

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 27.03.2020	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat I Amt: Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2020/0068 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: 11-00057-01 Kostenträger: 270		
Investitionsnummer: 340 Sachkonto: 095170		

Betreff: Lichtenbergschule Sanierung Verwaltungsgebäude im Rahmen des KIP II

Vorlage vom: 10.03.2020

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat stimmt der Sanierung des Verwaltungsgebäudes Lichtenbergschule mit Gesamtkosten in Höhe von 3,65 Millionen € zu.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

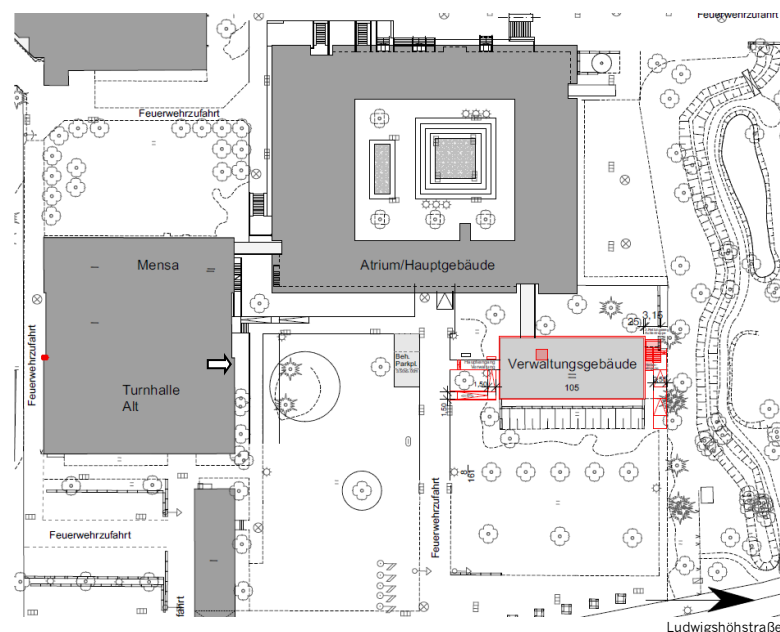
Folgekosten:	☐ Ja	☒ Nein
---------------------	-----------------------------	--

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 10.03.2020

Dienstliche Veranlassung und Baubedürfnis:

1. Das Verwaltungsgebäude der Lichtenbergschule aus dem Baujahr 1968 ist bis auf eine 2007 erfolgte Dachsanierung unsaniert. Deshalb wurde das Projekt für das Förderprogramm KIP II vorgeschlagen.
2. Umsetzung Magistrats-Beschluss 92/2018 Anmeldung der Schulbaumaßnahmen KIP II.
3. Förderbescheid (KInvFGII) Ident-Nr. 06411000SB4339249292 mit einem Investitionsvolumen von 2.000.000 €.
4. Gemäß den Förderrichtlinien erfolgt keine räumliche Erweiterung bis auf den Anbau von Rampen und Treppen. Die barrierefreie Nutzung wird durch Einbau eines Aufzugs über 3 Geschosse ermöglicht. Das Untergeschoß ist vollflächig in die Nutzung einbezogen.
5. Das Raumprogramm des Schulamtes für die Verwaltung wird durch Nutzung der 3 Geschosse und der ehemaligen Hausmeisterwohnung im Bestand abgebildet.
6. Die Sanierung ist als energetische Sanierung im Bestand geplant und anhand der Bauteilmethode nachgewiesen, da nicht alle Bauteile erneuert werden können.
7. Die Baugenehmigung BN-2019/71-4 wurde im September 2019 erteilt.
8. Rückbaus der Schadstoffe und Abbruch erfolgte von September bis Dezember 2019.
9. Umbau und Sanierungsarbeiten I. Quartal 2020 bis zum I. Quartal 2021.
10. Bruttogrundfläche 345 qm, Hauptnutzfläche 563 qm
11. 3.488 cbm Bruttorauminhalt



Erläuterungsbericht

Vor Beantragung der KIP Maßnahme erfolgte 2018 eine Kostenschätzung über die Kubatur, mit überschlägigen Kosten von 2.000.000 € die dem Förderantrag zugrunde gelegt wurde. Die Grundlagenermittlung durch das Büro Loewer und Partner war bereits im Rahmen der Beauftragung zur Gesamtisanierung erfolgt.

Im Zuge der Entwurfs- und Genehmigungsplanung zeichnete sich ab, dass außer der technischen und Energetischen Sanierung weitreichende Ertüchtigungen der Bausubstanz erforderlich sind.

