

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/2219/2024**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 01.08.2024

Amt: Hochbauamt  
 Aktenzeichen/Telefon: 65.2.3-JH/Al - Nst: 1418  
 Verfasser/-in: Herr Jörn Horn

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Schule, Bildung, Demokratieförderung, Kultur und Sport		Beratung
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts-, Digitalisierungs- und Europaausschuss		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

#### Betreff:

**Neustrukturierung, Sanierung und Erweiterung der Gesamtschule Gießen-Ost, Alter Steinbacher Weg 28, 35394 Gießen; hier: Projekt-, Bau- und Finanzierungsbeschluss für den 2. Bauabschnitt im Rahmen der Gesamtsanierung der Schule (Haus 6 mit Gelenk) - Antrag des Magistrats vom 01.08.2024 -**

#### Antrag:

„1. Die Planung für den Neubau eines Unterrichtsgebäudes inkl. Mensa und Mediothek als Bauabschnitt 2 im Rahmen der Gesamtsanierung der Gesamtschule Gießen-Ost wird zur Kenntnis genommen.  
 2. Dem Neubau des Unterrichtsgebäudes wird gemäß der unten genannten Begründung und den angefügten Planunterlagen mit ermittelten Gesamtkosten in Höhe von 34,5 Mio. € verteilt über die Haushaltjahre 2024 - 2028 zugestimmt.“

#### Begründung:

Die Gesamtschule Gießen-Ost ist eine integrierte Gesamtschule mit Oberstufe, die im Jahr 1968 gegründet wurde.  
 Heute besuchen die Schule ca. 1500 Schülerinnen und Schüler. Die Sekundarstufe I ist fünfzünftig und umfasst ca. 850, die gymnasiale Oberstufe mit den Jahrgangsstufen 11 - 13 ca. 650 Schülerinnen und Schüler.

Die Schülerinnen und Schüler der Jahrgangsstufen 5 - 7 besuchen zu 80 % die Ganztagsangebote der Schule, in der Oberstufe ist der Stundenplan täglich bis 18:00 Uhr belegt, Sportunterricht findet bis zur 12. Stunde statt. Das heißt, die Mehrheit der Schülerinnen und Schüler halten sich ganztägig in der Schule auf. Gemäß Schulentwicklungsplan, beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung am 13.07.2023, STV/1552/2023, soll die Sekundarstufe I zur teilgebundenen Ganztagschule im Profil 3 weiterentwickelt werden.

Der Gebäudebestand aus den 60er Jahren ist in hohem Maße sanierungsbedürftig. Vor diesem Hintergrund wurde in den Jahren 2017/18 ein Architektenwettbewerb zur Neustrukturierung, Modernisierung und Erweiterung der Gesamtschule Gießen-Ost durchgeführt.

Ziel war ein Gesamtkonzept für die Schule, das dem pädagogischen Konzept der Schule, hochwertigen energetischen Anforderungen, einer neuen und klaren Strukturierung der Gebäude, dem Flächenmehrbedarf der Schule und veränderten Bedingungen im Jugendalter Rechnung trägt.

Die zur Beurteilung zugelassenen Wettbewerbsarbeiten wurden nach folgenden Kriterien inhaltlich beurteilt:

- städtebauliche Einbindung
- architektonische Qualität
- Qualität der Erschließung
- räumliche Organisation
- Einhaltung der funktionalen Anforderungen
- Wirtschaftlichkeit in Erstellung und Betrieb.

Es wurde somit unter Wettbewerbsbedingungen nicht nur die beste Lösung im Hinblick auf die Gestaltung und Nutzung, sondern auch in puncto Wirtschaftlichkeit ausgewählt.

Im Zuge der Umstrukturierung wurden bereits Räume im Gebäude B der Liegenschaft an die Korczak-Schule abgegeben, weitere sollen nach Fertigstellung des nächsten Bauabschnittes folgen. Ebenfalls eröffnen sich durch den geplanten Umzug der Mensa in das Haus 6 auch Optionen für die Osthalle.

