



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:
FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

VORL.NR. 026/11

Sachbearbeitung:
Block, Sonja
Weeber, Steffen
Barnert, Gabriele

Datum:
28.11.2011

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungsdatum</u>	<u>Sitzungsart</u>
Gemeinderat	07.12.2011	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	08.12.2011	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	15.12.2011	ÖFFENTLICH

Betreff: Gartenstraße 14, Ganztageseinrichtung Mensa und Bewegungsraum
- Grundsatzbeschluss
- Vergabe der Architekten- und Ingenieurleistungen

Bezug SEK: Masterplan 9 - Bildung und Betreuung

Bezug: Vorlage- Nr. 481/11
Grundschulcampus, Raumprogramm Neubau Gebäude Gartenstraße 14

Anlagen: Plananlagen (geändertes Baugesuch vom November 2011)
Folgekostenblatt

Beschlussvorschlag:

1. Grundsatzbeschluss

Der Gemeinderat fasst den Grundsatzbeschluss zum Neubau der Ganztageseinrichtung mit Mensa und Bewegungsraum an der Gartenstraße 14 auf der Grundlage der Baugesuchsplanung (Stand 11.2011) mit vorläufigen, geschätzten Baukosten (KG 200, 300, 400 + 700) von 2,15 Mio. EUR brutto. Die geschätzten Kosten für die Außenanlagen (KG 500) betragen 100.000,- EUR. Für die Ausstattung (KG 600) wurden Kosten in Höhe von 80.000,- EUR geschätzt.

2. Vergabe von Planungsleistungen

2.1 Architekturplanung

Der Vergabe der Planungsleistungen für die Leistungsphase 3 – 9 an das Büro Harris + Kurrle Architekten, Schottstraße 110, 70192 Stuttgart auf der Grundlage des Angebotes vom 24.11.2011 mit einem vorläufigen Gesamthonorar von rd. 135.000,- EUR inkl. 19 % MwSt. wird zugestimmt.

2.2 Planung Heizung/Lüftung/Sanitär

Der Vergabe der Planungsleistungen für die Leistungsphase 1 - 8 an das Ingenieurbüro Zeeh, Schreyer + Partner, Sonnenhalde 52, 71642 Ludwigsburg auf der Grundlage des Angebotes vom 21.11.2011 mit einem vorläufigen Gesamthonorar von rd. 67.000,- EUR inkl. 19 % MwSt. wird zugestimmt.

2.3 Planung Elektro

Der Vergabe der Planungsleistungen für die Leistungsphase 1 - 8 an das Ingenieurbüro IBB Burrer & Deuring GmbH, Karl-Heinrich-Käferle-Straße 6, 71640 Ludwigsburg auf der Grundlage des Angebotes vom 25.11.2011 mit einem vorläufigen Gesamthonorar von rd. 42.000,-- EUR inkl. 19 % MwSt. wird zugestimmt.

Sachverhalt/Begründung:

Der Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales hat in seiner Sitzung am 30.11.2011 das Raumprogramm für den Neubau einer Ganztageseinrichtung mit Mensa und Bewegungsraum an der Gartenstraße 14 beschlossen (Vorlage Nr. 481/11)

1.1 Bauliche Konzeption

Im Rahmen des Schulentwicklungsplanes werden zwei Grundschulen mit insgesamt 475 Schülern in der Ludwigsburger Innenstadt an der Schulgasse zu einem Grundschulareal zusammen geführt. Mit der Umsetzung des Schulentwicklungsplanes werden die betroffenen Schulgebäude an der Schulgasse generalsaniert. Ein neuer Verbindungsbau wird bis Herbst 2012 fertig gestellt. Zur Vervollständigung des notwendigen Raumbedarfs der Ganztagesesschulen am Grundschulareal ist ein weiteres Gebäude vorgesehen. An der Gartenstraße 14 soll in einer Baulücke ein Neubau für Mensa und Bewegungsraum entstehen.

Das zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit Abmessungen von ca. 12 m x 29,50 m ist so konzipiert, dass die Mensa im 1. Obergeschoss unmittelbar über eine Freitreppe an das Schulgelände angrenzt. Der Zugang für die Schüler erfolgt direkt vom Schulhof aus. Die Anlieferung der Mensa ist über die Gartenstraße geplant. Die Essensversorgung erfolgt über eine Küche, die mit den erforderlichen Nebenräumen und technischen Geräten ausgestattet ist. Der Speiseraum wird für ca. 90 - 100 Sitzplätze ausgelegt. Die Raumkonzeption soll eine flexible Nutzung ermöglichen und auch für andere Veranstaltungen bzw. als Aula dienen.

