

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Gebäudemanagement

Betreff:

**Sanierung und Erweiterung der IGH
Primarstufe
- Ausführungsgenehmigung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	28.04.2009	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	06.05.2009	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	20.05.2009	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschluss:

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. *Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zur Sanierung und Erweiterung der IGH Primarstufe nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 6.880.000 €.*
2. *Zur Beschleunigung der Bauabwicklung überträgt der Gemeinderat dem Oberbürgermeister nach § 44 Gemeindeordnung (GemO) die Aufgabe, anstelle des nach der Hauptsatzung zuständigen Bauausschusses die Auswahl- und Zuschlagsentscheidung der anstehenden Ausschreibungen bei der Baumaßnahme zu treffen.*
3. *Die Entscheidungen müssen sich zwingend innerhalb des Rahmens der Ausführungsgenehmigung halten.*
4. *Der Oberbürgermeister informiert den Bauausschuss in jeder Sitzung im Arbeitsüberblick über den aktuellen Sachstand der Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahme, insbesondere über die Einhaltung des Termin- und des Finanzplans.*

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Lageplan
A 2	Grundriss Untergeschoss
A 3	Grundriss Erdgeschoss
A 4	Grundriss Obergeschoss
A 5	Schnitte
A 6	Ansichten West, Süd
A 7	Ansichten Nord, Ost
A 8	Grundrisse Container
A 9	Ansichten Container

Begründung:

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziele:
UM 1		Umweltsituation verbessern
UM 2		Dauerhafter Schutz von Wasser, Boden, Luft, Natur, Landschaft und Klima
UM 3	+	Verbrauch von Rohstoffen vermindern
UM 4		Klima- und Immissionsschutz vorantreiben

Begründung:
Mit der Sanierung der Dächer- und Fassaden kann der Einsatz an Heizenergie und die hierfür erforderlichen Rohstoffe deutlich reduziert werden. Hierdurch mindert sich gleichzeitig die CO₂-Belastung

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

Die Baumaßnahme umfasst den Umbau, die Sanierung und die Erweiterung der IGH - Grundschule in Heidelberg-Rohrbach.

Bei dem Gebäude der Primarstufe der Internationalen Gesamtschule Heidelberg (IGH) handelt es sich um einen 2 - 3 geschossigen Flachbau, der zwischen 1970 und 1972 errichtet wurde.

Durch die zum Schuljahr 2008/2009 erfolgte Einrichtung einer Ganztagesgrundschule wird nun die bauliche Umsetzung eines neuen Raumprogramms notwendig. Hierzu sind im Inneren Umbaumaßnahmen sowie im Erdgeschoss eine Erweiterung geplant. Weiterhin ist die Erneuerung der Haustechnik mit Ausnahme der bereits sanierten Schülertoiletten vorgesehen. Die Erneuerung der Fenster und die Dämmung der Fassade war auf Grund der guten Energiebilanz zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen, wird jedoch im Zuge der umfangreichen Baumaßnahme vorgezogen. Die Beweggründe sind nachfolgend aufgeführt.

1. Zustand

Das bestehende Gebäude ist ein Stahlbetonskelettbau mit Stahlbetondecken auf Unterzügen und Stützen sowie aussteifenden Massivwänden. Die Rauntrennwände bestehen aus nichttragenden Montagetrennwänden mit Spanplattenbekleidung.

Die vorhandenen Flachdächer wurden in der Vergangenheit bereits notabgedichtet, an den zahlreichen Lichtkuppeln treten jedoch immer wieder Einregenstellen auf. Im Zuge einer Brandverhütungsschau wurde am südwestlichen Vordach vor einigen Jahren eine außenliegende Fluchttreppe ergänzt. Die Fluchtwegeführung aus dem 1. Obergeschoss erfolgt seither über die Dachfläche zur Fluchttreppe.

Bei den Holzfenstern handelt es sich noch um die Fenster aus dem Jahre 1972. Die Fenster besitzen Isolierglasscheiben jedoch keine Fensterdichtungen. Die Fensterflügel schließen schlecht, durch die Fugen zieht es. Die Außenseiten sind stark verwittert, an den Holzrahmen und den Beschlägen sind Beschädigungen vorhanden.

Die geschlossenen Fassadenflächen bestehen aus 10 cm dicken, vorgehängten Betonfertigteilen mit Sichtbetonoberfläche. Die Oberseite der Betonfertigteile ist als Regenrinne ohne Blechabdeckung ausgebildet. Raumseitig ist eine 5 cm dicke Wärmedämmung mit Gipskartonbeplankung vorhanden. Insbesondere auf der Süd- und Ostfassade sind Beschädigungen der Sichtbetonoberfläche sichtbar.

Die haustechnischen Installationen sind, mit Ausnahme der bereits sanierten Schülertoiletten, weitgehend veraltet und befinden sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand.

