

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2524/2020**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 04.11.2020

Amt: Hochbauamt  
 Aktenzeichen/Telefon: 65.2.3-JH/Al - Nst.: 1457  
 Verfasser/-in: Herr Horn

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

#### Betreff:

**Neustrukturierung, Sanierung und Erweiterung der Gesamtschule Gießen-Ost,  
 Alter Steinbacher Weg 28, 35394 Gießen  
 hier: Fortschreibung des Bau- und Finanzierungsbeschlusses zum 1. Bauabschnitt (Osttrakt  
 der Schule)**

#### Antrag:

„Der Magistrat wird beauftragt, auf Basis der fortgeschriebenen Kostenermittlung innerhalb der vorgegebenen Eckwerte die Realisierung des 1. Bauabschnittes in den Jahren 2020 bis 2023 durchzuführen.“

#### Begründung:

##### 1) Statusbericht

##### 1a) 1. Bauabschnitt, Haus 3

Auf Basis des Projektbeschlusses vom 21.11.2018 wurde das Planungsteam unter Federführung des Architekturbüros Lamott.Lamott, Stuttgart, mit der Umsetzung des 1. Bauabschnittes (ehemaliger Osttrakt jetzt Haus 3) der Neustrukturierung, Sanierung und Erweiterung der Gesamtschule Gießen-Ost beauftragt. Die Planungstätigkeit wurde im Frühjahr 2019 mit dem Ziel aufgenommen bis September 2020 sämtliche Leistungen für

die energetische Sanierung entsprechend dem KIP I-Förderprogramm auszuführen und abzurechnen.

Die Fassaden-, Rohbau- und Technikplanung mussten bis Ende 2019 abgeschlossen werden, um ausreichend Vorlauf für das Ausschreibungsverfahren und die bauliche Umsetzung der fördermittelrelevanten Leistungen zu haben. Ein intensiver Planungs- und Abstimmungsprozess unter Einbindung der Schulleitung und des Bauausschusses der Schule war notwendig, da sämtliche Planungsentscheidungen auch im Hinblick auf die anhängige Gesamtanierung zu bedenken waren.

Der bisherige und geplante Bauablauf stellt sich wie folgt dar:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Anfang 2020     | Einzug in die Interimsschule   |
| 02.2020         | Baubeginn mit Baustelleneinrichtung                                    |
| 03. bis 07.2020 | Rückbau- und Schadstoffsanierungsarbeiten                              |
| 05. bis 12.2020 | Rohbauarbeiten inkl. der Aufstockung und Rampe                         |
| 09. bis 11.2020 | Fassadenmontage und Dachsanierung                                      |
| 10. bis 12.2020 | Klinkerarbeiten (Ausführung witterungsabhängig<br>möglichst noch 2020) |
| 02.21 bis 02.22 | Innenausbau inkl. Haustechnik  |
| 03.2022         | Inbetriebnahme   |
| 04.2022         | Einzug Schule  |

Nachgeordnete Arbeiten werden Ende 2022 ausgeführt und in 2023 abgerechnet.

#### 1b) Gesamtmaßnahme / Zielplanung

Entsprechend dem Projektbeschluss wird die Zielplanung für die Gesamtmaßnahme in 2021 durchgeführt. Zurzeit laufen in Abstimmung mit den bereits beauftragten Architekten die Vergabeverfahren für die Fachplanung. Auf Basis der Wettbewerbsplanung werden sukzessive fachbereichsweises vorbereitende Gespräche mit der Schule geführt.

## 2) Kostenentwicklung

### 2a) Entwicklung der Bau- und Nebenkosten

Ende 2018 wurden vom Hochbauamt die Baukosten (Kostengruppen 300 und 400) inkl. der Nebenkosten (Kostengruppe 700) mit **6.230.000,00 €** geschätzt. Basis der damaligen Kostenschätzung waren Kostenkennwerte je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) aus der BKI Kostendatenbank für ein durchschnittliches Schulgebäude. Die Bruttogeschossfläche wurde aus der unabgestimmten Wettbewerbsplanung ermittelt.

Im Zuge der ab Frühjahr 2019 vom Planungsteam durchgeführten Grundlagenermittlung, Vor- und Entwurfsplanung sowie der weiteren Bestandserkundungen haben sich folgende

zusätzliche Leistungen, die zum Zeitpunkt der Schätzung nicht erkennbar waren, ergeben.

