

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 22.04.2015	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Eigenbetrieb Im- mobiliienmanagement 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. 2015/0150 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: 14-00074-09 Kostenträger: 201		
Investitionsnummer: 00190 Sachkonto: 0951010		

**Betreff: Neubau Erweiterungsgebäude Ludwig-Schwamb-Schule / Mühltschule
Nussbaumallee 6, 64297 Darmstadt**

Vorlage vom: 14.04.2015

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat stimmt der Neubaumaßnahme des Erweiterungsgebäudes, mit erforderlichem Abbruch und Zusammenschluss der Gebäude, nach aktueller Kostermittlung mit Gesamtkosten in Höhe von 8,42 Mio. € zu.

2. Folgende Gesamtfinanzierung in Höhe von 8,42 Mio. € ist erforderlich:

2014: HAR 2014	220.000,00 €	
2015: Wirtschaftsplan IDA	3.400.000,00 €	VE 1.200.000,00 €
2016: Wirtschaftsplan IDA	3.200.000,00 €	VE 1.600.000,00 €
2017: Wirtschaftsplan IDA	<u>1.600.000,00 €</u>	
Summe:	8.420.000,00 €	

3. Der Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt wird im Hinblick auf einen Baubeginn 2015 ermächtigt, sofort nach BK-Beschluss weitere Planungsschritte in Auftrag zu geben. Ziel der weiteren Planung ist, mögliche Kosteneinsparungen über Änderungen des Fassaden- und Lüftungskonzeptes zu überprüfen.
4. Für die Möblierung des Neubaus sind im Kernhaushalt im Wirtschaftsjahr 2016 300.000,00 € zu etatisieren.
5. Der Magistrat beschließt die Etatisierung der Folgekosten gemäß Anlage in den folgenden Wirtschaftsplänen.

Anlagen:	Folgekostenberechnung 150226_Isms_Ansichten 150226_Isms_Außenanlagen 150226_Isms_EG 150226_Isms_OG 150226_Isms_UG 150226_Isms_Schnitt 03_Schnitt 04
-----------------	---

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

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

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 14.04.2015

Dienstliche Veranlassung und Baubedürfnis:

1. Erweiterung der Ludwig-Schwamb-Schule in Kooperation mit der Mühlhalschule, Grundstufe nach dem Schulentwicklungsplan 2012.
2. Umsetzung des Magistrats-Beschlusses 527/2013 zum Erreichen der Betreuungsquote.
3. Erforderliche räumliche Erweiterung, festgelegt im Raumprogramm des Schulamtes vom 28.08.2013, beschlossen in Magistrats-Beschluss 333/2013. Dies führt zu einem erhöhten Flächenansatz von 6,3 qm Hauptnutzfläche pro Schüler im Ganztage.
4. Entscheidung des Staatlichen Schulamtes zur Aufnahme der Schulen in den Pakt für den Nachmittag ab Schuljahr 2015/2016.
5. Vorbereitung des Architektenwettbewerbs nach Grundlagenermittlung des Immobilienmanagements, Auslobung des Wettbewerbs vom 02.01.2014.
6. Nach Preisgerichtsentscheidung des Architektenwettbewerbs und VOF-Vergabegesprächen Auftragsentscheidung für den 1. Preisträger Walter Huber Architekten Stuttgart. Planungsgespräche mit den vorgeschlagenen Projektpartnern zur Festlegung des Vorentwurfs und zum Nachweis der Kostenrahmen-Situation.
6. Abbruch von Bestandsgebäuden zur Umsetzung der städtebaulichen Neuordnung inkl. der Freiflächenplanung.

Erläuterungsbericht:

Auf dem Schulgelände im südlichen Eberstadt ist die Ludwig-Schwamb-Schule und Mühlhalschule auf einem 19.607 m² großen Grundstück untergebracht. Beide Schulen teilen sich die Verwaltungsräume in einem eingeschossigen Atriumgebäude. Das Atriumgebäude und die eingeschossigen Pavillons, sowie das Hausmeisterhaus sollen abgebrochen und durch einen zweigeschossigen Neubau ersetzt werden. Ein kleiner Teil des Raumprogramms soll nach Errichtung des Neubaus im Erdgeschoss des bestehenden Klassengebäudes untergebracht werden.

