

# SACHSTANDSBERICHT

zum Projekt **Umbau / Erweiterung der Grundschule Immensen, Lehrter Str. 5**

- **Altes Lehrer-/Rektorenhaus:**

Nach Rückgabe der Mietsache durch die Mietpartei an den FD 4.3 im Januar 2019 wurde es möglich, das Gebäude eingehend zu untersuchen und wurde für eine Umnutzung als Schulgebäude mit Mensa, Klassenräumen, Schulbücherei, WCs, Aufzug und Nebenräumen aus statischen, organisatorischen und wirtschaftlichen Gründen als nicht geeignet eingeschätzt. Das Objekt wurde im Hinblick auf einen Abriss und die dafür zu ermittelnden Schätzkosten umfassend auf Schadstoffe überprüft.

Der Auftrag für die Schadstoffuntersuchungen wurde am 08.08.2019 an die Focke GmbH erteilt, der Untersuchungsbericht am 12.05.2020 durch ebendiese Firma vorgelegt. Derzeit arbeitet 4.3 zusammen mit dem Architekturbüro dRei Architekten an drei getrennten Ausschreibungen für die Leistungen „Tiefbau“, „Schadstoffsanierung“<sup>1</sup> und „Abriss des Lehrerhauses“, mit dem Ziel, das Gebäude noch 2020 abreißen zu können.

Die aktualisierten Angebote werden dann gewertet und vergeben.

- **Anbau:**

Am 04.07.19 beauftragte die Verwaltung das Architekturbüro dRei Architekten mit den Leistungsphasen 1 bis 9 für den Erweiterungsneubau. Die Vorentwurfsplanung des Architekturbüros wurde der Schulleitung erstmalig am 16.07.2020 vorgestellt. Derzeit wird an der Entwurfsplanung mit aktualisierter Kostenschätzung gearbeitet.

**Abstandsbaulast:**

Um das doch recht umfängliche Raumprogramm<sup>2</sup> abbilden zu können, wurde im Vorfeld klar, dass es notwendig sein würde, bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze des

---

<sup>1</sup> Das Lehrerhaus muss vor dem eigentlichen Abriss von den Schadstoffen recht aufwändig freigeräumt werden, was durch ein Fachunternehmen geschehen muss.

<sup>2</sup> Das durch den Anbau darzustellende Raumprogramm umfasst folgende Funktionen:

- Mensa mit 70 Sitzplätzen und Aufbereitungsküche (Cook&Chill, Cook&Freeze u.ä.) sowie
- Personal-Umkleide/WC
- Ein Klassenraum in entsprechender AUR Größe
- Schülerbücherei mit PCs in AUR Größe
- Differenzierungsraum in halber AUR Größe
- Erste Hilfe Zimmer in halber AUR Größe
- Aufzug, der möglichst auch das 1.OG im Altbau erschließt
- Hausmeisterloge Behinderten WC

benachbarten Grundstücks planen zu müssen, womit eine Abstandsbaulast notwendig werden würde.

Dazu wurden Vorgespräche mit dem Grundstückseigentümer geführt, auch um zu eruieren, ob die Abwicklung der Baustelle interimswise über sein Grundstück möglich werden würde. Am 15.09.2020 wurde der Entwurf des Schulanbaus dem Eigentümer vorgestellt und das Anliegen der Baulasteintragung konkret anhand der ermittelten Abstandsflächen vorgetragen.

- **Bauvorhaben im Bestand:**

1. Dachstuhl: Aufgrund der zahlreichen Schadensbilder im Holztragwerk des Dachstuhls wurde der Sachverständige für Holz- und Bautenschutz Hr. Newcombe um Bewertung von Art und Umfang des Schädlingsbefalls gebeten und legte am 22.10.2019 seine Ergebnisse dazu vor. Vorab musste der Dachstuhl von sämtlichen Einbauten und Brandlasten freigeräumt werden (Schadstoffbeprobung, Abbruch der Trockenbauwände und Decken, alte Elektroleitungen, Entfernung alter Unterrichtsmaterialien,).

Ein Fachunternehmen wurde um Angebot einer ökologischen Art der Schädlingsbekämpfung gebeten.

Die Empfehlungen beinhalten u. a. den Rückbau alter Bodendielen, Instandsetzung der Hölzer, Erneuerung der Dachdeckung und ein thermisches Bekämpfungsverfahren.

Die Maßnahmen werden im Zuge des Neubaus weiter verfolgt, Kostenermittlungen werden dazu erarbeitet.

Bei der Planung des Neubaus wurde klar, dass nicht alleine ein EG und ein OG das geforderte Raumprogramm fassen können, vielmehr muss das Dachgeschoss in Teilen mit ausgebaut werden, um die geforderten Räume abbilden zu können.

2. EG: Eine innenliegende abgängige Wand im Fluchtwegbereich (Ganztagspflegeraum) wurde nach Schadstoffbeprobung im August 2019 abgerissen und im Sommer 2020 brandschutzkonform mit brandmeldergestützter Schließanlage und barrierefreier Zugänglichkeit wieder hergestellt.

Die Verwaltung strebt an, dem Ortsrat die Vorentwurfsplanung des Schulerweiterungsbaus in einer seiner nächsten Sitzungen vorzustellen.

Aufgestellt am 28.09.2020, G. Bach (Fachdienst 4.3 Gebäudewirtschaft)