2. Bauliche Maßnahmen

Die Umsetzung des neuen Raumprogrammes erfordert einen Erweiterungsbau sowie die räumliche Neuorganisation des Bestandes.

Für den Erweiterungsbau wird das vorhandene Vordach abgebrochen und durch einen neuen Gebäudeteil mit Räumen für die Ganztagesbetreuung ersetzt. Durch die Anordnung von mobilen Trennwänden kann die von der Schule gewünschte Flexibilität und Zusammenschaltbarkeit der Räume erreicht werden. Der Erweiterungsbau erhält eine Teilunterkellerung.

Im Bestand können die Grundrisse aufgrund der vorhandenen, überdimensionierten Klassenraumzuschnitte so verändert werden, dass zusätzliche Räume innerhalb der vorhandenen Grundfläche entstehen. Die Konstruktion des Gebäudes lässt solche Veränderungen spielend zu.

Im Zuge dieser räumlichen Neueinteilung kann auch die Fluchtwegeführung gemäß der Musterschulbaurichtlinie geändert werden. Hierzu werden an der Süd- und Nordfassade außenliegende Fluchttreppen errichtet, die direkt von den angrenzenden Klassenzimmern erreicht werden können. Die benachbarten Klassenzimmer erhalten Verbindungstüren. Hierdurch ist in allen Geschossen ein unabhängiger 2. Rettungsweg vorhanden. Dieses Konzept wurde mit dem Amt für Baurecht und Denkmalschutz und der Feuerwehr abgestimmt.

Aufgrund des schlechten Zustandes der Fenster und der brandschutzbedingten Fassadeneingriffe (Anbindung der neuen Fluchttreppen) entsteht die Frage nach der grundlegenden Fassadensanierung. Daher wurden auch die Betonfertigteile näher untersucht. Dabei zeigte sich, daß insbesondere auf der Süd- und Ostfassade kurzfristig Betoninstandsetzungsmaßnahmen erforderlich werden um Folgeschäden an der Bewehrung zu vermeiden.

Da das Konjunkturpaket 1 es ermöglicht für die energetische Sanierung zinsgünstige Darlehen zu erhalten, empfehlen wir die komplette Fassade zu erneuern.

Als neue Fensterfassade wird eine Pfosten / Riegel-Konstruktion aus Holz / Aluminium vorgesehen. Die Betonfertigteile werden abgebrochen und durch gemauerte Brüstungen mit außenliegender Wärmedämmung und hinterlüfteter Faserzementfassade ersetzt.

Gegen Überhitzung werden die Fenster mit außenliegendem, regelbarem Sonnenschutz mit Tageslichtlenkung verschattet.

Die Wärmedämmung und Verglasungen werden entsprechend den KfW-Kriterien ausgeführt.

Die vorhandenen Dachbeläge werden abgebrochen, vorgesehen sind Umkehrdächer mit extensiver Dachbegrünung.

Die neuen Innenwände werden als Gipskartonständerwände bzw. im Erweiterungsbau als mobile Trennwände errichtet. Die Unterrichtsräume erhalten abgehängte Akustikdecken. Als Bodenbeläge sind Linoleumbeläge vorgesehen, der Estrich wird in Teilbereichen zusammen mit der Abdichtung gegen das Erdreich erneuert

Im Bereich der Außenanlage werden die Pflanz- und Spielflächen, die im Zuge der Baumaßnahme in Mitleidenschaft gezogen werden, nach Abschluss der Bautätigkeit wiederhergestellt.

3. Technische Ausrüstung

In der Technikzentrale des Hauptgebäudes wird eine Fernwärme-Kompaktübergabestation aufgebaut, die Zuleitungen zur Primarstufe werden erneuert, ebenso wie die gesamten Heizungsleitungen und Heizflächen im Gebäude. Die Regelung erfolgt über Einzelraumregler.

Der neue WC-Bereich erhält eine Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung.

Die vorhandene Trinkwasserinstallation wird ab der Technikzentrale des Hauptgebäudes erneuert. Die Küche und die Putzräume erhalten dezentrale elektrische Warmwasserbereiter. Im Erdgeschoss ist ein Behinderten-WC vorgesehen.

Die Regenwasser- und Abwasserrohre werden ebenfalls erneuert, das unter der Rückstauenebene anfallende Abwasser wird mittels einer Doppelpumpenhebeanlage über die Rückstauenebene gehoben.

Die Elektroleitungen und –installationen werden insgesamt erneuert. Die neue Beleuchtung erhält eine tageslicht- und anwesenheitsabhängige Lichtregelung. Der Ganztagesbereich im Erweiterungsbau erhält eine ELA-Anlage. Weiterhin ist der Einbau einer Brandmeldeanlage vorgesehen.

