

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 21.09.2006	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat VI Amt: Hochbau- und Maschinenamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss	Dezernat II ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Tagesordnung: ☒ I ☐ II	Vorlage-Nr. 2006/0587 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt Eberstadt Süd"
Grenzallee 4 - 6
hier: Vorentwurfsplanungen
Jugendwerkstatt mit gemeinbedarfsorientierten Einrichtungen

Vorlage vom: 12.09.2006

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorplanung des Architekturbüros Männle, abschließend mit Kosten in Höhe von

Gebäude Nord	Euro	630.000,00
Gebäude Ost	Euro	475.000,00
Gebäude West	Euro	277.000,00
Gebäude Süd	Euro	727.000,00

Rund Euro 2.109.000,00

wird zugestimmt.

2. Die Finanzierung , an der sich die Träger mit ca. Euro 1.116.600,00 beteiligen und für die Fördermittel aus dem Bund-Länderprogramm Soziale Stadt in Höhe von ca. Euro 728.300,00 zu erwarten sind, ist unter der Hhst. 02.6156001.950011 wie folgt vorgesehen, wobei städtische Mittel und Fördermittel für diesen Zweck (HAR in Höhe von Euro 150.000,-- und Euro 942.400,00) zur Verfügung stehen:

kassenwirksam

Verpflichtungsermächtigung

Reste aus Vorjahren
1.092.400,00 €

HH-Ansatz 2006
0,00 €

HH-Ansatz 2007
715.000,00 €
200.000,00 €

HH-Ansatz 2008
200.000,00 €
101.600,00 €

HH-Ansatz 2009
101.600,00 €

2.109.000,00 €

3. Das Hochbau- und Maschinenamt wird beauftragt sofort nach Magistratsbeschluss weitere Planungsschritte zu veranlassen.
4. Auf Basis des Teilungsvorschlags wird das Liegenschaftsamt beauftragt, gemeinsam mit der in die Liegenschaft eingewiesenen Sozialverwaltung Miet- bzw. Pachtverträge mit den Trägern zu schließen. Die Teilung sowie einzuräumende Grunddienstbarkeiten sind im Rahmen der Verhandlungen zu präzisieren.
Die finanzielle Beteiligung des Trägers (Circus Waldoni e.V.) in Höhe von insgesamt 1.021.600,- EUR erfolgt nach Schließung eines Erbpachtvertrages.

Anlagen:

- Lageplan Trassen
- Ansichten Gebäude Nord
- Grundriss Gebäude Nord
- Schnitte Gebäude Nord
- Position Gebäude Nord
- Ansichten Gebäude Ost
- Grundriss Gebäude Ost
- Position Gebäude Ost
- Grundriss-Ansichten Gebäude West
- Position Gebäude West
- Ansicht Gebäude Süd
- Grundriss Gebäude Süd
- Schnitte Gebäude Süd
- Position Gebäude Süd
- Vorentwurfsmappe

Beschluss des Magistrats vom

Dienstliche Veranlassung und Baubedürfnis

Der Magistrat hat am 22.02.2006 der Vorlage des Stadtplanungsamtes vom 25.01.2005 (Bund-Länder-Programm 'Soziale Stadt Eberstadt Süd' – Raumprogramm für eine Jugendwerkstatt mit gemeinbedarfsorientierten Einrichtungen) zugestimmt (Beschluss Nr. 123). Planungsmittel in Höhe von 150.000 EUR wurden unter der HHSt. 02. 6156.001.950011 Anfang 2006 zur Verfügung gestellt.

Basierend auf dem o.g. Beschluss wurde die Vorentwurfsplanung durch das Architekturbüro Männle erarbeitet. Die Vorentwurfsplanung für die vier Gebäude auf dem Areal liegt vor.

Erläuterungsbericht

Entwurf

Gebäude Nord

Das nördliche Gebäude (Nutzer: Circus Waldoni e.V.) wird für Besucher von Süden über ein Foyer erschlossen. Über das Foyer betreten die Besucher die zentrale Kleinkunsthalle, in der sich im östlichen Bereich eine Zuschauertribüne befindet. Der eingeschossige Anbau im Norden des Gebäudes nimmt Sammelumkleide, Geräteraum und Fundus auf. Im Westen des Gebäudes befinden sich Umkleiden sowie Sanitärräume für die Artisten. Über zwei Treppen werden im Westen des Gebäudes ein Büroraum und im Osten eine Technikgalerie erschlossen. Fassadenöffnungen sind verglast und mit Türelementen versehen. Als Sonnenschutz werden Schiebetore mit horizontalen Holzlamellen vorgeschlagen. Eine Holzlamellen-Verkleidung weist auch der im Norden befindliche Anbau auf.

