

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Vergabe, Feuerschutz und Ordnungsangelegenheiten	15.11.2018

Sachstandsberichte zu den Projekten im Gebäudemanagement

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Berichte zur Kenntnis.

Projekt: Rathaus Haan
Projektleitung: Olaf Tödte

Zum Projekt Rathaus Haan wird hier als Sachstandsbericht auf die Vorlage 65/046/2018 verwiesen.

Projekt: PPP Neubau Gymnasium Haan bei laufendem Betrieb am Altstandort
Projektleitung: Katja Sann

Der erste Teil der Bodenplatte zur Talseite hin wurde ausgeführt. Aufgrund der großen anhaltenden Hitze im Sommer konnte für 2 Wochen kein Beton angeliefert werden. Das Risiko der Rissbildung beim Abbinden war zu hoch. Seit dem 13.8.2018 wurde wieder Beton angeliefert. Ende August wurde der zweite Baukran aufgestellt. Die Gründungsarbeiten für den Bauteil zur Adlerstraße hin dauern aktuell noch an, da der örtliche Fels in seinem Vorkommen verstärkten und umfassenderen Böschungssicherungsmaßnahmen für die Baugrube als ursprünglich geplant war, bedarf. Aufgrund dessen musste der Bauunternehmer MBN seine Taktung für die Rohbauerrichtung der einzelnen Geschosse anpassen. Es werden nun die Rohbauarbeiten für den Bauteil zur Diekermühle hin geschossweise vorrangig errichtet. So wurden bereits die tragenden Wände und Decken für die ersten beiden Gartengeschosse ausgeführt. Zur Zeit laufen die Schalungs- und Bewehrungsarbeiten für das Erdgeschoss. In den Herbstferien werden parallel die ersten Kanalbauarbeiten für den Neubau auf Höhe der Sporthalle und dem Bestandsgebäude Teil 1 ausgeführt. Über die Baustellenwebcam auf der Internetseite der Stadt Haan können sich die Bürger und Bürgerinnen einen Eindruck

vom Stand des Schulneubaus verschaffen. Mit der Schule und den Fachämtern der Verwaltung werden fortlaufend vertiefende Planungsgespräche u.a. zur Außenanlagenplanung, der Möblierung und der Aufstockung geführt.



Fotos: Baustelle Gymnasium Haan, Rohbauerrichtung der ersten Klassenräume im 2. Gartengeschoss



Ausführung der Bodenplatte in Längsachse C-D



Gesamtüberblick



Talseite



Bereich Grenze Altbau

Projekt: KGS Don Bosco
Projektleitung: Angelika Fries

Die Ausstattung der sechs übrigen Klassenräume mit Akustikdecken, Rasterdecken und dem Anstrich der Wände mit Spenden des Fördervereins ist erfolgt.

Für die Herstellung eines zweiten baulichen Rettungsweges für die am Ende des Flures liegenden Klassen des OG wurde in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz und der Feuerwehr eine denkmalgerechte Fluchttreppenlösung entwickelt. Die Planung wurde fortgeschrieben und die Bauausführung hat mit den Fundamentarbeiten begonnen.

Bei der Schadstoffbeprobung auf PCB (s. Ende dieses Sachstandsberichts) wurden auch asbesthaltige Putze festgestellt, allerdings in Bereichen, die nicht die genannten Elektroarbeiten betreffen. Ein Schadstoffkataster wird erstellt.

Raumbedarfsplanung:

Gemäß der Vorlage Nr. 40/015/2018 wurde das erarbeitete Raumkonzept zur Kenntnis genommen und als Grundlage für die weitere Planung beschlossen.

Aufgrund des Ergebnisses der Raum- und Funktionsplanung und der Eigenschaft als Denkmal wird von einer weiteren Nutzung des Gebäudes durch die KGS Don Bosco ausgegangen. An dieser Stelle erfolgt der Hinweis, dass das Schulgebäude nur in Teilen barrierefrei nutzbar ist.

Die weitere Nutzung des denkmalgeschützten Schulgebäudes und der Sporthalle erfordert aus gegenwärtiger Sicht Sanierungsmaßnahmen im Bestand, mittelfristig zumindest als große Teilsanierung. Sicherheitsrelevante Maßnahmen müssen im Jahr 2019 durchgeführt, tlw. bereits im Jahr 2018 begonnen werden. Die dringlichsten Maßnahmen sind in der Haushaltsplanung mit einem investiven Ansatz für 2019 in Höhe von ca. 1,306 Mio. € vorgesehen. Für 2020 werden für nicht dringlich sicherheitsrelevante Maßnahmen ca. 0,47 Mio. € vorgesehen. Die Haushaltsplanung wird im Rahmen der Haushaltsberatungen noch abgestimmt.