Entsprechend den Vorgaben an eine barrierefreie Erschließung wird ein Aufzug über drei Geschossen eingebaut.

4. Raumprogramm

In der Baumaßnahme wird das folgende räumliche Konzept umgesetzt:

Untergeschoss	Klasse 1	77,08 qm	
	Klasse 2	79,36 qm	
	Kursraum 1	36,72 qm	
	Stillarbeits-/ Ruheraum	70,54 qm	
	Lager	57,77 qm	
	Lernmittel	36,18 qm	
	WC	9,08 qm	
	Technikzentrale	40,43 qm	
	Flur und Aufzug	77,04 qm	484,20 qm
Erdgeschoss	Kinderkochwerkstatt/ Internet-Cafe/ Küche	87,71 qm	
	Mehrzweckraum	79,40 qm	
	Spieleraum/Bewegungs- und Fitnessraum	107,87 qm	
	Klasse 3	78,17 qm	
	Klasse 4	79,36 qm	
	Klasse 5	78,73 qm	
	Klasse 6	80,71 qm	
	Kursraum 2	36,70 qm	
	Kursraum 3	45,24 qm	
	Mehrzweckraum	71,76 qm	
	Schülerbibliothek/ Lehrmittel	87,08 qm	
	Lehrerzimmer, Teeküche	101,09 qm	
	Rektor	30,75 qm	
	Konrektor	17,42 qm	
	Sekretariat	19,58 qm	
	Ganztageskoordination	17,27 qm	
	Schulsozialarbeit	17,42 qm	
	Elternsprechzimmer	17,32 qm	
	Beratungslehrer	11,36 qm	
	Hausmeister	12,32 qm	
	Kopierraum	10,62 qm	
	WC, Putzraum	57,01 qm	
	Flur, Foyer, Aufzug	346,70 qm	
Technik	15,93 qm	1.507,52 qm	
Obergeschoss	Klasse 7	78,35 qm	
	Klasse 8	79,34 qm	
	Klasse 9	90,12 qm	
	Klasse 10	81,02 qm	
	Klasse 11	81,93 qm	
	Klasse 12	90,06 qm	
	Kursraum 4	36,70 qm	
	Kursraum 5	40,08 qm	
	WC	28,22 qm	
	Flur und Aufzug	117,83 qm	723,65 qm
	Nettogrundfläche		2.715,37 qm

Im Untergeschoss des Gebäudes Breisacher Weg 2 (ehemalige Vorschule) befinden sich weitere Räume, die durch die Primarstufe genutzt werden. Dort stehen drei Projekträume (Werken/ Kunst, Musik und Naturwissenschaften), ein Materialraum und die notwendigen Sanitärräume zur Verfügung. In diesen Räumen sind keine Baumaßnahmen vorgesehen. Das Raumprogramm, das nun realisiert werden soll, liegt über dem vom Regierungspräsidium vorgegebenen Raumprogramm. Damit sind die Anforderungen für einen Ganztagesbetrieb mehr als erfüllt.

5. Auslagerung

Über die Bauzeit muss die Primarstufe ausgelagert werden. Hierzu wird auf dem angrenzenden Grundstück im Breisacher Weg eine zweigeschossige Containerschule errichtet. Nach Abschluss der Sanierung werden die Container zur abschnittsweisen Auslagerung des IGH-Hauptgebäudes weitergenutzt.

6. Kosten

Für die Baumaßnahmen wurden nach DIN 276 folgende Kosten ermittelt:

200	Herrichten und Erschließen		ca. €	369.400
210	Herrichten (Abbrucharbeiten)	€	369.400	
300	Bauwerk - Baukonstruktion		ca. €	2.391.600
300	Erdarbeiten	€	28.200	
330	Mauerarbeiten	€	61.600	
331	Beton- und Stahlbetonarbeiten	€	248.300	
335	Stahlbauarbeiten	€	25.600	
336	Abdichtungsarbeiten	€	21.500	
338	Dachabdichtungsarbeiten	€	211.100	
339	Klempnerarbeiten	€	29.500	
350	Putz- und Stuckarbeiten	€	13.600	
351	Trockenbauarbeiten	€	324.900	
352	Fliesen- und Plattenarbeiten	€	13.200	
353	Estricharbeiten	€	82.700	
355	Tischlerarbeiten	€	163.100	
357	Beschlagarbeiten	€	7.700	
358	Sonnenschutzarbeiten	€	101.200	
360	Metallbau- und Schlosserarbeiten	€	99.800	
361	Glasfassade (P-R-Konstruktion)	€	406.000	
362	Hinterlüftete Vorhangfassade	€	246.600	
363	Maler- und Lackierarbeiten	€	33.400	
365	Bodenbelagsarbeiten	€	121.600	
391	Baustelleneinrichtung	€	122.400	
392	Gerüstarbeiten	€	20.400	
398	Zusätzliche Maßnahmen	€	9.200	
400	Bauwerk - Technische Anlagen		ca. €	917.800
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	€	99.900	
420	Wärmeversorgungsanlagen	€	231.100	
430	Lüftungstechnische Anlagen	€	33.600	
440	Starkstromanlagen	€	288.000	
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	€	164.000	
460	Förderanlagen	€	52.000	
480	Gebäudeautomation	€	49.200	
500	Außenanlagen		€	100.000
600	Ausstattung und Kunstwerke		€	350.000
700	Baunebenkosten		€	871.200
	Insgesamt		€	5.000.000

