

DER LANDRAT

Geschäftsbereich: Hochbau und Gebäudemanagement	DRUCKSACHE	
Az.: HE-Bö11-4	lfd. Nr.	Jahr
Datum: 16.05.2023	101	2023

Vorlage

		Zutreffendes ankreuzen ☒				
an (zutreffenden Ausschuss einsetzen und ankreuzen)	Sitzungstag	öffent-lich	nicht-öffentlich	Beschlussvorschlag		
				ange-nommen	abgelehnt	geändert
☒ Ausschuss für berufs- und allgemeinbildende Schulen	06.06.2023	☒	☐			
☒ Ausschuss für Bau und Planung	08.06.2023	☒	☐			
☐		☐	☐			
☒ Kreisausschuss	09.06.2023		☒			
☒ Kreistag	28.06.2023	☒	☐			
☒ Die Ziele der UN-Behindertenrechtskonvention wurden berücksichtigt:	☒ ja ☐ nein ☐ entfällt					

Verantwortlichkeit (Ordnungsziffer der Org.-einheit/Sichtvermerk):					Geschäftsbereich	
Gefertigt:	Beteiligt:	Landrat			zur Beschlussausführung.	
65 gez. Nelle	40	III	II	gez. Radeck	(Handzeichen)	

Betreff:

Gymnasium am Bötschenberg, Helmstedt;
Zustimmung zum Vorentwurf einer Erweiterung für naturwissenschaftliche Räume
Bezug: Drs. 105 / 2022

Beschlussvorschlag:

- Dem Vorentwurf für die geplante Erweiterung wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
- Die Baumaßnahme soll durch einen Totalunternehmer durchgeführt werden, sofern eine Wirtschaftlichkeitsstudie vorliegt, die dieses Vorgehen wirtschaftlicher als eine konventionelle Bauweise beurteilt.

Vorlage (Fortsetzungsblatt)	DRUCKSACHE	
	lfd. Nr. 101	Jahr 2023

Sachdarstellung, Begründung, ggf. finanzielle Auswirkungen:

I.

- 5 Mit der Drucksache 105/2022 wurde beschlossen, dass anstelle der Sanierung der naturwissenschaftlichen Fachräume eine entsprechende Erweiterung des Gebäudebestandes erfolgen solle.

Hierzu wurde der in der Anlage dargestellt Vorentwurf entwickelt.

10

II.

Raumprogramm

- 15 Der Vorentwurf des neuen naturwissenschaftlichen Gebäudetraktes enthält 6 Unterrichtsräume mit jeweils ca. 100 qm Grundfläche und 4 Vorbereitungsräume für die Fächer Chemie, Physik und Biologie mit jeweils ca. 76 qm Grundfläche.
Ein Vorbereitungsraum kann sowohl für den Unterricht, als auch für die Vorbereitung genutzt werden, sodass die Erweiterung auch mit 7 Unterrichtsräumen und 3 Vorbereitungsräumen genutzt werden kann.
20 Weiterhin gehören WC-Anlagen für Lehrer/innen und Schüler/innen sowie Abstell- und Technikräume zu Raumprogramm.

Entwurfsanforderung

25

Der neue Baukörper hat eine möglichst kurze Anbindung an das Hauptgebäude in allen drei Geschossen.

Eine rollstuhlgerechte Erschließung wird für das gesamte Schulgebäude realisiert.

- 30 Der Anschluss an das Hauptgebäude erfolgt mit möglichst geringfügigem Eingriff in den Raumbestand.

Der Neubau erstreckt sich bis auf die Fläche des Gebäudes „Wirtschaftstrakt“, der im Zuge der Baumaßnahme abgerissen wird.

Die auf dem östlich benachbarten Flurstück befindliche Erschließung in Form von Versorgungsleitungen und eines Weges wird nicht tangiert.

35

Entwurfsidee

- 40 Die Erweiterung erfolgt in Form eines langgestreckten dreigeschossigen Riegels östlich des Hauptgebäudes von ca. 55 m Länge und ca. 13 m Breite. Im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich die naturwissenschaftlichen Räume. Aufgrund der Hanglage des Grundstücks erfolgt der rollstuhlgerechte Zugang im 1. Obergeschoss, das an seiner Nordseite höhengleich mit dem Außengelände ist.

