



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 169/19

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

Sachbearbeitung:

Barnert, Gabriele
Schneider, Veronica

Datum:

12.06.2019

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungsdatum</u>	<u>Sitzungsart</u>
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	27.06.2019	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	03.07.2019	ÖFFENTLICH

Betreff: Neubau Grundschule Fuchshofstraße
- Baubeschluss (Projektbeschluss)

Bezug SEK: Masterplan 9 - Bildung und Betreuung / SZ 07 / OZ 02

Bezug: Vorl.-Nr. 351/18 - Entwurfsbeschluss
Vorl.-Nr. 409/18 – Antrag SPD
Vorl.-Nr. 408/18 – interfraktioneller Antrag CDU, FW, FDP
Vorl.-Nr. 477/17 – Vergabe von Planungsleistungen
Vorl.-Nr. 130/17 – Standort Schule, Verfahren Vergabe von Planungsleistungen
Vorl.-Nr. 054/17 – Rahmenplanung Fuchshof, Standortentscheidung Schule
Vorl.-Nr. 298/16 – Raumprogramm

Anlagen: Anlage 1: Entwurfsplanung vom 04.06.2019
Anlage 2: Kostenübersicht vom 04.06.2019
Anlage 3: Folgekostenblatt

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt den **Bau der Grundschule Fuchshofstraße**, auf der Grundlage der überarbeiteten Entwurfsplanung und Kostenberechnung vom 04.06.2019 mit **Projektkosten** in Höhe von 29,5 Mio. EUR (Kostengruppen 200-600+700, inklusive Unterrichts- und Betreuungsausstattung zuzüglich 19% MwSt., Sicherheitszulagen und Baupreissteigerung).
2. Die notwendigen Finanzmittel werden vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts- und Finanzplans 2020 ff. zur Verfügung gestellt.

Sachverhalt/Begründung:

Chronologie

Der Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales hat am 27.09.2016 das Raumprogramm für eine 4,5 bis-5,5-zügige Grundschule mit Ganztagesbereich beschlossen (Vorl.-Nr. 298/16).

Am 08.03.2017 hat der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt der Durchführung eines Realisierungswettbewerbs mit 25 Architekturbüros zugestimmt (Vorl.-Nr. 054/17).

Der Gemeinderat beschloss am 29.03.2017 den Standort für die neue Grundschule in der Oststadt, nordwestlich der Fuchshofstraße.

Am 07.12.2017 hat der Ausschuss für Bauen, Technik, Umwelt die Verwaltung mit der Erarbeitung der Entwurfsplanung für eine 5,5 zügige Grundschule mit einer Raumprogrammfläche von 3.281m² beauftragt und der Vergabe von Planungsleistungen an die Ingenieurbüros zugestimmt.

Über die Ergebnisse der Vorplanung mit Kostenschätzung wurde am 19.07.2018 im Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt mündlich berichtet.

Mit der Vorl.-Nr. 351/18 hatte die Verwaltung Vorschläge zur Optimierung der Planungen der neuen Grundschule am Fuchshof vorgestellt.

Der Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales stimmte am 28.11.2018, dem Vorschlag der Verwaltung folgend, einer Gebäudeverkleinerung und dem geänderten Raumprogramm zu.

Am 29.11.2018 hat der Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt, unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Optimierungen, der Entwurfsplanung und der weiteren Vergabe der Planungsleistungen zugestimmt. Es wurde vereinbart, den Baubeschluss nach Einarbeitung der Optimierungsvorschläge zu einem späteren Zeitpunkt nachzuholen.

Kostenoptimierung/Optimierte Entwurfsplanung Stand 04.06.2019

Bereits in der Vorplanung konnte die Anzahl der Treppenträume im Schulhaus reduziert werden. Hierdurch entstand die Möglichkeit, den Baukörper um eine Gebäudeachse zu kürzen und die Bruttogrundfläche zu reduzieren. Daher wurde das Schulhaus um eine 4m-Gebäudeachse verkürzt. Um die wegfallende Fläche bestmöglich kompensieren zu können, werden nun die offenen Clusterflächen für den Ganzttag genutzt.

Die Entwurfsplanungen aller Fachdisziplinen wurden auf den neuen, kompakteren Grundriss angepasst. Die Bruttogrundfläche (BGF) hat sich durch die Verkürzung über alle Geschosse um rd. 570m² BGF reduziert. Weiterhin ergibt sich ein gutes Verhältnis von Raumprogrammfläche zu Verkehrs- und Nebenflächen von 62 zu 38 %, Indiz für einen kompakten Gebäudeentwurf.

