

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Gebäudeunterhaltung
Stefanie Betz, Telefon:07071 204-2685
Gesch. Z.: /

Vorlage 250/2018
Datum 25.06.2018

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Kenntnis im **Ortsbeirat Südstadt**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Sanierungsarbeiten Hügelschule; Baubeschluss**

Bezug:

Anlagen: 0

Beschlussantrag:

An den Gebäuden der Hügelschule werden Sanierungsarbeiten im Gesamtvolumen von 1,5 Mio € zur Ausführung freigegeben.

Ziel:

Durchführung von Sanierungsarbeiten zum Substanzerhalt des Gebäudes.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Fassade und die Dächer der Hügelschule sind in erheblichem Maße sanierungsbedürftig. Die Substanz der Schulhofmauer ist grundlegend geschädigt. Sie muss erneuert werden.

2. Sachstand

2.1. Gebäudebeschreibung

Die Grundschule an der Hügelstraße wurde 1963-66 als Grundschule vom Architekten Walter Braun geplant und gebaut. Sie besteht aus drei Gebäuden sowie einer Turnhalle. Die Gebäude sind durch überdachte Fußwege miteinander verbunden.

Aufgrund außergewöhnlicher gestalterischer und bautechnischer Merkmale steht die Schule inklusive aller Außenbereiche als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz.

Die Fassaden sowie Teile der Innenwände der Gebäude bestehen aus beidseitig sichtbarem Klinkermauerwerk. Auf der Nord- und Südseite der Gebäude gibt es Fensterbänder mit Holz-Isolierglasfenstern aus Mahagoniholz und Jalousien mit Aluminiumlamellen. Auf der Ost- und Westseite bestehen die Fenster teilweise aus großen Betonelementen mit rahmenloser Isolierverglasung und ohne Sonnenschutzvorrichtung. Die Flachdächer haben eine ca. 10 cm starke Dämmung mit bituminöser Abdichtung. Die ursprünglich vorhandenen, nach Süden ausgerichteten Oberlichter sind in ihrer Konstruktion noch vorhanden, wurden aber irgendwann geschlossen und ebenfalls bituminös abgedichtet, vermutlich um die hohen Kosten einer Sanierung zu vermeiden.

2.2. Bisherige und geplante Maßnahmen an der Hügelschule

Seit dem Bau der Schule bis ca. 2010 Jahre wurden wenige bauliche Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Ab 2010 wurden in größeren Maßnahmen der bauliche Brandschutz der Schule auf Stand gebracht, eine Mensa + Küche eingerichtet und durch Umstrukturierung von Raumnutzungen und Ausbau des ehemaligen Toilettengebäudes die Flächen für Unterricht und Betreuung erweitert. Die Gesamt-Investitionssumme betrug rund 1,4 Millionen Euro.

Im Rahmen der anstehenden Sanierung sollen in den kommenden drei Jahren an den Schulgebäuden folgende Bauteile saniert werden: Holz-Isolierglasfenster inkl. Jalousien und Betonstürzen, Betonfenster, Außentüren, Dächer.

An der Turnhalle soll das undichte Dach und die defekte Lüftungsanlage erneuert werden. Die Erneuerung der Duschräume wird nach Abschluss der vorgenannten Arbeiten und in Abwägung zu notwendigen Maßnahmen in anderen Turnhallen geplant.

Außerdem steht der Austausch des Heizungsverteilers auf dem Programm.

Die Erneuerung der Schulhofmauer wird parallel zur Fenster- und Dachsanierung geplant und umgesetzt.

2.3. Technische Umsetzung der Sanierung von Fenstern, Schulhofmauer und Dächer

Die Konstruktion der Holzfenster an der Hügelschule war für die damalige Bauzeit außergewöhnlich fortschrittlich, da bereits Isolierglas verwendet und Dichtungen eingebaut wurden. Deshalb kommt ein Fachgutachten zur Historie, zum Zustand und den Sanierungsoptionen zu dem Schluss, dass der Erhalt der Fenster sinnvoll und eine Sanierung wirtschaftlich und nachhaltig ist. Die Fenster sind aus Hartholz und trotz ihres Alters in erstaunlich gutem Zustand. Über eine Sanierung kann eine weitere Lebensdauer vergleichbar mit der neuer Fenster aus Nadelholz erreicht werden. Innerhalb der Sanierung werden außerdem die Anschlüsse an Leibungen und Fensterbänke erhalten, damit eine Zerstörung der denkmalgeschützten Bausubstanz vermieden und Kosten eingespart. Außerdem werden Gläser und Dichtungen erneuert, womit der U-Wert der Fenster von 3,0 auf 1,1 W/m²K verbessert werden kann.

Die Jalousien werden wo notwendig, erneuert, teilweise ergänzt und elektrisch bedienbar gemacht. Dies eröffnet die Möglichkeit, die Beschattung über Sensoren zu steuern und zur Vermeidung der Überhitzung der Gebäude im Sommer möglichst optimal einzusetzen. Eine elektrische Steuerung der Oberlichter zur Umsetzung eines Konzeptes zur Nachtlüftung ist geplant.

Die Detailplanung für die Sanierung der Dächer ist in Bearbeitung. Ziel ist auch hier unter Wahrung der Vorgaben des Denkmalschutzes eine nachhaltige baukonstruktive Lösung mit optimierten energetischen Eigenschaften umzusetzen.

Die Schulhofmauer muss nach Erkenntnissen statischer Voruntersuchungen komplett erneuert werden. Aus Gründen des Denkmalschutzes ist hier ein Neuaufbau mit gleicher Konstruktion vorgesehen. Nach Abschluss dieser Maßnahme soll der anliegende Schulhof durch den Fachbereich Tiefbau überarbeitet werden.

Alle Planungen und die bauliche Umsetzung für Gebäude und Mauer erfolgen in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

2.4. Zeitlicher Rahmen und Kosten

Die Sanierungsmaßnahmen werden abschnittsweise in laufenden Betrieb durchgeführt. Arbeiten, die besonders lärmintensiv oder mit stärkerem Schmutzanfall verbunden sind, werden verstärkt in den Ferien durchgeführt. Die Sicherheit der Gebäudenutzer wird durch die Beauftragung einer Sicherheits- und Gesundheitskoordination gewährleistet.

Für die Arbeiten an der Schulhofmauer sind die Absperrung des Schulhofes und eine zeitweise Sperrung der Bundesstraße B28 notwendig. Hier werden längere Vorlaufzeiten zur Koordination der Maßnahmen im Bauzeitenplan ausgewiesen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Sanierungsmaßnahmen werden wie beschrieben durchgeführt.

4. Lösungsvarianten

Eine Sanierung wird derzeit nicht durchgeführt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf ca. 1,5 Mio €. Die Finanzierung für diese Unterhaltungsmaßnahme ist im Sammelnachweis 2 vorgesehen. Von 2018 bis 2020 werden die hierfür benötigten Jahresraten im jeweiligen Jahresbudget reserviert.