- 45 In diesem Bereich befindet sich das Erdgeschoss im Erdreich. Hier werden die WC-Anlagen, Abstell- und Technikräume untergebracht. Aufgrund des Geländegefälles tritt das Erdgeschoss im Zuge seiner südlichen Ausdehnung bei der Hälfte der Gebäudelänge aus dem Erdreich hervor. Dadurch wird ein höhengleicher Zugang vom Pausenhof ermöglicht.

Die Westseite des Gebäudes enthält in allen drei Geschossen Flure. Dadurch ist eine Querlüftung des Gebäudes gewährleistet. Alle Unterrichtsräume sind nach Osten

Vorlage (Fortsetzungsblatt)	DRUCKSACHE	
	lfd. Nr. 101	Jahr 2023

50 orientiert. Für die Vormittagsstunden ist ein Beschattungssystem notwendig. Bei südlichem und westlichem Sonnenstand sind die Räume verschattet.

Gebäudetechnik

55 Die für die schulische Nutzung erforderliche Gebäudetechnik beschränkt sich auf die Ausstattung der naturwissenschaftlichen Räume, einen Aufzug und WC-Anlagen. Hinzu kommen die für den Schulbetrieb obligatorischen Brandmelde- und Alarmierungsanlagen.

60 Für die konkrete Ausführung der Wärmetechnik wird noch ein Konzept zu erstellen sein. Das flach geneigte Dach bietet Platz für die Nutzung von Sonnenenergie (thermisch, elektrisch).

65 Die Technischen Anlagen werden im Erdgeschoss untergebracht. Zusätzlicher Raum wird in einem Untergeschoss am südlichen Ende des Gebäudes nach Bedarf geschaffen. Dieser Bereich stellt derzeit den Keller des ehemaligen Wirtschaftstraktes dar und wird durch den Abriss freigelegt.

In diesem von den Unterrichtsräumen relativ getrennt liegenden Untergeschoss können - soweit erforderlich - Speicher zur Wärmepufferung, die Lüftungsanlage und die Wärmepumpenanlage installiert werden

70 Baukosten

Die Baukosten des Vorentwurfs werden bezogen auf das Jahr 2023 auf 9,5 Mio. € geschätzt.

75 Auf die Kosten der Kostengruppen 3 (Bauwerk) und 4 (Techn. Anlagen) entfallen ca. 8 Mio. €. Dabei wurde ein Ansatz von 3.000,-€/qm zzgl. 1.000,-€/qm für die technisch hoch ausgestatteten Räume zugrunde gelegt.

80 Die Planungskosten (Kostengruppe 7) für Leistungen über alle Leistungsphasen der HOAI betragen für die Architekten, Statiker, Freianlagenplaner und den technischen Ausbau ca. 1,3 Mio.€.

Weitere Kosten werden für das Freimachen des Grundstücks (Kostengruppe 2), Untersuchungen (Boden, Schadstoff, Kampfmittel etc.) und für die Vermessung sowie als Baugebühren entstehen.

85 Über die weitere Verwendung der im Hauptgebäude freiwerdenden Räumlichkeiten gibt es derzeit keine Planungen. Baukosten für deren Umgestaltung sind nicht enthalten.

III.

90 Die Schulleitung des Gymnasiums am Bötschenberg hat dem Vorentwurf - Gebäudegestalt, Raumaufteilung, Raumprogramm, Anbindung an das Hauptgebäude – zugestimmt.

95 Ebenso wurde der Vorentwurf mit dem Geschäftsbereich Schule, Kultur und Sport abgestimmt.

Vorlage (Fortsetzungsblatt)	DRUCKSACHE	
	lfd. Nr. 101	Jahr 2023

Die Politische Bildungsstätte Helmstedt hat als Nachbar ihre Zustimmung zur Anordnung des Baufeldes an der gemeinsamen Flurstückgrenze und zu notwendigen planungsrechtlichen Änderungen gegeben.

100 Dem Behindertenbeirat wurden die Zeichnungen des Vorentwurfs zugesandt.

Bei der Stadt Helmstedt wurde die Bauvoranfrage über die Zulässigkeit nach städtebaulichem Planungsrecht am 06.04.2023 gestellt.

