

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 30.03.2022	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 IV Dezernat V ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2022/0088 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: 12-00061-00 Kostenträger: 201		
Investitionsnummer: INV00230 Sachkonto: 951010		

Betreff: Ernst-Elias-Niebergall-Schule im Rahmen des KIP II

Vorlage vom: 23.03.2022

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat stimmt der Rest-Finanzierung zur Sanierung der Ernst-Elias-Niebergall-Schule – KIP II zu.

Anlagen: Kostenaufstellung
Lageplan

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 23.03.2022

Dienstliche Veranlassung und Baubedürfnis:

1. Ernst-Elias-Niebergall-Schule aus dem Baujahr 1971 ist bereits in 2008 - 2010 teilweise erweitert, aufgestockt und saniert worden. Die Gebäude B, C +D, E und G befinden sich derzeit in der Sanierung.
2. Umsetzung des Betriebskommissionsbeschluss-Nr. 2019/015 vom 27.06.2019 und Magistratsbeschluss-Nr.2019/294 vom 01.07.2019 und Betriebskommissionsbeschluss-Nr. 2022/0007 vom 09.02.2022.
3. Nachgerückt ins **KIP II – Programm**, Ident-Nr. 06411000SB4379765955 mit einem Investitionsvolumen von 8.220.000 € (Fördersumme: 6.000.000 €).
4. Gemäß den Förderrichtlinien erfolgt keine räumliche Erweiterung bis auf den Anbau von Rampen. Die barrierefreie Nutzung kann organisatorisch geleistet werden. Im Erdgeschoss sind barrierefrei alle Lehrräume, Fachklassen sowie Mensa- und Betreuungsräume zu erreichen.
5. Das Raumprogramm des Schulamtes liegt vor und wird eingehalten.
6. Die Sanierung ist als energetische Sanierung im Bestand geplant und anhand der Bauteilmethode nachgewiesen, da nicht alle Bauteile erneuert werden können und die Klinkerfassaden erhalten werden sollen.
7. Die Baugenehmigung BN-2019-124-1 wurde am 06.05.2020 erteilt.
8. Rückbau der Schadstoffe und Abbruch erfolgen Bauabschnittsweise in drei Bauabschnitten.
 - I. Bauabschnitt, Gebäude E, Fachklassentrakt und Schüler-WCs wurde von August 2020 bis August 2021 fertiggestellt.
 - II. Bauabschnitt, Gebäude B, C+D (Klassenräume + Technikzentrale) Umzug und Baubeginn September 2021 bis III.Quartal.2022.
 - III. Bauabschnitt, Gebäude G, Turnhalle Umzug und Baubeginn ab III. Quartal geplant.
9. Bruttogeschossfläche über alle Gebäude 7.607 m²
Bruttogeschossfläche für Gebäude B+C+D+E+G 5.067 m²

Erläuterungsbericht:

In der laufenden Sanierung der Ernst-Elias-Niebergall-Schule in drei Bauabschnitten stellt sich die Maßnahme kontinuierlich auf neue Aufgaben ein.

Zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung waren die aktuellen Klimaschutzziele nicht beschlossen. Im laufenden Projekt werden viele, nicht bauantragsrelevante Möglichkeiten, zur hochwertigen Klimaschutzanpassung umgesetzt.

Weiter führen Auflagen zur Pandemiebekämpfung, Materialknappheit, sowie überdurchschnittliche Verteuerung in verschiedenen Gewerbezweigen, hohen Submissionsergebnissen bei Haustechnik, Dächern und Fußböden, sowie weiteren schadstoffbelasteten Funden beim Rückbau zu notwendigen Kostenanpassungen.

Bauzeit – Geplante Bauabschnitte 2020 – 2023

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1. Sanierungsabschnitt 2020 | Bauteil E = bereits abgeschlossen im August 2021 |
| 2. Sanierungsabschnitt 2021-2022 | Bauteil C +D (Klassenräume), B (Technikzentral, Spülküche) = begonnen im September 2021 |
| 3. Sanierungsabschnitt 2022-2023 | Bauteil G (Turnhalle), Außenanlage, Pergola-Überdachung und Kanalsanierung |

Klimaanpassungsmaßnahmen:

