

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 03.04.2014	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat II Amt: Eigenbetrieb Im- mobilenmanagement 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. Be- schlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2014/0101 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: 16-00022-01 Kostenträger: 201		
Investitionsnummer: INV00033 Sachkonto: 0951010		

**Betreff: SSP Stadtteilschule Arheilgen - Gesamtanierung Gebäude A,
Grillparzerstraße 33, 64291 Darmstadt**

Vorlage vom: 24.03.2014

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat stimmt der Gesamtanierungsmaßnahme mit (einschließlich Abbruch des Pavillons und Herrichten der Flächen) Schwerpunkt des Bestandsgebäudes A in Höhe von 3.000.000,00 € zu
2. Die Gesamtfinanzierung in Höhe von 3,0 Mio. € ist wie folgt dargestellt:

2014: Wirtschaftsplan IDA 1.500.000,00 €
2015: Wirtschaftsplan IDA 1.500.000,00 €
3. Für die Möblierung der Verwaltung sind im Kernhaushalt im Wirtschaftsjahr 2015 30.000,00 € zu etatisieren.

4. Der Eigenbetrieb Immobilienmanagement wird im Hinblick auf einen Baubeginn 2014 ermächtigt, sofort nach Magistratsbeschluss weitere Planungsschritte in Auftrag zu geben.
5. Der Magistrat beschließt die Etatisierung der Folgekosten gemäß Anlage in den folgenden Wirtschaftsplänen.

Anlagen:	Machbarkeitsstudie Voigt + Herzig Grundriss Gebäude A EG Folgekostenberechnung
-----------------	--

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

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 24.03.2014

Dienstliche Veranlassung und Baubedürfnis

Gesamtsanierung der Stadtteilschule Arheilgen

Energetische Sanierung Gebäude A mit Fertigstellung der Gesamtsanierung Gebäude A
Abbruch der Pavillons zur Flächenbereinigung und Interimsbereitstellung

Die Stadtteilschule Arheilgen wurde in der heutigen Organisationsform als Kooperative Gesamtschule im Jahr 1996 installiert und 2008 ff. um einen Neubau mit naturwissenschaftlichen Fachräumen mit Mensa, Bibliothek etc. konzeptionell und baulich erweitert.

Der Altbaubestand wurde ursprünglich Anfang der 70er Jahre für die Thomas-Mann-Schule (Realschule) errichtet, die wie oben erwähnt 1996 in eine neue Organisationsform übergegangen ist. Die Pavillons waren als Grundschule (ehem. Brüder-Grimm-Schule) genutzt.

Der Gebäudekomplex umfasste Verwaltungsgebäude A mit Fachklassen und die beiden Klassengebäude B und C sowie die Sporthalle D. Diese Gebäude von 1970-1974 konnten bis auf bauliche Veränderungen an der Turnhalle zur Versammlungsstättennutzung bisher nicht saniert werden.

Die Gebäude A, B und C hatten bzw. haben bisher keine 2. baulichen Rettungswege. Dies war als Bestandsnutzung geduldet.

Da die Klassen-Pavillons aufgrund des unsanierbaren Bauzustandes ab Ende 2012 nicht mehr genutzt werden konnten, mussten im Gebäude A Nutzungsänderungen vollzogen werden, die baugenehmigungspflichtig sind. Aufgrund der Betreiberverantwortung war für das Gebäude A ein Brandschutzkonzept zu erstellen und Brandschutzmassnahmen umzusetzen. Dazu waren im Wirtschaftsplan von IDA-Nachtrag 2013 im Rahmen des SSP Mittel in Höhe 300.000 € vorgesehen.

Der Bauantrag wurde vom EB Immobilienmanagement Darmstadt gestellt. Zur Vorbereitung dieser Baumaßnahme wurden vom Immobilienmanagement für die Rückbauarbeiten im Bauteil A und zur Realisierung weiterer Sanierungsmaßnahmen die Aktualisierung des Asbestkatasters und stichprobenbezogene Schadstoffuntersuchungen für alle Gebäude veranlasst.

Die Rückbauarbeiten wurden mit der erforderlichen Schadstoffentsorgung ausgeschrieben und ausgeführt, sodass in der zweiten Sommerferienwoche 2013 die eigentlichen Bauarbeiten begannen.

Bei den Beprobungen in den Sommerferien traten an anderen Stellen in Gebäude A und in den Gebäuden B und C PCB-Materialbefunde auf, die weitere Untersuchungen veranlassten und direkt an die politisch Verantwortlichen berichtet wurden.

