

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Gebäudewirtschaft	Datum: 30.10.2023	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.5	Bezeichnung der Vorlage: Erich Kästner Grundschule Wegberg - Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Sanierung der Pavillonklassen und der Turnhalle		Datum: 07.11.2023
Vorlage-Nr: VO/0235/23			Bürgermeister: I.V. Gez. Christine Karneth
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	21.11.2023	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	

Die Gebäude der Erich Kästner Grundschule

Bei der Erich Kästner Grundschule handelt es sich um ein Ensemble aus Gebäuden ganz unterschiedlicher Baujahre.

Das ursprüngliche Gebäude der Schule wurde in den Jahren 1949 – 1951 nach Plänen der damaligen Architektengemeinschaft Alfons Leitl und Hermann Lahmé als Katholische Volksschule errichtet und besteht aus

- dem an der Echter Straße etwas zurückliegenden zweigeschossigen Hauptgebäude,
- der Turnhalle (damals noch ohne den heute vorgelagerten Umkleide- und Sanitärbereich),
- einem separat angeordneten (ehemals mittels überdachten Gang verbundenen) Gebäude mit Hausmeisterwohnung,
- sowie den acht sogenannten Pavillonklassen, aufgereiht an einem zentralen langgezogenen Flur

Zu späteren Zeitpunkten wurden verschiedene bauliche Erweiterungen vorgenommen:

- Erweiterung von zwei Pavillonklassen mit Souterrainräumen (1967)
- Gebäude der Aulaklassen mit Pausenhofüberdachungen und Umkleide-/Sanitärbereich der Turnhalle (1972)
- Zweigeschossiger OGS-Anbau (2006)
- WC-Gebäude der OGS (2011)

Dieser Vorlage ist ein Übersichtsplan der Erich Kästner Grundschule beigelegt, auf dem die verschiedenen Bauabschnitte kenntlich gemacht sind. Ebenfalls beiliegende Fotos veranschaulichen dies zusätzlich.

Denkmalschutz

Der Bau der damaligen Volksschule in Wegberg war einer der frühesten Schulneubauten in Deutschland nach dem Zweiten Weltkrieg. In der baugeschichtlichen Wür-

digung des Objekts anlässlich der Eintragung in die Denkmalliste wurde insbesondere hervorgehoben, dass „...die Leitbilder der Pavillonbauweise und des Freiluftunterrichts ... hier vorbildlich verwirklicht wurden. Dies zeigt sich vor allem bei der betont konventionellen Gestaltung der einzelnen Baukörper als typische Häuschen mit Backsteinwänden und Satteldächern, die sich sowohl dem landschaftstypischen Bauen anpassen als auch kindlichem Formempfinden verständlich zu machen versuchen.“

Die Gebäudeteile der Jahre 1949 - 1951 wurden aufgrund ihrer baugeschichtlichen Stellung als das wichtigste Einzelgebäude des Wiederaufbaus nach dem Krieg in Wegberg angesehen, an dessen Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Es wurde daher gemäß §2 (1) Denkmalschutzgesetz NW ein Baudenkmal und ist unter der Nummer A-165 in die Denkmalliste der Stadt Wegberg eingetragen.

Sanierungserfordernis für die Pavillonklassen und die Turnhalle

Aufgrund deren mangelhaften baulichen Zustands besteht bei den Pavillonklassen und der Turnhalle der Erich Kästner Grundschule die dringende Erfordernis, diese möglichst bald einer umfassenden Sanierung zu unterziehen. Neben dem „allgemein“ in die Jahre gekommenen und mangelhaften Zustand der Gebäudeteile, die mittlerweile fast 75 Jahre alt sind und noch nie grundlegend renoviert oder saniert wurden, sind es die folgenden wesentlichen Baumängel - stichwortartig aufgelistet - die eine Sanierung der **Pavillonklassen** erforderlich machen.

