

Gemeinderatsdrucksache Nr.: 117/2019

Federführung:	SG 3.1 - Immobilienmanagement	Datum:	23.08.2019
Verfasser:	Joachim Burkert	AZ:	232.21

Beratungsfolge:	Termin:	Art der Beratung:
Technischer Ausschuss Gemeinderat	18.09.2019 25.09.2019	Vorberatung - nö - Beschlussfassung -ö -

Zuständigkeit nach:	§ 2, Abs. 1 der Hauptsatzung
----------------------------	------------------------------

Generalsanierung Michelberg-Gymnasium
- Sachstand bei den Klageverfahren
- Bauliche Maßnahmen zur Verlängerung der Nutzungsdauer bis zum
31.07.2020

Anlagen:
Entfällt!

Antrag zur Beschlussfassung

1. Der Gemeinderat nimmt vom Sachstand bei den Klageverfahren Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt den baulichen und personellen Maßnahmen zur Verlängerung der Nutzungsdauer bis zum 31.07.2020 zu.

I Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung

Der Gemeindevorstand wurde mit der GRD 086/2019 am 24.07.2019 über das angestrebte Selbständige Beweisverfahren informiert.

Dieser „Antrag zur Durchführung eines Selbständigen Beweisverfahrens“ wurde nun mit fachlicher Zuarbeit der Planer und des SG Immobilienmanagements von der Kanzlei BRP, Herr Dr. Digel, verfasst. Inhaltlich wurden die nach der Fertigstellung bekannt gewordenen Mängel an der Fassade, wie z.B. beim vorbeugenden Brandschutz, in der Bauphysik, beim thermodynamischen Strömungsverhalten, das dadurch resultierende Lüftungsverhalten, beim sommerlichen/winterlichen Wärmeschutz, die Funktion der Adiabatik und der Venturiflügel, sowie die Wirtschaftlichkeit und korrekte Planung verschiedener Details angesprochen. Im nächsten Schritt wird das Gericht nach Stellungnahme der Antragsgegner üblicherweise einen Beweisbeschluss erlassen und darin einen Gutachter benennen, der diesen Fragestellungen auf den Grund gehen wird. Dann wird sich zeigen, ob die Einschätzung von unseren Planern und der Stadt weitere Zustimmung findet.

Für die Fassade wurde dieser Verfahrensweg u.a. deshalb gewählt, da das Thema sehr komplex ist und allein aus den o.g. Punkten zu erkennen ist, dass hier eine Trennung der Fachdisziplinen und die Beurteilung der daraus resultierenden Verantwortlichkeiten vor einer gerichtlichen Untersuchung sehr schwierig ist. Die Schadensbeurteilung an der Fassade bedarf daher einer Gesamtbetrachtung. Die Heilung einzelner Teilbereiche ist hier sicherlich nicht zweckdienlich, will man ein funktionierendes Gesamtergebnis.

Der Antrag wurde in der ersten Septemberwoche eingereicht. Adressat: Landgericht Ulm. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser GRD dürften daher die Beteiligten/Beklagten bereits über das Gericht informiert sein.

Bezüglich der Klageeinreichung beim vorbeugenden Brandschutz und der Tragwerkplanung ist kein neuer Sachstand zu vermelden. Eine Stellungnahme des Prozessgegners an das Gericht steht noch aus, wird aber in den kommenden Tagen erwartet. Üblicherweise wird dann von uns auf die Stellungnahme der Gegenseite schriftlich zu erwidern sein.

Als Nächstes wird man sich mit dem Thema "Energie" auseinandersetzen.

Das für die Stadt beratend tätige Brandschutzsachverständigenbüro musste aufgrund der im Frühjahr 2019 neu gewonnenen Erkenntnisse die Nutzungszeit der Schule begrenzen. Die Nutzungsuntersagung tritt zum 31.12.2019 in Kraft. Dies als Vorsichtsmaßnahme, um die Schüler und Lehrer keinem Risiko auszusetzen.

Für die Stadt war dies ein herber Schlag, da die Aufarbeitung parallel zum Alltagsgeschäft ohnehin sehr viel Zeit und Kraft in Anspruch nahm und dies deutlich die Taktzahl erhöhte – Hinweis: GRD 118/2019.

Die Stadt strebt aus zwei Gründen eine Verlängerung der Nutzung bis zum 31.07.2020 an:

1. Der Planung und die Beschaffung von mobilen Unterrichtseinheiten in dieser Größenordnung bedürfen einer sorgfältigen Vorbereitung. Der Vorlauf mit Produktion und Montage sind in einem halben Jahr nicht zu schaffen.
2. Der Schulunterricht und die Abiturvorbereitung dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Grundsätzlich ist der vorbeugende Brandschutz keine Verhandlungssache, denn die Auflagen und Forderungen basieren auf kalkulierten Risiken. Es ist daher eine Abwägung zu treffen, was getan werden kann, um die Sicherheit für die Interimszeit eines weiteren halben Jahres zu verbessern? Als einzig denkbare Lösung wurde eine Verbesserung des Löschangriffs ge-

sehen. Die geschlossene Fassade mit den dahinterliegenden Brandlasten stellen die örtliche Feuerwehr bei der Brandbekämpfung vor Probleme – personell, als auch in der Vorgehensweise.

