

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 28.04.2016

1. Gegenstand der Vorlage: Abschlussinformation zum Ersuchen der BVV, Ds-Nr. 2246/VII aus der 50. BVV vom 25.02.2016
Klärung offener Fragen und interne Kontrolle der Abläufe und Gutachten rund um die Franz-Carl-Achard-Grundschule
2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Dem Ersuchen wird gefolgt.

Zur Erstellung der Abschlussinformation wurden die Abteilungen Schule, Sport, Finanzen und Personal, Bürgerdienste und Facility Management sowie Wirtschaft und Stadtentwicklung um Stellungnahmen zur Beantwortung der Fragen aufgefordert.

Frage 1:

Welche Gutachten wurden wann, von wem, mit welcher Fragestellung in Auftrag gegeben? Zu welchem Ergebnis kamen die Gutachten jeweils? Welchen Charakter haben die Gutachten des Holzschutzgutachters und des Statikers vom Dezember 2015?

Die Gutachten wurden mit einer Ausnahme alle von der Serviceeinheit Facility Management in Auftrag gegeben. Nur das Gutachten des Unternehmens Drees und Sommer zur Auswertung der bis dahin vorliegenden Gutachten wurde im September 2015 vom Schul- und Sportamt beauftragt. Die Aufgabenstellung bestand in der baufachlichen Auswertung der Gutachten und in der Formulierung von Handlungsempfehlungen für das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf.

Das Bezirksamt, vertreten durch den Fachbereich Baumanagement, hat beginnend in 2012 statische Begutachtungen der Standsicherheit der Dachkonstruktion an ein Statikbüro in Auftrag gegeben. Hintergrund dafür war die berlinweite Untersuchung von weitspannenden Tragwerken nach dem Ereignis des Gebäudeeinsturzes in Bad Reichenhall. Im Ergebnis dessen wurden an der Dachkonstruktion des Schulgebäudes u.a. Ertüchtigungen von unterdimensionierten Bauteilen, der Anschlusspunkte an Fußfetten empfohlen. Weiterhin wurden ab 2013 fortlaufende Sicherungsmaßnahmen für die kurz- und mittelfristige Sicherung der Standsicherheit des Schulgebäudes, insbesondere der Wintersicherung, durchgeführt. Ziel dieser statischen Sicherungen war der Erhalt und die Nutzungsfähigkeit des Gebäudes.

Am Turnhallegebäude wurden Lastminderungen durch Entfernung der Schüttungen empfohlen und auch umgesetzt. Weiterhin wurde in 2013 eine Statik beauftragt zur Berechnung der konstruktiven Unterstützung des Hängewerkes.

Die Auswertung dieser gutachterlichen Stellungnahmen führte bereits in 2013 zu der Erkenntnis, dass der mittelfristige Erhalt des Gebäudes nur durch weitere Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen am Dachtragwerk gewährleistet werden kann.

Zur Einschätzung welcher Umfang von diesen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen eine mittelfristigen Erhalt gewährleistet, wurde zusätzlich in 2013 eine Holzschutzgutachterliche Einschätzung an einen Holzschutzgutachter beauftragt, der eine gutachterliche Einschätzung zum Zustand der Dachverbandhölzer hinsichtlich Befall holzerstörender Pilze und Insekten vorgenommen hat. In deren Ergebnis wurden beschädigte Bauteile unter o.a. statischer Begleitung teilweise ausgetauscht.

Zur Wintersicherung für 2013/2014 wurden weiterführende Leistungen aus dem Hauptauftrag der statischen Begutachtung hinsichtlich der Empfehlung und Erbringung von statischen Hinweisen zur Verstärkung und Ertüchtigung des Dachtragwerkes abgefordert und umgesetzt. Dabei wurde vom Statikbüro betont, dass diese Maßnahmen nur jeweils zur Standsicherung über die Winterperiode geeignet sind. Ein Erhalt des Gebäudes ist nur mit einer Grundsanierung zu erreichen.