### **Chronologie des Vorhabens**

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (STV/1146/2018) vom 21.02.2019 wurde der Magistrat beauftragt, auf Basis der Wettbewerbsplanung des Architekturbüros Lamott.Lamott, Stuttgart, die Gesamtplanung der Neustrukturierung, Sanierung und Erweiterung der Gesamtschule Gießen-Ost bis zur Leistungsphase 3 (= Entwurfsplanung) durchzuführen und die Neustrukturierung und energetische Sanierung des Osttraktes als 1. Bauabschnitt baulich umzusetzen. Es wurde ebenfalls beschlossen, dass für die einzelnen Bauabschnitte jeweils eigene Projekt-, Bau- und Finanzierungsbeschlüsse gefasst werden.

Im Zuge der Bearbeitung der Gesamtplanung hat sich herausgestellt, dass schon durch die Ergebnisse der Leistungsphase 2 (= Vorentwurfsplanung) eine sinnvolle Einteilung der Bauabschnitte sowie eine Bewertung der wesentlichen funktionalen, technischen und gestalterischen Zusammenhänge möglich ist, von daher wurde die Beauftragung für die Gesamtplanung lediglich auf die Leistungsphasen 1 und 2 beschränkt.

Die Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) bis zur Leistungsphase 6 (Ausführungsplanung) wurde lediglich für den nächsten Bauabschnitt beauftragt.

Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, dass bei gleichen Honoraraufwendungen konkrete Ergebnisse für die bauliche Umsetzung des 2. Bauabschnitts erarbeitet werden und ein Bauprozess ohne Zeitverzögerung ausgelöst werden kann.

#### Einteilung der Bauabschnitte:

Im Zuge der Vorentwurfsplanung hat das Planungsteam eine Einteilung der Gesamtmaßnahme in fünf sinnvolle Bauabschnitte (→ siehe Anlage 1) herausgearbeitet.

Unter Berücksichtigung der besonderen Bedarfe der Schule und der bauorganisatorischen, funktionalen Abhängigkeiten wird folgende Reihenfolge der Bauabschnitte zur Umsetzung empfohlen:

1. BA: Haus 3 mit den Unterstufenclustern der Jahrgangsstufen 5 + 6, der Verwaltung und das zentrale Lehrerzimmer (Sanierung Osttrakt) – wurde bereits umgesetzt –
2. BA: Haus 6 und Gelenk West mit der Mensa und den Oberstufenclustern der Jahrgangsstufen 12 + 13, der Mediothek und den Technikzentralen (Neubau)
3. BA: Haus 1+2 mit den Mittelstufenclustern der Jahrgangsstufe 7 - 10, der zentralen Eingangshalle sowie den Unterrichtsflächen für den FB Kunst (Sanierung West- und Mitteltrakt)
4. BA: Haus 4 mit den Naturwissenschaften (Neubau)
5. BA: Haus 5 und Gelenk Ost mit Aula / Mensa, FB Musik und den Oberstufenclustern der Jahrgangsstufe 11 (Neubau)

#### Aktuelle planerische Bearbeitung und Ausblick auf die weitere bauliche Umsetzung:

Mai 2022	Abschluss der Leistungsphase 2 für die Gesamtplanung
Herbst 2022	Abschluss der baulichen Umsetzung des ersten Bauabschnittes (Haus 3)
22.4.2024 ab Aug. 2024	Vorlage der Entwurfsplanung (= LPH 3) für den 2. Bauabschnitt Planungsvorbereitung Genehmigungs- (=LPH 4) und Ausführungsplanung (=LPH 5):
Sept. 2024	Projekt-, Bau und Finanzierungsbeschluss für den 2. Bauabschnitt durch die Stadtverordnetenversammlung
Herbst 2024	Einreichen Bauantrag

Bis Anfang 2025	Vorbereitung der Vergabe (= LPH 6): - Vorlage von ca. 70 % aller Ausschreibungen - Kostenvergleich und Nachsteuern der Planungen, Budgetbewirtschaftung.
Mai 2025	Baubeginn (Vorbereitende Arbeiten) - Ertüchtigung der Infrastruktur - Rückbau Hausmeisterhaus - Baustelleneinrichtung
Okt. 2025	Baubeginn 2. BA Haus 6
Aug. 2028	Fertigstellung Hochbauarbeiten
Bis Sept. 2028	technische Inbetriebnahme / Übergabe
Okt. 2028	Einzug der Schule in das Haus 6