Verwendet werden das Stahlbetonskelett, die Bodenplatte und die gedämmte Dachkonstruktion. Diese wird aufgrund erforderlicher Durchdringungen für Aufzug, Notausstiege und Sekuranten weiter bearbeitet. Aufgrund der deutlich höheren Anforderungen an die Regenwasserableitung ist die vorhandene innenliegende Entwässerung nicht mehr nutzbar und es wird eine Entwässerung an den Fassaden mit Ableitung in den Saubach erstellt.

Die energetische Sanierung beinhaltet die Dämmung aller Hüllflächen und die Erneuerung der Technischen Anlagen. Die Wärmeversorgung der gesamten Schule erfolgt derzeit zentral mit Gasbrennwerttechnologie. Auf dem Dach des Atriumgebäudes befindet sich eine Photovoltaikanlage mit einer Nennleistung von 66 KWH, die auch für die Eigennutzung der Verwaltung Strom bereitstellt.

Um die heutigen Anforderungen an Wärme und Schallschutz zu erfüllen, sind zum Teil sehr aufwändige Konstruktionen im Boden und Deckenaufbau erforderlich, da vorhanden Höhenbezüge durch Treppen und Türöffnungen vorliegen. Deshalb wird ein geschliffener Terrazzoestrich eingebaut, um Estrich und Bodenbelagsfunktion mit geringen Höhen zu erfüllen. Die Innenwände bleiben weitgehend erhalten.

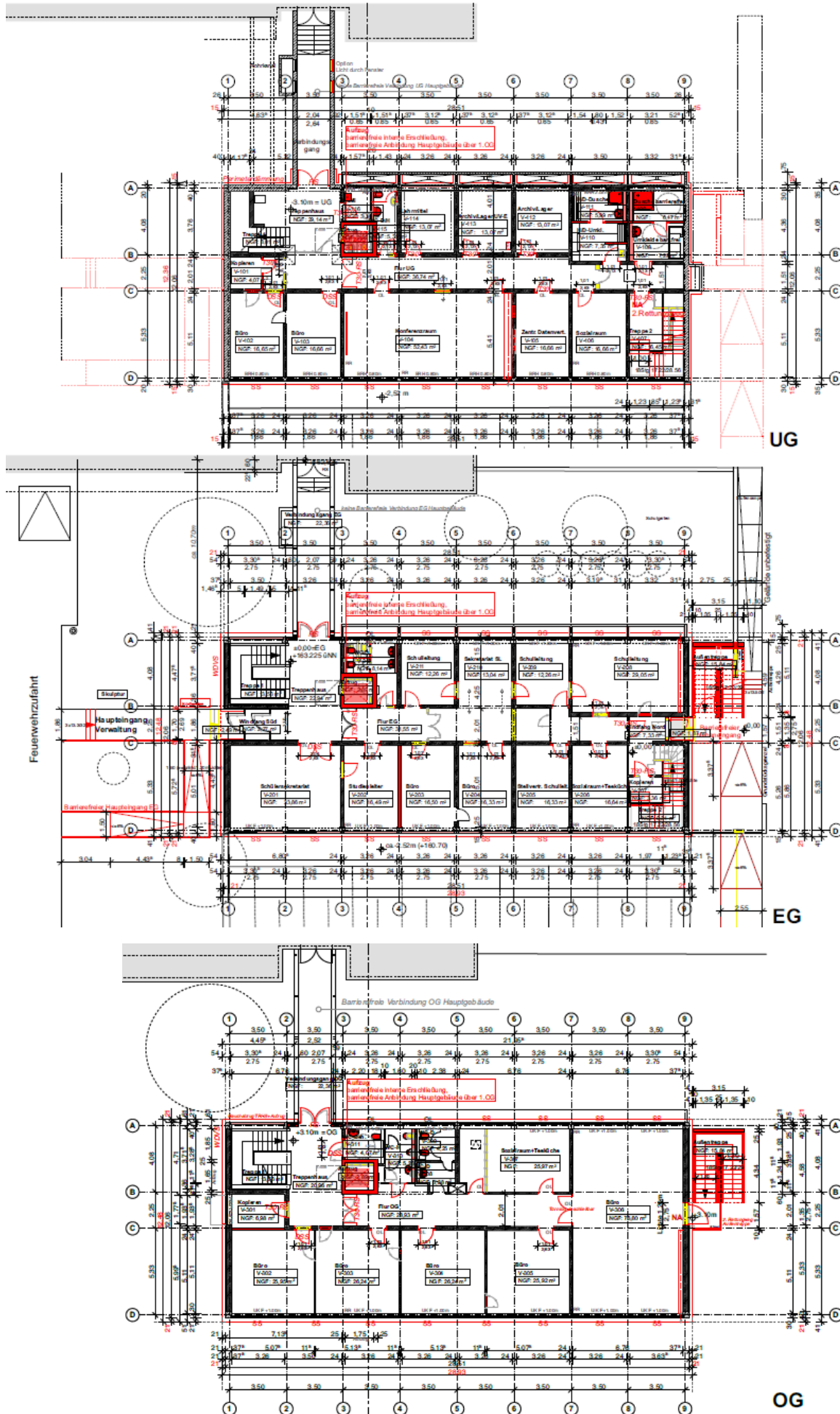
Das Bestandsgebäude ist sehr sparsam in der statischen Dimensionierung und in der Ausführung der Mindesthöhen. Durch die Verwendung der Bausubstanz wird graue Energie eingespart.

