



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 290/16

Federführung:
FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

Sachbearbeitung:
Barnert, Gabriele
Schneider, Veronica
Richert, Wiebke
Datum:
31.08.2016

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	22.09.2016	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	28.09.2016	ÖFFENTLICH

Betreff: August-Lämmle-Schule Oßweil - Ausbau Ganztags/Brandschutzmaßnahmen
- Entwurfs- und Baubeschluss (Projektbeschluss)
Bezug SEK: Masterplan 9 - Bildung und Betreuung

Bezug:

- Vorl.-Nr. 122/16 Information Vorplanung
- Vorl.-Nr. 242/15 Vergabe von Planungsleistungen
- Vorl.-Nr. 220/15 Grundsatzbeschluss (Raumprogramm, Konzeption, Vergabe Planungsleistungen Architektur)
- Vorl.-Nr. 139/15 Priorisierung von Investitionen in Hochbaumaßnahmen

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurfsplanung vom 18.08.2016
- Anlage 2: Kostenübersicht vom 18.08.2016
- Anlage 3: Folgekostenblatt

Beschlussvorschlag:

- 1.1 Der Gemeinderat beschließt den Entwurf und den Ausbau der Ganztagesbetreuung sowie die Brandschutzsanierung der Bestandsgebäude der August-Lämmle-Schule, Westfalenstraße 54 in Oßweil, auf der Grundlage der beiliegenden Entwurfsplanung mit Kostenberechnung vom 18.08.2016 mit **Projektkosten** von rd. 15,3 Mio. EUR inklusive 19 % MwSt. (Kostengruppen 200, 300, 400, 500, 600 + 700).
- 1.2 Die notwendigen Finanzmittel für die gesamte Baumaßnahme werden vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts- und Finanzplans 2017 im Haushalts- und Finanzplan 2017 zur Verfügung gestellt.
- 2.1 Der Vergabe der weiteren Planungsleistungen für:
 - Architektur ab LPH 4 bis 9 auf Basis der Kostenberechnung an das Büro Freivogel Maier Architekten aus 71638 Ludwigsburg
 - Heizung, Lüftung, Sanitär (HLS) ab LPH 4 bis 9 auf Basis der Kostenberechnung an

die Ingenieurgesellschaft für Technische Ausrüstung aus 75179 Pforzheim

- Elektrotechnik (ELT) ab LPH 4 bis 9 auf Basis der Kostenberechnung an die Ingenieurgesellschaft für Technische Ausrüstung aus 75179 Pforzheim
- Tragwerk ab LPH 4 bis 8 auf Basis der Kostenberechnung an die Ingenieurgesellschaft für Bauwesen Mayer-Vorfelder und Dinkelacker aus 71063 Sindelfingen

wird zugestimmt.

- 2.2 Der Vergabe der Planungsleistungen für die Freianlagenplanung von LPH 1 bis 9 auf Basis der Kostenberechnung an das Büro Neher Landschaftsarchitektur aus 71069 Sindelfingen wird zugestimmt.

Sachverhalt/Begründung:

Chronologie

Am 17.06.2015 hat der Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales das Raumprogramm für den Ausbau der August-Lämmle-Schule als 3,5-zügige Ganztagesgrundschule beschlossen. Der Grundrisskonzeption hat der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 18.06.2015 zugestimmt (Vol.-Nr. 220/15).

Am 02.03.2016 wurden in einer gemeinsamen, nicht öffentlichen Sitzung der Ausschüsse Bildung, Sport und Soziales sowie Bauen, Technik und Umwelt die Ergebnisse der Vorplanung mit Variantenuntersuchungen präsentiert.

Nach Klärung offener Fragen hat das Gremium ein klares Votum für den Erhalt beider Bestandsgebäude abgegeben.

Der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt hat sich am 17.03.2016 für die Fortsetzung der Planungen auf Grundlage der von der Verwaltung favorisierten Variante ausgesprochen. Die Ergebnisse der Sitzung wurden in einer Informationsvorlage Vorl.-Nr. 122/16 zusammengefasst.

