



Beschlussvorlage 2020/386	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	19.11.2020	öffentlich

Umbau und Erweiterung Grundschule Friedberg Süd- Variante 3b und 3c-Vorstellung Vorentwurfsplanung Variante 3b und 3c

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt den in der heutigen Sitzung vorgestellten Vorentwurf vom 02.11.2020 des Büros Obel Architekten für den Umbau und die Erweiterung der Grundschule Süd in Friedberg mit Kostenschätzung für 3b und der Kostenschätzung 3c zur Kenntnis.

Variante 3b
Der Stadtrat erkennt das Ergebnis der Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung vom 02.11.2020 an.
Die Planung zum Umbau und zur Erweiterung der Grundschule Friedberg Süd wird auf dieser Basis mit der nachfolgenden Entwurfs- und Genehmigungsplanung (Leistungsphasen 3+4) beauftragt.

Variante 3c
Der Stadtrat erkennt das Ergebnis der Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung vom 02.11.2020 an.
Die Planung zum Umbau und zur Erweiterung der Grundschule Friedberg Süd wird auf dieser Basis mit der nachfolgenden Entwurfs- und Genehmigungsplanung (Leistungsphasen 3 + 4) beauftragt.

Folgende optionalen Kostenpakete sollen in die weitere Planung aufgenommen werden:

Kostenpaket 1- Berücksichtigung der Unterkellerung – 462.246,00€
Abstimmung:

Kostenpaket 2- Barrierefreie Erschließung der Sporthalle – 122.680,00€
Abstimmung:

Kostenpaket 3- Kosten Ersatzneubau Außengeräte – 70.000,00€
Abstimmung:

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

Vorlagennummer: 2020/386



Die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung wird dem Stadtrat vor weiteren Beauftragungen erneut vorgelegt.



Sachverhalt:

1. 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)

Ausgangssituation im Bestand:

Die Grundschule Friedberg Süd wurde in den Jahren 1996/97 als dreizügige Grundschule errichtet. Obgleich die Schule vergleichsweise jung ist und baulich einen soliden Eindruck erweckt, ist die schulische Nutzung nur unter erschwerten Bedingungen möglich.

Akzente einer modernen Unterrichtsgestaltung bzw. das Umsetzen der schulischen Schwerpunkte, wie beispielsweise die musikalische Erziehung, sind nur eingeschränkt möglich. Das angestrebte pädagogische Konzept ist indes aber von einer hohen Unterrichtsvariabilität geprägt.

Im schulischen Alltag sind heute auf Grund von Inklusion, sowie dem Migrationshintergrund von Schülern Gruppendifferenzierungen bis hin zum Einzelunterricht notwendig. Der zur Erbauungszeit gültigen Schulbauverordnung (Stand 1984) entsprechend verfügen die Klassenräume der Grundschule Friedberg Süd, jedoch nur über eine Größe von 58 m². Die vergleichweisen kleinen Klassenzimmer lassen die gewünschte wie notwendige Differenzierung des Unterrichtsgeschehen somit nicht zu. Gruppen- und Ausweichräume werden aktuell durch die Ganztagesbetreuung genutzt und stehen somit dem Schulgeschehen nicht zur Verfügung.

Der derzeitige Mehrzweckraum und der Pausenraum könnten für größere Veranstaltungen durch das Öffnen der mobilen Trennwände verbunden werden. Aufgrund der unglücklichen Säulenstellung und der verwinkelten Raumgeometrie ist die tatsächliche Nutzung als Veranstaltungsraum, vor allem für die gesamte Schulfamilie aber nicht möglich.

Architekt Obel stellt vor diesem Hintergrund 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. Es wurde dem Platzmangel an der Grundschule Friedberg Süd Rechnung getragen. **Ziel** der Planung war und ist die räumliche Erweiterung der Schule zur Schaffung dringend benötigter Räume für die **offene Ganztageschule (OGTS)**, die **Schaffung eines Mensabereiches und eines Veranstaltungsortes**. 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 (2018/344)

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 (Vorlagen 2019/007, 2019/088, 2019/127, 2019/138)

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.

Stadtrat 06.06.2019

Interimscontainer für die OGTS (Vorlage 2019/196)

Ermächtigung für die Auftragsvergabe der Container für die OGTS

Die Container wurden benötigt, da eine Vielzahl von Anmeldungen für die OGTS zum September 2019 vorlag.

Stadtrat 11.07.2019

Interimscontainer für die OGTS (Vorlage 2019/254)

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.**



Stadtrat 23.01.2020

Erste Vorentwurfsplanung (Vorlage 2020/006)

Die erste Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung wurde dem Stadtrat vorgelegt. Das zu Grunde liegende Raumprogramm wurde zuvor mit der Förderstelle, der Regierung von Schwaben abgestimmt. Dieses greift das pädagogische Konzept der Lernlandschaften auf. Durch zusätzliche Räume für die OGTS und die Erweiterung der Mittagsverpflegung, sowie eine Aula für die musikalisch und sportlich orientierte Schule wurde dieses Konzept abgerundet. Vorgesehen war bislang eine Baufertigstellung zum Jahr 2025, da 2025 jedes Schulkind rechtlichen Anspruch auf einen Betreuungsplatz haben soll. Um dieses Ziel zu erreichen, ist ein zügiger Planungsprozess unabdingbar.

