



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

VORL.NR. 046/14

Sachbearbeitung:

Fischer, Horst

Datum:

26.02.2014

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	13.03.2014	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	19.03.2014	ÖFFENTLICH

Betreff: Generalsanierung Goethe-Gymnasium, Gebäude Seestraße 37 und Alleenstraße 30
- Entwurfs- und Baubeschluss

Bezug SEK: Masterplan 9 - Bildung und Betreuung

Bezug: Mündlicher Bericht nach Vorentwurf, 17.07.13 BSS / 25.07.13 BTU
Vorlage Nr. 246/13
Vergabe der Planungsleistung für: Tragwerksplanung
Vorlage Nr. 141/13
Vergabe der Planungsleistung für: Fachklassenplanung
Vorlage Nr. 435/12
Einrichtung des Goethe-Gymnasiums als Ganztageschule in offener
Angebotsform beginnend mit einer fünften Klasse ab Schuljahr 2013/2014
Vorlage Nr. 207/12
Vergabe der Planungsleistungen für:
1. Technische Ausrüstung Heizung, Lüftung, Sanitär
2. Technische Ausrüstung Elektrotechnik
3. Gebäude und raumbildende Ausbauten
Vorlage Nr. 004/11
Grundsatzbeschluss zur Generalsanierung

Anlagen:

- Lageplan (Übersicht Bauabschnitte und Nutzungen)
- Entwurfsplanung, Stand 14.01.2014
- Übersicht Kostenberechnung, Planungsstand 14.01.2014
- Folgekostenblatt

Beschlussvorschlag:

1.) Der Gemeinderat beschließt den Entwurf und die Umsetzung der Generalsanierung der Schulgebäude Seestraße 37 und Alleenstraße 30, auf Grundlage der Kostenberechnung vom 20.02.2014, mit Baukosten in Höhe von 23,27 Mio. EUR inklusive 19 % MwSt. (KG 200, 300, 400 + 700).

2.1) Der Vergabe der weiterführenden Planungsstufen an die beauftragten Planungsbüros mit

Anpassung der Honorare auf der Grundlage der vorliegenden Kostenberechnung vom 20.02.2014 gemäß der aktuellen Honorarordnung für Architekten und Ingenieure wird zugestimmt.

2.2) Der Vergabe der umwelttechnischen Beratungsleistungen für die Schadstoffsanierung an die ITUS GmbH & Co.KG, Ingenieure im Tiefbau und Umweltschutz in Höhe von 60.000 EUR inkl. 19 % MwSt. wird zugestimmt.

Sachverhalt/Begründung:

Zu 1.) Entwurfs- und Baubeschluss

Am 02.03.2011 erfolgte der Grundsatzbeschluss zur Generalsanierung des Goethe-Gymnasiums (Beschlussvorlage Nr. 004/11). Am 04.07.2012 folgte der Beschluss für die Vergabe der Planungsleistungen für die Technische Ausrüstung (Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro) und Gebäude und raumbildende Ausbauten (Beschlussvorlage Nr. 207/12), am 02.05.2013 für die Vergabe der Fachklassenplanung (Beschlussvorlage Nr. 141/13). Zuletzt am 25.07.2013 wurde die Vergabe der Planungsleistungen für Tragwerksplanung beschlossen (Beschlussvorlage Nr. 246/13).

Gemäß dem Projektfahrplan wurde über die abgeschlossene Vorentwurfsplanung in den Sitzungen der Ausschüsse für Bauen, Technik und Umwelt am 17.07.2013 und Bildung, Sport und Soziales am 25.07.2013 mündlich berichtet.

Am 19.02.2014 hat der Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales die Unterbringung des Goethe-Gymnasiums während der Generalsanierung des Seestraßentrakts im Gebäude Alleenstraße 17/21 - der zukünftigen Gemeinschaftsschule Innenstadt - beschlossen (siehe Beschlussvorlage Nr. 036/14).

Die Schulgebäude aus den Jahren 1951 (Seestraße 37) und 1957 (Alleenstraße 30) stehen zur Generalsanierung an. In diesem Zuge erfolgt eine Anpassung an die neuen Nutzungsbedingungen auf Basis des beschlossenen Raumprogramms.

Das Landesdenkmalamt hat die Gebäude als erhaltenswert eingestuft. Der Antrag auf Förderung der Generalsanierung wurde beim Regierungspräsidium gestellt.

