



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 431/17

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

Sachbearbeitung:

Joas, Markus
Barnert, Gabriele

Datum:

07.11.2017

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	23.11.2017	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	05.12.2017	ÖFFENTLICH

Betreff: Erweiterung Eichendorffschule, Neißestr. 22
Entwurfs- und Baubeschluss (Projektbeschluss)

Bezug SEK: Masterplan 9 - Bildung und Betreuung

Bezug:

- Mündlicher Bericht nach LPH 2 am 20.07.2017
- Vorl.-Nr. 095/17 Vergabe Planungsleistungen für Technische Ausrüstung Heizung, Lüftung, Sanitär, MSR
- Vorl.-Nr. 299/16 Grundsatzbeschluss

Anlagen:

- Anlage 1 – Entwurfsplanung vom 02.11.2017
- Anlage 2 – Kostenübersicht vom 02.11.2017
- Anlage 3 – Folgekostenblatt

Beschlussvorschlag:

- 1.1 Der Gemeinderat beschließt den Entwurf und Bau der Erweiterung der Eichendorffschule, Neißestraße 22, auf der Grundlage der beiliegenden Entwurfsplanung mit Kostenberechnung vom 02.11.2017 mit **Projektkosten** von rd. 3,273 Mio. EUR (investiv) und 200.000 EUR (konsumtiv) 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 2018 im Haushalts- und Finanzplan 2018 zur Verfügung gestellt.
- 2.1 Der Vergabe der weiteren Planungsleistungen für Heizung, Lüftung, Sanitär (HLS) ab LPH 4 bis 9 auf Basis der Kostenberechnung an das Büro IWP Ingenieurbüro für Systemplanung GmbH, Talstraße 41, 70188 Stuttgart wird zugestimmt.
- 2.2 Der Vergabe der weiteren Planungsleistungen für Elektrotechnik (ELT) ab LPH 4 bis 9 auf Basis der Kostenberechnung an GBI Gackstatter Beratende Ingenieure GmbH, Schwieberdinger Straße 56, 70435 Stuttgart wird zugestimmt.

- 2.3 Der Vergabe der weiteren Planungsleistungen für die Tragwerksplanung ab LPH 4 bis 8 auf Basis der Kostenberechnung an Rehle Ingenieure GmbH, Reinsburgstraße 97, 70197 Stuttgart wird zugestimmt.

Sachverhalt/Begründung:

Chronologie

Der Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales hat am 27.09.2016 das Raumprogramm für die Erweiterung der Eichendorffschule an der Neißestraße 22 in Grünbühl-Sonnenberg beschlossen. Am 06.10.2016 erfolgte der Grundsatzbeschluss zur Erweiterung des Bestandsgebäudes durch den Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt. Die Verwaltung wurde beauftragt, eine Entwurfsplanung auf Grundlage des Raumprogramms zu erarbeiten (Vorl.-Nr. 299/16).

Mit der Vorl.-Nr. 095/17 hat der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt am 06.04.2017 der Vergabe der Planungsleistungen für die technische Ausrüstung Heizung, Lüftung, Sanitär zugestimmt. Am 20.07.2017 wurde die Vorplanung im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt präsentiert.

Bauliche Maßnahmen

Die Eichendorffschule ist eine Grundschule mit Ganztagesbetrieb, die von derzeit rd.230 auf den steigenden Bedarf für bis zu 260 Schüler/innen inkl. Essensversorgung ausgebaut werden soll. Der zusätzliche Platzbedarf wird durch einen Erweiterungsbau mit Mensa und Klassenräumen gedeckt.

Das Schulgebäude wurde 1959 im typischen Baustil der 50er Jahre errichtet und besteht aus drei Obergeschossen, in denen sich 11 Klassenzimmer befinden, sowie einem Untergeschoss, in dem derzeit die Essensversorgung untergebracht ist. Der Eingangsbereich befindet sich im Westen des Erdgeschosses. Das Rektorat befindet sich im westlichen Teil des ersten Obergeschosses. Die gesamte Nutzfläche beträgt rd. 2.265 m². Bei der vorhandenen Grundrissstruktur sind alle Klassenzimmer nach Süden orientiert. Die Flurzonen sind von Norden belichtet.

Die Planung sieht einen eingeschossigen Erweiterungsbau in dem nördlichen Gebäuderücksprung zwischen den beiden Treppenhäusern vor. Dies hat den Vorteil, dass die neuen Räume über den vorhandenen Flur mit erschlossen werden können und keine zusätzlichen Verkehrsflächen im Erdgeschoss erforderlich werden.

Das Gebäude wird im Erdgeschoss um eine Bruttogrundfläche von rd. 440 m² erweitert. Im Neubau wird eine Mensa mit Verteilerküche sowie zwei multifunktional nutzbare Unterrichts- bzw. Betreuungsräume geschaffen. Durch diese zentrale Anordnung der Mensa in Nähe des Haupteingangs kann der Speisesaal auch von Vereinen aus dem Stadtteil genutzt und die Schule noch besser in das Gemeinwesen eingebunden werden.