Gleichzeitig wurden Raumlufthuntersuchungen unter Worst-Case Bedingungen durchgeführt und nach dem Vorliegen erster Ergebnisse wurden Perspektiven für Sanierung und weitere Nutzung mit Magistrats-Vertretern und der Schulgemeinde besprochen. Dazu wurden Probesanierungen an den PCB-beschichteten Deckenplatten und anschließende Raumlufthmessungen durchgeführt. Da dies Ergebnisse unter dem Sanierungszielwert brachte, wurde dieses Verfahren flächen-deckend für Gebäude B und C für die Herbstferien geplant.

Mit Lüftungskonzepten wurde die weitere Nutzung der Klassenräume in B und C zwischen Sommer und Herbstferien unter Einhaltung von Sanierungszielwerten möglich.

In den Herbstferien erfolgten in allen Klassen der Gebäude B und C Sanierungsmaßnahmen, die die weitere Nutzung bis zur Gesamtsanierung ermöglichen. Die Raumlufthqualität in den Klassen wird bis dahin mit Messungen überprüft und dokumentiert.

Im Erdgeschoss Gebäude A sind die Aula und Bühne derzeit aufgrund des Schadstoffvorkommens unter konditionierten Bedingungen zu nutzen. Sie sind bei der Sanierung aber bis auf die Rohbaustruktur zu entkernen.

In Gebäude A wurde die Brandschutzsanierung und die Sanierung der Klassen im 1. OG bis zu den Herbstferien 2013 fertig gestellt. Weitere Brandschutzmaßnahmen und Schadstoffsanierungsmaßnahmen sind im EG erforderlich.

Aufgrund der Schadstoffvorkommen hatte sich der Umfang der ursprünglich geplanten Rückbaumaßnahmen ausgeweitet und aufgrund der Dringlichkeit der Bereitstellung von Klassenräumen wurden durch Umplanungen innerhalb des IDA-Wirtschaftsplanes 300.000 € bereit gestellt. Um die Sanierungsdringlichkeit in den Gebäuden A, B und C bearbeiten zu können wurden im den Wirtschaftsplan 2014 im MIP für die Jahre 2014 ff. weitere Mittel eingeplant.

Erläuterungsbericht

Im Herbst 2013 wurde das Architekturbüro Voigt und Herzig, das an der Schule nach einem VOF-Verfahren bereits tätig war, mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Ziel war die Wirtschaftlichkeitsanalyse für eine Sanierung der Gebäude B und C und eine Kostenberechnung zur Gesamtsanierung des Gebäude A mit energetischer Sanierung.

In der Kostenberechnung wurden für die Gebäude B und C Vergleichswerte gebildet: Verglichen wurden Neubaukosten für Klassengebäude mit gleicher Kubatur mit der Sanierung der Bestandsgebäude unter Berücksichtigung des erforderlichen 2. baulichen Rettungsweges, der derzeit nicht gegeben ist.

Der Kostenvergleich zeigt bei diesen Gebäuden, dass ein Rückbau auf den Rohbau mit anschließender Sanierung wesentlich günstiger ist.

Die Machbarkeitsstudie ist in der Anlage beigelegt.

Im Gebäude A, in dem sich sowohl die Verwaltung und Mehrzweckräume im EG als auch Klassen und Lehrerstützpunkte im OG befinden, sind bereits umfangreiche Brandschutzmaßnahmen durchgeführt worden. Durch erfolgte Nutzungsänderung (ehemals Nawi-Fachräume) sind in den Klassen alle Bekleidungsflächen erneuert worden. Deshalb wurde für das Gebäude A keine Gegenüberstellung der Neubaukosten zu Sanierungskosten erstellt.

Für dieses Gebäude stehen die Energetische Sanierung aller Umfassungsflächen sowie weit reichende Erneuerungen im Bereich der Haustechnik an. Dabei sind nach Abschluss der Sanierung Primärenergieeinsparungen von 28,55 kW/h (m²/a) prognostiziert.

Die Verringerung der CO₂-Emissionen ist mit 8 kg (m²/a) prognostiziert.

Die Aufwendungen für die Energetische Sanierung sind mit förderfähigen Kosten von 722.495,73 € beziffert, wozu unter der Antragsnummer T/411/71095946 bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen ein Förderantrag auf Bezuschussung von 60 % gestellt wurde. Der Förderantrag ist noch nicht beschieden. Etwaige Zuwendungen fließen als Einnahmen in den IDA-Wirtschaftsplan.