Gebäude Ost

Das östliche Gebäude (Nutzer: Mobile Praxis GmbH als Mieter des Circus Waldoni e.V.) behält im wesentlichen die heute vorhandene Grundrissaufteilung bei. Über den Hof werden die Räume der Mobilen Praxis (Räume für Einzel- und Gruppenberatung, Räume für Kinderbetreuung u.a.), eine Hausmeisterwohnung (Dachgeschoss) sowie Außentoiletten erschlossen. Ein durch Waldoni e.V. genutzter Abstellraum erhält einen eigenständigen Zugang von Süden.

Gebäude Süd

Das südliche Gebäude (Nutzer: Bildungswerk der Hessischen Wirtschaft und assoziierte Partner) wird über ein Foyer von Norden erschlossen, das zu einem südlich vorgelagerten Laubengang (Breite 2,90 m) durchbindet. Die Haupträume (Schulungs- und Werkstattträume, Aufenthaltsräume, Büros, Foyer u.a.) erhalten darüber hinaus einen unmittelbaren Zugang vom Hof. Sanitärräume sowie ein Heizungsraum sind im südlichen Anbau untergebracht.

Gebäude West

Das West-Gebäude (Nutzer offen) wird von Osten erschlossen. Erdgeschossig sind Werkräume und ein Pausenraum, der als Cafeteria genutzt werden kann angeordnet. Das 1. OG wird nutzungs offen Instand gesetzt.

Umgestaltung Außenanlagen, Freiflächen

Zur Planung und Umgestaltung der Außenanlagen und Freiflächen wurden weitere Fördermittel im Rahmen des am 27.02.2006 für das Programmjahr 2006 beim Land eingereichten Förderantrags beantragt. Ziel ist die Planungen nach Erhalt des Bewilligungsbescheides zu beauftragen.

Baubeschreibung

(untergliedert nach DIN 276)

Gebäude Nord, Gebäude Ost, Gebäude West, Gebäude Süd

Baukonstruktion - Bauteile:

Die bestehenden Gebäude sind verputzte Mauerwerksbauten mit Sparrendächern. Die Hallen (Nordbau und Südbau) sind ausgesteifte Betonskelettbauten mit Ausmauerung aus Ziegelmauerwerk und Schottwänden aus Bims Im Südbau überspannt eine an Stahlabhängern befestigte Trockenputzdecke alle Räume, der Nordbau ist eine offene Halle ohne Zwischendecke.

Der Ost- und der Westbau sind Mauerwerksbauten (24ger Ziegelmauer). Die Decken über dem Erdgeschoss sind auskragende Betondecken.

KG 300 Bauwerk - Baukonstruktion

KG 320 Gründung incl. Bodenplatte

Für die beiden Zubauten gilt:

Bodenplatte dimensioniert nach Statik frostfreie Flachgründung mit Frostschrüzen, Streifenfundamente und Bodenplatte.

Gründung: Bodenplatte auf Sauberkeitsschicht, Abdichtung der Bodenplatte gegen Bodenfeuchtigkeit Zementestrich auf Wärme-/

Trittschalldämmung. Bodenplatte dimensioniert nach Statik frostfreie Flachgründung mit Frostschrüzen, Streifenfundamente und Bodenplatte. Bodenbeläge je nach Funktion: Fliesen, gestrichener Estrich in den Lagerräumen Nord.

KG 330 Außenwände

Die beiden Zubauten werden in Holzständerkonstruktion errichtet: Dämmung mit Zellulose; Fassade Holzverschalung; Holzfenster mit Wartungsvertrag; Sonnenschutz mit Lamellenschiebe-Elementen. Bestandsbauten mit Vollwärmeschutz

KG 340 Innenwände

In den Zubauten und als Ergänzung in den Bestandsbauten: Ständerwände, Holzkonstruktion, Gipsfaserplatten, Wollämmung; Tapete oder Streichputz; Sanitärbereiche gefliest.

Innentüren: Holztüren furniert oder lackiert

KG 360 Dächer

Die Dächer der Bestandsbauten sind unterschiedlich sanierungsbedürftig: Nordbau. Abnehmen und Entsorgen der Faserplattendeckung. Abschalen von oben, Verkleiden von unten, Dampfbremse, Zellulosedämmung. Neueindeckung mit Pfannedeckung. Akustikmaßnahmen nach Erfordernis in der Kleinkunsthalle

Südbau: Abnehmender bestehenden Pfannedeckung ; Abschalen der kompletten Dachfläche als Unterdach; Dämmung der Fläche über offenem Foyer; Wiederverwendung der brauchbaren Dachdeckung; Ergänzung durch neue Pfannen.

