

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. 2022/0355 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: 11-00060-00 Kostenträger: 201		
Investitionsnummer: INV00297 Sachkonto: 951010		

Betreff: Bertolt-Brecht-Schule; Neubau und Abbruch Nebengebäude

Vorlage vom: 25.10.2022

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat stimmt der Erhöhung der Gesamtkosten aufgrund der aktuellen Marktsituation (Materialkostensteigerung und Lieferschwierigkeiten) zu.
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: Finanzierung und Kostenberechnung

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 31.10.2022

Erläuterungsbericht auf der Grundlage des Quartalsbericht 3/2022:



Dämmmaterial

Wasserhaltung

Baustahllieferung

Luftbild Bodenplatte

Grundstücksfläche: 13.258 m²

BGF: 29.258 m²

Magistratsbeschluss: 87 vom 15.03.2017

Magistratsbeschluss: 124 vom 26.05.2021

Betriebskommissionsbeschluss: 2021/008 vom 08.02.2017
2022/0031 vom 30.09.2022

KFW Förderantrag Passivhaus+ Zuschussbewilligung über 2.092.700 Euro

Baugenehmigung:	Abriss Hauptgebäude	Nr.: BN-2020-87-1	11.05.2020
Baugenehmigung:	Neubau Hauptgebäude	Nr.: BN-2021-75-1	21.09.2021
Baugenehmigung:	Abriss Nebengebäude	Nr.: BN-2022-13-1	03.08.2022
Baugenehmigung:	Interimscontainer	steht noch aus	

Projektbeschreibung:

Die Bertolt-Brecht-Schule ist Darmstadts einzige gymnasiale Oberstufenschule, am Rande des Bürgerparks Nord gelegen. Ursprünglich bestehend aus einem Haupt- und einem Nebengebäude, vom Darmstädter Architekturbüro Dieter Loewer + Partner in den 70er Jahren erbaut.

Die Gesamtanierung hat mit der Errichtung des Fachklassentraktes im Westen des Hauptgebäudes begonnen, der innerhalb des Konjunkturprogrammes des Landes Hessen 2011 fertig gestellt wurde.

Inzwischen umfasst der Komplex noch ein Interimsgebäude am Rande des BSZN, das 2017 in Modulbauweise umgesetzt wurde.

Das Bestands-Hauptgebäude nach eingehenden Untersuchungen weder wirtschaftlich noch praktisch sanierungsfähig und wurde 2020/2021 abgerissen.

Basierend auf, dem vom städtischen Schulamt erstellten Raumprogramm, und unseren Leitlinien wird die Neuplanung für das Hauptgebäude vom Architekturbüro agn, Wiesbaden vorangetrieben. Alle notwendigen Fachplaner und Ingenieurbüros sind miteingebunden.

Mit dem Rohbau der "Errichtung des Neubaus der Bertolt-Brecht-Schule" wurde im Mai 2022 durch die Firma Gemünden begonnen.

Während der Bauzeit werden der Fachklassentrakt und das noch bestehende Nebengebäude über eine "Provisorische Technikzentrale" versorgt, da sich der Haustechnikraum ursprünglich im Erdgeschoss des abgerissenen Hauptgebäudes befand.

Im Frühjahr 2023 soll parallel zur Erstellung des Neubaus mit dem Abriss des Nebengebäudes begonnen werden (ca. 6 Monate Bauzeit). Zum einen verkürzt sich die Bauzeit um ca. 1 Jahr und zum anderen befindet sich der Neubau noch in der Rohbauphase statt im Zustand der Fertigstellung und damit entfallen die sehr aufwendigen Schutzmaßnahmen, die durch die Abrissarbeiten entstanden wären (Staub, Erschütterungen).

Mit Beginn des Abrisses des Nebengebäudes soll die Schule in 4 Ersatzräume im Rahmen von Containerstellungen bis zum Ende der Bauzeit umziehen.

Um den Gebäudekomplex zu vervollständigen, werden neben einem neuen Schulhof (statt Nebengebäude) auch die Außenanlagen um den Fachklassentrakt in die Planung mit einbezogen.

Das Bauvorhaben wird grundsätzlich mit allen seinen "Bauabschnitten" in der Gesamtheit betrachtet.