105

IV.

Für die weiteren Planungsschritte wird erwogen, anstelle einer konventionellen Bauweise für die Errichtung des Gebäudes einen Totalunternehmer (TU) zu beauftragen.

110

Im Interesse des Schutzes des Mittelstandes schreibt das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) dem öffentlichen Auftraggeber vor, dass er seine Aufträge dem Grunde nach nicht in einem Gesamtpaket, sondern unterteilt in einzelne Fach- oder Teillose zu vergeben hat.

115

Der § 97 Abs. 4 Satz 3 GWB lässt die Ausnahme von der grundsätzlich losweisen Vergabe zu, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe dies erfordern. Diese Ausnahme ist für jedes Projekt spezifisch zu klären.

Für eine Vergabe an einen TU ist es vorteilhaft, ein serielles bzw. modulares Bauen zu ermöglichen. Der vorliegende Vorentwurf ist aufgrund seiner gestreckten Form geeignet, gleiche oder ähnliche Bauteile (Module, Wände, Rahmen) aneinander zu reihen. Dem Vorentwurf liegt in seiner Struktur beispielhaft ein Raster mit einem Achsmaß von 3m zugrunde.

120

Eine Vorfertigung bietet den Vorteil, dass sich die Bauzeit vor Ort verkürzt. Damit einher gehen geringere Schall- und Staubemissionen. Durch die Vorfertigung sind präzisere Lösungen z.B. bei Durchdringungen zu erwarten. Die Kosten- und Terminsicherheit ist höher.

125

Dem gegenüber steht, dass das im Erdreich befindliche Erdgeschoss und die Fundamente in konventionellem Stahlbetonbau hergestellt werden müssen.

130

Zudem entstehen dem Totalunternehmer Kosten für seine eigene Verwaltung (Planung und Abstimmung der einzelnen Gewerke) und Finanzierung.

Um eine objektive Grundlage hinsichtlich des Vorliegens einer Ausnahme gemäß §97 GWB zu erhalten, ist beabsichtigt, eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu diesem Punkt in Auftrag zu geben.

