

**TOP 2**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Bau- und Grundstücksausschuss	16.04.2018	öffentlich

**Vorlage der Verwaltung**

**Herrichten der ehemaligen Privatschule (Deuser-Schule) für Schulzwecke  
Schulstraße 23a - Erweiterung der Maßnahme**

Vorlage Nr.: 20185645

**A N T R A G**

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge wie folgt beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt die erforderlichen Baumaßnahmen zur Herrichtung der BBS W2 Außenstelle Schulstraße 23a „Deuser-Schule“ zu

1.950.000,00 Euro

ausführen zu lassen. Die bisher veranschlagten Baukosten erhöhen sich damit um 990.000,-  
- Euro

## **1. Vorbemerkungen**

Die Stadt Ludwigshafen hat gem. Beschluss des Stadtrates vom 07.12.2015 das Gebäude der ehemaligen „Deuser-Schule“ in der Schulstraße 23a für Asyl erworben.

Der BGA hat am 18.04.2016 die Herrichtung des Anliegens als Schulgebäude für 960.000,00 Euro beschlossen.

## **2. Begründung**

Im Zuge der Entkernung wurden verschiedene Baumängel im Bestand sichtbar.

So muss das kleine und das große Vordach wegen Einsturzgefahr abgebrochen und erneuert werden. Die Außenwände im KG sind feucht und müssen abgedichtet werden. Die Außenfassade ist sanierungsbedürftig, da Gefahr durch herabfallende Betonteile besteht.

Die Trinkwasserleitungen waren in schlechtem Zustand und entsprachen nicht den Hygienebedingungen. Diese müssen erneuert werden, was auch zu einer Erneuerung der Sanitärbereichen führt. Die Heizleitungen haben einige Undichtigkeiten, sodass im Kellergeschoss die Dämmung der Leitungen entfernt und teilweise erneuert werden muss. Auch die Elektroleitungen entsprechen nicht dem Stand der Technik, sodass diese erneuert werden müssen.

Die Öltanks waren nicht stillgelegt und müssen deshalb ausgebaut werden. Die erst nach Baubeginn erkennbare Lage der Fernwärmeleitung und der Öltank des Vorderhauses, der teilweise auf unserem Grundstück liegt, führt dazu, dass die Fluchttreppe umgeplant werden musste.

In den Ursprünglichen Kosten waren die Kosten für den Aufzug nicht enthalten, da erst geprüft werden musste, ob und wie eine Wiederherstellung des Aufzuges möglich ist, damit dieser durch einen Rollstuhlfahrer genutzt werden kann.

Aus brandschutztechnischen Gründen müssen viele Türen erneuert werden und im Bestand bestehenden Durchbrüche mit Brandschotts versehen werden, da die Durchbrüche ohne Brandschotts ausgeführt wurden.

Erschwerend kam hinzu, dass Schadstoffe festgestellt wurden. Dies führte dazu, dass Bo-

denbeläge, Trennwände und Dämmung entfernt werden mussten und neu eingebaut werden müssen.

Weiterhin führten Auflagen der Baugenehmigung zu Mehrkosten, so musste außenliegender Sonnenschutz eingebaut werden und die Fenster erneuert werden um den sommerlichen Wärmeschutz zu gewährleisten.

### **3. Baubeschreibung**

Folgende zusätzliche Maßnahmen mussten durchgeführt werden:

Bauliche Maßnahmen:

Schadstoffbeseitigung:

Abbruch von Trennwänden (TRGS 521/519), Abbruch Bodenbeläge (TRGS 521/519)  
hierdurch Massenerhöhung bei Trennwände, Innentüren, Maler und Bodenbelagsarbeiten  
Entfernung aller asbesthaltigen, beschädigten oder nicht zugelassenen T30RS Türen  
Entfernung der Dämmung an den Heizungsrohren  
Abbruch alter Leitungen und Kanäle  
Suchgraben TWL-Leitung  
geänderte Fundamente und Kellertreppe  
Abbrucharbeiten im Bereich der Aufzugstür  
Abbruch Vordächer  
Zusätzliche Decken und Wanddurchbrüche schließen  
Entfernung der doppelten Decke  
Einbau Estrich  
Betonsanierung Außenfassade  
Sanierung Kellerwand  
Brandschutzschotts  
Erneuerung der Sanitärbereiche, einschließlich einem Behinderten WC  
Änderung Treppenanlagen  
Fenstersanierung und Außenrollos  
Geländer und 2. Handlauf  
Sanierung Außenfassade