Das bestehende Klassengebäude der Ludwig-Schwamb-Schule wurde bereits 2009 energetisch saniert. Nach Abschluss der Neubaumaßnahme sind vorbehaltlich der politischen Beschlüsse, weitere Bauabschnitt mit einer Sanierung im Innenbereich des Klassengebäudes und einer Generalsanierung der Turnhalle geplant.

Auszug aus der Wettbewerbsauslobung vom Januar 2014:

- Das Schulgelände in Eberstadt mit einer Gesamtfläche von 19.607 m² und ist mit einer Vielzahl von Gebäuden bebaut (Klassengebäude, Sporthalle, Verwaltung, Pavillon Betreiber, Pavillon Mühlhalschule, Hausmeisterhaus).

- Beide Schulen, die Ludwig-Schwamb-Schule (dreizügige Grundschule mit Vorklasse) und die Mühlalschule (kleine Förderschule mit Schwerpunkt Lernen) entwickeln seit 2011/2012 eine Kooperation. Zur Stärkung der konzeptionellen, pädagogischen und praktischen Zusammenarbeit ist im Rahmen eines inklusiven Unterrichtskonzepts eine bauliche Neuordnung notwendig, die die räumlichen Rahmenbedingungen einer Kooperation der bereits heute inhaltlich und funktional eng verbundenen Schulen baulich, organisatorisch und gestalterisch widerspiegelt.
- Städtebauliches Ziel der Wettbewerbsaufgabe ist die Öffnung des Schulgeländes für den Stadtteil, durch die Anordnung der Gebäude, durch die Zugänglichkeit des Geländes und durch die entsprechende Freiraumgestaltung. Die Nutzung von Teilen des Schulgeländes soll somit auch für den Stadtteil und seine Bewohner ermöglicht werden. Dies wird durch das Bauvorhaben erreicht. Für die Stadtteilnutzung sind die Mensa und das Foyer im Erdgeschoss abtrennbar funktionsfähig. Eine Teilfläche im Süden des Grundstücks ist für weitere Gemeinnutzung bebaubar.
- Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und der pädagogischen Aufgabenstellung des inklusiven Unterrichtskonzeptes wurde ein eigenständiger und ausdrucksstarker Gestaltungsbeitrag erwartet. Die schlüssige Einbindung der Bebauung und des Freiraumes in die Umgebung war zu berücksichtigen.

Nach Preisgerichtsentscheidung vom 11.04.2014 wurde der 1. Preis an Walter Huber Architekten Stuttgart vergeben. Im VOF-Verfahren am 26.05.2014 setzte sich das Büro unter vier geladenen Teilnehmern ebenfalls durch.

In die Wettbewerbsauslobung floss bereits die Umsetzung des pädagogischen Konzeptes zur Kooperation der Schulen und der baulichen Zusammenschluss ein. Ebenfalls wurde der Schwerpunkt auf die Ganztagsnutzung der Räume gelegt. Mit dem vom Magistrat beschlossenen Raumprogramm wird mit dieser Baumaßnahme der erhöhte Flächenansatz pro Schüler mit 6,3 qm Hauptnutzfläche umgesetzt.

Die Aufgabenstellung wurde mit dem Ergebnis aus dem Wettbewerbsverfahren sehr gut umgesetzt, sodass der Vorentwurf des Neubaus kaum modifiziert werden musste.

Mit Einschaltung der Fachingenieure der technischen Sondergewerke zeigte sich im Nachgang der Wettbewerbsentscheidung, dass eine Trennung von Neubauplanung und künftiger Planung im Bestand, technisch und auch wirtschaftlich nicht zu vertreten ist. Mit dieser Erkenntnis musste die technische Infrastruktur in der Gesamtbetrachtung aller Schulgebäude wesentlich umfangreicher konzipiert werden. Kosten der Hausanschlüsse für Haustechnische Anlagen und Technikräume werden für die Gesamtsanierung des Klassengebäudes und des Turnhallengebäudes vorweggenommen.

Bauabschnitte:

1. Interimsnutzung

Bereitstellung von Interimsräumen für die Betreuung, Interimsverwaltung

2. Abbruch der Bestandsgebäude in der 2. Jahreshälfte 2015.

3. Neubau des zweigeschossigen Erweiterungsgebäudes Sept. 2015 – Aug. 2016.

Anschließend Rückbau der Interimslösung und Neuordnung im EG Bestandsgebäude nach der Vorentwurfsplanung. Dieser Bauabschnitt ist aus technischen Erfordernissen mit der Gesamtsanierung des Klassengebäudes zu betrachten und wird als Folgemaßnahme konzipiert.