Die Ausgabeküche und der Speiseraum sind für 250 Essen im Zweischichtbetrieb konzipiert. Bei multifunktionaler Nutzung der Mensa als Aula kann bei Bedarf ein Klassenraum durch eine mobile Trennwand dazu geschaltet werden. In Nähe des Speiseraumes befindet sich der vorhandene Sanitärbereich. Zur Schaffung eines behindertengerechten WC's wird dieser Sanitärbereich (ca. 30 m²) räumlich umstrukturiert und saniert. Die Wärmeversorgung des Erweiterungsbaus erfolgt zunächst über die bestehende Technikzentrale am Lehrschwimmbad. Mittelfristig wird eine Nahwärmeversorgung im Verbund mit der neuen Wohnbebauung angestrebt.

Für die Lüftungsanlage von Mensa und Küche sowie Elektro- und Heizungsverteilung wird der Erweiterungsbau teilunterkellert. Im Untergeschoss werden auch die notwendigen Personalräume für das Küchenpersonal geschaffen.

Die Belichtung der Mensa, der Küche und der Klassen- bzw. Betreuungsräume erfolgt über ein Fensterband mit Öffnungsflügeln zur natürlichen Be- und Entlüftung. Im Anschluss zwischen Neubau und Bestand sind die Flurfensterformate im Obergeschoss anzupassen bzw. zu erneuern. Das Flachdach des neuen Baukörpers erhält eine extensive Dachbegrünung.

Um flexibel auf die zukünftige Entwicklung von Schülerzahlen reagieren zu können, ist das Tragwerk für eine nachträgliche Aufstockung ausgelegt.

Durch den Erweiterungsbau wird die durch das Hauptgebäude beschattete und bisher unattraktive nördliche Schulhoffläche überbaut. Die Küche soll von der Neißestraße aus beliefert werden. Hierfür ist eine befestigte Anlieferzone zu schaffen. Weiterhin sind im Zuge der Baumaßnahme Anpassungsarbeiten vorhandener Entwässerungsleitungen durchzuführen.

Die Entwurfsplanung wurde mit der Schulleitung und dem Fachbereich Bildung und Familie abgestimmt.

Die Baumaßnahme wird während des laufenden Schulbetriebs realisiert. Um die Belastungen für die Schule so gering wie möglich zu halten, werden Baustellenbetrieb bzw. Baustelleneinrichtung und Schulbetrieb während der Bauphase voneinander getrennt.

Zu 1. Projektbeschluss

Zum Entwurfs- und Baubeschluss - der gemäß Projektfahrplan (Vorl.-Nr. 631/12) nach abgeschlossener Entwurfsplanung mit Kostenberechnung erfolgt - werden alle für das Gesamtprojekt erforderlichen Kostengruppen (KG 200-700) aufgeführt.

Innerhalb dieser **Projektkosten** sind neben den Baukosten auch die Kosten für die Außenanlagen, Ausstattung/loses Mobiliar sowie z.B. pädagogisches Material/Medienausstattung enthalten. Der **Projektbeschluss** erfolgt zuzüglich der gemäß Vorl.-Nr. 405/11 vereinbarten Zuschläge für Unvorhergesehenes und Baupreissteigerung.

Die Gesamtkoordination der Baumaßnahme erfolgt ab Grundsatzbeschluss durch den zuständigen Projektleiter des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft.

Die **Gesamtprojektkosten** von rd. 3,273 Mio. EUR (investiv) und 200.000 EUR (konsumtiv) inklusive 19 % MwSt. (Kostengruppen 200, 300, 400, 500, 600 + 700), Sicherheitszuschlag und Baupreissteigerung, setzen sich wie folgt zusammen:

investiv:

- | | |
|------------------------------|---------------|
| - Hochbaumaßnahmen | 2.999.000 EUR |
| - Außenanlagen | 67.000 EUR |
| - Ausstattung/loses Mobiliar | 207.000 EUR |

konsumtiv:

- | | |
|--|-------------|
| - pädagogisches Material/Medienausstattung | 200.000 EUR |
|--|-------------|

Die Aufschlüsselung getrennt nach Kostengruppen und nach Gewerken ist dem beiliegenden Kostenübersichtsblatt zu entnehmen (siehe Anlage 2).

Kostenkennwerte Hochbau

Für die KG 300 + 400 liegen die Kosten für den Erweiterungsbau bei rd. 2.090.000 EUR brutto. Bei einer Bruttogrundfläche von 661 m² und Umbauten Raum von 2.622 m³ ergeben sich folgende Mittelwerte:

- 3.162 EUR brutto/m² BGF
- 797 EUR brutto/m³ BRI

Bedingt durch die geringe Baumasse und den hohen Anteil an technischen Einbauten und Maßnahmen im Bestand erscheint der Kennwert pro m² Bruttogrundfläche verhältnismäßig hoch.

In diesem Kennwert sind über die Erweiterungsflächen hinaus auch Kosten für die Teilsanierung bestehender Räume und Bauteile (Sanitärtrakt, Flurzone, Fenster Altbau etc.) enthalten.

