



Tischvorlage 2020/065	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	20.02.2020	öffentlich

Umbau und Erweiterung Grundschule Friedberg Süd- Vorentwurfsplanung
- erneute Lösungsansätze

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt den korrigierten Vorentwurf vom 23.01.2020 des Büros Obel Architekten für den Umbau und die Erweiterung der Grundschule Süd in Friedberg mit Kostenschätzung (prognostiziert auf Baubeginn 2021) in Höhe von 12.547.115,69 € (brutto), sowie die Kostenpakete 1-5 in Höhe von 1.014.539,48 € für die Kostengruppen KG 200 bis KG 700 zur Kenntnis.

Beschluss-Variante 1:

Der Stadtrat erkennt das Ergebnis der Vorentwurfsplanung mit korrigierten Kostenschätzung vom 15.01.2020 an.

Der vorgelegte, korrigierte Vorentwurf soll weiterverfolgt werden.

Die Planung zum Umbau und zur Erweiterung der Grundschule Friedberg Süd wird auf dieser Basis mit der nachfolgenden Entwurfs- und Eingabeplanung fortgesetzt.

Dabei sollen optional folgende Kostenpakete in die weitere Planung aufgenommen werden:

- Kostenpaket 1- Holzpellets-Heizung – 312.024€
Abstimmung:
- Kostenpaket 2- Barrierefreie Erschließung der Sporthalle – 122.679€
Abstimmung:
- Kostenpaket 3- Maßnahmen zur Bauangleichung – 102.585€
Abstimmung:
- Kostenpaket 4- Ausweichflächen für Pausenhof – 402.500€
Abstimmung:

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



- Kostenpaket 5- Bühnenausstattung – 74.750€**
Abstimmung:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Planungsbüros die Entwurfsplanung zu erarbeiten und einen Förderantrag, für den Schulumbau, bei der Regierung von Schwaben zu stellen.

Beschluss-Variante 2:

Die Verwaltung wird beauftragt, folgende Planungsvariante weiter zu untersuchen:

- Planungsvariante 1a-** Anbau im Westen mit Abstand zur Sporthalle, Raumprogramm OGTS.
Abstimmung:
- Planungsvariante 1b-** Anbau im Westen mit Anbau an die Sporthalle, Raumprogramm OGTS und Aufzug in die Sporthalle.
Abstimmung:
- Planungsvariante 2a-** Anbau als Verlängerung des Südflügels, Berücksichtigung des pädagogischen Konzeptes.
Abstimmung:
- Planungsvariante 2c-** Anbau als Verlängerung des Südtraktes mit Verbindungsbau zur Sporthalle, Berücksichtigung des pädagogischen Konzeptes und Aufzug zur Sporthalle.
Abstimmung:
- Planungsvariante 3b-** Anbau im Osten auf dem bisherigen Parkplatz mit Berücksichtigung des pädagogischen Konzeptes.
Abstimmung:
- Planungsvariante 3c-** Anbau im Osten auf dem bisherigen Parkplatz mit Erweiterung einer Mensa in Richtung Pausen-/ Innenhof, die auch als Veranstaltungsort dienen soll. Neuschaffung eines Musikraumes
Abstimmung:

Um die Bauverzögerung und weiteren Arbeits- und Kostenaufwand zu minimieren soll in einem ersten Schritt geprüft werden, ob diese Planungsvariante mit den bisherigen Planern im Rahmen des Leistungsbestimmungsrechts erfolgen kann. In diesem Falle wird die Verwaltung beauftragt, in Abstimmung mit der Schulleitung und der Förderstelle durch die bereits beauftragten Planungsbüros eine Vorentwurfsplanung erstellen zu lassen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich die Baumaßnahme mit der notwendigen neuen Planung um etwa 1 Jahr verschiebt.



Im Falle von erforderlichen erneuten VgV- Verfahren zur Vergabe der jeweiligen Planungsleistungen Hochbau/Architektur, Haustechnik HLS, Elektroplanung und Tragwerksplanung wird die Verwaltung beauftragt, die jeweiligen Verfahren unter Zuhilfenahme eines qualifizierten Dienstleisters durchzuführen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich bei erneut durchzuführenden Vergabeverfahren die bisherige Terminierung um etwa 2 Jahre verschieben wird und dass Teile der Grundlagenermittlung und der Vorentwurfsplanung erneut honoriert werden müssen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich bei erneut durchzuführenden Vergabeverfahren die bisherige Terminierung um etwa 2 Jahre verschieben wird und dass Teile der Grundlagenermittlung und der Vorentwurfsplanung erneut honoriert werden müssen.

Zudem wird es notwendig sein, die Interimscontainer der OGTS entsprechend zu verlängern.



Sachverhalt:

GRS- Grundschule Friedberg Süd
Bisheriger Verlauf

Ausschuss für Soziales, Bildung und Integration vom 07.03.2017

Schulentwicklungsplanung- Sachstandsbericht und Festlegung von Kriterien zum Anmeldeverfahren für den offenen Ganzttag ab dem Schuljahr 2017/ 2018, Vorlage 2017/067
Die Verwaltung wird beauftragt, eine Machbarkeitsstudie in Auftrag zu geben, die für alle Friedberger Grundschulen die räumliche Situation darstellt und Verbesserungsmöglichkeiten aufzeigt.

Ausschuss für Soziales, Bildung und Integration vom 06.07.2017

Sachstandsbericht zur beschlossenen Machbarkeitsstudie zur Verbesserung der Raumsituation an der Grundschule Friedberg Süd, Vorlage 2017/215
Architekt Obel stellt anhand einer PowerPoint Präsentation verschiedene Varianten für eine Erweiterung der Grundschule Friedberg Süd vor. Für das weitere Verfahren sind Gespräche mit der Regierung von Schwaben und die Berücksichtigung des neuen, aktualisierten Raumprogramms erforderlich.
Diskussion über die verschiedenen Varianten mit Favorisierung der „Variante 2“ (Umbau und Erweiterung) welche weiter ausgearbeitet werden soll.

Stadtrat 19.04.2018

Vorstellung der Machbarkeitsstudie zur Verbesserung der Raumsituation an der Grundschule Friedberg Süd - Diskussion und Meinungsbildung - Vorlage 2018/036
Am 19.04.2018 wurde dem Stadtrat durch das Architekturbüro Obel die Machbarkeitsstudie zur Verbesserung der Raumsituation an der Grundschule Friedberg Süd vorgestellt. Das Ergebnis der Studie, die Erweiterung im Bestand wurde zustimmend zur Kenntnis genommen.
Die Verwaltung wurde beauftragt, Vergabeverfahren zur Beauftragung eines Architekturbüros und der weiteren Fachplanungsbüros vorzubereiten und die Vorentwurfsplanung (Leistungsphase 2 nach HOAI) erstellen zu lassen.

Stadtrat 20.09.2018

Durchführung von VgV- Verfahren für die Vergabe von Planungsleistungen
Benennung eines Auswahlgremiums
Da sich eine EU-rechtliche Überschreitung der Vergabesummen von 229.000,00 € netto anzeigte, wurde in der Stadtratssitzung vom 20.09.2018 die Durchführung der EU-weiten Vergabeverfahren nach Vergabeverordnung (VgV) für die Planungsleistungen Architektur, Heizung/ Lüftung/ Sanitär, Elektroanlagen und Tragwerksplanung beschlossen. Zur Begleitung der Verhandlungsgespräche wurde ein Auswahlgremium benannt.



