

Beschlussvorlage der Verwaltung	Fachbereich: Technischer Beigeordneter	Datum: 24.04.2007	Genehmigungsvermerk Datum: 27.04.2007 Bürgermeisterin: Gez. H. Klein
Tagesordnungspunkt 1.4	Bezeichnung der Vorlage: Grundschule Klinkum hier: Bericht über den baulichen Zustand		
Vorlage-Nr: VO/0442/07			
Zu beraten im:			
Datum	Gremium		
15.05.2007	Ausschuss für Bildung, Kultur, Soziales und Sport		
15.05.2007	Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr		

Sachverhalt:

Die ehemalige Volksschule Klinkum ist in den wesentlichen baulichen Anlagenteilen 80 Jahre alt und wird heute als Grundschule genutzt. Es handelt sich um eine einzügige Grundschule mit zurzeit 99 Schülerinnen und Schüler. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist der Schulstandort mittelfristig nicht gefährdet und die 4. Fortschreibung der Schulstatistik weist nach, dass die Schülerinnen und Schülerzahlen bis 2010 auf 107 steigen werden.

Die Nutzung verteilt sich auf das Erd- und 1. Obergeschoss. Eine Hausmeisterwohnung, separat erschlossen, ist im 1. Ober- und Dachgeschoss untergebracht. Im Rückraum grenzt die Schule an ein Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr. Die Gesamtnutzfläche der Schule beträgt 454 m², wovon im Erdgeschoss 298 m² und im 1. Obergeschoss 156 m² zur Verfügung stehen.

Der Dachraum ist nicht ausgebaut und wird teilweise als Lagerfläche genutzt.

Im Kellergeschoss werden 48 m² für die Heizung genutzt, und ca. 150 m² wurden bis vor einiger Zeit von den Klinkumer Vereinen genutzt. Eine weitere schulische Nutzung findet im Kellergeschoss nicht statt.

Die Pausenhalle mit Windfang und WC-Anlagen hat eine Größe von 130 m²; die Schulhoffläche ist 1.350 m² groß.

Das von der Schule mitgenutzte Grundstück Gemarkung Wegberg, Flur 3, Flurstück 28 ist 7.536,97 m² groß.

Die Verwaltung hat das Architekturbüro Viethen aus Erkelenz mit einer Überprüfung der baulichen Anlagenteile der Grundschule Klinkum beauftragt. Das Ingenieurbüro Jung aus Köln hat für die Grundschule Klinkum einen Energieausweis erstellt. Nicht überprüft wurde durch das Ingenieurbüro Viethen die Standsicherheit des Gebäudes. Gegebenenfalls muss hierzu eine weitere Untersuchung erfolgen. Zur Standsicherheit muss jedoch festgestellt werden, dass die Kellerdecke schon Risse im Bereich der ausbetonierten Felder aufweist, der verwendete Beton nicht den heutigen Ansprüchen genügt und die Gebäudeaussteifung mangelhaft ist. Das

Gebäude befindet sich in der Erdbebenzone 2, die Konstruktion ist nicht entsprechend ausgelegt. Das Büro Viethen hat einen umfangreichen Bericht über die festgestellten Baumängel erstellt und eine Kostenschätzung zu den notwendigen Sanierungsmaßnahmen erarbeitet.

Dachsanierung:	ca.	71.000,00 €
Sanierung der Fassaden und Fenster:		82.000,00 €
Sanierung und Abdichtung des Kellers:		98.600,00 €
Erneuerung der Haustechnik:		235.000,00 €
Erneuerung der Wand- und Bodenflächen:		110.000,00 €
Maßnahmen zum baulichen Brandschutz:		75.000,00 €
Kosten für Unvorhergesehenes:		<u>50.000,00 €</u>
Zwischensumme:		721.600,00 €
Nebenkosten für Honorare, Gutachten etc:		<u>108.000,00 €</u>
Summe Netto:		829.600,00 €
plus 19 % Mehrwertsteuer:		<u>157.624,00 €</u>
Gesamtsanierungsaufwand:		<u>987.224,00 €</u>

Das Architekturbüro Viethen hat des Weiteren eine Kostenschätzung zu den Ergänzungsmaßnahmen zur Schaffung einer offenen Ganztagschule erstellt.

