

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1044/2022**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 02.09.2022

Amt: Hochbauamt
 Aktenzeichen/Telefon: III - Wz.
 Verfasser/-in: Herr Jung

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Schule, Bildung, Demokratieförderung, Kultur und Sport		Beratung
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts-, Digitalisierungs- und Europaausschuss	26.09.2022	Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

**Umbau und Sanierung Ganztagsgrundschule Gießen-West, Paul-Schneider-Straße 87, 35398 Gießen; hier: Erweiterung der Bau- und Finanzierungsbeschlüsse vom 07.05.2015 und vom 27.02.2018
 - Antrat des Magistrats von 09.09.2022 -**

Antrag:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die erweiterte Planung des Bauvorhabens Grundschule Gießen-West gemäß der vorliegenden Planungen und Kostenberechnungen.“

Begründung:

Stand der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung hat im Mai 2015 die Sanierung der Ganztagsgrundschule Gießen-West im Grundsatz beschlossen, dabei ging es um Umbau, energetische Sanierung und Modernisierung

Im Einzelnen umfasste dieser Beschluss

- die Erweiterung des für die Schülerzahl zu kleinen Speisesaals
- Vergrößerung des Verwaltungstraktes für Besprechungsräume
- Vergrößerung der Bibliotheksfläche
- Schaffung von funktionierenden Fluchtwegen aus den Obergeschossen der beiden Schultrakte
- barrierefreier Zugang der nur über Treppen erreichbaren Schulräume durch Einbau eines Aufzugs

- energetische Sanierung der gesamten Gebäudehülle
- Ertüchtigung und Sicherung der Stahlbetonkonstruktion des Bauwerks.

Nach Auswertung eines europaweiten VOF-Verfahrens wurden von den bestgeeigneten Fachplanern nach eingehender Projektanalyse verschiedene Varianten zur Erweiterung des benötigten Raumbedarfs bei gleichzeitiger Beibehaltung des bewährten und nach wie vor zeitgemäßen Schulbaukonzepts erarbeitet.

Im Februar 2018 wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Rückbau des ehemaligen Hausmeisterwohnhauses Haus C zu Gunsten eines eingeschossigen Mensagebäudes mit allen geforderten Nutzungsmöglichkeiten für Schule und Stadtteil beschlossen.

Der Bau der Mensa wurde im Sommer 2021 abgeschlossen, im Herbst 2021 erfolgte der Umzug.

Die Planungen für das Bestandsgebäude wurden 2020 fortgesetzt und in der Folge weitere planungsrelevante Entwicklungen berücksichtigt, insbesondere die Entwicklung der Schülerzahlen. Die Genehmigungsplanung wurde Anfang 2021 mit dem Einreichen des Bauantrags abgeschlossen, die Baugenehmigung wurde am 22.07.2021 erteilt. Eine Interimsschule bestehend aus zwei Containeranlagen wurde im Sommer 2021 errichtet und bezogen.

Die Gießener Weststadt ist seit langem der kinderreichste Stadtteil, durch mehrere Neubausiedlungen im Stadtteil wurde dies noch verstärkt. Die Prognosen im Schulentwicklungsplan für die Jahre 2020-2025 gehen davon aus, dass die Schule ab dem Schuljahr 2024/25 in einzelnen Jahrgängen fünfzügig organisiert ist, aktuell ist sie überwiegend vierzügig. Die Gießener Weststadt bildet einen Schulbezirk, die Grundschule Gießen-West ist die einzige Schule im Stadtteil.

Die Grundschule Gießen-West ist eine gebundene Ganztagschule, das Gros der Schüler*innen ist bis 15.00 h in der Schule. Aufgrund veränderter Bedarfe insbesondere von Eltern sind darüber hinaus weitere Angebote bis 17.00 h in Vorbereitung.

Die Grundschule Gießen-West nimmt am Programm Grundschule mit Familienzentrum teil.

Damit haben sich die Anforderungen erweitert, neben dem oben Genannten muss Vorsorge für weitere Unterrichtsflächen geschaffen werden sowie Raum für weitere Ganztags- und Familienangebote.

Vor diesem Hintergrund konnten trotz Verlagerung der Mensa in ein eigenes Gebäude keine Flächen im Bestandsgebäude zurückgebaut werden, bzw. sind einzelne Anbauten notwendig.

Auch hat die vertiefte Planung ergeben, dass das Bestandsgebäude komplett entkernt werden muss und lediglich das Stahlbetonskelett und tragende Mauerwerkswände erhalten werden können. Vor diesem Hintergrund muss der gesamte Schulbetrieb in Interimsgebäuden untergebracht werden, da jetzt die Baumaßnahme nicht, wie anfangs geplant, in einzelnen Bauabschnitten durchgeführt werden kann.

All dies lag dem Grundsatzbeschluss im Jahr 2015 noch nicht zugrunde.

Energetische Sanierung, energetischer Standard

Das Bestandsgebäude aus dem Jahre 1971 sollte auch aus Nachhaltigkeitsaspekten und dem ressourcenschonenden Umgang mit grauer Energie (Baustoffe) nicht abgerissen, sondern so weit möglich erhalten und saniert werden. Somit erfolgte ein Rückbau bis auf das Stahlbetongerüst, welches dann statisch wieder ertüchtigt wurde und in Teilen mit An- und Neubauten ergänzt wird.

Die Baumaßnahme erfolgt entsprechend den gültigen Verordnungen, gemäß den des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Die Sanierung wird den KfW-Effizienzhaus 70 Standard erreichen. Die Fassaden und Dachflächen werden gedämmt, auch bislang ungedämmten Außenwände des Kriechkellers werden abschnittsweise frei gelegt, gegen Bodenfeuchte abgedichtet und mit einer Dämmung versehen.

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine Anbindung an das bestehende Fernwärmenetz der Stadtwerke Gießen.

Das Gebäude wird vollständig mit Raumluftechnik incl. Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Unterrichtsräume erhalten dezentrale Lüftungsgeräte. Auf dem Dach wird eine PV Anlage errichtet, die vorrangig den Bedarf der Schule im Betrieb abdeckt und überschüssigen Strom in das Städtnetz einspeist.

Anfallendes Schmutz- und Regenwasser wird gemäß des Entwässerungsgesuches des Bauantragsverfahrens ‚Mensaneubau‘ in getrennten Leitungsnetzen gefasst und dem jeweiligen öffentlichen Kanal (Trennsystem) zugeführt. Für die geplante Regenwassernutzung (WC-Spülung, Außenbewässerung) wurde im Zuge des Mensaneubaus bereits die erforderliche Zisterne eingebaut.

Beschreibung der Planung

Der Haupteingang wird an die Paul-Schneider-Straße gelegt und barrierefrei ausgebildet. Er führt über einen Windfang in den zentralen Foyerbereich, dessen Belichtungssituation durch die Erneuerung der Oberlichtbänder sowie die Schaffung eines Durchblicks zum Innenhof wesentlich verbessert wird.

Über das Foyer werden die im ehemaligen Küchenbereich angeordneten Räume für pädagogische Angebote im Rahmen des Ganztags, für Angebote des Familienzentrums sowie Fachunterrichtsräume vorgesehen. Neben dem Foyer befindet sich zukünftig der Verwaltungsbereich, der um eine Gebäudeachse erweitert und neu gegliedert wird. Damit wird dem Bedarf nach weiteren Büros und Besprechungsräumen Rechnung getragen.

Die Bibliothek wird angrenzend an den Atriumhof angeordnet und über eine brandschutztechnisch erforderliche Glastrennwand vom Foyer aus erschlossen. Die Fassade wird zum Atrium hin geöffnet. Durch die bodentiefe Verglasung gelangt man auf die Leseterrasse mit Sitzstufenanlage im Außenbereich des Atriums, welche auch für Unterricht im Freien nutzbar ist.

Über die zentrale Eingangshalle erfolgt auch die Verteilung in die Ebenen versetzten Lerncluster. Die derzeitige Erschließung über Treppenlifte wird zurückgebaut und durch

einen im Treppenhaus neu zu erstellenden Personenaufzug ersetzt, der alle Ebenen des Atriumgebäudes barrierefrei erschließt.

Der bisher eingeschossige Bereich auf der Nordseite wird zurück gebaut und durch einen zweigeschossigen Neubau mit einem weiteren, brandschutztechnisch erforderlichen Fluchttreppenhaus verbunden. Hierdurch werden weitere Unterrichtsflächen generiert.

Die vorgehängten Fassaden und die Dachaufbauten werden zurück gebaut, energetisch ertüchtigt und erneuert, d. h. die Fassade wird bis auf die tragende Struktur zurückgenommen, Wärmebrücken werden gedämmt und durch eine vorgehängte, hinterlüftete Fassade überblendet, in die der außenliegende Sonnenschutz sowie die Abluftführung der dezentralen Lüftungsgeräte der Unterrichtsräume verdeckt integriert werden. In die Fensterbänder integriert werden Zuluftöffnungen der dezentralen Lüftungsgeräte der Unterrichtsräume.

Durch die Verwendung transparenter Trennwände und Öffnung der Fassaden zum Atrium hin, entstehen großzügige, freundliche Lernräume, die flexibel nutzbar sind.

Die Schule, einschl. Verwaltung und neuer Mensa, hat folgende Flächen und Rauminhalte:

Brutto-Geschossfläche Bestand	= 3.941,00 m ²
Brutto-Geschossfläche Anbauten	= 551,00 m ²
Brutto-Geschossfläche Neubau Mensa	= 718,00 m ²
Summe BGF	= 5.210,00 m ²

Brutto-Rauminhalt BRI Bestand	= 16.488,00 m ³
Brutto-Rauminhalt BRI Anbauten	= 2.112,00 m ³
Brutto-Rauminhalt BRI Neubau Mensa	= 3.361,00 m ³
Summe BRI	= 21.961,00 m ³

Kostenzusammenstellung Umbau und Sanierung:

100 Baugrundstück	0,00 €
200 Herrichten u. Erschließen	2.160.326,00 € (incl. Containeranlage)
300 Baukonstruktionen	10.005.853,00 €
400 Technische Anlagen	3.523.994,00 €
600 Ausstattung	296.798,00 €
700 Baunebenkosten	3.848.222,00 €
Summe Baukosten	19.835.193,00 €

Abzüglich der Förderung durch BEG 2.684.640,00€

Die Kostenberechnungen gehen auf das Jahr 2020 zurück, die ersten Ausschreibungen entsprechen im Großen und Ganzen den vorliegenden Kostenprognosen. Allerdings stehen die materialintensiven Gewerke noch zur Ausschreibung aus. Unsicherheiten besehen durch Lieferengpässe und z. T. enormen Preissteigerungen.

Investitionsmittel in den HHPlan bis einschließlich 2022	7.935.193,00€
ÜPL in 2022 (liegt zur Beschlussfassung vor)	800.000,00€
Investitionsbedarf 2023	8.000.000,00€
Investitionsbedarf 2024	3.100.000,00€

Es ist beabsichtigt, im Rahmen der HH-Beratungen für die Jahre 2023 und 2024 Haushaltsansätze entsprechend des hier aufgeführten Investitionsbedarfes anzumelden.

Zwischenzeitlich haben sich die Bedingungen für die Förderung der energetischen Sanierung verändert, der Zuwendungsbescheid „Energetische Modernisierung“ des Landes Hessen vom 14.07.2016 in Höhe eines Zuschusses von 1.336.000,00 € wurde zurückgegeben und ein Zuschuss über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG - KfW) beantragt, der in Höhe von 2.684.640,00€ bewilligt wurde.

Außenanlagen:

Im Anschluss an die Hochbauarbeiten erfolgt die Neugestaltung der gesamten Außenanlagen, hier liegt die Planung vor, für die aktuell eine Kostenschätzung von 1.565.000,00 € vorliegt, die zusätzlich zu den Hochbaumaßnahmen anfallen. Diese Kosten sind im Programm Sozialer Zusammenhalt förderfähig, ausgegangen wird von einer Förderquote von 70%.

Je nach Beginn und tatsächlich feststehenden Kosten, werden die benötigten Mittel in der zukünftigen Haushaltsberatung berücksichtigt und angemeldet.

Anlagen:

- 01 Liegenschaftsplan
- 02 Grundriss EG
- 03 Grundriss OG
- 04 Schnitte
- 05 Ansichten
- 06 Freiflächen
- 07 Perspektive Innen
- 08 Kostenberechnung Umbau/Sanierung Haus A
- 09 Folgekostenberechnung (wird nachgereicht)
- 10 Klimacheck

E i b e l s h ä u s e r (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen

- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift