

Kommentar zum Gebäudezustand - Kreisberufsschulzentrum Schwäbisch Gmünd

Das Areal des Kreisberufsschulzentrums Schwäbisch Gmünd hat eine Größe von ca. 123.000 m². In den Jahren 1974 bis 1976 wurde das Gebäude mit den Werkstätten und vier Jahre danach die Sporthalle erstellt. In den Jahren 1997 und 2002 wurde der Schulbau um zwei Gebäude (Bauabschnitt I und Bauabschnitt II) erweitert. Der dritte Erweiterungsbau (Bäckerei/Fleischerei), nördlich der Werkstätten, wurde im Jahr 2009 in Betrieb genommen.

Die Gesamtschulfläche des Kreisberufsschulzentrums Schwäbisch Gmünd (einschließlich Sporthalle) beträgt ca. 35.000 m².

Hauptgebäude:

Die Konstruktion des Hauptgebäudes besteht aus Betonfertigteilen, Stahlbetonstützen und Betonfertigteildecken. Die Dächer sind als Flachdächer mit verschiedenen Oberlicht- und Lichtkuppeln ausgeführt. In den Jahren 2000-2002 erfolgte unter Berücksichtigung des damals maßgeblichen energetischen Standards erstmals eine Sanierung der Flachdächer. Im Zuge der von 2009-2010 durchgeführten Konjunkturprogramm II-Maßnahmen wurden die Shed-Dächer der Werkstätten sowie die Glasoberlichter des Hauptgebäudes komplett erneuert. Mit einem Gesamtvolumen von rund 3,7 Mio. € wurde der Gebäudezustand in energetischer Hinsicht deutlich verbessert.

Gebäude- und Brandschutzsanierung

Zur Umsetzung der geltenden brandschutztechnischen Anforderungen ist 2015-2020 die Gebäude- und Brandschutzsanierung im Hauptgebäude geplant. Die gestiegenen gesetzlichen Anforderungen an die Gebäudesicherheit, insbesondere im Hinblick auf den vorbeugenden Brandschutz, erfordern unabdingbare bauliche Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit im Gebäude. In den Werkstätten und den Erweiterungsbauten I + II (Rundbauten) sind durch die Baumaßnahmen die geltenden Brandschutzanforderungen erfüllt.

Die inneren Bauteile in den Klassen- und Sanitärräumen (Bodenbeläge, Wandfliesen etc.) weisen auf Grund der Nutzungsdauer Gebrauchs- und Verschleißspuren auf. Die über vierzig Jahre alten haustechnischen Anlagen entsprechen nicht dem aktuellen technischen Standard und sind durch Verschleißerscheinungen sehr reparaturanfällig.

Im Rahmen der regelmäßigen Brandschauen der Baurechtsbehörde (Stadt Schwäbisch Gmünd) wurden verschiedene Schwachstellen und brandschutztechnische Erfordernisse dokumentiert. Eine umfassende brandschutztechnische Ertüchtigung sämtlicher Bauteile in den Flucht- und Rettungswegen ist nicht möglich. Daher ist zur Kompensation eine flächendeckende Brandmeldeanlage vorgesehen. Damit wird eine Frühwarnung für die Nutzer im Brandfalle geschaffen.

Die erforderlichen baulichen Maßnahmen für den Brandschutz haben Auswirkungen auf die übrige Bausubstanz. Der Einbau der flächendeckenden Brandmeldeanlage, der Rückbau der Elektroinstallation und der Austausch der Brandschutzklappen in den Lüftungskanälen erfordern die Demontage der Deckenelemente. Das Schließen der

Flurwände im Bereich der abgehängten Decken und die Neuinstallation von Lüftungs-, Wärme- und Beleuchtungstechnik erfordern den Rückbau der Deckenplatten in den Schulräumen.

Die Gebäudebeheizung erfolgt bisher hybrid über Flächenheizkörper an den Fassaden und Warmluft über die Lüftungsanlage. Die Beheizung über die Lüftungsanlage ist schwer regelbar, energetisch ineffizient und verursacht hohe Kosten. Im Rahmen der Planung ist hier eine Neukonzeption erforderlich, z. B. im Wege der Wärmerückgewinnung als nachhaltiger Wärmeversorgung.

Auf Grund der notwendigen Installation der künftigen flächendeckenden Brandmeldeanlage in allen Räumen und den Zwischenräumen der abgehängten Decken ist ein Eingriff in großem Umfang erforderlich. Im Rahmen der notwendigen Neuinstallation der elektrischen Anlagentechnik und des Verteilernetzes ist eine energetische und wirtschaftlich sparsame Beleuchtung mit LED-Technik anzustreben.

Das vierzig Jahre alte Leitungsnetz der Wasser- und Abwasserinstallation ist durch Korrosion und Ablagerungen gekennzeichnet. Nach einer entsprechenden Bewertung der Rohre ist zu prüfen, inwieweit auch hier eine Erneuerung des Verteilernetzes erforderlich wird.

Durch die geplante Neukonzeption der Gebäudebelüftung und -beheizung könnten mit einer natürlichen Fensterlüftung die Kosten für die Erneuerung der Lüftungstechnik deutlich verringert werden. Hierzu wären in der bestehenden Außenfassade in einzelnen Räumen anstelle der bisherigen Festverglasung zusätzliche Fensterflügel einzubauen.