Stadtrat 17.01.2019, 21.03.2019 und 11.04.2019

Vergaben Planungsleistungen

In den Stadtratssitzungen vom 17.01.2019, 21.03.2019 und 11.04.2019 erfolgten die Auftragsvergaben an Obel Architekten, Donauwörth, das Tragwerksplanungsbüros Konstruktionsgruppe Bauen AG, Kempten, das Elektroplanungsbüro DI- Plancon GmbH, Friedberg und das Planungsbüro für die Haustechnik Scheel Ingenieure GmbH, Friedberg. Vorlagen 2019/007, 2019/088, 2019/127, 2019/138

Stadtrat 06.06.2019

Interimscontainer für die OGTS

Ermächtigung für die Auftragsvergabe der Container für die OGTS, Vorlage 2019/196

Stadtrat 11.07.2019

Interimscontainer für die OGTS

Bekanntgabe der Dringlichkeitsentscheidung zur Auftragsvergabe der Container für die OGTS, Mit Schuljahresbeginn 2019/2020 konnten die notwendigen Interims-Container in Betrieb genommen werden. Die Container sind für 24 Monate bis September 2021 gemietet, optional kann eine Verlängerung von 12 Monaten bis September 2022 beauftragt werden.

Vorlage 2019/254

Stadtrat 23.01.2020

Vorstellung der Vorentwurfsplanung

Entsprechend der Machbarkeitsstudie wurde die Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung vorgelegt. Die Konzeption weist die Wegnahme der zum Innenhof geneigten Pultdächer und eine Aufstockung in diesen Bereichen auf. Dadurch entstanden in den Obergeschossen gegenüber den bestehenden Klassenräumen sog. „Lerninseln“. Lerninseln sind erweiterte, offene Flur-Bereiche, die es ermöglichen, einzeln und in kleinen Gruppen außerhalb des Klassenraumes Unterrichtsinhalte zu behandeln und Freizeit zu verbringen. Diese Zusatzflächen können auch als Orte für die Hausaufgabenbetreuung der OGTS genutzt werden. Im Erdgeschoss des Südtraktes wurde ein großer Mensa-Bereich für die Mittagsverpflegung vorgesehen. Hier befinden sich auch die Küche und Räume für die Nachmittagsbetreuung. Im bisherigen Innenhof wird eine zweigeschossige Pausenhalle neu gebaut. Diese kann mit Trennwänden abgeteilt auch als Aula oder Veranstaltungsraum genutzt werden. In den Vorentwurf wurden den steigenden Anmeldezahlen der OGTS Rechnung getragen.

Die Fördervoraussetzungen wurden mit der Regierung von Schwaben abgestimmt. Die vorgestellten Kostenpakete wie: Pelletheizung, Barrierefreie Erschließung der Sporthalle, Maßnahmen zur Bauangleichung, Ausweichflächen für den Pausenhof und ergänzende Bühnenausstattung sollten integriert werden und vom Stadtrat bei Weiterverfolgung des Vorentwurfs noch entschieden werden.



Da die Kostenschätzung der Vorentwurfsplanung weit über der Grobkostenschätzung der Machbarkeitsstudie lag, wurde das Büro Obel Architekten gebeten, zur Stadtratssitzung am 20.02.2020 erste Lösungsansätze für Planungs-Alternativen vorzulegen.

Sachstand

Im Folgenden sollen nun die beiden Beschlussvarianten erläutert werden:

Beschluss-Variante 1 sieht die Weiterverfolgung der bisherigen Vorentwurfsplanung vor, die auf Grundlage der Machbarkeitsstudie entwickelt wurde.

Der bisherige Vorentwurf enthält alle Überlegungen aus der Machbarkeitsstudie:

- zentrale Lage von kombinierter Eingangs- und Pausenhalle mit Aula
- Aula im Innenhof als Marktplatz für die Schule, welcher auch als Veranstaltungsort mit Bühne benutzt werden kann
- die Anlage von Klassenraum-zugehörigen „Lerninseln“ gegenüber den bestehenden Klassenräumen
- Möglichkeit der kompakten Einrichtung der OGTS und der Mensa mit Küche im Südflügel
- flächensparende Bauweise
- Rettungswege bleiben erhalten
- Parkplatzsituation bleibt erhalten
- Umsetzung im Betrieb (in zwei Bauabschnitten mit Container-Auslagerung)
- Geplante Fertigstellung bis August/ September 2023
- förderfähiges Raumprogramm, mit Regierung von Schwaben abgestimmt

In der Anlage ist ergänzend zu den Unterlagen der Stadtratssitzung vom 23.01.2019 die korrigierte Kostenschätzung beigefügt. Statt mit 13.846.015,98 € schließt die Vorentwurfsplanung nun korrigiert mit 12.547.115,69 € ab.

siehe Anlage 1 – Kostenkorrektur zum Vorentwurf vom 23.01.2020



Beschluss-Variante 2 sieht die Weiterverfolgung einer hier zu entscheiden alternativen Planungsvariante vor. Insgesamt stehen die sechs Anbau-Varianten 1a, 1b, 2a, 2c, 3b und 3c zur Wahl.