### **Gesamtkonzept für Neustrukturierung, Sanierung und Neubau**

Die Gesamtkonzeption, die sich im Wettbewerb durchgesetzt hat, sieht eine sehr übersichtliche Strukturierung der Gebäude vor. Dabei entstehen einzelne Häuser mit klar zugeordneten Nutzungen und Funktionen. Im Einzelnen sind dies jahrgangsbezogene Lernlandschaften für die allgemeinen Unterrichtsbereiche, Fachräume (Naturwissenschaften, Kunst, Musik, darstellendes Spiel, Arbeitslehre), Mensa, Aula, Mediothek mit Flächen für selbstorganisiertes Lernen sowie Sozial- und Arbeitsräume für Lehrkräfte und Mitarbeitenden im multiprofessionellen Team.

Dabei geht es um die Aufstellung einzelner Häuser, die alle verbindende Elemente aufweisen wie eine einheitliche Fassadengestaltung, eine klar erkennbare Konzeption für die Inneneinrichtung und Möblierung sowie durch die Architektur unterstützte gemeinsame Unterrichtskonzepte.

Ziel ist die weitgehende Erhaltung der bestehenden Bausubstanz mit Neubauteilen zur Ergänzung des Bestandes sowie eine hohe Qualität im Hinblick auf den energetischen Standard, der Behaglichkeit bei gleichzeitiger Reduzierung des Technikeinsatzes und CO<sub>2</sub>-Neutralität im Betrieb.

Dies lässt sich bereits nach Fertigstellung des Hauses 3 erkennen: Kernstück des ersten Bauabschnitts sind die beiden Unterrichtscluster für die Fünf- und Sechstklässler im ersten und zweiten Obergeschoss. Es wurden nicht nur die pädagogischen, architektonischen und technischen Erfordernisse in Einklang miteinander gebracht, sondern auch ein Lern- und Lebensort für Schüler und Lehrkräfte geschaffen, der unterschiedlichen Bedarfen des ganztägigen Lernens gerecht wird.

### **Pädagogisches Konzept der Lernlandschaften**

Von Schülerinnen und Schülern wird erwartet werden, dass sie kreativ, differenziert, effizient und sich gleichzeitig selbst gesund erhaltend komplexe Aufgabenstellungen und Anforderungen bewältigen. Hierzu werden sie fast immer in Teams arbeiten. Projekt- und Teamarbeit wird viele Kontexte bestimmen. Daher wird auch der Stellenwert der so genannten „soft Skills“ erheblich an Bedeutung gewinnen.

Soziale und kommunikative Kompetenzen werden u. a. über den beruflichen Erfolg mitentscheiden. Dem müssen Lernkonzepte und Lernumgebungen Rechnung tragen. Um dies zu unterstützen geht die Planung von flexiblen Raumstrukturen aus, die je nach Anspruch veränderbar, geschlossen oder offen sein können. Diese Räume sollen Instruktionsphasen ebenso begünstigen wie das selbstorganisierte Lernen und darüber hinaus anregende, erfahrbare und begehbbare Lernanreize schaffen.

### **Konzeption und Planung des 2. Bauabschnittes**

Der 2. Bauabschnitt der Gesamtanierung umfasst das Haus 6, das Gelenkbauwerk West und Teile des späteren Haus 5 (siehe Anlage 2).

Im Haus 6 sind im 1. und 2. OG zwei Oberstufencluster (Jahrgangsstufen 12 und 13) mit jeweils 8 Kursräumen in einer zentralen Lern- und Arbeitslandschaft, die flexibel in Kleingruppenbereiche gegliedert werden können, angeordnet. Die Gestaltung und Haptik der Materialien unterscheidet sich altersgruppenspezifisch von den Lernlandschaften der Jahrgangsstufen 5 und 6 im Haus 3.

Die Trennwände aus Glas mit großen Schiebetüren in Verbindung mit transluzenten Vorhängen und den Deckensegeln orientieren sich an baulichen Konzepten neuerer Universitätsgebäude oder den modernen Arbeitswelten.

Um eine einheitliche Gestaltung aller Bauabschnitte zu erzielen, werden wesentliche Ausbauelemente, wie das Industrieparkett als Bodenbelag oder die Holz-Alu-Fensterfassaden, aber auch das funktionale Konzept vom Haus 3 mit einem zentralen Lichthof in jeder Lernlandschaft, den dezentralen Sanitärblöcken und Fluchttreppenhäusern fortgeführt.

