

Aufstockung und Sanierung Walter-Erbe-Schule 2. BA (Hauptgebäude)Bauvorhaben:

Sanierung Walter-Erbe-Schule

„Aufstockung und Sanierung“ 2. Bauabschnitt (Hauptgebäude)

Primus-Truber-Straße 33

72072 Tübingen

Grunddaten:

Nutzflächen Bauteil Hauptgebäude

ca. 4.031,9 m²

Bauwerkskosten KG 300+400:

ca. 6,2 Mio. brutto

Bauablauf (grob):

Baubeginn:

Q3/2027

Fertigstellung:

Q1/2029

Aufgabenbeschreibung:

Die Aufgabe umfasst die Erstellung eines genehmigungsfähigen Brandschutzkonzeptes sowie die Betreuung der Planung und Ausführung für den 2. Bauabschnitt der Maßnahme „Aufstockung und Sanierung Walter-Erbe-Schule“. Der 2. Bauabschnitt umfasst die Sanierung des 3-geschossigen Hauptgebäudeteils. Die Brandschutzplanung erfolgt in Abwägung folgender Faktoren: erforderliches Sicherheitsniveaus in Abwägung mit Denkmalbelangen, Bestandschutz und der Schullnutzung mit geänderter Raumbellegung. Die Planer sind in der Ausführungsplanung und bei der Ausführung zu beraten.

Die Leistung umfasst LPH 1-5 und LPH 8 (Fachbauleitung Brandschutz) gemäß AHO mit Erstellung der Konformitätserklärung zur Umsetzung des Brandschutzkonzeptes und Fortschreibung des Brandschutzkonzeptes der erfolgten Ausführung.

Brandschutz (Auftragsgegenstand)

Der 2. Bauabschnitt Walter-Erbe-Gebäude „Sanierung Hauptgebäude“ ist eine baugenehmigungspflichtige und denkmalrechtlich genehmigungspflichtige Baumaßnahme. Dies ist bedingt durch Eingriffe in die tragenden Bauteile, wie Aufzugsnachrüstung und Erstellung einer tragenden Decke im ehemaligen Raum Physik sowie durch die Nutzung als Sonderbau Schule gemäß LBO und durch die Denkmaleigenschaft.

Als Grundlage für die Genehmigungen soll ein Brandschutzkonzept für den 2. BA erstellt werden, das die brandschutztechnischen Mängel als Schutzzielbetrachtung unter Berücksichtigung von Bestandschutz, Denkmalschutz und nicht umgesetzter Auflagen der Baurechtsbehörde in angemessenem Umfang behebt. Eine detaillierte Einarbeitung in die Aktenlage, sowie eine umfangreiche Kenntnis als Brandschutzsachverständiger im Bereich Sonderbauten Schule, Bestandsschutz und Umgang mit denkmalgeschützten Gebäuden sind erforderlich. Die Brandschutzkonzeption ist unter Beteiligung der Architekten und Fachplanern, den Behörden und der Feuerwehr zu entwickeln und abzustimmen. Auch bereits erfolgte Auflagen Brandschutz sind aufgrund von Denkmalschutz und Wirtschaftlichkeit zu hinterfragen und auf „Angemessenheit“ zu überprüfen.

Im weiteren Verlauf sind die Planer bei der Ausführungsplanung LP 5 zu unterstützen und die Bauausführung (LP 8) systematisch stichprobenartig zu überwachen. Die Brandmeldezentrale im Umbaubereich 2. BA mit zugehörigem FIZ und FSD muss in Betrieb bleiben, um die Funktionsfähigkeit der Unterbrandmeldezentrale des 1. BA zu gewährleisten. Die wurde bereits mit der Feuerwehr abgestimmt. Nach Fertigstellung des 2. BA wird die auf die Feuerwehr aufgeschaltete Brandmeldeanlage den 1. und 2. BA überwachen. Zum Abschluss der Maßnahme ist die konforme Umsetzung des Brandschutzkonzeptes zu bescheinigen. Änderungen während nach der Genehmigung sind als Brandschutzkonzeptfortschreibung zu dokumentieren.

