

Sanierung Altbau FSS 2. Bauabschnitt

Sachstandsbericht

- Vorstellung Entwurf und Kosten -

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Ausschuss für Umwelt und Technik	29.04.2025	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	13.05.2025	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

Im Jahr 2021 begannen die Planungen zum Umbau des denkmalgeschützten Grundschulgebäudes (Altbau von 1904) der Friedrich-Schelling-Schule (FSS) an der Turmstraße.

Durch den Ausbau von 2 weiteren Klassenzimmern im Dachgeschoss und Ergänzung eines Fluchttreppenhauses auf der Nordseite des bestehenden Schulgebäudes wurde die 5-Zügigkeit der FSS sichergestellt und es erfolgte die Ausrichtung des Grundschulstandortes Besigheim entsprechend den Vorgaben des Schulentwicklungsplanes.

Bereits bei der durch das Architekturbüro FPS aus Besigheim erstellten Entwurfsplanung dieses Bauabschnittes wurde jedoch ersichtlich, dass die Geschossdecken der Obergeschosse des Bestandsgebäudes durch bauliche Veränderungen aus vorangegangener Zeit einen Verlust der baurechtlich erforderlichen Brandschutzqualität erlitten haben.

II. Beschlussvorschlag

1. Das Gremium stimmt dem vom Architekten vorgestellten Planungs-, Sanierungs- und Kostenumfang gem. Anlage 1 zu.
2. Der Architekt wird beauftragt, Werkplanung, Kostenberechnung und Terminplan fortzuschreiben. Wegen der Komplexität der Bauaufgabe und der bereits erfolgten Bearbeitung durch das Architekturbüro im 1. BA wird kein VGV Verfahren durchgeführt.
3. Direkt nach der Fertigstellung des neuen Schulhauses (ehemaliger Mittelbau) findet der Umzug der Schülerinnen und Schüler der Grundschule (Altbau von 1904) statt.
4. Unmittelbar nach dem Umzug beginnt die Durchführung des 2. Bauabschnittes.

III. Begründung

Mit der nun anstehenden Baumaßnahme werden die baulichen Mängel des Bestandsgebäudes als 2. Bauabschnitt behoben. Herr Feyerabend ist zur Sitzung anwesend und erläutert Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen gemäß Anlage 1.

Zum 1. Bauabschnitt wurde mit dem Brandschutzsachverständigen ein Brandschutzkonzept für das Bestandsgebäude entwickelt. Durch den Einbau von Brandschutzelementen in den Flur- und Treppenhausbereichen aller Geschosse wurden Brandabschnitte zониert. In Kombination mit der provisorisch eingerichteten Brandmeldeanlage konnte einem zeitlich begrenzten Weiterbetrieb des Schulgebäudes zugestimmt werden. Diese zeitliche Befristung erstreckt sich jedoch lediglich bis zur Fertigstellung des Neubaus (Mittelbaus) und dem sofortigen Umzug der Schulkinder in den Neubau.

Während erforderlicher Sondagen zur Feststellung der ausreichenden Tragwerkseigenschaften des Dachgeschosses des Altbaus für die Einrichtung der 2 Klassenräume im DG zeigte sich, dass die Decken aller Geschosse des Hauses nicht brandschutzkonform ausgeführt sind.

Die Decken des Altbaus sind als dünne Betondecken mit darin einliegender Stahlträgerlage (Rippendecke) konstruiert. Die Decke erreicht mit dem aufgetragenen Putz an der Unterseite alle Anforderungen der erforderlichen Brandschutzqualität. Um den Schallschutz zu verbessern, wurde in der Vergangenheit unter diese Decke eine Schallschutzdecke eingebaut. Bei der erforderlichen Abhängung dieser Decke wurde die Putzschicht beseitigt und die Deckenhalter direkt an den Rohbauteilen angeschraubt. Dadurch wurde der eigentlich ausreichende Brandschutz zerstört. Diese Abhängung wurde im gesamten Schulbau mit Ausnahme des Kellergeschosses eingebaut.

Hinzu kommt, dass Heiz- und Wasserleitungen wie auch die Elektroinstallation die Bestandsdecken ohne entsprechende Brandabschottungen durchdringen.

Bei den jetzt geplanten Bauarbeiten ist vorgesehen, alle Bestandskonstruktionen sowohl der abgehängten Decken, wie auch der Putze an der Decke zu entfernen und dann in einem zweischichtigen System wieder auf zu bauen. Eine 1. Schicht wird direkt unterseitig der Rohdecke befestigt und erfüllt somit den notwendigen Brandschutz. Unter dieser Brandschutzdecke wird eine abgehängte Decke für Raumakustik und Schallschutz eingebaut. Im Raum zwischen Brandschutz- und Akustikdecke entsteht der notwendige lichte Zwischenraum, in dem dann alle Installationen der Haustechnik eingebaut werden. Sämtliche in der Decke eingebaute Beleuchtung, Medientechnik und Installation muss folglich ausgebaut und in diesem Zuge dem Stand der Technik erneuert werden.

Zusätzlich sind Fenster und Verschattungsanlagen mittlerweile abgängig und sanierungsreif. Mit weiteren Wartungsanstrichen können die Fenster nicht mehr instandgehalten werden.

