

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 15.01.2014	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III 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 ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2013/0421 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: 16-00044-01 Kostenträger: 201		
Investitionsnummer: 00161 Sachkonto: 0951010		

**Betreff: SSP Mornewegschule / Neubau Turnhalle - Gesamtanierung Hauptgebäude,
Hermannstraße 21, 64285 Darmstadt**

Vorlage vom: 04.12.2013

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat stimmt dem Neubau der Turnhalle ab 2014 ff und dem damit verbundenen Abbruch der vorhandenen Turnhalle der Mornewegschule, mit Baukosten inkl. Abbruch von 3.620.000,00 € brutto zu.
2. Der Magistrat stimmt im Hinblick auf die Gesamtanierung des Bestandsgebäudes und unter Berücksichtigung der Steigerung der Schülerzahlen für die kommenden Jahren den vorgezogenen Verbesserungen der Fluchtwege im Hauptgebäude und der Unterbringung einzelner Jahrgangsstufen im Interimsstandort Hermannstraße 47 im Jahr 2014 (Fertigstellung Ende Sommerferien 2014), mit Baukosten von 875.000,00 € brutto, zu.

3. Die Gesamtfinanzierung in Höhe von 4.495.000,00 € der unter Punkt 1. und 2. genannten Maßnahmen, ist wie folgt dargestellt:

2014 Wirtschaftsplan IDA	875.000,00 €
2015 Wirtschaftsplan IDA	2.220.000,00 €
2016 Wirtschaftsplan IDA	1.400.000,00 €

4. Für die Erstausrüstung sind im Kernhaushalt 80.000,00 € im Jahr 2016 zu etatisieren.
5. Der Eigenbetrieb Immobilienmanagement wird im Hinblick auf einen Baubeginn 2014 ermächtigt, sofort nach Magistratsbeschluss weitere Planungsschritte in Auftrag zu geben.
6. Der Magistrat beschließt die Etatisierung der Folgekosten gemäß Anlage in den folgenden Wirtschaftsplänen.

Anlagen:	Folgekostenberechnung Pläne
-----------------	--------------------------------

Datenschutzrelevante Anlage:	☐
-------------------------------------	--------------------------

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 04.12.2013

Dienstliche Veranlassung und Baubedürfnis

Im Rahmen des Schulbausanierungsprogramms, 4. Fortschreibung 2009-2011/12, wurden die Untersuchung der Turnhalle der Mornewegschule und die Gesamtsanierung des Hauptgebäudes bereits in Aussicht gestellt. Mit den im Wirtschaftsplan des Immobilienmanagements Darmstadt bereitgestellten Mittel wurden die entsprechenden Leistungsphasen 1+2 (Grundlagenermittlung) zur notwendigen Konzept- und Kostenermittlung an das Büro Loewer + Partner vergeben.

In Abstimmung mit dem Schulamt und der Mornewegschule sind hier die entsprechenden zu erwartenden Schülerzahlen für eine 3-zügige Grundschule berücksichtigt.

Beschreibung der Mornewegschule:

Die Mornewegschule wurde 1904 als Mittelschule für Jungen und Mädchen in direkter Nähe zum Prinz-Emil-Garten in Betrieb genommen. Im Zweiten Weltkrieg wurde diese Schule massiv zerstört. Beim Wiederaufbau wurde das Dachgeschoss nicht mehr als Mansardendach wieder hergestellt, sondern dem Zeitgeist entsprechend als flachgeneigtes Dach mit darunter liegendem Vollgeschoss realisiert. Die zerstörte Turnhalle wurde im neuen Stil mit vorgelagertem Umkleidebereich als Atrium neu errichtet. Die Fassadengestaltung wurde diesem modernisierten Stil angepasst.

Im Jahr 1999 und 2000 wurden die einzelnen Geschosse an aktuelle pädagogische Anforderungen angepasst und hierbei erste Brandschutzmaßnahmen mit durchgeführt. Im Rahmen des IZBB wurde die Schule 2009 um einen Neubau mit Mensa, Bibliothek und Betreuungsräumen, welche teilweise auch derzeit als Klassenräume genutzt werden, erweitert.

Die Altgebäude der Mornewegschule, bestehend aus Hauptgebäude, Sporthalle und Pavillon, sind sanierungsbedürftig.

Hauptgebäude:

Die gesamten Fensterelemente haben ihre Lebensdauer erreicht und müssen erneuert werden. Eine umfangreiche brandschutztechnische Sanierung wurde bisher nicht berücksichtigt. Das Gebäude ist inklusions- und medientechnisch nicht auf dem aktuellen Standard der Stadt Darmstadt.

Pavillon:

Der Pavillon auf dem nördlichen Schulhof hat massive brandschutztechnische sowie bauliche Mängel und sollte aus wirtschaftlichen Gründen rückgebaut werden.

Die bestehende Sporthalle und Nebengebäude weisen massive bauliche Mängel auf, wie desolate Fenster, Böden, Sanitäranlagen etc. Aus diesen Gründen ist ein Neubau durchzuführen.

Für das alte Hauptgebäude ist ein Sanierungskonzept zu erstellen und im ersten Schritt dringliche Verbesserungen im Rettungsweg herbeizuführen.

Erläuterungsbericht

Das Immobilienmanagement Darmstadt hat gem. SSP-Bericht im Mai 2013 das Büro Loewer + Partner mit einer Vergleichsbetrachtung zur Sanierung - Abriss/Neubau der 1-Feldsporthalle und Nebengebäude beauftragt. Ergänzend zur Grundlagenermittlung und zur Erstellung eines Sanierungskonzepts wird eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsbeurteilung, einerseits zur Sanierung, andererseits für die Alternative Abriss/Neubau, erstellt.

Ergebnis der Untersuchung war eindeutig ein Entschluss zum Abriss/Neubau der Sporthalle. Neben den Untersuchungen zur Sporthalle wurde das Büro Loewer + Partner zur Erstellung eines Gesamtanierungskonzepts für das alte Hauptgebäude und den Pavillon beauftragt. Insbesondere unter Berücksichtigung der aktuell steigenden Schülerzahlen im Grundschulzweig.

Die neue mit dem Schulamt abgestimmte 2-Feldhalle beinhaltet folgendes Raumprogramm:

Erdgeschoss (Hauptnutzflächen):	Gesamt	ca. 1118 m²
Hallenfläche (teilbar)		ca. 800 m ²
2 Geräteräume		ca. 55 m ² /48 m ²
Regie-/Sanitätsraum		ca. 13 m ²
Technikraum		ca. 10 m ²
WC D/WC H	je WC	ca. 3 m ²
Integriertes WC J/M für Außenbereich/Schulhof		ca. 50 m ²
Beh. WC/Umkleide		ca. 16 m ²
Mehrzweck-/Gymnastikraum		ca. 120 m ²
Obergeschoss (Hauptnutzflächen):	Gesamt	ca. 221 m²
Umkleide/WC/Duschbereich		ca. 135 m ²
Lehrer/innen-Umkleide		ca. 22 m ²
Technik-/Putzraum		ca. 64 m ²

Planungsstand:

Die Entwurfsplanung für die 2-Feldsporthalle ist mit dem Schulamt und der Schulleitung abgestimmt. Die konkrete Planung zur teilweisen Umstrukturierung des Hauptgebäudes und der damit verbundenen Interimsnutzung des Standortes Hermannstraße 47 stehen in der Endabstimmung mit der Schule und dem Schulamt.

Die neu zu errichtende Sporthalle wird an gleicher Stelle wie die Bestandshalle gebaut.

Alle Zugänge der Halle werden schwellenlos (barrierefrei) ausgeführt. Der Energiestandard der Halle wird sich am Passivhaustandard orientieren. Die Konstruktionsart ist derzeit als Holztragkonstruktion mit Stahlbetoneinbauten vorgesehen.

Die endgültige Konstruktionsweise wird im Rahmen der Bauantragsplanung festgelegt.

Die Energieversorgung erfolgt aus dem Hauptgebäude (Heizung) bzw. wird teilweise in der Sporthalle autark aufgebaut. Inwieweit ein Einsatz von Photovoltaikpaneelen auf dem Dach der Halle sinnvoll ist, wird in der weiteren Planungsphase untersucht.

Die Außenanlagen werden im Zuge der Gesamtanierung überarbeitet, die Schulhof- und Pausensituation wird jedoch bereits durch die neue Toilettenanlage im Erdgeschoss der

Sporthalle profitieren, die für die Pausensituation dann zur Verfügung steht. Baubeginn ist derzeit für Ende 2014 geplant.

Zur notwendigen Aufnahme der steigenden Schülerzahlen im Grundschulbereich wird vor der Errichtung des Neubaus der Sporthalle eine Umstrukturierung im Hauptgebäude erfolgen und 3 Jahrgangsstufen der gesamten Mornewegschule in den SSP Interimsstandort Hermannstraße 47 umziehen. Diese Maßnahme ist zwingend bis zum Ende der Sommerferien 2014 abzuschließen.

Die notwendigen räumlichen Umstrukturierungen werden gleichzeitig dazu genutzt, um insbesondere brandschutztechnische Mängel, welche u. a. im Rahmen der letzten Überprüfung vom 02.05.2013 (Gefahrenverhütungsschau), im Untergeschoss im Vorgriff auf die notwendige Gesamtsanierung des Hauptgebäudes zu beseitigen.

Im Rahmen der Neuordnung der Raumbelageung wurde aus aktuellem Anlass des vorhandenen Rummangels für Schuljahr 2014/15 ff., auch eine Neuordnung des Untergeschosses vorgenommen.