Mit der Sanierung wird das Gebäude in Bezug auf Barrierefreiheit, Bereitstellung von Lehrerarbeitsplätzen mit bester digitaler Anbindung und neu erstellten Sanitärbereichen zu einer zeitgemäßen Schulverwaltung umgebaut und an das bereits sanierte Atriumgebäude in dem sich ein Großteil der Klassen und Fachklassen befindet angeschlossen.

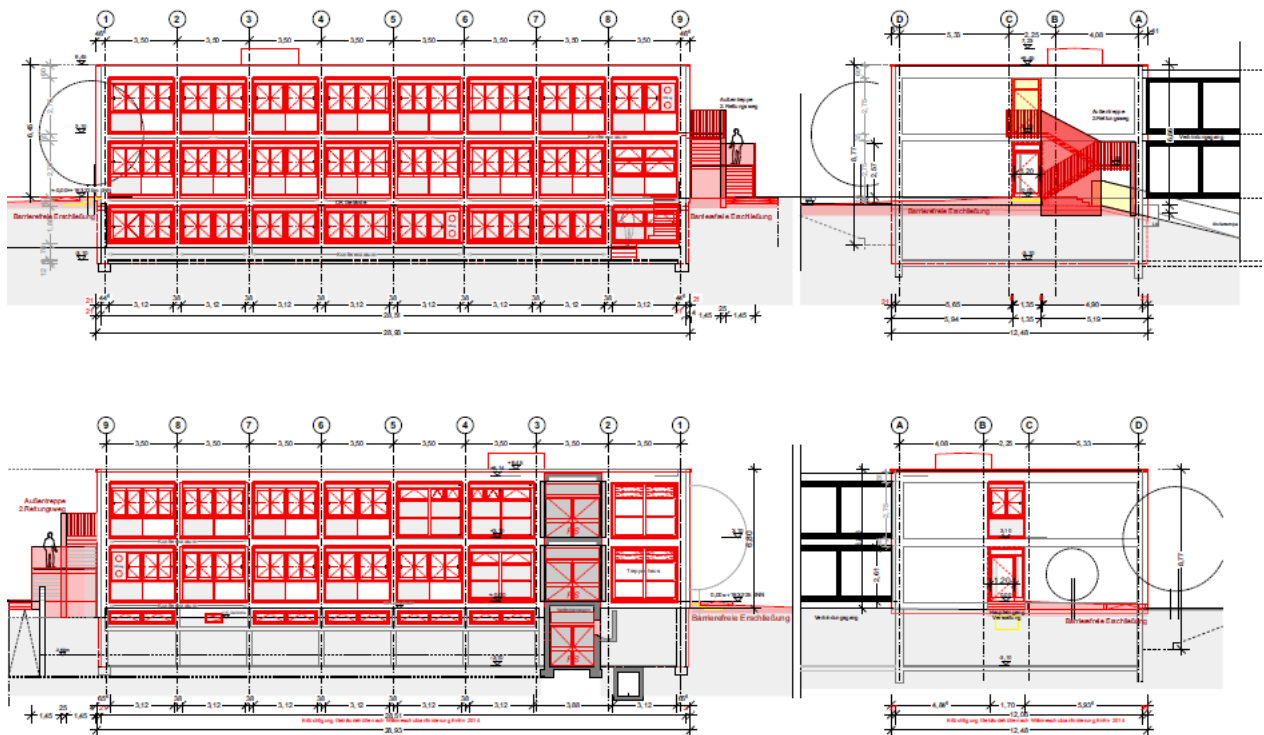
Die wichtigsten Funktionen für die Schulgemeinde finden sich künftig im Erdgeschoss. Die den Lehrern vorbehaltenen Arbeits- und Aufenthaltsbereiche befinden sich im Untergeschoss und im Obergeschoss mit dem barrierefreien Übergang in das Atriumgebäude.