Im Zuge des Optimierungsprozesses wurden weitere Einsparungen gemäß Vorlage Nr. 351/18 umgesetzt. Die optimierte Entwurfsplanung und Kostenberechnung (Stand 04.06.2019) sind der Vorlage als Anlage 1 und 2 beigelegt.

Bauliche Konzeption

Das Raumprogramm für die neue 5,5-zügigen Grundschule erfüllt die Anforderungen einer modernen Ganzttagsschule. Die benötigten Flächen sind in dem dreigeschossigen, teilunterkellerten Neubau auf insgesamt 6.850 m² Bruttogrundfläche (BGF a) untergebracht.

Der Hauptzugang des Schulhauses erfolgt in Gebäudemitte auf der Ostseite, mit direktem Blick über das Foyer in den begrünten Schulhof. Die Erdgeschosszone des Baukörpers ist so ausgebildet, dass an Ost- und Westseite große überdachte Freibereiche entstehen. Der Freibereich an der Ostseite schützt und betont den Eingangsbereich der Schule. An der Westseite entsteht ein überdachter Pausenhof vor der Mensa.

Im Erdgeschoss sind Verwaltungsbereiche mit Lehrerzimmer und Lehrerarbeitsraum sowie die Schülerbibliothek in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang angeordnet. Nördlich vom Eingang betritt man den Speisebereich der multifunktionalen Mensa mit insgesamt 192 Sitzplätzen. Über die Verteilerküche werden die insgesamt 616 Schüler/innen im Dreischichtbetrieb versorgt.

Über das zentrale Treppenhaus sind die beiden Regelgeschosse des Gebäudes mit insgesamt 4 Lernclustern erschlossen. Je Geschoss sind zwei Lerncluster, bestehend aus je 5 bzw. 6 Klassenräumen und Lern- und Aufenthaltsflur zur Differenzierung geplant. Die Belichtung der Lernflure erfolgt über eingeschnittene Lichthöfe. Je Cluster sind Lehrer- und Schüler-WCs in den innenliegenden Versorgungskernen gut im Gebäude verteilt vorhanden.

Im 1. Obergeschoss sind zwischen den Lernclustern die Betreuungsräume, das Leitungsbüro der Kernzeitbetreuung, der Teamraum für die Betreuungskräfte sowie das Büro der Schulsozialarbeit angeordnet. Im 2. Obergeschoss finden sich Mehrzweckräume für Musik und Kunst, sowie der Inklusionsbereich.

Zur barrierefreien Erschließung sowie zur Andienung der Lager- und Technikflächen im Untergeschoss ist ein Aufzug geplant.

In den beiden Obergeschossen stellen umlaufende Fluchtbalkone den zweiten Rettungsweg sicher. Dies hat den Vorteil, dass die Aufenthaltsbereiche in den Lernclustern möbliert werden können. Zur Sicherstellung des Brandschutzes sind zwei weitere Fluchttreppenhäuser erforderlich, die im laufenden Betrieb zur Erschließung des 80 m langen Schulhauses genutzt werden können und einen schnellen Zugang zum Freibereich ermöglichen.

Außenanlagenplanung

Durch die Nord- /Südausrichtung des Schulhauses auf dem rd. 6.800 m² großen Grundstück entstehen unterschiedliche Freibereiche. Die Außenfläche beträgt rd. 4.000 m².

Der Zugang zum Schulhaus erfolgt von der Fuchshofstraße aus entlang der neuen Erschließungsstraße. Hier stehen zukünftig 30 PKW- und 50 Fahrradstellplätze für den Schulbetrieb zur Verfügung. Dies entspricht der Anzahl an baurechtlich erforderlichen Stellplätzen. Die Parkplätze werden direkt unter den Baumreihen entlang der Straßen angeordnet. Die Anlieferung im Nordosten liegt abseits der von den Kindern meistfrequentierten Bereiche.

In Richtung Osten grenzt sich der Schulhof in weicher Kante zum grünen Freibereich ab.

Im Südwesten liegen die stillen, naturnahen Bereiche mit dem Schulgarten, die für den Natur- und Artenschutz vorbehalten sind. Im Nordwesten stehen den Kindern Flächen zum Toben, Bewegen und Spielen zur Verfügung. Individuelle Spielgeräte und Ballspielfelder schaffen eine Spiellandschaft mit viel Abwechslung sowie Orte mit vielfältigem Angebot zum Verweilen. Die Sitzgelegenheiten in Form von Bänken und Sitzmauern fördern Kommunikation und dienen als Rückzugsort zur Entspannung.

Die freie Anordnung der Baumgruppen und Solitär bäume im Westen unterstützt das landschaftliche Prinzip. Die Artenauswahl wurde bewusst auf heimische Bäume beschränkt. Zur Minimierung des Versiegelungsgrades der Flächen wird ein wasserdurchlässiger Belag verwendet.

