

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 27.05.2026	an den Magistrat ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat IV Amt: Immobilienmanagement der Wissenschaftsstadt Darmstadt (IDA)	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Schulamts Amt für Klimaschutz und Klimaanpassung ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2026/0138 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: --- Kostenstelle: 00071 Kostenträger: 201 Investitionsnummer: 00368 Sachkonto: 0951010		

Betreff: Bestandssanierung der Wilhelm-Leuschner-Schule

Vorlage vom: 13.04.2026

Beschlussvorschlag: 1. Der Magistrat nimmt die von der IDA-Betriebskommission am 03.03.2026 beschlossene Vorlage zu Kenntnis und leitet diese an die Stadtverordnetenversammlung zur abschließenden Beschlussfassung weiter. 2. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt der überarbeiteten Planung der Gesamtsanierung zu.
--

Anlagen: Finanzierung / datenschutzrelevante Anlage WLS Folgekosten WLS

Datenschutzrelevante Anlage: ☒

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

Zusätzlich für alle Vorlagen aus dem Bereich des Hochbaus anzugeben:

Klimarelevanz des Vorhabens:		
Auswirkungen auf Stadtklima:	☐ ja	☒ nein
Auswirkungen auf THG-Emissionen:	☐ gering ¹⁾	☒ mittel/groß ²⁾
Beteiligung Amt f. Klimaschutz & Klimaanpassung:	☒ ja	☐ nein
<i>Zusätzlich bei Beschlüssen zur Baufreigabe:</i>		
Wurden Optimierungspotentiale ausgeschöpft?	☒ ja	☐ nein
Falls nein, Kompensationsmaßnahmen festgelegt?	☐ ja	☐ nein

1) bis 10 Tonnen Kohlendioxid-Äquivalente (CO_{2e}) pro Jahr, 2) über 10 Tonnen CO_{2e} pro Jahr.

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 13.04.2026

Dienstliche Veranlassung und Baubedürfnis:

Beschlüsse

Magistratsbeschluss vom 01.03.2018 Nr. 2018/0063 Top 92

BK-Beschluss vom 09.11.2021 BK-IDA-2021/0027 Top 6

Magistratsbeschluss vom 08.11.2023 Nr. 2023/0363

Interim BK-Beschluss vom 02.10.2025 Top 8

Die Wilhelm-Leuschner-Schule (WLS) wurde in den Jahren 1955/56 erbaut und steht als Ensemble unter Denkmalschutz.

2005 wurde die WLS nach den damaligen Anforderungen brandschutztechnisch ertüchtigt.

2011 wurde der Neubau des Naturwissenschaftlichen Fachklassentraktes in Betrieb genommen.

2015 wurde aus Dringlichkeitsgründen die vorgezogene Sanierung der Turnhalle und der Schülertoilettenanlagen umgesetzt.

Ende März 2026 wird der Neubau mit Mensa und Mediathek fertig gestellt

Planstand 2023 Mittelstufenschule siehe Beschluss 0363/2023

- Incl. Beschreibung des Bestands und Planungskonzept.
- Herstellung eines 2. Baulichen Rettungsweges
- Barrierefreie Nutzung
- Neuorganisation und Digitalisierung der Unterrichtsräume Planung für Mittelstufenschule

Die 2023 beschlossene Vorlage 0363 muss nun aufgrund geänderter Planungskonzeption im Heizungs-Lüftungsbereich, daraus resultierend eine Änderung der Elektroplanung und weiterer im Planungsprozess vertiefter Betrachtungen aktualisiert werden.

Technische Änderungen gegenüber dem Planstand 2022/23:

- **Erneuerung des kompletten Sanitär- und Heizungsleitungsnetzes** in den Bestandsgebäuden D, E und F.
- **Zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe** im Außenbereich als Wärmeerzeuger für D, E und F; Wärmeerzeugung durch Großwärmepumpe, Klimakonvektoren und neues Verteilungsnetz.
- **Die zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe ermöglicht den Einsatz von (R290)** als Kältemittel, da fluorierte Kältemittel (R32) aufgrund der F-Gase-Verordnung 2024 mittelfristig verboten werden. Der Einsatz von R290 bedeutet allerdings erhöhte Anforderungen an Sicherheits- und Explosionsschutzmaßnahmen im Außenbereich.
- **Reversible Ausführung** der Wärmepumpe zur sommerlichen Bereitstellung von Kaltwasser für Temperierung/Kühlung.
- Reduzierung der Systeme für Beheizung und Lüftungstechnik von 3 auf 2 verbessert die Regelungstechnik MSR
- Sanierungsbedarf am Grundleitungsnetz auf dem Schulgelände ist nach aktualisierter Untersuchung höher als vermutet

Diese Änderungen haben erhebliche Auswirkungen auf Kosten, Termine, Genehmigungsanforderungen (insbesondere Brandschutz/Explosionsschutz und Denkmalschutz) und die erforderlichen Planungsleistungen. Die bereits zu 90 % abgeschlossene Ausführungsplanung Hochbau muss auf die geänderten technischen Anforderungen angepasst werden.

Die Anpassung des Raumprogramms infolge der Umstellung zur Mittelstufenschule sowie die zwischenzeitlich veränderten Rahmenbedingungen (Nutzungsentscheidung der Kita, technische Vorgaben durch F-Gase-Verordnung) machen eine umfassende Überarbeitung der Planung notwendig.

Aus Gründen der Betriebssicherheit, Genehmigungsfähigkeit, Nachhaltigkeit und Denkmalpflege sind insbesondere folgende Punkte zwingend:

- **Konservatorische Untersuchung und Restaurierungsplanung** für das Sgraffito; fachgerechte Ausführung durch qualifizierte Restauratoren.
- **Berücksichtigung denkmalpflegerischer Auflagen** in der Innenraumgestaltung und bei technischen Eingriffen; Einschränkungen bei Leitungsführungen, Oberflächen und Einbauten möglich.
- **Nachweisführung Brandschutz und Explosionsschutz** bei Propan-Einsatz in der Großwärmepumpe; Abstimmung des Standortes mit denkmalpflegerischen Belangen ist erfolgt.
- **Anpassung der Elektroplanung** im Zuge der Anpassung der HLS-Gewerke, sowie Einbezug der Photovoltaikspeicherung

Auswirkungen auf Kosten, Termine und Genehmigungen

Kosten:

- Die Kostenberechnungsansätze 2023 wurde mit dem Baupreisindex faktorisiert.
- Zusätzliche Aufwendungen sind zu erwarten für: konservatorische Untersuchungen, Restaurierungsplanung und -ausführung des Sgraffitos, denkmalpflegerische Anpassungen im Innenraum, erweiterte Planungsleistungen, sowie die bereits beschriebenen technischen Maßnahmen (Leitungsnetz, Wärmepumpe, Sicherheitsmaßnahmen).
- Zwischenzeitlich ermittelte Kosten für die Schadstoffsanierung als bepreistes Leistungsverzeichnis führen zur Kosten Anpassung in Kgr 200.
- Die Entsorgung der Schadstoffe erfolgt hier im Pilotprojekt über den EAD
- Mit BK-Beschluss vom Oktober 2025 wurden auch die Kosten für die Interimsmaßnahmen konkretisiert und in der Gesamtkostenbetrachtung 2026 angepasst.

Dementsprechend ändert sich die Terminplanung:

Gebäudedaten und Termine

1. Termine gemäß Terminplan vom 01/2026

Baubeginn Sanierung und Umbau Bestand	III. Quart. 2026
Fertigstellung aller Bauabschnitte Bestandssanierung	IV. Quart. 2028

2. Gebäudekenndaten

Bestand:

Bruttogrundfläche EG-3.OG (BGF):	5.345 m ²
Bruttorauminhalt (BRI):	19.500 m ³
Nutzfläche (NUF):	3.604 m ²
Verkehrsfläche (VF):	958 m ²
Technikfläche (TF):	157 m ²

Energetische und haustechnische Sanierung

Ausführung unter Beachtung der Klimaschutzziele:

Entsprechend dem Stadtverordneten Beschlusses V-Nr. SV-2019/0053 "Höchste Priorität für den Klimaschutz" wurde für die Energetische Sanierung dieses Projektes eine Energieberatung beauftragt. In diesem Zuge wird die CO₂-Emission über Bau und Betrieb über den Lebenszyklus von 50 Jahren betrachtet. Dabei werden Alternativen in der Konstruktion, in der Haustechnik und in der Energiebereitstellung überprüft durch modellhafte Berechnung. Im letzten Quartal 2025 wurde dies durch die Entscheidung für eine Großwärmepumpe optimiert.