Folgende Maßnahmen sollen im Einzelnen nach aktueller Planung umgesetzt werden:

2018 bis Anfang 2019
(Fertigstellung 2. Rettungsweg)

2019:
Elektroinstallation erneuern zur Mängelbeseitigung aus gesetzlichen Prüfungen
Dachsanierung Turnhalle mit Hallendecke (im Zusammenhang mit Elektroarbeiten)
Heizung Turnhalle erneuern

ggf. erst 2020:
Marode Eingangsbrücke erneuern
Dachsanierung Schule
Marode Rohrleitungen austauschen Turnhalle
Wasserschaden UG Turnhalle beheben

Maßnahmen 2020
Heizkessel Schule erneuern
Sanierung der Grundleitungen
Anstrich der Fassade Schulgebäude
Austausch Holzfenster Turnhalle
Fassadensanierung Turnhalle

Des Weiteren wird erwartet, dass bei Umbau- und Sanierungsarbeiten ein zu erstellendes Sanierungskonzept zu Schadstoffen (Asbest, PCB) eine Schadstoffsanierung gemäß den gesetzlichen Anforderungen in Teilbereichen im Gebäudebestand erforderlich werden lässt. Dies betrifft insbesondere Umbauarbeiten im Bestand, die mit einem Gesamtprojekt zur Umsetzung des Raumbedarfs im Zusammenhang stehen. Zum Projekt „Raumbedarf“ wird im BKSA eine gesonderte Vorlage folgen.

Projekt: Schulzentrum Walder Str. 15
Wasserschäden, Lüftungsanlage, WC
Projektleitung: Peter Fels/Peter Schemann (WC Schulzentrum)

Die durch Wassereinbrüche entstandenen Schäden an den umliegenden Bauteilen der Sporthalle wurden in den Sommerferien beseitigt. Sollte die Sporthalle nach den nächsten Starkregenereignissen trocken bleiben, haben die bisher eingeleiteten Maßnahmen Wirkung gezeigt.

Seit der Einstellung der Regelung der Lüftungsanlage, sind keine Beschwerden seitens der Anwohner mehr beim Gebäudemanagement eingegangen. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind daher vorerst nicht vorgesehen.

Die Sanierung des WC Wiesengrundstraße wurde geplant. Die Entkernung der WC-Anlage hat in den Herbstferien 2018 begonnen.

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

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

Im Rahmen der Schadstoffuntersuchungen wurden im Februar 2018 deutliche Belastungen durch Polychlorierte Biphenyle (PCB) an einzelnen Baustoffproben (Anstriche) des Altbaus festgestellt. Vom Gebäudemanagement wurde das Gutachterbüro daraufhin mit ergänzenden Untersuchungen auf PCB beauftragt. Diese haben in den Sommerferien 2018 stattgefunden. Ebenso wurden weitere Feststoffproben sowie Bohrkerne entnommen und chemisch untersucht.

Auszug aus den Untersuchungsergebnissen der zweiten Beprobung:

„Beurteilung der Untersuchungsergebnisse

Die im Zuge der zweiten Messkampagne festgestellten Raumluftbelastungen von Σ PCB = 9,5 bis 1.130 ng/m³ liegen im Mittel bei Σ PCB $\approx$ 450 ng/m³ und damit oberhalb des Vorsorgewertes der PCB-Richtlinie von Σ PCB $\leq$ 300 ng/m³. Etwa zwei Drittel der Raumluftmesswerte überschreiten den Vorsorgewert.

Zur Veranschaulichung der räumlichen Verteilung der PCB-Belastungen in der Grundschule sind in der Anlage 6 die vorliegenden Analysenergebnisse in den Grundrissplänen des Schulkomplexes räumlich zugeordnet eingetragen. Darüber hinaus sind im nachfolgenden Bild 6-1 die Räume und Flure mit stark PCB-belasteten Anstrichen farbig gekennzeichnet. In den farbig gekennzeichneten Bereichen weisen die Wandanstriche und sonstigen Farbanstriche deutliche bis sehr

stark erhöhte PCB-Belastungen auf und sind somit als Primärquellen für Raumlufbelastungen zu bewerten.