135

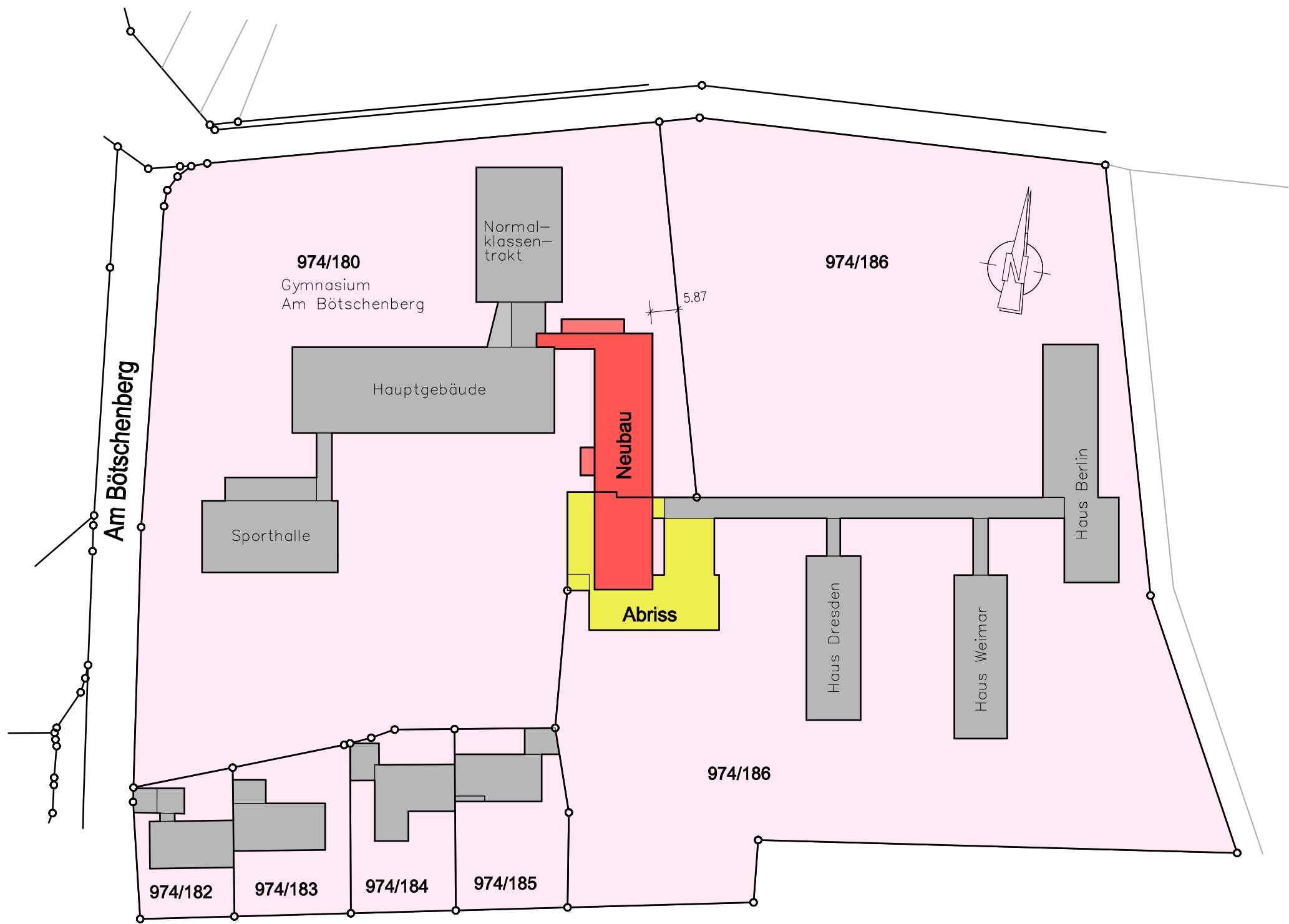
Bei positivem Ergebnis ist anschließend die Durchführung eines Vergabeverfahrens mit anschließender Baubetreuung auszuschreiben, das wiederum auf der Grundlage einer funktionalen Leistungsbeschreibung ein geeignetes Unternehmen hervorbringen soll.

Sollte es sich wirtschaftlicher darstellen, das Gebäude konventionell zu errichten, werden zunächst Ausschreibungen für die grundlegenden Planungsleistungen (Architekt, Tragwerksplaner, techn. Gebäudeausrüster) durchzuführen sein.

140

Anlage 1 zu 101/2023

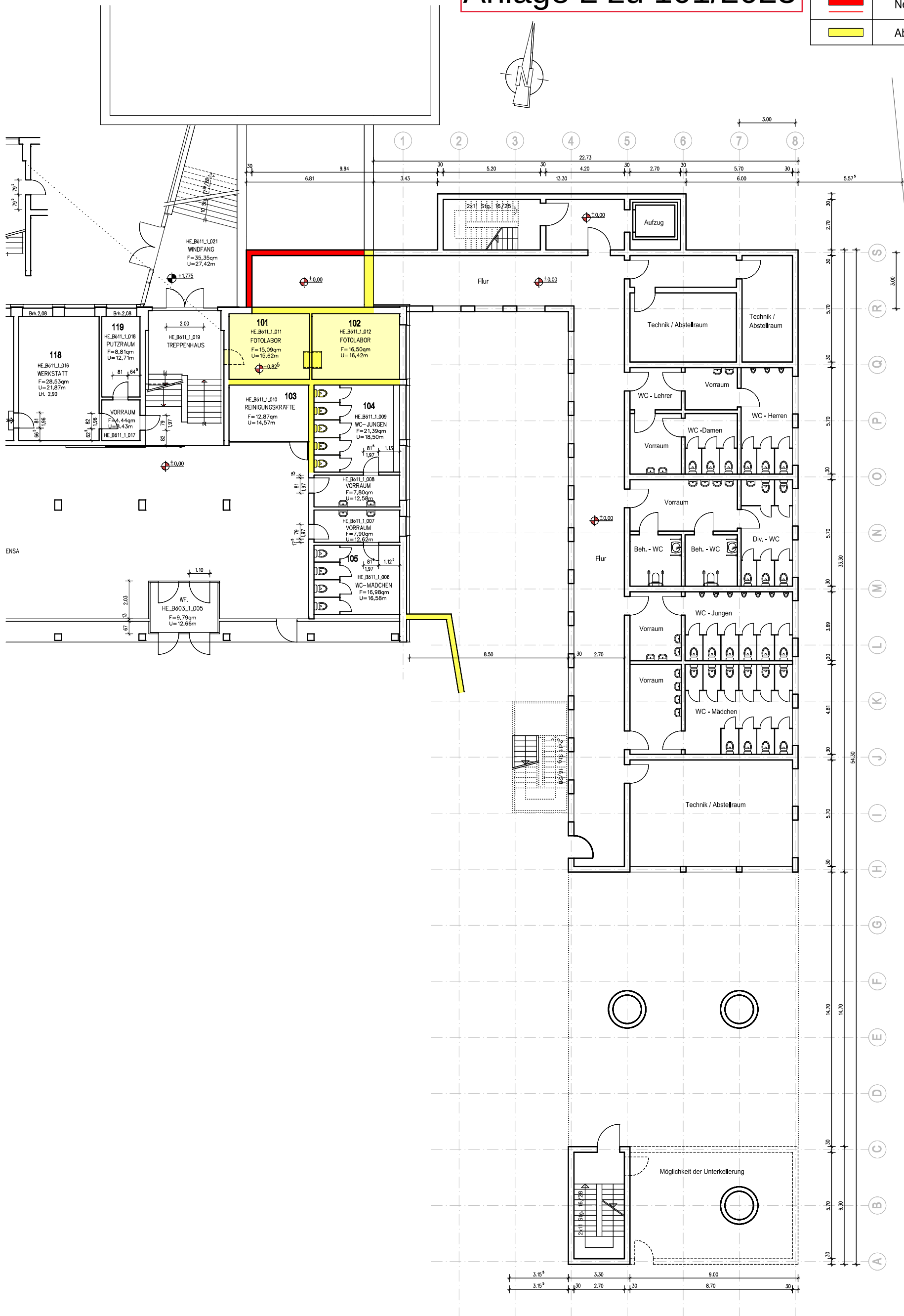
Legende	
	Neubau
	Abriss



Landkreis Helmstedt Hochbau und Gebäudemanagement		
Gymnasium am Bötschenberg 11 in Helmstedt Erweiterungsanbau, Lageplan		
ENTWURFSSKIZZE		Maßstab : 1 : 1000
Gezeichnet : Czitzkus	Genehmigt :	Datum : 22.03.2023

