



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 8 - V - 4 0 - 0 0 0 4**

(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff: **Dezernat(e) VI/40 i.V.m. IV/64**

**Oranienschule Dach- und Fassadensanierung; Freigabe von Planungsmitteln; Sanierung der Heizungsanlage (Anbindung an die Fernwärme), Kanalsanierung**

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

## Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

## Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<input checked="" type="checkbox"/> <b>wird im Internet/PIWI veröffentlicht</b>	

## Bestätigung Dezernent/in

Imholz Kessler  
 Stadtrat Stadtrat

## Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich
- Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.
- siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz  
 Stadtkämmerer

## A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind  **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.  
 finanzielle Auswirkungen verbunden.  
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

### I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel  rot  grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: \_\_\_\_\_  
 in %: \_\_\_\_\_

### II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling  Investition  Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist): abs.: 7.587.194  
 in %: 82,40

### III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um  Mehrkosten  
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr-, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
X		2018 ff	Oranienschule Dach- u. Fassadensanie- rung	5.890.500	150.000		I.05034.222	616100	
x		2018	Oranienschule Heizungs- und Kanalsanierung	434.000	434.000		I.05034.222	616100	
x		2018	T.-Fließner- Schule - Umbau Hauptgebäude			584.000	I.04761.222	616100	
<b>Summe einmalige Kosten:</b>				<b>6.324.500</b>	<b>584.000</b>	<b>584.000</b>			

<b>Summe Folgekosten:</b>									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung: ZIM008 - Z-S5-IS-A, Stand 07.02.2018

## B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.) Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Die Dächer und Fassaden (inkl. Fenster) der denkmalgeschützten Gebäude der Oranienschule (Hauptgebäude, altes Verwaltungsgebäude und sog. Hausmeistergebäude - leerstehend 1. + 2. OG) sind zu sanieren, da sie Schäden aufweisen. Mit der Sitzungsvorlage werden die Kosten und die Umsetzung der Maßnahme genehmigt. Darüber hinaus ist die 30 Jahre alte Heizungsanlage zu erneuern. Auch ist der Kanal im Schulhof zu sanieren, der in Folge von Durchwurzeln Schäden aufweist.

### Anlagen:

Kostenschätzung DIN 276 des Hochbauamtes

## C Beschlussvorschlag:

### KENNTNISNAHME

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - 1.1 die Dächer der denkmalgeschützten Gebäude der Oranienschule (Hauptgebäude, altes Verwaltungsgebäude und das sog. Hausmeistergebäude) Schäden aufweisen und spätestens laut Gutachten innerhalb der nächsten 3 Jahre zu sanieren sind.
  - 1.2 die Fassaden und alten Fenster der denkmalgeschützten Gebäude der Oranienschule ebenfalls massive strukturelle Schäden aufweisen und gemäß Gutachten spätestens innerhalb der nächsten 3 Jahre saniert werden müssen.
  - 1.3 die Schäden der Dächer und Fassaden (inkl. Fenster) dauerhaft zu Folgeschäden im Gebäude führen (und auch schon geführt haben) und deshalb als erster Schritt die Sanierung der Gebäudehülle dringlich ist.
  - 1.4 Maßnahmen an der Fassade der Priorität 1 (Gefahr in Verzug) in Höhe von 50.000 Euro bereits beauftragt wurden und vor dem ersten Frost 2017 ausgeführt werden mussten, da herabfallende Teile die Verkehrssicherheit gefährden.
  - 1.5 die Heizungsanlage der Oranienschule umgehend erneuert werden muss, da sie veraltet ist und jederzeit mit einem Totalausfall zu rechnen ist.
  - 1.6 der Kanal der Oranienschule marode ist und umgehend saniert werden muss, da bereits Gebäudeschäden aufgetreten sind.
  - 1.7 angestrebt ist, die kompletten Maßnahmen als Investition abzubilden, sich aber nach Vorlage des Prüfergebnisses der Anlagenbuchhaltung, das im Frühjahr erwartet wird, für das Hauptgebäude noch Verschiebungen in den Instandhaltungshaushalt ergeben können. Mit der Haushaltsplanaufstellung 2020/2021 ist dies dann ggf. anzupassen.
  - 1.9 sich die geschätzten Gesamtkosten in Höhe von 6.324.000 Euro voraussichtlich wie folgt aufteilen:  
Dächer und Fassaden: 5.890.500 Euro  
Heizungsanlage inkl. Anschluss an die Fernwärmeleitung: 327.000 Euro  
Kanalsanierung 107.000 Euro
  - 1.10 das Planungsergebnis für die Dächer- und Fassadensanierung inkl. Kostenberechnung einer

Plausibilisierung durch das Revisionsamt unterzogen werden muss.