% abgeschlossen	Phase	Notizen
100%	LPH 2 + 3	Neubau
100%	LPH 4	Neubau/Abriss
85%	LPH 5	Neubau
15%	LPH 6	Neubau
0%	LPH 7	Neubau
0%	LPH 8	Neubau

Geplanter Übergabetermin: 01.08.2024

STATUS TERMINE	Ampel	Einschätzung
		kritisch
		außerplanmäßig
		planmäßig

		Bauzeitverzögerung 6 Monate Neubau
		Abriss

Kurzbeschreibung Status:

Die Arbeiten der Firma Gemünden verzögern sich durch einige von außen kommenden Faktoren (Corona-Pandemie, aufwendige ökologische Baubegleitung, Abstimmung Planung - Ausführung und zu erwartende Lieferschwierigkeiten aufgrund des Ukraine Konflikts). Augenblicklich wird der Fertigstellungstermin für Ende des Jahres 2024 erwartet. Die Wasserhaltung ist noch für den Bau der Zisterne in Betrieb und das Untergeschoss nahe zu fertiggestellt. Die Aufzugsarbeiten sind unter dem Schätzpries vergeben worden. Die Ausschreibung der Metallbauarbeiten ist in der Vergabephase. Alle LV's der technischen Gewerke werden im Januar 2023 veröffentlicht. Die Baugenehmigung für den Abriss des Nebengebäudes liegt vor und ein erster Jour Fixe mit den beteiligten Firmen hat stattgefunden.

In der Vorbereitung ist das LV für die Abrissarbeiten. Die Lage der Containerstellung für die Unterrichtsbereitstellung der Räumlichkeiten des Nebengebäudes ab dem 01.04.2023 bis zum Bezug des Neubaus ist an der Arheilger Straße geplant. Die Erstellung der Außenanlagen beginnt unmittelbar nach dem Abriss 10/2023; dazu wird die Baustelleneinrichtungsfläche des Abrisses genutzt und auch so die Bauzeit weiter verkürzt.

Termin: offizielle Grundsteinlegung am 29.09.2022

STATUS PLANUNG	THEMA	WER	ANMERKUNG/ZIEL
Werkplanung	Architektur	agn	LP 5 in planmäßiger Bearbeitung
Erstellung Schal- und Bewehrungspläne	Tragwerksplanung	Krebs und Kiefer	Parallele Fertigstellung zur Werkplanung
Genehmigungsplanung	Brandschutz	Krebs und Kiefer	fertiggestellt
Genehmigungsplanung	HLS	IGB Palm	fertiggestellt
Werkplanung	HLS	IGB Palm	85 % erstellt
Werkplanung	Elektro	IGB Palm	85 % erstellt
Entwurfsplanung	Energieplanung	ERN-A	Begleitung LP 5
Entwurfsplanung	Akkustik	ProfPfeifer und Part.	fertiggestellt
Werkplanung	Freiraumplanung	StadtLandschaftPlus	Beginn
Beginn LPH 6		agn	Vorbereitung verschiedener Ausschreibungen
		agn	Veröffentlichung LV Dacharbeiten

Die hohe Auslastung der Baukapazitäten gepaart mit einem Arbeitskräftemangel durch die Corona Pandemie sowie die steigenden Material- und Energiepreise durch den Ukrainekrieg üben weiterhin einen erheblichen Druck auf die Baukosten aus. Materialengpässe, Lieferkettenprobleme und hohe Transportsummen sind weitere Gründe für die sprunghafte Teuerungsrate im Bausektor.

Die 2020 erzeugte Kostenschätzung als vom Magistrat genehmigte Grundlage der Baumaßnahme kann dieser Entwicklung nicht standhalten. Die zurzeit erzielten Submissionsergebnisse der Ausschreibungen spiegeln die erheblich gestiegenen Baupreise wieder und ergeben daraus folgend eine Prognose, die eine deutlich höhere Budgetierung des Projektes „Neubau der Bertolt-Brecht-Schule“ unausweichlich machen.

Dezernat I

Dezernat IV

Dezernat V

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Holger Klötzner
Stadtrat