Bauliche Konzeption

Die August-Lämmle-Schule besteht bisher aus zwei durch einen überdachten Verbindungsgang verbundene Baukörper. Im alten Schulhaus (Bau A) - Baujahr 1909 - zur Westfalenstraße hin gelegen wird zukünftig primär die Schulverwaltung mit Rektorat, Sekretariat, Lehrerzimmer, Lehrerarbeitszimmer und Betreuungspersonalraum angeordnet sein. Zusätzlich befinden sich noch zwei Klassenräume und ein Mehrzweckraum im Gebäude.

Der im rückwärtigen Teil zum Garten im Süden hin orientierte Bau B - Baujahr 1953 - beinhaltet elf Klassenzimmer, zwei Kursräume und einen Mehrzweckraum.

Der Neubau wird an der Stelle des überdachten Verbindungsgangs errichtet und verbindet die beiden Bestandsgebäude im Erd- und Obergeschoss. Die Stirnseite des Neubaus mit dem künftigen Haupteingang der Schule ist zur Westfalenstraße hin orientiert. Der Neubau öffnet sich nach Westen hin zur Spielfläche und zum Sportplatz. Die Aufenthaltsräume orientieren sich auf diese Seite mit Ausblick ins Grüne.

Im Erdgeschoss sind neben einem Klassenzimmer die multifunktional nutzbare Mensa und die Küche sowie deren Nebenräume untergebracht. Die Mensa/Aula ist als Versammlungsstätte

konzipiert, sodass auch größere Veranstaltungen mit bis zu ca. 300 Personen dort stattfinden können.

Im Stadtteil Ossweil gibt es für Veranstaltungen, insbesondere Konzerte der ansässigen musiktreibenden Vereine, keinen zeitgemäßen Veranstaltungsraum in der Größe von bis zu 300 Personen. Bislang müssen solche Veranstaltungen in der sehr großen Mehrzweckhalle Ossweil oder an anderen Orten bzw. Stadtteilen stattfinden.

Es wird vorgeschlagen, die Mensa der August-Lämmle Schule, die bereits im Nutzungsprofil der Schule auch als Schaula eine entsprechende Infrastruktur wie mobile Bühne, Tonanlage, Verteiler-Küche, Bestuhlung etc. benötigt, so auszubauen und zu betreiben, dass sie durchschnittlich zehn Mal pro Jahr (derzeitige Schätzung) am Wochenende oder abends als Veranstaltungsraum genutzt werden kann.

Die benötigte Infrastruktur ist im vorgestellten Planungsumfang enthalten, lediglich das erforderliche mobile Lichtequipment für Veranstaltungen (mobile Scheinwerfer) muss zusätzlich einmalig angeschafft werden.

Für die Nutzung entstehen im Betrieb geschätzte Folgekosten für Reinigung, technischen Support entsprechend der Versammlungsstättenverordnung (Personalkosten) sowie ggf. Kosten für den Auf- und Abbau. Teile dieser künftigen Aufwendungen entfallen im Gegenzug beim Betrieb der MZH Ossweil, wenn dortige Veranstaltungen künftig in der Mensa der August-Lämmle-Schule stattfinden. Mit den nutzenden Vereinen muss noch geklärt werden, inwiefern diese Kosten als Miete von den Vereinen refinanziert werden. Die gegenüber dem aktuellen Stand zusätzlich anfallenden Kosten sind im beiliegendem Folgekostenblatt aufgeführt.

Die Mensa/Aula ist mit einer adiabaten Raumluftkühlung ausgestattet, um angenehme Temperaturen für die unterschiedlichen Nutzungen zu gewährleisten.

Die Küche ist so ausgelegt, dass zukünftig die Versorgung der Schüler auf Basis des Konzeptes Cook & Chill erfolgen kann. Der Vorteil dieses Konzeptes besteht darin, dass durch das Fertiggaren der Speisen kurz vor dem Verzehr eine qualitativ hochwertige Mahlzeit garantiert wird. Diese Art der Essensversorgung wird vom Regierungspräsidium empfohlen und bereits in zahlreichen Nachbarstädten, sowie an einigen Ludwigsburger Schulen, umgesetzt.