Die Bodenbeläge und vor allem die Teppichbeläge in den einzelnen Klassenräumen und den Lehrerzimmern sind durch Nutzung, Abrieb und UV-Strahlung sehr in Anspruch genommen worden und teilweise bis auf den Estrich abgenutzt. In den letzten Jahren wurden mit einem hohen Aufwand kostenintensive Reparaturen durchgeführt.

Durch die geplanten Sanierungsarbeiten an den Wänden, Decken und den technischen Anlagen müssten entsprechende Schutzvorkehrungen getroffen werden, um die Bodenbeläge nicht in Mitleidenschaft zu ziehen bzw. werden Beeinträchtigungen bei Eingriffen in die Böden teilweise nicht zu vermeiden sein. Dies wäre mit entsprechendem Mehraufwand verbunden. Insofern macht es Sinn, bis zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen die Erneuerung von Bodenbelägen zurückzustellen und den Austausch erst im Rahmen der Sanierung vorzunehmen.

Die Trennwände, Decken, Boden- und Wandbeläge der WC-Anlagen sind technisch veraltet und durch die jahrzehntelange Nutzung von der Funktionalität wie auch vom optischen Erscheinungsbild her stark in Mitleidenschaft gezogen worden. Die inzwischen reparaturanfälligen sanitären Einrichtungen verursachen jährlich hohe Instandhaltungskosten. Daher sollte auch dieser Bereich in die Sanierungsarbeiten einbezogen werden.

Das Schulgebäude mit mehreren Ebenen hat keinen Aufzug. Das Gebäude kann daher von Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung nur eingeschränkt genutzt wer-

den. Der Transport von Lasten für den Schulbedarf ist nur sehr aufwändig und umständlich über die Treppen möglich. Im Rahmen der aktuell geplanten Schulgebäudeerweiterung durch weitere Theorieräume ist der Einbau eines zentralen behindertengerechten Aufzuges im Hauptgebäude geplant.

Zusammenfassung

Eine Umsetzung der Baumaßnahmen, lediglich auf den Brandschutz bezogen, ist nicht möglich, da von der brandschutztechnischen Ertüchtigung viele ohnehin sanierungsbedürftige Bauteile berührt sind (Decken, Lüftungskanäle, elektrische und sanitäre Anlagen, etc.).

Durch eine gesamtheitliche, nachhaltige Sanierungsstrategie ergeben sich insgesamt erhebliche wirtschaftliche Vorteile. Dadurch werden nicht nur die Baukosten reduziert, sondern auch die laufenden Energie- und Betriebskosten in den folgenden Jahren deutlich gesenkt.

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 21.10.2014 beschlossen, dass in einem ersten Schritt ein EU-weites Ausschreibungsverfahren durchgeführt werden soll, um in einem interdisziplinären Wettbewerb einen Generalplaner auszuwählen.

**Kommentar zum Gebäudezustand -
Kreisberufsschulzentrum Schwäbisch Gmünd -
Erweiterungsbauten - Bauabschnitt 1 und 2 (Rundbauten):**

Bei den Rundbauten BA 1 und BA 2 bestand auf Grund von Baumängeln ein Sanierungsbedarf. Das anhängige Rechtsverfahren konnte im Jahr 2011 durch einen Vergleich beendet werden. Die Sanierungsarbeiten im BA 1 werden im Jahr 2014 und im BA 2 Anfang des Jahres 2015 abgeschlossen sein. Mit der Behebung der Baumängel wurden zur Wärmeverbrauchsreduzierung die Fensterflächen mit einer Dreifachverglasung ausgeführt sowie Fassadenkonstruktion und Parkettböden saniert.

Bauabschnitt 3 - Bäckerei/Fleischerei:

Der Anbau der Bäckerei/Fleischerei wurde im Jahr 2009 fertig gestellt. Die für die Nutzung notwendige Kälteanlage konnte nur teilweise in Betrieb genommen werden. Der Rechtsstreit ist noch im Gange.

**Kommentar zum Gebäudezustand -
Sporthalle**

Die Dreifachsporthalle wurde im Jahr 1980 erbaut. Der technische Zustand der Halle ist in Ordnung. Das Dach wurde zusammen mit den Dachflächen des Hauptgebäudes im Jahr 2002 instandgesetzt. Dabei wurden auch die Oberlichter des Daches erneuert, so dass die gesamte Dachfläche die energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2002) erfüllt. Die Außenfassade (nur Teilflächen) der Sporthalle wurde bereits damals wärmegeklämmt und mit einer Metallfassade verkleidet. Im Inneren der Sporthalle wurde der Sportboden in den letzten Jahren erneuert. Die Fenster und die Oberlichter sind in einem technisch guten Zustand. Die Elektroinstallation entspricht dem Standard. Eine Erneuerung ist nicht erforderlich. Der Sanitärbereich mit Fliesenbekleidungen und Sanitärarmaturen ist reparaturanfällig. Es ist vorgesehen, Reparaturen im Rahmen des laufenden Bauunterhalts vorzunehmen.

Außenanlagen

Die Rundlaufbahn der angrenzenden Sportflächen ist in sanierungsbedürftigem Zustand. Der Tartanbelag und dessen Randeinfassungen sind durch Abnutzung und Witterung stark beeinträchtigt. Im Haushalt 2015 ist die Sanierung der Rundlaufbahn mit 353.000 € eingestellt.

Im Rahmen der Schulerweiterung werden die Zugangswege und Vorplatz zum Hauptgebäude neu gefasst.