Zu 1. Projektbeschluss

Nach Abschluss der Vorplanung lag die Kostenschätzung der Gesamt-Projektkosten bei 32,7 Mio. EUR (mündlicher Bericht vom 19.07.2018). Die Kostenberechnung nach der Entwurfsplanung vom 29.10.2018 lag mit 31,9 Mio. EUR leicht unter der Schätzung.

Nach Abzug der Optimierungsvorschläge – wie Gebäudeverkleinerung und Einsparungen – wurde eine Prognosesumme von 28,77 Mio. EUR grob ermittelt. (s. Vorl.-Nr. 351/18)

Mit Abschluss der überarbeiteten Entwurfsplanung und fortgeschriebenen Kostenberechnung ergeben sich aktuell **Gesamtprojektkosten** von rd. 29,5 Mio. EUR (Kostengruppen 200, 300, 400, 500, 600 + 700) inklusive Unterrichts- und Betreuungsausstattung zuzügl. 19 % MwSt., Sicherheitszuschlag und Baupreissteigerung.

Die Summe liegt damit rd. 2,5 % über der grob ermittelten Prognose bzw. 7,5 % unter der ursprünglichen Kostenberechnung. Die reinen Baukosten belaufen sich auf rd. 25 Mio. EUR.

Die Projektkosten setzen sich wie folgt zusammen:

- reine Baukosten	25.240.000 EUR
- Außenanlagen	1.400.000 EUR
- Ausstattung/loses Mobiliar	2.350.000 EUR
- Unterrichts- und Betreuungsausstattung	510.000 EUR

Der Kostenblock Ausstattung/loses Mobiliar enthält alle losen Einrichtungsgegenstände, wie Tische, Stühle etc. Im Kostenblock „Unterrichts- und Betreuungsausstattung“ sind Küchen- und Speiseausstattung Mensa, Bestellsystem Mensa, Laptopwägen inkl. Schülerlaptops, Bedienlaptops für Beamer, Visualizer, Mobiler Pflegelift Therapieraum, Musikinstrumente, Werkzeuge, Spieleteppiche, etc. enthalten. Die Aufschlüsselung nach Kostengruppen ist dem beiliegendem Kostenübersichtsblatt zu entnehmen (siehe Anlage 2). Die Folgekosten sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Kostenkennwerte Hochbau

Für die KG 300 + 400 liegen die Kosten für den Neubau bei rd. 17.580.000 EUR brutto. Bei der reduzierten Bruttogrundfläche von 8.820m² (BGF a/b inkl. überdeckter Fläche) ergibt sich folgender Mittelwert:

- rd. 1.993 EUR brutto/m² BGF a/b

In Bezug auf den Vergleichswert realisierter allgemeinbildender Schulen liegt das Projekt im Bundesdurchschnitt (1.Quartal 2018) zwischen 1.500 und 2.200 EUR pro m² Bruttogrundfläche.

Zu 2. Finanzierung und Zuschüsse

Haushalts- und Finanzplan 2019 ff:

Für den Neubau der Fuchshofschule sind im Teilhaushalt Dezernat II, Fachbereich Bildung und Familie unter der Produktgruppe „211001 Grundschulen – Auftrag “721100104437 Fuchshofschule“ - Finanzmittel eingestellt. Die im Haushaltsplan auf Seite 242 dargestellten Jahresraten in 2019 sind auskömmlich. Die voraussichtlichen Bauraten pro Jahr sind im Folgekostenblatt (siehe Anlage 3) dargestellt und werden zum Haushalt 2020 ff. angepasst.

Die Finanzierung der gesamten Baumaßnahme mit den im Beschluss genannten Gesamtkosten steht unter dem Vorbehalt der Mittelbereitstellung im Haushalts- und Finanzplan 2020 ff.

KfW-Förderung

Die KfW fördert mit dem Förderkredit „IKK – Energieeffizient Bauen und Sanieren“ den Neubau von KfW-Energieeffizienzgebäuden mit niedrigem Energiebedarf und Kohlendioxid-Ausstoß. Der Zinssatz wird in den ersten 10 Jahren der Kreditlaufzeit aus Bundesmitteln verbilligt. Dieser beträgt derzeit 0,05 %.

Von besonderem finanziellen Interesse ist der KfW-Förderkredit deshalb, weil die Vorhaben mit einem Tilgungszuschuss durch den Bund unterstützt werden. Für kommunale Neubauten, die dem Energiestandard eines KfW55-Effizienzgebäudes entsprechen, liegt dieser bei 5 % des Zusagebetrages bzw. maximal 50 EUR pro m² Nettogrundfläche.

