

Stellungnahme des Arbeitskreises „MiGy-Sanierung“

Unsere Motivation: Gymnasialer Standort Geislingen ist wichtig für Stadt und Umlandgemeinden.

Am Ende des Jahres 2019 waren wir (damals noch nur Eltern und Interessierte) mit der Situation konfrontiert, dass auf Grund der missglückten Sanierung für das Michelberg Gymnasium ein wirtschaftlicher Totalschaden attestiert wurde und dass wegen der erheblichen Brandschutzmängel der Betrieb des Gymnasiums über den 31.07.2020 hinaus nicht möglich sei. Nach überwundenen Bauchschmerzen zu einem jahrelangen Schulbetrieb in Containern, eskalierte die Lage dann, nachdem klar wurde, dass die Stadt Geislingen diese Aufgabe allein nicht stemmen können würde, und die Bereitschaft zur Beteiligung an einer Sanierung in den Umlandgemeinden an einem Tiefpunkt angekommen war. Noch schlimmer sahen wir uns anschließend Tendenzen der Umverteilung der Schülerinnen und Schüler auf andere Gymnasien gegenüber, die für unsere Kinder und ihren bis dahin guten Schulweg, aus unserer Sicht negative Auswirkungen gehabt hätten.

Zu Beginn des Jahres 2020 haben wir uns dann im Rahmen der Eltern-Initiative „Save the MiGy“ zusammengefunden, um der Verlagerung des Michelberg-Gymnasiums von Geislingen nach Deggingen entgegenzutreten. Es war klar, dass die Schaffung des Pro-Gymnasiums in Deggingen unweigerlich das Aus für das Michelberg Gymnasium in Geislingen bedeutet hätte. Wir hielten und halten es für falsch, den gymnasialen Standort Geislingen derartig zu schwächen, da das Kursangebot an den Gymnasien durch Kooperation der zwei örtlichen Gymnasien bis zum Abitur sehr breit aufgestellt werden kann. Dies halten wir für die Stadt Geislingen als Mittelzentrum und die Umlandgemeinden für strukturell wichtig. Die Bezüge ins Untere und Obere Filstal bis auf die Albfläche hinauf nach Drackenstein, nach Amstetten, Lonsee und Böhmenkirch mit allen Teilgemeinden werden ja nicht nur durch Schülerströme definiert, sondern sie verstärken durchaus die Verbindungen und die Zusammengehörigkeit der Orte mit Geislingen. Bei aller schlecht gelaufener Kommunikation über Finanzierungen etc., ohne hier einer Seite eine Schuld zuweisen zu wollen, sehen wir uns alle in einem Boot. So ist es bezeichnend, dass sich unser „Experten-Kreis“ eben auch aus Personen aus vielen dieser Orte zusammensetzt.

Fairer und ergebnisoffener Vergleich aller Varianten

Neben den pädagogisch wichtigen Themen haben wir erkannt, dass es im fortlaufenden Prozess auch darauf ankommen wird, dass alle Vergleiche, die in diesem Zusammenhang aufgestellt werden, objektiv sein müssen. Als Experten aus dem Bereich Bau und Bauverwaltung kennen wir die Tücken von Modellen, mit denen man über Festlegung von Parametern eine erste schnelle Einschätzung der Situation erhält. Die erfolgte Kostenschätzung über Nutzfläche oder Kubatur dient mit seiner bekannten Ungenauigkeit der Überprüfung der Machbarkeit einer Maßnahme. Sie kann bei Anwendung des korrekten Kostenparameters (Preis pro Nutzfläche) durchaus selbst bei Eintreten aller erwarteten Baumaßnahmen noch um 30% von den tatsächlich zu erwartenden Kosten abweichen. Die heute im Raum stehende Summe von 30 Millionen Euro halten wir für völlig abwegig, geht sie doch von einem kompletten Rückbau des Gebäudes auf den Rohbau und Neubau fast aller restlichen Gewerke aus. Natürlich muss man in einigen Bereichen auch noch den Rückbau einiger Maßnahmen berücksichtigen. Dennoch ist das Gebäude prinzipiell nutzbar. Sanierungskosten, die höher sind als die Erstellkosten halten wir für unrealistisch. Im ersten Vergleich mögen diese Zahlen dienlich sein. So war es für uns auch nachvollziehbar, dass für die ersten Überlegungen, wie es weiter gehen könnte, diese Zahlen benutzt wurden. Wir haben uns im Wissen, dass die Kosten mit 30 Millionen Euro zu hoch angesetzt waren,

