



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

VORL.NR. 072/21

Sachbearbeitung:

Gabriele Barnert

Horst Fischer

Daniel Wittmann

Oliver Sannwald

Datum:

07.04.2021

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales	21.04.2021	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften	22.04.2021	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	28.04.2021	ÖFFENTLICH

Betreff: Bildungszentrum West – Fortsetzung der Neubauplanung mit reduziertem Raumprogramm

Bezug SEK: MP 09 / SZ 07 / OZ 02

Bezug: Vorl.-Nr. 088/21 Bildungszentrum West – Sachstand und weiteres Vorgehen
Vorl. Nr. 288/19 Vergabe Controlling
Vorl.-Nr. 412/18 Planungsbeschluss
Vorl. Nr. 224/17 Grundsatzbeschluss / Planungsauftrag
Vorl. Nr. 018/17 Raumprogramm Schule, Bibliothek, Sport, Lagerflächen

Anlagen: Anlage 1: Reduktion des beschlossenen Raumprogramms und der Nebenflächen
Anlage 2: Vorplanung und Konzeptstudie zu Einsparpotentialen vom 26.03.2021
Anlage 3: Erläuterung zum Vergabeverfahren "Planen und Bauen"
Anlage 4: Stellungnahme Stadtverband für Sport Ludwigsburg e.V.

Beschlussvorschlag:

I. Beschluss durch den Ausschuss für Bildung, Sport und Soziales (BSS)

1. Der Reduzierung des Raumprogramms gemäß Anlage 1 im „Baufeld Schule“ für schulische Nutzer, Stadtteil- und Schulbibliothek und städtische Lagerflächen gegenüber dem Beschluss (Vorl. Nr. 018/17) wird zugestimmt.
2. Die weiteren Planungen für den Schul- und Vereinssport mit 2-teiliger Schulsporthalle, Kraftraum und den Außenanlagen im „Baufeld Sport“ werden zurückgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, die finanzielle Umsetzbarkeit dieses Teilprojektes zum Haushalt 2025 (Ende der aktuellen mittelfristigen Finanzplanung) zu prüfen.

II. Beschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften (SHL)

3. Der Überarbeitung der Vorplanung für den Neubau „Baufeld Schule“ und der Anpassung des Planungsauftrags an die Verwaltung und die externen Planer bis Abschluss Entwurfsplanung (LPH 2-3), entsprechend dem reduzierten Raumprogramm, wird zugestimmt.
4. Der Beauftragung der Leistungen an die MENOLD BEZLER Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer Partnerschaft mbB für die „juristische Beratung und Vergabemanagement“ zur Bauvergabe an einen Generalübernehmer auf Basis einer Funktionalausschreibung wird zugestimmt.

Sachverhalt/Begründung:

Für die eilige Leserin und den eiligen Leser:

Der Gemeinderat hat am 29.03.2017 das Gesamtraumprogramm für die Erstellung der Ersatzneubauten am Bildungszentrum West beschlossen (Vorl. Nr. 018/17). Der Ausschuss für Bauen, Technik, Umwelt stimmte am 29.06.2017 der Durchführung eines Generalplaner-Wettbewerbs bestehend aus Architekten, Tragwerksplaner, TGA-Planer und Landschaftsarchitekten zu (Vorl. Nr. 224/17).

Am 04.12.2018 hat der Gemeinderat die Verwaltung mit der Erarbeitung der Planungen bis Abschluss Entwurf mit Kostenberechnung (LPH 3) beauftragt, sowie der Vergabe der Planungsleistungen zugestimmt (Vorl. Nr. 412/18).

Die Vorplanung mit Kostenschätzung wurde unter Einbeziehung aller Nutzer bis zum Frühjahr 2020 erarbeitet. Dabei sind die Flächenvorgaben des beschlossenen Raumprogramms exakt umgesetzt worden. Die Ergebnisse wurden im Rahmen des Bauinvestitionscontrolling verwaltungsintern vorgestellt.

Für die Gebäude und die Außenanlagen ergaben sich folgende Flächenwerte:

Bruttogrundfläche (BGF) der Gebäude, gesamt	rd. 36.200 m ²
davon „Baufeld Schule“	33.523 m ²
und „Baufeld Sporthalle und Freianlagen“	2.687 m ²

Die Kostenschätzung (Stand 4/2020) zuzüglich Risikozuschlag und Baupreissteigerung ergibt folgende Kostenrahmen:

„Baufeld Schule“:	rd. 140 - 150 Mio. EUR
„Baufeld Sporthalle + Freianlagen“	rd. 19 - 23 Mio. EUR

Aufgrund der Haushaltssituation wurde nach Möglichkeiten zur Kostenreduktion gesucht.

Zur Optimierung der Vorplanung sind umfangreiche Prüfungen vorgenommen worden:

1. Reduzierung des beschlossenen Raumprogramms und der Nebenflächen
2. Plausibilitätsprüfung Neubau vs. Bestandssanierung mit Ergänzungsbau („Baufeld Schule“)
3. Zeitliche Streckung der Umsetzung (Mittelabfluss)

Für das „Baufeld Schule“ wurde in der beiliegenden Konzeptstudie (Anlage 2) eine Prognose über die zu erwartenden Kosten bei reduziertem Raumprogramm ermittelt.

Ohne konkrete Planung ergeben sich folgende Werte:

„Baufeld Schule“ rd. 27.237 m² BGF / Kostenrahmen rd. 123 – 132 Mio. EUR

Die Verwaltung schlägt daraufhin gemäß den Beschlusspunkten 1.-3. vor, die Neubauplanung mit reduziertem Raumprogramm zu überarbeiten und fortzusetzen und das „Baufeld Sport“ vorerst zurückzustellen. Im Zuge der weiteren Planungen werden zusätzliche Optimierungen mit dem Ziel einer wirtschaftlichen Lösung untersucht.

Stand heute ist aufgrund der schwierigen finanziellen Situation der Stadt Ludwigsburg die Umsetzung des „Baufeldes Sport“ in der mittelfristigen Finanzplanung bis 2024 nicht enthalten und nicht darstellbar. Es ist zu erwarten, dass in den Jahren ab 2025 aufgrund der dann fälligen Bauraten für das BZW die finanziellen Spielräume nur gering sein werden. Die Verwaltung schlägt dennoch vor, die finanzielle Umsetzbarkeit des „Baufeldes Sport“ dann nochmals zu prüfen.

Zu 1: Reduzierung Raumprogramm

Im Zuge einer intensiven Prüfung der Vorplanung, auf Basis des vom Gemeinderat beschlossenen Raumprogramms (Vorlage 018/17), wurden verwaltungsintern seit Frühjahr 2020 Möglichkeiten zur spürbaren Kostensenkung gesucht, ohne dabei die Funktionalität des Neubaus für die Nutzer einzuschränken. Die Raumeinsparungen sind mit den betroffenen Nutzern – insbesondere mit den drei Schulleitungen - abgestimmt.

In der Anlage 1 sind die vorgeschlagenen Reduzierungen des Raumprogramms zusammengefasst.

- **Reduzierung des Neubaus um rund einen Klassenzug (OHG):**
Zur Reduzierung der Kosten sollen beim Neubau Unterrichtsflächen für rund einen Klassenzug entfallen. Dies entspricht dem dritten Obergeschoss des Otto-Hahn-Gymnasium (OHG) der bisherigen Vorentwurfsplanung mit insgesamt 1.102 m² Programmfläche (inkl. Clusterfläche).
Das OHG wird weiterhin 5-zügig geplant. Die Klassen 11 und 12 der Oberstufe sollen stattdessen im Königin-Olga-Gebäude unterrichtet werden. Daher steht dieses Gebäude nicht - wie in der Gemeinderats-Vorlage 018/17 beschrieben - für den prognostizierten stadtweiten Anstieg der Schülerzahlen als Raumkapazität („Überlauf“) zur Verfügung.
Die fehlenden Unterrichtsräume müssten im bedarfsgerechten Umfang anderweitig im Stadtgebiet ggf. auch in Form von Modulbauten zur Verfügung gestellt werden.
- **Reduzierung schulischer Ganztags:**
Die in der bisherigen Vorentwurfsplanung vorgesehenen Ganztagsflächen werden von ursprünglich 558 m² um 198 m² Programmfläche reduziert.
- **Optimierung der Clusterflächen Bauteile 1 und 3:**
In der Grundrisskonzeption sind die Unterrichtsräume des Otto-Hahn-Gymnasiums und der Gottlieb-Daimler-Realschule (GDR) je Jahrgang in Form eines „Clusters“ angeordnet, so dass die vorhandenen Verkehrsflächen für den Unterricht genutzt werden können. Um ein differenziertes Unterrichten zu ermöglichen, wurden „Lerncluster“ bereits zum Realisierungswettbewerb vorgegeben. Dies dient den Vorgaben des Schulgesetzes unterschiedlichen Lernniveaus innerhalb einer Klassenstufe durch spezifische Lernangebote gerecht zu werden.