Der vorhandene Höhensprung des Geländes von ca. 1,4 m zwischen Schulhof und Gartenstraße wird über eine Freitreppe erschlossen. Im Untergeschoss ist ein Bewegungsraum mit den dazugehörigen Umkleiden, Dusch- und Waschräumen vorgesehen. Das Erschließungskonzept ermöglicht eine separate Nutzung für Vereine und andere Veranstaltungen an Abenden und Wochenenden unabhängig vom Schulbetrieb. Auf dem Flachdach ist die Technikzentrale geplant, sowie eine Photovoltaiknutzung vorgesehen.

1.2 Energetischer Standard

Der kompakte rechteckige Baukörper soll als Passivhaus konzipiert werden.

Die Nutzung erfordert eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Bedingt durch die Anzahl der sanitären Einrichtungen ist eine Regenwassernutzung sinnvoll. Die Wärmeversorgung des Neubaus erfolgt über die vorgesehene Anbindung an das geplante Fernwärmenetz.

Die Gebäudehülle wird entsprechend der Wärmeschutzanforderungen der EnEV 2012 konzipiert. Die Dämmstärke wird 30 – 40 cm betragen. Die Fenster werden in Dreifachverglasung ausgeführt. Die Mehrkosten der energetischen Maßnahmen für die Passivhausbauweise wurden mit rd. 280.000 EUR ermittelt.

1.3 Fördermittel Zuschüsse

Das Projekt wurde für das Förderprogramm „central europe“ angemeldet. Im Hinblick auf die Ziele und Maßnahmen aus dem Stadtentwicklungs- und Gesamtenergiekonzept prüft das Referat Nachhaltige Stadtentwicklung laufend, ob für im Haushalt eingeplante Investitionen der Stadt Fördermittel akquiriert werden können. Im Zuge dessen ist es bei der Maßnahme Neubau Gartenstraße 14 gelungen, sich am EU-Projekt „Verbesserung der Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energieressourcen in öffentlichen Gebäuden“ zu beteiligen. Die Förderquote aus dem Programm INTERREG IVB Zentraleuropa beträgt hierbei 75 %. Der Förderrahmen für die Maßnahmen im Zusammenhang mit der Realisierung des Passivhausstandards liegt bei 280.000 EUR, d.h. der reine EU-Zuschuss liegt bei 210.000 EUR. Im Rahmen des Projektes erhält die Stadt darüber hinaus noch eine Förderung für Personalkosten, für Öffentlichkeitsarbeit und eine Unterstützung für die administrative Abwicklung des Projektes.

Am 28.09.2011 fand beim Regierungspräsidium Stuttgart eine Präsentation des Planungskonzeptes mit Klärung der förderfähigen Flächen statt. Eine Förderung aus dem Landesganztageseschulprogramm ist grundsätzlich möglich. Zur Ermittlung der Fördersumme bedarf es einer Gesamtbetrachtung des Grundschulareals durch das Regierungspräsidium. Vorbehaltlich derer ist die Mensa und Küche mit rd. 256 m² Programmfläche unstrittig förderfähig.

Der Kostenrichtwert pro m² Programmfläche für Ganztageseschulen liegt bei 2.470 EUR; der Fördersatz liegt bei 33 %. Unter der Voraussetzung der Bestätigung der Programmfläche durch das Regierungspräsidium Stuttgart ergibt sich nach aktueller Rechnung derzeit ein maximaler Zuschussbetrag von rd. 208.000 EUR.

1.4 Prüfung der Genehmigungsfähigkeit / Sachstand Baugenehmigungsverfahren

Bereits im Februar 2009 wurde eine Bauvoranfrage für den Neubau einer Ganztageseinrichtung an der Gartenstraße 14 beim Bürgerbüro Bauen eingereicht. Wegen der großen Baumasse wurde die Planung im September 2009 überarbeitet.

Im weiteren Planungsprozess konnte mit den Schulleitern des Grundschulareals ein optimiertes Raumprogramm für eine Mensa und einen Bewegungsraum mit den entsprechenden Nebenräumen entwickelt und abgestimmt werden.

Auf dieser Basis wurde am 15.03.2011 ein Baugesuch eingereicht.

Am 19.07.2011 wurde die Baugenehmigung durch das zuständige Regierungspräsidium Stuttgart erteilt. Innerhalb der vierwöchigen Einspruchsfrist wurde durch den Nachbarn Einspruch gegen die Genehmigung eingelegt.

Nach mehrfacher konzeptioneller Überarbeitung konnte der Baukörper im hinteren Gebäudeteil um 2,30 m reduziert werden.

Am Freitag, 11.11.2011, konnte mit den Nachbarn an der Gartenstraße eine Einigung erzielt werden, der von allen Seiten zugestimmt werden kann.

Bei der neuen Konzeption bindet der Baukörper tiefer ins Erdreich ein, daher muss die Technik vom Untergeschoss ins 2. Obergeschoss verlegt werden.

