

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 13.03.2008	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat VI Amt: Hochbau- und Maschinenamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss	Dezernat II Dezernat IV ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Tagesordnung: ☐ I ☐ II	Vorlage-Nr. 2007/0436 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: **Schulbausanierungsprogramm**
 hier: Goetheschule, Abriss und Neubau der Turnhalle

Vorlage vom: 27.11.2007

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorplanung mit Kostenschätzung gemäß dem vorgelegten Raumprogramm für den Abriss und Neubau der Turnhalle der Goetheschule des Architekturbüros Mühlhause und Schinkel, abschließend mit Gesamtkosten in Höhe von 1.802.000,00 € (inklusive 19% Mehrwertsteuer) wird zugestimmt. Die Sanierung des Hauptgebäudes erfolgt gem. Beschlusslage ab 2015 ff.
2. Die Finanzierung erfolgt folgendermaßen:

2008 Wirtschaftsplan IDA	2008 kw 700.000,00 € VE 800.000,00 €	Investitionsnummer: INV 00015 Kostenstelle: 15-00035-02
2009 Wirtschaftsplan IDA	1.102.000,00 €	Kostenträger: 201 Sachkonto: 0951010

3. Der Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt wird im Hinblick auf einen Baubeginn in 2008 ermächtigt, sofort nach Magistratsbeschluss weitere Planungsschritte in Auftrag zu geben.

Anlagen: Vorplanung

Beschluss des Magistrats vom

Dienstliche Veranlassung und Baubedürfnis:

Der Magistrat hat am 26.11.2003, Beschluss-Nr. 778 und 779 die Abwicklung des Schulbausanierungsprogramms beschlossen. Die Gesamtsanierung der Goetheschule war Bestandteil der Beschlüsse.

Der Magistrat hat am 27.07.2005, Beschluss-Nr. 0443 den Abbruch der Turnhalle mit anschließendem Neubau einer Einfeld-Sporthalle beschlossen. Aufgrund der baulichen Situation war eine brandschutztechnische Ertüchtigung der Sporthalle dringend erforderlich. Da dies jedoch aufgrund der vorhandenen konstruktiven, bauphysikalischen und funktionalen Mängel im Bestand nicht wirtschaftlich darstellbar war, wurde der Abriss und Neubau der Sporthalle beschlossen.

1. Erläuterungsbericht

Aufgabenstellung:

Bei der örtlichen Bestandsuntersuchung und Schadensanalyse an der Sporthalle der Goetheschule im Rahmen der Erstellung eines Grobsanierungskonzeptes für die Schule stellte sich heraus, dass der Sanierungsaufwand erheblich ist. Zudem ist mit unvermeidbaren Risiken in Hinblick auf eine dauerhaft erfolgreiche Sanierung zu rechnen, da die baulichen Mängel z.T. im Bereich der Abdichtung der Bodenplatten und Außenwände liegen und der Gebäudebestand die Sanierungsmöglichkeiten einschränkt. Da das Gebäude neben zahlreichen technischen und bauphysikalischen auch erhebliche funktionale Mängel aufweist, wurden die verschiedenen Möglichkeiten einer Neuplanung analysiert und dafür ein Kostenrahmen ermittelt. Dabei stellte sich heraus, dass der Kostenaufwand für den Neubau einer Einfeldhalle gegenüber einer Sanierung wirtschaftlicher ist. Der aktuelle Bedarf und die Planung wurden mit den zuständigen städtischen Behörden (Bauaufsicht, Denkmalpflege, Stadtplanung, Schulamt, Schulleitung) abgestimmt. Als vorteilhafteste Lösung in Bezug auf Kosten, Nutzen und städtebauliche Qualitäten hat sich schließlich die Variante einer versenkten Sporthalle mit zweigeschossiger Nebenraumzone herausgestellt.

Städtebau:

Durch das Eingraben des Baukörpers wird die Gebäudehöhe und das sichtbare Volumen des Neubaus gegenüber dem Altbau deutlich verringert. Das neue Gebäude rückt sowohl von dem Schulbau als auch von der zur Zeit in der vorhandenen Halle integrierten Trafostation ab. Da das Trafogebäude nur mit einem erheblichen finanziellen Aufwand für die Stadt verlegt werden könnte, wird es in die Planung einbezogen und als Bestandteil des Vorplatzbereichs aufgewertet.