### Zeitnahe Schaffung einer Mensa

Die Gesamtschule Gießen-Ost verfügt über keine einer ganztägig arbeitenden Schule angemessenen Mensa. Dabei kommt einer qualitativ hochwertigen Ernährung bei ganztägigem Aufenthalt in der Schule eine wichtige Bedeutung zu. Vor diesem Hintergrund hat die Schaffung einer Mensa im Rahmen der Umstrukturierungs-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen hohe Priorität. Mit dem nächsten Bauabschnitt soll diesem Bedarf Rechnung getragen werden.

Es ist den Planern gelungen, im Erdgeschoss des Hauses 6 eine bedarfsgerechte Mensa, die auch als Veranstaltungsbereich genutzt werden kann, so zu planen, dass mit wenigen Anpassungs- und Ergänzungsarbeiten die Flächen für die spätere finale Nutzung umgebaut werden können. Die technische Ausstattung ist sowohl für die Ziel- als auch für die Interimsplanung nutzbar.

### Flächen für eine neue Mediothek

Im sogenannten Gelenkbauwerk West ist mit der neuen Mediothek eine übergeordnete

pädagogische Einrichtung der Schule vorgesehen. Die Mediothek soll das kommunikative Herzstück der Gesamtschule Gießen-Ost und damit ein Bereich sein, der die verschiedenen Anforderungen und Bedürfnisse sowohl der Schülerinnen und Schüler als auch der an der Schule unterrichtenden Lehrkräfte aufgreift und spiegelt: Die Schaffung von Möglichkeiten zum forschenden Lernen und damit für eine innovative Lehr- und Lernpraxis. Im Erdgeschoss wird ein kommunikativer Ort gestaltet, der von anregenden Diskussionen, Teamarbeit, sowie projektorientiertem und jahrgangsübergreifendem Arbeiten geprägt sein wird. Hier werden die Ideen geboren, die es dann im 1. OG zu verifizieren gilt. Dieser Bereich ist der Arbeit im Stillen entsprechend einer Bibliotheksatmosphäre vorbehalten. Diese Ideen in Bilder umzusetzen, erwartet die Nutzerinnen und Nutzer im 3. OG. Hier wird KI gestützt ein Raum entstehen, der ausgestattet mit VR-Technologie den jungen Menschen die idealen Voraussetzungen bietet, nicht nur ihre Ideen umgesetzt in den Unterricht einbringen zu können, sondern auch sich entsprechend optimal auf das Studium oder einen zu ergreifenden Beruf vorbereiten zu können.

Architektonisch stellt die sich über drei Geschosse erstreckende Mediothek ein Haus-im-Haus-Prinzip dar. Entgegen dem sonst vorherrschenden Gestaltungsprinzip, das sich durch eine Vielzahl von offenen, Sichtbeziehungen gewährenden Bauteilen auszeichnet, wirkt die Mediothek mit sehr wenigen Öffnungen eher geschlossen und hebt damit den besonderen Charakter dieses zentralen Lernortes hervor. Dieser Effekt wird gestalterisch noch durch die Materialität des grauen Sichtbetons in Verbindung mit den vorgelagerten Luftraum, den warmen Holzoberflächen im Inneren und den Zugängen über kurze Stege unterstützt.

#### Weitere baukonstruktive und funktionale Überlegungen

Besondere Bedeutung hat der von Süden geplante neue barrierefreie Zugang mit zwei Parkplätzen für Rollstuhlfahrer in den Freiflächen. Ergänzend hierzu werden die Obergeschosse im Neubau und Bestandsgebäude barrierefrei mit einer neuen Aufzugsanlage erschlossen.

Das Haus 6 und das Gelenk West werden komplett unterkellert. Neben den Räumen für die Lernmittelfreiheit, der zentralen WC-Anlage und den Sozialräumen, sind im Untergeschoss sämtliche Technikzentralen für die spätere Versorgung der gesamten Schule angeordnet. Darüber hinaus werden eine Rampe und diverse Lagerräume für die zentrale Materialanlieferung errichtet und eine (Technik-) Raumreserve für die Sporthalle Ost vorgehalten.

