

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0119/2017/BV

Datum:
20.03.2017

Federführung:
Dezernat II, Gebäudemanagement

Beteiligung:
Dezernat III, Amt für Schule und Bildung

Betreff:

**Generalsanierung mit konzeptioneller
Profilausbildung Theaterpädagogik am Hölderlin-
Gymnasium, 1. Bauabschnitt
- Ausführungsgenehmigung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	04.04.2017	Ö	() ja () nein () ohne	
Ausschuss für Bildung und Kultur	27.04.2017	Ö	() ja () nein () ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	03.05.2017	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	18.05.2017	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau- und Umweltausschuss, der Ausschuss für Bildung und Kultur sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderats:

- 1. Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung für den 1. Bauabschnitt zur Generalsanierung des Hölderlin-Gymnasium nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 3.626.600 €.*
- 2. Die Ausführung der Maßnahme erfolgt – abweichend von den im Rahmen des Paketantrags zum Haushaltsplan gefassten Beschluss des Gemeinderates („Vergabe Planung und Ausführung an BSG“) durch das Gebäudemanagement der Stadt Heidelberg.
Damit ist ein Baubeginn noch im September 2017 möglich. Bei einer Umsetzung durch die BSG ist von einer zeitlichen Verzögerung von mindestens sechs Monaten auszugehen.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	3.626.600 €
Einnahmen:	
Keine	
Finanzierung:	
• Haushaltsrest aus 2016	1.000.000 €
• Ansatz in 2017	500.000 €
• Ansatz in 2018	2.500.000 €

Zusammenfassung der Begründung:

Am Hölderlin-Gymnasium in der Plöck 40-42 besteht bereits seit Jahren erheblicher Sanierungsbedarf, dem nur ungenügend nachgekommen werden konnte. Mit dem Haushalt 2015/2016 hat der Gemeinderat für eine Generalsanierung Mittel bereitgestellt und die Sanierung mit einer Profilausbildung der Schule für die Theaterpädagogik verknüpft.

Begründung:

1. Anlass

Der Gemeinderat hatte mit dem HH 2015/16 € insgesamt 1,6 Mio. € für den Beginn einer Generalsanierung einschließlich der Profilausbildung Theaterpädagogik zur Verfügung gestellt.

Da aufgrund der Generalsanierung die Architektenleistungen ohnehin europaweit auszuschreiben waren, haben wir die 5 geeignetsten Büros aufgefordert, an einer Machbarkeitsstudie teilzunehmen, in der wir folgende Aufgabenstellung aufgegeben haben:

- Einen Theaterprobenraum mit natürlicher Belichtung auf dem Schulgelände unterzubringen, sowie gleichzeitig das Raumdefizit zu beheben.
- Die Zugangs- und Hofsituation neu zu ordnen und aufzuwerten.
- Dem Schulhof die Tristesse zu nehmen (Aussage der Schüler).

In dem Preisgericht waren nicht nur Architekten, sondern auch die Schulleitung mit 1 Stimme (unterstützt von Fachlehrern), 2 Schüler mit 1 Stimme und einem Elternvertreter vertreten – alles unter fachlicher Begleitung des Bauinvestitionscontrollings sowie des Amtes für Baurecht und Denkmalschutz.

2. Baumaßnahmen

Der von allen Beteiligten aufgrund seiner „Multitalentiertheit“ prämierte Entwurf wurde gewählt, weil der neue Anbau und Schulhof in einem ganzheitlichen Ansatz konzipiert worden sind.

Das Gesamtkonzept sieht folgende Maßnahmen vor, die Realisierung erfolgt dabei in mehreren Bauabschnitten:

2.1. Sicherheit auf dem Schulhof

Der Zu- und Abfahrtsverkehr im Schulhofbereich kreuzt die Schülerströme und stellt damit eine gravierende Gefährdung dar. Außerdem bildet die „Unordnung“ von Müll, Fahrrädern, Zufahrt und Hauptzugang alles andere ab als eine Adressbildung.

Die Architekten haben daher die geschlossene schmucklose Fassade des Anbaus aus den 80er Jahren genutzt, um hier die direkte Zufahrt in die Tiefgarage zu konzipieren. Hierdurch werden im EG von Haus 5 zwar Umbauarbeiten ausgelöst – da dieses Gebäude ohnehin zur Sanierung ansteht, werden hiermit Synergieeffekte erreicht.

