

## Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt  
Darmstadt



|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Eingang Magistrats-<br>geschäftsstelle:<br>15.01.2014                               | an den Magistrat<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung                                                                                                                                                                                                                                                                                | Beteiligt vor<br>Magistratsbeschlussfassung:                           |
| Dezernat III<br><br>Amt: Eigenbetrieb<br>Immobilienmanagement<br>Darmstadt          | an die Stadtverordnetenversammlung<br><input type="checkbox"/> OBW zur Befassung<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung<br><input type="checkbox"/> zur abschließenden Beschluss-<br>fassung Fachausschuss<br><br><b>Behandlung in</b> Ja Nein<br><b>öffentl. Sitzung</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> OBW bei abschl.<br>Beschlussfassung Magistrat |
| Verteiler:                                                                          | Ja Nein<br><b>Internetfähig</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Vorlage-Nr. 2013/0425</b><br><br>Magistratsbeschluss-Nr.            |
| <b>Produkt-Nr.:</b><br><b>Kostenstelle:</b> 14-00054-01<br><b>Kostenträger:</b> 201 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |
| <b>Investitionsnummer:</b> 00223<br><b>Sachkonto:</b> 0951010                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                        |

**Betreff: SSP Wilhelm-Leuschner-Schule / Sanierung Turnhalle im Rahmen der  
Gesamtsanierung, Bessunger Straße 195, 64285 Darmstadt**

**Vorlage vom: 04.12.2013**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat stimmt der Sanierung der Turnhalle ab 2014 ff. inkl. Außentoiletten der Wilhelm-Leuschner-Schule mit Baukosten von 2.100.000,00 € brutto zu.
2. Die Finanzierung der unter Punkt 1 genannten Maßnahmen ist wie folgt dargestellt:  
  
2014 Wirtschaftsplan IDA 700.000,00 €  
2015 Wirtschaftsplan IDA 1.400.000,00 €
3. Der Eigenbetrieb Immobilienmanagement wird im Hinblick auf einen Baubeginn 2014 ermächtigt, sofort nach Magistratsbeschluss weitere Planungsschritte in Auftrag zu geben.

4. Der Magistrat beschließt die Etatisierung der Folgekosten gemäß Anlage in den folgenden Wirtschaftsplänen.
- 5- Für die Erstausrüstung sind im Kernhaushalt 25.000,00 € im Jahr 2015 zu etatisieren.

**Anlagen:** Folgekostenberechnung

**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 2009-20011/12, wurde das angekündigte VOF Verfahren für die Gesamtsanierung der Schule auf 2014 verschoben. Grund hierfür sind gravierende bauliche Mängel an der Turnhalle der Wilhelm-Leuschner Schule, welche schnellstmöglich im Rahmen der Betreiberverantwortung zu beseitigen sind. Insofern wurde die Sanierung der Turnhalle aus der Gesamtsanierung herausgelöst, um hier, unabhängig von dem nun 2014 durchzuführenden VOF-Verfahren, aufgrund des dringlichen Sanierungsbedarf die notwendige Baumaßnahme durchzuführen.

Beschreibung der Wilhelm-Leuschner Schule:

Die Wilhelm-Leuschner-Schule wurde in den Jahren 1955/56 erbaut und ist die noch einzig verbliebene Haupt- und Realschule in Darmstadt. Zudem werden die Räumlichkeiten durch die Abendrealschule mit ca. 220 Schüler/innen seit mehr als 20 Jahren genutzt.

Die Schule gliedert sich in fünf unterschiedliche Gebäude, die inzwischen als Ensemble unter Denkmalschutz stehen. Besonderer Wert wird hierbei auf die Fassadenmalerei von Ernst Vogel gelegt.

Die Schulgebäude sind vier-, die Turnhalle, Verwaltungsgebäude sowie der Pavillon jeweils eingeschossig.

Die offenen Umgangshallen verbinden die einzelnen Gebäudeteile und betonen die vertikalen Gebäudezüge und deren Lochfassade.

2005/2006 wurde die Schule brandschutztechnisch saniert.

2007 wurde im Rahmen des IZBB im Klassenbau F eine Essenausgabe eingerichtet.

2010 wurde der Fachklassentrakt für den naturwissenschaftlichen Unterricht in Chemie und Physik mit entsprechender Ausstattung und Sammlung eingeweiht. Durch das eingeschossige Gebäude, das das Schulgelände zum Süden hin, entlang der Bessunger Straße, abschließt, entstand ein räumlich gefasster Schulhof.

### **Erläuterungsbericht**

Das Immobilienmanagement Darmstadt hat gemäß SSP-Bericht im Mai 2013 im Rahmen der Vorbereitung zum notwendigen VOF-Verfahren vorgeschlagen, die Sanierung der Turnhalle vorzuziehen.

