzusetzenden Sicherheitsstandards

Baulicher Instandsetzungsbedarf [4]

Im Rahmen der gebäudewirtschaftlichen Begehungen zur Erstellung des Schadenskatasters und der gutachterlichen Gebäudebewertung wurde unabhängig von Sicherheitsmängeln u. a. folgender baulicher Instandsetzungsbedarf festgestellt:

- Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden im Untergeschoss (mangelnde Abdichtung, Wasserführung)
- Überprüfung und Instandsetzung der Sichtbetonfassade
- Erneuerung der Fenster- und Außentüranlagen, Fensterbänke
- Sanierung der Flachdächer (Undichtigkeiten, mangelnde Wärmedämmung)
- Sanierung sanitäre Anlagen, einschließlich wasserführender Leitungen (Loch-Korrosion) und undichter Grundleitungen
- Erneuerung Heizkessel, Pumpen, Steuerung
- Erneuerung der Klassenraumbelichtung
- Sporthalle: Erneuerung des Schwingbodens
- Sporthalle: Sanierung der Umkleide-, Dusch- und WC-Bereiche (Hygiene, Schimmelpilzproblematik).

Die o.g. Bauteile bedürfen aufgrund ihres schlechten Zustandes kurz- bis mittelfristig entweder einer wesentlichen Instandsetzung oder müssen vollständig erneuert werden.

Energetischer Zustand [5]

An der Bausubstanz selbst wurden bisher keine energetischen Verbesserungsmaßnahmen wie z.B. Verbesserung der Wärmedämmung, vorgenommen. Im Gebäude ist zwar seit dem Jahr 2000 eine Einzelraumsteuerung für Heizung und Beleuchtung vorhanden, die eingebaute Technik ist jedoch aus verschiedenen Gründen als „suboptimal“ zu bezeichnen, die erzielten Einspareffekte sind begrenzt. In 2008 wurden ca. 92.170 € für die Beheizung und die Warmwasserbereitstellung (entsprechend ca. 1.840.000 kWh) der Liegenschaft ausgegeben. Dies entspricht einem Energiebedarf von ca. 125 kWh/m²BGF pro Jahr. Zum Vergleich: der Bericht der Gemeindeprüfungsanstalt gibt für vergleichbare Gebäude einen Benchmark von 90 kWh/m²BGF vor. Mögliche Einsparpotenziale sollten aus Sicht des Gebäudemanagement im Zuge der Erstellung eines energetischen Sanierungskonzeptes in Varianten ermittelt und in der Gesamtplanung berücksichtigt und ggfls. beschlossen werden.

Einrichtung einer Mensa [6]

Zum Einstieg in die Mittagsverpflegung wurde von Seiten der Schule die Vorstellung entwickelt, den im Erdgeschoss des Bauteils I vorhandenen Verpflegungsbereich (McBreak) zu vergrößern und aufzuwerten. Hierzu soll die vorhandene kleine „Brötchen“-Küche zu einer Verteilerküche umgenutzt und drei benachbarte Räume von insgesamt 95 m² miteinander verbunden und zu einem „Speiseraum“

umgestaltet werden. Durch die geplante Maßnahme würden ca. 60 - 70 Sitzplätze entstehen.

Für o.g. Maßnahme wurden im Sommer 2008 Fördermittel aus dem 1000-Schulen-Programm – Sekundarstufe I – beantragt. Hierauf wurde bisher die Genehmigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn erteilt, Förderzusage liegt jedoch noch nicht vor.

Nach den Erfahrungen mit der vor einem halben Jahr eingeführten, behelfsweisen Mittagsverpflegung in den Räumen von McBreak ist die Einschätzung der Schulleitung, dass die bisher vorgesehene Größe des Speiseraumes aufgrund des jetzt schon großen Zuspruchs (260 verkaufte Dauerkarten) dauerhaft nicht ausreichend sein wird. Der mittelfristig notwendige Flächenbedarf für die Übermittagsbetreuung ist im Zuge weitere Planungen zu ermitteln und in der Gesamtkonzeption zu berücksichtigen. In vergleichbaren Schulen benachbarter Städte nehmen ca. 30 % der Schüler die Mittagsverpflegung regelmäßig in Anspruch. Dies bedeutet für das Gymnasium Haan mittelfristig einen Bedarf an mindestens 150 Sitzplätzen bei Versorgung in zwei Durchgängen.