Die Planung und die damit verbundene Raumaufteilung basiert auf der Grundlage des vom Regierungspräsidium Karlsruhe erstellten Raumprogramms. Bedingt durch die entsprechenden

Raumvorgaben weicht dabei die Fläche der einzelnen Räume teilweise davon ab. Da es sich um eine Sanierung handelt und die Raumaufteilung Grundrissveränderungen enthält wird entsprechend der jetzigen Planung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe noch abgestimmt, in welchem Umfang noch eine Förderung im Rahmen des Schulhausbaus von bereits geförderten Flächen erfolgen kann. Unstrittig ist die Förderung neu geschaffener Räumlichkeiten für die Ganztagschule.

Für die energetische Sanierung kann ein zinsgünstiges Darlehen aus dem KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren – Kommunen“ beantragt werden.

Hinzu kommen daher noch die folgenden Kosten für die Containeranlage. Bei der Kostenermittlung wurde davon ausgegangen, dass die Container aufgrund der langen Standzeit (Weiternutzung für die Auslagerung des Haupthauses) gekauft werden.

200	Herrichten und Erschließen		ca. €	75.000
300/400	Bauwerk		ca. €	1.480.000
	Gründung	€	100.000	
	Containeranlage	€	1.380.000	
500	Außenanlagen		ca. €	25.000
700	Baunebenkosten		€	300.000
	Insgesamt		€	1.880.000

Insgesamt belaufen sich die gesamten Projektkosten somit auf **6.880.000 €**

Im Haushaltsplan bzw. der mittelfristigen Finanzplanung ist die Maßnahme mit insgesamt 6,4 Mio. € enthalten. Dabei sind die Ansätze wie folgt auf die Jahre 2009 bis 2011 verteilt:

Im Finanzhaushalt 2009 stehen für die Maßnahme 3.490.000 € kassenwirksam und 2.900.000 € als Verpflichtungsermächtigung zur Verfügung. Der Finanzhaushalt 2010 enthält Mittel in Höhe von 1.710.000 €. 1.200.000 € sind darüber hinaus im Finanzplan für das Jahr 2011 ausgewiesen.

Die Maßnahme ist im Schulsanierungsprogramm mit der Priorität 1 und einem Ansatz von 3,9 Mio. € für die Sanierung und anteilig 0,5 Mio. € für die Container enthalten.

Die Ursachen für die nun höheren Kosten liegen in der vollen Übernahme der Containerkosten, der Einbeziehung der Fassade in die Sanierungsmaßnahmen sowie in Auflagen des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz bezüglich des 2. Rettungsweges (zusätzliche außenliegende Fluchttreppen) und der Einordnung des Erweiterungsbaus und des Foyers als Versammlungsstätte. Darüber hinaus ist der Anbau aus statischen Gründen zu unterkellern.

7. Termine

Mit der Sanierung soll im Oktober 2009 begonnen werden, die Bauzeit wird ca. 18 Monate betragen. Das Ausweichquartier muss entsprechend früher erstellt werden und soll nach den Sommerferien 2009 im September für den Schulbetrieb zur Verfügung stehen.

Um dies zu erreichen muss die Lieferung und Montage der Containeranlage relativ kurzfristig beauftragt werden, sie wurde deshalb bereits vorab ausgeschrieben. Um aber auch bei den weiteren in die Zuständigkeit des Bauausschusses fallenden Vergaben kürzere Fristen zu ermöglichen wird gebeten, dem Oberbürgermeister nach § 44 Gemeindeordnung (GemO) die Auswahl- und Zuschlagsentscheidung der anstehenden Ausschreibungen bei der Baumaßnahme anstelle des nach der Hauptsatzung zuständigen Bauausschusses zu übertragen.

Diese Entscheidungen müssen sich zwingend innerhalb des Rahmens der Ausführungsgenehmigung halten.

Der Oberbürgermeister informiert den Bauausschuss danach in jeder Sitzung im Arbeitsüberblick über den aktuellen Sachstand der Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahme, insbesondere über die Einhaltung des Termin- und des Finanzplans

gez.

In Vertretung

Dr. Joachim Gerner