

Sitzungsvorlage Nr. 180/05



<i>Fachbereich</i> Fachbereich Bauen	<i>Datum</i> 15.11.2005
<i>Berichterstatter/in:</i> Dr. Timpe, Detlef	

<i>Gremien</i>	<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratungsstatus</i>
Kreisausschuss	06.12.2005	öffentlich
Kreistag	06.12.2005	öffentlich

<i>Betreff</i> Sanierung des Hansa Berufskollegs Unna
--

<i>Budget-Nr.:</i>		<i>Produktgruppen-Nr.:</i>	<i>Produkt-Nr.:</i>
<i>Haushaltsjahr</i> 2006	<i>Sachkonto</i>	<i>Finanzielle Auswirkungen in Euro</i>	

Beschlussvorschlag

Der Kreistag beschließt:

1. Das Gebäude des Hansa Berufskollegs ist vor dem Hintergrund der festgestellten PCB-Belastung durch-greifend zu sanieren.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierungsmaßnahmen mit hoher Dringlichkeit und in enger Abstimmung mit dem Kolleg so vorzubereiten, dass die Sanierung im Sommer 2006 begonnen und mit mög-lichst geringen Störungen des Schulbetriebes zügig durchgeführt werden kann. Das konkretisierte Sanie-rungskonzept ist dem Kreistag baldmöglichst vorzulegen.

Begründung der Vorlage

Datum /Unterschrift

Landrat	Dezernent / in	Fachbereichsleiter / in	Sachgebietsleiter / in – Sachbearbeiter / in

1. Vorbemerkung zur Ausgangssituation

Die Gebäude des Hansa Berufskollegs, Unna, Platanenallee 41, wurden im Jahr 1968 fertiggestellt und werden seitdem als Berufsschule/Berufskolleg genutzt. Ausbildungsschwerpunkt war und ist der kaufmännische Bereich. Mit mehr als 2400 Schüler/innen bei auch mittelfristig noch steigender Tendenz ist es das größte Berufskolleg in Trägerschaft des Kreises Unna. Auch im räumlichen Zusammenhang mit den beiden anderen Berufskollegs am Standort Unna ist und bleibt mittelfristig der schulbezogene Raumbedarf angespannt (vgl. Schulentwicklungsplanung 2005; Sitzungs-Vorlage Nr. 166/05).

Die im Frühjahr d.J. durchgeführten Schadstoffuntersuchungen und der erste Befund einer wesentlichen und sanierungsrelevanten PCB-Innenluftbelastung im Hauptgebäude des Hansa Berufskollegs waren Ausgangspunkt weiterer Untersuchungen, die der Klärung der Belastungssituation, des Sanierungsbedarfes, eines möglichen Sanierungskonzeptes mit Grobkostenschätzung sowie der funktionalen und wirtschaftlichen Sanierungswürdigkeit insbesondere im Hinblick auf eine Neubaulösung dienen sollten. Ergänzend wurde im Oktober die "Probesanierung" eines kleinen Gebäudeabschnittes begonnen, um verschiedene bau- und sanierungstechnische Fragen, die Effektivität PCB-bezogener Sanierungsmaßnahmen sowie das Störpotential typischer Sanierungsarbeiten für den Schulbetrieb zu klären. Die bisherigen Maßnahmen wurden von einer Arbeitsgruppe der Fachbereiche 40, 53 und 60 unter Leitung von Dez. II und III gesteuert und eng mit der Schule abgestimmt.

Als externe Berater sind die eurofins GfA und die Assmann Beraten + Planen GmbH zugezogen worden. Im Schulausschuss und im Bau- und Technikausschuss ist fortlaufend berichtet worden.

Die jetzt vorliegenden Arbeitsergebnisse erfordern aus Veraltungssicht kurzfristig eine Grundsatzentscheidung zu der Frage, ob, wie weitgehend und wann das Hauptgebäude des Hansa Berufskollegs saniert werden soll.

