

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 24.10.2019	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat II Amt: Schulamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Eigenbetrieb Immobilienma- nagement Darmstadt ☐ OBW bei abschl. Be- schlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2019/0219 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 211010 Kostenstelle: 040-016-1000 Kostenträger: 2110-11		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Bauliche und organisatorische Erweiterung der Heinrich-Heine-Schule zu einer 3-zügigen Grundschule

Vorlage vom: 05.07.2019

Beschlussvorschlag:

1. Die Heinrich-Heine-Schule wird baulich und organisatorisch zu einer inklusiven 3-zügigen Grundschule erweitert (s. a. Mag.-Vorlage 2018/0306, Kapazitätsausweitung Schulplätze im Bereich Grundschule).
2. Der Magistrat nimmt das Gesamtraumprogramm zur Kenntnis und beschließt die bauliche Erweiterung von ca. 525 qm BGF auf dem Schulgrundstück (s. Anlage 1 und 2).
3. Das Planungsbüro AG5 wird aufgrund des Wettbewerbsergebnisses und der Realisierung im Jahr 2005 mit dem 2. Bauabschnitt als bauliche Erweiterung durch den EB Immobilienmanagement Darmstadt (IDA) beauftragt.
4. Da selbst mit der baulichen Erweiterung das gewünschte Gesamtraumprogramm für eine 3-zügige Grundschule nach dem heutigen städtischen Raumstandard nicht auf dem Schulgrundstück abgebildet werden kann, wird eine zusätzliche Fläche von ca. 538 qm in einem projektierten Neubau der ehemaligen Postsiedlung (Entwicklung durch Bauverein AG) zur

Erfüllung der funktionalen Anforderungen für den Lern- und Unterrichtsbereich und Ganztagsangeboten (s. Anlage 3).

5. Beim EB Immobilienmanagement Darmstadt stehen nicht mehr benötigte Haushaltsausgabenreste aus SKB-Maßnahmen in Höhe von 164.900.00 € als Planungsmittel bis LPH 3 zur Verfügung.

Die weitere Finanzierung des Projekts ist nach Vorlage einer detaillierten Kostenschätzung im Rahmen der Wirtschaftspläne IDA sicherzustellen.

6. Für die Kosten der Anmietung zu 4 sind im Wirtschaftsplan des EB Immobilienmanagement im Jahr 2021 56.000 € sowie ab dem Jahr 2022 jährlich 112.000 € einzuplanen.

Anlagen:	Anlage 1 Raumprogramm Anlage 2 Erweiterung Vorentwurf Anlage 3 Postsiedlung zur Anmietung
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage:	☐
-------------------------------------	--------------------------

Folgekosten:	☒ Ja ☐ Nein
---------------------	--

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 05.07.2019

Demographische und städtebauliche Entwicklung

Die Heinrich-Heine-Schule (HHeS) ist eine 2-zügige Grundschule im Stadtteil Bessungen. Sie wurde 2006 als Ergebnis eines Wettbewerbs durch das Büro AG 5, Darmstadt errichtet. Die vorhandene Organisationsgröße war viele Jahre für den Einzugsbereich auskömmlich. Seit dem Schuljahr 2018/2019 kommt es jedoch zu Klassenmehrbildungen, denen nur durch Aufgabe von Fachräumen zugunsten von Klassenräumen entsprochen werden konnte.

Wie in der Magistratsvorlage zur Kapazitätsausweitung Schulplätze im Grundschulbereich, Vorlage-Nr. 2018/0306, detailliert berichtet, führt die städtebauliche und demographische Entwicklung der Wissenschaftsstadt Darmstadt zur Anpassung der sozialen Infrastruktur insbesondere im Innenstadtbereich.

Betroffen von den innerstädtischen Flächenentwicklungen und Verdichtungen und dem damit verbundenen mangelnden Angebot im Grundschulbereich ist u. a. die Heinrich-Heine-Schule. Neben den im Grundschulbezirk liegenden Wohnungsbau-Entwicklungsgebieten rund um die Holzhofallee und Berliner Allee werden in unmittelbarer Nachbarschaft der Schule die Postsiedlung und das ehemalige EAD-Gelände entwickelt.

Bereits ohne diese kurz- bis mittelfristig zu erwartende innerstädtische Verdichtung bewegt sich die Heinrich-Heine-Schule schon jetzt im Bereich der unteren 3-Zügigkeit, obwohl sie baulich nur für 2 Züge ausgelegt ist. Auch die verstärkte Entwicklung hin zum Ganzttag erfordert eine quantitative und qualitative Ertüchtigung der räumlichen Ressourcen der Schule. Die Heinrich-Heine-Schule plant organisatorisch im nächsten Schritt die Beteiligung am Pakt für den Ganzttag zum Schuljahr 2020/2021.