Da die Kostenschätzung der Vorentwurfsplanung gegenüber den genannten Kosten der Machbarkeitsstudie leider erheblich höher ausfiel, wurde das Büro Obel Architekten gebeten, zur Stadtratssitzung am 20.02.2020 erste Lösungsansätze für Alternativen vorzulegen.

Stadtrat 20.02.2020

Neue Planungsvarianten (Vorlage 2020/065)

In dieser Sitzung wurden die alternative Ansätze vorgestellt. Der Stadtrat sprach sich dafür aus, die **Planungsvarianten 3b und 3c weiterverfolgen** zu wollen.

Stadtrat 28.05.2020

Beauftragung des bisherigen Planer Teams (Obel Architekten, Konstruktionsgruppe Bauen AG (Statik), DI- Plancon GmbH (Elektroplanung) und Scheel Ingenieure GmbH (Hautechnik) mit der **Vorentwurfsplanung** der am 20.02.2020 im Stadtrat vorgestellten **Planungsvarianten 3b und 3c (Leistungsphase 2 HOAI)** (Vorlage 2020/192)

Stadtrat 15.10.2020

Zustimmung zur Erneuerung der Heizanlage, Einbau einer Pelletheizung (Vorlage 2020/330)

Stadtrat heute, 19.11.2020

Vorstellung Vorentwurfsplanung Varianten 3b und 3c

In der heutigen Sitzung wird dem Gremium die Vorentwurfsplanung der beiden weiterverfolgten Varianten präsentiert und um eine Auswahl gebeten. Zudem wird ein Beschluss benötigt, um die Entwurfs- und Genehmigungsplanung weiter voran treiben zu können und Nachteile für das Projekt zu vermeiden.

Schließlich können heute auch zusätzliche Maßnahmen, für die bereits Kostenschätzungen existieren, auf den Weg gebracht werden.



2. Erläuterung der Konzepte 3b und 3c (Anlage 1-11)

Bei beiden Konzepten wurden, wie in der Vorentwurfsplanung vom 23.01.2020, die Analysen der Machbarkeitsstudie und die Entwicklung der Schülerzahlen und der Kinder in der Mittagsbetreuung zugrunde gelegt.

Bei beiden Varianten handelt es sich um Um- und Anbauten im östlichen Bereich der Schule. Um die notwendigen Bereiche/ Gruppenräume für eine Differenzierung des Unterrichts zu schaffen, werden im Bestand Klassenzimmer umgenutzt. Jeweils zwei Klassenzimmern wird ein ehemaliger Klassenraum als Gruppenraum zugeordnet. Die so entfallenden Klassenzimmer werden im OG des östlichen Anbaus geschaffen. Im EG der Erweiterung werden Räume für die OGTS und die Mensa mit Ausgabeküche untergebracht. Aus Brandschutzgründen erhält der Anbau im Norden gegenüber den ersten Entwürfen im Frühjahr nunmehr ein eigenes Treppenhaus. Da den Nutzern an der Schule Lagerräume fehlen, wurde zudem noch eine Teilunterkellerung untersucht (zusätzliches Kostenpaket 1).

Die beiden Varianten 3b und 3c **unterscheidet sich** in der Größe der Mensafläche.

Bei der Variante 3b mit kleinerer Mensa (Gesamtfläche Um- und Neubau 2370 m²) erfolgt der Speisebetrieb der Schüler mittags aufgeteilt in zwei Schichten. Die gesamte Mensafläche ist hier förderfähig.

Bei der Variante 3c mit größerer Mensa (Gesamtfläche Um- und Neubau 2430 m²) können die Schüler mittags in einer Schicht essen. Der größere Raum könnte zusätzlich für schulische Veranstaltungen mit genutzt werden. Die Mehrfläche gegenüber der Variante 3b ist jedoch nicht förderfähig.

Die **Bandbreite der zuwendungsfähigen Gesamtflächen** liegt bei der dreizügigen Grundschule Friedberg Süd auf Grund der aktuellen Schülerzahlen **zwischen 2.053 m² bis 2.558 m²**. Um die maximalen förderungsfähigen Flächen ausschöpfen zu können, muss der Nutzer dem Fördergeber die Notwendigkeit dieser Maximalflächen anhand eines pädagogischen Konzeptes erläutern. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie und Vorentwurfsplanung wurde gemeinsam mit der Schulleitung ein Konzept aufgestellt und der Regierung von Schwaben übersandt. Das pädagogische Konzept muss im Hinblick auf die geänderte Planung noch überarbeitet werden. Dadurch könnten sich noch Änderungen bei den förderfähigen Flächen, insbesondere im Mensa- und Ganztagesbereich ergeben.