2. Sanierungsbedarf, Sanierungsmöglichkeiten, Sanierungswürdigkeit

2.1 Schadstoffbelastung und Quellen; Sanierungsbedarf

Die orientierenden Schadstoffuntersuchungen im März/April d.J. (1) ergaben im Hansa BK PCB-Innenluftbelastungen im Bereich von 536 bis 1650 ng/m³ gem. PCB-Richtlinie NRW, darüber hinaus Hinweise auf asbesthaltige Materialien. Ergänzende Untersuchungen bis in den August d.J. bestätigten diesen Befund und klärten plausibel die Ursachen und die beobachteten Schwankungen der PCB-Innenluftbelastung von 637 bis 4150 ng/m³, also bis oberhalb des „Interventionswertes“ gem. PCB-Richtlinie NRW, bei sommerlicher Witterung mit starker Sonneneinstrahlung auf der Südfassade. Parallele Materialuntersuchungen zeigen als wesentliche primäre PCB-Quelle Fenster- und Türdichtungsmassen innen und außen mit hoher Materialkonzentration temperaturabhängig relativ leicht flüchtiger PCB-Verbindungen bis zu 149.000 mg/kg. (2)

Im Gebäude sind insgesamt ca. 4750 lfd. m Dichtungsmassen im Bereich von Fenstern, Türanlagen, Dehnungsfugen usw. verbaut. Die vor allem sekundären Belastungen in Wandanstrichen usw. sind mit Blick auf die Notwendigkeit einer Sanierung nachrangig. Entsprechendes gilt für asbesthaltige Bauteile – Asbestzementplatten, Garderobenschränke,

Verkleidungen zwischen Fensterelementen – sowie künstliche Mineralfasern im Bereich von Rohrisolierungen. Ergänzend durchgeführte Untersuchungen auf PCP waren ohne Befund. In der Gesamtbewertung und insbesondere unter Bezug auf die PCB-Richtlinie NRW besteht mit Blick auf die bestehende PCB-Belastung des Gebäudes unter Vorsorgegesichtspunkten kurzfristiger Sanierungsbedarf, wenn das Gebäude mittel- und längerfristig weiterhin ohne Einschränkung (als Schule) genutzt werden soll, auch wenn die seit Sommer in Abstimmung mit dem Kolleg durchgeführten Sofortmaßnahmen vor allen Dingen verstärkte Reinigung, ergänzender "Lüftungsdienst" – akute Gesundheitsgefährdungen ausschließen.

2.2 Technische Sanierungsmöglichkeiten Schadstoffe

Eine effektive, sichere und nachhaltige Sanierung ist aus Verwaltungssicht nur durch die weitergehende Beseitigung der PCB-haltigen Materialien, also insbesondere der Dichtungsmassen im Bereich der Fenster- und Türanlagen zu erreichen. Die laufende Probesanierung hat gezeigt, dass dies nur bei vollständiger Tür- und Fensterdemontage möglich ist, wobei ein beschädigungsfreier Aus- und Wiedereinbau der Elemente auch bei hohem Montageaufwand kaum zu gewährleisten ist. Ähnlich schwierig stellt sich die Sanierung der überwiegend sekundär belasteten Styropordämmkerne der die Fassade bildenden, vorgehängten (Wasch-)Beton-Sandwichenelemente dar, wo allenfalls eine Versiegelung der "offenen" Stirnflächen – soweit zugänglich – möglich ist, ein Ab- und Wiedereinbau mit "beseitigender" Teilesanierung je-och konstruktionsbedingt auch bei hohen Kosten fachlich kaum leistbar ist. Die Sanierung der übrigen, meist sekundär PCB-belasteten Quellen – Anstriche, Fugen an Einbauteilen usw. – ist dagegen durch Entfernen oder Versiegeln technisch relativ leicht möglich. Ähnliches gilt generell für die asbesthaltigen Bauteile sowie die verbauten künstlichen Mineralfasern.

Grundsätzlich wäre eine gebäudeabschnittsweise Schadstoffsanierung auch mit Blick auf die laufende Probesanierung möglich und vertretbar, wobei nach aktuellem Stand eine Variante mit 2 (statt 4) aufeinander folgenden Abschnitten vorzuziehen wäre.

2.3 Baulicher und technischer Gebäudezustand

Vor dem Hintergrund des erheblichen Aufwandes einer effektiven Schadstoffsanierung des Gebäudes hat dessen baulicher und technischer Zustand "im übrigen" wesentliche Bedeutung für die Frage, ob angesichts des aktuellen Erhaltungszustandes, der altersbedingten Abnutzung usw. unabhängig vom Schulraumbedarf und vom Sanierungsbedarf die Schadstoffsanierung dieses Gebäudes (noch) sinnvoll wäre.