Gebäudebestand:

Das bestehende denkmalgeschützte Schulgebäude „Walter-Erbe-Schule“ aus den 60er Jahren ist ein Sichtbetonbau, der von der Französischen Schule Tal als Gemeinschaftsschule genutzt wird. Die Denkmaleigenschaften sind aus der Anlage „Denkmal“ ersichtlich. Die Bauteile entsprechen nicht heutigen DIN-Vorschriften. Das Schulgebäude gliedert sich in zwei im Erdgeschoss miteinander verbundene Gebäudeteile, die in zwei getrennten Bauabschnitten saniert werden. Der nördliche Gebäudeteil wird vor Beginn der Sanierung des Hauptgebäudeteils (Auftragsgegenstand) saniert, aufgestockt und wieder der Schulnutzung zugeführt.

1. Bauabschnitt - Sanierung und Aufstockung Bauteil Nord (nicht Teil der Maßnahme 2. BA)

Für den 1. Bauabschnitt wurde ein Brandschutzkonzept erstellt, das im Wesentlichen unabhängig vom 2. Bauabschnitt ist. Das Brandschutzkonzept umfasst die brandschutztechnische Trennung des Versorgungsgangs im Untergeschoss zum Hauptgebäude, Bildung von Nutzungseinheiten im denkmalgeschützten Bestand im Splittlevel im Erdgeschoss, mit zwei baulichen Rettungswegen, Technikräume in der Aufstockung 1. OG, sowie eine Technikverteilungsebene, Fachklassen im 2.OG mit zwei baulichen Rettungswegen. Das nördliche Treppenhaus ist temporär als Außentreppe vorgesehen. Es soll nach dem Abbruch des Erweiterungsbaus Walter-Erbe-Schule (Kubus) zu einem geschlossenen Treppenhaus umgebaut werden. Das östliche neue Treppenhaus erfüllt die Vorgaben eines notwendigen Treppenhauses.

Folgende genehmigte Abweichungen und Ausnahmen im 1. Bauabschnitt:

Ausnahmen:

a) Gem. § 39 Abs. 3 S. 2 LBO von § 39 Abs. 1 LBO

(Zulassung von Unterschreitung notwendiger

Bewegungsflächen nach DIN 18040-1 im

denkmalgeschützten Bestand)

b) Gem. § 56 Abs. 3 i.V.m. § 6 Abs. 3 Ziff. 2 LBO von § 5 Abs.

1 und Abs. 3 LBO

(Zulassung einer bestehenden baulichen Anlage in der

neuen Abstandsfläche sowie Zulassung der Abstandsflächenüberdeckung)

Abweichungen:

Gem. § 56 Abs. 1 LBO i.V.m. dem Brandschutzkonzept von:

- a) § 4 (1) LBOAVO (Zulassung von tragenden und aussteifenden Wänden und Stützen im 2.OG der Aufstockung in feuerhemmender statt feuerbeständiger Bauweise)
- b) § 6 (4) LBOAVO (Zulassung der Ausführung einer Verglasung / eines öffnenbaren Fensters in einer klassifizierten Außenwand ohne klassifizierten)
- c) § 7 (1) LBOAVO (Zulassung der Aufstockung ohne innere BW bei bereits bestehender Überschreitung des eingeschossigen Bestandsbaus bei einer Gesamtanlage von 97m, (88,65m im EG)).
- d) § 12 (1) Ziffer 3 LBOAVO (Verzicht auf Ausbildung notwendiger Flure in „sonstigen“ Einheiten > 200 m² die keine Büro- und Verwaltungsnutzung darstellen)
- e) § 2 (4) Ziffer 5 LBO (Zulassung der Beurteilung eines, durch eine Wand in der Art einer BW ausgeführten und getrennten Gebäudeabschnitts nach GK 3, innerhalb einer Gesamtanlage der GK 5)

Im 1. Bauabschnitt wird eine flachendeckende Brandmeldeanlage nach DIN 14675 und DIN VDE 0833 mit der Kenngröße Rauch ausgeführt (Kat.1 = Vollschutz). Es wird eine automatische Weiterleitung der Brandmeldungen zur Leitstelle der Feuerwehr vorgesehen (Aufschaltung). Das Feuerwehrschränklager + FIZ und die Blitzleuchte befinden sich im Bereich des Haupteingangs (2. BA).

