

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2666/2015**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 25.03.2015

Amt: Hochbauamt  
 Aktenzeichen/Telefon: 65.2.-Rü/EJ/Al - Nst. 1432  
 Verfasser/-in: Herr Rücker, Herr Jung

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Schule, Bildung und Kultur		Beratung
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts- und Europaausschuss		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

#### Betreff:

**Umbau und Sanierung Ganztagsgrundschule Gießen West, Paul-Schneider-Straße 87, 35398 Gießen; hier: Projektantrag  
 Antrag des Magistrats vom 25.03.2015**

#### Antrag:

"Dem Antrag für die energetische und bauliche Gesamtanierung der Grundschule Gießen West Haus A (ohne Hausmeisterhaus und Turnhalle) mit brand-schutztechnischer Ertüchtigung, Um- und Anbauten sowie barrierefreier Erschließung wird nach den beigefügten Entwurfszeichnungen und der Kostenschätzung zugestimmt."

#### Begründung:

Die Grundschule Gießen-West ist die erste gebundene Ganztagsgrundschule mit Halbtagszug in Mittelhessen mit einem Unterrichtsangebot bis 16:00 Uhr, Mittagessen aus der schuleigenen Küche sowie betreuter Freizeit.

Der Unterrichtsalltag wird rhythmisiert, d.h. es findet ein Wechsel aus Lernen und Spiel, Anstrengung und Entspannung, mit gemeinsamem Essen, Ruhe, Bewegung und Freizeit statt.

Die Grundschule Gießen-West praktiziert ein ganzheitliches Konzept für Schüler, Eltern und Lehrkräfte und begegnet damit den aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen. Im Hinblick auf gelingende Bildung und Erziehung wird ein Schwerpunkt auf Bindung und Beziehung gesetzt.

Zum Kollegium/Mitarbeiterkreis gehören neben den Grundschullehrkräften auch Förderschulpädagogen, eine Schulsozialarbeiterin und eine feste Bibliothekskraft sowie weitere pädagogische Mitarbeiterinnen, eine Integrationshelferin, eine Schulsekretärin, ein Hausmeister, Reinigungskräfte, ein Küchenchef und drei Küchenhilfen.

Die Klassenräume jeweils einer Jahrgangsstufe sind rund um ein Lern- und Begegnungsfeld angeordnet und durch Glaswände von diesem getrennt. Zu je zwei Klassenräumen - die durch Öffnen einer Faltschleuse miteinander verbunden werden können - gehört ein Gruppenraum, der ebenfalls durch Glaswände von diesen einsehbar ist.

Die Fachräume, wie Werkraum, Naturwissenschaftlicher Raum, Musikraum, Kinderbibliothek, Schulküche, Kinderküche, Computerraum, Kinderatelier und Förderräume werden durch einen Mehrzweckraum, den Gymnastikraum ergänzt.

Die Schule einschl. der Verwaltung, Küche und Mensa hat folgende Flächen und Rauminhalte:

Brutto-Grundfläche BGF Bestand	= 3.987,80 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche BGF Anbauten	= 226,26 m <sup>2</sup>
Summe BGF	= 4.214,06 m <sup>2</sup>

Brutto-Rauminhalt BRI Bestand	= 23.642,98 m <sup>3</sup>
Brutto-Rauminhalt BRI Anbauten	= 817,23 m <sup>3</sup>
Summe BRI	= 24.460,21 m <sup>3</sup>

Im Zuge der anstehenden Baumaßnahme wurden im Vorfeld erforderliche Untersuchungen zur Bausubstanz und Tragwerk des im Jahr 1971/72 errichteten Schulgebäudes vorgenommen.

Nach diesen Stellungnahmen/Gutachten müssen Ertüchtigungen zum Erhalt und Sicherung des Stahlbeton-Tragwerks vorgenommen werden.

Gemäß November 2013 erstelltem Schadstoffkataster gibt es keine außergewöhnlichen Auffälligkeiten.

Für die brandschutztechnische Ertüchtigung der Schule sind umfangreiche Maßnahmen zur Sicherung der Rettungswege erforderlich.

Laut Energiebericht 2013 liegen die Verbrauchswerte der Grundschule Gießen West für Strom-, Wasser- und Wärmeenergie überproportional hoch gegenüber vergleichbaren Referenzobjekten. Hier ist dringender Handlungsbedarf gegeben.

Laut beigefügter Kostenrechnung für die Modernisierung, die Erweiterung, die energetische und bauliche Gesamtanierung gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV 2014, ist das Gebäude grundsätzlich wirtschaftlich sanierbar.