Die Maßnahmen umfassen eine komplette Neuinstallation der Haustechnik, eine Überarbeitung sämtlicher Oberflächen sowie die Ertüchtigung der Gebäudehülle. Weiterhin dienen die Maßnahmen dazu, den aktuell geforderten technischen Anforderungen und dem Baurecht zu entsprechen.

Zum Gebäudeentwurf:

Funktionen, Nutzungen:

In die sanierten Räume wird im Wesentlichen das Goethe-Gymnasium und im 1. OG Alleenstraße das Schiller-Gymnasium einziehen. Zudem werden Campus-Räume im Erdgeschoss Alleenstraße und Untergeschoss Seestraße flexibel mehreren Schulen zur Verfügung stehen.

Das mit der Vorlage Nr. 004/11 beschlossene Raumprogramm wurde in Abstimmung mit der Schulleitung, Lehrervertretern der Fächer und dem Fachbereich Bildung, Familie, Sport innerhalb des bestehenden Umriss optimiert angeordnet und den Anforderungen entsprechend umgesetzt. Die naturwissenschaftlichen Unterrichts- und Sammlungsräume wurden in Abstimmung mit den Fachlehrern vom Fachplanungsbüro RT ausgearbeitet und abgestimmt.

Als Basis für die Planung der Musikräume wurden durch den Bauphysiker, in Kooperation mit dem Musik-Fachlehrer Messungen im Bestand vorgenommen, um für unterschiedlichste Nutzungsanforderungen angepasste raumakustische Verhältnisse zu schaffen. Auch die Deckenverkleidungen der übrigen Unterrichtsräume und Flure werden raumakustisch wirksam ausgerüstet.

Erschließung und barrierefreie Zugänglichkeit:

Die bestehenden Eingänge zum Alleenstraßen-Baukörper auf Straßen- und Schulhofseite werden im Zuge der Außenanlagen mit Rampen ergänzt. Der Seestraßen-Baukörper erhält einen neuen über die Außenanlagen barrierefrei erreichbaren Eingang auf der untersten Ebene. Von dort sind über ein am Südenende geplanten Aufzug die 5 Geschosse an der Seestraße erreichbar.

Das 1. Obergeschoss in der Alleenstraße könnte im Zuge eines optionalen weiteren Bauabschnitts (Turnhalle Dragonergässle) mit einem weiteren Aufzug barrierefrei erschlossen werden.

Brandschutzmaßnahmen:

Die eingeplanten Maßnahmen folgen den Anforderungen des Brandschutzkonzeptes eines externen Gutachters. Zur Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften ist die Ertüchtigung der Geschossdecken auf 90 min. Feuerwiderstand geplant. Weitere Maßnahmen sind Brandschutzabschlüsse an den Treppenhäusern und die Unterteilung der langen Flure, um einer möglichen Rauchausbreitung entgegen zu wirken. Zudem eine Brandmelder gestützte Überwachung der Dachgeschossebenen und trockene Löschleitungen in den Treppenhäusern des Seestraßengebäudes.

Gebäudehülle:

Die Dächer werden komplett saniert, die primäre Holztragkonstruktion bleibt erhalten. Bedingt durch die etwa 50 cm dicken massiven Außenwände, den großen Fensterflächenanteil und die günstige Baukörperproportion, wird durch den Austausch der Fenster bereits eine wesentliche energetische Verbesserung erzielt. Daher erhält die Fassade des Seestraßenbaukörpers einen neuen Anstrich. Dämmmaßnahmen reduzieren sich auf den Bereich dünnwandiger Brüstungen. Die Fenster werden durch neue Holzfenster mit Dreifachverglasung ersetzt. Teilungen, Profilsansichtsbreiten und Lage der Fensterebenen orientieren sich am Bestand. Der Alleenstraßenbaukörper erhält für die geschlossenen Wandteile ein Wärmedämmverbundsystem. Die großen hervortretenden Flächen mit gereihten Fenstern werden mit vorgesetzten Fensterelementen, in der Teilung, dem Relief und den Ansichtsbreiten orientiert am Bestand nachvollzogen. Die bestehende Betonstützenkonstruktion wird damit, zur Reduzierung der Wärmebrücken, ins Gebäudeinnere geholt. Erforderlicher Sonnenschutz ist außenseitig mit Markisen geplant.

