



Ausschuss für Bau und Verkehr		öffentlich		
am 06.03.2007		Vorlagen-Nr.: FB 2/151/2007		
Nr. 3 der TO		Datum: 19.02.2007		
Dez. I	FB 2: Finanzen			
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Schulen, Kindergärten, Heimat und Kultur	09.02.2006		Vorberatung	
Stadtrat	02.03.2006	4	Entscheidung	
Ausschuss für Bau und Verkehr	06.03.2007		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Alte Ostwallschule - Umbau und Sanierung -

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt den Umbau und die Sanierung der alten Ostwallschule auf der Grundlage der vorgestellten Planung unter dem Vorbehalt der Mittelzuweisung im Haushalt 2007

II. Rechtsgrundlage:

GO NW, Hauptsatzung und Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 02.03.2006, TOP 4, ist mit Beginn des Schuljahres 2006/2007 die Offene Ganztagsgrundschule – OGGS – mit 2 Gruppen in den Räumen der bisherigen Übermittagsbetreuung im vorderen Teil der alten Ostwallschule eingerichtet worden. Nach Auszug des Berufskollegs aus dem hinteren Flügel des Gebäudes in den Sommerferien 2007 ist vorgesehen, die OGGS in diesem Teil mit 3 – 4 Gruppen unterzubringen.

Bis zum Schuljahr 2007/2008 ist dann der vordere Gebäudeteil umzubauen und zu sanieren, so dass dieser Flügel ab Sommer 2008 endgültig für 4 Gruppen als OGGS zur Verfügung steht.

Nach den Sommerferien 2008 wird dann der hintere Flügel renoviert, um dort den Mehrbedarf der OGGS und den der Ostwallgrundschule abzudecken. Zukünftig steht dieser Bereich dann auch für räumliche Engpässe an anderen Schulen zur Verfügung.

Verschiedene, auch städtebauliche Überlegungen, haben in der Verwaltung zu dieser Lösung geführt. So sind z. B. Varianten untersucht worden, wie ein Neubau in den Gärten an der Janackerstiege mit 6 klassengleichen Räumen, als freistehendes Gebäude für die OGGS. Hier sind kurzfristig die baurechtlichen Voraussetzungen nicht zu realisieren. Hinzu kommt, dass ebenfalls unmittelbar angrenzende Freiflächen zusätzlich vorgehalten werden müssten; zum einen für Spielflächen aber auch für mögliche zukünftige Entwicklungen.

Des weiteren wurde eine Erweiterung des Ostflügels der Ostwallgrundschule parallel zur Janackerstiege untersucht und geplant. Hier ist aber eine Erweiterung nur mit 4 klassengleichen Räumen in 2 Geschossen möglich. Neben den eingeschränkten, nicht ausreichenden baulichen Möglichkeiten ist diese Alternative verworfen worden, weil sie die bereits jetzt knapp bemessenen Frei- und Spielflächen weiter deutlich einschränkt.

Die Untersuchungen haben dann den Blick auf den Gebäudekomplex der alten Ostwallschule gelenkt. Städtebauliche Aspekte, wie Raumbildung, Raumkanten, Wiedererkennungswert, mögliche zukünftige Gestaltung und Nutzung des Schulplatzes aber auch die Architektur des Gebäudes mit seinen maßstäblichen Proportionen hat zu der Überzeugung geführt, dass der Erhalt des Gebäudekomplexes Alte Ostwallschule an dieser Stelle städtebaulich nicht nur vertretbar, sondern eine gute Lösung ist.

Zukünftig sollte aus Sicht des Städtebaus eine deutliche Raumkante diesen Platz im Osten begrenzen. Der jetzige Abschluss ist unklar und verwaschen

Die alte Ostwallschule besteht aus 2 Gebäudeflügeln, dem Hauptflügel aus dem Jahre 1874 parallel zur Mühlenstraße und dem hinteren Flügel, parallel zum Ostwall, aus dem Jahre 1910.

Aufgrund des baulichen Zustandes der oberen Geschossdecken (Holzbalken) ist eine Nutzung der Obergeschosse des Hauptflügels zur Zeit nicht denkbar. Die Deckenbalken wurden in den Jahren der Nutzung als Wohnheim für asylsuchende Ausländer durch Feuchteeintrag so stark geschädigt, dass nur noch der Austausch der Decken denkbar ist.

Im übrigen sind Bausubstanz, Dachstuhl und Dach in einem so guten Zustand, dass eine grundlegende Sanierung gerechtfertigt ist.

Im I. Bauabschnitt ist vorgesehen:

Einbau von Stahlbetondecken über Erd- und Obergeschoss.

Errichtung einer Mauerwerksinnenschale aus Gitterziegeln d – 17,5 cm mit einem kerngedämmten Zwischenraum von 10,0 cm. Des weiteren die Erneuerung der haustechnischen Anlagen, Elektro und Heizung, sowie der Einbau von 2 Einzeltoiletten. Der Innenausbau erfolgt in den an Schulen üblichen Standarts mit PVC oder Linoloberböden, abgehängten Akustikdecken und geputzten Wandoberflächen. In wie weit Fenster aufgrund ihres baulichen Zustands ausgetauscht werden müssen, ist noch zu klären.

Im II. Bauabschnitt ab Sommer 2008, Renovierung des hinteren Gebäudeflügels, ist im Wesentlichen der Austausch der Oberböden und die Erneuerung der haustechnischen Installation vorgesehen. Die hier erforderlichen baulichen Maßnahmen haben keinen Sanierungscharakter, sondern sind eher als Renovierungsmaßnahmen bzw. Schönheitsreparaturen zu betrachten. Hier wurden vormals Kappendecken eingebaut, so dass ein Austausch der Decken ausgeschlossen werden kann.

Die Steinzeugböden der Flure sollen erhalten bleiben. Die zentrale Gasheizkesselanlage ist erst vor einigen Jahren von Öl umgestellt und erneuert worden und wird auch den heutigen Anforderungen gerecht. Ein Austausch sollte erst dann erfolgen, wenn die Abtrennung der Wärmeversorgung der angrenzenden Sporthalle möglich ist. Eine neue Kesselanlage könnte in ihrem Leistungsvolumen dann an die tatsächlichen Erfordernisse angepasst werden. Zusätzlich ist geplant, die gesamte Fassade zu reinigen und die Fugen zu erneuern.

Die Kosten sind inklusive Nebenkosten mit 1,4 Mio. / € ermittelt worden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist neben der geprüften Statik und dem Wärmeschutznachweis ein Brandschutzkonzept bei der Bauordnungsbehörde des Kreises vorzulegen.

Die veranschlagten Gesamtkosten sind im Haushaltsentwurf für

- 2007 mit 600.000,00 € und für
- 2008 mit 800.000,00 € vorgesehen.

Nach Fertigstellung beider Bauabschnitte stehen dann insgesamt 12 klassengleiche Räume für OGGS und oder Schule allgemein in zentraler Lage zur Verfügung.

IV. Finanzielle Auswirkungen:

Die Gesamtkosten von 1,4 Mio. sind im Budgetbuch 2007 vorgesehen.