

Sitzungsvorlage DS 2011/140

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Dieter Katein
(Stand: **25.03.2011**)

Mitwirkung:
Amt für Schule, Jugend, Sport
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 024-002

Technischer Ausschuss

nicht öffentlich am 16.03.2011
(mündl. Vorinformation)

Gemeinderat

öffentlich am 04.04.2011

**Schülermensa/Mehrzweckraum Grundschule Weststadt
- Anhebung Gesamtkostenrahmen**

Beschlussvorschlag:

1. Die Realisierung des Projekts wird fortgeführt.
2. Einer Anhebung des Gesamtkostenrahmens auf 795.000 € wird zugestimmt. Im Nachtragsplan werden auf der Fipo 2.2990.9410.000 VKZ 1015 zusätzliche 95.000 € bereitgestellt.
3. Die Abdeckung der kurzfristig notwendigen, zusätzlichen Vergabemittel erfolgt über eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung. Die Gegenabdeckung erfolgt durch eine Reduzierung der VE auf Fipo 2.8810.9400.000-1035 (Wohnprojekt Südstadt) in gleicher Höhe.
4. Die Verwaltung verfolgt die Möglichkeiten zur Erlangung einer zinsgünstigen KfW-Kreditfinanzierung.

Sachverhalt:

1. Beschlusslage

- GR am 18.05.2009 Projektvorstellung und Sachbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung und Entwicklung einer Schulmensa auf der Grundlage der abgeschlossenen Vorentwurfsplanung voranzutreiben. Fördermittel sind zu beantragen. Die Kostenschätzung weist Gesamtkosten von rund **565.000 €** aus.
- GR am 13.12.2010 Einer Realisierung als Passivhaus wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt eine Zertifizierung nach den Richtlinien des PHI Darmstadt anzustreben. Die Gesamtkosten dafür werden auf **700.000 €** angehoben. Möglichkeiten zinsgünstiger KfW-Kredite sind zu prüfen.

2. Zielsetzung

Mit Beschluss vom 13.12.2010 hat der Gemeinderat den Auftrag erteilt, die Mensa an der Grundschule Weststadt als zertifiziertes Passivhaus nach den Standards des PHI Darmstadt zu realisieren. Das Passivhaus verwendet direkt die solaren Gewinne der neuen Photovoltaikanlage an der Sporthalle. Gegenüber dem Niedrigenergiestandard werden die Verbrauchskosten nachhaltig reduziert. Beheizt wird das Gebäude über eine hocheffiziente Lüftungsanlage mit 85%iger Wärmerückgewinnung. Das Küchenkonzept ist so zu optimieren, dass die Essensausgabe von einer Person betrieben werden kann. Für eine begleitende Bewirtung der Kinder- und Jugendprogramme wird die Inbetriebnahme im Juli 2011 angestrebt.

3. Sachstand

Der bisherige Projektlauf ist geprägt durch den sehr engen Terminrahmen und die ungewöhnlich lange Planungsphase zum Passivhaus. Einerseits lässt die geplante Nutzung vor den Sommerferien keine Spielräume für Verzögerungen zu. Wenn die Fertigstellung nicht gelingt sind zusätzliche Interimsmaßnahmen für die Bewirtung der Ferienprogramme notwendig. Andererseits verlangsamt die Planung zum zertifizierten Passivhaus den Arbeitsprozess deutlich. Besonders die Zertifizierung fordert einen zeitlichen Nachlauf, da die gesamte Planung nochmals vom Zertifizierer geprüft und freigegeben werden muss. Um beidem gerecht zu werden, konnten Planung und Ausschreibung nur parallel und planungsbegleitend betrieben werden. Die Möglichkeit nach Vorlage der Ausschreibungsergebnisse nochmals grundsätzlich über das Projekt zu entscheiden war nicht gegeben.

Der Rohbau wurde daher bereits vor Weihnachten ausgeschrieben und im Januar im Rahmen der Kostenberechnung vergeben. Die Arbeiten sind seit Anfang März in Ausführung, der Abschluss steht bevor. Im Februar/ März folgten Teile der Technikgewerke, Putz-, Trockenbau- und Dacharbeiten. Damit

sind rund 35% der Leistungen beauftragt. Die freihändigen Vergaben lagen im Bereich der Kostenansätze der Planer bzw. Gegeneinsparungen in anderen Gewerken waren angezeigt. In der Regel wurden mindestens fünf regionale Bieter zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Mittlerweile liegen die Ausschreibungsergebnisse der Gewerke Fensterbau, Lüftung/Heizung, Sanitär und Zimmerarbeiten vor. Die Auswertung ergibt Mehrkosten, die im Rahmen der Gesamtmaßnahme nicht mehr aufzufangen sind. Der Objektstandard ist bereits stark reduziert und die Aufwendungen zum Passivhaus sind nicht vereinfachbar, ohne die Zertifizierung zu gefährden.

4. Bewertung

Gegenüber den beiden Vorjahren hat sich die Marktsituation grundlegend verändert. Die angebotenen Preise liegen deutlich über dem Niveau vor der Konjunkturerholung. Insbesondere die regionalen Bieter sind gut ausgelastet, was sich in den Angeboten widerspiegelt.

Mit der Umplanung zum Passivhaus wurden die spezifischen Ansätze angehoben - der Kostenwert für den cbm/umbauter Raum etwa um rund 11% (siehe Präsentation). Entsprechende Zuschläge sind nach Einschätzung des Passivhausinstituts reell. In der heutigen Bewertung war dieser Faktor aber zu gering, da er die Konjunktorentwicklung nicht umfassend berücksichtigt hat. Auch mit einem neuen, weitangelegten Wettbewerb sind unseres Erachtens derzeit keine deutlich besseren Preise zu erzielen. Ein Wechsel zurück zum NE-Standard scheint nicht wirtschaftlich, da alle Planungen zum Passivhaus abgeschlossen und Bauverträge für Teilleistungen unterzeichnet sind.

5. Kosten und Finanzierung

Mit dem Sachbeschluss zum Passivhaus wurden Gesamtkosten von 700.000 € bewilligt. Nicht eingerechnet waren darin die Kosten für die Zertifizierung von rund 10.000 €, die erst in der Sitzung beauftragt wurden. Die nun erkennbaren Mehraufwendungen von gesamt 95.000 € können nicht durch Einsparungen an anderer Stelle aufgefangen werden. Ein entsprechender Ansatz muss in den Nachtrag aufgenommen werden.

Für die Einhaltung der Terminschiene erfordert der Baufortschritt sofortige Arbeitsvergaben. Die damit verbundenen Mehraufwendungen können durch eine außerplanmäßige VE abgedeckt werden, die durch eine Reduzierung der VE auf Fipo 2.8810.9400.000-1035 gegenfinanziert wird. Die Mittel für das Wohnprojekt Südstadt fließen zeitlich versetzt ab.

Ein Landeszuschuss in Höhe von 131.000 € ist bewilligt. Darüber hinaus versucht die Verwaltung zinsverbilligte Darlehen für den energetischen Teil der Neubaumaßnahme zu erhalten. Entsprechende Programme für öffentliche Passivhäuser (Neubau) sind noch neu, eine Antragsstellung war bislang noch nicht möglich. Erste Gespräche dazu wurden bereits geführt.

Anlagen:

Vergleichsbetrachtung Baukosten