

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 27.3.2020	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. 2020/0071 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: 15-00069-03 Kostenträger: 201		
Investitionsnummer: 00383 Sachkonto: 0951010		

Betreff: Erich-Kästner-Schule, Wickopweg Dach –und Fassadensanierung Gebäude 3

Vorlage vom: 10.03.2020

Beschlussvorschlag:

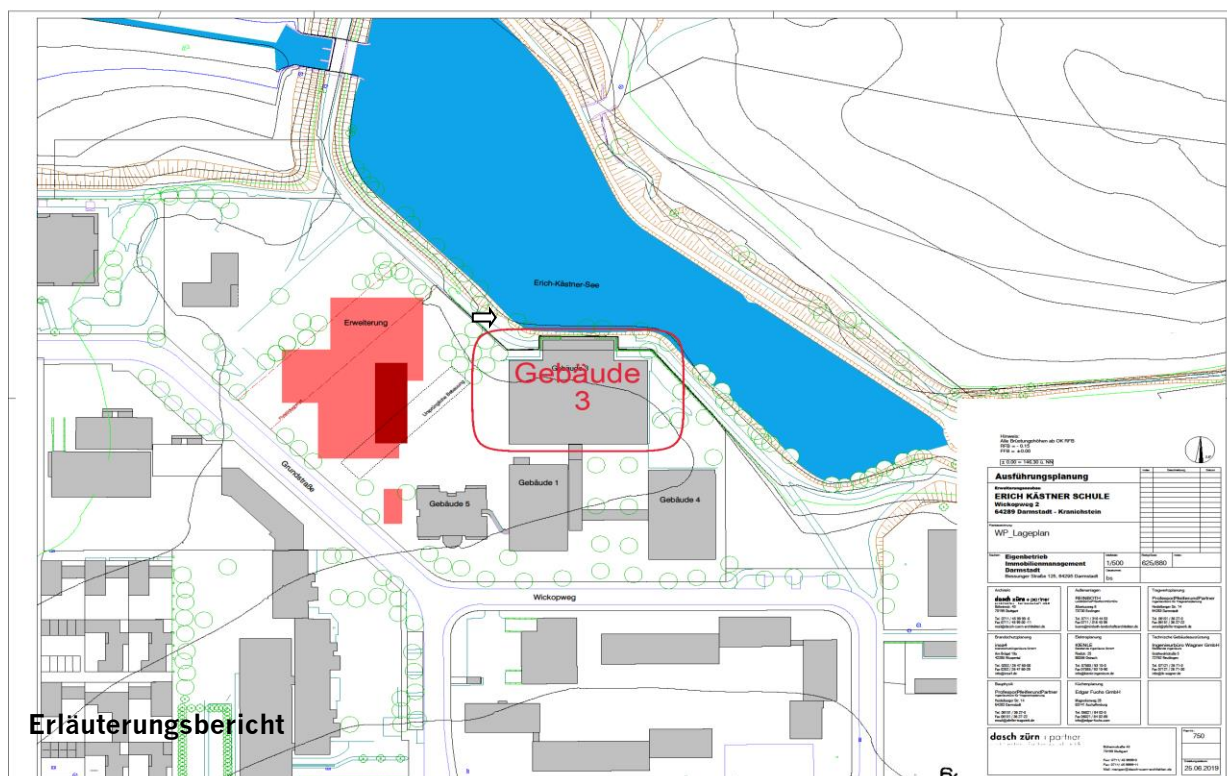
Der Magistrat stimmt der Dach-und Fassadensanierung des Gebäude 3 (Turnhalle und Klassen) mit Gesamtkosten von 3.220.000 € zu.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom



Die Erich-Kästner-Schule ist als 6-zügige Grundschule eine der größten Grundschulen in Hessen.

Der Schulbezirk deckt den gesamten Stadtteil ab.

4 Gebäude der Erich-Kästner-Schule wurden in den 70 er Jahren als Systembauten errichtet. Aufgrund steigender Schülerzahlen, gesellschaftlicher Veränderungen und einem daraus resultierendem höheren Flächenbedarf wurde 2015 ein Wettbewerb für den Erweiterungsbau durchgeführt, der ab März 2020 im Bau ist.

Der Altbestand des Gebäudes sollte nach der Fertigstellung des Erweiterungsbaus saniert werden. Um den dringenden Raumbedarf zu erfüllen wurde vorab 2017/2018 die Aufstockung des vorher eingeschossigen Gebäudes 4 abgeschlossen.

Nun muss aufgrund der baulichen Schäden am Dach und vor allem an der Fassade ein weiteres Gebäude vorab bearbeitet werden.

Bei dem Gebäude 3 handelt es sich um eine massive Gebäudekonstruktion aus einer Tragschale aus Fertigteilen.

Die Außenwände bestehen aus bewehrtem Beton ca. 25 cm. und einer ca 6 cm starken Vorsatzschale in Waschbetonoptik. Die konstruktive Befestigung der Vorsatzschalen ist korrodiert und muss zwingend ersetzt werden. In der Gebäudemitte befindet sich die Turnhalle mit einer Raumhöhe von ca.6 m, die durch die Höhendifferenz zu den umliegenden Klassen und Funktionsräumen eine Dachlaterne ausbildet. In den nach Osten und Westen ausgerichteten Längsseiten sind großflächige Fensteröffnungen zur Belichtung und Belüftung. Die Dächer sind als Flachdächer ausgebildet und hatten bisher innenliegende Entwässerungen.