- 1.11 für die Finanzierung der neuen Heizungsanlage die Freigabe des Budgets vorab des neuen Haushaltsplans 2018/2019 notwendig ist, damit die Umsetzung vor der nächsten Heizperiode 2018/2019 erfolgen kann.
- 1.12 für die Finanzierung der Kanalsanierung die Freigabe des Budgets vorab des neuen Haushaltsplans 2018/2019 notwendig ist, damit die Maßnahme umgehend in Angriff genommen werden kann.
- 1.13 für eine möglichst genaue Kostenberechnung weitere Untersuchungen notwendig und damit Planungsmittel in Höhe von 150.000 Euro erforderlich werden, die umgehend bereitzustellen sind.
- 1.14 die Installation einer Photovoltaikanlage geprüft wurde, diese jedoch nicht realisiert werden, da die Dimensionierung der Sparren für das zusätzliche Gewicht einer Photovoltaikanlage nicht ausreicht.

#### GENEHMIGUNG

2. Die Kosten für die Sanierung der Dächer und Fassaden (inkl. Fenster und den damit verbundenen Maßnahmen innerhalb der Gebäude), der Heizungsanlage und dem Kanal in Höhe von voraussichtlich 6.324.500 Euro werden grundsätzlich genehmigt.
3. Nach Abschluss der Planung für die Dächer- und Fassadensanierungen sind die Kosten zu plausibilisieren und im Anschluss über eine Ausführungsvorlage die Finanzierung zu regeln.
4. Von den Gesamtkosten für die Dächer- und Fassadensanierungen werden die Planungsmittel in Höhe von 150.000 Euro unmittelbar nach Beschlussfassung durch den Magistrat vorab der Genehmigung durch die Stadtverordnetenversammlung freigegeben. Die Deckung erfolgt aus dem Projekt I.04761 T.-Fliedner-Schule - Umbau Hauptgebäude.
5. Für die Kanalsanierung werden 107.000 Euro aufgrund der Dringlichkeit unmittelbar nach Beschlussfassung durch den Magistrat vorab der Genehmigung durch die Stadtverordnetenversammlung freigegeben. Die Deckung erfolgt aus dem Projekt I.04761 T.-Fliedner-Schule - Umbau Hauptgebäude.
6. Für die Sanierung der Heizungsanlage inkl. Anbindung an die Fernwärmeleitung werden 327.000 Euro aufgrund der Dringlichkeit unmittelbar nach Beschlussfassung durch den Magistrat vorab der Genehmigung durch die Stadtverordnetenversammlung freigegeben. Die Deckung erfolgt aus dem I.04761 T.-Fliedner-Schule - Umbau Hauptgebäude.
7. Dezernat IV / 64 wird beauftragt, die Planung sowie die Heizungs- und Kanalsanierung umgehend in die Wege zu leiten und umzusetzen.
8. Die haushaltstechnische Umsetzung erfolgt zwischen der Kämmerei und dem Schulamt des Dezernates VI.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

- Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäude in der Oranienschule, die von der Oranienschule genutzt werden.
- Sicherstellung des Schulbetriebs.
- Abwehr von Schäden an Personen und am Gebäude (Dach, Fassade, Kanal)

### II. Demografische Entwicklung

*(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)*

entfällt

### III. Umsetzung Barrierefreiheit

*(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)*

Im Rahmen der Außenanlagenplanungen / Kanalsanierung werden die Möglichkeiten einer barrierefreien Erschließung geprüft.

### IV. Ergänzende Erläuterungen

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

Im Zuge einer Routinebegehung im Jahr 2015 wurden **Schäden am Dachtragwerk** des Hauptgebäudes der Oranienschule erkannt. Provisorische erste Sicherungsmaßnahmen i.H.v. 100.000 Euro wurden in 2016 durchgeführt. Um zu einer fundierten Kostenberechnung für eine Dachsanierung zu kommen, wurde eine Untersuchung und Planung beauftragt.