Durch das Abrücken des Neubaus entsteht ein gemeinsamer Vorplatz für die Schule und die Sporthalle, der den Straßenraum einbezieht. Der Zugang zur Schule, Sporthalle und Schulhof wird wesentlich aufgeweitet und dadurch aufgewertet. Der Blick auf die Goetheschule und den zurückliegenden Pausenhof mit dem sehr reizvollen hohen Baumbestand wird freigestellt und

die Belichtung der Klassenräume im EG wird verbessert. Durch die Freistellung soll das vorhandene Trafogebäude in gestalterischer und funktionaler Hinsicht eine Aufwertung erhalten, damit der neu entstandene Platz eine städtebauliche Qualität erhält.

Der Bezug zwischen der Sporthalle und dem bestehenden Schulgebäude wird über die Aufnahme von Gliederungsmerkmalen des Schulgebäudes hergestellt (Materialfarben, Dachüberstand, Fassadenschichtung: Sockel, Mittelzone, Dach).

Gebäude:

Das Raumprogramm (Anlage 1) basiert auf den Vorgaben der DIN 18032 für Einfachsporthallen vom Typ 1 mit den entsprechend umfangreicheren Möglichkeiten der Beispielbarkeit und wurde mit dem Schulamt abgestimmt. Die Halle kann durch eine absenkbare Faltwand geteilt werden. Die Anordnung der Geräteräume nimmt darauf bereits Rücksicht. Das Versenken der Sporthalle bedingt eine 2-geschossige Anordnung der Nebenräume. Auf der Eingangsebene befinden sich der Umkleide-/Wasch- und WC-Bereich sowie ein Außengeräteraum, während sich auf der Hallenebene der Lehrerraum, die Geräteräume und die übrigen Nebenräume befinden. Beide Ebenen werden durch eine zweigeschossige Erschließungshalle mit Treppe und Behindertenaufzug verbunden. Über eine zurückspringende Galerie gelangt Licht auf die untere Ebene der Erschließungshalle.

Gestalt:

Der Baukörper besteht aus zwei in den Proportionen aufeinander abgestimmten einfachen Gebäudeteilen und ist insgesamt sehr kompakt. Das Gebäude ordnet sich einerseits dem denkmalgeschützten Schulbau unter und entwickelt andererseits seine eigene Identität. Es lebt vor allem von der Materialkombination und von seinen vielfältigen räumlichen Bezügen.

2. Baubeschreibung untergliedert nach DIN 276

300 Konstruktion:

Alle im Erdreich befindlichen tragenden Bauteile werden in Stahlbeton (schwarze Wanne) hergestellt. Darüber soll ein leichtes Tragwerk aus Stahlstützen/-trägern mit vorgehängten Fassadenplatten dem Gebäude die seiner Funktion entsprechende Leichtigkeit geben. Getrennt durch ein Oberlichtband ruht darüber das auskragende Flachdach. Der Gebäudeteil mit den Nebenräumen ordnet sich unter und ist ebenfalls als elementierte Fassade vorgesehen. Die Möglichkeiten der Vorfertigung zur Reduzierung der Kosten und des Zeitaufwandes in allen Herstellungsabschnitten wird im Rahmen der weiteren Planung geprüft. Das Dach der Sporthalle soll mit den notwendigen technischen Vorrichtungen ausgestattet werden um später mit Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikelementen ausgestattet werden zu können.

Die Schulturnhalle wird auf einem Niedrigenergie-Niveau ausgeführt. Diese Lösung ist energetisch deutlich besser als der gesetzlich vorgegebene Standard der

Energieeinsparverordnung (EnEV), der jährliche Heizwärmebedarf ist hier um ca. 50 % niedriger als gemäß Energieeinsparverordnung gefordert.

400 Haustechnik:

Im Sinne einer Minimierung der Betriebskosten soll der Aufwand für die Haustechnik auf ein Minimum reduziert werden. Dem entspricht das Ziel beim energetischen Standard deutlich unter den aktuellen Werte der ENEC zu bleiben. Daher wird keine Klimaanlage eingebaut. Für alle Räume ist eine natürliche Belichtung und Belüftung vorgesehen. Lediglich in den Duschen sind zusätzliche dezentrale Lüfter für den Betrieb im Winter vorgesehen.