Anlage 2 zu 101/2023

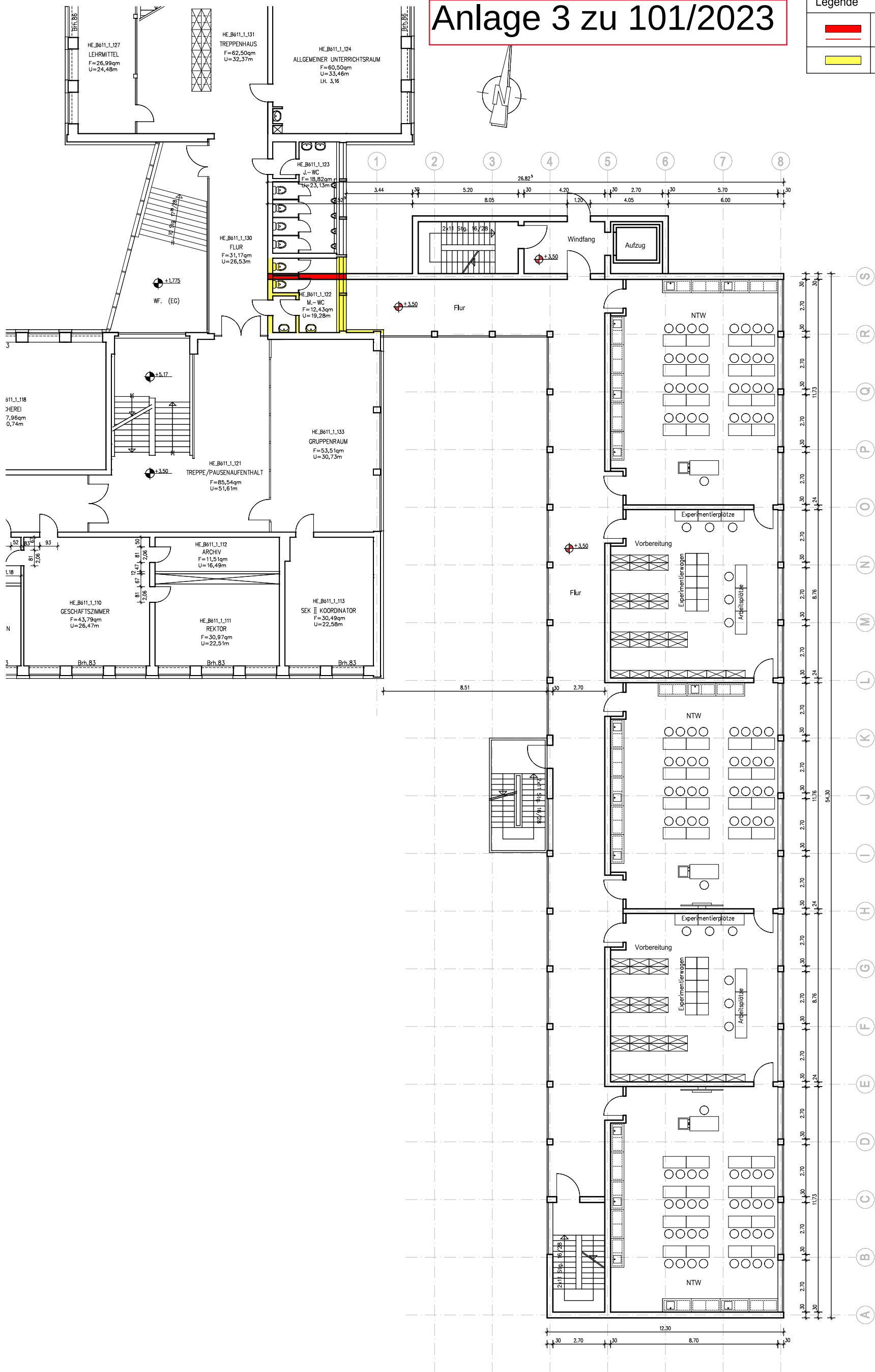
Legende	
	Neubau
	Abriss



Landkreis Helmstedt Hochbau und Gebäudemanagement		
Gymnasium am Bötschenberg 11 in Helmstedt Erweiterungsanbau, Erdgeschoss		
ENTWURFSSKIZZE		Maßstab : 1 : 200
Gezeichnet : Czitzkus	Genehmigt :	Datum : 22.03.2023

Anlage 3 zu 101/2023

Legende	
	Neubau
	Abriss



Landkreis Helmstedt Hochbau und Gebäudemanagement		
Gymnasium am Bötschenberg 11 in Helmstedt Erweiterungsanbau, 1. Obergeschoss		
ENTWURFSSKIZZE		Maßstab : 1 : 200
Gezeichnet : Czitzkus	Genehmigt :	Datum : 22.03.2023