1. Durch den oben beschriebenen, aufwendigen Asbestausbau und Freimessungen verzögert sich die geplante Bauzeit um ca. 8 - 10 Wochen. Dies bedeutet, dass der Interimscontainer für die Betreuung 4 Monate länger (Herbstferien 2023) benötigt wird und die Baustellen-WCs insgesamt 6 Monate länger stehen.
2. Im 2. Bauabschnitt im Gebäude B + C + D wurde beim Rückbau während der Schadstoff-sanierung festgestellt, dass im Erdgeschoss in allen Klassenräumen keinerlei Trittschall-Dämmung unter dem Estrich verbaut wurde und zwischen Bodenplatte und Estrich eine bituminöse, asbesthaltige Abdichtungsbahn geklebt wurde. Ein sauberes und nachhaltiges Vorgehen bedeutet den gesamten Estrich im Schwarzbereichen auszubauen und das belastete Material in Big Packs verpackt zu entsorgen. Die Bodenplatte wird abgeschliffen. Antragstellung beim RP/Deponiesuche, Ausbau und Entsorgungsweg.
3. Der Estrich wurde und wird in fast allen Bereichen ausgebaut und durch wärmedämm- und trittschalltechnisch verbesserten Bodenaufbau ersetzt.
4. Im Bereich der Trockenbaukonstruktionen des Innenausbau ist es am Herstellermarkt zu einer Kostensteigerung gegenüber dem Jahr 2019 gekommen. Diese Kostensteigerung betrifft alle Materialien des Trockenbaus (Metallständer, Dämmstoffe, Plattenmaterial etc.) sie beruht allem voran in der vorherrschenden Rohstoffknappheit, sowie dem teilweisen Produktionsausfall und der Unterbrechung von Lieferketten aufgrund der vorherrschenden Pandemie-Lage.
5. Im Bereich von Stahl-Türzargen, Türblättern und Türbeschlägen ist es am Herstellermarkt zu einer Preissteigerung gegenüber dem Jahr 2019 gekommen.

6. Prallwandkonstruktion, nach Rückmeldung seitens eines Herstellers ist mit einer Preissteigerung von 30 % zu rechnen.
7. Im Bereich der Dachsanierungsarbeiten lagen die Submissionsergebnisse für den 1. und 2. Bauabschnitt 25 % über der Kostenberechnung.
8. Die sanierten Dächer von Gebäude C + D sollen mit PV-Anlagen über die Firma Entega ausgestattet werden. Auf dem Gebäude G, Turnhalle lässt das vorhandene statische Tragwerk keine PV-Anlage zu, es soll daher mit einem PV-Foliendach saniert werden.
9. Die bereits 2010 sanierte Dachfläche über Gebäude F soll mit PV-Anlagen über die Firma Entega nachgerüstet werden. Aufwand zur Schaffung der Infrastruktur hin zum Gebäude, im Gebäude und auf dem Dach. Auf dem sanierten Gebäude A lässt das vorhandene statische Tragwerk die Auflast einer PV-Anlage nicht zu.
10. Seit Beginn der Baumaßnahme im Juli 2020, bringt die Corona-Pandemie immer wieder Auflagen am Bau mit sich. Die Hygieneauflagen in WC-Einrichtungen für die Schüler Interims-WCs, sowie Baustellentoiletten und Aufenthaltsräumlichkeit mussten erhöht werden.
11. Zusätzlich getrennter Technikraum in Technikzentrale baulich einrichten. Der in 2018 geplante Elektroverteilterraum kann nicht die aktuellen GEG geforderten Anlagen unterbringen. (separate Zählung von E-Auto-Anschlüssen etc.) Im Übergaberaum der Fernwärme kann durch Umbauten ein weiterer Elektro-Verteilerraum errichtet werden.
12. Bei der Erweiterung des Schulkomplexes in Jahr 2010 wurde das Grundleitungssystem beurteilt und mit „gutem Zustand“ dokumentiert. Somit wurde in 2019 ein Kostenansatz mit „partiell zu erneuern“ aufgenommen. Bei aktuellen Kamera-befahrungen wurden Haarrisse, Absenkungen und Verwurzelungen deutlich sichtbar und die Notwendigkeit der Neuverlegung des Entwässerungskanal im Bereich südlich des Bauteils A zum öffentlichen Kanalnetz hin. Kosten für Kamerabefahrung, Abbruch-, Entsorgungs-, Erd- und Oberbelagsarbeiten.
13. Trotz intensiver Bemühung, blieben EU-Weite Ausschreibungen ohne Angebotsabgaben und mussten in ein zweites Verfahren gehen. Bei den Ausschreibungen Heizung, Lüftung, Sanitär ergab sich im 2. Durchlauf eine Kostensteigerung.
14. In jeder Ausschreibung werden im genehmigten Rahmen Optimierungen zur CO₂ Einsparung gesucht und eingesetzt.
Umgesetzt werden unter anderem Innendämmung, Sonnenschutz, 3-fach-Verglasung, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, Fernwärmereduzierung, gedämmte Leitungssysteme, Rigole, 20 cm Dachdämmung, Sockeldämmung und wo statisch möglich Gründächer. Weiter werden alle Bäume geschützt und erhalten.
Energetische Mehraufwendungen für dezentrale Lüftungsanlagen sind zum Teil bereits in die Ausschreibungen von Heizung, Lüftung, Sanitär eingeflossen.