Der Turnhallenneubau wird an das vorhandene Blockheizkraftwerk der Schule, das sich im Kellergeschoss des Schulgebäudes befindet, angeschlossen.

3. Kosten:

Die Kosten für den Neubau betragen gemäß Kostenschätzung des Architekturbüros Mühlhause und Schinkel insgesamt ca. 1.802.000,00 € inkl. 19 % Mehrwertsteuer.

Die Kosten gliedern sich wie folgt:

Kostengruppe 100	0,00 €
Kostengruppe 200	103.040,00 €
Kostengruppe 300	873.600,00 €
Kostengruppe 400	202.795,00 €
Kostengruppe 500	71.990,40 €
Kostengruppe 600	60.823,70 €
Kostengruppe 700	202.000,00 €
Gesamtsumme netto	1.514.249,10 €
19% MWSt	287.707,32 €
Gesamtsumme brutto	1.801.956,42 €
Gerundet	1.802.000,00 €

4. Bauzeit:

Der Abriss und Neubau der Turnhalle soll 2008 durchgeführt werden. Das Sporthallengebäude soll bis zur 2. Hälfte des Schuljahrs 2008/2009 fertiggestellt werden.

5. Bauablauf:

Auf Grund der beengten räumlichen Verhältnisse, des knappen Kostenrahmens und der mit der Nähe zur Schule einhergehenden Beeinträchtigung des Schulbetriebes sind geeignete Maßnahmen zu Beschleunigung des Bauablaufes vorgesehen. Diese liegen vornehmlich in den Möglichkeiten der Vorfertigung und Organisation des Bauablaufes.

6. Planung und Bauleitung:

Die Planung und Bauleitung für den Abriss und Neubau der Turnhalle liegt in den Händen des Architekturbüros Mühlhause und Schinkel, Offenbach / Darmstadt.

7. Projektsteuerung:

Die Projektsteuerung erfolgt über den Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt.

8. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt folgendermaßen:

2008 Wirtschaftsplan IDA	2008 kw 700.000,00 € VE 800.000,00 €	Investitionsnummer: INV 00015 Kostenstelle: 15-00035-02
2009 Wirtschaftsplan IDA	1.102.000,00 €	Kostenträger: 201 Sachkonto: 0951010

Die beschlossenen vorgezogenen Brandschutzmaßnahmen im Hauptgebäude, mit Kosten in Höhe von 380.000,00 werden über die HHSt. 02.2110 002.950 027 abgewickelt und voraussichtlich bis Anfang 2008 abgeschlossen.

Die Gesamtsanierung des Hauptgebäudes mit geschätzten Gesamtsanierungskosten in Höhe von 1.450.000,00 € (inkl. 19 % MWSt, Stand 2007, Fortschreibung, Kostenschätzung 2003) soll gemäß Beschlusslage zum SSP planmäßig ab 2015 ff. erfolgen.

Der Gesamtbedarf für die Durchführung vorgezogener Brandschutzmaßnahmen im Hauptgebäude (bis einschl. 2007) sowie Neubau Turnhalle und Gesamtsanierung Schulgebäude beträgt damit insgesamt 3.632.000,00 €. Durch Abriss und Neubau der Turnhalle wird somit der gem. Finanzierungsplan SSP (Mag.-Beschluss Schulbausanierung – SSP, Bewertung des Sanierungsbedarfs der Schulen, Beschl.-Nr. 778 vom 26.11.2003) ursprünglich beschlossene Kostenrahmen in Höhe von insgesamt 3.500.000,00 € um 132.000,00 € überschritten. Hierbei ist die Preisentwicklung 2003 - 2007 berücksichtigt.

Anlage

13 Ausf. Entwurfsmappen (1 Ausf. für Magistrat zur Weiterleitung an das Büro des Stadtverordnetenvorstehers für die Berichterstattung sowie Ausf. für die Fraktionsvorsitzenden)

Die Original-Vorentwurfsplanung ist in der Magistratsgeschäftsstelle einzusehen.

Darmstadt, 27.11.2007
65-2-02 pir/kn Nst.: 26 66

Dezernent II:

Dezernent IV:

Dezernent VI:

Wolfgang Glenz
Bürgermeister

Dr. Dierk Molter
Stadtrat

Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat