

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Vorberatung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	13.06.2023
2.	Beschlussfassung	Rat der Stadt Eschweiler	öffentlich	14.06.2023
3.	Vorberatung	Schulausschuss	öffentlich	13.06.2023

Abriss des Nebengebäudes des Städt. Gymnasiums, Gartenstraße 36 und temporäre Ersatzraumgestaltung durch einen Containerkomplex

Beschlussvorschlag:

Das derzeitige Nebengebäude des Städt. Gymnasiums, Gartenstr. 36 in Eschweiler wird zum nächstmöglichen Zeitpunkt abgerissen, sobald auf dem Schulgrundstück für die Schülerinnen und Schüler für die Zeit bis zum Neubau des Nebengebäudes die Containerklassen und – räume bezugsfertig sind.

Die Verwaltung wird beauftragt, den mit der Schulleitung abgestimmten Raumbedarf vorübergehend durch Containerklassen zu decken, die auf dem Schulgrundstück aufgestellt werden, wie im Sachverhalt und den Anlagen näher dargestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die begonnene Planung eines Neubaus fortzuführen, wie im Sachverhalt dargestellt.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Breuer		Datum: 02.06.2023 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> gez. Leonhardt gez. Gödde </div>					
1		2		3		4	
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	
<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

Sachverhalt:

Das Städtische Gymnasium hat inzwischen drei Schulgebäude, das Hauptgebäude an der Peter-Paul-Str. 13, das Nebengebäude an der Gartenstr. 36 und das Nebengebäude an der Preyerstr. 28.

Der Schulraum ist auf den Bedarf eines vierzügigen Gymnasiums ausgerichtet worden und stellt diesen aktuell mit den drei Standorten sicher.

Im Nebengebäude Gartenstraße waren bisher die unteren Jahrgangsstufen 5 - 7 untergebracht. Die übrigen Stufen werden vorwiegend im Hauptgebäude unterrichtet. Seit der Flutkatastrophe im Sommer 2021 wurden im 1. OG des Nebengebäudes Gartenstraße vorübergehend noch Schüler*innen der Primarstufe der Willi-Fährmann-Schule beherbergt, die aber seit den Osterferien 2023 bereits in Containerklassen des Berufskollegs auf der August-Thyssen-Straße umgezogen sind, um näher am derzeitigen Ersatzstandort auf der Franz-Rüth-Straße zu sein.

Das Nebengebäude, das als ehemaliges Kasernengebäude in den 90er Jahren als Schulgebäude ertüchtigt wurde, sah zunächst 16 Unterrichtsräume (Klassen- bzw. Gruppenräume), Fachräume für Biologie, Chemie, Physik, Informatik, Musik, Kunst und dazu gehörende Nebenräume und Verwaltungsräume (Lehrerzimmer, Sekretariat, Büros) vor.

Im Jahr 2021 kam es im Dachgeschoss des Nebengebäudes zu einem Wasserrohrbruch, der eine großflächige Durchfeuchtung der obersten Geschossdecke zur Folge hatte. Im Zuge der Untersuchung des entstandenen Schadens wurden an verschiedenen Stellen Bauteilöffnungen durchgeführt. Dabei stellten sich etliche Schäden an der Bausubstanz heraus:

- In den Sparrenlagen der Decke zum Dachgeschoss, den Wänden des 2. OG und den gesamten Anschlussbereichen der umlaufenden Mansarden wurde der echte Hausschwamm festgestellt.
- Aufgrund statischer Mängel ist die Nutzbarkeit des Dachraums nur eingeschränkt möglich.
- Es wurden umfangreiche Fehlstellen in den Dachsparren und den lastabtragenden Bauteilen des Dachstuhls festgestellt.
- Eine Untersuchung der Holzunterkonstruktion des Bodens im gesamten 2. OG wurde notwendig, da die Ausbreitung des Hausschwammes in der Konstruktion nicht ausgeschlossen werden konnte.

