

## Vorlage an

Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Soziales und Kultur und des Ausschusses für Immobilien und Energie für die Sitzung am 15.08.2019

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am

### **Alte Schloss-Schule im ST Gräfenhausen; Machbarkeitsstudie zur Nutzung als dreigruppige Kindertagesstätte**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die Machbarkeitsstudie zur Alten Schloss-Schule in Gräfenhausen zur Kenntnis.
2. Variante 1 zur partiellen Sanierung und Umnutzung der Alten Schloss-Schule in Gräfenhausen wird mit dem Ziel der Realisierung planerisch weiterverfolgt. Das hierfür geschätzte Budget in Höhe von 2.250.846 Euro wird in den nächsten Haushaltsjahren eingeplant.

#### **Sachverhalt:**

Gemäß Punkt 3 der Drucksache 10/0684/2 wurden zur Durchführung der kompletten Bestandsanalyse die folgenden drei Fachbüros mit jeweils unterschiedlichen Analyseschwerpunkten beauftragt:

- 1) Objekt- und Freianlagenplanung: Rittmannsperger Architekten GmbH, Darmstadt: „Machbarkeitsstudie zur Sanierung und Umnutzung der Alten Schloss-Schule, Gräfenhausen in eine dreigruppige Kindertagesstätte“ (s. Anlage 1)
- 2) Tragwerksplanung: Schlier & Partner GmbH, Darmstadt: „Sanierung Dachkonstruktion, Alte Schloss-Schule, Gräfenhausen, Gutachten der Tragwerksplanung“ (s. Anlage 2)
- 3) ITG GmbH, Lorsch: „Alte Schloss-Schule, Gräfenhausen, Umnutzung in eine dreigruppige Kindertagesstätte, Analyse der technischen Gebäudeausrüstung“ (s. Anlage 3)

Die vorliegenden Planungsergebnisse wurden mit dem Brandschutz, dem Denkmalschutz und dem Behindertenbeauftragten vorabgestimmt. Die Präsentation findet im Rahmen der nächsten gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Soziales und Kultur und des Ausschusses für Immobilien und Energie statt.

Folgende Planungsvarianten wurden erarbeitet:

Variante 1: Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zur Einrichtung einer dreigruppigen Kita mit partieller barrierefreier Erschließung im Hochparterre (Kostenschätzung: 2.250.846 Euro br.)  
Herstellung einer dreigruppigen Kita mit Verwaltungstrakt über dem Jugendraum zur gemeinschaftlichen Nutzung durch Kita und Jugendzentrum. Barrierefreie Erschließung des Hochparterres. Erneuerung des Innenausbaus, statische Ertüchtigung des Dachstuhl und Erneuerung der Dacheindeckung. Neuanlage eines Parkplatzes und Instandsetzung der Außenanlagen. Beibehaltung der bestehenden Fassade und des Jugendraums. Erneuerung der Technischen Gebäudeausrüstung soweit erforderlich unter Beibehaltung der bestehenden Heizkörper und Installation einer Lüftungsanlage zur Querlüftung des Kellers und Nacht- auskühlung des Gebäudes.

# Drucksache 10/0789/1

Variante 2: Grundhafte Sanierung des Gebäudes inkl. Jugendzentrum nach den Vorgaben der Denkmalpflege mit partieller barrierefreier Erschließung im Hochparterre (Kostenschätzung 2.847.702 Euro br.)

Herstellung einer dreigruppigen Kita mit Verwaltungstrakt über dem Jugendraum zur gemeinschaftlichen Nutzung durch Kita und Jugendzentrum. Barrierefreie Erschließung des Hochparterres. Erneuerung des Innenausbau inkl. Jugendraum. Statische Ertüchtigung des Dachstuhls und Erneuerung der Dacheindeckung, Überarbeitung der kompletten Fassade nach den Vorgaben des Denkmalschutzes. Neuanlage eines Parkplatzes und Instandsetzung der Außenanlagen inkl. grundhafter Sanierung der externen Toilettenanlage. Erneuerung der Technischen Gebäudeausrüstung inkl. aller Heizkörper und Installation einer Lüftungsanlage zur Querlüftung des Kellers, Nachtauskühlung des Gebäudes und Be- und Entlüftung der Küche.

Die in Anlage 4 befindliche Aufstellung zeigt auf, durch welche zusätzlichen Leistungen Abweichungen zur ursprünglichen Kostenrahmenplanung des Immobilienmanagements (Variante 0 nach BKI 2018 - Werten) eingetreten sind und wie sich diese begründen lassen.