In Einzelfällen kann auch die Küche bei außerschulischen Veranstaltungen genutzt werden. Die Möglichkeit zeitlich getrennter Nutzung (z.B. durch Vereine) wurde mit dem Landratsamt – Fachbereich Veterinärangelegenheiten und Verbraucherschutz abgestimmt. Unter der Voraussetzung, dass nach einer außerschulischen Nutzung die Betriebshygiene durch eine Grundreinigung/Desinfektion der Küche sichergestellt wird, hat das Landratsamt dies genehmigt. Das Landratsamt weist auch deutlich darauf hin, dass der Betreiber der Schulküche die umfängliche Verantwortung der Hygiene trägt.

Vier Betreuungsräume befinden sich im Obergeschoss. Um die Flurzone vor diesen Betreuungsräumen als Aufenthaltsbereich und Spielflur nutzen zu können, wurde der zweite bauliche Rettungsweg als Fluchtbalkon konzipiert. Von dort führen zwei Treppen ins Freie. Diese Treppen bieten zusätzlich die Möglichkeit, von den Betreuungsräumen direkt auf die der Mensa vorgelagerte Pausen- und Spielfläche zu gelangen.

Über das Dach des Neubaus führt der zweite bauliche Rettungsweg für die obersten Geschosse der Bestandsgebäude. Hierdurch konnte die Zahl der außenliegenden Fluchttreppen reduziert werden.

Die Technikzentrale befindet sich in der Teilunterkellerung des Neubaus.

Die Unterrichts- und Betreuungsräume im Neubau und in den Bestandsgebäuden werden mit inklusionsgerechter Akustik ausgestattet. Das bedeutet, dass zusätzlich zu einer Akustikdecke

Wandabsorber in Form von Pinnwänden angebracht werden. Eine inklusionsgerechte Akustik dient Menschen mit einer Hörschädigung ebenso, wie Menschen mit Sprachbarrieren oder Konzentrationsschwierigkeiten.

Die Bestandsgebäude werden brandschutztechnisch und energetisch saniert. Beim alten Schulhaus (Bau A) sind energetische Maßnahmen wie der Einbau von wärmeschutzverglasten Fenstern, Dämmung des Dachs, Dämmung der untersten Geschoßdecke sowie Dämmung der Heizkörpernischen vorgesehen. Der Bestandsbau (Bau B) erhält ebenfalls neue Fenster, die Fassade wird mit einem Vollwärmeschutz mit Putz versehen. Zusätzlich wird die Dämmung der obersten Geschoßdecke optimiert. Die Putzfassade des Alten Schulhauses wird überarbeitet und erhält einen neuen Anstrich nach historischem Befund.

Der Neubau wird gemäß EnEV 2016 geplant. Dementsprechend ist der Dämmstandard von Bodenplatte, Außenfassade, Dachfläche und Fenstern vorgesehen. Die Fassade wird mit lasiertem Holz (z.B. Lärche) verkleidet.

Auf dem Flachdach wird eine Photovoltaikanlage angeordnet, die zusammen mit dem BHKW den Eigenstrombedarf abdeckt. Die übrigen Flächen werden gemäß der Forderung der Baurechtsbehörde mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Die geplante LED- Beleuchtung wird tageslichtabhängig geschaltet. Zur Sicherstellung des erforderlichen, hygienischen Mindestluftwechsels ist im gesamten Neubau eine mechanische Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung geplant, die bedarfsgerecht – zeitlich und nach Luftqualität – gesteuert werden kann.

In den Klassenzimmern und Betreuungsräumen wird Linoleum verlegt. Die frequentierten Bereiche wie Flure und Mensa erhalten einen Boden mit strapazierfähiger Oberfläche wie z. B. Kunststein.

Außenanlagenplanung

Der Entwurf für die neuen Außenanlagen der erweiterten August-Lämmle-Schule greift bestehende Nutzungen und Wegeverbindungen auf und setzt diese in Abstimmung mit dem Erweiterungsbau in ein ganzheitliches Konzept um.