Im Zuge der Betrachtung von Sanierungsvarianten wurde das Gebäude daraufhin gesamt einheitlich begutachtet. Hierbei wurden weitere Bauteilöffnungen vorgenommen und es wurden weitere erhebliche Mängel gefunden:

- fehlende Brandschottungen
- mittelfristig notwendige statische Ertüchtigungen der Deckenkonstruktion in mehreren Geschossen.
- statische Einschränkung der gesamten Kellerdecke (eine provisorische Abstützung wurde bereits ausgeführt)
- Feuchteschäden im gesamten Keller
- Schäden am Außenputz
- defekte Fensteranlagen
- dringender energetischer/gebäudetechnischer Sanierungsaufwand
- fehlendes Brandschutzkonzept (welches bei einer Sanierung erstellt werden müsste und die Umsetzung des Brandschutzes nach heutigem Stand erforderlich macht)

Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchungen wurden in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde zunächst provisorische Sicherungsmaßnahmen durchgeführt, unter deren Beachtung der Schulbetrieb derzeit im EG und 1. OG durchgeführt werden kann. Das Kellergeschoss und das 2. OG sowie der Dachstuhl mussten gesperrt werden. Aufgrund der baulichen Gesamtsituation soll möglichst zeitnah eine vollständige Aufgabe der schulischen Nutzung erfolgen.

Als Ergebnis der Betrachtung der Sanierungsvarianten stellte sich heraus, dass aufgrund der baulichen Mängel am Gebäude, eine Sanierung des Schulgebäudes nicht mehr wirtschaftlich durchführbar ist. Eine Abtragung der obersten beiden Geschosse und eine Kernsanierung des Restgebäudes wären erforderlich, um hier zu einem annehmbaren Ergebnis zu gelangen. Auch unter Berücksichtigung der notwendigen Ersatzunterbringung der Schüler*innen stellt sich der Abriss und Neubau des Gebäudes Gartenstraße 36 als für die Stadt Eschweiler wirtschaftlichste und nachhaltigste Lösung dar. Die Lösung bietet den Vorteil, dass sowohl die Ersatzunterbringung als auch die spätere Neubebauung am selben Standort erfolgen können und die Nähe zu

dem angrenzenden Gebäude in der Preyerstraße 28 mit der Mensa, dem Selbstlernzentrum und dem Vorbereitungsbereich für die Lehrerschaft sowie zum Hauptgebäude des Gymnasiums in der Peter-Paul-Straße erhalten bleibt. Im Zuge des Neubaus kann auch das Raumkonzept des Gebäudes neu betrachtet werden.

Im Kostenvergleich im Rahmen der Variantenuntersuchung stellen sich die groben Schätzkosten der untersuchten Varianten wie folgt dar:

- Sanierung des Bestandsgebäudes: 13.600.000 €

Hierin enthalten ist die Behebung der vorhandenen Mängel jedoch nicht eine komplette ganzheitliche und energetische Sanierung des Gebäudes. Das Resultat wäre dementsprechend qualitativ nicht mit einem Neubau vergleichbar. Anpassungen der Raumstruktur an den aktuellen Bedarf sind nicht enthalten.

- Abbruch Bestandsgebäude und Neubau eines Schulgebäudes an gleicher Stelle: 14.800.000 €

Die Kosten des Neubaus wurden auf Grundlage des Brutto-Rauminhalts des vorhandenen Gebäudes ohne Berücksichtigung des noch zu erarbeitenden Raumbuchs geschätzt. Die tatsächlichen Kosten für einen Neubau müssen entsprechend im weiteren Planungsverlauf konkretisiert werden.

Die provisorische Containeranlage wurde hierbei mit jeweils rund 700.000 € berücksichtigt. Der Kostenstand der Kostenschätzungen ist Dezember 2022. Die genannten Kosten dienen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung im Rahmen des Variantenvergleichs und stellen lediglich grobe Kostenannahmen dar.

Derzeit läuft eine Anfrage bei der oberen Bauaufsichtsbehörde, inwieweit hier für eine temporäre Ersatzcontaineranlage auf dem Grundstück eine Befreiung von den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplans in Aussicht gestellt werden kann.

Seit dem Rohrbruch im Dachgeschoss im Februar 2021 kann das 2. OG, in dem bis dahin in erster Linie die naturwissenschaftlichen (NW-) Fachunterrichtsräume und der Computerraum untergebracht waren, nicht mehr schulisch genutzt werden, so dass seitdem ausschließlich die NW-Räume im Hauptgebäude zur Verfügung stehen. Das 1. OG konnte seit der Flut ebenfalls nur noch eingeschränkt genutzt werden aufgrund der Unterbringung der Willi-Fährmann-Schüler*innen.