2.2. Theaterprobenraum und Raumdefizit

Die Flächenbedarfsermittlung des Regierungspräsidiums hat ein Defizit von 379 qm festgestellt. Diese zusätzliche Fläche wird durch einen eingeschossigen verglasten Anbau erreicht, der verschiedene Funktionen übernimmt:

Einerseits wird hier der neue überdachte Hauptzugang geschaffen, der Verteilerfunktion übernimmt, andererseits entsteht der neue Theaterprobenraum mit seinen erforderlichen Nebenräumen, Fachklassen und Besprechungsräumen. Durch die gewählte Anordnung kann der Zuschnitt zur Versammlungsstätte erweitert werden.

Die Dachfläche des Anbaus ist begehbar und erweitert die Schulhoffläche.

2.3. Barrierefreiheit

Im Zusammenhang mit dem Anbau wird ein Aufzug errichtet, der alle mit Klassenräumen belegten Geschosse der Häuser 3 + 4 sowie die Umkleiden und die obere der beiden Sporthallen barrierefrei erschließt.

Im neuen Sportlerfoyer der Sporthallen entsteht eine Rampe zur barrierefreien Erreichbarkeit des Aufzugs außerhalb der Schulzeiten für Hallenmieter wie Sportvereine etc.

2.4. Sanierung Haus 5 und Haus 6

Beide Gebäude müssen renoviert werden, im Besonderen die Haustechnik der Toiletten. Insofern findet der Eingriff der neuen Tiefgarageneinfahrt an einer Stelle statt, die ohnehin baulich angefasst werden muss.

2.5. Sanierung der Turnhallen

Die vorläufig letzte Baumaßnahme beinhaltet die Sanierung der Turnhallen im Inneren. Hier sind die Umkleiden und Sanitärräume einschließlich der Haustechnik komplett zu sanieren. Die Lüftungsanlage der Hallen muss ebenso erneuert werden wie die Hallendecken mit Beleuchtung.

Unsaniert sind dann die Hülle der Turnhallen, die Fachbereiche der Häuser 1-3, sämtliche Fassaden der Plöck, der Märzgasse und der Friedrich-Ebert-Anlage sowie der Schulhof.

Mit Rücksicht auf den Schulbetrieb war vorgesehen, in einem 1. Bauabschnitt mit

- der Sicherheit auf dem Schulhof und
- der Sanierung von Haus 5

zu beginnen.

Des Weiteren war vorgesehen, weitere Bauabschnitte (insbesondere Beseitigung Raumdefizit, Schaffung Theaterprobenraum sowie Umsetzung Barrierefreiheit) durchzuplanen, um diese dann – beginnend ab Mitte 2018 - ohne zeitlichen Verzug in Angriff nehmen zu können.

Entsprechende Mittel sind dann in der mittelfristigen Finanzplanung vorzusehen; dabei sind die Forderungen des Regierungspräsidiums im Rahmen der Genehmigung des Haushaltsplans 2017/2018 zu beachten.

Dem Beschluss des Gemeinderates zur Änderung des Haushaltsplanentwurfs die für 2019 vorgesehenen Mittel nach 2018 vorzuziehen um schneller bauen zu können, sind wir gerne gefolgt und sind zu dem Ergebnis gekommen, die Sanierung des Hauses 5 (mit der Änderung der Tiefgarageneinfahrt) mit der Sanierung des Hauses 6 zu verknüpfen:

Eine zügigere Bauweise hat Einsparungen bei der Baustelleinrichtung und den Indexsteigerungen zur Folge. Allerdings muss die „Verträglichkeit“ für die Schule das Maß der Dinge sein. Hierzu gehört auch, ob Schulhoffläche für die Pausenzeiten in die Plöck verlagert werden kann. Dies muss noch geprüft werden.

Eine Auslagerung von Schulklassen ist die zwingende Voraussetzung dieser Beschleunigungsmaßnahme. Damit werden jedoch die monetären Synergieeffekte der Beschleunigung durch die Kosten für eine Auslagerung aufgezehrt.