Der vorhandene Flur im Untergeschoss wird so weit geöffnet, dass künftig die Zugangstüren der nördlich gelegenen Lehrküche sowie des südlich gelegenen Unterrichtsraums in den Flur münden. Die bereits vorhandenen Ausgangstüren nach außen werden direkt an den Flur angeschlossen. Im Rahmen dieses erforderlichen Umbaus muss auch die Brauchwasserleitung sowie Teile der Elektroinstallation erneuert werden.

Die vorhandene Brauchwasserleitung ist derart marode, dass das austretende Wasser bereits die Innenwände durchfeuchtet. Die neu zu erstellende Brauchwasserleitung wird an die vertikalen Versorgungsstränge angeschlossen.

Die vorhandene Elektrounterverteilung befindet sich derzeit auf einer abzubrechenden Wandscheibe und muss aus diesem Grunde verlagert werden.

In diesem Zuge wird möglicherweise auch die BMK erneuert werden müssen.

Weiterhin werden innerhalb des Gebäudes Raumnutzungen so verlegt, dass sich eine effizientere Nutzung einstellt.

Mit dieser Umnutzung müssen kleinere bauliche Anpassungen in den einzelnen Geschossen vollzogen werden.

Siehe Plananlagen:

- Entwurf Sporthalle Variante E+
- Nutzung Bestand – Neuordnung der Flächen
- Neuordnung Bestand – Hermannstraße 47

Baukosten, Finanzierung:

Die Kostenschätzung für den Neubau inkl. Abriss der Sporthalle liegt bei 3.620.000,- € brutto.

Die Kostenschätzung für die notwendigen Brandschutzmaßnahmen und Umstrukturierungen im alten Hauptgebäude und im Interimsstandort Herrmannstr. 47 liegt bei 875.000,- € brutto.

Somit ergibt sich ein Gesamtfinanzierungsbedarf von 4.495.000,00 € brutto ab dem Wirtschaftsjahr 2014.

Insofern sind im Wirtschaftsplan 2014 875.000,00 € enthalten, und für den Wirtschaftsplan 2015 2.220.000,00 € sowie für 2016 1.400.000,00 € im Rahmen des MIP vorgesehen.

2-Feldsporthalle

1.689m² | 9.819m³

Mornewegschule

Kostenschätzung	Kostengruppe	Bruttokosten
Herrichten, Erschließen	200	€
Baukonstruktion Neubau	300	2.198.146,00 €
Baukonstruktion Abriss alte Sporthalle + Außen-WC	300	138.800,00 €
Technische Anlagen 20 %	400	549.536,00 €
Außenanlagen	500	130.000,00 €
Baunebenkosten 20 %	700	603.300,00 €
Zur Rundung		218,00 €

Gesamtkosten (brutto)	(gerundet)	3.620.000,00 €
-----------------------	------------	----------------

Nachrichtlich für Erstausrüstung notwendig	80.000,00 €
--	-------------

Vergleichswerte BKI Stand 2012	BGF	1.689m²
BKI Richtwert Hessen – Vergleichsbauten		1.196,00 bis 1.948,00 €

Geplante Baukosten Neubau im Bezug auf BGF (KG 300/400)	1.627,00 €
---	------------

Folgekostenberechnung für den Neubau der Sporthalle siehe gesonderte Anlage

Umstrukturierung Bestandsgebäude UG

1.352m²

Interimsgebäude - Hermannstraße 47

2.037m²

Mornewegschule

Kostenschätzung	Kostengruppe	Bruttokosten
Herrichten, Erschließen / Abbruch Pavillon	200	100.000,00.-€
Baukonstruktion Bestand	300	390.000,00 €
Baukonstruktion Hermannstraße 47	300	75.000,00 €
Technische Anlage / Teilsanierung 20 % Bestand	400	130.000,00 €
Technische Anlage / Teilsanierung 20 % Hermannstr.	400	30.000,00 €
Außenanlagen	500	€
Erstausrüstung und Möblierung	600	€
Baunebenkosten 20 %	700	145.000,00 €
Zur Rundung		€

Gesamtkosten (brutto)	(gerundet)	875.000,00 €
-----------------------	------------	--------------

Zustimmung durch die Betriebskommission:

Dem Neubau der Turnhalle und dem damit verbundenen Abbruch der vorhandenen Turnhalle der Mornewegschule, der Gesamtsanierung des Hauptgebäudes sowie der Etatisierung der Folgekosten in den folgenden Wirtschaftsplänen wurde in der Betriebskommission des Eigenbetriebes Immobilienmanagement am 06.11.2013 zugestimmt.

Projektleitung und Bauherrenvertretung:

Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt,

Fachbereich Bauunterhaltung und Projektsteuerung (FB 12)

Architekten:

Loewer+ Partner Architekten, Liebigstraße 75, 64293 Darmstadt

Der Dezernent II

Die Dezernentin III

Der Dezernent IV

Rafael Reißer
Bürgermeister

Brigitte Lindscheid
Stadträtin

André Schellenberg
Stadtkämmerer