



BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat: Dezernat 1
Fachdienst: Finanzen, Schulen,
Liegenschaften
Sachbearbeitung: Johannes Müller
Fachdienstleitung: Johannes Müller

Beratungsgremium

Ausschuss für Bildung, Gesundheit, Kultur und Soziales des Kreistags

Die Sitzung ist am

08.04.2019

öffentlich

Beratungsgegenstand:

Energetische Sanierung der Valckenburgschule Ulm
- Information und weitere Vorgehensweise

Beschlussantrag:

Der Ausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis und stimmt der weiteren Vorgehensweise wie dargestellt zu.

Heiner Scheffold
Landrat

Sachdarstellung:

Entwicklung der Valckenburgschule

Der erste Bauabschnitt der heutigen Valckenburgschule am Donauufer wurde in den Jahren 1975 - 1978 errichtet. Bis zu diesem Zeitpunkt war die Schule in Gebäuden der Stadt Ulm am Weinhof untergebracht. Das inzwischen über 40 Jahre alte Theoriegebäude umfasst etwa 60 Klassenzimmer und Fachräume (Naturwissenschaften, Pflege, Küchen, Werken) sowie eine Mensa mit Großküche. Unmittelbar im Anschluss (1979/80) wurde die Sporthalle mit angegliederter Werkstatt für Landwirtschaft errichtet. In den Jahren 2001 – 2003 erfolgte die Erweiterung der Valckenburgschule, in den Jahren 2013/14 der Anbau an die Sporthalle.

Die Valckenburgschule hat sich in dieser Zeit zu einer modernen beruflichen Schule für Biotechnologie, Ernährung, Gesundheit und Soziales entwickelt. Heute besuchen ca. 1.600 Schülerinnen und Schüler, zum größten Teil in Vollzeit, die Valckenburgschule.

In den letzten Jahren wurden die nachfolgenden größeren Sanierungsmaßnahmen am Altbau der Valckenburgschule durchgeführt.

- Sanierung der Außenfassade (2001/2002): Betonsanierung und Austausch Sonnenschutz
- Innensanierung (2007/08): Austausch der Bodenbeläge, Sanierung der Sanitäreinrichtungen, Malerarbeiten und andere begleitende kleinere Sanierungsmaßnahmen
- Dachsanierungen: mehrere Teilflächen über Jahre verteilt

Darüber hinaus wurden neben den üblichen Unterhaltungsarbeiten eine Reihe kleinerer Sanierungs- und Energiesparmaßnahmen (z.B. Sanierung der Lüftungsklappen, Isolierung der Heizung, Umstellung Warmwasserbereitung, Umstieg auf LED-Beleuchtung etc.) fortlaufend umgesetzt. Für 2019 wurde die Sanierung der Mensaküche eingeleitet, welche zum großen Teil noch aus den 70er Jahren stammt.

Der über 40-jährige Altbau der Valckenburgschule ist hinsichtlich der funktionalen Nutzungsmöglichkeiten – nicht zuletzt durch den laufenden Bauunterhalt und die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen – in einem guten Zustand.

Energetischer Zustand und Lösungsansätze

Was jedoch den Energieverbrauch betrifft ist der Altbau der Valckenburgschule trotz der oben aufgeführten Maßnahmen deutlich verbesserungsbedürftig. Dies wird u.a. aus den jährlichen Energieberichten deutlich, in denen die Valckenburgschule insbesondere beim Wärmeverbrauch deutlich über den Vergleichswerten liegt und unter den Schulgebäuden des Alb-Donau-Kreises die schlechtesten Werte aufweist.

Zwar sind die Dächer inzwischen fast alle entsprechend dem Stand der Technik saniert worden. Die Fassade und die Lüftungseinrichtungen sind aber problematisch.

Aus diesem Grund wurde 2013 Drees & Sommer beauftragt, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie den Gebäudebestand hinsichtlich des Istzustandes der Gebäudehülle und der installierten Anlagentechnik zu untersuchen und bewerten, um daraus ein ganzheitliches Konzept zur energetischen Sanierung zu erarbeiten.