Brandschutz

- Fehlende brandschutztechnische Trennung der Dachstühle über den Klassenräumen und über dem zentralen Flur voneinander
- Unterdecken in den Klassen und im zentralen Flur ohne Brandschutzqualität
- Vorsorgliche konstruktive Ertüchtigung/Sicherung der Unterdecken in Klassen und Flur gegen Herabfallen wurde vor einigen Jahren durchgeführt
- Brandschutzmängel sind gemäß gültigem Brandschutzkonzept bei zukünftiger Renovierungs- bzw. Sanierungsmaßnahme zwingend zu beheben

Standsicherheit

- Sichtbare Rissbildungen in der Klinkerfassade der Außenwände an zahlreichen Stellen
- Sichtbare Setzungen und Schief lagen der Klinkerschale der Außenwände insbesondere an den Gebäudeecken und im Bereich der lastabtragenden Stahlstützen, vermutete Setzungen der Streifenfundamente
- Verformungen der Nagelbinderkonstruktionen des Dachstuhls mit Auswirkungen auf die daran aufgehängten Unterdecken (Durchbiegungen)

Feuchtigkeit

- Eindringen von Wasser bzw. Feuchtigkeit in das Gebäude, bedingt durch konstruktive Schwachstellen im Traufbereich der Dächer
- Feuchtigkeits- und Tauwasserprobleme, insbesondere hinter Sockelleisten und Möbeln, die an Außenwänden liegen
- Mangelhaft eingebaute und befestigte und damit undichte großflächige Fensteranlagen (aus den 2000-er Jahren)

Wohlbefinden – Raumklima

- Fußkälte aufgrund ungedämmter Betonbodenplatte

- Maximale Außenwandflächen („dreiseitig frei stehende“ Klassenräume) ohne Wärmedämmung
- Zugerscheinungen durch undichte Fensteranschlüsse
- Geringe erreichbare Raumtemperatur in den Wintermonaten, bedingt durch die großen Wärmeverluste der energetisch mangelhaften Außenbauteile (Unterricht findet zum Teil „in Jacken“ statt)
- Aufheizen der Klassen in den Sommermonaten, da die Räume über keinen außenliegenden Sonnenschutz verfügen (nur Vorhänge innenliegend)

Bäume im Schulhof

- Baumbewuchs teilweise so dicht am Gebäude, dass der Wurzelbereich den Fundamentbereich der Außenwände angreift

Ein zeitgemäßer Unterricht ist in den Pavillonklassen der Erich Kästner Grundschule nur noch eingeschränkt zu gewährleisten.

Nachfolgend auch für die **Turnhalle** eine Auflistung der wesentlichen baulichen Mängel, die eine umfassende Sanierung erforderlich machen:

- Bodenbelag und Schwingboden-Unterbau immer wieder schadhaft und reparaturbedürftig („Flickenteppich“)
- Bodentiefe Fensternischen energetisch mangelhaft (Glasbausteine, „Lüftungsschlitze“)
- Nischen nicht wandbündig geschlossen (vorhandene Provisorien zur Gewährleistung Unfallschutz), unzureichender Prallschutz
- Fehlende brandschutztechnische Trennungen im Dachraum (wie bei Pavillonklassen), Zustand Unterdecke ebenfalls wie bei Pavillonklassen
- Sanitär- und Umkleidebereich (Baujahr Anfang 70-er Jahre) baulich stark sanierungsbedürftig
(Hinweis: Turnhalle mit Sanitär- und Umkleideräumen sind als Notunterkünfte im Katastrophenfall vorgesehen und eingeplant)
- Fehlende maschinelle Lüftungsanlage, erneuerungsbedürftige Sanitäranlagen
- Flachdach des Sanitär- und Umkleidebereichs energetisch und baulich sanierungsbedürftig

Machbarkeitsstudie zur Sanierung der Pavillonklassen und der Turnhalle

Aufgrund der Vielzahl der miteinander verwobenen erheblichen baulichen Mängel ist es erforderlich, die Möglichkeiten der Sanierung von Pavillonklassen und Turnhalle im Rahmen einer Machbarkeitsstudie umfassend zu untersuchen.

Aufgabe und Ziel der Studie ist die Erarbeitung einer Sanierungslösung für die Pavillonklassen und die Turnhalle, inklusive der (nicht unter Denkmalschutz stehenden) Umkleide- und Sanitärbereiche.

Dies hat insbesondere zu geschehen unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Beteiligung der Denkmalbehörden. Hier wird im Rahmen der Erarbeitung des Sanierungskonzepts eine enge Abstimmung erfolgen.