Installation eines IT-Netzes [7]

Die Verwaltung wurde mit Beschluss des Schul- und Sportausschusses vom 3.6.2008 beauftragt, die Gesamtkosten für die Errichtung eines IT-Netzes in den weiterführenden Schulen zu ermitteln. Hierbei ist zu beachten, dass die Führung der Elektro-Leitungstrasse für die neu zu verlegenden Leitungen (Datenkabel und 220-V-Versorgung) aus Brandschutzgründen ohne höchst kostenaufwendige Abschottungsmaßnahmen nicht mehr im Bereich der Flucht- und Rettungswege erfolgen kann. Die im Bestand vorhandene Stromversorgung (220 V) ist für die zusätzlich nötigen Installationen nicht ausreichend. In allen Räumen, in denen zukünftig an Bildschirmen gearbeitet werden soll, sind geeignete blendfreie Beleuchtungskörper vorzusehen. An den Fensteranlagen ist ein funktionstüchtiger Blendschutz zu montieren. Auch bei den hierzu notwendigen Arbeiten sind die Vorschriften der PCB-Richtlinie NRW zu beachten.

Flächenüberhang [8]

Das Schulgebäude wurde ursprünglich für die Nutzung durch 1.200 Schüler gebaut und genehmigt. Die aktuelle Schülerzahl beträgt momentan ca. 880 Schüler. Gemäß Schulentwicklungsplanung wird nach einer kurzfristigen Erhöhung der Schülerzahlen im Schuljahr 2013/2014 nachfolgend wieder mit einer Anzahl von ca. 880 Schülern gerechnet. Selbst unter Berücksichtigung eines höheren Flächenbedarfs für zeitgemäßen bzw. zukunftsweisenden Schulbetrieb stellt sich ein Flächenüberhang dar.

Dies wurde bereits bei der Entwicklung des gebäudewirtschaftlichen Handlungskonzeptes 2007 grundsätzlich berücksichtigt. In Szenario B wird vor dem Hintergrund der Standortdiskussionen und dem Zustand der betreffenden Bestandsgebäude eine Ausnutzung des Flächenüberhangs durch Unterbringung von VHS-Funktionen am Standort Adlerstraße vorgeschlagen. Die Prüfung von alternativen und zusätzlichen Nutzungen ist im Zusammenhang mit der nutzerbedarfsgerechten Planung des Gymnasiums durchzuführen um Synergien in Bau und Betrieb zu generieren.

Funktionale Schwächen bezüglich zeitgemäßem Schulbetrieb [8]

Nach Einschätzung der schulischen Nutzer zeigt das Gebäude trotz des oben dargestellten Flächenüberhangs im heute vorhandenen Raumangebot deutliche funktionale Schwächen. Als Beispiel seien genannt:

- Im Laufe der Nutzungsdauer wurde teilweise von den ursprünglich vorgesehenen, genehmigten Nutzungen abgewichen. So werden z. B. vollwertige Klassenräume als Lagerflächen für Theaterrequisiten, Elektronik etc. verwendet.
- Der Charakter des naturwissenschaftlichen Unterrichts hat sich grundlegend verändert. Es wird hauptsächlich Experimentalunterricht durchgeführt. Die vorhandenen Räume mit „Hörsaalgestühl“ sind hierfür nicht mehr geeignet. Dem Gebäudemanagement liegt ein schriftlicher Antrag der „Fachkonferenz Chemie“ vor, hier bauliche Veränderungen herbeizuführen, die nicht ohne Eingriff in die Rohbaubsubstanz umzusetzen sind.
- Das Lehrerzimmer bietet momentan Platz für ca. 45 Lehrkräfte. Aufgrund der verkürzten Oberstufe, verstärkter Einstellung von Teilzeitkräften etc. hat sich das Lehrerkollegium jedoch auf 60 Personen vergrößert.
- Sowohl Veränderungen im Pädagogischen Bereich / Form des Unterrichts als auch die Ausweitung der Unterrichtszeiten bis in die Nachmittagsstunden bringen veränderte Raumbedarfe mit sich (Aufenthaltsräume für Schüler und Lehrer) Es wurde versucht, durch kleine, isolierte Umbaumaßnahmen einige Räume an heutige Ansprüche des schulischen Unterrichts anzupassen (Computerräume, Konferenzraum). Die Ergebnisse sind jedoch noch nicht ausreichend bzw. nicht zufriedenstellend.

Aufgabe des Standortes Adlerstr. und Neubau am Standort Walder Str. [9]

Bereits im Rahmen der Erstellung des gebäudewirtschaftlichen Handlungskonzeptes wurde untersucht, ob alternativ zur Gesamt- und PCB-Sanierung der Gebäude Adlerstraße ein Abbruch und Neubau an anderer Stelle / am Schulstandort Walder Straße möglich bzw. in Bau und Betrieb kostengünstiger ist. Die Ergebnisse dieser Überlegungen stellen sich wie folgt dar.

