

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 09.11.2020	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 ☒ ☐	Dezernat II Dezernat IV ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2020/0277 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: 11-00026-02 Kostenträger: 201		
Investitionsnummer: INV00357 Sachkonto: 0951010		

Betreff: Ludwig-Georgs-Gymnasium, Gesamtanierung B-Bau

Vorlage vom: 19.10.2020

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung stimmen der notwendigen Mittelerhöhung für die Gesamtanierung des Ludwig-Georgs-Gymnasium, B-Bau zu.
2. Der Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt (IDA) wird beauftragt, die Planung und Erstellung inkl. Beauftragung der notwendigen Planungs- und Bauleistungen umzusetzen.

Anlagen: Kostenaufstellung zur Baumaßnahme

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 19.10.2020

Erläuterungsbericht

Das Ludwigs-Georgs-Gymnasium im Herzen von Darmstadt ist einer der fünf realisierten Meisterbauten (Baujahr 1955-58) und steht unter Denkmalschutz.

Bauteil B besteht aus einem zweigeschossigen Riegel im Schnittpunkt der Bauteile C und D.

Die Gesamtsanierung des B-Baus des Ludwig-Georgs-Gymnasium soll umgesetzt werden, nachdem bereits an Bauteil A umfangreiche Maßnahmen und in bereits vorangehenden einzelnen Maßnahmen Sanierungen an Bauteil B erfolgt sind.

Am 05.04.2016 kam es zu einem großen Wasserschaden im A-Bau, der eine großflächige Sanierung des A-Baus nach sich zog. Ausgenommen von der Sanierung waren die Verwaltung, das Untergeschoß und ein paar einzelne Räume, die bereits teilsaniert worden waren. Im Bauteil B besteht sowohl bzgl. der Innenräume als auch der Fassade und des Daches und der Deckenqualität großer Sanierungsbedarf. Die Räume entsprechen technisch, optisch und schadstofftechnisch nicht dem Niveau der frisch sanierten Räume im A-Bau. Der Mischstand fällt hierdurch als besonders auf. Deshalb wurden bereits im IDA Wirtschaftsplan 2019 für die Sanierung des Gebäude B 2.500.000 € eingestellt.

Da die Baustruktur der Gebäude A und B identisch ist und die Vorgaben der Denkmalpflege in gleicher Weise umgesetzt werden müssen, soll das Planungsteam, das am Bauteil A tätig war auf Grund der bereits gewonnenen Erfahrung auch für die nächsten Leistungsphasen beauftragt werden. Für die Sanierung Gebäude B sind folgende Planer mit der Kostenberechnung Leistungsphase 3 beauftragt.

Architekt: Architekturbüro Hinkel Darmstadt
Tragwerk und Bauphysik: Schlier und Partner Darmstadt
Elektrotechnik: Ingenieurbüro Weidemann
Umweltingenieure: CDM Smith, Bickenbach

In einem folgenden und letzten Sanierungsabschnitt ist die Gesamtsanierung der Sporthalle (D-Bau) vorgesehen und abschließend die Sanierung der Außenanlagen (nicht Gegenstand dieser Vorlage).

Bereits erfolgte Maßnahmen:

Die Chemie-Räume wurden 1992 vom A-Bau in den B-Bau verlegt. In diesem Bereich wurde der Bodenaufbau inkl. dem PAK-belasteten Gussasphalt ausgebaut und es wurden neue Akustik-Decken unter Beibehalt der vorhandenen beschädigten Rabetdecken eingebaut. Es wird geprüft, ob dieser Bereich auf Grund der heutigen Brandschutzauflagen saniert werden muss.

Abgesehen von der Fenstersanierung aus den Jahren 2011/12 wurden in Bauteil B keine weiteren wesentlichen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Lageplan



Anstehende Maßnahmen

Am Gebäude B sollen die am Gebäude A abschnittsweise durchgeführten Maßnahmen in einen durchgehenden Bauabschnitt bearbeitet werden, wobei lärmintensive Arbeiten in die Ferienzeiten verlagert werden.

Grundrissänderungen

Im Zuge der anstehenden Sanierung sind keine wesentlichen funktionellen Grundrissänderungen geplant.

Schadstoffsanierung

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist das Thema Schadstoffe. Die Asbestfaserzement-Fensterbänke wurden größtenteils im Vorgriff ausgebaut. Es ist bekannt, dass sich PAK im Fußbodenaufbau (Gussasphalt und Parkettkleber) befindet. Analog zum A-Bau ist vorgesehen, die PAK-belasteten Materialien auszubauen und fachgerecht zu entsorgen. Ebenfalls analog zum A-Bau ist mit Vorkommen von KMF, Blei und Asbestfasern in Putz- und Spachtelmassen zu rechnen. Entsprechende Voruntersuchungen müssen noch veranlasst werden. Die Kosten wurden gemäß den Vorkommen in Bauteil A ermittelt. Die Schadstoffsanierung muss von Fachingenieuren begleitet werden.