Die Stellungnahmen des Holzschutzgutachters, des Statikbüros und des Prüfstatikers in 2015 bauen kausal aufeinander auf. Sie haben letztlich zusammengefasst ergeben, dass geschädigte Bauteile grundsätzlich saniert werden müssen. Die einzelnen Gutachten hängen dabei so zusammen, dass die Holzschutzgutachten notwendige Zuarbeiten zur Stellungnahme des Statikbüros sind. Die Stellungnahme des Statikbüros, inklusive der vorgeschlagenen Sanierung wiederum wird vom unabhängigen Prüfstatiker überprüft.

Frage 2:

Wie kommt es, dass sich einzelne Gutachten zum Teil widersprechen und welche Konsequenzen sind aus diesem Umstand für die Zukunft zu ziehen?

In den vorliegenden Gutachten wurden die fachlichen Ergänzungen und Einschätzungen zum Zustand und zur Standsicherheit des Dachtragwerks fortgeschrieben.

Die Auswertung der gutachterlichen Stellungnahmen führte zu dem Ergebnis, dass der Erhalt des Gebäudes letztlich nur durch eine Grundsanierungsmaßnahme des Dachtragwerks gewährleistet werden kann.

Sich widersprechende Aussagen der beteiligten Gutachter lagen zu keinem Zeitpunkt vor. Es gab jedoch unklare Einschätzung der Gutachter zu einzelnen Punkten.

Das vom Bezirksamt beauftragte Statikbüro sprach im Februar 2015 die Empfehlung aus, das Schulgebäude zum Ende des Jahres zu schließen und einzelne Räume im 3. OG auch vorher nicht mehr zu nutzen, wenn der Bezirk tatsächlich keine weiteren Untersuchungen oder Baumaßnahmen mehr veranlassen sollte.

Diese Einschätzung/Empfehlung des Statikbüros teilte der unabhängige Prüfstatiker jedoch nicht, zu mindestens erteilte er keine diesbezüglichen Auflagen, die er als unabhängiger Prüfstatiker eigentlich hätte erteilen können. Er empfahl lediglich unklare Befunde an verschiedenen Dach- und Deckenbalken durch den Holzschutzgutachter weiter untersuchen zu lassen, ohne aber eine Schließung der Schule oder einzelner Räume anzuordnen. Insofern kamen zwei Statiker zu unterschiedlichen Einschätzungen desselben Sachverhalts, was zunächst etwas widersprüchlich erschien. Nach dem Vorliegen der ergänzenden Holzschutzuntersuchungen im September und Oktober 2015 waren sich beide Statiker dann wieder in der Sache einig.

Frage 3:

Wann ist die Entscheidung zum Abriss und zur Errichtung eines MEB gefallen?

Die Entscheidung ist bei einer amtsübergreifenden Besprechung zur Auswertung des Variantengutachtens am 3. November 2015 gefallen. An der Besprechung nahmen u.a. Vertreter SchulSport, FM, SE Fin, BWA, SenBJW, BzBm, BzStR BürgFM teil.

Ausschlaggebend für die Entscheidung war die Analyse der vier untersuchten Varianten unter dem Gesichtspunkt Wirtschaftlichkeit und zeitliche Dauer der Umsetzung der Maßnahmen. Mit deutlichem Abstand war die Variante Abriss und MEB Errichtung die kostengünstigste der untersuchten Varianten. Die Möglichkeit einer Sanierung des Schulgebäudes wurde weder im Variantenvergleich noch in der Besprechung in Frage gestellt. Ausschlaggebend war jedoch die Betrachtung der für die Realisierung der Maßnahmen notwendige Zeitdauer. Die Variante Abriss und MEB Errichtung war in zwei Jahren realisierbar; alle drei anderen Varianten wurden mit sechs Jahren veranschlagt. Eine sechs Jahre dauernde Realisierungszeit war jedoch nicht vertretbar. Die Ausweichräumlichkeiten in der Marcana Schule standen nur zwei Jahre bis Ende 2017 zur Verfügung. Danach wäre ein erneuter Umzug der Schulen an einen noch zu findenden Standort und weitere vier Jahre Unterricht am anderen Ort notwendig gewesen. Die Entscheidung für die Variante Abriss und MEB Errichtung war deshalb unter den im November 2015 bekannten Daten ohne Alternative.