Der Bewegungsraum wurde in der bisher geplanten Größe und Höhe im Untergeschoss und die Mensa im 1. Obergeschoss angeordnet. Bedingt durch diese Änderung sind im Außenbereich zusätzliche Treppenanlagen erforderlich.

Vereinbart ist, dass die Stadt diesen baulichen Kompromiss in einem Änderungsverfahren auf den Weg bringt, dem der Einsprechende zustimmt. Vorgesehen ist, das geänderte Baugesuch bis Ende KW 48/2011 fertig zu stellen. Eine erneute Nachbaranhörung ist rechtlich ausgeschlossen. Die geänderten Planunterlagen liegen der Vorlage als Anlage bei.

1.5 Termine

Im Jahr 2012 erfolgen die Entwurfs- und Werkplanung sowie Ausschreibungen.

Mit den Rohbaumaßnahmen soll unmittelbar nach der Winterpause für Ende Februar / Anfang März 2013 begonnen werden. Die Bauzeit beträgt ca. 1 Jahr. Es wird angestrebt, dass Gebäude zum Schulhalbjahr im Februar 2014 in Betrieb zu nehmen.

1.6 Finanzierung

Die auf den aktuellen Planungsstand angepassten Baukosten (KG 300 + 400 +700) des Neubaus belaufen sich auf ca. 2,15 Mio. Euro brutto.

Die Bruttogeschossfläche des aktuellsten Planungsstandes beträgt ca. 950 m² ; der umbaute Raum beträgt rd. 4.700 m².

Für die Baunebenkosten wurden ca. 23 % und für unvorhergesehene Maßnahmen wurden ca. 5 % angenommen.

Auf der Finanzposition 2.2110.9410.000-0103 sind im Entwurf für den HH 2012 ff. bisher 1,85 Mio. EUR veranschlagt. Die zusätzlich benötigten Mittel müssen in 2012 zusätzlich veranschlagt und der Mittelabfluss dem Baufortschritt angepasst werden.

Vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates ergibt sich Mittelabfluss wie folgt.

2011: 50.000 EUR/ 2012: 350.000 EUR / 2013: 1.050.000 EUR / 2014: 700.000 EUR

Der Vergleichswert für Sport- / Mehrzweckhalle (nicht unterkellert, mittlerer Standard) liegt bei ca. 1.540 EUR/m²BGF.

Der Vergleichswert für Mensagebäude (nicht unterkellert, hoher Standard) liegt bei ca. 1.660 EUR/m²BGF

(BKI-Index, Stand 1. Quartal 2011).

Für die Außenanlagen ist unter der Finanzposition 2.2110.9410.670-0103 bisher 75.000 EUR veranschlagt. Bedingt durch die Änderung des Baukörpers mit Änderung der Geschosse sind im Außenbereich zusätzliche Treppenanlagen erforderlich. Die Kosten sind daher auf 100.000 EUR anzupassen. Die Freianlagen zum Neubau Gartenstraße 14 werden im Zusammenhang mit dem Schulhof am Grundschulareal geplant. Daher ist eine Planungsrate für 2012 vorzusehen. Die Ausführung erfolgt in 2014.

Zu 2. Vergabe von Planungsleistungen

2.1 Planung Architektur

Die Leistungsphase 1 und 2 sowie ein Anteil der LPH 4 der Architektenleistung wurden vom Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft erbracht.

Für die Leistungsphasen 3 - 8 sowie der Dokumentation (Anteil LPH 9) wird das Büro Harris + Kurrle Architekten aus Stuttgart zur Beauftragung vorgeschlagen. Es wurden drei Büros aus Ludwigsburg und Stuttgart angefragt.

Das Büro Harris + Kurrle Architekten wurde unter Abwägung des Angebotes und Auswertung der abgefragten Referenzen ausgewählt.

2.2 Planung Heizung / Lüftung / Sanitär

Die Leistungsphase 9 wird durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft erbracht. Für die Planungsleistungen (LPH 1 – 8) Heizung / Lüftung / Sanitär wurden 3 Angebote angefragt.

Das Ingenieurbüro Zeeh, Schreyer + Partner aus Ludwigsburg wurde unter Abwägung des Angebotes und Auswertung der abgefragten Referenzen ausgewählt.

2.3 Planung Elektro

Die Leistungsphase 9 wird durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft erbracht. Für die Planungsleistungen (LPH 1 – 8) Elektro wurden 3 Angebote angefragt. Das Ingenieurbüro IBB Burrer & Deuring GmbH aus Ludwigsburg wurde unter Abwägung des Angebotes und Auswertung der abgefragten Referenzen ausgewählt.

Die Beauftragung der Architektur- und Ingenieurleistungen erfolgt stufenweise.

Unterschriften:

Gabriele Barnert

Verteiler:

FB 14, FB 20 , FB 48, FB 67, R05