Aktuell werden das Erdgeschoss und Teile des 1. OG schulisch genutzt.

Aufgrund der baulichen Notwendigkeiten hat die Verwaltung sich bereits frühzeitig mit der Schulleitung über Lösungen zur temporären Unterbringung der Schüler*innen ausgetauscht. Es wurde vereinbart, dass eine Containerlösung gefunden werden muss für die Zeit bis zur Fertigstellung des endgültigen neuen Nebengebäudes. In diesen Containerräumen soll dann die Oberstufe untergebracht werden, so dass die Jahrgangsstufen 5-7 ab dem Schuljahr 2024/25 im Hauptgebäude untergebracht werden.

Auf Wunsch der Schulleitung wurde für diese Übergangszeit ein Raumbedarf von 13 Klassenräumen für die komplette Oberstufe, jeweils ein Büro für ein Schulsekretariat, für den Oberstufenkoordinator, ein Besprechungsraum und ein Sanitätsraum als notwendig erachtet. Zusätzlich sollten dort eigene Toiletten vorhanden sein.

Auf dieser Grundlage wurde dann eine Planung für eine entsprechend große Containeranlage erstellt, die in der Anlage dargestellt ist. Ungeachtet der Entscheidung, ob das Nebengebäude saniert oder ersetzt wird durch einen Neubau ist in jedem Fall die Aufstellung von Containerklassen erforderlich, um alle Schüler*innen während der Sanierungs- oder Abriss- und Bauphase ordnungsgemäß beschulen zu können.

Damit einhergehend soll der Schulhof am Hauptgebäude eine Aufwertung erfahren durch den Aufbau von zwei Basketballkörben, Tischtennisplatten und Soccertoren, damit altersgerechte Beschäftigungsangebote für die Unter- und Mittelstufe geschaffen werden.

Zudem wurde von der Schulleitung der Wunsch an die Verwaltung herangetragen, dass im Rahmen der Planung des Neubaus eine Verlegung des Parkplatzes am Nebengebäude Preyerstraße vorgenommen wird.

Zur Feststellung des Raumbedarfs für den Neubau eines Nebengebäudes ist bereits schulintern eine Arbeitsgruppe bestehend aus Schul- und Elternvertretern gegründet worden, die auf der Basis eines von der Schulleitung noch zu erstellenden pädagogischen Konzepts eigene Ideen zu einem Raumkonzept erarbeiten. Mit Unterstützung eines externen Büros soll dann unter Beteiligung von Verwaltung und Schule (Schulleitung/Abordnung von Lehrkräften, Eltern und Schüler*innen) ein Raumbuch erstellt werden, auf dessen Grundlage eine Planung für einen Neubau erfolgen soll.

Die Verwaltung hat mit dieser Vorgehensweise gute Erfahrungen gemacht bei der Festlegung des Raumbedarfs der Willi-Fährmann-Schule und des Sportzentrums Stadtmitte und schlägt daher vor, in analoger Weise vorzugehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Unter Produkt 011111203, Kostenstelle 60100000, Sachkonto 09110002 IV22AIB026 wurden in 2022 bereits 200.000€ bereitgestellt. Für die weiteren Maßnahmen sind hier für 2023 250.000€ und für 2024 1.750.000€ eingeplant. Für das Jahr 2023 ist eine Verpflichtungsermächtigung über 500.000€ vorgesehen. Diese Mittel sind für die Erstellung einer Ersatzcontaineranlage und die ersten Planungen für den Neubau vorgesehen. Die Baukosten für den Neubau müssen anhand der noch zu erstellenden Vorplanung ermittelt und für die Folgejahre bereitgestellt werden.

Personelle Auswirkungen:

Die Maßnahmen werden von den Mitarbeiter*innen der Ämter 40/Schulen, Sport und Kultur und 65/Hochbauamt betreut. Die Abwicklung der baulichen Maßnahme erfolgt durch externe Planungsbüros in Verbindung mit dem Technischen Gebäudemanagement.

Anlagen:

2023-02-02_Container EG Plan
2023-02-02_Container OG
Lageplan Container