Haustechnik, energetischer Standard:

Die komplette Haustechnik: Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro werden erneuert. Die Sanitäranlagen werden entsprechend den Anforderungen neu konzipiert und ein Rollstuhlfahrer geeignetes WC ergänzt.

Das Gebäude wird weiterhin mit Fernwärme versorgt, überwiegend aus erneuerbaren Energien. Eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt für eine hygienische, verbesserte Luftqualität und reduziert damit auch die Gefahr von Schimmelbildung. Die Mess-, Steuer- und Regelungstechnik ermöglicht eine bedarfsgerechte und energieoptimierte Betriebsführung.

Die gesetzlichen Anforderungen an die Gebäudehülle werden um mindestens 30 % unterschritten.

Bauabschnitte:

Die Ausführung der Generalsanierung ist in zwei Bauabschnitten geplant. Der 1. Bauabschnitt ist der Baukörper entlang der Seestraße, der 2. Bauabschnitt der entlang der Alleenstraße. Diese Teilung ermöglicht ein Flucht- und Rettungswegekonzept und die Aufrechterhaltung einer funktionierenden Haustechnik für die weiter genutzten Räume während der Ausführung des ersten Bauabschnitts.

Termine

Im Anschluss an den Entwurfsbeschluss wird der Bauantrag zur Genehmigung vom Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft erstellt.

Gleichzeitig beginnen das beauftragte Büro Drei Architekten und die übrigen Fachplaner mit der Ausführungsplanung. Die Leistungsphasen Ausschreibung, Mitwirkung bei der Vergabe und Objektüberwachung folgen entsprechend.

Die Projektsteuerung erfolgt weiterhin durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft.

Der Baubeginn des 1. Bauabschnitts (Seestraße) ist im Sommer 2015 geplant.

Die Fertigstellung des 1. und der Baubeginn des 2. Bauabschnitts (Alleenstraße) sind im Frühjahr 2017 geplant.

Die Fertigstellung des 2. Bauabschnitts (Alleenstraße) ist für Mitte 2018 vorgesehen.

Kosten

Die Entwurfsphase ist abgeschlossen, die Kostenberechnung liegt vor.

Aus der Entwurfsplanung vom 14.01.2014 ergeben sich für die beiden Bauabschnitte eine Bruttogrundfläche (BGF) von rd. 13.600 m², ein Bruttorauminhalt (BRI) von rd. 50.000 m³ sowie eine Nettogrundfläche (NGF) von rd. 11.000 m².

Die Kostenberechnung vom 20.02.2014 ergab eine Summe von rd. 23,27 Mio. EUR brutto (KG 200, 300, 400, 700, baubegleitende Maßnahmen, inklusive Baupreissteigerung bis mittlere Bauzeit und Aufschlag gemäß Vorlage 405/11).

Die Berechnungen beider Bauabschnitte (KG 300 + KG 400 ohne Risikoaufschläge) belaufen sich auf rd. 16,48 Mio. EUR brutto.

Bei der Bruttogrundfläche von ca. 13.600 m² ergibt sich ein Mittelwert von ca. 1.212,-- EUR/m² BGF.

Für den Bruttorauminhalt von ca. 50.000 m³ ergibt sich ein Mittelwert von ca. 330,-- EUR/m³ BRI.

Externes Projekt-/Kosten-Controlling

Gemäß Projektfahrplan wurde die Kostenberechnung zum Entwurf einem externen Controlling unterzogen.

Die damit beauftragte ARP Architektenpartnerschaft wird im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt mündlich zur Plausibilitätsprüfung und Bewertung der Kostenansätze der Kostenberechnung berichten.

Die Ergebnisse und Anregungen daraus sind in den Entwurf und die Übersicht der Kostenberechnung mit eingeflossen.

Finanzierung

Für die Generalsanierung Goethe-Gymnasium sind im Teilhaushalt Dezernat II, Fachbereich Bildung, Familie, Sport unter der Produktgruppe „211006 Gymnasien“ unter der Auftragsgruppe „A211006010“ Finanzmittel für Hochbaumaßnahmen von insgesamt 23,4 Mio. EUR eingestellt. Die Mittel werden über die Einzahlungs- und Auszahlungsart „78710000 Hochbaumaßnahmen“ finanziert (siehe Haushaltsplan 2014, Seite 189).