Bild 6-1: Farbige Kennzeichnung der Räume mit PCB-Primärquellen im UG, EG und OG (von links nach rechts) der GGS Griten

In den übrigen nicht farbig gekennzeichneten Räumen des Bildes 6-1 sind teilweise keine oder lediglich geringe PCB-Verunreinigungen vorhanden, die erfahrungsgemäß auf einen Eintrag über die PCB-haltige Raumluf aus den Nachbarräumen mit Primär-quellen zurückzuführen sind. Im Dachgeschoss wurden lediglich geringe Raumlufbelastungen $\Sigma \text{PCB} \ll 100 \text{ ng/m}^3$ gemessen. Dies lässt den Schluss zu, dass es im Dachgeschoss keine Primärquellen für PCB gibt.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass die Ergebnisse der ergänzende PCB-Untersuchungen die vorliegenden Erkenntnisse der ersten Mess- und Untersuchungs-kampagne vom Frühjahr 2018 vom Grundsatz her bestätigen und darüber hinaus bei einzelnen Feststoffproben der zweiten Untersuchungskampagne noch deutlich höhere PCB-Gesamtgehalte gemessen wurden, als dies den Ergebnissen der Voruntersuchung zu entnehmen ist.

Die bei den Raumlufmessungen der zweiten Untersuchungskampagne generell nachgewiesenen höheren PCB-Gesamtgehalte sind im Wesentlichen auf die zum Zeitpunkt der Messung herrschenden hohen Außenlufttemperaturen zurückzuführen. Diese hohen Außenlufttemperaturen sind nicht repräsentativ für das gesamte Jahr und hinsichtlich der Häufigkeit des Eintretens eher als eine Ausnahmesituation zu bewerten. Vereinfacht kann davon ausgegangen werden, dass im Jahresdurchschnitt im Schulgebäude eher Raumlufbelastungen durch PCB in der Größenordnung der ersten Messkampagne vorherrschen.

Hinweise und Empfehlungen

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 stehenden 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 im ungünstigen Fall ebenfalls erhöhte PCB-Raumluftkonzentrationen verursachen.

Neben den relativ hohen Belastungen der Primärquellen dürften im Schulaltbau auch alle vormals PCB-freien Oberflächen der Decken und Wände einschließlich der Materialien des Innenausbau 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 Griten vorhandenen Primärquellen und vermutlich auch Teile der sekundärkontaminierten Baustoffe (Anstriche, Putze, Innenausbau etc.) durch eine Beseitigung zu sanieren. Diese Sanierungsarbeiten sollten aus fachtechnischer Sicht der ICG Düsseldorf im Zuge einer zukünftigen Modernisierung des Altbaus durchgeführt werden.

Die Ergebnisse der tiefenorientierten Beprobungen zeigen, dass sich die PCB-Belastung im Wesentlichen auf die Anstriche beschränkt, so dass mit einem ordnungsgemäßen und sorgfältigen Abtrag der Wandanstriche und des unterlagernden Putzes eine weitgehend vollständige Beseitigung der PCB-Belastung in der Grundschule grundsätzlich möglich ist. Dennoch kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass auch nach dem ordnungsgemäßen Abtrag geringe Restbelastungen der PCB im Mauerwerk und in den Hohlkammerdecken verbleiben. Aus fachtechnischer Sicht der ICG Düsseldorf wird deshalb empfohlen durch eine Pilotsanierung und anschließende Raumluftmessung den Nachweis zu erbringen, dass eine erfolgreiche PCB-Sanierung der kontaminierten Räume durchführbar ist.“

Auf der Basis der aktuellen Beschlusslage vom 07.06.2018 hat das Gebäudemanagement in enger Zusammenarbeit mit der beauftragten Vergaberechts-Kanzlei geprüft, wie der gefasste Beschluss im Detail umsetzbar ist. Zur zeitnahen Durchführung des Vergabeverfahrens wurde der öffentliche Teilnehmerwettbewerb für die beschränkte Ausschreibung des beschlossenen und unstrittigen Erweiterungsbaus mit dem Hinweis auf das noch nicht klare Bauvolumen veröffentlicht.

Auf der Grundlage des Ergebnisberichts der chemischen Untersuchungen konnte das Sanierungskonzept zum Zwecke einer Kostenschätzung ausgearbeitet werden. Die PCB-Sanierungs- und Entsorgungskosten und die notwendigen Sanierungsarbeiten im Altgebäude wurden für die Erstellung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung als Kosten-schätzung ermittelt. Auf dieser Basis wird zum Zeitpunkt der Berichterstellung ein Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen PCB-Sanierung/Abbruch sowie PCB-Sanierung/Sanierung und Modernisierung des Altgebäudes erstellt. Die Ergebnisse werden im BKSA in der Projektvorlage dargestellt.