Nach Prüfung verschiedener Standorte im Bereich der Schule stellt die Auslagerung von vier Schulklassen vorübergehend in Containern in der Süd-Ost-Ecke des Schulhofes die wirtschaftlichste Lösung dar. Energie- sowie Reinigungskosten entstehen hierdurch nicht zusätzlich, sondern eben an anderer Stelle.

Die Umsetzung dieser Maßnahme hat allerdings zur Folge, dass die Beseitigung des Raumdefizits einschließlich des Neubaus des Theaterprobenraums frühestens in 2019 in die Realisierung gelangen kann. Dies bedeutet gleichzeitig, dass der Schulhof in dieser Phase nur mit Einschränkungen nutzbar ist.

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Im ersten Bauabschnitt ist nach dem Aufstellen und der Inbetriebnahme der Container wie oben erwähnt vorgesehen, die Südfassade des Hauses 5 in der Friedrich-Ebert-Anlage für die neue Tiefgarageneinfahrt zu öffnen. Eine Rampe führt dann unter der Decke des 1.Obergeschoss direkt hinab in die Tiefgarage, die zukünftig nur noch den unmittelbaren Bedarf der unterzubringenden Stellplätze für die Schule deckt. Die frei gewordene Fläche dient dann als Fahrradkeller. Das heißt, die Garage bleibt zu einem Großteil erhalten- die ehemalige Abfahrt in die Garage wird als Zugang für die Fahrradfahrer nutzbar sein und der eher gefährliche Abgang in den derzeitigen Fahrradkeller unter Haus 5 kann endlich entfallen. Auch die Außentreppe zum Untergeschoss von Haus 5 wird abgebrochen. Die Trennung zwischen Personenkraftwagen und Fahrrädern erfolgt innerhalb der Tiefgarage mittels einer neuen Trennwand mit Verbindungstür, die als Rettungsweg für den jeweils anderen Teil vorgesehen ist. Die Zufahrtskontrolle der Tiefgarage erfolgt mittels Ampelanlage und Rolltor.

Haus 5 wird dann im Erdgeschoss barrierefrei mit neuem Zugang im Bereich des jetzigen Oberstufenraums erschlossen.

Die Toiletten-Anlage im Erdgeschoss von Haus 5 wird abgebrochen, die Anlage im Haus 6 erneuert. Ebenso werden die haustechnischen Verbindungsleitungen zwischen den Häusern 5 und 6 neu verlegt.

In beiden Häusern erfolgt die Renovierung aller Wand- und Deckenoberflächen in Fluren und Treppenträumen aller Geschosse, die Unterdecken ohne Brandschutzqualität werden durch Brandschutzunterdecken in Klassen- und Arbeitsräumen ersetzt soweit nicht bereits erfolgt, die Terrazzoflächen in Haus 5 werden überarbeitet. In den Fluren und auf Geschosspodesten der Treppenträume werden akustisch wirksame Deckenelemente vorgesehen. Parkettböden werden überarbeitet, Linoleumböden werden erneuert und, wo noch nicht erfolgt, werden die Wandoberflächen in den Klassen- und Nebenräumen renoviert. Auch raumakustische Maßnahmen in Klassenräumen werden nachgerüstet, soweit nicht bereits erfolgt.

Im Rahmen des Brandschutzkonzeptes werden zwischen beiden Häusern neue Raumverbindungstüren sowie Brandschutzvorhänge hergestellt.

Die Klassenzimmer in Haus 5 und Haus 6 werden auf der Südseite aus Schallschutzgründen zukünftig mit einer Be- und Entlüftungsanlage ausgestattet, da die Kastenfenster zwar in Ordnung sind, aber ein Öffnen der Fenster aufgrund der lautstarken Verkehrsbelastung nicht möglich ist; die Fenster zum Hof in Haus 5 werden erneuert. Die komplette Haustechnik – Heizung, Sanitär und Elektro – wird erneuert.