aber im Vertrauen darauf, dass die Stadt Geislingen und die Umlandgemeinden sich um einen ernsthaften Vergleich von machbaren Varianten bemühen, und das beauftragte Büro Biregio im Zweifelsfall tiefer in die Kostenermittlung einsteigt, im ersten Schritt zurückgehalten. Der eingeschlagene Weg schien und scheint uns prinzipiell der richtige.

Wir waren nicht untätig

Bei allem guten Willen zur Zusammenarbeit, wollen wir uns dennoch gegen die ungerechtfertigten Vorwürfe, denen wir in der Öffentlichkeit ausgesetzt waren, wehren. Natürlich haben wir keine Planung gemacht. Daraus einen Vorwurf zu gestalten, halten wir für abwegig, da das am Ende nicht unsere Aufgabe ist. Wir verstehen uns als Fachkundige, die hier positiv konstruktiv auf den Planungsprozess wirken wollen. Natürlich haben wir seit Februar nicht nachgehakt. Auch diese Formulierung sehen wir kritisch, da dies so vereinbart war. Wir wollten/ sollten die Ergebnisse der unabhängigen Untersuchung von Biregio abwarten. In diesem Rahmen war eine Beteiligung sicherlich auch nicht sinnvoll. Der Corona-Pandemie geschuldet, war die Energie der meisten Teilnehmer dann zusätzlich in anderen Gebieten gefordert.

Interpretation der Ergebnisse durch Biregio

So haben wir auf die Ergebnisse der Untersuchung gewartet und bei der Vorstellung der Ergebnisse feststellen müssen, dass es neben den Varianten, die seither in der Diskussion waren, noch weitere Varianten gibt. Die Vielzahl und die Komplexität der Varianten haben sicherlich alle, die in der Erarbeitung der Studie nicht involviert waren, überrascht. Durch zum Teil fundamentale Umstrukturierungen der Schullandschaft in Geislingen ergeben sich tatsächlich viele neue Möglichkeiten, über die man aus vielen unterschiedlichen Blickwinkeln sicherlich kontrovers diskutieren kann. Es gibt sicherlich einige organisatorische, pädagogische und auch finanzielle Themen, die nun ernsthaft diskutiert werden müssen.

Wo sehen wir unseren Platz in dieser Diskussion

Nachdem sich der Schulleiter des Michelberg Gymnasiums in der Vorstellungsveranstaltung zur Schulentwicklung zu Wort gemeldet hatte und in diesem Zusammenhang auch niedrigere Sanierungskosten genannt hatte, müssen wir als „Arbeitskreis MiGy-Sanierung“ Herrn Sämann attestieren, dass seine Einschätzung auf Überlegungen fußt, die wir gemeinsam getätigt hatten. So hatten wir nach der Vorstellung des Schadensbildes am Michelberg Gymnasium im Februar 2020 unsere Überlegungen und Gedanken zum Zustand des Schulgebäudes zusammengefasst und diskutiert. Dabei gab es für uns von Anfang an auch Elemente im Gebäude, die durchaus erhaltenswert schienen, und deren Erhalt zur Senkung der Gesamtsanierungskosten dienen müssten. Hierzu hat auch der Brandschutzbeauftragte, bei der Vorstellung der Brandschutzmängel im Februar 2020, schon einige gute Sanierungsansätze aufgezeigt (z.B. geänderte Brandabschnitte). Unsere grobe Einschätzung belief sich auf der Annahme, dass nochmals die Hälfte der bisherigen Ausgaben getätigt werden müsste (10 bis 12 Mio€) und dazu noch die Container als Ausweichquartier erstellt werden müssten. Eine Ermittlung über Fläche schien uns immer zu ungenau.