Die Varianten sind in den Anlagen 2 bis 7 näher dargestellt.

Aufgrund der Äußerungen der meisten Stadträte, dass sie eine Neubau-Variante eher nicht in Erwägung gezogen werden sollte, wurde auf die Erarbeitung aufgrund der kurzfristig erneuten Vorlagefrist, einer solchen verzichtet.

Das Architekturbüro Obel stellt die erneuten Lösungsansätze zu Anbau- und Erweiterungsmöglichkeiten der Schule vor. Die nun untersuchten Varianten weichen von dem Raumprogramm des Vorentwurfes (Beschlussvariante 1) ab und enthalten, je nach Variante, weniger Räume.

In einer Power Präsentation zeigt das Büro Obel, am 20.02.2020, mehrere Varianten mit Vor- und Nachteilen auf.

siehe Anlage 2 - 7 – Pläne EG - OG Varianten mit Auflistung Vor- und Nachteile



Nachfolgende Tabelle zeigt die Flächegegenüberstellung der verschiedenen neuen Lösungsansätze.

Die Anbau- Varianten 1a und 1b enthalten nur die Mindestflächen für die Nachmittagsbetreuung und die Mensa mit Küche. Die Varianten 2a, 2c und 3b enthalten zudem zusätzliche Klassenräume, die es ermöglichen, bestehende Kassenräume als Ausweichräume für einen differenzierten Unterricht umzunutzen. Die Variante 3c enthält zudem einen Mensa-Raum, der so groß ist, dass er auch für größere Veranstaltungen genutzt werden kann.

Flächegegenüberstellung	Variante 1		Variante 2 + 3			
			Es werden sowohl die Flächen der OTGS wie auch die Flächen für moderne Unterrichtsgestaltung			
	1a	1b	2a	2c	3b	3c
Anbau Varianten Flächenvergleich anhand der Bruttogeschossfläche						
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
Bruttogeschossfläche UG	0	0	0	28	0	0
Bruttogeschossfläche EG	392	473	579	665	523	631
Bruttogeschossfläche OG	392	388	579	582	466	619
Bruttogeschossfläche gesamt	783	861	1158	1275	989	1250

Anbau Varianten Flächenvergleich nach förderfähigen Raumflächen						
Speiseraum	134	137	133	131	137	245
Küche	60	43	60	43	41	41
Mittagsbetreuung 1	60	60	60	52	60	60
Mittagsbetreuung 2	88	60	50	60	60	60
Mittagsbetreuung 3	60	60	60	60	60	60
Mittagsbetreuung 4	31	60	60	60	60	60
Mittagsbetreuung 5	60	60	60	60	im Bestand	im Bestand
Klassenzimmer 1	0	0	60	60	60	60
Klassenzimmer 2	0	0	60	60	60	60
Klassenzimmer 3	0	0	60	60	60	60
Musikraum	0	0	0	0	78	75
Musiknebenraum	0	0	0	0	29	0
Lernlandschaft	0	0	62	62	67	67
Förderfähige Fläche gem. schul. Genehm. Raumprogramm			493	480	726	708
					772	849
Umnutzung im Bestand mit geringen baulichen Änderungen						
Gruppenraum 4+5	0	0	58	58	58	58
Gruppenraum 6+7	0	0	58	58	58	58
Gruppenraum 9+10	0	0	58	58	58	58
Mittagsbetreuung Nebenraum Küche od. Büro MB	0	0	0	0	77	77
Umbau Verkersflächen (Flure)	0	32	0	32	29	29
Summe Umbauten im Bestand	0	32	173	205	279	279



Zudem liegt in der Anlage eine Tabelle bei, die Nutzen und Aufwand der jeweiligen Varianten in sehr groben Zügen darstellt. Die Kostendarstellung dient dabei weniger den konkreten Beträgen als vielmehr dem Vergleich des Aufwandes der Varianten untereinander.