Der angrenzende Erweiterungsbau (Kubus) wird Rauchmeldern bzw. funkvernetzten Rauchmeldern ausgestattet, die sowohl im bestehenden Erweiterungsbau (Kubus), als auch im Bauteil Nord der Walter-Erbe-Schule einen Alarm auslösen. Somit sind in beiden Gebäuden eine frühzeitige Alarmierung und Evakuierung sichergestellt. Der Alarmton muss sich von dem Eine Aufschaltung auf Rauchmelder des (Erweiterungsbaus Kubus) auf die integrierte Leitstelle der Feuerwehr ist hier nicht erforderlich.

2. Bauabschnitt - Sanierung Hauptgebäude (Teil der Maßnahme)

Der Hauptgebäudeteil als 2. Bauabschnitt ist 3- geschossig und im Splitt-Level organisiert. Um eine zentrale Erschließungshalle gliedern sich Klassenräume. Unter dem Hauptgebäude befindet sich die übergeordnete Heizzentrale sowie Installationsgänge mit Anbindung an die Nachbargebäude. Die Heizzentrale solle vor Fertigstellung des 2. Bauabschnittes auf Fernwärme umgerüstet werden. Bereits ab 2012 wurde durch eine Baumaßnahme der 2. Fluchtweg der Klassenräume unabhängig der Erschließungshalle sichergestellt. Ab 2021 wurde u.a. eine Brandmeldeanlagen zur Überwachung der Rettungswege mit Aufschaltung auf die Feuerwehr eingebaut. Das Hauptgebäude ist im Erdgeschoss mit dem nördlichen aufgestockten Gebäudeteil verbunden.

Im 2. Bauabschnitt sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Energetische Sanierung einzelner Gebäudeteile, wie Dach, Glasoberlichter und Fenster.
- Herstellung von zwei Aufzügen für die barrierefreie Nutzung
- Änderungen der Raumbelagungen der Schulnutzung mit Umbaumaßnahmen sowie Nutzung der Flure und Erschließungshalle als „Lernzonen“.
- Herstellung einer tragenden Geschossdecke als Trennung des geschossübergreifenden ehem. Physikraum im 2. OG /3. OG mit zusätzlichen Sanitäranlagen im 2. OG.
- Aufwertung /Reparatur der Oberflächen Wand / Boden / Decke mit Reinigung der Sichtbetonoberflächen und der Sanitäreinheiten
- Teilerneuerung der Gebäudetechnik
- Brandschutztechnische Verbesserungen und Umsetzungen von baurechtlichen Auflagen

Genehmigungsstand

Die erste Baugenehmigung der Schulbaugebäudes ist vom 05.10.1966. Zu diesem Zeitpunkt gab es keine kaum Brandschutzanforderungen.

Brandschutzverbesserungen wurden auf Grundlage der Baugenehmigung vom 04.02.2010 und der Nachtragsbaugenehmigung vom 12.11.2018 durchgeführt. Abweichungen auf Grund der Denkmaleigenschaft und des Bestandschutzes wurden zugelassen (siehe Baugenehmigungen in der Anlage). Die genehmigten Brandschutzmaßnahmen wurden nicht vollständig abgeschlossen, z.B. wurde die geforderte Flächendeckende Brandmeldeanlage, Austausch der angrenzenden Wände der zentralen Erschließungshalle in F30, Austausch der Türen als vollwandig, dicht- und selbstschließend der Klassenräume zur Erschließungshalle, Brandschutztechnische Ertüchtigung der vertikalen Versorgungsschächte etc. nicht umgesetzt. Umgesetzt wurde die Herstellung der 2. Rettungswege unabhängig von der Erschließungshalle.