Die bisher entwurfsabhängig vorgesehenen Clusterflächen in OHG und GDR sollen insgesamt um rund 400 m² reduziert werden.

- **Reduzierung Stadtteil- und Schulbibliothek:**
Die bisher im 1. OG des Bauteils 2 vorgesehenen Flächen sollen entfallen. Die Programmfläche reduziert sich von insgesamt 743 m² auf 443 m². Als Kompensation wird in der Mensa ein multifunktional ausgebildeter und abtrennbarer „Speise- und Veranstaltungsraum“ mit einer Fläche von rund 100 m² integriert, der von der Stadtbibliothek und anderen Nutzern im Alltag mit geringem Aufwand umgenutzt werden kann. In der Bibliothek ist eine Fläche von 252 m² über die Schulbauförderung des Landes als Schulbibliothek förderfähig.
- **Reduzierung schulische Lagerflächen:**
Gegenüber dem aktuellen Stand der Planung sollen die schulischen Lagerflächen (keine Programmflächen) im Untergeschoss um ca. 330 m² reduziert werden.
- **Museumsdepot:**
Das als Teil der städtischen Lagerflächen im Raumprogramm im Untergeschoss vorgesehene Museumsdepot mit insgesamt 300 m² soll als Standarddepot möglichst in einem Bestandsgebäude im museumsnahen Stadtgebiet realisiert werden. Die Räume entfallen somit aus dem Raumprogramm.
- **Reduzierung Städtische Lagerflächen:**
Die städtischen Lagerflächen (Programmflächen und Nebenflächen) werden um insgesamt 610 m² reduziert, auf die aktuell auf dem BZW-Areal zur Verfügung stehende Größe. Als Lagerfläche bleibt zudem das Untergeschoss des „Pavillons“ vor der Osterholzschule erhalten, während der obergeschossige Teil mit seinen Unterrichtsräumen abgerissen wird.

Die Stadtverwaltung schlägt vor, das Raumprogramm entsprechend zu reduzieren.

Zu 2: „Baufeld Sport“ wird zurückgestellt

Als weitere Einsparung wird von der Stadtverwaltung die Unterteilung des Gesamtbauprojekts in zwei Teilprojekte vorgeschlagen (s. Anlage 2):

1. **„Baufeld Schule“:**
Im ersten Teilprojekt sind die Schulgebäude (Bauteile 1 bis 3) sowie die dazugehörigen Außenanlagen um die neuen Schulgebäude enthalten. Die Neubauplanung hierfür soll weitergeführt werden.
2. **„Baufeld Sport- und Freianlagen“:**
Im zweiten Teilprojekt sind die nördlich des Neubaus gelegenen Sporthallen und Außenanlagen sowie der Pausenhof der Osterholzschule enthalten. Die bisherige Planung beinhaltet neben der 2-teiligen Sporthalle, einen Kraftraum und Umkleide- und Sanitärräume für das Stadion. Für die Außenanlagen ist bisher ein von den Schulen und vom Stadtteil nutzbares „Sportband“ mit vielfältigen Bewegungsangeboten (Klettern, Parcours, Calisthenics, Pump-Track und Beachvolleyball) vorgesehen. Zudem wurde der Pausenhof der Osterholzschule u.a. mit einem überdachten Bereich, einer Kletteranlage und einem Kleinspielfeld neu geplant. Dieser Teil der Planung wird vorerst zurückgestellt. Die finanzielle Umsetzbarkeit dieses Teilprojektes wird zum Haushalt 2025 geprüft.
Im Baufeld Sport werden schon mit den Außenanlagen der Schulen die Flächen wiederhergestellt, die vom Abriss der Bestandsgebäude betroffen sind. Das Baufeld Sport soll zukünftig für die in der Wettbewerbsplanung enthaltenen Nutzungen (Schul- und Vereins-sporthalle und vereinseigene Basketballhalle) freigehalten werden.

Zu 3: Überarbeitung Vorplanung / Anpassung Planungsauftrag

Um die Vorplanung an das reduzierte Raumprogramm nur für das „Baufeld Schule“ anzupassen und wieder in eine in sich schlüssige, unter den geänderten Vorgaben optimierte Planung zu überführen, bedarf es der Überarbeitung der bereits vorliegenden Vorplanung mit zugehöriger Baubeschreibung und Kostenschätzung durch das beauftragte Planungsteam.