Aus baukonstruktiven und funktionalen Gründen wird im Zuge des 2. Bauabschnitts auch der unterkellerte Anteil vom Haus 5 umgesetzt. Der hier geplante Lastenaufzug und das Treppenhaus ermöglichen eine optimale Anbindung u.a. des Stuhl- und Papierlagers, aber auch der Räume für die Lernmittelfreiheit und die zentralen Sozialräume für die Reinigungskräfte und das Mensaküchenpersonal.

Das statische Konzept und die baukonstruktive Ausführung der Neubauteile als Massivbau ergeben sich aus der vorhandenen baulichen Situation im Bestandgebäude. Geschosshöhen, Konstruktionsprinzipien, Proportionen der Fensteröffnungen sind in Abhängigkeit von den vorhandenen Gegebenheiten zu übernehmen, damit kein Bruch zwischen Neubau und Bestandgebäude entsteht. Ziel der planerischen Herangehensweise ist ein Gebäude aus einem Guss.

Die Fassadengestaltung orientiert sich am Gesamtkonzept, wie es bereits im Haus 3 umgesetzt wurde, und ist geprägt von einer lebendigen Ziegelmauerwerkfassade mit großen Fensteröffnungen, die die besondere Innenraumqualität der Klassen und Kursräume auszeichnet ( → siehe Anlage 8).

#### Energetisches Konzept und Nachhaltigkeit

Es wurde ein besonderes Augenmerk auf eine interdisziplinäre Planung mit Schwerpunkt Energetik und Nachhaltigkeit gerichtet. Die funktionalen Erfordernisse der Ostschule werden über ein verbindendes architektonisches Gestaltungskonzept mit den energetischen, akustischen und technischen Anforderungen zusammengeführt. Der Anspruch des Planungsteams ist es, bestmögliche Lern- und Lebensorte in Bezug auf Luftqualität, thermischen und visuellen Komfort, sowie der Raumakustik, bei gleichzeitig minimalen Energieeinsatz und minimierten ökologischen Auswirkungen, zu schaffen.

Die erforderlichen Massivbauteile sind integrativer Bestandteil des energetischen Konzeptes. Große Anteile der Decken- und Wandflächen stehen unverkleidet aktiv als Speichermasse zur Verfügung. Ziel ist es, die thermische Speicherfähigkeit und energetische Trägheit des Gebäudes für eine hohe Behaglichkeit bei geringen Technik- und Energieeinsatz zu nutzen.

Ergänzt wird dieser Ansatz durch eine Freie Nachtlüftkühlung, die im Idealfall die Speicherfähigkeit des Gebäudes durch Eintrag von relativ kühler Nachtluft in den Sommermonaten nutzt, um die gespeicherte Kälteenergie tagsüber wieder an den Raum abzugeben.

Bei der Beleuchtungsplanung steht die natürliche Belichtung durch die geplanten großen Fensterflächen und den Lichthof in den Lernclustern, sowie durch die großzügigen Oberlichter in den Verkehrsflächen im Fokus. Die künstliche Beleuchtung kann, wenn sie erforderlich wird, bedarfsgerecht gesteuert und den Lern- bzw. Lebenssituationen im Ganztagesbetrieb angepasst werden. Ein weiterer Vorteil der großen transparenten Fassadenflächen ist der Wärmeeintrag in den Wintermonaten. Bei sonnigem Winterwetter kann die Wärmeenergie in der Baukonstruktion gespeichert und zeitversetzt wieder abgegeben werden.

Die flächendeckende Fußbodenheizung mit einer Niedrigtemperaturlösung und Wärmerückgewinnung korrespondiert mit den thermischen Speichermassen des Gebäudes. Im Sommer kann das Heizungssystem auch als moderate Kühlung (2 - 4° C) betrieben werden. Die erforderliche Energie wird ausschließlich über die u. g.

Photovoltaikanlage zur Verfügung gestellt. Der Energieüberschuss im Hochsommer wird so gewinnbringend für die Schülerinnen und Schüler genutzt.