Der Ausschuss für Bildung, Gesundheit, Kultur und Soziales wurde im September 2013 über das Ergebnis des Gutachtens von Drees & Sommer informiert. Dabei wurde Folgendes festgestellt:

:

- Die vertikale Stahl-Pfosten-Riegel-Fassade besteht aus Isolierverglasung und ausgeschäumten Stahlblech-Formkassetten; sie ist in einem altersentsprechend noch akzeptablen Zustand. Signifikante Schäden sind bisher ausgeblieben (erste Undichtigkeiten haben sich 2018 gezeigt).
- Die Wärmedämmeigenschaften aktueller Verglasungen sind deutlich besser als die Eigenschaften der Bestandsgläser. Die ausgeführten Verglasungen, auch wenn diese in früheren Jahren teilweise bereits zum Teil ausgetauscht wurden, sind bauphysikalisch veraltet. Auch die ausgeführte Wärmedämmung der Brüstungselemente entspricht den heutigen Ansprüchen bei weitem nicht mehr. Hier geht derzeit sehr viel Energie über die Wand verloren.
- Die Lüftungsanlagen haben keine Einrichtung zur Wärmerückgewinnung.
- Eine Generalsanierung der Gebäudehülle und der Anlagentechnik ist im Interesse einer nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung mittelfristig anzugehen.

Es wurden unterschiedliche Sanierungsvarianten untersucht. Zur Umsetzung wurden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Die Stahl-Pfosten-Riegel-Fassade wird durch ein neues System mit 3-fach-Wärmeschutzverglasungen ersetzt. Zur Sanierung der Pfosten-Riegelfassade gehört zwingend auch die Erneuerung der kompletten Brüstungspaneelle. Hier sollten moderne, thermisch getrennte Aluminium-Einsatzpaneelle zur Ausführung kommen.
- In den Klassenräumen werden dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung eingesetzt, die die Anforderungen an die Raumluftqualität moderner Unterrichtsräume sicherstellen können.
- Die beiden „ältesten“ – seit 1993 nicht mehr sanierten – Dachflächen werden auf aktuellem technischem Stand erneuert.

Die Beheizung der Gebäude über die Fernwärme Ulm GmbH soll beibehalten werden.

Eine Sanierung von Einzelbestandteilen der Gebäudehülle wurde generell nicht empfohlen. Eine wirtschaftliche Sanierung mit hohem Energieeinsparpotenzial ist nur möglich, wenn die gesamte Gebäudehülle erneuert wird und die Anpassung der Anlagentechnik auf die neue Bedarfssituation im gleichen Zuge erfolgt. Aufgrund der elementareren Bauweise der Fassaden ist jedoch generell eine abschnittsweise Sanierung möglich, die fassaden- oder geschossweise erfolgen kann und gut mit der Montage dezentraler Lüftungsgeräte vereinbar ist.

Die grobe Kostenschätzung aus dem Jahr 2013 ergab ein Investitionsvolumen von ca. 6,2 Mio. €. Die erforderlichen Investitionen werden infolge der reduzierten jährlichen Betriebskosten teilweise kompensiert. Wie bei notwendigen Sanierungsmaßnahmen dieses Umfangs im Gebäudebestand ist eine vollständige Amortisation der Sanierungskosten durch die energetischen Einsparungen jedoch nicht möglich.

Aufgrund der hohen Kosten und der damals noch nicht gegebenen Dringlichkeit wurde die Maßnahme zurückgestellt. Stattdessen hat der Kreistag im gleichen Jahr die Erweiterung der Sporthalle beschlossen, da dieser Maßnahme – nicht zuletzt auch für die Attraktivität der Schule – höhere Bedeutung beigemessen wurde. In der laufenden Finanzplanung ist die Sanierung der Fassade der Valckenburgschule für die Jahre 2020 – 2022 enthalten.

