



Gebäudewirtschaft der Stadt Hagen

GWH

Seite 1

Drucksachennummer:
1191/2007

Datum:
29.11.2007

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE GWH

Amt/Eigenbetrieb:

Gebäudewirtschaft Hagen

Beteiligt:

20 Stadtkämmerei
23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte
40 Amt für Schulverwaltung und Hochschulwesen

Betreff:

Planung für den Verbindungsbau am Fichte Gymnasium

Beratungsfolge:

22.01.2008 Betriebsausschuss GWH
29.01.2008 Schulausschuss

Beschlussfassung:

Schulausschuss

Beschlussvorschlag:

Der vorliegenden Entwurfsplanung für den Verbindungsanbau wird zugestimmt.

Die Finanzierung erfolgt aus der Schulpauschale. Die Baumaßnahme wird im Jahre 2008 gestartet und bis 2009 ausgeführt.

Kurzfassung

Nach der Beschlussvorlage Nr. 0673/2006 vom 08.08.06 wurde der Vorentwurf für den Erweiterungs- bzw. Verbindungsbau weiterentwickelt.

Der zukünftige Verbindungsbau dient als Bindeglied zwischen den vorhandenen Gebäudeteilen, vor allem in der Haupteingangsachse des 1. und 2. Obergeschosses. Gleichzeitig wird der 2. notwendige Rettungsweg für das Postgebäude mittels Treppenturm realisiert.

Der Entwurf unterscheidet sich im Wesentlichen vom Vorentwurf durch folgende Merkmale:

1. Optimierung der Nutzfläche zur Verkehrsfläche: Die Flurbereiche wurde flächenmäßig reduziert.
2. Durch die Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass nur eine Pfahlgründung möglich ist. Zusätzlich sind die Böden kontaminiert, was einen erhöhten Entsorgungsaufwand mit sich bringt.
3. Eine Ersatz- WC Anlage für Schüler wird in den Verbindungsbau integriert, da die Anlagen im Postgebäude entfallen müssen. Im Haupttrakt werden die vorhandenen Schüler-WC-Anlagen für das Lehrerkollegium umgebaut.
4. Ein Erweiterungsbau auf dem Grundstück des Fichte-Gymnasiums ist räumlich nicht mehr möglich. Es ist geplant, den neuen Verbindungsbau statisch zu verstärken, dass ein drittes Geschoss aufgesetzt werden könnte, soweit dafür in Zukunft der Bedarf entstehen sollte.
5. Vom Nutzer wird eine große Räumlichkeit für Abiturklausuren benötigt. Diese wäre durch Zusammenlegung von 2 Klassenräumen mittels eines Trennwandsystems zu realisieren.
6. Zusätzliche Umbaumaßnahmen im Bestand: Umorganisation des Verwaltungsbereichs, Schaffung eines größeren Lehrerzimmers und eines zusätzlichen Besprechungsraums.



Begründung

Neubau eines Verbindungstraktes einschließlich eines Treppenhauses.

Nach Beschlussvorlage Nr. 0673/2006 vom 08.08.06 wurde der dort verabschiedete Vorentwurf des Verbindungstraktes des Fichte Gymnasiums konsequent weiterentwickelt und optimiert. Grundlage der detaillierten Entwurfsplanung waren zum einen die Umsetzung der konkreten nutzerspezifischen Anforderungen, der bauordnungsrechtlichen bzw. schulbaurechtlichen Vorschriften sowie die Ausarbeitung des Tragwerks und der Gründung. Die einzelnen Optimierungsmaßnahmen werden nachfolgend detailliert erläutert.

1/0 Anbindung an bestehende Gebäudetrakte Altbau (Bauteil 1) und ehem. Postgebäude (Bauteil 3)

Die Hauptaufgabe des geplanten Verbindungstrakts ist die Verbesserung der derzeit nicht vorhandenen Gebäudeanbindung zwischen dem Altbau und dem ehem. Postgebäude. Der zukünftige Neubau dient somit als notwendiges Bindeglied zwischen den vorh. Gebäudetrakten und vervollständigt erstmals einen zusammenhängenden Schulkomplex. Diese Anbindung erfolgt konsequent in der Haupteerschließungsebene (1.Obergeschoss) des Schulgebäudes mit direkter Verknüpfung an die Verwaltungsbereiche sowie an das 2.Obergeschoss. Diese Aufständigung des Gebäudes ermöglicht zusätzlich die Realisierung eines überdachten Pausenhofes mit Aufenthaltsqualität und direkten Anbindung an den neu erstellten zentralen Treppenturm. Aufgrund der komplexen Höhenunterschiede der einzelnen Bestandsbauten ist eine Verbindung der Geschosse nur mit Ausgleichstreppen möglich. Ein barrierefreier Verbindungsflur ist nicht realisierbar, bzw. die Barrierefreiheit könnte nur durch mehrere Aufzugsanlagen hergestellt werden. Diese Maßnahmen wurden untersucht, jedoch wegen der erheblichen Mehrkosten nicht weiter verfolgt.

2/0 Neubaumaßnahme des Verbindungstraktes, notwendige Optimierung des Vorentwurfes

2/1 Flächenmanagement

Das Gebäude wurde unter Berücksichtigung des Raumprogramms sowie aller rechtlichen Vorschriften auf das notwendige Maß optimiert. Hierbei wurden auch unter Betrachtung der Folgekosten die Gebäudeabmessungen sowie die Verhältnisse von Hauptnutzfläche und Verkehrsfläche überarbeitet. Das mit dem Vorentwurf verabschiedete Konzept der Raumaufteilung bleibt hiervon jedoch unberührt.



2/2 Gründung

In der Leistungsphase der detaillierten Entwurfsplanung war es zwingend erforderlich, zusätzliche Untersuchungen bezüglich des Baugrundes und der Tragwerksplanung durch entsprechende Fachingenieure vorzunehmen. Hierbei wurde festgestellt, dass der anstehende Baugrund nicht den Anforderungen einer Flachgründung entspricht. Die vor Ort angetroffenen Bodenverhältnisse sind zum einen nicht ausreichend tragfähig sowie in Teilbereichen stark kontaminiert. Ungeachtet der Gebäudekubatur müsste somit in jedem Fall eine Pfahlgründung vorgesehen werden.

2/3 Tragwerk

Im Zuge der Tragwerksoptimierung ist die Gebäudekonstruktion so zu konzipieren, dass eine mögliche Gebäudeerweiterung im 3.Obergeschoss erfolgen kann. Durch Nivellierung der Anschlusshöhen kann jederzeit ein zusätzliches Obergeschoss direkt angebunden werden.

2/4 Ausstattung Neubau

Im Zuge der Anbindung an die vorh. Altbauten werden die desolaten dezentralen WC-Anlagen im Bauteil 1 (1.OG / 2.OG) sowie im Bauteil 3 (1.OG / 2.OG / 3.OG) entfernt. Es ist geplant, als Ersatz, eine neue zentrale WC-Anlage im Verbindungstrakt unterzubringen.

Als weitere besondere Ausstattung wird im 2.OG ein flexibles Trennwandsystem zwischen den beiden Klassenräumen vorgesehen.

Finanzielle Auswirkungen

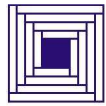
3/0 **Finanzielle Auswirkung**

Finanzierung aus der Schulpauschale:

Treppenturm Postgebäude	0,3 Mio. Euro
Anpassung im Bestand inkl. Umbau Lehrerzimmer	0,1 Mio. Euro
Verbindungstrakt neu nach Optimierung der Planung	1,1 Mio. Euro

Gesamtkosten Bauwerk	1,5 Mio. Euro
-----------------------------	----------------------

In der verabschiedeten Beschlussvorlage Nr. 673/2006 vom 08.08.06 wurde der Vorentwurf des Verbindungsbaus auf 1,3 Mio. Euro geschätzt. Die entstandenen Mehrkosten in der Höhe von 200.000 Euro, die auch nicht durch die Planungsoptimierung reduziert werden können, werden im **Haushaltsjahr 2009** aus Mitteln der Schulpauschale finanziert.



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Betriebsleiter

Amt/Eigenbetrieb:

Gebäudewirtschaft Hagen

20 Stadtkämmerei

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

40 Amt für Schulverwaltung und Hochschulwesen

Gegenzeichnen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