Untersuchung muss genauer werden

Entgegen der bisherigen Aussage, genauere Kosten könnten ohne vollständige Ausführungsplanung nicht ermittelt werden, halten wir es für möglich, wegweisende, kostenrelevante Aussagen auch schon nach einer vorgelagerten konzeptionellen Planung treffen zu können. Man darf in diesem Zusammenhang nicht übersehen, dass die Schadensfeststellung in einem Gutachten bereits in die erforderliche Detailtiefe geht. Das Schulhaus muss nicht neu geplant werden, sondern lediglich die mangelhafte Ausführung ergänzt oder beseitigt werden.

Wir möchten hier betonen, dass unsere Empfehlung generell einer ergebnisoffenen Untersuchung dient. Das Fazit einer genaueren Betrachtung muss nicht bedeuten, dass das Michelberg Gymnasium zwingend saniert werden muss. Wir halten es aber für zwingend notwendig diese genauere Betrachtung durchzuführen, da sonst der aus unserer Sicht berechtigte Vorwurf im Raum steht, dass hier grob fahrlässig Werte vernichtet werden.

Das Schadensbild aus unserer Sicht

Nach der Präsentation der Gebäudeschäden durch Herrn Burkert und den Brandschutzgutachter Herr Schäfer im Februar 2020 haben wir untersucht, welche Schäden zum Erhalt des Schulbetriebs dringend beseitigt bzw. überarbeitet werden müssen. Wir stellten hierbei drei Themenschwerpunkte fest:

- Schadhafte Statik im Dach Nat. Wiss-Trakts
- Nicht funktionierendes Lüftungssystem („Venturi“) + Heizung.
- Mangelhafter Brandschutz

Im Ganzen betrachtet ein sehr erschlagendes und komplexes Bild an „Schäden“.

Dennoch lohnt sich der Blick auf die einzelnen Punkte, die wir hier vorfinden. Für die einzelnen Probleme erkennen wir wirtschaftliche Maßnahmen, die unserer Meinung nach dazu führen, dass die Sanierungskosten maßgeblich gesenkt werden können.

Das Dach (AKD) über dem eingeschossigen Gebäudetrakt:

Die statischen Probleme des Tragwerks oberhalb des Nat. Wiss.-Bereichs resultieren aus der zu hohen Hitze, die bei Sonneneinstrahlung entsteht. Unser erster Ansatz war hier, durch Schaffung von Lüftungsmöglichkeiten eine technische Lösung zu schaffen, die dies verhindern soll. Die Erkenntnis, dass die Verwertung der Wärme, die hier produziert wird, offensichtlich nicht möglich ist, führte uns zu der Lösungsmöglichkeit, dass ein neues Dach oberhalb der Trägerebene das Problem der Überhitzung beseitigt und gleichzeitig den Aufwand für Anschlüsse an die Fassade verringert. Die Fachwerkträger sind aus unserer Sicht reparierbar, und die Sicherung des ursprünglichen Daches, kann bei der Verlegung der Dachhaut nach oben problemlos wiederhergestellt werden. Die Oberlichter zu den Fachräumen können problemlos nach oben mit seitlichen brandfesten Leichtbauwänden geführt werden. Gleichzeitig kann in diesem Bereich bereits eine Grundsanierung stattfinden, da der Schulbetrieb in diesem Bereich aktuell nicht stattfindet.

Vorteile: Abriss kann vermieden werden, Schneller Bezug ist wieder möglich,

Kosten: 500T€ Reparatur Tragwerk mit Dachdeckung / 750 T€ Anschlüsse Dach/ 300T€ Sanierung Brandschutz + Trockenbau: 1,55 Mio

Einsparung: 3,45 Mio€ Entfall Neubau Nat. Wiss. Trakt (Kosten Biregio) / 700 T€ Entfall Abriss (Biregio)/ Delta Container 50% 400T€: 4,55 Mio

Kostenreduktion für die Sanierungsvariante: 3,00 Mio€

Nicht funktionierende Lüftung – Verbesserung Anlagentechnik/ Heizung

Auf Grund der Fassadenausbildung speziell an den mehrgeschossigen Gebäudeteilen (Luftstromführung ist dort aus Brandschutzgründen unzulässig) kann keine ordentliche Fensterlüftung stattfinden. Lediglich die innenliegenden 4 Klassenräume des Hauptbaus und 9 innliegende Räume des Nat. Wiss. Bereichs bedürfen einer künstlichen Belüftung. Diese vorgefundene Situation führt uns zu der Erkenntnis, dass die Fassade an den Geschossbauten entfernt, und durch eine neue ersetzt werden muss. Hier sehen wir einen Spielraum von verschiedenen technischen Ausführungsarten, die im Wechselspiel zwischen Brandschutz- und Wärmeschutzanforderung sowie Kosten und Gestaltung geplant werden muss.

In Zusammenhang mit der Lüftungsproblematik wird auch ständig auf die mangelhafte Beheizbarkeit hingewiesen. Hier stellen wir jedoch fest, dass das installierte Deckenheizsystem durchaus geeignet ist, um die erforderliche Grundlast bereit zu halten. Wir können uns hier nach Ermittlung der erforderlichen Spitzenlasten eine ergänzende Heizung mittels Heizkörper vorstellen, die z.B. durch die Nahwärme der Hinteren Siedlung gespeist werden könnte.

Vorteil/ Gedanke: Fassadentausch ist auch während des Schulbetriebs möglich (nicht zwingend), da partiell vorgegangen werden kann, wenn invasive Tätigkeiten auf Ferien begrenzt werden. Ein Heizverteilsystem kann in diesem Zusammenhang installiert werden. Die Investition wird verringert, da das bestehende Heizsystem mit dem damit verbundenen Ausbau erhalten bleibt.

Kosten: müssen für das zusätzliche Heizsystem nach Wärmebedarfsermittlung ermittelt werden.

Einsparung: durch ersparten Rück- und Neuausbau im Deckenbereich (Anpassungsaufwände sind zu berücksichtigen)

Kostenreduktion geschätzt für die Sanierungsvariante: 2,00 Mio€

Brandschutz

Die Situation des Brandschutzes stellt sich als komplexes Aufgabengebiet dar. Wir empfehlen hier, mit Blick auf das Gesamtkonzept die Fehlstellen im Einzelnen zu betrachten und bei zu großen Problemen im Detail wiederum Lösungen im Gesamtkonzept zu suchen (Verschiebung von Abschnitten / Kompensationsmaßnahmen). Dies im speziellen ist ein Punkt, bei dem es sich aus unserer Sicht lohnt, Details zu untersuchen und gegebenenfalls neu zu planen.

Wir bieten hier unsere Unterstützung an, benötigen hierfür aber Einblick in die bisherige Planung, den Ausführungsstand und natürlich das Brandschutzgutachten, das auf Grund der vorgefundenen Mängel erstellt wurde. Diese Unterlagen sind für eine Bewertung essenziell.

Im Folgenden ist der Kenntnisstand aufgelistet, der uns vorliegt. Er ist ergänzt mit Lösungsansätzen, und zwar dort, wo eine Bewertung möglich war:

- Mangelhafte Anschlüsse Boden/ Decke – *keine ausreichende Kenntnis über Menge und Verortung;*
- Fehlende Brandschottungen – *keine ausreichende Kenntnis über Menge und Verortung*

- Brandmeldeanlage ist nicht vollständig funktionsfähig – *keine ausreichende Kenntnis über Menge und Verortung;*
- Rauch-Wärme-Abzugssystem ist nicht vollständig funktionsfähig – *Neue Zuluftöffnungen können in einer neuen Fassade vorgesehen werden!*
- Brandschutzinstallationen (Kabel) sind nicht nachweislich brandsicher verlegt – *keine ausreichende Kenntnis über Menge und Verortung*
- Sicherheitsglas in der Fassade verhindert Löschangriff/ Baumaterial der Fassade ist nicht zulässig/ Geschosstrennung ist nicht vorhanden – *Diese Problematik wurde unter dem Punkt Fassadenlüftung bereits angedacht. Die Fassade im eingeschossigen Bereich kann erhalten bleiben.*
- AKD Tragwerk ist nicht brandgeschützt – *Diese Problematik kann im Zuge einer Sanierung entsprechend unseres Vorschlags beseitigt werden.*

Zum Punkt Brandschutz sehen wir beim derzeitigen Bearbeitungsstand und bei unseren derzeitigen Kenntnissen keine Möglichkeit Aussagen zu Kosten zu machen. Zu einzelnen Punkten gibt es jedoch auch ohne Detailkenntnis schon Lösungsansätze.