1. Ursprünglich war geplant, die vorhandene Tiefgarage im Untergeschoss nicht zu sanieren. Allerdings wurde nach intensiver Beratung im Rahmen der Planung die Einbindung der unbeheizten Tiefgarage in die neu zu schaffende thermische Hülle im Sinne der energetischen Sanierung als wichtig erachtet, da sich die Kompaktheit des Gebäudes dadurch deutlich erhöht. Zusätzlich sprechen auch funktionale Aspekte dafür. Es besteht die Notwendigkeit, weitere beheizte Technik-, Lager- und Archivräume zu schaffen. Darüber hinaus kann dadurch eine große und leicht anfahrbare Fahrradgarage eingerichtet werden. Durch die Umplanung erhöht sich die zu sanierende Bruttogeschossfläche von 3.600 m<sup>2</sup> auf 4.200 m<sup>2</sup>.

**Zusätzliche Kosten inkl. Nebenkosten: 1.270.000,00 €**

2. Auf Grund geänderter gesetzlicher Vorgaben wurde eine Fortschreibung des Schadstoffkatasters aus 2014 notwendig. Dabei hat sich u.a. herausgestellt, dass sämtliche Bodenbeläge mit einer asbesthaltigen Spachtelmasse eingebaut wurden. Die Spachtelung musste aufwendig abgefräst werden. Durch die starke Staubentwicklung dürfen diese Arbeiten nur in einem „Schwarzbereich“ mit einer aufwendigen Abluftanlage, die eine kontrollierte Unterdruckhaltung und die Filterung der Fortluft ermöglicht, durchgeführt werden.

**Zusätzliche Kosten inkl. Nebenkosten: 310.000,00 €**

3. Auf Grund der nicht hinreichenden statischen Bestandsunterlagen musste eine Erkundung der Betondecken durchgeführt werden. Dabei hat sich herausgestellt, dass eine flächendeckende Brandschutzertüchtigung durchgeführt werden muss, weil die vorhandene Betonüberdeckung nicht den aktuellen Brandschutzanforderungen entspricht.

**Zusätzliche Kosten inkl. Nebenkosten: 340.000,00 €**

4. Notwendige statische Ertüchtigungen und ergänzende Rohbauarbeiten konnten erst mit Abschluss der Entwurfsplanung und Abschluss der baulichen Erkundungen im vollen Umfang ermittelt werden.

**Zusätzliche Kosten inkl. Nebenkosten: 950.000,00 €**

5. Umsetzung von Auflagen aus der Baugenehmigung, wie die Erneuerung der Löschwasseranbindung, Schaffung zusätzlicher Brandabschnitte, Ertüchtigung der Grundleitungen im Außenbereich, Schaffung von Nistmöglichkeiten für Mauersegler.

**Zusätzliche Kosten inkl. Nebenkosten: 350.000,00 €**

6. Berücksichtigung einer nachhaltigen Gebäudekühlung durch Betonkernaktivierung und Nachtlüftungspülung.

**Zusätzliche Kosten inkl. Nebenkosten: 270.000,00 €**

7. Die notwendige Schaffung von haustechnischen und baulichen Provisorien in den Bestandgebäuden

**Zusätzliche Kosten inkl. Nebenkosten: 250.000,00**

8. Die raumteilenden Schrankelemente in den Obergeschossen sind wesentlicher Bestandteil des pädagogischen Konzeptes der Lernlandschaften und der Innenraumgestaltung des Siegerentwurfes (Architektenwettbewerb). Bei der Kostenschätzung wurde diese Leistung nicht erfasst, da für konstruktive Einbauten (Kostengruppe 380) in der BKI Kostendatenbank kein Ansatz vorhanden ist und somit auch in unserer Schätzung nicht enthalten war.

**Zusätzliche Kosten inkl. Nebenkosten: 290.000,00 €**

2b) Kosten für die Außenanlage (Kostengruppe 500)  
und Ausstattung (Kostengruppe 600)

1. Die Kosten für die Außenanlagen und notwendige Infrastrukturmaßnahmen im Außenbereich waren in der Kostenschätzung nicht enthalten.

**Kosten inkl. Nebenkosten: 500.000,00 €**

2. Die Ausstattung der 12 Klassenräume, des Lehrerzimmers und der neuen Verwaltung waren bei der Kostenschätzung nicht erfasst

**Kosten ohne Nebenkosten 300.000,00 €**

2c) Interimsschule (Kostengruppe 200)

In der Kostenschätzung war eine „Standard“-Mietcontaineranlage mit **1.000.000,00 €** pauschal erfasst. Die abgestimmte Planung wurde erst im Frühjahr 2019 erstellt und lag zum Zeitpunkt der Schätzung nicht vor.

Im Zuge des Planungsprozesses hat sich herausgestellt, dass unter Berücksichtigung sämtlicher Wirtschaftlichkeits- und Nachhaltigkeitsaspekte eine Mietanlage für eine längerfristige Nutzung nicht sinnvoll ist. Die Interimsschule wurde mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für 20 Klassenräume zuzüglich Nebenräume ausgelegt. Mit Fertigstellung des 1. Bauabschnittes nach ca. 24 Monaten können 10 Klassenräume entfallen. Die verbleibenden 10 Klassen werden bis zur Fertigstellung des 2. Bauabschnittes für insgesamt mindestens 5 Jahre benötigt.

Aufgrund der langen Nutzungsdauer hat sich ein Erwerb durch die Stadt im Mietkauf-Verfahren angeboten. Die Miet- und Verbrauchskosten können dauerhaft erheblich gesenkt werden, da die Interimsschule mit Fernwärme statt standardmäßig mit Strom beheizt wird und am Ende der 24 monatigen Mietkauf-Phase keine weiteren Mietkosten

anfallen. Die Gesamtanlage kann in zwei autarken Anlagen mit je 10 Klassen geteilt werden, sodass sie besonders flexibel für zukünftige städtische Projekte einsetzbar sind.

1. Durch die Mietkauf-Kosten in den ersten 24. Monaten wird die Anschaffung der Interimsschule finanziert.

**Zusätzliche Kosten ohne Nebenkosten: 930.000,00 €**

2. Im Baugrundgutachten wurde im erheblichen Umfang eine Baugrundverbesserung notwendig.

**Zusätzliche Kosten ohne Nebenkosten 220.000,00 €**

3. Die Wege- und Infrastrukturkosten konnten erst mit Abschluss der Planung und festlegen des Standortes fixiert werden.

**Zusätzliche Kosten ohne Nebenkosten 150.000,00 €**

4. In der Baugenehmigung wurde festgelegt, dass eine zusätzliche Feuerwehrumfahrt zu errichten ist.

**Zusätzliche Kosten inkl. Nebenkosten 190.000,00 €**

Hinweis: Die Interimsschule wurde durch das Hochbauamt geplant, sodass keinerlei Planungskosten anfallen.

Für den 1. Bauabschnitt wurden auf Basis der v.g. zusätzlichen Leistungen und dem aktuellen Planungsstand folgende Gesamtherstellungskosten (Kostengruppe 200 - 700) ermittelt:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Energetische Sanierung und Maßnahmen                 | 3.800.000,00 €        |
| Erweiterung 2. OG , Innensanierung, Umstrukturierung | <u>6.460.000,00 €</u> |

10.260.000,00 €

|   |                |
|---|----------------|
| Klassenraumcontainer als Miet-Kauf inkl. Erschließung | 2.490.000,00 € |
|---|----------------|

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| KG 500 Außenanlage | 500.000,00 € |
|--------------------|--------------|

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| KG 600 Ausstattung | <u>300.000,00 €</u> |
|--------------------|---------------------|

**13.550.000,00 €**

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Anteil der Planungskosten (KG 700) | (2.000.000,00 €) |
|------------------------------------|------------------|

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Planungskosten für die Gesamtmaßnahme (LPH 1 und 2 HOAI) | <b>1.200.000,00 €</b> |
|--|-----------------------|

In der mittelfristigen Investitionsplanung sind für die Haushaltsjahre 2020 bis 2023 folgende Mittel vorgesehen:

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Inv.-Nr. 652017010 |                |
| 2020               | 650.000,00 €   |
| 2021               | 3.900.000,00 € |
| 2022               | 2.100.000,00 € |
| 2023               | 900.000,00 €   |

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Inv.-Nr. 652020301 (Hessenkasse) |                |
| 2020                             | 4.800.000,00 € |
| 2021                             | 200.000,00 €   |
| 2022                             | 200.000,00 €   |

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Inv.-Nr. 652016014 (KIP I) |                |
| bis 2019                   | 2.000.000,00 € |

Anlage  
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