

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 10.03.2017	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2017/0047 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: Kostenträger:		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Gesamtanierung und Aufstockung der Herderschule

Vorlage vom: 13.02.2017

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat stimmt der Gesamtanierung und Dachaufstockung der Herderschule mit einer Gesamtfinanzierung in Höhe von 7.630.000 Euro zu.
2. Für loses Mobiliar und Ausstattung sind im Kernhaushalt im Wirtschaftsjahr 2018 300.000 Euro zu etatisieren.

Anlagen: Grundrisse
Folgekostenberechnung
Kostenblatt Projektkostenfortschreibung

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage vom 13.02.2017

Mit Magistratsbeschluss-Nr.2015/502 Schulbau-Sanierungs-Programm 2014/2015“ vom 18.11.2015 wurde die Gesamtanierung und Aufstockung der Herderschule beschlossen



Bestand Südseite



Lageplan mit Dachaufsicht der geplanten Erweiterung

Beschreibung

Die Herderschule ist eine Förderschule mit dem Schwerpunkt Sprachheilschule und einer schulübergreifenden Abteilung für hörgeschädigte Kinder. Die räumlichen Gegebenheiten von Altbau, Erweiterungsbau und Vorschulklassengebäude sind ausgelastet, das Raumangebot und der Zustand der Räume im Altbau sind unbefriedigend und bieten keine Perspektive für die notwendige Entwicklung der Schule.

In der Herderschule werden derzeit 196 Schüler von 44 Lehrkräften ab Vorschulklasse bis Jahrgang 9 lernzielgleich unterrichtet.

Die perspektivische Organisationsgröße der Herderschule, auf der das im Jahr 2014 aktualisierte Raumprogramm aufbaut, ist für Vorklasse und Grundstufe 2-zügig und in der Sekundarstufe I 1-zügig. Die organisatorische Reduktion in der Sekundarstufe basiert auf der hohen Rückschulungsquote in den Regelbetrieb der Grundschulen während der ersten Schuljahre. In der Sekundarstufe existiert zudem ein inklusives Kooperationsmodell mit der benachbarten Wilhelm-Leuschner-Schule (Haupt- und Realschule).

Die Herderschule liegt im Stadtteil Bessungen. Angrenzend befinden sich Gemeindehaus, Kindergarten, Pfarrhaus und Kirche der evangelischen Petrusgemeinde.

Das Außengelände der Herderschule liegt auf einer erhöhten, nahezu ebenen Fläche. Die Bessunger Straße hingegen hat ein starkes Gefälle und liegt um ca. 1.40m bis 3.10m tiefer. Zur Abfangung des Geländeunterschiedes ist der Pausenhof mit einer Bruchsteinmauer mit Gewölben und aufgesetztem Geländer abgestützt. Diese Abfangmauer mit Gewölbe steht unter Denkmalschutz. Das hofseitige Geländer entspricht nicht mehr den erforderlichen Absturzhöhen und wird derzeit mit einem Bauzaun sichergestellt. Auf dem Pausenhof befinden sich mehrere große Bäume, welche ebenfalls unter Bestandsschutz stehen.

Das Hauptgebäude hebt sich aus der Umgebung heraus. In unmittelbarer Nachbarschaft finden sich Gebäude verschiedenster Bauweisen und Bauzeiten, vom denkmalgeschützten Fachwerkhaus mit dörflicher Prägung über gründerzeitliche Bebauung bis hin zu neuzeitlichen Bauten.

Am Eichwiesenweg kam der Erweiterungsbau, Baujahr 1995 hinzu, Altbau und Erweiterungsbau sind durch einen Laubengang verbunden.

Bauzustand und Erweitertes Raumprogramm

Der Altbau war nach Kriegsende sehr schwer beschädigt und wurde 1950 zur Schulnutzung mit Notdach wiederhergestellt. Das Gebäude wurde so schwer beschädigt, dass vom ursprünglichen Gebäude fast nichts erhalten ist. Viele Bauteile, wie Decken, Fenster, Türen, Böden und haustechnischen Anlagen stammen aus der Nachkriegszeit und müssen grundhaft saniert werden.

Der Bebauungsplan gibt eine maximale 3-Geschossigkeit vor, welche das Bestandsgebäude bereits erreicht hat. Weitere Erweiterungsbauten auf dem Schulgelände würden die vorhandene, kleine Pausenhoffläche weiter verringern.

In der Machbarkeitsstudie von 2013 wurde die Unterbringung fehlenden Flächen und Funktionen aus dem Raumprogramm auf dem Bestandsgebäude als Staffelgeschoss vorgeschlagen.

Um Planungssicherheit zu erhalten, wurde für den teilweise auf der Grenze stehenden Altbau eine Bauvoranfrage mit Planung eines Staffelgeschoss gestellt. Der genehmigte Bauvorbescheid wurde im Februar 2015 erteilt.

Im Sommer 2015 wurde für die Planungsleistung von Architekten und haustechnischen Fach-Ingenieure ein zweistufiges VOF-Verfahren durchgeführt. In der zweiten Stufe wurden fünf

ausgewählte Planungsgemeinschaften mit ihrer Konzeptentwicklung zur Unterbringung des erweiterten Raumprogrammes eingeladen.

Das Architekturbüro Wächter + Wächter mit den Fach-Ingenieuren Engineering Consult und IPDL erreichte die höchste Punktzahl und überzeugte mit seiner konzeptionellen Gesamtbetrachtung der Herderschule.