Zentrales Element der Außenanlagen ist eine ca. 10 m breite befestigte Freifläche („Schulallee“) entlang der Westseite des Neubaus. Diese Fläche dient als großzügige multifunktional nutzbare Aufenthalts- und Veranstaltungsfläche. Eine niedrige Sitzmauer bildet eine räumliche Trennung zu der höher liegenden, offenen Spiel- und Bewegungsfläche. Unterstützt wird diese Trennung durch eine begleitende Baumreihe.

Um den Eingangsbereich der Schule zu betonen, wird dieser mit einem farblich abgesetzten Belag ausgeführt. Dieser zieht sich ausgehend vom neuen Eingang über Stufen bis zur Westfalenstrasse. Um die Zufahrt für Unbefugte auf den Vorbereich der Schule zu verhindern, verengen Steinquader den Zufahrtsbereich. Ein Sitzelement mit integriertem Baumstandort dient als Treff- und Wartepunkt. Westlich des Sitzelementes werden ergänzend Fahrradstellplätze mit Rasensteinpflaster zur Verfügung gestellt.

Der hintere Bereich des Neubaus hat vorwiegend funktionale Aufgaben. Neben der Anlieferung sind ein Müll- und Gerätehaus sowie Lehrer-Parkplätze und Fahrradabstellplätze mit Rasensteinpflaster vorgesehen. Der barrierefreie Zugang zum Gebäude erfolgt über einen Weg, der vom behindertengerechten Parkplatz gut zu erreichen ist.

zu 1. Projektbeschluss

Die **Gesamtprojektkosten** von rd. 15,3 Mio. EUR (Kostengruppen 200, 300, 400, 500, 600 + 700), inklusive 19 % MwSt., Sicherheitszuschlag und Baupreissteigerung, setzen sich wie folgt zusammen:

- Hochbaumaßnahmen Abbruch	145.000 EUR
- Hochbaumaßnahmen Alt- und Neubau inkl. Photovoltaik und Provisorien	12.882.000 EUR
- Außenanlagen Funktionsbauten	187.000 EUR
- Außenanlagen Kanalbau	77.000 EUR
- Außenanlagen Freiflächen	1.197.000 EUR
- Ausstattung/loses Mobiliar	575.000 EUR
- pädagogisches Material:	240.000 EUR
- Internet- und Medienausstattung	
- Mensaausstattung	

Die Aufschlüsselung getrennt nach Bauteilen sowie nach Kostengruppen ist dem beiliegendem Kostenübersichtsblatt zu entnehmen (siehe Anlage 2).

Kostenkennwerte Hochbau

Für die KG 300 + 400 liegen die Kosten für Neu- und Bestandsbau bei rd. 8.694.000 EUR brutto. Bei einer Bruttogrundfläche von 6.080 m² und Umbauten Raum von 21.660 m³ ergeben sich folgende Mittelwerte:

- 1.430 EUR brutto/m² BGF
- 401 EUR brutto/m³ BRI

Der Vergleichswert realisierter allgemeinbildender Schulen liegt im Bundesdurchschnitt (1.Quartal 2016) zwischen 1.280 und 1.900 EUR – also im Mittel bei 1.560 EUR pro m² Bruttogrundfläche und je m³ Umbauten Raum zwischen 295 und 440 EUR brutto.

zu 2. Beauftragung der Architekten- und Ingenieurleistungen

zu 2.1 Beauftragung der Ingenieurleistungen für die weiteren Leistungsphasen

Die Honorare werden gemäß der HOAI 2013 (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) nach Abschluss der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) auf Basis der Kostenberechnung angepasst. Gemäß Projektfahrplan erfolgt anschließend die Beauftragung der weiteren Planungsstufen an die bereits beauftragten Ingenieurbüros.

Zu 2.2 Vergabe von Planungsleistungen

Für die Planungsleistungen der Außenanlagen wurden 3 Angebote angefragt. Das Büro Neher Landschaftsarchitektur aus 71069 Sindelfingen wurde unter Abwägung des Angebotes und Auswertung der abgefragten Referenzen ausgewählt.