Neubau eines Unterrichtsraums einschließlich Erweiterung der inneren Erschließung (75 m²):	114.000,00 €
Neubau eines Bewegungsraumes vor der Küche und dem vorhandenen Unterrichtsraum:	96.000,00 €
Zuschlag zu den Neubaukosten für den Anschluss an das Bestandsgebäude:	<u>20.000,00 €</u>
Zwischensumme:	230.000,00 €
plus 15 % Nebenkosten:	<u>34.500,00 €</u>
geschätzte Baukosten Netto:	264.500,00 €
plus 19 % Mehrwertsteuer:	<u>50.255,00 €</u>
geschätzte Baukosten Brutto:	<u>314.755,00 €</u>

Eine wie durch das Büro Viethen festgestellte Sanierung des Gebäudes wird einen Zeitraum von mindestens 12 Monaten in Anspruch nehmen. Während dieser Zeit ist ein Schulbetrieb nicht mehr durchzuführen. Das Büro Viethen empfiehlt einen Neubau der Grundschule Klinkum und hat hierfür eine Kostenschätzung auf der Grundlage von 624 m² Nutzfläche mit 843.000,00 € (Netto) erstellt. Unter Hinzuziehung von 15 % Nebenkosten (Kosten für Gutachten, Architektenhonorar usw.) und 19 % Mehrwertsteuer ergeben sich geschätzte Bruttobaukosten von rund 1,2 Millionen €.

Das Büro Jung aus Köln hat einen Energieausweis erstellt und kommt zu dem erwarteten Ergebnis, dass der ermittelte Heizenergieverbrauchswert mit 214,5 kWh/m²a um ca. 28 % über dem häufigsten Wert in dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser liegt. Vergleichbar verhält es sich mit dem Stromverbrauchskennwert von 22,4 kWh/m²a der ebenfalls um rund 33 % über dem häufigsten Wert in dieser Gebäudekategorie liegt.

Die Verbrauchskennwerte der Grundschule Klinkum liegen oberhalb der Vergleichswerte. Bei der Begehung des Gebäudes hat das Büro Jung folgende Schwachstellen festgestellt:

Die Räume an der Südfassade überhitzen im Sommer stark. Dies gilt vor allem für den Unterrichtsraum im Erdgeschoss. Der Unterricht muss hier teilweise in andere Räume verlegt werden. Es wird daher empfohlen, den Fensterflächenanteil zu verkleinern.

Der Warmwasserspeicher im Heizraum des Gebäudes ist für die Benutzung der Großraumduschen im Untergeschoss ausgelegt. Seit dem Auszug des Sportvereins aus den Räumen des Untergeschosses werden diese Duschen nicht mehr genutzt. Wenn eine zukünftige Nutzung auszuschließen ist, empfiehlt das Büro Jung, einen kleineren Warmwasserspeicher einzubauen.

In einigen Klassenräumen sind Lampen ohne Reflektoren ausgeführt. Hierdurch geht ein Großteil Leuchtkraft der Lampen ungenutzt verloren. Es wird empfohlen, die bestehenden Lampen durch neue effizientere Reflektorlampen zu ersetzen.

Alle frei zugänglichen Heizungsverteilleitungen in unbeheizten Räumen sind nach den Vorschriften der gültigen EnEV zu dämmen.

Die 80 Jahre alte Grundschule Klinkum weist erhebliche Baumängel auf und entspricht in ihrer Substanz, wie auch nicht anders zu erwarten, nicht den heutigen Vorschriften, die an eine optimale Energieausnutzung gestellt werden. Aufgrund der vorliegenden Gutachten des Architekturbüros Viethen und des Ingenieurbüros Jung schlägt die Verwaltung vor, auf eine Sanierung der Grundschule Klinkum zu verzichten und einen Neubau zu erstellen. In einem ersten Schritt sollte ein geeigneter Bauplatz für den Neubau einer Grundschule in Klinkum ermittelt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bildung, Kultur, Soziales und Sport und der Ausschuss für Städtebau, Umwelt und Verkehr nimmt den Bericht der Verwaltung zur Grundschule Klinkum zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, einen geeigneten Standort für einen Neubau der Grundschule in Klinkum zu ermitteln.

Kosten und Finanzierung:

Siehe Sachverhalt

Alternativen:

- keine Vorschläge der Verwaltung -

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Küppers

FB 303

Gez. Fabry

Techn. Beig.

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

Gez. Schneider

Erster Beig.