Elektrotechnik:

NGRS; SAA;ED, Hausalarm  
Zusätzliche EDV-Dosen, Steckdosen, Steuerung Sonnenschutz  
Bestehende Kabeltrassen in den Fluren mit Brandschutztechnisch ertüchtigen  
Brandschutzschotts im Bestand  
Reparatur Schrankenanlage  
Beleuchtung in der Durchfahrt zur Schule  
Graben für Blitzschutz – Ringleitung

Sanitär-, Heizung-, Lüftungstechnik:

Neue Trinkwasserleitung, Filter und Objekte  
Reparatur und neue Dämmung der Heizungsleitung im Keller  
Brandschutzschotts im Bestand  
Ausbau der bestehenden Tankanlage

#### 4. Terminplanung

Die Fertigstellung erfolgt nach den Sommerferien 2018.

#### 5. Kostenschätzung nach DIN 276

Kostengruppen	Kosten der Maßnahme	Kosten Erweiterung	Gesamt
Kostengruppe 300 Bauwerk	430.000,00 Euro	570.000,00 Euro	1.000.000,00 Euro
Kostengruppe 400 Techn. Ausbau	300.000,00 Euro	260.000,00 Euro	560.000,00 Euro
Kostengruppe 500 Außenanlagen	0,00 Euro	50.000,00 Euro	50.000,00 Euro
Kostengruppe 700 Baunebenkosten	230.000,00 Euro	110.000,00 Euro	340.000,00 Euro
Zusammen:	960.000,00 Euro	990.000,00 Euro	1.950.000,00 Euro

Die Kosten sind im Jahr 2017 ermittelt worden. Wir weisen darauf hin, dass die durchschnittliche Baukostensteigerung pro Jahr nach Preisindex 3% beträgt.

#### 6. Finanzierung

Die Maßnahme wird aus Mitteln des Finanzhaushaltes gedeckt.

Zuschüsse des Landes	1.170.000,00 Euro
Stadtanteil (Kredite)	780.000,00 Euro

Für die Durchführung der Maßnahme wird mit einer Förderung durch das Land in Höhe von

1.170.000,00 Euro gerechnet. Der Zuschussantrag wurde bei der ADD in Neustadt bereits gestellt.

Der Eigenanteil der Stadt Ludwigshafen würde sich demnach auf 780.000,00 Euro belaufen.

Der Eigenanteil wird aus Krediten finanziert. Dies bedeutet bei 6% Annuität (3% Zinsen und 3% Tilgung) für den städtischen Ergebnis- und Finanzhaushalt 25 Jahre lang eine jährliche Schuldendienstbelastung von 46.800,00 Euro.

## **7. Mittelbedarf**

Haushaltsjahr	kassenmäßig	VE
2018	1.950.000,00 Euro	0,00 Euro

## **8. Verfügbare Mittel**

Die erforderlichen Mittel stehen auf der Kostenstelle 41310506, Investitions-Nr.: 0543017401, Kostenträger 1141001 zur Verfügung.

## **9. Folgekosten**

Die voraussichtlichen Folgekosten für die Sanierung liegen bei ca. 82.300,00 Euro und setzen sich wie folgt zusammen:

Finanzierung	55.720,00 Euro
Personalkosten	4.640,00 Euro
Betriebskosten	12.060,00 Euro
Instandsetzungskosten	<u>9.880,00 Euro</u>
Summe Folgekosten	82.300,00 Euro

## **10. Betriebskosten nach DIN 18960 (jährlich)**

310	Versorgung	11.000 EUR
320	Entsorgung	500 EUR
330	Reinigung und Pflege von Gebäude	10.000 EUR
340	Reinigung und Pflege von Außenanlagen	2.000 EUR
500	Bedienung, Inspektion und Wartung	9.000 EUR
600	Sicherheits- und Überwachungsdienste	3.000 EUR
700	Abgaben und Beiträge	2.500 EUR
<b>Gesamtsumme</b>		<b>38.000 EUR</b>

## **11. Veränderung der BGF in m<sup>2</sup> (Anpassung Reinigungsverträge)**

Neue Immobilie

## **12. Einbau oder Ausbau von Betriebseinrichtungen (Anpassung Versicherungsverträge)**

Neue Immobilie

## **13. Änderung des Versicherungswertes - (Anpassung Versicherungsverträge)**

Neue Immobilie

Pläne können im Ratsinformationssystem eingesehen werden