Projekt: Abbruch Bürgerhaus Gruiten
Projektleitung: Peter Schemann

Zum Abbruch des Bürgerhauses in Gruiten wurden nach Erstellung des Abbruch- und Entsorgungskonzeptes, der Vorlage der Abbruchgenehmigung, der weiteren Schadstoffbeprobung auf Asbest und der Vergabe der Fachingenieurleistungen die Ausschreibungsunterlagen erstellt und versendet. Die Submission hat am 18.10.2018 stattgefunden. Die Zuschlagsfrist ist bis zum 17.11.2018 gesetzt. Ende November 2018 wird bei entsprechender vorheriger erfolgreicher Vergabe mit der Baumfällung und Baustelleneinrichtung begonnen. Die vorgegebene Ausführungsfrist beträgt 100 Werktage.

Projekt: Schadstoffkataster
Projektleitung: Janine Preuß-Sackenheim

Sachstand

Bedingt durch den Fund von Schadstoffen in der GGS Gruiten wurde in der Ergänzungsvorlage zur Vorlage Nr. 65/041/2018 für den BKSA festgelegt, in weiteren städtischen Gebäuden Untersuchungen auf Schadstoffe in Innenräumen vorzunehmen.

Nach Rücksprache mit Fachgutachtern ist die Beprobung und Auswertung der relativ großen Anzahl von Gebäuden nicht gleichzeitig möglich, da neben der Auslastung der Sachverständigen und der Labore auch bestimmte Temperaturen bei PCB-Messungen dazu vorherrschen müssen. Somit werden die Beprobungen und Auswertungen bis inkl. 2019 andauern und die Objekte sukzessive nacheinander untersucht. Da insbesondere auch asbesthaltige Putze und Spachtelmassen bei aktuellen Beprobungen festgestellt worden, wird dies mit in den Kataster aufgenommen.

KGS Don Bosco

An der Grundschule Don Bosco wurden ergänzend zu den Gutachten aus den 90er Jahren weitere Proben entnommen. Es sind PCB-haltige Anstriche in Teilbereichen sowie asbesthaltige Putze festgestellt worden. Raumlufmessungen auf PCB haben Messwerte unterhalb des Vorsorgewertes ergeben. Eine Raumlufmessung auf Asbest in der Sporthalle ergab eine Unterschreitung des zulässigen Messwertes.

GGG Steinkulle

Die Untersuchungen auf PCB-Belastungen haben in den Sommerferien 2018 in der Grundschule Steinkulle stattgefunden.

Die Ergebnisse werden wie folgt zusammengefasst:

Die PCB-Untersuchungen zeigen im Verwaltungstrakt und der ehemaligen Dienstwohnung durchweg unauffällige Werte. Im Haus 2 des Klassentrakts ist vereinzelt PCB nachweisbar, aber unterhalb des Vorsorgewertes.

In Haus 1 ist der Vorsorgewert für PCB in der Raumluf in 3 von 4 Klassenräumen überschritten. Es sind Minderungsmaßnahmen erforderlich. Außer einer Grundreinigung ist vor allem ein Lüftungskonzept zu erstellen und umzusetzen.

Mittelfristig ist eine Sanierung durch Entfernen der PCB-Quellen erforderlich. Durch weitere Materialuntersuchungen einschließlich Bauteilöffnungen sind alle relevanten Primär- und Sekundärquellen zu quantifizieren und ein Sanierungskonzept zu erarbeiten.

Ein Lüftungskonzept wurde erstellt und der Hausmeister instruiert. Die Schulleitung wurde durch das GM über die betroffenen Räume und das Lüftungskonzept informiert. Die Reinigungsfirma wurde ebenfalls entsprechend durch das Amt 65 informiert und die Reinigungsleistung werden angepasst.

Die Materialuntersuchungen von Putz- und Spachtelmassen haben in Innenräumen kein Asbest nachgewiesen. Somit liegen keine Hinweise auf einen systematischen Einsatz asbesthaltiger Wandbeläge vor. In einer gesonderten Beprobung wurde Asbest im Außenputz festgestellt.

Als nächstes Gebäude wird das Schulzentrum analysiert.