

Beschlussvorlage



Kreis
Bergstraße

Vorlage Nr.: 18-1692
erstellt am: 28.05.2020

Abteilung: Eigenbetrieb Schule und Gebäudewirtschaft Kreis Bergstraße
Verfasser/in: Kühn, Johannes
Aktenzeichen: L-SG BL-T - Frauenhaus

Generalsanierung und Erweiterung einer denkmalgeschützten Wohnanlage

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Status	Zuständigkeit
Betriebskommission Schule und Gebäudewirtschaft	02.06.2020	N	Vorbereitende Beschlussfassung
Kreisausschuss	08.06.2020	N	Vorbereitende Beschlussfassung
Ausschuss für Schule und Soziales	24.06.2020	Ö	Vorbereitende Beschlussfassung
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	26.06.2020	Ö	Vorbereitende Beschlussfassung
Kreistag	29.06.2020	Ö	Abschließende Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

Die Betriebskommission des Eigenbetriebes Schule und Gebäudewirtschaft, der Kreisausschuss, der Ausschuss für Schule und Soziales sowie der Haupt-, Finanz- und Personalausschuss stimmen der Generalsanierung des bestehenden denkmalgeschützten Gebäudeensembles und der Erweiterung des Ensembles um einen Verwaltungsneubau zu und empfehlen dem Kreistag, folgenden Beschluss zu fassen:

"Der Kreistag des Kreises Bergstraße beschließt die Generalsanierung des bestehenden denkmalgeschützten Gebäudeensembles und der Erweiterung des Ensembles um einen Verwaltungsneubau, zwecks Weiternutzung durch das Frauenhaus."

Erläuterung:

Die kreiseigene denkmalgeschützte Hofreite in Bensheim ist ein aus drei Gebäuden bestehender Komplex aus dem 18. und frühen 19. Jahrhundert und wird vom Verein Frauenhaus Bergstraße e.V. seit 1988 als Unterkunft genutzt.

Aufgrund des Alters der Gebäude und trotz regelmäßig durchgeführter Schönheitsreparaturen ist über die Nutzungsdauer ein Sanierungsstau entstanden, der eine Generalsanierung notwendig macht.

Neben der Erneuerung von Fenstern und Arbeiten an den Fassaden sind im Inneren der Gebäude die abgenutzten Wohnbereiche zu renovieren und die veralteten sanitären Anlagen zu erneuern. Die bestehende Heiztechnik ist auszubauen und durch eine zeitgemäße Heizungsanlage zu ersetzen. Die Gebäude sind unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes in den Dachbereichen energetisch zu ertüchtigen, und es sind Maßnahmen zum Brandschutz erforderlich.

Der Eigenbetrieb Schule und Gebäudewirtschaft hat im Jahr 2017 ein Architekturbüro mit der Planung und Umsetzung einer Generalsanierung beauftragt.

Das Projektteam wurde seitdem mit den Fachingenieuren für die technischen Ausbau-
gewerke, die Tragwerksplanung, den vorbeugenden Brandschutz und die orientierenden
Schadstoffuntersuchungen ergänzt.

Die derzeitige Betreuung der Bewohner und die Verwaltungstätigkeit werden in Kleinst-
bereichen der Gebäude vorgenommen. Diese Räumlichkeiten bieten unzureichend Platz
und entsprechen nicht den Arbeitsschutzrichtlinien. Aufgrund der räumlichen Enge und
der Platznot bei der Verwaltung ist im rückwärtigen Teil des Grundstückes ein einge-
schossiger Erweiterungsbau (Pavillon) in Fertigteilbauweise vorgesehen.

Der Pavillon ist eingeschossig und nimmt sich durch die waagrechte Holzschalung op-
tisch zurück, er stört die umliegende Bebauung nicht. Große Fenster mit einem Öff-
nungsflügel sorgen für ausreichend Belichtung mit Tageslicht und Belüftung. Der Neu-
bau soll in Holzrahmenbau mit Gründach ausgeführt werden. Der Teil im Erdreich wird
mit einem Betonsockel realisiert. Die Versorgungsleitungen werden vom Bestand der zu
sanierenden Wohnanlage in den rückwärtigen Teil des Grundstückes verlegt und an den
Verwaltungspavillon angeschlossen.

Kostenberechnungen (Stand Mai 2020)

Nach Abschluss der Leistungsphasen 1 – 2 wurde von den Fachingenieuren
eine Kostenberechnung nach DIN 276 vorgenommen. Diese schließt wie folgt ab:

KG 300 – 600

<i>Generalsanierung</i>	<i>1.870.000,00 € brutto</i>
<i><u>Erweiterungsmodul</u></i>	<i><u>530.000,00 € brutto</u></i>
<i>Gesamt</i>	<i>2.400.000,00 € brutto</i>

Aus den Kostengruppen 300 – 600 ermitteln sich die Kosten der der KG 700.

KG 700

<i>Objektplanung</i>	<i>182.000,00 € brutto</i>
<i>FI H-L-S</i>	<i>131.000,00 € brutto</i>
<i>FI Elektro</i>	<i>80.000,00 € brutto</i>
<i><u>FI Tragwerk</u></i>	<i><u>17.000,00 € brutto</u></i>
<i>Gesamt</i>	<i>410.000,00 € brutto</i>

Berechnete Gesamtkosten für Generalsanierung und Erweiterung (Stand Mai 2020)

KG 300 – 700 2.810.000,00 € brutto

Finanzielle Auswirkungen:

Die Mittel werden im Investitionsprogramm des Wirtschaftsplans des Eigenbetriebs Schule und Gebäudewirtschaft im Wirtschaftsjahr 2021 veranschlagt. Die Maßnahme war bereits im Wirtschaftsplan 2020 in der Sanierungsliste enthalten und ist somit nicht von der vorläufigen Haushaltsführung betroffen.

Klimarelevante Auswirkungen:

Der Neubau soll in Holzrahmenbau mit Gründach ausgeführt werden.

Anlagen:

keine