Ostbau: Abnehmen der Biberdeckung; Abschaltung der Dachfläche (Unterdach); Dämmung der Fläche über Hausmeisterwohnung; Wiederverwendung der Biberdeckung, soweit möglich.

Westbau: Abnehmender schadhaften Dachdichtung; Abschalen; Aufdachdämmung ; neue Dachdichtung (geneigtes Flachdach, 5°-8°) Akustikmaßnahmen nach Erfordernis in der Kleinkunsthalle

KG 390 Sonstige Maßnahmen zur Baukonstruktion

Baustelleneinrichtung inkl. Bauzaun, Bauschild mit Schrifttafeln, Fassadengerüst und fahrbare Arbeitsgerüste nach Erfordernis, Bauendreinigung zur Bauübergabe.

- KG 400 Bauwerk Technische Anlagen**
Die Neuverteilung des Leitungsnetzes erfolgt in Leitungsräumen am Außenrand der Gebäude; die Hoffläche bleibt unberührt
- KG 420 Heizungsanlage**
Vom bestehenden Keller Ostgebäude soll eine zentrale Pelletsanlage das Gesamtareal versorgen. Leitungsführung wie oben.
- KG 410 Sanitäranlage**

Gebäudeentwässerung im bestehenden Netz. Hänge-WC's, UP Spülkästen
- KG 440** Verwendung bestehender Hauptleitungen; Neuanschluss des Nordbaus; Neuverlegung aller Gebäudeinstallationen.
Beleuchtung in und am Gebäude über Energiesparleuchten; Außenbeleuchtung gebäudeintegriert.
- KG 450 Informations- und Fernmeldetechnische Anlage**
Ausstattung nach Erfordernis der Nutzer
- KG 500 Außenanlagen**
Der Bestand der asphaltierten Hofoberfläche soll möglichst ungestört als funktionstüchtige Aktionsfläche erhalten bleiben. Notwendige Parkplätze werden verträglich auf dieser Fläche und zur Grenzallee hin angelegt. Die Aufstellfläche an der Grenzallee ist Gegenstand eines Gesprächs mit der Stadt Pfungstadt. Weitere Überlegungen zur Außenraumgestaltung sind ggf. Gegenstand einer getrennten Planung.
- KG 600 Ausstattung**
Ist nicht Gegenstand der vorliegenden Kostenschätzung

Kosten

Gebäude NORD

		netto	brutto incl.19% Mwst
KGR	100Grundstück	Euro	0,00
KGR	200Herrichten und Erschließen	Euro	0,00
KGR	300Bauwerk Baukonstruktion	Euro	323.491,88
KGR	400Bauwerk Technische Anlagen	Euro	87.600,60
KGR	500Außenanlagen	Euro	2.500,00

...

KGR	600Ausstattung und Kunstwerke	Euro	0,00	
KGR	700Baunebenkosten	Euro	93.270,00	
	Zentrale gebäudeübergreifende Maßnahmen (KGR 400 , 500 , 700)	Euro	22.493,85	
SUMME		Euro	529.356,33	629.934,03

Gebäude OST

		netto	brutto incl.19% Mwst
KGR	100Grundstück	Euro	0,00
KGR	200Herrichten und Erschließen	Euro	0,00
KGR	300Bauwerk Baukonstruktion	Euro	193.380,89
KGR	400Bauwerk Technische Anlagen	Euro	62.472,00
KGR	500Außenanlagen	Euro	6.500,00
KGR	600Ausstattung und Kunstwerke	Euro	10.000,00
KGR	700Baunebenkosten	Euro	61.140,00
	Zentrale Heizungsanlage, KGR 400 , 700	Euro	50.170,00
	Zentrale gebäudeübergreifende Maßnahmen (KGR 400 , 500 , 700)	Euro	15.395,01
SUMME		Euro	399.057,90
			474.878,91

Gebäude WEST

		netto	brutto incl.19% Mwst
KGR	100Grundstück	Euro	0,00
KGR	200Herrichten und Erschließen	Euro	0,00
KGR	300Bauwerk Baukonstruktion	Euro	136.233,42
KGR	400Bauwerk Technische Anlagen	Euro	31.298,00
KGR	500Außenanlagen	Euro	1.500,00
KGR	600Ausstattung und Kunstwerke	Euro	6.000,00
KGR	700Baunebenkosten	Euro	46.594,00
	Zentrale gebäudeübergreifende Maßnahmen		

(KGR 400 , 500 , 700)	Euro	10.857,75
-------------------------	------	-----------

SUMME	Euro	232.483,17	276.654,97
--------------	------	------------	-------------------

Gebäude SÜD

	netto	brutto incl.19% Mwst
KGR 100Grundstück	Euro 0,00	
KGR 200Herrichten und Erschließen	Euro 0,00	
KGR 300Bauwerk Baukonstruktion	Euro 385.839,06	
KGR 400Bauwerk Technische Anlagen	Euro 88.484,00	
KGR 500Außenanlagen	Euro 0,00	
KGR 600Ausstattung und Kunstwerke	Euro 4.000,00	
KGR 700Baunebenkosten	Euro 98.392,00	
Zentrale gebäudeübergreifende Maßnahmen (KGR 400 , 500 , 700)	Euro 34.164,39	

SUMME	Euro	610.879,45	726.946,55
--------------	------	------------	-------------------

Zentrale gebäudeübergreifende Maßnahmen

	netto
KGR 100 Grundstück	Euro 0,00
KGR 200 Herrichten und Erschließen	Euro 0,00
KGR 300 Bauwerk Baukonstruktion	Euro 0,00
KGR 400 Bauwerk Technische Anlagen	Euro 0,00
KGR 500 Außenanlagen incl. Anteil für techn. Anlagen in Außenanlagen	Euro 70.619,00
KGR 600 Ausstattung und Kunstwerke	Euro
KGR 700 Baunebenkosten	Euro 12.292,00

SUMME	Euro	82.911,00
--------------	------	-----------

Verteilerschlüssel

Zentrale gebäudeübergreifende Maßnahmen

Gebäude	NGF qm	%	Gesamtkosten netto	Kostenanteil netto
Nord	509,49	27	82.911,00	22.493,85
Ost	348,70	19	82.911,00	15.395,01
West	245,93	13	82.911,00	10.857,75
Süd	773,83	41	82.911,00	34.164,39

100%	1877,95	100		82.911,00
------	---------	-----	--	-----------

...

Finanzierung (Eigenmittel-Fremdmittel)

Gefördert werden Sanierungs-, Modernisierungs- und Umbaukosten in Höhe von rund 60 % des Neubauwertes.

Die Kostenschätzung zum Vorentwurf wurde durch das Architekturbüro Männle vorgelegt und stellt sich zu den bislang angenommenen Kosten (Überschlägige Schätzung nach Kostenkennwerten Kostengr. 300 + 400 nach DIN 276 inkl. Baunebenkosten und MwSt., mittlerer Gebäudestandard / erhöhter Modernisierungsbedarf (60% v. Neubau) wie folgt dar:

	Kostenschätzung Vorentwurf, Büro Männle	Davon: 'Soziale Stadt' - zuwendungsfähige Kosten - (Fördermittel und städtischer Anteil)	Davon: Eigenmittel Träger
Gebäude Nord	630.000	250.000	380.000
Gebäude Ost	475.000	81.500	393.500
Gebäude West	277.000	33.900	243.100
Gebäude Süd	727.000	727.000	0
Summe	2.109.000	1.092.400	1.016.600
Bund/Land		728.300	
Stadt		346.100	

In der Summe erhöhen sich die Finanzierungsanteile aus dem Förderprogramm 'Soziale Stadt' um etwa 120.400 EUR. Hintergrund ist der geplante Neubau einer südlichen Laubengangerschießung der einzelnen Schulungs- und Werkstatträume im Südgebäude. Deckungsmittel in gleicher Höhe sind der HHSt. 02.6156 001 9500 10 (Maßnahmen zur Förderung der Sozialen Stadt) - in Form von kassenwirksamen Mitteln und Ausgaberesten aus dem VMH 2006 zu entnehmen und zu übertragen.

Vor dem Hintergrund der Zuschüsse von Land und Bund in Jahresraten wird das Gesamtprojekt in 4 Jahren (2006-2009) realisiert. Beiliegende Übersicht gibt Aufschluss über die Zuschüsse des Landes sowie der Träger nach Jahren:

	Ausgaben	Einnahmen		
Jahr	Insgesamt (kassenwirksam)	Bund / Land	Träger	städtischer Anteil
HHSt.	02.6156001.950011	02.6156001.361100	02.6156001.368000	
2006	150.000	100.000		50.000
2007	1.540.400	550.300	715.000	275.100
MIP 2008	311.000	74.000	200.000	37.000
MIP 2009	107.600	4.000	101.600	2.000
Summe	2.109.000	728.300	1.016.600	364.100

Planungsmittel in Höhe von 150.000 EUR (städtischer Anteil: 50.000 EUR) für die Erstellung der Vorplanung wurden bereits Anfang 2006 kassenwirksam aus Ausgaberesten zur Verfügung gestellt.

Der Ansatz Einnahmen ergibt sich aus den Restmitteln des am 24.05.2000 für das Programmjahr 2000 gestellten Förderantrags, des am 12.04.2005 für das Programmjahr 2005 gestellten und bereits

bewilligten Förderantrags sowie des am 27.02.2006 für das Programmjahr 2006 beim Land gestellten Förderantrags 'Soziale Stadt'. Mit der Bewilligung der Fördermittel des Programmjahres 2006 ist Ende 2006 zu rechnen. Zuwendungen des Landes sind auf der HHSt. 02.6156001.361100 einzusetzen. Zuwendungen des Trägers (Circus Waldoni e.V.) sind auf der HHSt. 02.6156001.368000 einzusetzen

Es ist davon auszugehen, dass Fördermittel des Bundes und des Landes für das Projekt "Soziale Stadt Eberstadt Süd" bis zum Jahr 2009 bewilligt werden.

Die finanzielle Beteiligung des Trägers erfolgt nach Schließung eines Erbpachtvertrages für den nördlichen Grundstücksteil inkl. der Gebäude Nord, West und Ost.

Erbpachtvertrag und Teilung des Grundstücks

In Verbindung mit dem Erbpachtvertrag erfolgt die Teilung des Grundstücks (Gebäude Nord, West und Ost in Erbpacht / Gebäude Süd als Mietobjekt) . Ein Teilungsvorschlag ist dem Lageplan der als Anlage beigefügten Vorplanung zu entnehmen. Auf Basis des Teilungsvorschlags wird das Liegenschaftsamt beauftragt, gemeinsam mit der in die Liegenschaft eingewiesenen Sozialverwaltung Miet- bzw. Pachtverträge mit den Trägern zu schließen. Die Teilung sowie einzuräumende Grunddienstbarkeiten sind im Rahmen der Verhandlungen zu präzisieren.

Finanzierung (Haushaltsansätze im VMH)

Die Finanzierung , an der sich die Träger mit ca. Euro 1.116.600,00 beteiligen und für die Fördermittel aus dem Bund-Länderprogramm Soziale Stadt in Höhe von ca. Euro 728.300,00 zu erwarten sind, ist unter der Hhst. 02.6156001.950011 wie folgt vorgesehen, wobei städtische Mittel und Fördermittel für diesen Zweck (HAR in Höhe von Euro 150.000,-- und Euro 942.400,00) zur Verfügung stehen:

	kassenwirksam	Verpflichtungsermächtigung
Reste aus Vorjahren	1.092.400,00 €	
HH-Ansatz 2006	0,00 €	
HH-Ansatz 2007	715.000,00 €	200.000,00 €
HH-Ansatz 2008	200.000,00 €	101.600,00 €
HH-Ansatz 2009	101.600,00 €	
	2.109.000,00 €	

Solaranlage Nordbau

Der Nordbau soll mit einer Solaranlage versehen werden. Die Finanzierung erfolgt zur Gänze durch einen privaten Geldgeber. Deshalb ist diese Anlage nicht Gegenstand der hier aufgezeigten Finanzierung.

Planung und Bauleitung

Planung und Bauleitung liegen in Händen des Architekturbüros Männle, Herdweg 17, Darmstadt

Projektsteuerung

Die Projektsteuerung erfolgt durch das Hochbau- und Maschinenamt

Bauzeit

Es sind folgende Bauzeiten ab erteilter Baugenehmigung und erteiltem Rohbauftrag vorgesehen:

	Beginn – Fertigstellung	Bauzeit
Gebäude Nord	2007 - 2008	12 Monate
Gebäude Ost	2007	8 Monate
Gebäude West	2008 - 2009	8 Monate
Gebäude Süd	2007	12 Monate

Anlage

- 13 Ausfertigungen Vorentwurf
(davon 1 Ausfertigung für Magistrat zur Weiterleitung an das Büro des Stadtverordnetenvorstehers für die Berichterstattung sowie Ausfertigungen an die Fraktionsvorsitzenden)

Darmstadt, den 08.11.13
65-ka/kn Nst: 26 45

Der Dezernent II:

Der Dezernent VI:

Wolfgang Glenz
Bürgermeister

Dieter Wenzel
Stadtrat