Das neue Gebäude ist eine zweigeschossige Holzkonstruktion, das sich aus zwei versetzten Solitären zusammensetzt. Als Verbindungsglied ist ein Treppenhausturm mit Aufzug als Stahlbetonkonstruktion konzipiert. Gemäß der Wettbewerbsauslobung ist für den Neubau ENEC 2009 – 30 % als Standard festgelegt. Daraus resultiert eine kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung.

In der Kostengruppe 400 - Anlagengruppe 400 - sind im Neubau Infrastrukturanteile vorhanden. Dazu werden auch die Anteile für die Verknüpfung und gemeinsame Betrachtung des Gesamtkomplexes berücksichtigt. Die Wärmeversorgung des Neubaus erfolgt mit der 2009 modernisierten Anlagentechnik und Steuerung der Fernwärme-Übergabe. Aufgrund der viel geringeren Transmissionswärmeverluste des Neubaus kann so die größere Nutzfläche versorgt werden.

Durch die Errichtung des Erweiterungsgebäudes werden Abbrucharbeiten an den bereits abgezeichneten Gebäuden Verwaltung und Hausmeisterhaus sowie der Pavillons im Süden des Grundstückes notwendig. Für die Bauzeit von einem Schuljahr sind Interimslösungen für WC-Container und Betreuungsräume sowie für einen Teil der Verwaltung vorgesehen. Die Fertigstellung der Außenanlagen erfolgt 2017.

Zusammenstellung der Kosten:

KGR. 200	Abbruch, Herrichten und Erschließen	374.976,88 €
KGR. 300	Bauwerk Baukonstruktion	4.745.198,19 €
KGR. 400	Bauwerk Technische Anlagen	1.412.333,27 €
KGR. 500	Außenanlagen	321.617,49 €
KGR. 600	Betriebliche Einbauten TGA	58.221,35 €
KGR. 700	Baunebenkosten	1.384.285,50 €
Summe	KGR 200 – 700	8.296.632,67 €
	Anzumietende Interimsunterkunft	120.000,00 €

Für den Neubau des Erweiterungsgebäudes und die zuvor erforderlichen Herrichtungen sind in Summe **8.420.000,00 €** bereitzustellen.

Bruttogrundfläche:	2.930,71 qm
Bruttorauminhalt:	12.310,13 cbm
Haupt-Nutzflächen:	1.765,25 qm im vgl. Raumprogramm 1.590 qm
Verkehrsflächen:	743,60 qm - beinhalten offene Lernbereiche
Technikflächen:	237,60 qm

Anlaufrate Haushaltseinstellung Wirtschaftsplan 2015 und MIP

(Reine Baukosten nach Volumenindex für Einrichtung einer Maßnahme mit Kostenstelle).

2014: HAR	220.000,00 €
2015: Wirtschaftsplan IDA	3.400.000,00 €
2016: Wirtschaftsplan IDA	2.000.000,00 €
2017: Wirtschaftsplan IDA	800.000,00 €
Summe:	6.420.000,00 €

Die Bereitstellung der Mittel erfolgte zunächst als Eingangswert nach Kennwerten aus dem VOF-Verfahren im Mai 2014.

In der aktuellen Entwurfsplanung sind die im folgenden aufgelisteten Maßnahmen berücksichtigt und durch Kostenberechnung hinterlegt:

Abbruch- und Entsorgungsarbeiten (Konzept erstellt von CDM Smith) 320.000,00 €

Es werden alle abgängigen Gebäude abgebrochen, auch die, deren Grundfläche nicht für den Neubau benötigt werden, sondern die weitere Nutzung des Grundstücks im Sinne der städtebaulichen Neuordnung sichern.

Ausbildung von Technikzentralen in einem neu zu erstellenden Kellergeschoss 340.000,00 €

Nach Bestandsaufnahmen durch Fachingenieure im KG des Altbaus Klassengebäude lassen sich die erforderlichen Technikräume dort nicht einrichten, sodass eine neue Infrastruktur im Neubau geschaffen wird, die ebenfalls den Gesamtgebäudebestand versorgt und somit eine vorgezogene Sanierungsmaßnahme ist.