Die im Vorfeld vom Institut für Schädlingsanalyse angestellten Untersuchungen hinsichtlich Braun- und Weißfäule sowie Insektenbefall haben eindeutig positive Befunde ergeben.

Neben den vorgefundenen Schädlingen ist eine weitere Begleiterscheinung des unkontrollierten Wassereintritts, dass die Schalung in großen Teilen durchfeuchtet und marode ist.

In dieser maroden Schalung sind die Dachhaken zur Wartung des Daches ein massives Sicherheitsrisiko. Nach heutigem Stand der Technik müssen Sicherheitsdachhaken in Vollholzquerschnitten befestigt werden. Mit 20mm Stärke ist die Schalung zudem nicht ausreichend dimensioniert für eine Deckung mit Naturschiefer. Auch daher muss sie ausgetauscht werden.

Im Rahmen der Dachsanierungsplanung wurde die Installation einer **Photovoltaikanlage** geprüft. Diese kann jedoch nicht realisiert werden, da die Dimensionierung der Sparren für das zusätzliche Gewicht einer Photovoltaikanlage nicht ausreicht.

Neben diversen Einregenstellen im Dach kommt es mittlerweile auch vermehrt zu Wassereintritten durch die alten **Fenster**. Aufgrund fehlerhafter Anschlüsse im Fensterbankbereich sind die Fenster im Laufe der Jahre marode geworden sind. Ein Teil der Fenster zur Schulhofseite wurde bereits erneuert, der Großteil jedoch noch nicht.

Parallel hierzu kam es zu vermehrten Steinabstürzen am Gebäude, so dass eine Begutachtung der **Fassaden** durch einen Sachverständigen durchgeführt wurde.

Ein häufig vorkommendes Schadensbild an den Fassaden sind offene Fugen im Bereich der Natursteinwerkstücke. Teils sind diese Schäden auf alte Ausbesserungsarbeiten zurückzuführen. So wurde z.B. ein nicht auf den Klinkerstein abgestimmter Fugenmörtel verwendet. Dadurch kommt

es durch die Bewitterung zu Salzeintrag in die weicheren Klinkersteine. Hierdurch geht die Elastizität verloren, es kommt zu Abplatzungen. Frost- und Rostsprengungen und fehlende Auflast können zum spontanen Abgang führen, so dass die Verkehrssicherheit gefährdet ist.

Der Sachverständige hat die Steinschäden katalogisiert und eine grobe Kostenschätzung für Haupt- und Nebengebäude vorgenommen. Danach gibt es Schäden in der Kategorie Priorität 1,2 und 3.

Um die aktuelle Gefährdung abzuwenden, mussten Sofortmaßnahme zur Beseitigung der Schäden nach der Priorität 1 umgehend in Höhe von 50.000 Euro beauftragt werden (Gefahr in Verzug).

Diese Arbeiten mussten vor dem ersten Frost (Ende 2017) ausgeführt werden. Der Mittelrisalit auf der Vorderseite wurde durch ein Gerüst umstellt und die anderen Schäden wurden von einem Hubsteiger aus gesichert. Das Gerüst dient auch als Schutzmaßnahme gegen „Steinschlag“.

Die Sanierung der Schäden ab der Priorität 2 muss laut Sachverständigem innerhalb der nächsten 3 Jahre durchgeführt werden, da die Folgeschäden ansonsten umso größer werden.

Die Sanierung des Daches (wie auch der Fassaden) muss auf die Nebengebäude (ehemalige Hausmeisterdienstwohnung und Verwaltung) ausgeweitet werden, da diese Dächer in einem ebenso schlechten Zustand wie das Hauptdach sind. Besonders in den Kehlen und Öffnungsbereichen wie Dachluken, Fahnenmastdurchführung, etc. sind starke Schädigungen anzutreffen.

Auflagen des Denkmalschutzes sind zu berücksichtigen.