Die in 2014 benötigten Finanzmittel sind auskömmlich. Die Baukosten werden entsprechend dem prognostizierten Mittelabfluss zum Haushalt 2015ff. angepasst.

Für die Außenanlagen ist zunächst nur eine Planungsrate in Höhe von 280.000,-EUR unter dem Sachkonto 78710500, verteilt auf die Jahre 2014 und 2015 eingestellt. Über ein VOF- Verfahren wird derzeit ein Außenanlagenplaner ermittelt.

Die Baukosten für die Außenanlagen werden vom Fachbereich Tiefbau und Grünflächen erst bei Vorlage einer belastbaren Kostenberechnung eingestellt.

Für die Ausstattung wurde vom Fachbereich Bildung, Familie, Sport ein Mittelbedarf in Höhe von 1.082.000,- EUR ermittelt. In der mittelfristigen Finanzplanung sind unter dem Sachkonto 78710600 bereits 440.000,- EUR für das Jahr 2016 und 180.000,- EUR für das Jahr 2017 veranschlagt.

Im Zuge der konkretisierten Raumnutzungen und der detaillierten Anforderungen der Schule wurde der Mittelbedarf fortgeschrieben. Ursachen des höheren Bedarfs sind der zunehmende Einsatz interaktiver Medien, ein gestiegener Anteil zu erneuernder Ausstattung und insgesamt gestiegene Preise. Zudem wurden aufgrund des Gesamtumfangs externe Planungsaufwendungen berücksichtigt. Die zusätzlich benötigten Mittel werden zum Haushalt 2015ff. für das Jahr 2016ff. angepasst bzw. ergänzt.

Die Finanziellen Auswirkungen und Folgeaufwendungen sind in der Anlage dargestellt.

Zuschüsse

Beim Regierungspräsidium wurde der Antrag auf Förderung für die Generalsanierung gestellt. Der Tatbestand einer Generalsanierung wurde bestätigt. Derzeit wird die Höhe der Zuschüsse vom Regierungspräsidium geprüft.

Mit Zuschusseingängen wird auf Grund des Antragsvolumens bzw. der Fördersituation beim Land nicht vor den Jahren 2016/2017 gerechnet.

zu 2.) Vergabe Planungsleistung

2.1) Nach aktueller HOAI sind die Honorare für Planungsleistungen nach der Höhe der festgesetzten Kostenberechnung zu bemessen. Entsprechend werden alle Planungshonorare angepasst. Die noch ausstehenden Leistungsphasen werden entsprechend der neuen HOAI 2013 vergütet.

2.2) Für die Abwicklung ist das Hinzuziehen eines Schadstoffgutachters erforderlich. Die ITUS GmbH & Co.KG, Ingenieure im Tiefbau und Umweltschutz, Weiterstadt, wurde daher bereits mit der Bestandsaufnahme und Kostenermittlung innerhalb der Zuständigkeit der Verwaltung beauftragt. Die Erkenntnisse sind in die Kostenberechnung eingeflossen. Die Verwaltung schlägt vor die Firma ITUS mit der Ausschreibung und baubegleitenden Überwachung (Messungen etc.) für Ausbau und Entsorgung von Schadstoffen zu beauftragen.

- Teil 1 Schadstoffkataster, Verwertungs- Entsorgungskonzept, Kostenschätzung: voraussichtliches Honorar 21.187,77 EUR inkl. 19 % MwSt. (bereits beauftragt)
- Teil 2 Ausschreibung, Mitwirkung bei der Vergabe und Teil 3 Umwelttechnische Fachüberwachung und Dokumentation: voraussichtliches Honorar 35.223,41 EUR inkl. 19 % MwSt. (noch zu beauftragen)
- Teil 1 bis 3, voraussichtliches Gesamthonorar: 56.411,18 EUR

In der Vergabesumme zum Beschlussvorschlag sind ca. 6 % für Unvorhergesehenes enthalten.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Verteiler: FB 14, FB 20, FB 48, FB 60, FB 67

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		23.270.000,00 EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt 48		Produktgruppe 211006 Gymnasien		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		78710000 Hochbaumaßnahmen		
Investitionsmaßnahmen		A211006010		
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			78710000	721100601417
Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erledigt?				
<input type="checkbox"/> Ja, vergleiche Beilage		<input checked="" type="checkbox"/> Nicht erforderlich		