Eine Empfehlung des Hochbauamts (SE FM), das Schulgebäude abzureißen, da es in bautechnischer Hinsicht nicht mehr sanierungsfähig wäre, gab es zu keinem Zeitpunkt.

Bereits ab der Schließung des Schulgebäudes wurden durch BzBm Mittel für den Abriss eingeplant und bei der Senatsverwaltung für Finanzen beantragt. Die Mittelbeantragung wurde vor dem Hintergrund der fachlichen Diskussion des baulichen Zustandes des Schulgebäudes für den Fall beantragt, dass eine langjährige Sanierung aufgrund fehlender Unterbringungsmöglichkeiten für die Schülerinnen und Schüler für die Bauphase nicht möglich wäre.

Am 07. September 2015 ging der SE FM nachrichtlich eine Kopie eines Schreibens des Schulstadtrats an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu, mit dem sich der Schulstadtrat für die getroffene Vereinbarung am 03. September 2015 bedankte (die Senatsverwaltung sicherte Amtshilfe zur Errichtung eines 24er MEB zu). Der Bezirk sicherte im Gegenzug zu, das Bestandsgebäude bis zum Februar 2016 abgerissen zu haben, damit auf dieser Fläche ein 24er MEB errichtet werden könne.

Nach Ansicht der SE FM war damit die Entscheidung zum Abriss des Schulgebäudes am 03. September 2015 vom Schulamt getroffen worden. Die Planung des Abrisses des Schulgebäudes durch die SE FM begann am 07.09.2015 durch eine „Kick-off-Sitzung“ auch unter Einbeziehung von Dritten.

Eine Entscheidung für den Abriss war nach Auffassung von SchulSport damit nicht getroffen. Vielmehr wurde die Entscheidung über den Abriss vom Vorlegen der unmittelbar bevorstehenden Gutachten des Holzschutzgutachters und des Prüfeningenieurs abhängig gemacht. Das Holzschutzgutachten lag am 09. September 2015 vor und wurde in der Folge mehrfach ausgewertet. Die Zusatzgutachten wurden im Dezember 2015 und das Gutachten zur Bewertung von vier Varianten des weiteren Vorgehens am 28. Oktober 2015 vorgelegt.

Bestätigt wurde diese Entscheidung durch das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vom Oktober 2015. Das Ergebnis der im Oktober 2015 erarbeiteten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung – mit Abriss des Bestandsgebäudes und Ergänzung am Standort mit einem 24er MEB – stellte unter den zum Zeitpunkt der Erstellung vorgegeben Bedingungen (keine Bebauung des Sportplatzgrundstückes mit Schulgebäude und schnellstmögliche dauerhafte Beschulung in der Bestandskapazität) unstreitig die beste

Variante zur dauerhaften Wiederherstellung der Nutzbarkeit als Schulstandort hinsichtlich Investitionskosten, Zeitfaktor und deren Auswirkung auf Interimslösungen dar.

Frage 4:

Wann ist die Entscheidung zur Sicherung und Sanierung mit Erweiterungsräumen gefallen und auf welcher Grundlage?

Die Möglichkeit einer zeitweisen Sicherung des Gebäudes, die zu einer mehrjährigen Weiternutzung bis zur vollständigen Sanierung ermöglicht, ist im Variantenvergleich nicht aufgeführt und konnte deshalb bei der Entscheidungsfindung nicht berücksichtigt werden.