Visualisierung



Neues Raumkonzept der Herderschule

Im Erdgeschoss des Altbaus wird künftig der Verwaltungs- und Lehrerbereich untergebracht. Sämtliche Regelklassen- und Intensivräume sind ebenfalls im EG, 1. und 2. Obergeschoss des Altbaus untergebracht. Dabei bilden je zwei Klassenräume und ein Intensivraum eine Lerneinheit. Im neuen Staffelgeschoss sollen die teilbare Aula (nutzbar als Musik- und Theaterraum), Bibliothek und PC-Raum untergebracht werden. An Süd- und Nordansicht werden zwei große Gauben sichtbar, ansonsten bekommt das Gebäude zu allen Seiten ein sichtbar geneigtes Dach als Gebäudeabschluss.

Der Erweiterungsbau (Bj.1995) wird inhaltlich umstrukturiert. Der zu klein gewordene Verwaltungs- und Lehrerbereich zieht in den Altbau. Dafür werden neben bestehender

Mehrzweckhalle und Werkräumen, die Lehrküche im Erdgeschoss und notwendige Therapie- und Gesprächsräume im 1.Obergeschoss untergebracht. Der Altbau und der Erweiterungsbau erhalten jeweils Aufzüge für die barrierefreie Erschließung aller Räume.

Abgeschlossene Beteiligung der Nachbarschaft

Der Entwurf mit Staffelgeschoss wurde dem Gemeindevorstand, der in direkter Nachbarschaft befindlichen Petrusgemeinde vorgestellt und dort positiv angenommen. Eine bauaufsichtliche Zustimmung der Petrusgemeinde ist nicht notwendig, jedoch die nachbarschaftliche Beteiligung am Entwicklungsprozess wurde als Grundlage einbezogen.

Interimsunterkunft während der Sanierung

Die Herderschule kann im laufenden Schulbetrieb nicht saniert und aufgestockt werden. Die Schulgemeinde soll zu den Sommerferien 2017 in das Interimsschulgebäude am Donnersbergring ausgelagert werden. Die derzeit durch das LGG genutzten Räumlichkeiten werden mit Akustikdecken ausgestattet und das Interimsgebäude für die Unterbringung der gesamten Herderschule hergerichtet. Lehrküche und Fachklassenraum für Naturwissenschaften können in Kooperation mit der Wilhelm-Leuschner-Schule genutzt werden.

Bauzeit

Für Baugenehmigungsverfahren, Ausführungsplanung, Ausschreibung und Beauftragung der Firmen werden acht Monate veranschlagt und weitere 18 Monate Bauzeit.

Derzeit sieht die Terminplanung den Beginn der Maßnahme Ende 2. Quartal 2017 vor.

Die Fertigstellung ist für 1. Quartal 2019 geplant.

Für die erforderliche Sanierung der Außenanlage mit der Umfassungsmauer wird eine gesonderte Vorlage in den Geschäftsgang gegeben. Die erforderlichen Mittel werden nach dem Beschluss etatisiert.

Baukosten

Die geschätzten Gesamtkosten in Höhe von 7.630.000 Euro werden kreditfinanziert..

Kostenberechnung nach DIN 276 (gewerkeweise)

<u>Kostengruppen</u>		<u>Summe inkl. MwSt.</u>
100 Grundstück	vorhanden	0 €
200 Herrichten und Erschließen		100.000 €
Umzug Interimsunterkunft		50.000 €
300 Bauwerk/Baukonstruktion		3.300.000 €
400 Technische Ausstattung		1.450.000 €
500 Außenanlage		200.000 €*
600 Ausstattung	Schulamt/Kernhaushalt	300.000 €* 1.530.000 €
700 Baunebenkosten		
Risikofaktor	ca. 15%	1.000.000 €* 7.630.000 €
Summe Gesamtinvestition		

* Kostengruppe 500 Außenanlage

Die Entwässerungsleitungen vom Altbau müssen grundlegend saniert und erneuert werden.

Das aufgeschütteten Pausenhofgelände und die denkmalgeschützte Schulhofabfangung aus Bruchsteinmauerwerk sind ebenfalls, infolge von Durchfeuchtung stark sanierungsbedürftig.

Das Brüstungsgeländer zur Bessunger Straße entspricht nicht der aktuell geforderten Absturzsicherung im Schulbau. Hierzu werden derzeit die Grundlagenermittlung zusammengetragen und die Kosten in einer separaten Vorlage angemeldet.

*Kostengruppe 600 Ausstattung

Die Ausstattung gemäß Beschlusspunkt 2 wird durch das Schulamt im städtischen Kernhaushalt für die Herderschule mit 300.000 Euro angemeldet.

*Risikofaktor von ca. 15 %

Die Kostenberechnung für die Kostengruppen 200, 300 und 400 wurde gewerkeweise zusammengestellt und ist Grundlage für die Ausführungsplanung. Der Risikofaktor wird zweckgebunden für weitere, derzeit nicht bekannte Kriegsschäden, und Unwägbarkeiten in der Gesamtmaßnahme vorgehalten

Finanzierung

Die Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 7.630.000 Euro der unter Punkt 1 genannten Maßnahme werden wie folgt finanziert:

2015: Haushaltsausgaberest:	180.000,00 Euro
2016: Wirtschaftsplan IDA:	1.000.000,00 Euro
2017: Wirtschaftsplan IDA:	3.500.000,00 Euro
2018: Wirtschaftsplan IDA:	2.950.000,00 Euro

Die Betriebskommission stimmte der Vorlage am 08.02.2017 zu.

Darmstadt, 13.02.2017
65-11-04

Der Dezernent II

Der Dezernent III
i.V.

Der Dezernent IV

Rafael Reißer
Bürgermeister

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

André Schellenberg
Stadtkämmerer