Grundlage ist ein mit den Nutzern abgestimmter Umbau (Vergrößerung des Schulspeiseraums, Verlagerung des Haupteingangsbereichs, 1-geschossiger Anbau von zusätzlichen Besprechungsräumen, barrierefreie Erschließung, Vergrößerung der Schulbibliothek), die energetische Sanierung der Gebäudehülle und der Gebäudetechnik (EnEV 2014) sowie die brandschutztechnische Ertüchtigung der Nutzungseinheiten. Zum

Erhalt der vorhandenen Bausubstanz müssen Betonsanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Während der Bauzeit ist eine Containeranlage zur Auslagerung der Schul- und Verwaltungsräume erforderlich.

An energetischen Modernisierungsmaßnahmen sollen durchgeführt werden:

Baulicher Wärmeschutz:

Wärmedämmung der Außenwände

Wärmedämmung des Daches

Wärmedämmung der Kellerdecke, von erdberührenden Wand- und Bodenflächen beheizter und unbeheizter Räume

Ersatz der Fenster und Türen durch Wärmeschutzfenster und Wärmeschutztüren.

Anlagentechnik:

Erneuerung der Heizungsinstallation

Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung

Installation von Sonnenschutzeinrichtungen mit Tageslichtfunktion

Austausch der Beleuchtung gegen ein energieoptimiertes Beleuchtungssystem.

Für diese Variante wurde eine Bausumme von ca. 8.546.000,00 € (zuzügl. voraussichtlicher Mietkosten für Interims-Container von ca. 420.000,00 €) gem. beigefügter Kostenschätzung ermittelt.

Die Bausumme wurde nach Kostengruppen DIN 276 und den entsprechenden Gewerken gegliedert und aufgestellt.

Für die energetische Sanierung des Bestandes können Mittel vom „Landesprogramm zur Förderung der energetischen Modernisierung kommunaler Nichtwohngebäude der sozialen Infrastruktur sowie von kommunalen Verwaltungsgebäuden“ in Höhe von ca. 1.100.000,00 € beantragt werden.

Kostenzusammenstellung Umbau und Sanierung:

100 Baugrundstück	0,00 €
200 Herrichten u. Erschließen	80.000,00 €
300 Baukonstruktionen	4.483.000,00 €
400 Technische Anlagen	1.922.000,00 €
500 Außenanlage	350.000,00 €
600 Ausstattung	300.000,00 €
700 Baunebenkosten	1.411.000,00 €

Summe Baukosten 8.546.000,00 €

Containeranlage 420.000,00 €

(Hinweis: Bauarbeiten in 3 Abschnitten geplant, daher Containerkosten ca. 1/3 der Kosten im Vergleich zu einem Neubau)

Gesamt Brutto 8.966.000,00 €

Zum Vergleich wurden die Kosten für einen Rückbau des Baukörpers/Neubau mit gleichen Flächen ermittelt.

Grundlage dieser Kostenbetrachtung ist ein baugleicher Neubau mit Erhalt des bewährten Schulkonzeptes.

Kalkulationsgrundlage bilden vergleichbare aktuelle Bauvorhaben der Stadt Gießen sowie adäquate Objekte mit Kostenvergleichen des Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern BKI.

Bei gleicher Brutto-Geschossfläche wie Bestand, wurden für den Neubau Baukosten in Höhe von 10.215.000,00 € errechnet. Für den Rückbau des Bestandsgebäudes wurden zusätzlich ca. 700.000,00 € + 35.000,00 € für Nebenkosten kalkuliert. Zur Auslagerung des Schulbetriebs müssen Container gestellt werden. Kosten hierfür ca. 975.000,00 €.

#### Kostenzusammenstellung Neubau:

100 Baugrundstück	0,00 €
200 Herrichten u. Erschließen	80.000,00 €
300 Baukonstruktionen	5.532.000,00 €
400 Technische Anlagen	2.267.000,00 €
500 Außenanlage	350.000,00 €
600 Ausstattung	300.000,00 €
700 Baunebenkosten	1.686.000,00 €
Summe Baukosten	10.215.000,00 €
Rückbau Bestandsgebäude	735.000,00 €
Container	975.000,00 €
(Hinweis: Mietkosten für kompl. Auslagerung des Schulbetriebs)	
Gesamt Brutto	11.925.000,00 €

#### Verrechnung der Kosten gemäß:

Investitionsnummer 652009008

HHR 2014	385.629,00 €
Ansatz Haushalt 2015	150.000,00 €
Finanzplan 2016	500.000,00 €
Finanzplan 2017	1.912.000,00 €
Finanzplan 2018	2.564.000,00 €
Mittelanmeldung 2019	3.454.371,00 €
Gesamtinvestitionsbedarf:	8.966.000,00 €

**Anlagen:**

Lageplan

Grundriss EG

Grundriss OG

Ansicht Westen

Ansicht Norden

Ansicht Osten

Ansicht Süden

Kostenschätzung Neubau

Kostenschätzung Umbau

Fotos

Folgekostenberechnung

---

E i b e l s h ä u s e r (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Nr. der Niederschrift \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

---

Unterschrift