

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 21.11.2022	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. 2022/0337 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: 12-00063-05.06 Kostenträger: 201		
Investitionsnummer: INV00166 Sachkonto: 951010		

Betreff: Christoph-Graupner-Schule, Gesamtanierung

Vorlage vom: 17.10.2022

Beschlussvorschlag:

1. Den Gesamtkosten aufgrund der aktuellen Marktsituation (Materialkostensteigerung und Lieferschwierigkeiten) wird zugestimmt.
2. Um die Zielsetzung des Stavo-Beschlusses V.-Nr.SV-2019/0053 zur CO₂-Reduktion umzusetzen, erfolgt eine Teilfinanzierung aus den Mitteln des Klimaschutzkonzeptes von IDA.

Anlagen: Grafik
Folgekostenberechnung
Finanzierung und Kostenberechnung

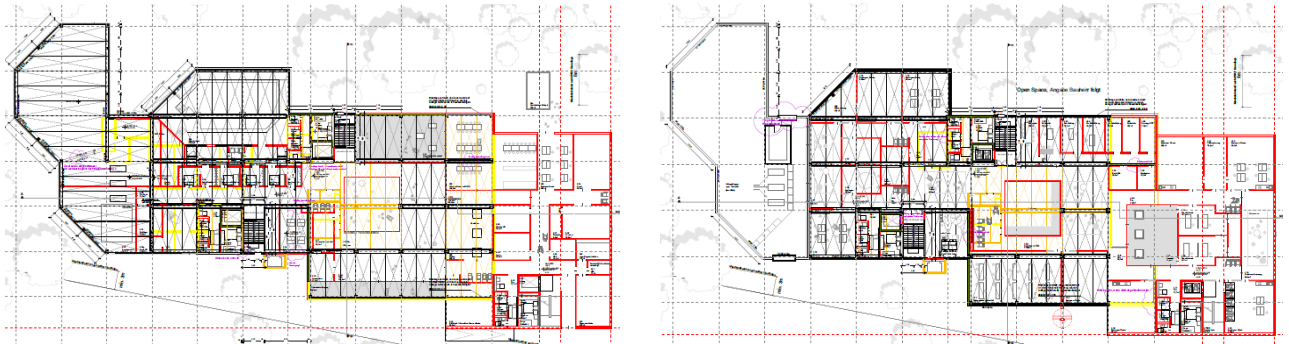
Datenschutzrelevante Anlage: ☒

Folgekosten: ☒ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 17.10.2022

Erläuterungsbericht – auf der Grundlage des QUARTALSBERICHT 3/2022



Christoph-Graupner-Schule

	Umbau	Neubau	Gesamt
Nettogrundfläche			7.021,50 m ²
Nutzfläche			3.990,30 m ²
Nutzfläche Außenraum			455,30 m ²
Verkehrsfläche			2.202,10 m ²
Technische Funktionsfläche			349,50 m ²
Bruttogeschossfläche	5.332,59 m ²	2.555,99 m ²	7.888,58 m ²
Bruttorauminhalt	21.388,55 m ³	10.590,89 m ³	31.979,44 m ³

Magistratsbeschluss: 47 vom 30.01.2019 + 37 vom 27.01.2021 +

Magistratsbeschluss 125 vom 26.05.2021

BK-Beschluss Nr. BK-IDA-2022/0033 vom 30.09.2022

Projektbeschreibung:

Bei der Christoph-Graupner-Schule handelt es sich um eine Förderschule mit dem Förderschwerpunkt geistige und motorische Entwicklung. Das Schulgebäude wurde in den Jahren 1976 und 1981 in zwei Bauabschnitten vornehmlich aus Betonfertigbauteilen errichtet.

Die Schule befindet sich in einem erheblichen sanierungsbedürftigen Zustand. Auf Grund der gestiegenen Zahlen der Schüler*innen, wurden im Laufe der Jahre sechs Fachräume in Klassenräume umgewandelt. Ebenso führt die Zunahme an Schüler*innen, welche auf Rollstühlen angewiesen sind, zu einem erheblichen Anstieg des Platzbedarfs.

In der Quantität und Qualität der Hygieneräume und in Bezug auf die barrierefreie Erschließung sowie die Evakuierung aller Funktionsbereiche der Schule besteht höchster Handlungsbedarf.

Entgegen der ursprünglichen Planung, das Therapiebecken an der Schule zugunsten des neu entstehenden Bewegungsbeckens im Nordbad aufzugeben, soll eine wirtschaftliche Sanierung des Bades in situ geplant werden.