Am Turnhallengebäude der Wilhelm-Leuschner-Schule sind bis auf den Fensteraustausch in Umkleideräumen keine grundlegenden Sanierungsmaßnahmen erfolgt. Hinzu kommt die Tatsache, dass im Zuge der Bauunterhaltung in den letzten Jahren ständig Reparaturen an der Dachabdichtung und an den Fassaden hohen Glasbausteinelementen erforderlich wurden. Die Glasbausteine sind nur durch Mörtelfugen mit schwachen Armierungseisen gehalten. Diese Eisen sind korrodiert und somit sind an den Fassaden ständig Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Die tragenden Sichtbeton-Lisenen zwischen den Glasbausteinfeldern, weisen auch zum Teil freiliegende Eisen auf. Eine Betonsanierung ist somit dringend erforderlich und partiell an kleinen Flächen bereits erfolgt.

Für die Halle ist ein Sanierungskonzept in Abstimmung mit dem Schulamt geplant, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, das alle Bauteile einbezieht und die erforderliche technische Erneuerung berücksichtigt.

Von IDA wurde im Vorfeld geprüft, inwieweit für diese Halle Zuschüsse für eine energetische Sanierung aus dem Investitionsprogramm des Landes Hessen zu beantragen sind.

Nach Voruntersuchungen durch das Ingenieurbüro Blodt und Rücksprache mit dem Denkmalschutz Herrn Langner wurde dieses Vorhaben zurückgenommen, da die Zielwerte für die Förderung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes nicht erreicht werden können.

Die zu planende Sanierung soll, im Rahmen der Gesamtsanierung, insbesondere durch energieeffiziente Technik und Bauteilsanierung den bestmöglichen EnEV-Standard unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erreichen.

Das Raumprogramm der Turnhalle inkl. Sanitär- und Nebenräume bleibt prinzipiell unverändert, wird jedoch im Rahmen der Entwurfsplanung in Abstimmung mit dem Schulamt nochmals geprüft.

Baukosten, Finanzierung:

Die Kostenschätzung für die Sanierung der Turnhalle liegt bei 2.100.000,00 € brutto.

Insofern sind im Wirtschaftsplan 2014 700.000,00 € enthalten, und für den Wirtschaftsplan 2015 1.400.000,00 € im Rahmen des MIP vorgesehen.

**Sanierung Turnhalle inkl. Sanitär und Nebenräume**

1.276m<sup>2</sup> | 5000 m<sup>3</sup>

**Wilhelm-Leuschner-Schule**

| Kostenschätzung                         | Kostengruppe | Bruttokosten |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| Herrichten, Erschließen                 | 200          | €            |
| Baukonstruktion                         | 300          | 715.000,00 € |
| Baukonstruktion Nebenräume und Außen-WC | 300          | 675.000,00 € |
| Technische Anlage 20 %                  | 400          | 278.000,00 € |
| Außenanlagen                            | 500          | 75.000,00 €  |
| Baunebenkosten 20 %                     | 700          | 348.600,00 € |
| Zur Rundung                             |              | 8.400,00 €   |

---

|                       |            |                |
|-----------------------|------------|----------------|
| Gesamtkosten (brutto) | (gerundet) | 2.100.000,00 € |
|-----------------------|------------|----------------|

|                                            |             |
|--------------------------------------------|-------------|
| Nachrichtlich für Erstausrüstung notwendig | 25.000,00 € |
|--------------------------------------------|-------------|

|                                |     |                     |
|--------------------------------|-----|---------------------|
| Vergleichswerte BKL Stand 2012 | BGF | 1.276m <sup>2</sup> |
|--------------------------------|-----|---------------------|

|                                                          |                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| BKL Richtwert Hessen – Vergleichsbauten €/m <sup>2</sup> | 1.196,00 bis 1.948,00 € |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|

---

|                                                            |            |
|------------------------------------------------------------|------------|
| Geplante Baukosten Sanierung im Bezug auf BGF (KG 300/400) | 1.307,00 € |
|------------------------------------------------------------|------------|

Folgekostenberechnung für die Sanierung der Sporthalle siehe gesonderte Anlage.

Projektleitung und Bauherrenvertretung:  
Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt,  
Fachbereich Bauunterhaltung und Projektsteuerung (FB 12)

Zustimmung durch die Betriebskommission:

Der Sanierung der Turnhalle inkl. Außentoiletten sowie der Etatisierung der Folgekosten in den folgenden Wirtschaftsplänen wurde in der Betriebskommission des Eigenbetriebes Immobilienmanagement am 06.11.2013 zugestimmt.

Der Dezernent II

Die Dezernentin III

Der Dezernent IV

Rafael Reißer  
Bürgermeister

Brigitte Lindscheid  
Stadträtin

André Schellenberg  
Stadtkämmerer