Da der Neubau der Stadtteilschule Arheilgen nur Fachräume und Ganztagsbereiche abbildet, müssen Verwaltungsfunktionen und Klassenräume nach aktuellem Bedarf in den übrigen Bestandsgebäuden Erledigung finden.

Bei den anstehenden Sanierungsarbeiten im Erdgeschoss des Gebäudes A wird der Verwaltungstrakt nach den heutigen Anforderungen innerhalb der Gebäudegrundfläche erweitert, ergänzt um eigenständige Büros für Zweigstufenleiter, Stundenplanerstellung, Schulsozialarbeit. Der Raumbedarf und die funktionellen Änderungen sind mit dem Schulamt abgestimmt.

Die im Gebäude A vorhandene Aula mit Bühne und angrenzenden Räumen wird in einen akustisch (u.a. für den Musikunterricht) aufgerüsteten Mehrzweckraum umgestaltet, der durch eine Faltwand in mehrere Bereiche getrennt werden kann.

Die Sanitäranlagen im Gebäude A (Lehrertoiletten) werden komplett umgestaltet, so dass auf gleicher Grundfläche zusätzlich eine barrierefreie Toilette errichtet werden kann.

Weitere Innenraumergänzungen schaffen zusätzliche Lagerflächen, die dringend benötigt werden.

Nach interner Bewertung der Machbarkeitsstudie wurden für den Bereich der Haustechnik zusätzliche Maßnahmen aufgenommen, die teilweise der Infrastruktur der gesamten Liegenschaft zunutze sind, zum Beispiel die Erneuerung der Trinkwasserzentrale, der Fernwärmezentrale sowie die Trennung der Heizleitungen von Trinkwasserleitungen nach neuer Trinkwasserverordnung.

Gegenüber der Studie gibt es somit zusätzliche Kosten von

220.000,00 € in der Kostengruppe 300 und
350.000,00 € in der Kostengruppe 400 und
<u>80.000,00 € in der Kostengruppe 700</u>
650.000,00 €

Die Kosten für die Gesamtsanierung des Gebäudes A betragen 2,75 Mio. €.

Die Baumaßnahmen im Gebäude A sollen im Sommer 2014 begonnen und 2015 abgeschlossen werden.

Auf dem Gelände der Stadtteilschule befinden sich drei Pavillonklassenbauten, deren Nutzung bereits seit 2012 untersagt ist. Diese Pavillons sollen in den Sommerferien 2014 zurückgebaut werden, um Platz für Interimslösungen bei den weiteren Sanierungsmaßnahmen zu schaffen.

Auch wenn die Ferienzeiten verstärkt für die Bautätigkeit genutzt werden, ist für den Umbau der Verwaltung und der sanitären Anlagen eine anzumietende Interimslösung für einige Monate erforderlich.

Die Baumaßnahmen im Gebäude A sollen Ende 2015 abgeschlossen sein.

Für die Sanierung der Klassengebäude B und C ist zunächst das vorhandene Raumprogramm vom Städtischen Schulamt auf seine Funktionalität und die perspektivischen Anforderungen aus der Schulentwicklungsplanung zu prüfen und bei Bedarf zu aktualisieren. Bisher wird davon ausgegangen, dass kein zusätzliches Neubauvolumen erforderlich wird und alle notwendigen räumlichen Bedarfe im Bestand darstellbar sind.

Im MIP 2016 sind derzeit 1.000.0000 Millionen eingestellt, um die Weiterführung der Gesamtsanierung zu ermöglichen.

Für die jetzt erläuterten Maßnahmen ergibt sich ein Gesamtfinanzierungsbedarf von:

Machbarkeitsstudie und Ingenieurleistungen und Grundlagenermittlung (bereits beauftragt)	100.000,00 €
Sanierung Gebäude A	
Kostengruppe 200	35.000,00 €
Kostengruppe 300	1.290.000,00 €
Kostengruppe 400	720.000,00 €
Kostengruppe 500	105.000,00 €
Kostengruppe 600	100.000,00 €
Kostengruppe 700	400.000,00 €
Gesamtkosten:	2.750.000,00 €
Abbruch Pavillons und Interimsnutzung	250.000,00 €
Gesamtfinanzierungssumme	3.000.000,00 €

Die Vorlage wurde in der Betriebskommission des Eigenbetriebes Immobilienmanagement am 7. März 2014 beschlossen.

Anlagen

Machbarkeitsstudie Voigt + Herzig

Grundriss Gebäude A EG

Folgekostenberechnung

Der Dezernent II:

Der Dezernent IV:

Rafael Reißer
Bürgermeister

André Schellenberg
Stadtkämmerer