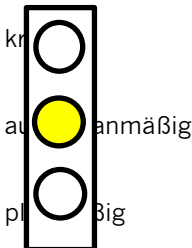
Auf Grund des Stadtverordneten Beschlusses V-Nr. SV-2019/0053 "Höchste Priorität für den Klimaschutz" wird für die Sanierung der Christoph-Graupner-Schule ein umfassendes energetisches Konzept entwickelt.

Die bei der Wettbewerbsauslobung additiv angedachte Ergänzung mit einem Neubau, der während der Bestandssanierung interimweise als separate funktionale Einheit betrieben werden kann, lässt sich nicht mit den pädagogischen Erfordernissen vereinbaren. Aufgrund der geforderten, engen, funktionalen Verzahnung aller Raum- und Funktionsbereiche ist es erforderlich, dass der Neubauteil baulich unmittelbar mit dem Bestand verbunden ist. Durch die Neustrukturierung der Funktionen, die die Verwaltung im 1. OG verortet und den für den Gesamtentwurf sehr wichtigen Einschnitt der Halle, wird die gleichzeitige Bearbeitung der Gesamtmaßnahme erforderlich.

Da es sich um eine Grundsanierung handelt, ist ein Großteil der Schülerschaft in einem Cluster der aktuell im Bau befindlichen Luise-Büchner-Schule in der Lincoln Siedlung untergebracht. Das ist möglich, weil die dort errichtete 4-Zügigkeit analog der städtebaulichen Entwicklung erst im Laufe der Jahre gefüllt werden wird. Die Klassen der Berufsorientierung sind im Interimsgebäude am Donnersbergring untergebracht.

% abgeschlossen	Phase		Notizen
100%	LPH 2		Planmäßig
100%	LPH 3		Planmäßig
100%	LPH 4		Baugenehmigung liegt vor
90%	LPH 5		ca. 6 Wochen Verzug
35%	LPH 6		> Ausschreibung Gerüstbau- Submission Ergebnislos, Start neue Ausschreibung KW 42 > Ausschreibung Holzbau- Submission Ergebnislos, Start neue Ausschreibung KW 41 > Ausschreibung Küchentechnik- Submission Ergebnislos, Start neue Ausschreibung KW 42 > Ausschreibung Sanitär- Submission KW 43 > Ausschreibung Trockenbau-Submission KW44 > Ausschreibung Elektro Veröffentlichung KW42
30%	LPH 7		> Ausschr Förderanlagen - Beauftragt > Ausschreibung Blitzschutz - beauftragt > Ausschreibung Fenster in Beauftragung > Ausschreibung Heizung in Beauftragung > Ausschreibung Lüftung in Beauftragung
10%	LPH 8		- Ca. 4-5 Wochen Verzug > Beginn Rohbauarbeiten (Abbruch) KW 23 > Beginn Ausführung Förderanlagen Oktober 22 > Beginn Ausführung Blitzschutz November 22

Projektstart LP2:	25.05.2020
Baubeginn:	Ausführung Schadstoffsanierung seit 4. Quartal 2021 bis 2. Quartal 2022 Beginn Rohbauarbeiten (Abbruch) KW 23 2022
Bauliche Fertigstellung:	14.03.2024 (letzte VOB-Abnahme Gebäude) 06.06.2024 (GaLa-Arbeiten Pausenhof)
Einzugsende:	23.08.2024

STATUS TERMINE	Ampel	Einschätzung
Ausführungsplanung läuft Ausschreibungsphase läuft Ausführung hat begonnen		> Umfangreiche Nutzerabstimmungen > Planungsänderungen Foyer, Fassade, Schreiner > Terminverzug LPH 5 Architektur - Auswirkungen auf LV-Erstellung HLS/ELT - noch keine Auswirkungen auf Terminplan - Verzögerungen Fertigstellung LV Holzbau - Auswirkung auf Ausführung (6 Wochen), > Terminverzug Start Rohbauarbeiten - noch kein Auswirkungen auf Folgegewerke. > Terminverzug Ausführung Rohbauarbeiten durch Behinderungen > Terminverzug Vergabe Holzbau, Gerüst, Küchentechnik. (6 Wochen). Neue Verfahren. - Besondere Risiken: - Corona-Krise - Ukrainekrieg - allgemeine Marktlage Baustoffe und Energie

Kurzbeschreibung / Status Termine:

Die Nutzerabstimmungen zwischen Projektleitung, Planern, Schulamt, Schulleitung und Projektsteuerung wurden kontinuierlich fortgesetzt und sind zu ca. 90 bis 95 % abgeschlossen. Ein Abgleich zwischen der Gebäudeplanung und bestehenden Nutzervorgaben vor Fertigstellung der Ausführungsplanung wurde vorgenommen. Die Abstimmungsergebnisse wurden in der Architektur- und TGA-Ausführungsplanung berücksichtigt ("Planstand 0" als Grundlage für LV-Erstellung aller Planer). Wichtige Entwurfsthemen wie Bewegungszonen in den Fluren wurden mit IDA, Schulamt, Schulleitung und Brandschutz abgestimmt.

Infrastrukturmaßnahme Vogelsbergstraße:

Das Mobilitätsamt hat die Planung der Vogelsbergstr. zurückgestellt. Alle Schnittstellen und Leistungsgrenzen zwischen Christoph-Graupner-Schule und Vogelsbergstr. wurden endabgestimmt und können bei zukünftiger Projektfortsetzung durch das Mobilitätsamt aufgegriffen werden. Die Planung des Vorplatzes der Schule wird separat von der

Straßenplanung fertiggestellt. Die Andienung der Baustelle erfolgt gemäß Genehmigung in Einbahnstraßenrichtung über den Hahne-Schorsch-Platz/Rhönring mit Ausfahrt in die Arheilger Straße.

Die Ausführung des Gewerks Rohbau startete in KW 23. Die Rohbauarbeiten laufen. Aktuell erfolgen Abbrucharbeiten, Absicherungsarbeiten, Grundleitungsarbeiten, Perimeterarbeiten, sowie Fundamentarbeiten im Bauteil Neubau. Es wurde ein Kranfundament hergestellt, der Kran wurde in KW 34 gestellt. Als notwendige Vorleistung für die Rohbauarbeiten, Bereich Neubau, wurde die Abtrennung einer Bestands-Trinkwasserleitung im Baufeld durch die ENTEGA vorgenommen. Auf Grund von zu Baubeginn bestehenden Behinderungen zeigt sich im Gewerk Rohbau aktuell ein Verzug von ca. einem Monat. Der Verzug wird aktuell hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf den Fertigstellungstermin der Leistung bewertet.

Das Gewerk Förderanlagen wurde in KW 29 submittiert. Die Beauftragung des Gewerks ist erfolgt. Das Gewerk Fenster- und Außentüren befindet sich in der Beauftragung. Die Gewerke Raumluftechnik und Heizung befinden sich ebenfalls in der Beauftragung.

Die Beauftragung der ökologischen Baubegleitung ist erfolgt. Der Sachverständige hat seine Arbeit aufgenommen.

Eine Überprüfung der Versickerungsfähigkeit von Rigolen-Standorten ist in KW 26 erfolgt. Die Überprüfung ergab eine bessere Versickerungsfähigkeit der Böden als angenommen, die Rigolen wurden entsprechend verkleinert umgeplant. Die Schadstoffsanierungs- und Teilabbrucharbeiten sind abgeschlossen.

Die Ausschreibungen Holzbauarbeiten, Gerüst und Küchentechnik zeigten keinen Vergabeerfolg. Für alle drei Vergaben fanden sich keinerlei Bieter. Es werden neue Vergabeverfahren in die Wege geleitet. Die dadurch entstehenden Terminverzögerungen (ca. 1,5 Monate pro Verfahren) werden aktuell hinsichtlich der Auswirkungen auf Bauablauf, sonstige Gewerke und Gesamt-Fertigstellungstermin des Projekts bewertet.

Der Bereich nördlicher Pausenhof wurde in den Leistungsumfang des Projekts aufgenommen. Der Fachplaner konnte Anfang Oktober mit der Leistung betraut werden. Ein Startgespräch zum Beginn der Entwurfsplanung (LPH 3) wird Mitte Oktober stattfinden.

Die andauernde Pandemie, sowie der Krieg in der Ukraine und die damit verbundene Unsicherheit im Baugewerbe, sowie die allgemeine konjunkturelle Lage bergen weiterhin unabsehbare Termin- und Kostenrisiken. Die Ergebnisse der Ausschreibung der Förderanlagen bestätigte die allgemein zu beobachtenden Baupreissteigerungen im Bauwesen. Das Submissionsergebnis der Aufzüge lag rund 40% über Kostenberechnung aus Anfang 2021. Ebenso zeigten die Submissionsergebnisse der großen Gewerke Heizung und Lüftung Kostensteigerungen von 22, bzw. 15 % verglichen mit der ursprünglichen Kostenberechnung. Das Gewerk Fenster wird voraussichtlich rund 30% über Kostenberechnung vergeben. Die vorgenannten prozentualen Steigerungen zeigen nur den Stand Vergabe/Auftragserteilung und beinhalten keinerlei Rückstellungen für unvorhergesehenes (z.B. Nachträge oder weitere Stoffpreissteigerungen bis Ende der Ausführung).