Mitte November hat Assmann Beraten + Planen GmbH die entsprechende Bestandsbeurteilung vorgelegt (3), die in enger Zusammenarbeit/Abstimmung mit der eurofins GfA und der Kreisverwaltung erstellt wurde. Methodisch wurde so vorgegangen, dass das Gebäude nach Bauteilen und technischen Gewerken hinsichtlich des baulichen und technischen Zustandes erfasst und bewertet worden ist. Dabei ist eine Systematik zugrundegelegt, mit der im wesentlichen in Abhängigkeit von Abnutzungsgrad und Zustand Bauteile und haustechnische Einrichtungen zeitlich differenzierenden Maßnahmeklassen mit Fristen notwendiger Sanierung/Erneuerung zugeordnet werden.

Für die so ermittelten und gegliederten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurde eine Grobkostenschätzung erstellt und auf dieser Basis ein Umsetzungskonzept entwickelt, das Maßnahmen und Kosten im zeitlichen Kontext darstellt.

Als Ergebnis ist zunächst festzuhalten, dass unabhängig von einer Schadstoffsanierung die technische

Gebäudeausrüstung nahezu vollständig, Teile des Innenausbau und Fenster und Türanlagen kurz- bis mittelfristig, also binnen 2 bzw. ca. 5 Jahren, im wesentlichen altersbedingt zu erneuern sind. Aufgenommen ist auch die mittelfristig notwendige Beseitigung brandschutztechnischer Mängel sowie die Verbesserung des zur Zeit insbesondere im Bereich der Südfassade unzureichenden Sonnenschutzes. Optional sind zusätzliche Kosten für die Kompletterneuerung der Fassade sowie den Umbau des Flachdaches zu einem Pultdach grob ermittelt worden. Weiterhin sind vor dem Hintergrund der Bildung möglicher Sanierungsabschnitte ergänzend Umzugs- und Zwischenunterbringungskosten für jeweilige Teile der Schule ermittelt worden. Betriebskostenreduzierungen nach baulich-technischer Sanierung sind noch nicht ermittelt worden.

Weiterhin hat eine aktuelle Gebäudevermessung ergeben, dass die bis Mitte der 90er Jahre beobachteten Gebäudesetzungen (insbesondere im Bereich der Südfassade), die regelmäßig erhöhte Instandsetzungskosten im Fensterbereich nach sich gezogen hatten, sich seitdem nicht fortgesetzt haben. Zur Absicherung dieses Befundes ist Mitte November kurzfristig ein ergänzendes baugrundgeologisches Gutachten nachbeauftragt worden, dessen Ergebnisse noch nicht vorliegen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das Hansa Berufskolleg in baulicher und technischer Hinsicht neben der Schadstoffsanierung kurz- und mittelfristig erheblichen Erneuerungsbedarf hat, der bei grundsätzlich noch längerfristig nutzbarer funktionsgerechter Grundsubstanz im wesentlichen die technische Gebäudeausrüstung und die Fassade betrifft.

Eine "reine", ohnehin weite Teile des Gebäudes betreffende Schadstoffsanierungsmaßnahme ohne gleichzeitig durchgreifende baulich-technische Erneuerung wäre unsinnig und unwirtschaftlich. Vor diesem Hintergrund ist die Frage der Sanierungswürdigkeit hauptsächlich eine Kosten- und Wirtschaftlichkeitsfrage im Vergleich zu möglichen Handlungsalternativen.

2.4 Sanierungswürdigkeit des vorhandenen Gebäudes; Sanierungskosten und vergleichbare Neubaukosten

Da keine für das Hansa Berufskolleg geeigneten Schulräume im eigenen Bestand oder bei Dritten kurz- bis mittelfristig verfügbar sind, reduziert sich die Frage der Sanierungswürdigkeit auf die Frage: Sanierung oder Neubau? Assmann Beraten und Planen GmbH hat für einen Neubau pauschaliert auch einen Grobkostenrahmen gem. DIN 276 ermittelt, der sich im übrigen größenordnungsmäßig mit den verwaltungsintern ermittelten Ansätzen deckt.

Demnach ergibt sich summarisch für die durchgreifende Sanierung des Hansa Berufskollegs ein Grobkostenrahmen von bis zu 9,5 Mio €, für einen funktional vergleichbaren Neubau von mehr als 16 Mio €.