- | | |
|---|---|
| - Architektenplanung | h4a Gessert + Randecker Architekten GmbH |
| - Freianlagenplanung | Glück Landschaftsarchitektur GmbH |
| - Tragwerksplanung | Planungsgesellschaft Dittrich mbH |
| - Technische Ausrüstung | IGW Ingenieurgesellschaft mbH |
| - Fachklasseneinrichtung | RT Ingenieurgesellschaft mbH |
| - Kucheneinrichtungen | Giel Planungsgesellschaft mbH |
| - Technikraumeinrichtungen | Scaleoplan GmbH |
| - Tiefbau, Entwässerung im Außenbereich | BNP Ingenieure GmbH |
| - Bauphysik und Simulationen | Drees & Sommer SE. |
| - Brandschutzgutachter | BENZ GmbH & Co.KG |
| - Baugrundgutachter | Geotechnik Südwest Frey Marx GbR |
| - Umwelttechnische Beratungsleistungen | ITUS GmbH & Co.KG |
| - Controlling | Quadratus Projektsteuerungsgesellschaft mbH |

Für diese Überarbeitung der Vorplanung durch alle am Projekt beteiligten externen Planer und Fachplaner werden voraussichtlich rd. 930.000 EUR inkl. 19% MwSt. benötigt.

Für die daran anschließende Entwurfsplanung mit Abschluss Kostenberechnung (LPH3) werden weitere Honorare in Höhe von rd. 2.800.000 EUR brutto anfallen.

Zu 4. Juristische Begleitung Vergabeverfahren:

Gemäß Vorlage Nr. 224/17 ist vorgesehen, dass auf die Entwurfsplanung mit detaillierter Baubeschreibung und Kostenberechnung der Projektbeschluss durch den Gemeinderat folgt. Danach erstellt das Planungsteam eine Funktionalausschreibung und begleitet das Projekt mit reduziertem Leistungsbild weiter.

Für die Vergabe der Bauleistungen ist eine EU-weite GÜ-Ausschreibung "Planen und Bauen" vorgesehen.

Für die Phasen

- Verfahrensvorbereitung und Markterkundung
- EU-weiter Teilnahmewettbewerb
- Angebots- und Verhandlungsphase bis zum Zuschlag

bedarf es der juristischen Begleitung.

Die MENOLD BEZLER Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer Partnerschaft mbB hat durch eine Vielzahl solcher erfolgreich durchgeführten Verfahren die erforderliche Erfahrung und wurde aufgefordert ein Angebot abzugeben.

Um parallel zur Planung mit der Verfahrensvorbereitung beginnen zu können, wird die Vergabe an MENOLD BEZLER vorgeschlagen.

Finanzierung:

Für die Neuordnung des Schul- und Sportareals „Bildungszentrum West“ sind im Haushalts- und Finanzplan bisher Mittel in Höhe von insgesamt 32.720.000 EUR finanziert.

Unter dem Auftrag 779480102007 sind im Teilhaushalt Dezernat II, Fachbereich Bildung und

Familie unter der Produktgruppe „7948 Allgemeine Investitionen TH 48“, unter der Auftragsgruppe „S79480000 Allgemeine Investitionen TH 48“ Planungsmittel im Jahr 2021 in Höhe von 1.950.000 EUR eingestellt (Haushalts- und Finanzplan 2021 ff., Seite 219). Die eingestellten Mittel sind auskömmlich.

Termine:

Die Überarbeitung der bisherigen Planung soll im Frühjahr 2022 vorliegen. Daraus ergibt sich folgender möglicher Projektablauf:

- Mündlicher Bericht nach Überarbeitung der Vorplanung mit Kostenschätzung im 1.Quartal 2022
- Entwurfsplanung mit Kostenberechnung Ende 2022
- Entwurfs- und Baubeschluss (Projektbeschluss) durch den Gemeinderat im 2.Quartal 2023
- Genehmigungsplanung, Leitdetails und Funktionalausschreibung bis Anfang 2024
- Angebotsphase bis Auftragserteilung GÜ-Vergabe bis Ende 2024
- Baubeginn ab 2025

Die Realisierung soll in mehreren Abschnitten erfolgen, um die Kosten für Interimsquartiere zu minimieren und den Mittelbedarf zu strecken. Die Neubauten könnten bei störungsfreiem Bauablauf ca. Ende 2030 und die Außenanlagen ca. Mitte 2032 fertiggestellt werden.

Unterschriften:

gez. Renate Schmetz

gez. Mathias Weißer

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: noch nicht bekannt EUR		
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt TH 48		Produktgruppe S79480000 Allgemeine Investitionen TH 48		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		78710000 Hochbaumaßnahmen		
Investitionsmaßnahmen		779480102007		
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			7871*	779480102007

Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, 10, 14, 20, 41, 48, 55, 61, 63, 65, 67, WBL



LUDWIGSBURG

NOTIZEN