Das Lüftungskonzept reagiert differenziert auf die besonderen Anforderungen der einzelnen Nutzungsbereiche. Ziel ist es auch, für diesen Bauabschnitt die technische Lüftung bedarfsgerecht zu minimieren und maximale Synergien zu nutzen, um den Energiebedarf zu reduzieren. Für die Kursräume wird aufgrund der sehr unterschiedlichen Nutzerzahlen eine Basisversorgung über die technische Lüftungsanlage vorgehalten, die bei Bedarf durch eine manuelle Fensterlüftung unterstützt wird. Die Lernlandschaft in den Unterrichtsclustern sollen vorrangig natürlich belüftet werden. Bei Bedarf kann die zentrale Lüftungsanlage aus dem Mensabereich auch für die Basisversorgung der Lernlandschaften genutzt werden.

Der Mensa- und Veranstaltungsbereich wird über eine zentrale Lüftungsanlage, die im Untergeschoss angeordnet ist, versorgt.

Mit einer intelligenten Steuerung wird nicht nur die Lüftungsanlage und Flächenheizung, sondern auch die Freie Nachtlüftungskühlung und der erforderliche Sonnenschutz bedarfs- und klimaabhängig gesteuert. Durch Simulationen werden die Parameter für eine bestmögliche Auslegung definiert.

Die neuen Flachdachflächen werden intensiv mit einer flächendeckenden PV-Anlage genutzt und sind daher von zentraler Bedeutung für die angestrebte bilanzielle Klima-(CO<sub>2</sub>)Neutralität im Betrieb. Nach der überschlägigen Auslegung der PV-Anlage werden ca. 150 kWp bei einer Generatorenfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> in Ost-West Ausrichtung erzielt. Es ist davon auszugehen, dass bis zur Montage der Anlage die Effektivität durch verbesserte Modultechnologie sich noch steigern wird.

In der Dachplanung ist abgegrenzt von der PV-Anlage auch eine extensive Gründachausbildung vorgesehen, die vor allem der Retention bei Starkregenereignissen dient und klimaausgleichend wirkt. Ergänzend wird an der Westfassade des Haus 6 eine Fassadenbegrünung in Abstimmung mit dem Gartenamt ausgeführt.

Durch den Einsatz CO<sub>2</sub>-reduzierender Betontechnologie (Öko-Beton; Einsatz von Hohlkörper) und Innen-Mauerwerkswänden aus Lehmbaustoffen in den Unterrichtsclustern wird der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck in der Herstellung verbessert.

Im „geschützten“ Innenausbau dominieren massive Holzbaustoffe, wie das Industrieparkett, die Holz-Alu-Fassade (die innere Tragkonstruktion ist komplett aus Holz) oder Innentüren bzw. Türelemente aus Holz. Alubauteile werden weitestgehend vermieden.

Im Außenbereich werden ausschließlich sehr langlebige Baustoffen eingesetzt, die dauerhaft ohne besondere Pflege- oder Ausbesserungsaufwendungen ansehnlich bleiben.

Flächen und Rauminhalt gem. DIN 277:

Brutto-Geschossfläche (BGF):	8.055 m <sup>2</sup>
Netto-Raumfläche:	6.947 m <sup>2</sup>
Konstruktionsfläche:	1.108 m <sup>2</sup>
Brutto-Rauminhalt (BRI):	36.405 m <sup>3</sup>

**Kosten und Finanzierung**

Das Planungsteam hat mit Vorlage der Entwurfsplanung eine Kostenberechnung nach DIN 276 eingereicht. In den Kosten sind sämtliche zurzeit erkennbare Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Baumaßnahme stehen, erfasst. Enthalten sind auch mittelbare Kosten, die sich aus der Ertüchtigung bzw. Erneuerung der vorhandenen technischen Infrastruktur in den Freiflächen (Kanal, Löschwasser) der Liegenschaft ergeben. Für Leistungen, die im Zusammenhang mit den schwierigen Gründungsverhältnissen stehen, wurden sinnvolle Annahmen getroffen. Berücksichtigt wurden ebenfalls die Erstausrüstung des Gebäudes und das provisorische, aber gebrauchstaugliche Herrichten der Außenanlagen.