Das Überdenken der Variante Abriss und MEB-Neubau begann mit Schreiben des BzStR BürgFM vom 6. Januar 2016. Anlass des Schreibens war der „kurz vor Weihnachten“ eingegangene „Prüfbericht Nr. 11“ des Prüfenieur Leppin. Dieser ist auf die „Ausführungen des abschließenden Holzschutzgutachtens sowie des Büros für Gebäudestatik“ eingegangen.

In diesem Schreiben rückte der BzStR „nicht von der am 3. 11.2015 getroffenen Festlegung des angestrebten Abrisses und der anschließenden Errichtung einer MEB“ ab. Er hat jedoch von einer „zusätzlichen Variante zu den bisherigen Überlegungen“ aufgrund der Möglichkeit der zeitweisen Sicherung des Schulgebäudes gesprochen. „Aus beiden Unterlagen ergibt sich eine Variante, die nicht in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung untersucht wurde, nämlich die temporäre Wiederinbetriebnahme der Schule und spätere Sanierung gemäß den untersuchten Varianten 1a oder 1b. Aus diesem Grund sieht sich mein Bereich auch veranlasst, auf diese neue Variante hinzuweisen“.

Dabei wurde auch auf die Möglichkeit hingewiesen auf Elternwünsche eingehen zu können.

Der BzBm hat darauf unverzüglich eine erneute Besprechung des Schul- und Sportamts und der Serviceeinheit Facility Management am 11. Januar 2016 einberufen. Bei dieser Besprechung wurde entschieden die zeitweise Sicherung und Sanierungsplanung parallel zum wieder aufgenommenen Schulbetrieb fachlich zu prüfen. Die fachliche Prüfung ergab dann die Möglichkeit diese bis dahin nicht diskutierte Vorgehensweise mit Aussicht auf Erfolg weiter zu verfolgen.

Auf der gemeinsamen Beratung mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft am 11.01.2016 wurde der Bezirk durch die Senatsverwaltung für Bildung zudem aufgefordert eine Überprüfung des Standorts, mit einer der Schulentwicklung angepassten Kapazität auf 3,5zünftig auszubauen.

Der Bezirk prüft derzeit bauplanungsrechtlich die Bebauung mit einem Modularen Ergänzungsbaus (MEB) auf dem Sportplatz Waplitzer Straße. Der bisherige Stand zum Bebauungsplan für diesen Bereich ließ das nicht zu.

An dem Standort sind dann als neue komplexe Investitionsmaßnahme der Neubau eines MEB, einer Sporthalle und die Gesamtsanierung des Bestandsgebäudes geplant. Dazu wird derzeit ein neues Bedarfsprogramm erarbeitet.

Diese Überlegungen befinden sich jedoch noch in der Prüfung und können auch erst nach Änderung des Bebauungsplans, die ein Zeitfenster von 1 ½ Jahren benötigt, abgeschlossen und in die weitere Planung gehen.

Zwischenzeitlich werden in 2016 Notsanierungsmaßnahmen zum Erhalt des Gebäudes und einer damit möglichen Schulnutzung bis zur Gesamtsanierung vorgenommen.

Frage 5:

Warum enthielt der Variantenvergleich bei der Prüfung der Varianten Sanierung keine Aussagen zur Möglichkeit einer zeitweisen Sicherung des Gebäudes und damit erneuter Nutzung ohne Komplettsanierung. Wer hat den Variantenvergleich mit welcher Fragestellung in Auftrag gegeben?

Das Ergebnis der im Oktober 2015 erarbeitete Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit Abriss des Bestandsgebäudes und Ergänzung am Standort mit einem 24er MEB stellt nach wie vor unter den zum Zeitpunkt der Erstellung vorgegeben Bedingungen (keine Bebauung des Sportplatzgrundstückes mit [temporären] Schulgebäude und schnellstmögliche dauerhafte Beschulung in der 2,1zügigen Bestandskapazität) die wirtschaftlichste Variante zur dauerhaften Wiederherstellung der Nutzbarkeit als Schulstandort hinsichtlich Investitionskosten, Zeitfaktor und deren Auswirkung auf Interimslösungen dar.

