

## Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt  
Darmstadt



|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Eingang Magistrats-<br>geschäftsstelle:<br>11.07.2019                               | an den Magistrat<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung                                                                                                                                                                                                                                                                                | Beteiligt vor<br>Magistratsbeschlussfassung:                           |
| Dezernat I<br><br>Amt: Eigenbetrieb<br>Immobilienmanagement<br>Darmstadt            | an die Stadtverordnetenversammlung<br><input type="checkbox"/> OBW zur Befassung<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung<br><input type="checkbox"/> zur abschließenden Beschluss-<br>fassung Fachausschuss<br><br><b>Behandlung in</b> Ja Nein<br><b>öffentl. Sitzung</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> OBW bei abschl.<br>Beschlussfassung Magistrat |
| Verteiler:                                                                          | Ja Nein<br><b>Internetfähig</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Vorlage-Nr. 2019/0152</b><br><br>Magistratsbeschluss-Nr.            |
| <b>Produkt-Nr.:</b><br><b>Kostenstelle:</b> 50-11638-01<br><b>Kostenträger:</b> 201 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |
| <b>Investitionsnummer:</b> 00344<br><b>Sachkonto:</b> 0951010                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |

**Betreff:** Fiedlerweg 20 - Sanierung und Umnutzung zum Bürogebäude für das PEN-Zentrum  
Deutschland

**Vorlage vom:** 26.06.2019

### Beschlussvorschlag:

Der Magistrat stimmt den Sanierungskosten in Höhe von 1.490.000,00 €  
für die Umnutzung zum Bürogebäude für das PEN-Zentrum Deutschland zu.

**Anlagen:** Folgekostenberechnung

**Datenschutzrelevante Anlage:** ☐

**Folgekosten:** ☒ Ja ☐ Nein

**Beschluss des Magistrats vom**

### **Begründung zur Magistratsvorlage vom 26.06.2019:**

Mit dem Beschluss des Magistrates vom 29.07.2015 wurde dem Ankauf des Anwesens Fiedlerweg 20, in direkter Nachbarschaft des Osthanges, zur Arrondierung des städtischen Eigentumes zugestimmt.

Das im Haus der Literatur untergebrachte PEN-Zentrum Deutschland wird von der Wissenschaftsstadt Darmstadt unterstützt und behält seinen Sitz in Darmstadt.

Nach Sanierung des Gebäudes wird das PEN-Zentrum Deutschland die Büroflächen anmieten und in den Fiedlerweg 20 einziehen.

### **Baubeschreibung**

Das Gebäude aus dem Jahr 1954 ist komplett sanierungsbedürftig. Dies betrifft sowohl die gesamten haustechnischen Anlagen als auch die Bausubstanz an sich.

Für die zukünftige Nutzung als Bürogebäude durch das PEN- Zentrum Deutschland sind im Wesentlichen folgende Maßnahmen nötig:

Die bestehende technische Gebäudeausrüstung muss komplett erneuert werden. Dies bedeutet unter anderem:

- Neuverlegung sämtlicher Elektroleitungen, Datenleitungen, Erneuerung sämtlicher Schalter und Steckdosen.
- arbeitsrichtlinienkonforme Beleuchtungskörper, Außenbeleuchtung.
- Erneuerung Elektroverteiler.
- Erneuerung der Heizanlage und sämtlicher Leitungen sowie Erneuerung der Heizkörper.
- Alle Sanitärbereiche sowie die Küche werden in einem Riegel im EG gebündelt, sämtliche Leitungen und Objekte erneuert.
- Ein Mehr-Spartenanschluss wird von der Straße aus in den neuen Technikraum verlegt.

Außerdem liegt auch bei der Bausubstanz erheblicher Sanierungsbedarf vor:

- Der Keller ist feucht und weißt Schimmel auf. Hier muss eine Außenabdichtung vorgenommen werden.
- Die Fassade weißt zahlreiche Risse auf, hier wird ein Dämmputz aufgebracht.
- Alle Fenster müssen durch wärmeschutzgerechte Fenster ersetzt oder umgerüstet werden.
- Das Dach muss neu eingedeckt werden. Die Dachentwässerung muss erneuert werden.
- Die Geschossdecken zu Keller und Dach werden gedämmt.
- Das Gebäude muss in allen nötigen Bereichen den Brandschutzanforderungen angepasst werden.
- Die Innenwände müssen überarbeitet und neu angelegt werden.
- Treppe und Türen müssen überarbeitet werden.

Bei den Außenanlagen sind folgende Maßgaben umzusetzen:

- Es sollen 2 Stellplätze geschaffen werden, hierfür wird die vorhandene Garage abgerissen. Die weiteren 3 Stellplätze die laut Stellplatzordnung erforderlich wären werden abgelöst.

- Die Treppenanlage muss erneuert werden und wird in diesem Zuge verbreitert, das Außen-Niveau wird auf der Eingangsseite dem Erdgeschossniveau angepasst.
- Die vorhandene Schwimmbadanlage wird zurückgebaut und das Becken zugeschüttet.
- Das Grundstück benötigt eine Einfriedung.
- Der hintere Bereich des Gartens in dem sich der Zugang zu den denkmalgeschützten Eiskellern mit Eisdorn befindet, soll vom Restgrundstück abgegrenzt werden.

### **Planungsstand, Baubeginn, Bauzeit**

Die Vorentwurfsphase ist in Abstimmung mit dem EB Kulturinstitute abgeschlossen.

Fachplaner und Architekt haben Ihre Kostenschätzungen und Honorarangebote vorgelegt.

Der Beginn der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen ist für Sommer 2019 geplant, der Einzug des PEN- Zentrums soll im Sommer/ Herbst 2020 erfolgen.

### **Kosten**

| Vertiefende Kostenschätzungen nach Kostengruppen brutto Stand 28.03.2019 |                                |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Kostengruppe 200 Herrichten und Erschließen                              | 35.700,00 €                    |
| Kostengruppe 300 Bauwerk                                                 | 584.084,00 €                   |
| Kostengruppe 400 Haustechnik                                             | 158.050,00 €                   |
| Kostengruppe 500 Außenanlagen                                            | 226.100,00 €                   |
| Kostengruppe 600 Ausstattung                                             | 10.000,00 €                    |
| Kostengruppe 700 Baunebenkosten/ Honorare (22 %)                         | 224.663,00 €                   |
| <b><u>Summe Kostenschätzung brutto</u></b>                               | 1.238,597,00 €                 |
|                                                                          | <b>Gerundet 1.240.000,00 €</b> |
|                                                                          |                                |
| Risikozuschlag                                                           | 250.000,00 €                   |
| <b>Summe Gesamtprojektkosten brutto gerundet</b>                         | <b>1.490.000,00 €</b>          |

## Finanzierung

Die Liegenschaft und das Gebäude Fiedlerweg 20 befindet sich im Anlagevermögen des Eigenbetriebs Immobilienmanagement.

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Interne Vorfinanzierung aus WP 2019: | 600.000,00 €   |
| Entwurf WP 2020 berücksichtigt:      | 890.000,00 €   |
|                                      | <hr/>          |
|                                      | 1.490.000,00 € |

Die Vorlage wurde am 10.04.2019 in der Sitzung der Betriebskommission beschlossen.

Dezernent I

Dezernent IV

Jochen Partsch  
Oberbürgermeister

André Schellenberg  
Stadtkämmerer