3. Kosten

Für den 1. Bauabschnitt, Sicherheit im Schulhof, Aufstellung von Containern, Sanierung Haus 5 und Haus 6 sowie die Anschlusskosten besteht folgender Mittelbedarf:

Kostengruppe:	Bezeichnung:	Währung:	Einzelbetrag Gewerk:	Währung:	Gesamtbetrag Kostengruppe:
200	Herrichten und Erschließen				60.000
252	Auslagerungen		60.000		
300	Bauwerk - Baukonstruktion			€	1.109.500
330	Abbruch- und Rohbauarbeiten	€	402.200		
338	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	€	14.800		
340	Trockenbauarbeiten	€	156.600		
350	Putz- und Stuckarbeiten	€	34.000		
352	Fliesen- und Plattenarbeiten	€	51.900		
353	Estricharbeiten	€	4.200		
355	Tischlerarbeiten, Trennwände	€	75.200		
360	Metallbauarbeiten	€	29.300		
361	Verglasungsarbeiten	€	39.400		
363	Maler- und Lackierarbeiten	€	164.600		
365	Bodenbelagsarbeiten	€	84.000		
392	Gerüste	€	7.300		
397	Zusätzliche Maßnahmen (Brandschutz)	€	46.000		
400	Bauwerk – Technische Ausrüstung			€	920.200
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	€	109.500		
420	Wärmeversorgungsanlagen		59.500		
430	Lufttechnische Anlagen	€	141.600		
440	Starkstromanlagen	€	397.900		
450	Fernmelde- u. informations-technische Anlagen	€	140.300		
480	Gebäudeautomation	€	71.400		
500	Außenanlagen			€	35.400
520	Befestigte Flächen	€	35.400		
600	Ausstattung und Kunstwerke				96.700
610	Ausstattung	€	96.700		
700	Baunebenkosten		939.600	€	939.600
	Unvorhergesehenes 15%			€	465.200
	Insgesamt			€	3.626.600

Einschließlich des Haushaltsrestes aus 2016 stehen für den 1. Bauabschnitt Mittel in Höhe von 4.000.000 € zur Verfügung. Damit kann die Planung der weiteren Bauabschnitte entsprechend dem logistischen Bauablauf fortgeführt werden.

4. Termine

Der Baubeginn ist im September 2017 vorgesehen, die Bauzeit beträgt ca. 12 Monate.

5. Ausführung

Mit der Verabschiedung des Haushaltsplans für die Jahre 2017/2018 hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg am 20. Dezember 2016 im Rahmen eines fraktionsübergreifenden gemeinsamen „Paketantrags“ auch Beschlüsse zur Baumaßnahme „Sanierung Hölderlin-Gymnasium“ gefasst:

Um eine schnellere Realisierung zu ermöglichen wurden die bisher in der Finanzplanung für das Jahr 2019 vorgesehenen Mittel in Höhe von 1,5 Mio. € nach 2018 vorgezogen. Darüber hinaus möchte der Gemeinderat, dass die Planung und die Durchführung durch die GGH/BSG realisiert wird.

Die BSG wäre grundsätzlich bereit und auch in der Lage dieses Projekt für die Stadt Heidelberg abzuwickeln.

Allerdings würde ein „Einsteigen“ der BSG in den laufenden Planungsprozess eine zeitliche Verzögerung von mindestens sechs Monaten nach sich ziehen. Damit wäre ein Maßnahmenbeginn erst in 2018 möglich, während das Gebäudemanagement bereits im September 2017 mit den Bauarbeiten beginnen könnte.

Wir bitten deshalb, auch im Interesse der Schule – abweichend von dem Beschluss des Gemeinderats - die Umsetzung des Bauvorhabens beim Gebäudemanagement zu belassen.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen war in die Planung einbezogen.

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:	Ziel/e:
Soz6	+	Interessen von Kindern und Jugendlichen stärker berücksichtigen
		Begründung: Durch die Generalsanierung werden am Hölderlin-Gymnasium zeitgemäße und bedarfsgerechte Schulräume hergestellt. Darüber hinaus wird mit dem Neubau dem Profil der Schule Rechnung getragen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan
02	Grundriss Untergeschoss
03	Grundriss Erdgeschoss
04	Grundriss 1. Obergeschoss
05	Grundriss 2. Obergeschoss
06	Grundriss Dachgeschoss
07	Schnitte
08	Sachantrag der SPD-Fraktion vom 28.03.2017