Haustechnik

Hinsichtlich der Haustechnik entspricht insbesondere die Elektrik und Sicherheitstechnik nicht dem aktuellen Standard. Hier ist eine komplette Erneuerung vorgesehen. In Abstimmung mit dem Schulamt und den Nutzern wurden die Unterrichtsräume im A-Bau mit Whiteboards mit interaktiven Beamern ausgestattet. Um in einem System zu bleiben, ist dieselbe Ausstattung der Unterrichtsräume im B-Bau vorgesehen.

Bezüglich Heizung/Sanitär ist die Erneuerung der Heizkörper vorgesehen. Die vorhandenen Wasser- und Abwasserleitungen müssen im Zuge der Rückbauarbeiten überprüft und ggf. ganz

oder teilweise erneuert werden. Der Risikoanteil für dieses Gewerk wurde entsprechend höher (20%) veranschlagt.

Energetische Sanierung Fassade und Dach

Aufgrund des Denkmalschutz-Status ist eine energetische Sanierung der Fassade mit einer Außendämmung nicht möglich. Eine Innendämmung über Mindestwärmeschutzstandard hinaus ist auf Grund der großen Fensterflächen und der schlanken Betonstützen nicht möglich. Nur die Heizkörpernischen werden mit diffusionsoffener Innendämmung in maximal möglicher Schichtstärke gedämmt. Eine energetische Verbesserung der Fensterflächen wurde durch die Erneuerung der Fenster in 2011/12 bereits erreicht, indem die vorhandene Einfachverglasung durch Doppel-Isolierverglasung ausgetauscht wurde.

Eine Ausnahme bildet die geschlossene Wand nach Norden hin – hier ist das Aufbringen einer diffusionsoffenen Innendämmung auf einer großen Fläche möglich.

Die Dachfläche wird entsprechend der aktuellen Bauteil Anforderungen energetisch saniert. Die Aufbringung einer Dachbegrünung und oder Fotovoltaik ist aus statischen Gründen nicht möglich. Verbesserungen zur CO₂-Neutralität können nur mit Entsiegelung der Außenanlagen (nicht Bestandteil dieser Maßnahme) und einer begrenzten mit dem Denkmalschutz abzustimmenden Fassadenbegrünung an der Nordseite erreicht werden.

Betonsanierung/Austausch Fliesen Fassade

Im Bereich der Fassade ist eine Betonsanierung erforderlich, die von einer entsprechenden Fachfirma unter Begleitung von Fachplanern durchgeführt werden muss.

Schadhafte Fliesen im Bereich der Fassade werden voraussichtlich reproduziert werden müssen.

Brandschutzsanierung

Im Hinblick auf Brandschutz wird davon ausgegangen, dass die Betonrippendecken analog zum A-Bau nicht die heutige Anforderung F90 erfüllen und brandschutztechnisch ertüchtigt werden müssen. Hierdurch würde eine Bauantragstellung mit Brandschutzkonzept erforderlich.

Barrierefreiheit

Die Herstellung der Barrierefreiheit der gesamten Schule kollidiert mit den Belangen des Denkmalschutzes. Das EG des B-Baus ist barrierefrei zugänglich. Es laufen Überlegungen im Bereich der Lehrertoiletten im EG eine barrierefreie Toilette herzustellen um hiermit zumindest ein Mindestmaß an Barrierefreiheit zu gewährleisten.

Innenausbau

Das Gebäude wird bis auf den Rohbau zurückgebaut. Die Ausführung des Innenausbaus erfolgt gemäß den Vorgaben durch die Denkmalschutzbehörde. Für die Kostenberechnung wurde der Standard des A-Baus zu Grunde gelegt.

Beachtung Denkmalschutz

Ein ganz wesentlicher Aspekt der Sanierung ist der Denkmalschutz. Auf Grund des Status „Meisterbau“ werden besondere, teils kostspielige Lösungen gefordert und an Hand einer Befunderhebung Ausbaustandards, wie z. B. Parkett in Bezug auf Holz- und Verlegeart, Oberflächenbehandlung etc. definiert.



Dezernat I

Dezernat II

Dezernat IV

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Rafael Reißer
Bürgermeister

André Schellenberg
Stadtkämmerer