Im Entwurfsprozess und in der Werkplanung wurde geprüft, ob die CO₂ Bilanz des Gebäudes durch Energiegewinnung weiter verbessert werden kann. Da auf dem Dach keine Lastreserven bestehen, wurde der Einsatz von Photovoltaik an den Fassaden untersucht in konventioneller Ausführung und auf Polymerbasis. In der Diskussion mit Fachkollegen der Entega Ag konnte für dieses Projekt keine wirtschaftliche Anwendung gefunden werden. Fassadenbegrünungen werden an der Nordseite ausgeführt.

Grundrisse



Ansichten



Erläuterung zur Aufgliederung der Kosten und Kostenentwicklung

Kostengruppe 200

Das Herrichten und die Schadstoffsanierung sind abgeschlossen, kein Risikozuschlag.

Kostengruppe 300 Bauwerk, Baukonstruktion

Die Rohbauarbeiten sind vergeben.

Fassaden und Dach sind zurzeit in der Ausschreibung. Da bei Rohbauvergabe keine höheren Kosten gegenüber der Schätzung vorlagen, wird der Risikoanteil gegenüber der im Dezember 2019 ermittelten Berechnung mit 10% angesetzt.

Kostengruppe 400 Bauwerk Technische Anlagen

Erneuert werden alle Technischen Anlagen bis auf die Wärmeerzeugung. Für Konferenz- und Besprechungsräume werden dezentrale Lüftungsgeräte mit hohem Wärmerückgewinnungsgrad verwendet.

Für die Technischen Gewerke die alle noch zu vergeben sind, wird aufgrund des Vergaberisikos ein Risikoanteil von 15% festgelegt.

Kostengruppe 500 Außenanlagen

Die Ausführung der neuen Außenentwässerungsgrundleitung und der Garten und Landschaftsbauarbeiten wird mit 15 % Risiko beaufschlagt.

Kostengruppe 600 Betriebliche Einbauten TGA

Beinhaltet Hygieneausstattung und sonstiges zu Rahmenvertragspreisen, kein Risikozuschlag.

Kostengruppe 700 Baunebenkosten wird mit 5 % Risiko beaufschlagt, da die Honorargrundlagen auf aktuellen anrechenbaren Kosten beruht, aber zusätzlich anrechenbare Kosten „Bausubstanz“ zu ergänzen sind.

Kostengruppe	Kostenschätzung für KIP 2018	Kostenberechnung 12/2019	Risikozuschlag nach KGR 01/2020	Mittelbereitstellung
KGR 200 Abbruch, Herrichten und Erschließen	120.000	207.000	0	207.000
KGR 300 Bauwerk		1.598.312	159.831	1.758.143
KGR 400 Bauwerk Technische Anlagen		676.647	101.497	778.144
300+400	1.500.000			
KGR 500 Außenanlagen	50.000	128.059	19.209	147.268
KGR 600 Betriebliche Einbauten		16.000	0	16.000
KGR 700 Baunebenkosten	330.000	633.566	31.678	665.245
Gebühren/ sonstige		77.400		77.400
KGR 200 – 700		3.336.871	312.215	3.649.086
Budget	2.000.000	3.337.000	313.000	3.650.000

Die Baumaßnahme wird wie folgt finanziert:

Bereits bereitgestellt aus KIP II-Mitteln:	2.000.000 €
Wirtschaftsplan 2020:	1.400.000 €
Fehlende Finanzierung:	250.000 €

Die Etatisierung der fehlenden 250.000 € erfolgt über den Wirtschaftsplan 2021. Sollte für notwendige Auftragserteilungen im Jahr 2020 eine Zwischenfinanzierung erforderlich werden, wird diese aus verfügbaren Mitteln beim Eigenbetrieb Immobilienmanagement im Wirtschaftsjahr 2020 bereitgestellt.

Dezernent I

Dezernent II

Dezernent IV

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Rafael Reißer
Bürgermeister

André Schellenberg
Stadtkämmerer