Schulische Erweiterung

Bereits im Wettbewerb für die Neuerrichtung der HHeS im Jahre 2005 wurde die Möglichkeit einer Erweiterung durch einen 2. Bauabschnitt berücksichtigt. Aufgrund des relativ kleinen Schulgrundstücks und der damaligen konstanten Schülerzahlen wurde die Erweiterung im ersten Bauabschnitt noch nicht umgesetzt.

Die aktuelle demographische Entwicklung im Gebiet erfordert nun jedoch kurzfristig die Erweiterung der Schule zur Deckung des aktuellen und künftigen Bedarfs an Grundschulplätzen. Der Vorentwurf zur baulichen Erweiterung liegt bereits vor (Anlage 1) und sollte, nicht zuletzt auch als Ergebnis des damaligen Architekturwettbewerbs, in der vorliegenden Form umgesetzt werden.

Die Erweiterung umfasst eine Bruttogeschosfläche von ca. 525 qm und sieht funktional eine Mensa mit Ausgabeküche im Erdgeschoss und zwei Klassenräume mit einem Differenzierungsraum im Obergeschoss vor.

Schulkindbetreuung | Anmietung Liegenschaft Bauverein AG

Aufgrund der fehlenden Flächenressource auf dem Schulgrundstück war es erforderlich, ein weiteres räumliches Angebot für die Schulkindbetreuung in örtlicher Nähe zu finden. In einem Gespräch mit der Bauverein AG wurde die geplante Wohnbauentwicklung in der Postsiedlung entlang der Moltkestraße thematisiert. Hierbei wurde das Angebot unterbreitet, Flächen für soziale Infrastruktur (Schule und Kita) mit in die Entwicklungsflächen einzuplanen. Das Schulamt hat dies auf Grundlage des städt. Konzepts für ganztägig arbeitende Schulen und der fehlenden Ressource auf dem Schulgrundstück befürwortet.

Es ist vorgesehen, die Räume für die Schulkindbetreuung zukünftig im Erdgeschoss eines Gebäudes der neuen Postsiedlung zu verorten.

Die Planung erfolgte auf der Grundlage des vorgelegten Raumprogramms und sieht vier Funktionsräume, einen Bürostützpunkt, einen Differenzierungsraum, eine Teeküche sowie Sanitär- und Nebenräume vor.

Die Räumlichkeiten sind von der Anordnung und Größe so gestaltet, dass sowohl Betreuung/Ganzttag als auch Unterricht umsetzbar ist. Die barrierefreie Erschließung aller Funktionsbereiche ist gewährleistet.

Grobkostenschätzung und Finanzierung

Die genannten Summen sind keine Kostenschätzung gem. DIN 276/277, sondern stellen eine Kostenannahme gründend auf BKI-Baukostenindex (Stand Juni 2019) dar und sind daher im weiteren Planungsverlauf anzupassen.

KG 200	Herrichten	ca.	5.000 €
KG 300 + 400	Baukonstruktion	ca.	963.000 €
KG 500 + 600	Gerät, Einbauten, Außenanlagen	ca.	86.000 €
KG 700	Honorare / NK	ca.	193.000 €
Summe voraussichtliche Gesamtkosten		ca.	1.247.000 €

Beim Eigenbetrieb Immobilienmanagement stehen zur Beauftragung der ersten Planungsphasen 164.900,00 € aus bereits durch das Schulamt überwiesenen Mitteln des Sofortprogramms Schulkindbetreuung, die für die ursprünglichen Maßnahmen nicht mehr benötigt werden, zur Verfügung.

Die Anmietung der Flächen bei der Bauverein AG erfolgt durch den EB Immobilienmanagement und wird im Rahmen des Mieter/Vermieter-Modells mit dem Kernhaushalt abgerechnet. Mit der Fertigstellung des Projekts wird frühestens im Schuljahr 2021/2022 gerechnet. Die Mietkosten werden bei rund 90.000 € pro Jahr liegen, hinzukommen die Betriebskosten.

Insgesamt wird mit rund 112.000 € jährlich gerechnet, die im Wirtschaftsplan des EB Immobilienmanagement etatisiert werden müssen.

Darmstadt, 5. Juli 2019
40- Zi/Plr

Dezernat I

Dezernat II

Dezernat IV

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Rafael Reißer
Bürgermeister

André Schellenberg
Stadtkämmerer