15. Zusätzlich getrennter Technikraum in Technikzentrale ausstatten. Der in 2018 geplante Elektroverteilteraum kann nicht die aktuellen GEG geforderten Anlagen unterbringen. (separate Zählung von E-Auto-Anschlüssen etc.) Im Übergaberaum der Fernwärme kann durch Umbauten, ein weiterer Elektro-Verteilteraum errichtet werden.
16. Durch die Verzögerung in der Baumaßnahme, konnten die Fenster im 1.BA im November nicht eingebaut werden. Um keine weiteren Verzögerungen zu erhalten, wird eine Bauheizung von Dezember – Februar notwendig.
17. Der geplante Laubengang, welcher aus Kosteneinsparungsgründen aus der Maßnahme heraus geplant werden könnte, dient nicht nur der regenfreien Erschließung der Gebäude untereinander. Die Pergola wird entlang der Südseite des Mensabereichs zur natürlichen Verschattung und mit dem Gründach auch zur besseren Auskühlung beitragen.
Die Schulleitung sieht den Laubengang als wichtiges Element, um den Schülerinnen und Schülern in Herbst- und Winterzeiten in Pausenzeiten als Regenschutz und in Sommerzeiten als Sonnenschutz zu dienen. Damit wird jederzeit eine Frischluftpause möglich.
Die Konstruktion der Pergola kann teilweise berankt werden und zusätzlich als vorgestellte Fassadenbegrünung im Sommer dienen.
18. Aufwand für den Abbruch, die Entsorgung und die Neuverlegung der Pflasterbeläge nach Erstellung der Pergolakonstruktion. In den Außenbereichen sollen weitere Flächen entsiegelt und neue Bäume (zum Bürgerpark) gepflanzt werden. (Mögliche städtische Baumpflanz-Aktionen wurden noch nicht geprüft.)
19. Ein Aufrechterhalten des Schulbetriebes während der Pandemie und Baumaßnahmen erfordert sehr komplexe, logistisch organisierte Umzüge. Interimslösungen innerhalb der Schule und Einlagerungen mit erhöhtem Mehraufwand. Geschickte Mehrfachnutzung der Schulräume schafft es, dass die Interims-Containeranlage für die Betreuung genutzt wird und damit eine Trennung und Wegeleitung ermöglichen. Alle Räume, auch die im 1. Bauabschnitt (Fachklassentrakt) fertiggestellten, werden für Springerklassen genutzt. Aufwand für Einlagerung und zusätzliche Umzüge.
20. Im 3. Bauabschnitt wird die Turnhalle saniert. Im Bürgerpark sollten Ersatzhallenzeiten genutzt werden, diese können nicht mehr genutzt werden, da alle Hallenzeiten im Bürgerpark zum derzeitigen Zeitpunkt belegt sind. Es ist geplant die fußläufig erreichbare Halle der TG 1894 mit Belegungszeiten anzumieten. Hallenmiete: 50 Euro/h
21. Honorare für Fachplanung für die PV-Anlagen Planung auf Geb. C + D, F, und G.

Der Vorlage wurde in der Sitzung der Betriebskommission am 09.02.2022 zugestimmt.

Dezernat I

Dezernat IV

Dezernat V

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

i. V. Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Holger Klötzner
Stadtrat