Ausgehend von einer Nettogrundfläche von 5.420 m² (NRF nach EnEV) kann bei einer Kreditaufnahme von 5.420.000 EUR ein Tilgungszuschuss in Höhe von maximal 271.000 EUR gewährt werden. Voraussetzung für die Gewährung des KfW-Darlehens ist, dass der Antrag Anfang 2020 vor Baubeginn gestellt wird und eine entsprechende Kreditermächtigung vorhanden ist. Über die Aufnahme einer entsprechenden Kreditermächtigung in den Haushalt 2020 muss im Rahmen der Haushaltsberatungen gesondert entschieden werden.

Schulbauförderung

Das Schulraumprogramm und die Planung wurden bereits mit dem Regierungspräsidium Stuttgart abgestimmt, um die Förderfähigkeit herzustellen. Die komplette Schul- bzw. Gebäudefläche wird vom Regierungspräsidium gefördert. Vorbehaltlich der Prüfung des Förderantrags durch die zuständigen Stellen und der Anwendung der NBBW-Kriterien, können nach der Verwaltungsvorschrift Schulbauförderung grundsätzlich Fördermittel in Höhe von einem Drittel des zuschussfähigen Bauaufwandes für den Schulneubau in Höhe von rd. 3,0 Mio. EUR generiert werden.

Förderung Holzbau Innovativ

Zudem wurde ein Antrag zur Förderung des Holzbaus beim „Holzbau Innovativ Programm“ eingereicht und nach der Präsentation beim Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz am 03.08.2018 positiv beschieden. Fördermittel in Höhe von bis zu 200.000 EUR werden durch das Ministerium bereitgestellt, wenn das Vorhaben, wie im Förderantrag angegeben, realisiert werden kann. Der Antrag wurde auf Basis des Planungsstands vom Juni 2018, d.h. unter Berücksichtigung eines weitgehenden Verzichts auf konventionelle, also mineralische und CO₂-intensive, Dämmstoffe sowie unter Berücksichtigung des Cradle-to-Cradle-Prinzips (z.B. leimfreie Konstruktionen) mit einer zugesagten Fördersumme von 200.000 € für positiv beschieden. Nach erfolgtem Baubeschluss wird auf Grundlage der aktuellen Entwurfsplanung der Folgeantrag beim Ministerium eingereicht.

Förderung Digitalisierung an Schulen

Im Rahmen der Digitalisierung der Schulen erhält auch Ludwigsburg als Schulträger Mittel aus dem Digitalpakt für Schulen in Baden-Württemberg. Die voraussichtlichen Eckpunkte der VwV des Landes zur Umsetzung des Digitalpaktes sollen noch im Sommer 2019 beschlossen werden. Für die Grundschule Fuchshof können im Haushaltsjahr 2021 aus diesem Budget Mittel in Höhe von rd. 200.000 EUR verwendet werden.

Übersicht Zuschüsse

KFW (Tilgungszuschuss)	rd. 270.000 EUR
Schulbauförderung	rd. 3.000.000 EUR
Holzbau Innovativ	rd. 200.000 EUR
Digitalisierung an Schulen	rd. 200.000 EUR
Gesamt	rd. 3.670.000 EUR

Termine

- Baubeschluss	Juli 2019
- Baugesuch	August 2019
- Werkplanung und Vorbereitung der Ausschreibung	
- Veröffentlichung 1. Ausschreibungspaket „Gebäudehülle“	Januar/Februar 2020
- Vergabe 1. Ausschreibungspaket	April 2020
- Baubeginn	ca. Mai 2020
- mögliche Inbetriebnahme	Anfang 2022

Einen reibungslosen Genehmigungs- und Ausführungsverlauf vorausgesetzt, kann die Hochbaumaßnahme mit Ausnahme der Außenanlagen bis Ende 2021 abgeschlossen sein. Nach Einrichtung des Gebäudes ist eine Aufnahme des Schulbetriebs zum Schulhalbjahreswechsel Februar 2022 möglich. Die Bepflanzungen des Freibereichs können erst nach der Winterphase im Frühjahr 2022 erfolgen.

Wegen der steigenden Schülerzahlen werden bereits zum Schuljahresbeginn 2021/2022 Schulräume benötigt, die bis zur Baufertigstellung zur Verfügung gestellt werden müssen.

Unterschriften:

Mathias Weißer

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: 29,5 Mio. EUR		
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt TH 48		Produktgruppe 211001 Grundschulen		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart		-		
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		78710000 Hochbaumaßnahmen		
Investitionsmaßnahmen		721100104437		
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			78710000	
			78710500	721100104437
			78710600	

Verteiler: DI, DII, DIII, 14, 20, 23, 48, 60, 63, 61, 65, 67



LUDWIGSBURG

NOTIZEN