Anlage 4 zu 101/2023

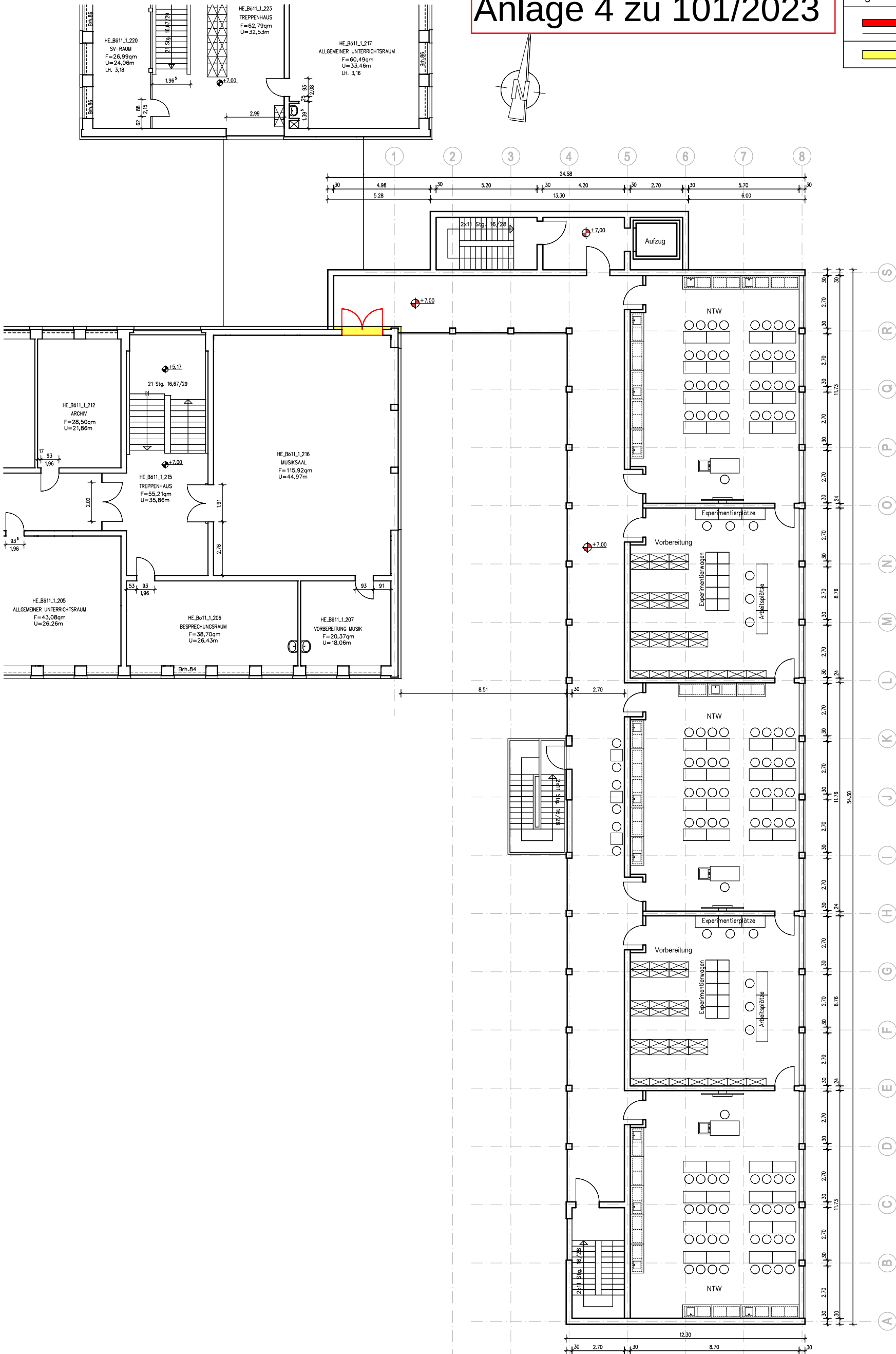
Legende



Neubau



Abriss



Landkreis Helmstedt
Hochbau und Gebäudemanagement

Gymnasium am Bötschenberg 11 in Helmstedt
Erweiterungsanbau, 2. Obergeschoss

ENTWURFSSKIZZE

Maßstab : 1 : 200

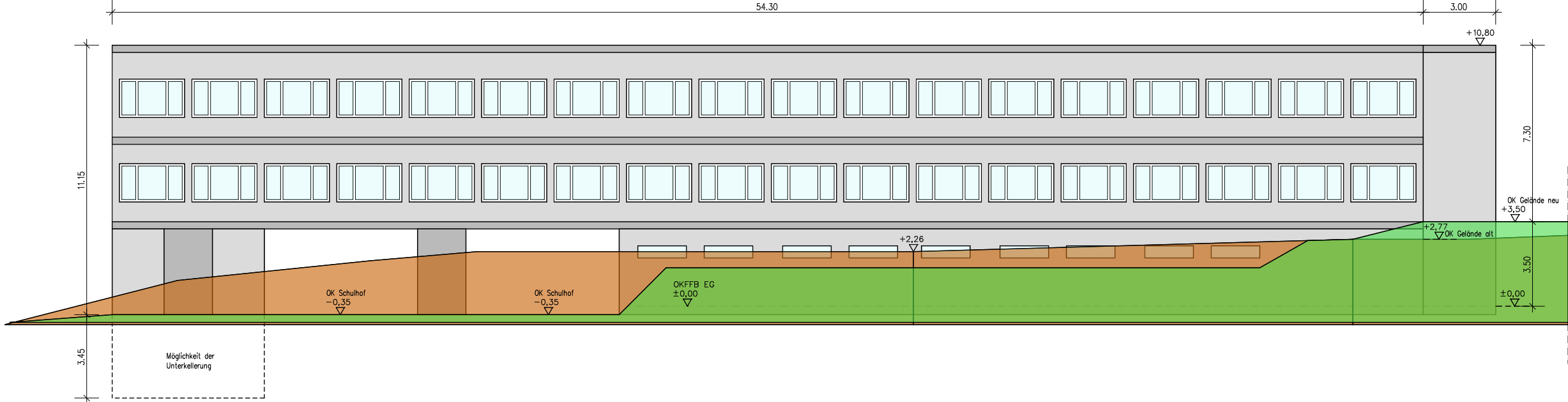
Gezeichnet : Czitzkus

Genehmigt :

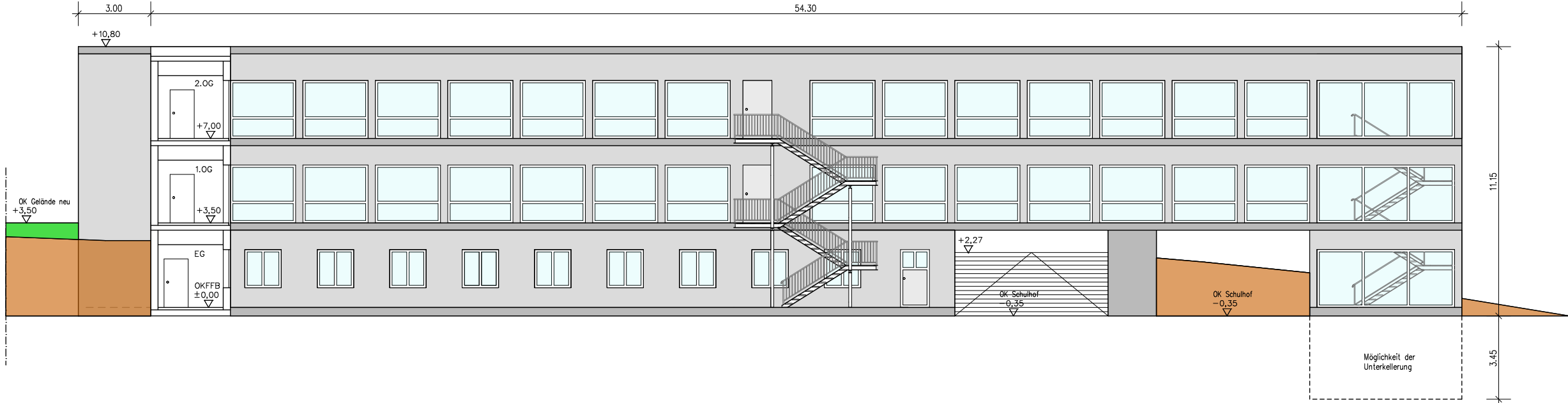
Datum : 22.03.2023

Anlage 5 zu 101/2023

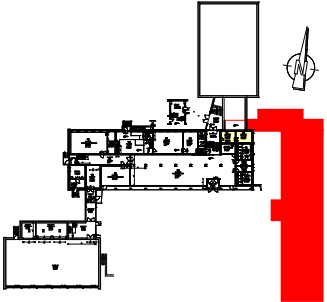
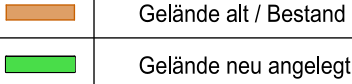
Ansicht Osten



Ansicht Westen



Legende



Landkreis Helmstedt
Hochbau und Gebäudemanagement

Gymnasium am Bötschenberg 11 in Helmstedt
Erweiterungsanbau, **Ansichten Ost und West**

ENTWURFSSKIZZE

Maßstab : 1 : 200

Gezeichnet : Czitzkus

Genehmigt :

Datum : 22.03.2023