Um Baukosten zu reduzieren, würden bei der gemeinsamen Sanierung von Fassade und Dach Synergieeffekte genutzt werden, besonders im Hinblick auf das Gerüst und den Schnittstellen im Traufbereich. Da das Gerüst ein enormer Kostenfaktor ist, sollten die Arbeiten an Dach und Fassade kombiniert werden.

Vorbereitend ist die Planung und im Anschluss daran eine Plausibilitätsprüfung durchzuführen, um Kostensicherheit zu bekommen. Im Anschluss ist die Finanzierung der Maßnahme durch eine Ausführungsvorlage zu konkretisieren und zu genehmigen.

Begonnen werden muss mit der Sanierung des Hausmeistergebäudes. Im EG befindet sich die Cafeteria, das 1. und 2. OG stehen seit Jahren leer. Diese leerstehenden Räume dürfen nach Rücksprache mit der Feuerwehr zukünftig schulisch genutzt werden und bieten somit Ausweichräume während der Sanierungszeit der Dächer. In den Kosten sind somit auch brandschutztechnische Auflagen berücksichtigt. Geschaffen werden ein Klassenraum, ein Differenzierungsraum, und Kleingruppenräume. Die Kleingruppenräume können dauerhaft genutzt werden (26 Personen), der Einsatz als Klassenraum ist nur während der Bauzeit zu gelassen.

Ausweichräume sind notwendig, da für die Reparatur der Deckenbalken flankierende Maßnahmen, wie z.B. das Öffnen, Abstützen und Wiederherstellen der Abhangdecken in den darunter liegenden Räumen notwendig wird. Zukünftig bieten die Räume mehr Platz im Hinblick auf den Ganztagsbetrieb.

Eine grundlegende Sanierung im Innern des Hauptgebäudes und seitlichen Klassengebäudes wird perspektivisch als zweiter Schritt notwendig werden, da auch hier Maßnahmen notwendig sind. Diese Kosten sind aber nicht Bestandteil der Sitzungsvorlage.

Zusätzlich zu Dach und Fassade ist die **Kanalisation** im Schulhof marode. Die Sanierung der Kanalisation ist kurzfristig durchzuführen, da bereits Schäden am Gebäude auftreten.

Die **Heizungsanlage** ist völlig veraltet (30 Jahre), es gibt für die Anlage keine Ersatzteile mehr und sie muss aufgrund von Vorgaben der ENEC erneuert werden. Es kam bereits zu mehreren Ausfällen. Fällt ein Kessel aus, ist die Versorgungssicherheit nicht mehr gewährleistet. Die Kosten für eine neue Heizungsanlage liegen gemäß Kostenschätzung des Hochbauamtes bei 327.000 Euro inkl. Anschluss an die Fernwärmeleitung. Der Hausanschluss wird größer dimensioniert, um auch

die Friedrich-Ludwig-Jahn-Schule mit anbinden zu können.

Für den Fall, dass die Anlage in der Heizperiode 2017/2018 ausfällt, werden bauliche Vorkehrungen für die Stellung einer mobilen Heizungsanlage getroffen und ein Garantievertrag für die Aufstellung innerhalb von 24 Stunden abgeschlossen.

Die Heizungsanlage und Kanalsanierung müssen schnellstmöglich in 2018 abgewickelt werden.

In den Kosten ist nicht die Sanierung der unterirdischen Turnhalle enthalten, da zur Ursache des Wassereintritts bislang noch keine Kenntnisse vorliegen.

Obwohl mehrere Gewerke betroffen sind (Dach, Fassade, Heizung und Kanal) kann nach Rücksprache mit der Anlagenbuchhaltung zum jetzigen Zeitpunkt keine Zusammenfassung zu einer Investition erfolgen. Hier laufen jedoch noch Abstimmungsgespräche von der Anlagenbuchhaltung mit dem Revisionsamt. Das Ergebnis wird erst zum Frühjahr erwartet. Bis dahin werden die Kosten nach bisheriger Lehre in Instandhaltungs- und Investitionskosten (siehe Seite 2) aufgeteilt.

Bezüglich einer finanziellen Förderung erfolgen Abstimmungen mit dem Landesdenkmalamt und der Klimaschutzagentur.

#### **V. Geprüfte Alternativen**

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Wiesbaden, 26.02.2018

Imholz  
Stadtrat

Kessler  
Stadtrat