Die Forderung des tätigen Brandschutzsachverständigenbüros daher:

1. die Fassade muss in Teilen (25 – 30 %) für einen Löschangriff zugänglich gemacht werden – sprich geöffnet werden.
2. die örtliche Feuerwehr muss in der Übergangszeit personell so ausgestattet sein, dass immer 4 hauptamtliche Kräfte für die Brandbekämpfung zur Verfügung stehen.

Die baurechtliche Anordnung wurde dem Stadtbauamt (SG 3.1) am 02.09.2019 formal zugestellt.



Es ist unstrittig, dass eine Fassadenöffnung über die kalte Jahreszeit massiven Einfluss auf die bauphysikalischen Größen an den Bauteilen der Fassade haben werden, da das Temperaturniveau sich verschieben wird. In dem Antrag auf das Selbstständige Beweisverfahren wurde daher auf die Dringlichkeit hingewiesen, hier sofort aktiv werden zu müssen, um der Beeinträchtigung von Beweismitteln vorzubeugen! Inwieweit dies gelingt, ist von der Stadt indessen nur bedingt beeinflussbar.

Ergänzung durch die Baurechtsbehörde:

Die personelle Ausstattung der Feuerwehr muss vom 01.01.2020 bis zum 31.07.2020 aufgestockt werden, um den Anforderungen des Brandschutzsachverständigen gerecht zu werden. Bei der daran anschließenden Containerlösung des Schulbetriebes wird der Brandschutz separat geprüft.

Zum jetzigen Zeitpunkt verfügt die Feuerwehr über 2 hauptamtliche Gerätewarte, die Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr sind und den Kommandanten. Es besteht die Möglichkeit, eine weitere Person, die bereits freiwillig in der Feuerwehr tätig ist und beim Bauhof arbeitet, befristet abzuordnen.

Bei dem geforderten vierten Mann konnten wir uns sowohl mit dem Brandschutzsachverständigen als auch mit Herrn Wagner, Feuerwehrkommandant, darauf einigen, dass diese Funktion durch einen Mitarbeiter bei der Stadt Geislingen erfüllt werden kann, da dieser im Regelfall zu den Unterrichtszeiten schnell einsatzfähig ist.

Somit kann durch die befristete Abordnung eines Bauhofmitarbeiters, der parallel aktives Mitglied der Feuerwehr ist, die personelle Voraussetzung für die unverzügliche Einsatzfähigkeit der Feuerwehr in der Interimszeit vom 01.01.2020 bis zum 31.07.2020 geschaffen werden.

II Zielvorgabe

Ungeachtet der Zustellung der baurechtlichen Anordnung wurde bereits nach dem Beschluss des Gemeinderates vom 25.07.2019 mit den Vorbereitungen begonnen Alternativstandorte für den Unterricht zu suchen. Der Ausbau von 25 bis 30 % der Glaselemente noch vor Jahresende ist möglich. Die hier entstehenden Kosten, z.T. sind dies „Sowieso-Kosten“, rechtfertigen den Aufwand gegenüber den Mietkosten für die Alternativunterbringung. Für die monatliche Miete der „mobilen Unterrichtseinheiten“ werden rund 80.000,- € veranschlagt. Hinzu kommt, dass eine vorgezogene Beschaffung schon aus logistischen Gründen nicht leistbar ist, will man einen vollwertigen Unterricht anbieten.

III Programme - Produkte

IV Prozesse und Strukturen

Der Gemeinderat wird daher gebeten der Verlängerung der Nutzungsdauer zuzustimmen und das o.g. Vorgehen zu unterstützen.

V Ressourcen

1. Einmaliger Aufwand

Ein Angebot für den Ausbau der vom Brandschutzsachverständigen geforderten Fassadelemente lag zum Zeitpunkt der Erstellung dieser GRD noch nicht vor. Diese Arbeiten werden voraussichtlich nur auf Nachweis in Begleitung des vom Gericht bestellten Sachverständigen oder eines Bauphysikers erfolgen können, der gleichzeitig die Abklebungen von der Schutzfolie und den Randbereichen überwacht/vorgibt.

Die Rückbaukosten sind in der GRD 119/2019 – Gesamtmaßnahme - berücksichtigt und hier nicht gesondert ausgewiesen.

2. Folgeaufwendungen

a) Sachaufwand

Entfällt!

b) Laufende Erträge

Entfällt!

c) Personalaufwand / Auswirkungen auf den Stellenplan

Durch die befristete Abordnung eines Mitarbeiters beim Bauhof zur Feuerwehr fallen primär keine zusätzlichen Personalkosten an. Allerdings muss geprüft werden, in welcher Form hier ein personeller Ausgleich für die Arbeiten beim Bauhof erforderlich wird.

3. Auswirkungen auf Kennzahlen - Haushaltsrechtliche Beurteilung

Entfällt!

gez.
Joachim Burkert

gez.
OBM Frank Dehmer