- Selbst bei Sanierung von Teilbereichen des Bestandsgebäudes bis auf die Rohbaubsubstanz ist bei Gesamtkostenbetrachtung ein Neubau in Bau und Betrieb nicht preiswerter, da auch der Abbruch des schadstoffbelasteten Gebäudes ebenfalls nach den Vorgaben der PCB-Richtlinie NRW zu erfolgen hat. Die Kosten für die Schadstoffsanierung (Entfernung der PCB-haltigen Materialien und Entsorgung) betragen in jedem Falle ca. 1,5 Mio. €.
- Der Standort Walder Straße ist für eine Erweiterung, um die für das Gymnasium notwendigen Flächen nicht geeignet, da weder ausreichende geeignete Grundstücksflächen vorhanden sind, noch entsprechendes Planungsrecht besteht/ herbeigeführt werden kann.
- Die bei einer Sanierung verbleibenden Rohbauteile des „alten“ Gebäudes (Schule und Sporthalle) stellen einen nicht unerheblichen Wert dar. Die

Rohbausubstanz ist mit mindestens 30 % der Wiederherstellungskosten zu veranschlagen. Die zuvor genannten Sanierungskosten in Höhe von 17,5 Mio. ergeben verteilt auf die Gesamtfläche der Liegenschaft Kosten in Höhe von 1.182,- €/m² BGF. Demgegenüber ergibt ein Kostenansatz für einen Neubau gem. BKI-Baukosten 2007 bei 1.500,- €/m² BGF Gesamtherstellungskosten für ein neues Schulgebäude mit Sporthalle Baukosten von 21 Mio. € zuzügl. Außenanlagen und Nebenkosten.

Vernetzung der verschiedenen Handlungsstränge

Handlungsempfehlung 1. Projektschritt

Die Vielfalt der oben aufgeführten Sachverhalte, Einzelanforderungen und Randbedingungen macht es nach Auffassung der Verwaltung zwingend nötig, vor Beginn jeglicher baulichen Maßnahme ein umfassendes, ganzheitliches, zukunftsorientiertes, nutzerbedarfsgerechtes und wirtschaftliches Sanierungs- und Nutzungskonzept für den Standort zu entwickeln. Ziel ist es, die Nutzerinteressen und die gebäudewirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen und konzeptionell zusammenzuführen.

Dies bedeutet die gleiche –sich mittlerweile sehr bewährende- gebäudewirtschaftlich orientierte Vorgehensweise wie z. B. bei den Projekten „Neubau Dieker Straße“ oder „Einrichtung einer Mensa am Schulzentrum Walder Straße“:

- Einbindung der beteiligten Nutzer in einer Projektgruppe
- Benennung eines Projektverantwortlichen
- Ermittlung des Ist-Zustands der Nutzung
- Definition des zukünftigen Soll-Nutzungskonzeptes
- Gegebenenfalls Entwicklung mehrerer Nutzungsvarianten / Szenarien
- Darstellung der Varianten in Planform
- Darstellung, Vergleich und Bewertung der Varianten unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten (Vollkosten, Barwertmethode)
- Wahl einer geeigneten Erstellungs-, Vergabe- und Finanzierungsvariante

Parallel, jedoch zeitlich leicht nachgeschaltet sollte die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes und die Erarbeitung eines energetischen Sanierungskonzeptes durchgeführt werden.

Zwischenzeitlich ist jedoch die Mittagsverpflegung mit einer einfachen Übergangslösung im Bereich McBreak sicherzustellen. Dies kann durch die Verbindung der zur Verfügung stehenden kleineren Räume mit Wanddurchbrüchen, jedoch ohne Grundsanierung, geschehen.

Zeitraumen

Erarbeitung einer entscheidungsreifen Nutzungsvariante bis Ende 2009.

Finanz. Auswirkung:

Betrachtung unter NKF-Gesichtspunkten

Unter NKF-Gesichtspunkten sind alle baulichen Maßnahmen, die als Instandhaltung oder Instandsetzung des vorhandenen Gebäudebestands zu werten sind, bilanziell als Aufwand (konsumtiv) zu bewerten. Diese Maßnahmen machen sich nicht vermögensbildend bemerkbar. Erst eine umfängliche Gesamtsanierung (Modernisierung), die z.B. durch energetische Sanierungsmaßnahmen zu einer deutlichen Verbesserung im betriebswirtschaftlichen Sinne führt, wird als investiv = vermögensbildend eingestuft. Eine größere Anzahl losgelöster, voneinander unabhängiger Instandsetzungsmaßnahmen gelten daher als „bilanzschädlich“ und sind bei einer Liegenschaft dieser Größenordnung unbedingt zu vermeiden.

Haushaltsplanung 2009

In der Haushaltsplanung 2009 stehen bei Haushaltsstelle 23000.50040 = Produktkonto 030400.521110 für die Einrichtung der Mensa und Instandsetzungsarbeiten 220.000,- € zur Verfügung. Hierin sind die bereits im 1. Nachtragshaushaltsplan 2008 bereitgestellten 80.000,- € enthalten. Bei Erstellung einer einfachen Übergangslösung für die Mittagsverpflegung im Bereich McBreak (vorläufig ohne Grundsanierung) können mit den verbleibenden Mitteln die Kosten für die seitens der Verwaltung im vorgeschlagenen grundlagenermittelnden Planungsschritte des ersten Projektschrittes gedeckt werden.