Tabelle 1 _ Kosten nach der DIN 276 gegliedert				
Kostengruppe			Ansatz in T€	€ / m <sup>2</sup> BGF <small>*ohne Sonderleistungen</small>
200	Herrichten / Erschließung		2.179	
300	Bauwerkskosten		18.946	2.244 €
400	Technikkosten		6.612	738 €
500	Freiflächen		572	
600	Ausstattung		564	
700	Nebenkosten		5.681	
<small>( die LPH 1+2 wurden über die Zielplanung abgerechnet)</small>				
	Budget		34.554	2.982 €
<small>(nur KG 300+400)</small>				
davon Sonderleistungen inkl. Nebenkosten :				
KG 230	Infrastrukturmaßnahmen		2.276	
KG 300	*Maßnahmen zur CO2 Reduzierung		384	
	*Baugrundverbesserung		660	
KG 400	*Zentrale techn. Anlagen f. Gesamtgebäude		816	

Auf Basis des aktuellen Rahmenterminplanes ergibt sich folgende Kostenverteilung bis zum geplanten Maßnahmenende, wobei je nach Baufortschritt die Haushaltsansätze für die Jahre 2026 – 2028 jeweils im Zuge der Haushaltsaufstellung überprüft werden:

Tabelle 2 _ Kostenverteilung 2024 - 2028						
KG		2024	2025	2026	2027	2028
		in T€				
200	Herrichten / Erschließung	145	1.108	848		78
300	Bauwerkskosten	250	672	6.196	7.666	4.162
400	Technikkosten			857	2.531	3.224
500	Freiflächen		80			492
600	Ausstattung	120				444
700	Nebenkosten	1.250	1.136	1.136	1.136	1.023
	<b>Budgetverteilung</b>	<b>1.765</b>	<b>2.996</b>	<b>9.037</b>	<b>11.333</b>	<b>9.423</b>
	Erf. Mittel, gerundet	1.8 Mio	3.0 Mio	9.0 Mio	11.3 Mio	9.4 Mio
	<b>Gesamtbudget</b>					<b>34.5 Mio</b>

Im Haushaltsentwurf 2025 sind unter der Investitionsnummer **652017010** die Mittel für die Maßnahme erfasst. Auf Grund der Fortschreibung und Detaillierung des Bauzeitenplanes muss über die Magistratsänderungsliste die Kostenverteilung in den Jahren 2026 - 2028 gem. der og. Tabelle angepasst werden. Die bisherigen Ansätze sind 2025 = 3.0; 2026 = 7.0 Mio.; 2027 = 12.0 Mio.; 2028= 11.0 Mio.

#### Kostensicherheit und Risiken:

Um eine maximale Kostensicherheit und Risikominimierung zu erzielen, ist vorgesehen ca. 70 % der unmittelbaren Bauleistungen bis zur versandreifen Ausschreibung (= LPH 6) vorzubereiten, bevor das erste Ausschreibungspaket veröffentlicht wird.

Sollte sich im Zuge der Ausführungsplanung (=LPH 5) und bei der Erstellung der Leistungsverzeichnisse (= LPH 6) herausstellen, dass zusätzliche Leistungen erforderlich werden oder/und Leistungen in der vorliegenden Kostenberechnung falsch eingeschätzt wurden, besteht so die Möglichkeit, über Planungsanpassungen das Budget einzuhalten.

Auch wird das Risiko von Bauablaufstörungen durch Verzögerung in der Vergabephase ausgeschlossen und es eröffnen sich Spielräume bei unwirtschaftlichen Angeboten.

Folgende Kostenrisiken sind nicht berücksichtigt:

- Baukostensteigerung \_ Index Stand 04.2024
- Kampfmittelbeseitigung
- Baugrundrisiko über die bisherigen Annahmen hinaus

#### Finanzierung:

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen des Investitionsprogramms der Universitätsstadt Gießen. Die Beantragung von Fördermittel aus den Programmen des Bundesenergiegesetzes – KfW-Zuschuss für klimafreundlichen Neubau – Kommunen -, der hessischen Kommunalrichtlinie Energieeffizienz und andere werden im Hinblick auf

die Förderfähigkeit geprüft.

**Anlagen:**

Anlage 1\_Lagesplan

Anlage 2\_Übersichtsplan BA 2

Anlage 3\_1./2. OG

Anlage 4\_Grundriss EG

Anlage 5\_Grundriss KG

Anlage 6\_Dachaufsicht / Nutzung

Anlage 7\_Schnitte, Ansichten

Anlage 8\_Fotos Haus 3

Anlage 9\_Kostenberechnung BA 2

Anlage 10\_Folgekostenberechnung (wird nachgereicht)

---

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