Weiterhin ist die Beteiligung verschiedener Fachplaner erforderlich, um mit deren Fachbeiträgen für das Sanierungskonzept eine belastbare Grundlage zu schaffen. Zu beteiligen sind ein

- Tragwerksplaner bzw. Ing.-Büro für statische Bauwerksprüfungen
- Fachplaner für die TGA-Gewerke (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro)
- Sachverständiger für den Brandschutz

- Baugrundgutachter
- Bauphysiker
- Sachverständiger für Schadstoffe in Gebäuden

Die Machbarkeitsstudie soll die Sanierungserfordernisse aufzeigen (Bestands- und Schwachstellenanalyse), die Möglichkeiten der Gebäudesanierung untersuchen und ein umfassendes technisches Sanierungskonzept zum Ergebnis haben.

Teil der Studie wird eine Kostenermittlung sein, basierend auf dem vorgeschlagenen Sanierungskonzept.

Alternative Ersatzneubau

Ein weiterer Bestandteil der Machbarkeitsstudie wird die Untersuchung und skizzenhafte Darstellung eines Ersatzneubaus als Alternative zur Sanierung der Pavillonklassen sein. Dies beinhaltet auch die Kostenermittlung für diesen Ersatzneubau gleicher Nutzung und vergleichbarer Flächen wie die jetzigen Pavillonklassen.

In Abwägung der denkmalpflegerischen Belange, der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Kosten der Sanierung) und der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten bei der Sanierung der Pavillonklassen gegenüber der Alternative „Ersatzneubau“ ist dann eine Entscheidung zu treffen, ob eine denkmalgerechte Sanierung der Pavillonklassen durchgeführt werden soll.

Weitere Vorgehensweise

Mit der Erstellung der Machbarkeitsstudie wurde von der Verwaltung bereits das Architekturbüro *Werkgemeinschaft Quasten – Mundt PartGmbB* aus Grevenbroich beauftragt.

Das Büro Quasten – Mundt hat in der jüngeren Vergangenheit mehrfach Planungs- und Bauüberwachungsaufgaben für die Stadt Wegberg übernommen und erfolgreich durchgeführt (Erweiterung OGS-Bereich Erich Kästner Grundschule 2021, Erweiterung Naturpark-KiTa Merbeck 2020, Flachdachsanierung Erich Kästner Grundschule 2022).

Aufgrund ihres Büro-Portfolios mit einer Vielzahl von Planungen und Realisierungen im Bereich Schule und Bildung sind sie für die Aufgabe nach Auffassung der Verwaltung hervorragend geeignet.

Die für die Erarbeitung der Studie erforderlichen und geeigneten Fachplaner wurden mit dem Büro Quasten – Mundt gemeinsam ausgewählt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage befand sich die Verwaltung hier noch in der Phase der Angebots-einholungen, -prüfungen und der Beauftragung dieser Büros.

Termine

Die folgende Terminalschiene ist für die Machbarkeitsstudie vorgesehen:

Beauftragung der Fachplaner:	bis Mitte/Ende November 2023
Erste Vorstellung der Ergebnisse der Studie:	März/April 2024
Fertigstellung der Machbarkeitsstudie:	April/Mai 2024

Nach Möglichkeit sollen die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie dem Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften in seiner Sitzung im Juni 2024 vorgestellt werden.

Eine Entscheidung bzw. ein Beschluss für die Sanierung oder für einen Ersatzneubau ist durch den Ausschuss bzw. den Rat der Stadt Wegberg zu fassen.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften nimmt Kenntnis.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Erstellung der Machbarkeitsstudie wurden von der Verwaltung auf insgesamt rund 60.000,- € brutto geschätzt. Dieser Kostenansatz beinhaltet sowohl die voraussichtlichen Honorare aller Planungsbüros, als auch die Kosten begleitender baulicher Arbeiten für Bauteilöffnungen oder Schürfungen.

Da die Beauftragung der Büros zwar noch in 2023 vorgenommen wird, die Leistungserbringung und Rechnungsstellung jedoch in 2024 erfolgen wird, wurden die für die Machbarkeitsstudie erforderlichen finanziellen Mittel in Gänze für den konsumtiven Bereich des Haushaltsplans 2024 unter dem Produktsachkonto *030106 521100 – Instandhaltung Erich Kästner Grundschule* angemeldet.

Anlagen

- Übersichtsplan der Bauabschnitte der Erich Kästner Grundschule
- Fotos der Gebäude der Erich Kästner Grundschule

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Thies

Technischer
Beigeordneter

Gez. Schreurs

FBL 303

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

Gez. Pint

FBL 202