Fazit zum Schadensbild

Die oben aufgeführten Punkte verstärken bei uns die Erkenntnis, dass eine oberflächliche Betrachtung der Kosten über Flächenparameter nicht ausreichend ist, um den Zustand des Gebäudes real zu beschreiben. Wir empfehlen hier dringend:

- Ermittlung der Kosten für eine Überarbeitung des AKD-Daches (Fundierte Berechnungen des Arbeitskreis MiGy-Sanierung liegen vor)
- Ermittlung der Kosten für eine Fassadensanierung an den mehrgeschossigen Gebäudeteilen
- Erarbeitung eines Sanierungskonzepts für die Brandschutzproblematik

Nach Vorliegen dieser Erkenntnisse müsste eine fundierte Bewertung der Variante „Sanierung des MiGy“ möglich sein. Erst dann ist diese Variante vergleichbar mit anderen Lösungsansätzen, die Biregio vorgelegt hat und lässt sich somit als realistischer Baustein in die Untersuchung durch Biregio einordnen. Dies sehen wir beim jetzigen Planungsstand nicht annähernd gegeben.

Ein weiterer wichtiger Gedanke ist, dass wir hier inzwischen nicht mehr von einem wirtschaftlichen Totalschaden reden sollten, bevor keine reale Kostenschätzung, die mit einzelnen Kostenberechnungen untermauert sein sollte, vorliegt. Wir sollten uns bei allem Wehklagen doch auch über den Wert des Gebäudes nicht nur unter pädagogischen, sondern auch unter finanziellen und ökologischen Aspekten im Klaren sein. Der Wert des Gebäudes liegt im sanierten Zustand weit über den voraussichtlichen Sanierungskosten. Das von der Bundesregierung verfolgte Ziel des Nachhaltigen Bauens (ökonomisch, ökologisch und soziokulturell) sollte weiterhin Beachtung finden. Bei einem Abriss reden wir dann über aktive Geld- und Wertevernichtung. Einen Abriss hielten wir für grob fahrlässig.

Ein Vergleich wie von Biregio aufgestellt, der für die Stadt Geislingen und die Umlandgemeinden aus finanzieller Sicht sicher mehr als sinnvoll ist, sollte jedoch mit realistischen Kosten hinterlegt sein. Wir sehen das Risiko, dass die Kostenschätzungen der anderen Varianten verfahrenstechnisch eine natürliche Schwankung nach oben und unten haben können (Tendenz zurzeit eher nach oben). Im Gegenzug sehen wir die Kosten der MiGy-Sanierung tatsächlich als zu hoch angesetzt. Ein Vergleich ist so nicht möglich. Die Sanierung des Michelberg-Gymnasiums an seinem jetzigen Standort sollte daher als ein Punkt, der weiter untersucht werden muss, gesetzt werden, um hier genauere Daten zu erhalten.

Unser Angebot:

Wir als Mitglieder des Arbeitskreis MiGy-Sanierung bieten weiterhin an, bei der Findung von Lösungsansätzen mitzuwirken. Dies kann aus unserer Sicht z.B. im Rahmen von Workshops oder auch durch Kommentieren vorhandener und neuer Planungen und Konzepten geschehen. Wir bieten unser Fachwissen aus Bau, Statik, Brandschutz und Versorgungstechnik an, um die Stadt und die beauftragten Planer konzeptionell zu unterstützen.

Wir hoffen, dass Sie unsere Gedanken teilen können und hoffen auf verantwortungsvolle Entscheidungen.

Geislingen, den 26.10.2020

Der Arbeitskreis MiGy-Sanierung:

Herbert Mauser (Dipl.-Ing)

Achim Kneifel (Dipl.-Ing)

Rainer Nuding (Dipl.-Ing)

Marcus Jahn (Dipl.-Ing FH)

Bernd Müller (Dipl.-Ing)

(Teilnehmer der letzten Abstimmung)