Die Kostenangaben sind brutto und incl. Nebenkosten. Bei den Neubaukosten sind allerdings noch nicht berücksichtigt Kosten für Grundstück (ggfs.), Umzug, "Zwischenquartier" Kolleg (ggfs.), Schadstoffsanierung/Abbruch und Möblierung (ggfs.), die in Summe einigermaßen sicher >1 Mio € zusätzlich betragen würden. Im Rahmen eines vollständigen Alternativenvergleiches wären neben Investitionskosten auch die längerfristigen Nutzungskosten (Betrieb, Instandhaltung usw.) zu betrachten. Dies ist beim derzeitigen Bearbeitungsstand nicht möglich. Zweifellos hätte ein Neubau Kostenvorteile auch noch gegenüber dem

durchgreifend sanierten Bestandsgebäude. Andererseits ist der Investitionskostenunterschied so eklatant, **dass aus Verwaltungssicht die weiteren Arbeiten jetzt unmittelbar und ausschließlich auf die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung des vorhandenen Gebäudes konzentriert werden sollten.**

3. Weiterer Ablauf sanierungsvorbereitender Arbeiten und der Sanierung

3.1 Zeitziele

Wegen der Dringlichkeit der Maßnahme und des Störpotentials verschiedener Sanierungsarbeiten für den laufenden Schulbetrieb soll versucht werden, mit den Sanierungsarbeiten im unmittelbaren Vorfeld der Sommerschulferien 2006 zu beginnen und lärmintensive Arbeiten soweit möglich in der unterrichtsfreien Zeit zu realisieren. Das derzeitige erste Grobkonzept mit 2 größeren Bauabschnitten sieht einen Ausführungszeitraum bis Nov./Dez. 2007 vor.

Es muss im Lauf der weiteren Vorarbeiten generell wie in den Einzelheiten in Zusammenarbeit mit dem Kolleg weiterentwickelt und konkretisiert werden. Angesichts der Komplexität des Vorhabens ist die Zeit für die sanierungsvorbereitenden Arbeiten (Planung, Leistungsvergabe usw.) absehbar äußerst knapp.

3.2 Organisation

Es ist beabsichtigt, für die Maßnahmevorbereitung, Bauleitung und Zeit- und Kostenmanagement während der Durchführung Externe als "Generalplaner", "Schadstoffsanierer" und "Controller" einzuschalten. Schnittstellen auch zu Eigenleistungen in diesen Bereichen sind noch zu definieren.

Weiterhin scheint nach einer ersten orientierenden Prüfung aus verschiedenen Gründen, insbesondere der knappen Vorbereitungszeit, der Investitionshöhe und der Maßnahmecharakteristik in diesem Fall eine "konventionelle" Durchführung mit gewerkeweiser Vergabe vorteilhafter als eine "PPP-Lösung" oder eine "Generalunternehmer/-übernehmer-Lösung".

Die verwaltungsinterne Abstimmung und Steuerung der Arbeiten soll bis auf weiteres bei der bestehenden Arbeitsgruppe liegen, die auch die Beteiligung und Information des Kollegs sicherstellt. Mit Blick auf den absehbar zeitlich engen Ablauf bei Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist zu prüfen, ob analog zur "Baukommission Kreishaus" eine entsprechende "Baukommission Hansa BK" mit Beteiligung der Schule eingerichtet wird.

3.3 Unmittelbar anstehende weitere Arbeiten

Nach Abschluss der Probesanierung und Vorliegen der Schadstoffkontrollmessung, der Auswertung des noch ausstehenden baugrundgeologischen Ergänzungsgutachtens sowie ergänzenden Bausubstanzuntersuchungen im Gebäudekern wird dem Kreistag bzw. den beteiligten Ausschüssen ein maßnahmebezogenes, zeitlich und kostenmäßig konkretisiertes Sanierungskonzept zur Beratung und zur Entscheidung vorgelegt. Bis dahin sind auch Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten sowie vergaberechtliche Rahmenbedingungen zu klären.

Anmerkung:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| (1) eurofins GfA | orientierende PCB-Untersuchung in Schulen des Kreises Unna, Bericht 63104-004 B02, 04. Mai 2005 |
| (2) eurofins GfA | PCB-Untersuchung Hansa Beruskolleg in Unna
Bericht 63104-013 B01, 15. August 2005 |
| (3) Assmann Beraten + Planen GmbH | Hansa Berufs Kolleg Unna, Bestandsbeurteilung, November 2005 |

Anlage

((ABES))