Termine

- Entwurfs- und Baubeschluss: September 2016

- Baugesuch: bis ca. Ende 2016
- Baubeginn: ca. Frühjahr 2017
- 1. Bauabschnitt: ca. Herbst 2018
- 2. Bauabschnitt: ca. Frühjahr 2020
- Fertigstellung Außenanlagen: ca. Sommer 2020

Zum Schuljahresbeginn 2016/17 konnte der Modulbau mit 9 Unterrichtsräumen, der als Ausweichquartier während der Bauphase dienen soll, in Betrieb genommen werden.

Die Baumaßnahme soll in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Der erste Bauabschnitt umfasst den Altbau von 1909 (Bauteil A) sowie den Neubau als Verbindungsbau (Bauteil C). Im zweiten Bauabschnitt ist die Teilsanierung des Bestandsbaus von 1953 (Bauteil B) vorgesehen. Der Baubeginn ist im Frühjahr 2017 mit dem Abbruch des Verbindungsbaus geplant. Einen reibungslosen Genehmigungs- und Ausführungsverlauf vorausgesetzt, kann die Hochbaumaßnahme bis Frühjahr 2020 fertig gestellt werden. Die Außenanlagen des 2. Bauabschnitts können erst begonnen werden, wenn die Baustelleinrichtung auf dem zukünftigen Lehrerparkplatz geräumt ist. Daher ist von einem Gesamtfertigstellungstermin im Sommer 2020 auszugehen.

Finanzierung und Zuschüsse

Haushalts- und Finanzplan 2016 ff

Für die Baumaßnahme sind im Haushalt 2016 im Teilhaushalt Dezernat II, Fachbereich Bildung und Familie unter der Produktgruppe 211001 „Grundschulen“, Investitionsauftrag 721100109007 „August-Lämmle-Schule Brandschutz/Ganztag“ Planungsmittel in Höhe von 125.000 EUR eingestellt (HH-Seite 196), die auskömmlich sind.

Weitere Mittel bzw. Verpflichtungsermächtigungen sind im Teilhaushalt Dezernat II, Fachbereich Bildung und Familie unter der Produktgruppe 7948 „Allgemeine Investitionen Teilhaushalt 48“ unter dem Investitionsauftrag A794801000 „Neubau Schulen, Kitas, Sportstätten“ für die Jahre 2016 bis 2019 mit 12.775.000 € eingestellt (HH-Seite 180).

Haushalts und Finanzplanung 2017 ff:

Die konkreten Bauraten sind im Haushaltsplanentwurf 2017 ff entsprechend angemeldet. Die jeweiligen, voraussichtlichen Bauraten sind im Folgekostenblatt (siehe Anlage 3) dargestellt.

Die Förderfähigkeit des Projektes wird im Rahmen der Planung geprüft. Das Regierungspräsidium hat einen Zuschuss für den Ausbau der Ganztageschule in Aussicht gestellt.

Da die voraussichtliche Höhe noch nicht bescheinigt ist, können im Folgekostenblatt nur die vermuteten Beträge genannt werden. Aus Erfahrung anderer Projekte kann mit einem Zuschuss in Höhe von ca. 500.000 € gerechnet werden. Sobald die Zuschusszusage mit der konkreten Höhe eingeht, wird das Gremium unterrichtet.

Die Finanzierung der gesamten Baumaßnahme steht unter dem Vorbehalt der Mittelbereitstellung im Haushalt 2017 ff. und der Genehmigung des Haushalts- und Finanzplanes 2017.

Unterschriften:

Gabriele Barnert

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		15.300.000 EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt FB 48		Produktgruppe 211001 Grundschulen		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		721100109007		
Investitionsmaßnahmen		78710000 Hochbaumaßnahmen		
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			78710000	721100109007
			78710500	
			78710600	

Verteiler: DI, DII, DIII, FB 14, FB 20, FB 41, FB 48, FB 55, FB 67



LUDWIGSBURG

NOTIZEN