Die Möglichkeit einer Sanierung des Bestandsgebäudes wurde grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Die Sanierungsmaßnahmen am Schulgebäude bedeuteten aber nur eine Verbesserung des baulichen Standards und können die Anforderungen des Musterraumprogramms nicht umsetzen, z.B. sind die Räume gegenüber dem Musterraumprogramm nur max. 50 m² groß statt der geforderten 60 m². Deshalb war diese Variante im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hinsichtlich Investitionskosten, Zeitfaktor und deren Auswirkung auf Interimslösungen nicht die geeignetste, um die Aufgabenstellung zu erfüllen. Die Frage nach einer zeitweisen Sicherung hat sich ursprünglich auch deshalb nicht gestellt, da zum Zeitpunkt des Erkenntnisstandes im Oktober 2015 grundsätzlich 80% des Tragwerkes an Dach und oberster Geschosdecke hätten ausgetauscht und eine Grundsanierung bei solch massiven Eingriffen unabdingbar geworden wäre.

Zudem war die SE FM mit der Planung des schnellstmöglichen Abrisses des Bestandsgebäudes beauftragt. Eine kurzfristige Notreparatur zur Wiederinbetriebnahme des Schulgebäudes schloss sich daher aus.

Wie aber dargestellt kann es mit Notsanierungsmaßnahmen nur eine zeitweise Sicherung des Schulbetriebes geben. Der Erhalt des Gebäudes kann ohne eine Komplettsanierung nicht gewährleistet werden.

Der Variantenvergleich wurde im Auftrag des Grundstückeigentümers und Bauherrn durch die SE FM in Auftrag gegeben. Die Anfertigung eines Nachweises der Wirtschaftlichkeit nach AV § 7 LHO, insbesondere hinsichtlich der Notwendigkeit der Maßnahme und zu alternativen Lösungen ist dem Eigentümer der Immobilie gemäß III 130 der ABau i.V.m. § 7 LHO zwingend vorgegeben. Gemäß Nr. 2.1.1.2 III 130 ABau ist diese Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unabdingbarer Bestandteil des Inhalts des zu erstellenden Bedarfsprogramms (8. Bulletpoint). Die Aufgabenstellung erfolgte in Abstimmung zwischen Schulamt, SE FM und dem beauftragten Büro NITEC.

Frage 6:

Welche Kosten für den Schüler/innentransport sind pro Monat angefallen? Welche Kosten sind dabei insgesamt zwischen Schließung und 31. Dezember 2015 angefallen?

Für die Schüler/innenbeförderung sind seit der Schließung der Achard-Grundschule am Standort Kaulsdorf bis zum 31. Dezember 2015 Kosten i.H.v. insgesamt rund 182.675,00 EUR angefallen. Aufgrund der Ferienzeiten im Oktober und Dezember 2015 schwanken die monatlichen Beträge für die Beförderung. Bis zum 31. Dezember 2015 sind pro Monat durchschnittliche Kosten i.H.v. rund 45.668,00 EUR entstanden.

Frage 7:

Welche weiteren schließungsbedingten Kosten sind entstanden (insbesondere Umzug, Neuausstattung Klassenräume)?

Für den Umzug der Franz-Carl-Achard-Grundschule in das Ausweichgebäude der Marcana-Schule sind Kosten i.H.v. rund 26.308,00 EUR entstanden. Für die Anschaffung und Ausstattung mit Lehr- und Lernmitteln und Mobiliar sind bis zum 31.12.2015 Kosten i.H.v. rund 12.908,00 EUR entstanden.