2021 bis 2024 wurde eine Brandmeldeanlagen mit Überwachungsumfang der zentralen Erschließungshalle, der Flure, der Heizzentrale im UG und einzelner Räume mit Aufschaltung auf die Feuerwehr nachgerüstet. Die Brandmeldezentrale (Anlagenhersteller Esser) befindet sich im Hausmeisteraum angrenzend zum Haupteingang. Die Blitzleuchte der BMA und FIZ befinden sich am Haupteingang. Das Feuerwehrschrüsseldepot (FSD) wurde im Außengelände vor dem Haupteingang hergestellt. Im Zuge der Baumaßnahme die Heizzentrale im UG, die mehrere Gebäude versorgt, brandschutztechnisch geschottet und eine T90 Tür zur Abtrennung der Installationsgänge eingebaut. Sicherheitsbeleuchtung in den Fluren, im Treppenhaus und in der zentralen Erschließungshalle wurden nachgerüstet.

Der 1. BA der Baumaßnahme „Aufstockung und Sanierung“ wurde am 01.08.2025 genehmigt. Zeitnah wird hierzu ein Nachtragsbaugesuch eingereicht, da der Erweiterungsbau der Walter-Erbe-schule (Kubus) für unabsehbare Zeit weiter erhalten bleiben soll und hierdurch Umplanungen erforderlich wurden. Der 1. Bauabschnitt ist nicht Teil des Leistungsumfangs.

Denkmalschutz:

1998 wurde das Schulgebäude der Walter-Erbe-Realschule als gutes Beispiel für die Schularchitektur der 1960er Jahre und wegen der hohen gestalterischen Qualität des Entwurfs ein Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen; an seiner Erhaltung besteht insbesondere wegen seines dokumentarischen und exemplarischen Wertes ein öffentliches Interesse. Die ausführliche Beschreibung ist aus den Anlagen ersichtlich. Alle Änderungen am Gebäude müssen über eine Denkmalrechtliche Genehmigung genehmigt werden. Durch den Denkmalschutz ergeben sich Abweichungen, wie z.B. Glasoberlichter zur zentralen Erschließungshalle und bauzeitliche Eigenschaften von Bauteilen, die brandschutztechnisch einbezogen werden müssen.

Hinweis Besichtigung Walter-Erbe-Schule

Das Gebäude kann nach vorheriger Terminvereinbarung unter hausmeister.walter-erbe@tuebingen.de besichtigt werden. In der Terminanfrage ist der Betreff "Besichtigung Sanierung Walter-Erbe-Schule - 2. BA" anzugeben.

Leistungsbild bauordnungsrechtlicher Brandschutz (Angebot pauschal):

Generelle Regelleistungen nach AHO 2022 Heft 17 Leistungsphasen 1. bis 5. und LP 8 „Niveau 1“ als Grundleistung „Leistungsbild bauordnungsrechtlicher Brandschutz“.

Inkl. zusätzliche Leistungen:

- LP 1 Bestandserfassung vor Ort und Auswerten von übergebenen Bauakten
- Teilnahme an „allgemeinen“ Jour-Fixe Planungsabstimmungen (bis zu 10 Termine – Präsenz oder Online)
- LP 4 Fortschreibung des BSK
- LP 5 Fortschreibung des BSK
- LP 8 Fachbauleitung Brandschutz Niveau 2 inkl. Schlussbestätigung Umsetzung Brandschutz
- Planaustausch erfolgt über einen Planserver

Zielsetzung: Erstellen eines Brandschutzkonzept mit minimal erforderlichen Maßnahmen im Brandschutz durch eine intensive Auseinandersetzung mit dem Bestand und Abstimmung mit den Behörden und Planern für eine wirtschaftlich und angemessene Lösung.