- Einbau Küche und Mensa (hoher Installationsanteil)
- neuer Hausanschluss Elektro (bestehende Anschlussleistung reicht nicht aus)
- zusätzliche Teilunterkellerung für Technik Neubau (vorh. Technikraum reicht nicht aus)
- Arbeiten in Zusammenhang mit Anschluss an Bestand (z.B. Einbau Fenster Flur 1.OG)
- Sanierung und Umstrukturierung Sanitärkern EG mit Integration Beh.-WC
- Verlegung und Anpassung bestehender Entwässerungsleitungen
- Vorhaltungen Bauwerk für spätere Aufstockung (Tragwerk)

Zu 2. Beauftragung der Architekten- und Ingenieurleistungen

zu 2.1 Beauftragung der Planungsleistungen für Heizung, Lüftung, Sanitär

Gemäß Vorl.-Nr. 095/17 wurde das Ingenieurbüro IWP mit den Leistungsphasen 1-3 beauftragt.

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 das bereits beauftragte Ingenieurbüro.

*Hinweis: Die Beauftragung aller Planungsleistungen erfolgt entsprechend des Projektfahrplans stufenweise. Stufe I: Leistungsphase 1 - 3 / Stufe II: Leistungsphase 4 - 7 / Stufe III: Leistungsphase 8 / Stufe IV: Leistungsphase 9
Die Gesamtkoordination erfolgt durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft.*

Die Planungsleistungen Architektur (LPH 1-9) werden ebenfalls durch den Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft erbracht.

Zu 2.2 und 2.3 Beauftragung der Planungsleistungen Elektroplanung und Tragwerksplanung

Für die Planungsleistungen Elektro- und Tragwerksplanung wurden für die benötigten Leistungsphasen jeweils drei Planungsbüros zur Abgabe eines Honorarangebotes aufgefordert.

Das Büro GBI Gackstatter Beratende Ingenieure GmbH, Schwieberdinger Straße 56, 70435 Stuttgart hat das wirtschaftlichste Angebot abgegeben und wird zur Vergabe vorgeschlagen.

Der Vergabe der weiteren Planungsleistungen für die Tragwerksplanung ab LPH 4 bis 8 auf Basis der Kostenberechnung wird zugestimmt.

Das Büro Rehle Ingenieure GmbH, Reinsburgstraße 97, 70197 Stuttgart hat das wirtschaftlichste Angebot abgegeben und ist der Stadt Ludwigsburg bereits als zuverlässiges Büro bekannt und wird zur Vergabe vorgeschlagen.

Zeitablauf

- | | |
|----------------------------------|------------------------|
| - Entwurfs- und Baubeschluss | November 2017 |
| - Baugesuch | November/Dezember 2017 |
| - voraussichtlicher Baubeginn | August/September 2018 |
| - Fertigstellung Hochbaumaßnahme | Oktober 2019 |
| - mögliche Inbetriebnahme | Ende 2019 |

Finanzierung

Für die Erweiterung der Eichendorffschule sind im Haushalt 2017 bereits 50.000 EUR für Hochbaumaßnahmen eingestellt. Die Mittel sind auskömmlich. Im Haushaltsplanentwurf 2018 mit Finanzplan stehen in der Auftragsgruppe 721100110017 „Erweiterung Mensa Klassenzi. Eichendorff“ insgesamt 424.000 EUR für die Baumaßnahme an der Eichendorffschule zur Verfügung (siehe HH-Plan-Entwurf Seite 266). Die bereits veranschlagten Bauraten für die Hochbaumaßnahmen (2019: 1.176.000 EUR; 2020: 721.000 EUR; 2021: 501.000 EUR) werden im Jahr 2018 nach konkreterer Planung des Projekts für den Finanzplan 2019 angepasst.

Im Haushaltsjahr 2017 sind für Außenanlagen 5.000 EUR und für Ausstattung 30.000 EUR eingestellt. Diese Mittel sind auskömmlich. Im Haushaltsplanentwurf 2018 stehen für Außenanlagen weitere 38.000 EUR in 2018 und für Ausstattung weitere 16.000 EUR in 2018 zur Verfügung. Die Finanzmittel für Außenanlagen und Einrichtung sowie die konsumtiven Mittel werden wie im Folgekostenblatt dargestellt zum nächsten Haushalt angepasst.

Zuschüsse

Die Stadt Ludwigsburg hat für die Erweiterung der Eichendorffschule beim Regierungspräsidium Stuttgart einen Antrag auf Förderung eingereicht. Der Landeszuschuss in voraussichtlicher Höhe von rd. 350.000 EUR ist im beiliegendem Folgekostenblatt (Anlage 3) berücksichtigt.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Finanzielle Auswirkungen?			INVESTIV	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:	3.273.000 EUR	
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt 48		Produktgruppe 211001		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart		-		
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		78710000		
Investitionsmaßnahmen		721100111017		
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			78710000	721100111017

Finanzielle Auswirkungen?.....KONSUMTIV				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		200.000 EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt 48		Produktgruppe 211001		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
XXXXX	XXXXXX			

Verteiler: FB14, FB 20, FB 48, FB 67



LUDWIGSBURG

NOTIZEN