In Relation zur Variante 0 (FB V-Immobilienmanagement, s. Drucks. 10/0684), die von einer Ertüchtigung des Gebäudebestands ausgegangen war, lassen sich die Mehrkosten aus der Machbarkeitsstudie folgenden Planungsschwerpunkten zuordnen:

Zusätzlicher in V0 nicht kalkulierter Aufwand: 376.125 Euro br.

Hierin enthalten sind der zusätzliche Aufwand zum Herrichten des Parkplatzes orthogonal zur Schlossgasse durch Versetzen der alten Einfriedung nach innen sowie die Anschaffung von Fahrradständern und einer Müll- und Geräteeinhausung für das Außengelände. Im Bereich Technische Gebäudeausrüstung hat eine Kanalbefahrung ergeben, dass die Kanäle im Außenbereich erneuerungsbedürftig sind. Außerdem ist zur Raumluftverbesserung im Keller und zur Nachtauskühlung des Gebäudes eine kleine Raumlufttechnische Anlage vorgesehen. Einige Fenster erhalten aufgrund zu geringer Brüstungshöhen eine Absturzsicherung.

Konjunkturbedingte Anpassung der Baukosten: 98.270 Euro br.

Betroffen hiervon sind die Gerüstarbeiten, die Bodenlegearbeiten und vor allem die Dachdeckerarbeiten. Zur Herstellung der von der Denkmalpflege gewünschten „altdeutschen Schieferdeckung“ sind die Einheitspreise des zur Kalkulation der Variante 0 herangezogenen Baukostenindex (BKI) Altbau von 2018 nicht mehr auskömmlich. Der Schiefer kommt mittlerweile nur noch aus Spanien und es gibt nur wenige Handwerksbetriebe, die diese Eindeckung anbieten.

Barrierefreiheit EG: 91.445 Euro br.

Um zumindest das Hochparterre des Gebäudes barrierefrei erschließen zu können, wurde zusammen mit der Denkmalpflege die Idee entwickelt, eine Hubplattform in den WC-Erker des Treppenhauses einzubauen. Der Erker ist allerdings sehr eng, so dass das Mehrkostenrisiko sehr hoch ist, sollten ein Komplettabbruch des Erkers und der Ersatz durch einen Behindertenfahrstuhl erforderlich werden.

Ebenfalls in den Mehrkosten enthalten ist der Einbau eines in V0 nicht geplanten Behinderten-WCs.

Grundrissänderungen (Variante 1 zu Variante 0): 40.432 Euro br.

Das Architekturbüro Rittmannsperger wählt zur Herstellung des zweiten Fluchtweges eine zusätzliche interne Treppe, die aus dem Mehrzweckraum in das Treppenhaus des Juze führt. Variante 0 wählte für den zweiten Fluchtweg eine außenliegende Stahltreppe. Die zusätzliche interne Treppe bedingt, dass die WC-Anlage des Juze umgebaut werden muss.

Grundhafte Erneuerung (Variante 2 zu Variante 0): 405.932,40 Euro br.

# Drucksache 10/0789/1

In Variante 2 ist auch die Komplettsanierung der Fassade nach den Vorgaben des Denkmalschutzes kalkuliert. Diese gestaltet sich aufwändiger als die vom Immobilienmanagement auf Grundlage der BKI 2018 Altbau getroffenen Annahmen. Der aktuell verflieste Sockel muss freigelegt und neu verputzt werden. Sämtliche in der Sockelzone befindlichen Fenstergehäuse und Gesimse aus Sandstein müssen komplett oder teilerneuert werden.

In Variante 0 und Variante 1 werden lediglich Reparaturen an den Sandsteingewänden kalkuliert. Die Erneuerung der aktuell in gutem Zustand befindlichen Holzfenster muss ebenfalls mit einem Aufschlag zur denkmalgerechten Ausführung kalkuliert werden. Auch hier sind die Einheitspreise der BKI-Tabellen mittlerweile nicht mehr auskömmlich. Zur Wiederherstellung der Fassadendetails und des Zierrats sind erhöhte Maler- und Lackieraufwendungen erforderlich.

