

Kultur- und Schulausschuss 11.07.2011
Kreistag 25.07.2011

Wessenbergschule Konstanz
Sanierungsmaßnahmen – Weiteres Vorgehen

Sanierung der Kreisschulen allgemein

Grundsätzliches Ziel ist es, zukünftig in einer Gesamtbetrachtung der Kreisliegenschaften alle anstehenden Maßnahmen abzubilden, um Handlungsempfehlungen mit weiteren Schritten und Kosten inkl. Energieeinsparungen abwägen und priorisieren zu können.

Eine erste Grundlage dafür bildet bereits heute die Prioritätenliste für die Bauunterhaltungsmaßnahmen an den Schulgebäuden. Diese kann jedoch noch keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Wessenbergschule - Gesamtsanierungskonzept

Die zwischen 1963 und 1968 von Hermann Blomeier im internationalen Stil errichtete Wessenbergschule besteht aus einem Stahlbetonskelett mit Ziegelausfachung und stellt ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG dar. Die bauzeitlichen Stahlfenster sind noch vorhanden.

Der Sanierungsbedarf an der Wessenbergschule ist, wie bereits im Gutachten der k-plan AG dargestellt, bekannt. Verschiedene kleinere Maßnahmen im Innenbereich der Schule wurden in den vergangenen Jahren durchgeführt; die energetische Sanierung der bauzeitlichen Fassade steht noch aus. Auch die Sporthalle sowie das zur Schule gehörende Wohnhaus sind sanierungsbedürftig.

Im Rahmen des Konjunkturpakets II im Jahr 2009 war beabsichtigt gewesen, einen Teil der Fassaden aus Mitteln dieser Förderung energetisch zu sanieren. Die Teilmaßnahme wurde zunächst in die Förderanträge mit aufgenommen.

Nachdem sich jedoch die baukonstruktive / bauphysikalische Umsetzung wie auch die Abstimmung mit dem Denkmalschutz als schwierig erwiesen haben, wurde die Maßnahme wieder aus dem Konjunkturprogramm herausgenommen; die dafür bewilligten Zuschüsse konnten für andere Maßnahmen verwendet werden.

Über den Umgang mit den Fenstern sowie auch mit den geschlossenen Sichtmauerwerksflächen bei der energetischen Sanierung konnte mit den zuständigen Denkmalbehörden seinerzeit noch keine Einigung erzielt werden.

Aus Sicht des Landkreises können hierbei keine bauphysikalischen Kompromisse eingegangen werden, die zum einen nicht den Vorgaben der EnEV entsprechen und außerdem in der späteren Nutzung zu Problemen (mit Schwitzwasser) führen.

Wenn die Planungen für die Sanierung vorangetrieben werden, ist ein erster Schwerpunkt auf die Abstimmung mit dem Denkmalschutz zu legen.

Aktueller Stand

In der Auseinandersetzung mit der Denkmaleigenschaft des Gebäudes ist klar geworden, dass die energetische Sanierung konstruktiv sehr anspruchsvoll ist; gleichzeitig müssen hierbei die verschiedenen Übergänge der Bauteile zueinander bauphysikalisch und konstruktiv gelöst werden.

Damit diese Übergänge nach Möglichkeit nicht mehrfach bearbeitet werden müssen, erscheint es sinnvoll und wirtschaftlich, zunächst eine Gesamt-sanierungskonzeption zu erarbeiten und dann die Schnittstellen und Bauabschnitte zu definieren.

In die ersten Überlegungen zu Generalsanierung wurde auch die Überprüfung der räumlichen Strukturen und Anforderungen mit einbezogen.

Der Raumbedarf der Schule wurde mit der Schulleitung abgestimmt; es fehlen im Wesentlichen Gruppenarbeitsräume sowie Aufenthaltsbereiche für die Schüler in der Mittagszeit.

Die erforderlichen Räume könnten bei einer Auslagerung der Büroräume des Kreisarchivs innerhalb der Schule ohne größere bauliche Maßnahmen zur Verfügung gestellt werden.

Für die kompletten Sanierungsmaßnahmen wurden folgende Kosten (brutto einschl. Nebenkosten) ermittelt:

Sanierungskosten Schulgebäude ca. 7.550.000 €

Sanierungskosten Sporthalle
mit Gymnastikhalle ca. 2.300.000 €

Sanierungskosten Hausmeisterhaus ca. 280.000 €

Die sich aus dem Denkmalschutz ergebenden Forderungen sind, soweit derzeit absehbar, in den genannten Kosten von insgesamt rd. 10 Mio. € enthalten, ebenso die Herstellung einer behindertengerechten Erschließung mit einem neuen Aufzug, sowie die Wiederherstellung ehemaliger Sanitärräume bei gleichzeitiger Ausrüstung mit einem behindertengerechten WC.

In die Planung **nicht** mit einbezogen wurde eine technische Aufrüstung der Kellerräume zum vollklimatisierten Archiv; die möglicherweise erforderliche Entsorgung schadstoffhaltiger Stoffe kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden.

In den Kosten sind **keine** Ansätze für die neue Ausstattung der Schule mit loser Möblierung enthalten.

Bislang sind noch **keine** Kosten für Interimslösungen enthalten, da noch nicht absehbar ist, was hier benötigt werden wird.

Obwohl die Maßnahmen, wenn sie umgesetzt werden sollten, sich über mehrere Jahre hinziehen könnten, sind **keine** Baupreissteigerungen einkalkuliert, da diese nicht exakt prognostizierbar sind.

Das Konzept beinhaltet die komplette energetische Sanierung aller Fassaden (an allen Gebäuden), die Sanierung der Flachdächer sowie alle erforderlichen Sanierungsmaßnahmen in den Innenräumen (z.B. Erneuerung des Sporthallenbodens, Brandschutz, etc.) und die Erneuerung der haustechnischen und elektrotechnischen Ausrüstung soweit erforderlich.

Nach Durchführung aller geplanten Sanierungsmaßnahmen lässt sich der Energieverbrauch des Gebäudes voraussichtlich um ca. 55 % senken; der dabei erzeugte CO₂ Ausstoß kann um bis zu 63 % reduziert werden.

Bereits in der Prioritätenliste (1-10) für die Bauunterhaltungsmaßnahmen an den kreiseigenen Schulen sind für die Wessenbergschule Maßnahmen in Höhe von rd. 2 Mio. € enthalten.

Um diese möglichst wirtschaftlich und strukturiert abarbeiten zu können, empfiehlt sich die Ausarbeitung einer Gesamtkonzeption einschließlich der Abstimmung mit dem Denkmalamt, sowie die gleichzeitige Überprüfung von Zuschussmöglichkeiten. Hierzu wurden von Herrn Kreisrat Krause verschiedene Ideen entwickelt, die an diesem Projekt auf ihre Umsetzbarkeit überprüft werden sollen.

Danach können die Bauabschnitte und Realisierungsschritte sinnvoll gegliedert werden, so dass ein planvolles Vorgehen gesichert ist und nicht mehrfach Kosten erzeugt werden.

In die weitere detaillierte Ausarbeitung der Planung mit Optimierung der Kosten sollten auch die erforderlichen Fachingenieure (HLS, Elektroinstallation, Bauphysik u.a.) mit einbezogen werden.

Im Anschluss könnten dem Gremium dann Vorschläge unterbreitet werden, in welchen Abschnitten bei der Umsetzung der Konzeption vorgegangen werden kann.

Bei der Erstellung eines Terminplanes sind neben den Möglichkeiten zur Finanzierung der Maßnahmen auch die schulischen Belange zu berücksichtigen.