Diese Lösung ist aufgrund der Marktentwicklung jetzt erst möglich.

Änderung des energetischen Beheizungskonzepts durch Nutzung erneuerbarer Energien:

- Großflächige Photovoltaikanlagen auf den flach geneigten Dachflächen des Bestands (Bauteil D und F)
- Beheizung und Temperierung über Konvektoren die über eine Großwärmepumpe bedient werden.
- Dezentrale Belüftung mit Wärmerückgewinnung und hygienische Luftfilterung aller Unterrichtsräume.

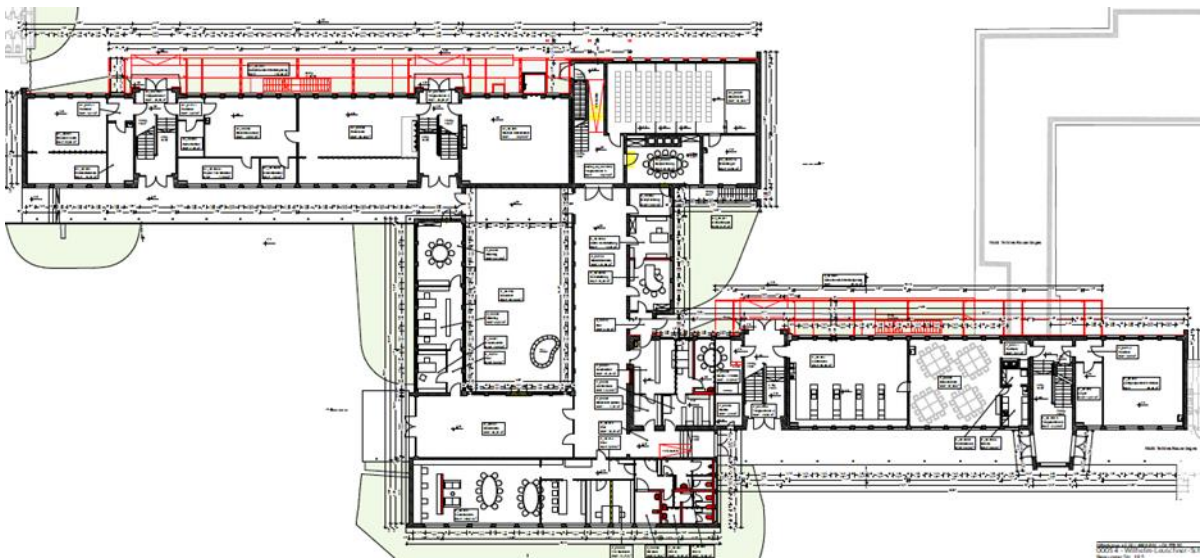
Bauliche Verbesserung der Gebäudehüllflächen:

- Austausch bzw. energetische Sanierung historischer Fenster im Verwaltungstrakt Bauteil E
- Dämmung der oberen Geschossebene im Bestand mit Ertüchtigung der Dachkonstruktion als statische Voraussetzung für die Photovoltaikanlagen
- Wärmedämmung der Nordfassade der Gebäude D/F mit einer Außendämmung (WDVS, 140 mm). Dämmung der Stirnseiten der Gebäude D/F mit einer Innendämmung und zusätzlich mit einem Außendämmputz (Aerogel) in bestimmten Bereichen der Fassade. Im Bereich des großflächigen Sgraffitos muss die Dämmmaßnahme nochmals mit dem Denkmalschutz nach Untersuchung der Sanierungsfähigkeit des Sgraffitos abgestimmt werden.

- Energetische Ertüchtigung der historischen Glasbausteine mit einem innenseitigen Fenster als Festverglasung.

Klimatische Verbesserung

- Durch bodengebundene Fassadenbegrünung der Fluchtsteganlagen wird eine deutliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität im asphaltierten Außenbereich und den hinter der vertikalen Begrünung liegenden Räumen erwartet.



Startchancenprogramm

Zwischenzeitlich wurde die Wilhelm-Leuschner-Schule aufgenommen in das Startchancenprogramm, dass allerdings die eigentliche Sanierungsmaßnahme nicht mitfinanzieren kann.

Das Startchancen-Programm Säule 1 in Hessen richtet sich an Schulen mit besonderen sozialen Herausforderungen und dient der gezielten Verbesserung der Lern- und Entwicklungsbedingungen im Bereich Mathe und Deutsch von Schülerinnen und Schülern. Eine Querfinanzierung anderer Maßnahmen ist dabei ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Wilhelm-Leuschner-Schule in Darmstadt ist eine von insgesamt elf Schulen in Darmstadt, die an diesem Programm teilnehmen. Erste Gespräche zwischen der Schule, dem Staatlichen Schulamt und dem städtischen Schulamt sind für das zweite Schulhalbjahr 2026 vorgesehen, um ein tragfähiges Konzept sowie konkrete Maßnahmen für die Säule 1 zu identifizieren. Vor dem Hintergrund der neu errichteten Mensa und der in diesem Jahr beginnenden Gesamtsanierung der Schule bieten sich insbesondere Maßnahmen in den Außenanlagen an, da diese einen wichtigen Beitrag zu Bewegung, sozialem Lernen, Erholung und damit zu einer insgesamt verbesserten.

Lernumgebung leisten können, beispielsweise durch eine Calisthenicsanlage oder ein grünes Klassenzimmer. Abschließend ist festzuhalten, dass es sich hierbei noch um erste Überlegungen handelt und die anstehenden Gespräche erst Klarheit über die tatsächliche Ausgestaltung und Umsetzung der Maßnahmen bringen werden.



Ergänzung zur denkmalgerechten Sanierung

An der stirnseitigen Fassade des Klassentraktes ist ein großflächiges Wandbild von Ernst Vogel in Putzschnitttechnik (Sgraffito) ausgeführt. Hier wurden bereits Restauratorische Untersuchungen an unterschiedlichen Punkten genommen.

Aufgrund dieser Befunde ist in Abstimmung mit dem Landesamt bisher noch keine Entscheidung zur Sanierungsfähigkeit möglich. Das Landesamt für Denkmalpflege wird ab Frühjahr 2027 weitere Untersuchungen beauftragen. Dazu wird ein flächendeckendes Gerüst aufgebaut, das dann auch für die weitere Bearbeitung der Sgraffito Fläche zur Verfügung steht. Da hier auch die bauphysikalischen Einflüsse vom Innenraum auf die Außenwand zu beachten sind, ist für diese prägende Situation die Entscheidung im Bauprozess zu treffen.

Die Restaurierung des Sgraffitos ist mit 160.000 € unter dem Punkt Ausstattung Kunstwerke angesetzt. Die weiteren Voruntersuchungen werden vom Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt.

Über viele weitere Detailpunkte sind Abstimmungen erfolgt und in die Planung eingegangen. Hier wurde die Bearbeitung des Bauphysikers durch das Passivhausinstitut unterstützt, dass für alle kritischen bauphysikalischen Situationen anhand von Simulationen an Wärmebrücken konkrete Lösungsvorschläge für die Ausführungsplanung erstellte.

Die durch den Denkmalschutz verursachten Mehrkosten belaufen sich auf ca. 500.000 €, die in den Kostengruppen **300** Fenster und Bodenbeläge Verwaltung und Foyer und **400** Ertüchtigung bauzeitlicher Leuchten und 600 Kunstwerke siehe Sgraffitto bereits enthalten sind.

Interim (gemäß Beschluss BK 02.10.2025)

Die Sanierung der 3 Gebäude soll in einem Bauabschnitt erfolgen, bis auf die Schadstoffsanierung vorab, diese erfolgt abschnittsweise. Für die Bauzeit ab Sommer 2026 bleibt Gebäude G, die Turnhalle, der NaWi-trakt und die Mensa mit Mediathek nutzbar. Der Klassentrakt Gebäude D steht bis zu den Herbstferien 2026 zur Verfügung. Verwaltung und

Klassenstufen 6-7 sind bereits ab Sommer 2026 im Interimsgebäude auf dem Schulhof verortet.

Darmstadt, 26.05.2026

Dezernat IV

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Dezernat V

Holger Klötzner
Stadtrat