

Beschlussvorlage

Abt. 6/050/2016

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	01.03.2016	öffentlich

Top Nr. 4

Mittelschule Pullach: Brandschutz- und Schadstoffsanierung; Genehmigung der Vorentwurfsplanung**Anlagen:**

- 1 Vorentwurfsplanung
- 2 Kostenschätzung vom 18.02.2016
- 3 Prüfbericht vom 03.02.2016: quellenbezogene Untersuchungen zum Vorkommen von Formaldehyd
- 4 Beispielfoto: formaldehydbelastete Einbauten in Klassenraum K14

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurfsplanung, Stand 22.02.2016, des Architekturbüros Meßenzehl + Meininghaus für die Brandschutz- und Schadstoffsanierung der Josef-Breher-Mittelschule wird zugestimmt (ANLAGE 1).
2. Die Fassade des Treppenhauses wird gemäß den Vorgaben des Brandschutznachweises erneuert. Auf die Ausbildung eines Erkers wird verzichtet. Die endgültige Form der Fluchttreppe wird von der Verwaltung festgelegt.
3. Der Erneuerung der Einbauschränke und Trennwände in zwei Klassenzimmern aufgrund überhöhter Formaldehydkonzentrationen in den bestehenden Bauteilen und den damit verbundenen zusätzlich benötigten Mitteln in Höhe von 58.000,- EUR wird zugestimmt.
4. Die Baukosten der Gesamtmaßnahme betragen gemäß der aktuellen Kostenschätzung vom 18.02.2016, die Bestandteil des Beschlusses wird (ANLAGE 2), **272.370,- €** (brutto inkl. Nebenkosten). Der Betrag beinhaltet die unter Punkt 3 benannten Mehrkosten gegenüber dem bisherigen Kostenansatz in Höhe von 215.000,- €.

Begründung:

1. Vorentwurfsplanung
In der Gemeinderatssitzung am 19.01.2015 wurde das Architekturbüro Meßenzehl + Meininghaus mit der Brandschutz- und Schadstoffsanierung der Josef-Breher-Mittelschule beauftragt.
Die Vorentwurfplanung berücksichtigt sowohl die erforderlichen Baumaßnahmen hinsichtlich des Brandschutzes als auch die Entfernung und Erneuerung von schadstoffbelasteten Baumaterialien und Einbauten.
2. Baumaßnahmen

Nach Errichtung des Erweiterungsbaus 2012 wurde ein neuer Brandschutznachweis für das gesamte Hauptgebäude der Josef-Breher-Mittelschule notwendig.

Hieraus ergaben sich folgende notwendige Baumaßnahmen:

- Die Treppenhausfassade wird erneuert und erhält den erforderlichen zweiten baulichen Rettungsweg direkt ins Freie.
Auf den dreieckigen Erker wird in der Fassade verzichtet und die Fassade begradigt. Der Grund hierfür sind eine klar erkennbare Fluchtwegsituation und günstigere Herstellungs- sowie Unterhaltskosten.
Wie bereits in der Gemeinderatssitzung am 19.01.2016 hingewiesen, ist diese gestalterische Abänderung der Treppenhausfassade nicht mit der Rechtsnachfolgerin des Architekten, Frau Pogadl, abgestimmt. Ansprüche seitens von Frau Pogadl sind nicht ausgeschlossen. Der Erfolg eines solchen Rechtsstreits ist aber nach Ansicht von Rechtsanwalt Dr. Stork sehr gering zu bewerten, da die gestalterische Bedeutung dieser Fassade nicht hoch anzusetzen ist.
- Die mobilen Flurtrennwände zwischen Klassenräumen und Aula im Erdgeschoss müssen durch F30 Trockenbauwände ersetzt werden.
- Im östlichen Stichflur im Obergeschoss müssen die Türen zu den Klassenräumen vollwandig, dicht- und selbstschließend sein. Hier sind Obertürschließer nachzurüsten und die Türqualitäten zu überprüfen.

3. Darüber hinaus wurden im Zuge der Raumlufthuntersuchungen aller gemeindlichen Liegenschaften in der Mittelschule erhöhte Formaldehydbelastungen festgestellt (vgl. Raumlufthmessung des Büros für Umweltschutz am 6.11.2015). Die Folgeuntersuchung am 12.12.2015 zum Vorkommen von Formaldehyd in der Raumlufth zeigt, dass zwei Klassenräume (K 07, bedingt K14) eine deutlich höhere Konzentration aufweisen. Eine Materialprüfung der Wandverkleidungen und Schränke vom 3.02.2016 brachte Gewissheit, dass hier eine Quelle der Schadstoffbelastung liegt. (s. ANLAGE 3)
Im Zuge der Baumaßnahmen werden in diesen beiden Klassenräumen alle Wandvertäfelungen, Einbauschränke und Wandschränke ausgebaut (vgl. ANLAGE 4). Somit werden neue Einbauschränke und Trockenbauwände erforderlich inkl. aller notwendigen Nebenarbeiten (Ab- und Wiederaufbau von Tafelanlagen und Heizkörpern, Rückbau und Erneuerung von elektrotechnischen Anlagen, wie Bedientableaus in Einbauschränken, Audiotechnik, Beleuchtung, Brandmeldeanlage etc.). Diese Kosten waren in der ursprünglichen Kostenprognose des Architekturbüros noch nicht erfasst, da die Schadstoffbelastungen der Einbauten noch nicht bekannt waren.
In beiden Klassenzimmern werden evtl. noch vorhandenen Reste der verlorenen Schalung der Betonrippendecke gänzlich entfernt und die abgehangene Bestandholzdecke durch eine Akustik-Rasterdecke ersetzt. Rasterdecken sind kostengünstig und durch herausnehmbare Elemente für nachträgliche Installationen sehr geeignet.
Im Zuge einer zukünftigen Generalsanierung muss aus Brandschutzgründen die gesamte vorhandene abgehangene Holzdecke im Schulgebäude durch Trockenbaudecken ersetzt werden. In den beiden Klassenräumen K07 und K14 würde diese notwendige Baumaßnahme bereits vorweggenommen.

4. Kostensituation

Die Kostensteigerung der Gesamtkosten für die Maßnahme von ursprünglich 215.000,- EUR um 58.000,- € ergeben sich aus:

- Schadstoffsanierung; zusätzliche bauliche Maßnahmen:
neue Schränke, neuer Bodenbelag Musikraum Untergeschoss, Massenmehrungen: 28.500,- EUR
- Schadstoffsanierung; zusätzliche Maßnahmen Bereich Haustechnik:
Demontage/ Wiedermontage von Heizkörpern, Medienanlagen, Umbau AktivBoards, Brandmeldeanlage, Massenmehrung Beleuchtung, Schalter, Kabelschottungen etc.: 11.500,- EUR
- Zusätzliche Brandschutzmaßnahmen: Obertürschließer mit Freilauf: 6.000,- EUR

- Anteilige Erhöhung des Sicherheitszuschlages: 2.000,- EUR
- Anteilige Erhöhung der Baunebenkosten (u.a. Architekt, zusätzliche Schadstoffprüfung): 10.000,- EUR

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Tausendfreund'.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin