

Umbau und Teilsanierung der Grundschule Hattstedt Technische Ausrüstung – Anlagengruppen 1-3 und 7-8

Beschreibung der Maßnahme:

Die geplante Maßnahme umfasst die Erweiterung und umfassende Sanierung der bestehenden Schulanlage in Hattstedt. Ziel ist die Schaffung zusätzlicher Raumkapazitäten, die funktionale Neuordnung einzelner Bereiche sowie die technische und bauliche Modernisierung des Bestands gemäß den aktuellen Schulbaurichtlinien und dem Stand der Technik.

Die vorläufige Kostenschätzung beläuft sich auf 5.945.258,82 € netto (KG 300 + 400). Es entfallen auf die KG 300 ca. 3.877.723,53 € netto und auf die KG 400 ca. 2.067.535,29 € netto (davon HLS: 945.786,48 € netto).

KG 400:

410	273.228,87 €
420	243.425,97 €
430	277.550,00 €
470	118.604,00 €
480	32.977,64 €

KG 500:

551	113.018,00 €
554	118.500,00 €

Die o. g. Baukostenobergrenze von insg. 5.945.258,82 € netto ist dabei als ein Wert zu verstehen, an dem sich der Entwurf in allen Entwurfsstadien auszurichten hat und der bereits im Vorentwurf auf seine Umsetzbarkeit zu überprüfen ist. Zu diesem Zweck werden Planungsbüros zur Teilnahme am Wettbewerb aufgefordert, die das Leistungsbild Technische Ausrüstung abdecken und in der Vergangenheit ähnliche Maßnahmen als Einzelbewerber oder im Projektteam verwirklicht haben.

Es sollen die Leistungsphasen 1-9 des Leistungsbildes nach § 55 HOAI bearbeitet werden. Der Umfang der Planungsleistungen für die Maßnahme umfasst die Planung und Überwachung der zur Umsetzung der Maßnahme erforderlichen, vollständig funktions- und genehmigungsfähigen Anlagen der Technischen Ausrüstung. Die Beauftragung der Leistungen erfolgt stufenweise.

Termine und Fristen:

- Beginn der vertraglichen Leistungen: unmittelbar nach Auftragsvergabe, voraussichtlich **17. KW 2027**
- Kostenberechnung: **32. KW 2027**
- Baubeginn: **13. KW 2028**
- Ende der Bauzeit: **39. KW 2029**
- Bauübergabe: **39. KW 2029**

Folgendes Verfahren wird durchgeführt:

1. Potentielle Bewerber werden zur Teilnahme aufgefordert und reichen den Teilnahmeantrag mit den geforderten Nachweisen ein.
2. Die eingegangenen Teilnahmeanträge werden geprüft und die Anzahl der zugelassenen Bewerber wird beschränkt.

Die Bewerber aus Pkt. 2 werden ggf. gesondert zu einem Verhandlungsgespräch aufgefordert. Die Verhandlungsgespräche finden voraussichtlich in der 09. bis 10. KW 2027 statt.

Objektbeschreibung zur Entwurfsplanung

Die Gemeinde Hattstedt als Schulträger plant die Umgestaltung des Schulgebäudes, damit es den aktuellen Aufgaben und Erfordernissen genügt. Grundlage der Konzeption ist ein pädagogisches Konzept sowie die Prognose der Schülerzahlen. Daraus resultierte ein Raumprogramm, das in dem vorliegenden Vorentwurf umgesetzt wurde. Insbesondere wurde die Anpassung an die gesetzlich geforderte Ganztagsbetreuung berücksichtigt.

In den Bestandsräumen findet man mangelhafte akustische Bedingungen vor. Dies lässt sich durch einen Austausch der abgehängten Decken sowie Einbringung von Wandabsorbern in Teilbereichen beheben. Die Bodenbeläge sind alt und fehlerhaft. In Teilbereichen gibt es Geruchsbelästigungen, die vermutlich im Bodenbelag/dem Kleber ihre Ursache haben. Eine Komplettsanierung der Beläge ist angeraten.

Zu kleine Klassenräume, fehlende Differenzierungsräume und Betreuungsräume sowie nicht funktionierende und zu kleine Verwaltungsräume sind neben der veralteten technischen Infrastruktur ausschlaggebend für die Konzeptionierung eines Erweiterungsbaus.

Die Vorplanung sieht folgenden Ablauf vor:

1. Aufbau von Provisorien (Container) auf dem Freifeld hinter der Turnhalle
2. Rückbau des Bauteils 1 (Baujahr 1954) und teilweiser Rückbau des Bauteils 2 (Baujahr 1964), diese Gebäudeteile sind die ältesten des Komplexes. Die Bausubstanz ist sanierungsbedürftig, die innere Erschließung nur sehr aufwändig barrierefrei herzustellen und die vorhandenen Raumgrößen schwierig zu nutzen.
3. Neubau der Erweiterung, Umzug aus den Provisorien, Abbau der Provisorien
4. Sanierung der Bauteile 2, 3, 4, 5. Die Aula wurde bereits saniert. Die Teile des Gebäudes, die von der Kita genutzt werden, sind nicht Teil der Betrachtung.

1 Städtebauliche und gestalterische Faktoren

Das Grundstück ist stark beengt. Der Bereich zwischen Turnhalle und Schule wurde 2023 durch eine dringend notwendige Erweiterung der Kita/Krippe überbaut, so dass der städtebaulich letzte sinnvolle Standort südlich des Bestandes auf dem Pausenhof ist. Die Erweiterung als 2-geschossiger Körper bildet mit dem Bestand den neuen Eingang. Die Richtung aus dem Bestand wird aufgenommen.

2 Genehmigungsrechtliche Faktoren

Es besteht für das Gebiet kein Bebauungsplan. Dieser wäre entweder zu erstellen oder die Maßnahme nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eine Abstimmung dazu muss erfolgen. Die Nähe zur Kirche ist ebenfalls durch das Denkmalamt der Kirche zu beurteilen.

3 Funktionale und wirtschaftliche Faktoren

Der Erweiterungsbau kann in Massivbauweise erstellt werden. Die Zweigeschossigkeit erlaubt ein wirtschaftliches Bauen. Die überbaute Fläche wird trotz Mehrflächen nicht vergrößert. Die erforderliche Schulhoffläche bleibt vorhanden. Die Erweiterung rückt so an den Bestand, dass die Wege kurz bleiben und das ursprüngliche Zentrum der Schule erhalten und aufgewertet wird.

Im Bestand bleiben die Gebäudeteile erhalten, die wirtschaftlich sanierbar sind. Der Bauteil 1 aus dem Jahre 1954 wurde zuletzt als Krippe und Hort genutzt. Die Krippenräume sind inzwischen in den Neubau der Kita umgezogen. Neben der gesamten zu sanierenden Gebäudetechnik müssten die teilweise kleinteiligen Räume aufwendig zusammengelegt werden.

Die Anbindung an die restlichen Gebäudeteile erfolgt zurzeit mit kurzen Treppen. Die barrierefreie Erschließung wäre aufwendig und kompromissbehaftet. Das Obergeschoss ist nicht mit einem zweiten baulichen Rettungsweg ausgestattet, so dass eine Schülernutzung ausgeschlossen wäre.

Neben Bauteil 1 sollen auch Teile des 1964 errichteten Bauteils 2 zurückgebaut werden. Die sehr niedrigen Flure erlauben keine weiteren Nutzungen für Lernecken u. ä. Die Aufenthaltsqualität ist hier sehr gering. Selbst eine Nachrüstung von Akustikdecken schließt sich aufgrund der erforderlichen Höhen aus. Auch in diesem Teil sind alle Bestandteile der Gebäudetechnik zu sanieren. Die vorhandenen Klassen sind zu klein, es fehlen Differenzierungsräume. Die Zusammenlegung der Räume erscheint nicht wirtschaftlich.

4 Verteilung der Gesamtbaukosten

Die Gesamtbaukosten für den **Umbau** umfassen ca. 5.600.478,00 € netto untergliedert in folgende Kostengruppen:

KG 300:	3.270.848,00 € netto
KG 400:	1.274.400,00 € netto
KG 500:	825.630,00 € netto
KG 600:	229.600,00 € netto

Die Gesamtbaukosten für die **Teilsanierung** umfassen ca. 1.425.011,00 € netto untergliedert in folgende Kostengruppen:

KG 300:	606.876,00 € netto
KG 400:	793.135,00 € netto
KG 600:	25.000,00 € netto