Konventionelle Lüftungsanlage, Änderung der Gebäudeklasse 750.000,00 €

Im VOF-Kostenkennwert ist eine mechanische Lüftung der Klassenräume vorgesehen. Mit dezentraler Lüftung waren die geforderten Standards nicht zu erreichen. Das Lüftungskanalsystem bedingt konstruktive Änderungen und eine Erhöhung des Raumvolumens durch größere Geschosshöhen und die Einstufung in Gebäudeklasse 4 mit höheren brandschutztechnischen Anforderungen. Im VOF-Verfahren wurde der Kennwert für die Gebäudeklasse 3 ermittelt.

Gründungsanforderungen 80.000,00 €

Nach der geophysikalischen Untersuchung sind erhöhte Gründungsanforderungen zu berücksichtigen.

Anpassung der Baunebenkosten 360.000,00 €

Durch zusätzlichen Baukosten erhöht sich der Baunebenkostenanteil 24 % von 1.490.000,00 € für die Maßnahme. Weitere Steigerung durch Anpassung des prozentualen Schlüssels an die erforderlichen Honorarangebote.

Interimsbetreuung 120.000,00 €

Für die Betreuung, die derzeit in den abgängigen Pavillons untergebracht ist, konnte keine Mitnutzung der Klassenräume vereinbart werden, sodass für die Interimslösung Mietkosten anfallen.

Insgesamt ergibt sich somit ein Finanzierungsbedarf von **rd. 2.000.000,00 €**

Nach Fertigstellung der Entwurfsplanung unter Einbeziehung der Fachingenieure wird eine Gesamtfinanzierung in Höhe von 8,42 Mio. € erforderlich.

2014: HAR 2014	220.000,00 €
2015: Wirtschaftsplan IDA	3.400.000,00 €
2016: Wirtschaftsplan IDA	3.200.000,00 €
2017: Wirtschaftsplan IDA	1.600.000,00 €
Summe:	8.420.000,00 €

Die Finanzierung der über den 1. HH-Ansatz hinausgehenden Mittel in Höhe von 2.000.000,00 € für die Gesamtmaßnahme erfolgt durch Verschiebung folgender Ansätze:

Georg-Büchner-Schule, Kleine Turnhalle

Ansatz 2015: - 900.000,00 €

Hinweis:

Die Sanierung der kleinen Turnhalle wird im Zusammenhang mit der Sanierung der Großsporthalle ab 2017 verfolgt.

Lichtenbergschule, Gesamtsanierung

Ansatz 2015: - 400.000,00 €

Ansatz 2016: - 400.000,00 €

Hinweis:

Durch die bisherigen Gesamtsanierungsmaßnahmen wurden bereits viele Funktionsbereiche saniert, sodass für die Fortsetzung der Gesamtsanierung in der Verwaltung und der alten Sporthalle zunächst Planungsmittel bereitgestellt werden.

Viktoriaschule, Gesamtsanierung

Ansatz 2016: - 300.000,00 €

Hinweis:

Für die Gesamtsanierung der Viktoriaschule muss ein VOF-Verfahren durchgeführt werden, so dass mit dem reduzierten Ansatz ausreichend Planungsmittel zur Verfügung stehen, um den Planungsprozess anzustoßen und den Gesamtbedarf weiter zu ermitteln. Eine Folgefinanzierung ab 2017 ist gesichert.

Für die Möblierung des Neubaus sind im Kernhaushalt im Wirtschaftsjahr 2016 300.000,00 € zu etatisieren. Hieraus erfolgt auch die aufgrund des Brandschutzkonzeptes erforderliche Möblierung.

Dezernat III erwartet vor dem Hintergrund der Umfänglichkeit des Projektes und den damit verbundenen Kosten Vorschläge zu Einsparungen. Der Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt wird ermächtigt, diesbezüglich mit den Architekten zu verhandeln.

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

Zustimmung durch die Betriebskommission:
Dem Neubau Erweiterungsgebäude wurde in der Betriebskommission des Eigenbetriebes Immobilienmanagement am 25.03.2015 zugestimmt (Beschluss-Nr. 2015/010).

Darmstadt, 14.04.2015
65-12-10

Der Dezernent II

Die Dezernentin III

Der Dezernent IV

Rafael Reißer
Bürgermeister

Cornelia Zuschke
Stadträtin

André Schellenberg
Stadtkämmerer