Frage 8:

Welche Abstimmungsgespräche hat es zwischen den beteiligten Ämtern FM, SchulSport und BWA gegeben. Wann und mit welchen Ergebnissen?

Grundsätzlich finden regelmäßige Abstimmungsrunden zwischen dem Schul- und Sportamt und dem Facility Management statt. Andere Ämter, wie das Stadtplanungsamt sowie Bau- und Wohnungsaufsichtsamt (BWA), werden bei Bedarf hinzugezogen.

Derzeit sorgt das Facility Management für die schnellstmögliche Wiederherstellung der Nutzungsfähigkeit des Bestandsgebäudes der Achard-Grundschule. Das Schul- und Sportamt plant und erstellt, unter Beteiligung erforderlicher Ämter, das Bedarfsprogramm für die geplanten Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen der Schule.

Eine Übersicht relevanter Abstimmungsgespräche und Abstimmungen im Zeitraum 2013-2016 kann der Darstellung Baugeschehen zur Franz-Carl-Achard-Grundschule entnommen werden.

Wie oben bereits angeführt wurde am 11.01.2016 eine Abstimmung hinsichtlich des Prüfinhaltes zur Entwicklung des Standortes geführt. Die Bereiche SchuleSport, Facility Management und Stadtentwicklungsamt waren daran beteiligt, weiterhin hat es zur Prüfung einer möglichen Bebaubarkeit einen weiteren Termin am 17.02.2016 gegeben. Ergebnisse dazu können erst nach der abgeschlossenen Änderung zum Bebauungsplan mit Öffentlichkeitsbeteiligung frühestens in 2017 vorliegen.

Abstimmungsgespräche zwischen der SE FM, SchulSport und dem FB BWA UD hat es vor der Schließung der Franz-Carl-Achard-Grundschule (Achard GS) mit dem FB BWA UD nicht gegeben.

Auf Bitte von SchulSport L erfolgte durch den FB BWA UD am 07.07.2015 eine schriftliche Erläuterung der Aussagen des Gutachtens der Firma IBB – Ingenieurbüro Beister vom Februar 2015 mit Bezugnahme der Stellungnahme des Prüffingenieurs für Baustatik Dipl.-Ing. Ulrich Leppin vom 27.05.2015 (Vermerk BWA 2 vom 07.07.2015).

Der FB BWA UD musste aufgrund der Festlegung von FM L, dass die Treppenträume B und C aus sicherheitstechnischen Gründen zu sperren sind und somit im nördlichen und südlichen Gebäudekomplex nur jeweils ein notwendiger Treppenraum zur Verfügung stand (gemäß Punkt 3.1 der Muster-Schulbau-Richtlinie müssen für jeden Unterrichtsraum in demselben Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege zu Ausgängen ins Freie oder zu notwendigen Treppenträumen vorhanden sein), mit Anordnung Nr. 2015/2263 vom 01.09.2015 die Nutzung des Schulbetriebs untersagen.

Am 18.09.2015 fand ein gemeinsamer Ortstermin zum Abbruch der Achard GS und der Aufstellung eines MEB statt. Teilnehmer waren neben dem FB BWA UD, der SE FM, SchulSport auch SenStadtUm und SenBJW (Vermerk BWA 3 vom 18.09.2016).

Am 11.01.2016 nahm der FB BWA UD an einer gemeinsamen Beratung von SchulSport, SE FM und SenBJW teil. Ziel dieser Beratung war es unter Beteiligung der zuständigen Ämter,

die Planungen bezüglich des Schulstandortes Achard-GS festzulegen (Protokoll SchulSport L vom 12.01.2016).

An weiteren Abstimmungsgesprächen im Sinne des Beschlusses der BVV, Drucksache 2246/VII, hat der FB BWA UD nicht teilgenommen. Die genannten Vermerke bzw. das Protokoll können bei Bedarf angefordert werden.

Komoß
Bezirksbürgermeister