Da sich die Holzfenster und der Außenputz (bis auf wenige Fehlstellen) noch in einem guten Zustand befinden, wird in Variante 1 von einer Komplettsanierung der Fassade abgesehen. Auch die Sanierung des Gebäudesockels ist nur im Rahmen einer kompletten Fassadensanierung sinnvoll. Mit dem Institut für Steinkonservierung wurde darüber diskutiert, ob es zur besseren Austrocknung des Mauerwerks sinnvoll sei, die diffusionsdichte Fliesenverkleidung des Sockels abzuschlagen und den Sockel stattdessen neu zu verputzen. Allerdings wäre dann der Feuchteintrag von außen in das Mauerwerk wieder größer. Analog Ohlyturm wird daher die Installation einer mechanischen Zwangslüftung des Kellers vorgeschlagen, um das Raumklima der Kellerräume zu verbessern, damit diese als zusätzliche Lagerflächen genutzt werden können.

## Fazit:

Die Weiterverfolgung von Variante 1 wird empfohlen, um die notwendigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen und das Gebäude wieder einer sinnvollen Nutzung als partiell barrierefreie, dreigruppige Kita mit Jugendzentrum zuzuführen.

Eine grundhafte Sanierung des kompletten Gebäudes (analog Variante 2) ist unter Berücksichtigung der bauteilorientierten Restnutzungsdauern derzeit nicht erforderlich.

In Drucksache 10/0684/2 wird unter Pkt. 3 weiterhin darum gebeten, einen realistischen Terminplan mit Planungs- Genehmigungs- und Sanierungszeiten vorzulegen. Dieser könnte wie folgt aussehen:

- 15. August 2019: Präsentation der Arbeitsergebnisse im Ausschuss für Immobilien und Energie / Ausschuss für Soziales und Kultur
- 22. August 2019: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur planerischen Weiterverfolgung des Projektes
- Sept. – Dez. 2019: Ausschreibung der Planungsleistungen in einem VgV - Verfahren (Dauer ca. 4 Monate)
- Mitte Jan. 2020: Planungsbeginn, Direkteinstieg in die Entwurfsplanung auf Basis der Machbarkeitsstudie
- April 2020: Einreichung Bauantrag
- Mai – Sept. 2020: Ausschreibungsphase der Bauleistungen
- Genehmigung Bauantrag voraussichtlich bis August / September 2020
- Okt. – Dez. 2020: Vergabe der Bauleistungen
- Baubeginn Januar 2021, Inbetriebnahme voraussichtlich zum Kitajahr 2021/2022

Leider kann die Maßnahme aufgrund der oben beschriebenen Zeitschiene nicht mehr im „Kinderbetreuungsfinanzierungsprogramm 2018 – 2020“ angemeldet werden. Sollte es eine Neuauflage des Programms geben, wäre der Umbau eines Bestandsgebäudes zum Zwecke der Kita-Nutzung jedoch mit bis zu 100.000 Euro/Gruppe förderfähig.

# Drucksache 10/0789/1

In Drucksache 10/0684/2 wird unter Pkt. 3 abschließend gefordert, die Finanzierung der gesamten Maßnahme aufzuzeigen und die Auswirkungen dieser neuen Maßnahme auf bereits bestehende Investitionsprojekte unter dem Fokus des Haushaltsausgleiches darzustellen.

Auf Basis der Machbarkeitsstudie können derzeit lediglich die projektbezogenen finanziellen Auswirkungen auf die Haushaltsplanung 2020 und 2021 dargestellt werden. Da derzeit alle laufenden Großprojekte aus politischer Sicht mit gleicher Priorität verfolgt werden sollen, ist die Beantwortung dieser Frage erst im Rahmen der Haushaltsberatungen möglich.

## **Finanzierung:**

Unter der Investitionsnummer IN 5008-013 stehen im Haushalt 2019 500.000 Euro zur Verfügung. Im Falle einer Weiterverfolgung des Projektes müssen zusätzliche Mittel für die Haushaltsjahre 2020 und 2021 angemeldet werden.

Der Sachverhalt wurde am 16. Juni 2019 im Magistrat beraten. Die Drucksache wird direkt an die beiden Ausschüsse weitergeleitet.

Ralf Möller  
Bürgermeister

## **Anlagen:**

Folgende Anlagen können im passwortgeschützten Bereich des Ratsinformationssystem eingesehen werden:

Anlage 1: Rittmannsperger Architekten GmbH, Machbarkeitsstudie

Anlage 2: Schlier und Partner, Schadensanalyse Dachkonstruktion

Anlage 3: ITG, Lorsch: Analyse der Technischen Gebäudeausrüstung

Anlage 4: Variantenvergleich, Zuordnung der Mehrkosten