Die energetische Sanierung beinhaltet die Dämmung aller Hüllflächen, die Erneuerung der technischen Anlagen kann aufgrund der räumlichen Engpässe der Schule erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Die Wärmeversorgung der gesamten Schule erfolgt durch Fernwärme.

Um die heutigen Anforderungen an Wärmeschutz zu erfüllen, werden die Fassadenplatten gedämmt und mit Holzelementen verschalt. Neue 3-fachverglaste Fenster werden in der Dämmebene eingebaut. Die Dachentwässerung wird nach außen geführt und soll wie bereits bei Erweiterungsgebäude und Gebäude 4 in den See eingeleitet werden. Die Innenwände bleiben erhalten. Oberlichter werden zum Teil geschlossen.

Im Entwurfsprozess und in der Werkplanung wird geprüft, wie die CO₂ Bilanz des Gebäudes verbessert werden kann. Da auf dem Dach Lastreserven bestehen, ist der Einsatz von Photovoltaik auf dem Sporthallendach konzipiert, um Energiegewinne zu erreichen. Die Flachdächer über den Klassen werden aufgrund von Vandalismusgefahr und Teilverschattung nicht mit Photovoltaik ausgestattet.

Fassadenbegrünungen an der Nordseite mit Hochbeeten werden geprüft, können aber nur bei Änderung der Fluchtwege der Sporthalle ausgeführt werden.

Für die Technischen Anlagen Elektro sind Funktionsänderungen im Grundriss erforderlich, die im Bauantrag mit Brandschutzkonzept berücksichtigt werden. Die Sanierung der Dachflächen kann bereits vor der erteilten Baugenehmigung begonnen werden.



Erläuterung zur Aufgliederung der Kosten und Kostenentwicklung

Kostengruppe 200

Übergangsmaßnahmen, da das Gebäude nicht komplett geräumt werden kann, sind während der Baumaßnahmen, Übergangsmaßnahmen notwendig.

Kostengruppe 300 Bauwerk, Baukonstruktion.

Betonsanierung, Fassaden und Dacharbeiten werden sofort nach Mittelfreigabe ausgeschrieben und 2020/2021 ausgeführt. Der Vergaberisikoanteil gegenüber der im Herbst 2019 ermittelten Berechnung wird mit 10% angesetzt, da aber die Leistungsabgrenzung der vorläufigen Kosten zusätzliche Arbeiten erfordern kann, beträgt das Gesamtrisiko 20% .

Kostengruppe 400 Bauwerk Technische Anlagen

Erneuert werden nur Technische Anlagen für den modernisierten Jalousiebetrieb und Oberlichter –mit RWA Funktion. Die Ansätze für Wärmeerzeugung betreffen nur die für die Durchführung der Bauarbeiten erforderliche De- und Remontagen. Der Vergaberisikoanteil gegenüber der im Herbst 2019 ermittelten Berechnung wird mit 10% angesetzt, da aber die Leistungsabgrenzung der vorläufigen Kosten zusätzliche Arbeiten erfordern kann, beträgt das Gesamtrisiko 20%.

Kostengruppe 500 Außenanlagen

Die Ausführung der Technischen Anlagen betrifft die Verlegung der Außenentwässerungsgrundleitung mit Zuleitung in den See und wird mit 20 % Risiko beaufschlagt.

Kostengruppe 700 Baunebenkosten sind mit 25% der Anrechenbaren Kosten KGr 300 und 400 ermittelt –ohne Risiko. Die Honorargrundlagen beruhen auf aktuellen Anrechenbaren Kosten.

Kostengruppe	Kostenberechnung IV/2019	Risikozuschlag nach KGR Ggf.20%	Mittel-bereitstellung
KGR 200 Abbruch, Herrichten und Erschließen	50.000	10.000	60.000
KGR 300 Bauwerk	1.859.031	371.806	2.230.837
KGR 400 Bauwerk Technische Anlagen ohne Erneuerung NSHV/BMA	72.114	14.423	86.537
300+400			
KGR 500 Technische Anlagen in Außenanlagen	80.000	16.000	96.000
KGR 600 Betriebliche Einbauten	0	0	0
KGR 700 Baunebenkosten	581.650	0	581.650
Gebühren/ sonstige	44.976	0	44.976
KGR 200 – 700			3.100.000
Bauantrag und Brandschutzkonzept			120.000
Budget	2.682.771	412.229	3.220.000

Die Baumaßnahme wird wie folgt finanziert:

Bereits bereitgestellt im Wirtschaftsplan 2019:	140.000 €
Wirtschaftsplan 2020:	1.950.000 €
Fehlende Finanzierung:	<u>1.130.000 €</u>

Die fehlenden 1.130.000 € werden über eine Etatisierung im Wirtschaftsplan 2021 bereit gestellt. 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 III

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Rafael Reißer
Bürgermeister

André Schellenberg
Stadtkämmerer