Die Innenflächen der Außenwände sind in allen Klassenräumen mit einer Verbundplatte aus Wärmedämmung und Gipskarton verkleidet. Der bauliche Anschluss dieser Vorsatzschale ist am Übergang zum Bodenaufbau und am Abschluss zur Rohdecke nicht entsprechend den heute geltenden Normen ausgebildet.

Bei weiteren nun durchgeführten Sondierungen wurde ersichtlich, dass hier eine Luftschicht besteht, welche die Dämmeigenschaften der Verbundplatte erheblich in Frage stellen. Ein Austausch bzw. eine Erneuerung der Innendämmung an Außenwänden wird von den Fachplanern dringend empfohlen. Daraus resultiert wiederum ein Rückbau und die Erneuerung der bestehenden Installation von EDV und Elektrotechnik, die im Bestand entlang der Außenwände in Medienkanälen geführt sind.

Durch die Sanierung der Deckensysteme entstehen linienförmige Fehlstellen an den Putzoberflächen der daran anschließenden Wandflächen. Die defekten Putze müssen an allen Wänden ergänzt werden. In diesen Bereichen müssen Medienleitungen für die zukünftige Nutzung des Gebäudes aktualisiert werden.

An den Türen zu den Klassenräumen entstanden durch Sanierungen aus vorangegangener Zeit (Aufbringen von neuen Bodenbelägen) Absätze im Fußboden von mehreren Zentimetern. Auch die Kosten für neue Fußböden wurden deshalb berücksichtigt.

Die Innentüren zu den Klassenräumen entsprechen nicht den Schallschutzanforderungen und müssen aufgrund der voraus genannten Fußbodenthematik erneuert werden.

Bereits vom Gemeinderat beschlossen wurde die Sanierung der Schüler-WC´s mit der Herstellung eines Behinderten-WC´s. Diese Bauarbeiten wurden im 1. Bauabschnitt noch nicht umgesetzt.

In den Fluren und im Haupttreppenhaus sind der Fliesenbelag und die Wandverkleidung aus Naturstein unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu erhalten. Ebenso der verwendete strukturierte Oberputz soll erhalten bleiben. Alle Raumboflächen dieser Räume sind in harten Oberflächen ausgeführt und erfordern eine Verbesserung der Raumakustik (Schallsegel) bzw. schallschützende Maßnahmen. Anstricharbeiten in allen Bereichen bilden den Abschluss der Sanierung.

Der im Untergeschoss des Gebäudes vorhandene Mensaraum ist nach Fertigstellung des Neubaus nicht mehr erforderlich und wird für eine Klassenraumnutzung umgebaut.

Der Außenbereich des Altbaus wird mit dieser Baumaßnahme ebenfalls zum Abschluss gebracht. Hierbei wird der Abschnitt der durchführenden Turmstraße in die Außenanlagenplanung des Pausenhofes miteinbezogen.

Derzeit laufen planungs- und bauvorbereitend weitere Substanzuntersuchungen im Bestandsgebäude. Nach deren Abschluss können die Ergebnisse noch Einfluss auf die Kostenberechnung haben.

Fazit:

Die Summe an baulichen Missständen erfordert eine ganzheitliche Sanierung des bestehenden Gebäudes.

Im Haushaltsplan 2024 war die Sanierungsmaßnahme mit ca. 2,1 Mio. Euro veranschlagt. Dies wurde im Haushaltsplan 2025 mit ca. 2,5 Mio. Euro fortgeschrieben.

Die aktuelle Kostenberechnung der Architekten und Fachplaner für alle zuvor genannten baulichen Maßnahmen schließt derzeit inkl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer bei ca. 3,5 Mio. Euro.

Für die Baumaßnahme wurden im Frühjahr 2025 Förderanträge für Fördermittel aus Ausgleichstock und Schulbauförderung eingereicht.

Im weiteren Planungsverlauf werden weitere Fördermöglichkeiten durch KfW / BAFA zur Verbesserung des Energieverbrauchs des Gebäudes geprüft.

IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Funktionierende Schulen sind die Grundlage einer Bildungslandschaft für heranwachsende Kinder.

V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Im Haushaltsplan 2024 war die Sanierungsmaßnahme mit ca. 2,1 Mio. Euro veranschlagt. Dies wurde im Haushaltsplan 2025 auf S. 297 mit 2,34 Mio. Euro fortgeschrieben. Mittel zur Vorplanung sind im Haushaltsplan 2025 auf S. 194 in Höhe von 160.000,- Euro ersichtlich.

VI. Bisherige Befassung des Gemeinderates

Bereits vorausgegangene Vorlagen, in denen der Sachverhalt behandelt wurde:

Vorlage 043/2021	Planungen für den Umbau der Friedrich-Schelling-Schule, Altbau.
Vorlage 037/2022	Friedrich-Schelling-Schule, zweizügige Primarstufe (Altbau von 1904).
Vorlage 073/2022	Friedrich-Schelling-Schule, zweizügige Primarstufe (Altbau von 1904). Mehrkosten durch nicht brandschutzkonforme Deckenkonstruktionen.