Aktuelle Situation

Im vergangenen Jahr wurde die Verwaltungsvorschrift „Kommunaler Sanierungsfonds Schulgebäude“ erlassen. Nach dieser Vorschrift sind Baumaßnahmen im Rahmen einer Teil- oder Generalsanierung von Schulgebäuden zuwendungsfähig, mit denen eine dauerhafte schulische Weiternutzung ermöglicht wird, auch wenn die Sanierungsmaßnahme zu einer Erhöhung des technischen oder baulichen Standards führt. Die Projektförderung liegt bei 33 % des zuwendungsfähigen Bauaufwands zuzüglich eines Zuschlags für auswärtige Schüler.

Die Verwaltung hat im Juni 2018 einen Zuschussantrag gestellt. Mit einer Entscheidung ist noch im April 2019 zu rechnen. Zusätzlich zur Bezuschussung aus dem Sanierungsfonds kann noch ein Antrag im Rahmen des Förderprogramms Klimaschutz-Plus gestellt werden.

Bei einer Rücksprache mit Drees & Sommer im März dieses Jahres wurde das Sanierungskonzept aus dem Jahr 2013 grundsätzlich bestätigt. Allerdings ist mit deutlichen Kostensteigerungen zu rechnen. Eine konkretere Aussage dazu wäre durch eine Aktualisierung des Konzeptes aus dem Jahr 2013 möglich.

Weitere Vorgehensweise und Zeitplan

Sollte der Zuschussantrag des Alb-Donau-Kreises positiv beschieden werden, dann gelten entsprechend der Förderrichtlinie sehr eng bemessene Fristen. So muss z.B. das Vorhaben innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Zuwendungsbescheides begonnen sein, d.h. es muss ein erstes Gewerk beauftragt sein. Da jedoch zuvor noch die gesamte Planung der umfangreichen Sanierung erfolgen muss, die so wie die Bauarbeiten EU-weit ausgeschrieben werden muss, besteht die Überlegung, die Sanierung der beiden restlichen Dachflächen vorzuziehen. Diese könnten separat geplant, ausgeschrieben und vergeben werden. Dadurch wären die Vorgaben des Förderprogramms eingehalten und die wesentlich umfangreichere Planung der Fassade und Lüftungstechnik könnte parallel erfolgen. Aufgrund der hohen Komplexität, zahlreicher Schnittstellen und einer sehr aufwändigen Umsetzung der Maßnahme erscheint es sinnvoll, einen Generalplaner zu beauftragen, der sowohl die Planung der unterschiedlichen

Gewerke (Architektur und Technik) als auch die Projektsteuerung und Koordination der Umsetzung übernimmt.

Der Ablauf ist wie folgt geplant:

Sitzung des Ausschusses für Bildung, Gesundheit, Kultur und Soziales
am 1. Juli 2019:

- Vorstellung des aktualisierten Sanierungskonzeptes aus dem Jahr 2013 mit Kostenschätzung durch Drees & Sommer
- Festlegung der Grundlagen für die Durchführung einer EU-weiten Ausschreibung (Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb) für die Planung der energetische Sanierung der Fassade und der Lüftungstechnik, ohne Dachflächen

Sitzung des Ausschusses für Bildung, Gesundheit, Kultur und Soziales
am 7. Oktober 2019:

- Baubeschluss für die beiden Dachsanierungen zur Vergabe und Ausführung im Jahr 2020
- Architektenauswahl und stufenweise Beauftragung der Planung für die energetische Sanierung der Fassade und der Lüftungstechnik

Frühjahr 2020:

Baubeschluss und Start des weiteren Verfahrens für die energetische Sanierung der Fassade und Lüftungstechnik

Nach den Förderbedingungen muss die Maßnahme bis Ende des Jahres 2022 abgeschlossen und Ende des Jahres 2023 abgerechnet sein.

Gäste und Sachverständige: Herr Ralf Buchholz, Drees & Sommer

Vertagungsfähig nein

Ulm, 25. März 2019

Anlage

keine