STATUS PLANUNG	THEMA	WER	ANMERKUNG/ZIEL
in Arbeit	Erstellung der Ausführungplanung	Studio SF	Fertigstellung bis IV/22
in Arbeit	Erstellung der Schal- und Bewehrungspläne	Fast+Epp	abgeschlossen
in Arbeit LP3 - abgeschlossen LP5 - 75%	Freianlagenplanung Vorplatz (Süd)	foundation 5+	bis Anfang 2023 (bei Zuschlag Pausenhof gemeinsame Bearbeitung/Fertigstellung der LP)
in Arbeit	PV-Anlage	Entega (extern)	I/2023
in Arbeit	LV-Betonsanierung	S.A.N. Ing.	abgeschlossen
Vorplanung	Infrastrukturmaßnahme Vogelsbergstrasse	Mobilitätsamt Darmstadt (extern)	Planung zurückgestellt, Termin offen
Vorplanung	Freianlagenplanung Pausenhof (Nord)	foundation 5+	Vorplanung abgeschlossen. Beginn LPH 3 10/22.

NÄCHSTE SCHRITTE	THEMA	WER	ANMERKUNG/ZIEL
Ausschreibung (EU-weit)	VGW-Verfahren Freianlagenplanung Pausenhof	IDA/adk architekten	Zuschlag erfolgt. Beginn LPH 3 Oktober 22.
Ausschreibung (EU-weit)	Fenster- und Aussentüren	IDA/HEAG Vergabestelle / Studio SF	Vergabe Oktober 22 erfolgt.
Ausschreibung (EU-weit)	ELT	IDA/HEAG Vergabestelle / MIB	Vorlage Lese-LV an AG Ende September 22.
Ausschreibung (EU-weit)	HLS - Lufttech. Anlagen	IDA/HEAG Vergabestelle / Wüst Ingenieure	Submission erfolgt, Auftragserteilung läuft.
Ausschreibung (EU-weit)	HLS - Wärmeversorgung	IDA/HEAG Vergabestelle / Wüst Ingenieure	Submission erfolgt, Auftragserteilung läuft.
Ausschreibung (EU-weit)	HLS - Wasser, Gas	IDA/HEAG Vergabestelle / Wüst Ingenieure	Veröffentlicht, Submission Ende Oktober 22.
Ausschreibung (national)	HLS - Schwimmbad	IDA/HEAG Vergabestelle / Wüst Ingenieure	Veröffentlichung November 22
Ausschreibung (national)	Zimmerei und Holzbau	IDA/HEAG Vergabestelle / Studio SF	Submission September 22 ergebnislos. Neue Vergabe bis Ende Oktober 22.

Ausschreibung (EU-weit)	Dachabdichtungsarbeiten	IDA/HEAG Vergabestelle / Studio SF	Submission Anfang Oktober 22. Kalkulationsphase wurde verlängert.
Ausschreibung (national)	Gerüstarbeiten	IDA/HEAG Vergabestelle / Studio SF	Submission Oktober 22 ergebnislos. Neue Vergabe November 22.
Ausschreibung (national)	Aufzugsarbeiten	IDA/HEAG Vergabestelle / MIB	Beauftragung September 22 erfolgt.
Ausschreibung (national)	Betonsanierungsarbeiten	IDA/HEAG Vergabestelle / SAN	Submission Anfang Oktober 22. In Prüfung und Wertung
Ausschreibung (national)	Stahlbauarbeiten	IDA/HEAG Vergabestelle / Studio SF	Submission September 22. In Prüfung und Wertung
Ausschreibung (EU-weit)	Trockenbauarbeiten	IDA/HEAG Vergabestelle / Studio SF	Veröffentlichung Oktober 22
Ausschreibung (national)	Küchentechnik	IDA/HEAG Vergabestelle / Edgar Fuchs	Submission September 22 ergebnislos. Neue Vergabe November 22.

Dezernat I

Dezernat IV

Dezernat V

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Holger Klötzner
Stadtrat