Anlage 8- Variantenvergleich – Aufwands-Abschätzung

Terminliche Auswirkungen

Sollte eine der neuen Anbau-Varianten weiterverfolgt werden, muss in einem ersten Schritt geprüft werden, ob die Ausarbeitung der Planungsvariante mit den bisherigen Planern im Rahmen des Leistungsbestimmungsrechts erfolgen kann. In diesem Falle muss in Abstimmung mit der Schulleitung und der Förderstelle durch die bereits beauftragten Planungsbüros eine neue Vorentwurfsplanung erstellt werden. Terminlich muss davon ausgegangen werden, dass sich die Baumaßnahme mit der notwendigen neuen Planung gegenüber der bisherigen Terminalschiene um etwa 1 Jahr verschiebt.

Anstelle eines Fertigstellungstermins bis August 2023 (bisheriger Vorentwurf) wäre dann frühestens eine Fertigstellung zum August 2024 möglich.

Damit müssten die Interims-Container zur Unterbringung der OGTS um ein Jahr verlängert werden, was mindestens 60.000 € Mehrkosten mit sich brächte.

Im eventuellen Falle von erforderlichen erneuten VgV- Verfahren zur Vergabe der Planungsleistungen Hochbau/Architektur, Haustechnik HLS, Elektroplanung und Tragwerksplanung, müssen die jeweiligen Verfahren, unter Zuhilfenahme eines qualifizierten Dienstleisters, erneut durchgeführt werden.

Bei erneut durchzuführenden Vergabeverfahren und erneuter Vorentwurfsplanung ist davon auszugehen, dass sich die bisherige Terminierung um etwa 2 Jahre verschieben wird und dass Teile der Grundlagenermittlung und die komplette Vorentwurfsplanung erneut honoriert werden müssen. Zudem sind die Interims-Container zur Unterbringung der OGTS um zwei Jahre zu verlängern.

Dies würde Mehrkosten von mindestens 120.000 € bedeuten.

Die Grobkosten für Teile der Grundlagenermittlung und die komplette Vorentwurfsplanung liegen derzeit bei ca. 130.000,00 €.



Der Stadtrat sollte eine Entscheidung über die grundlegende weitere Vorgehensweise treffen. Dabei gilt es abzuwägen zwischen Kosten, pädagogischem Konzept und Fertigstellungstermin. Während bei dem bestehenden Vorentwurf der schulische Bedarf, die Förderung, die Kosten, der Bauzeitenplan und die baurechtliche Zulässigkeit bereits weitgehend geklärt sind, muss dies bei den neuen Lösungsansätzen erst noch näher untersucht und geplant werden. Erst dann kann eine wirkliche Vergleichbarkeit hergestellt werden.

Anlagen:

- Anlage 1 – Kostenkorrektur zum Vorentwurf aus der Stadtratssitzung vom 23.01.2020
- Anlage 2 – Plan EG Variante 1a
Plan OG Variante 1a
Übersicht mit Vor- und Nachteilen von 1a
- Anlage 3 – Plan EG Variante 1b
Plan OG Variante 1b
Übersicht mit Vor- und Nachteilen von 1b
- Anlage 4 – Plan EG Variante 2a
Plan OG Variante 2a
Übersicht mit Vor- und Nachteilen von 2a
- Anlage 5 – Plan EG Variante 2c
Plan OG Variante 2c
Übersicht mit Vor- und Nachteilen von 2c
- Anlage 6 – Plan EG Variante 3b
Plan OG Variante 3b
Übersicht mit Vor- und Nachteilen von 3b
- Anlage 7 – Plan EG Variante 3c
Plan OG Variante 3c
Übersicht mit Vor- und Nachteilen von 3c
- Anlage 8- Abschätzung von Kosten- Variantenvergleich