Aufstellung Kostenvergleich (gerundet)

Kosten Machbarkeitsstudie	April 2018 Baubeginn 2022	08.982.000,00€ 10.920.000,00€
Kosten Vorentwurfsplanung 23.01.2020 (nicht weiter verfolgt)	Januar 2020 Baubeginn 2022	12.550.000,00€ 13.175.000,00€
Kosten Vorentwurfsvariante 3b	November 2020 Baubeginn 2022	07.860.000,00€ 08.660.000,00€
Kosten Vorentwurfsvariante 3c	November 2020 Baubeginn 2022	09.475.000,00€ 10.450.000,00€



--	--	--

Details siehe Anlage 12- Kostenschätzung- Aufstellung (nicht öffentlich)

Die Verwaltung spricht sich für Variante 3c aus, da auf diese Weise der Schule auch ein Veranstaltungsraum ermöglicht werden kann.

3. Erläuterung der möglichen zusätzlichen Maßnahmen (Kostenpakete)

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden zudem noch Kostenpakete für zusätzliche Maßnahmen angedacht, die heute mit auf den Weg gebracht werden können.

Kostenpaket 1 Teilunterkellerung

Da von Seiten der Nutzer der Wunsch nach mehr Lagerfläche geäußert wurde, wurden die Kosten für eine Teilunterkellerung geschätzt. Dies wird von der Schule ausdrücklich gewünscht, von der Verwaltung aber nicht empfohlen. Die verursachten Zusatzkosten stehen im Vergleich zur gewonnen Fläche und den dadurch ausgelösten Problemfeldern bei der Ausführung (Verbau nötig, keine große Baugrube möglich, Unterkellerung wasserdicht auszuführen) in einem kritisch zu betrachtenden Verhältnis.

- Teilunterkellerung 462.245,67€

Kostenpaket 2 Aufzug Sporthalle

Die bestehende Sporthalle ist nicht barrierefrei erschlossen und sollte nach Wunsch des Bauherrn auch momentan in der Erweiterung der Schule nicht geändert werden. Nach Einschätzung des Behindertenbeauftragten wäre aber bei einem Bauumfang der Maßnahme von ca. 12 Millionen eine Genehmigungsfähigkeit ohne Schaffung eines barrierefreien Zugangs zur Sporthalle nicht gegeben.

- Einbau Plattformlift 122.679,70€

Kostenpaket 3 Ersatzbau Außengeräte

Aktuell ist im Bestand der Austausch der defekten Heizungsanlage beschlossen (Stadtratssitzung vom 15.10.2020). In diesem Zuge soll von einer Gasheizung auf eine Pellet Anlage umgestellt werden. Der dafür notwendige Lagerraum wird im bestehenden Außengeräteraum untergebracht. Aus diesem Grund sollte nach Meinung von Schulleitung und Verwaltung im Zuge des Anbaus ein Außengeräteraum für die Sportflächen geschaffen werden, da dieser benötigt wird.

- Außengeräteraum 70.000,00€



4. Angepasster Terminplan:

Die erneute Vorentwurfsplanung verzögerte den ursprünglich vorgesehenen Baubeginn und die Fertigstellung. Sollte sich die Entscheidung über die weitere Beauftragung der Planung erneut verzögern, wäre mit folgenden Nachteilen zu rechnen:

- Der fortgeschriebene Terminplan und die Fertigstellung verzögern sich weiter.
- Die vorhandene Raumnot in der Schule bleibt weiterhin bestehen. Überzählige Ganztageschüler müssen gegebenenfalls abgewiesen werden. Die Umsetzung des geplanten gesetzlichen Anspruchs auf einen Ganztagesplatz wird gefährdet.
- Die angemieteten Klassenraum-Container, müssen weitere Jahre für rund 60.000 €/Jahr angemietet werden. Die Unterbringung in Containern bliebe länger erhalten. Es ist dann ein Kauf der Container zu überlegen.
- Den bestehenden Planer- Verträgen liegen die Termine/ Fristen der Ausführung März 2021 bis September 2023 zugrunde. Bei verzögerter Wiederaufnahme der Planung ist damit zu rechnen, dass die Planer nicht mehr oder nur eingeschränkt zur Verfügung stehen, was zu einem schleppenden Planungsprozess, mangelhafter Planung und letztlich zu Mehrkosten führen kann.
Die Verträge wurden über Nachträge zwischenzeitlich angeglichen. Eine weitere Umplanung benötigte aber eine erneute Überprüfung bei der Regierung von Schwaben (VgV- Verfahren und rechtliche Abstimmung- erneute Vertragsänderung).
- Mit fortschreitender Zeit muss von Kostensteigerungen ausgegangen werden. Die bisherige jährliche Kostensteigerung lag bei ca. 5%.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die weiteren Leistungsphasen der Planung heute freizugeben. Die Haushaltsmittel hierfür sind bereits vorhanden.

Bei einer Entscheidung zur Weiterführung der vorliegenden gewählten Variantenplanung wird seitens der Verwaltung folgende Terminalschiene angestrebt:

➤ Vorentwurf 3b, 3c		Mai 2020 – November 2020
➤ Abstimmung mit der Förderstelle		
➤ Entwurfsplanung	mit	November 2020 - Mai 2021
➤ Kostenberechnung		Vorstellung Gremium Juni 2021
➤ Umsetzungsbeschluss	und	Juni 2021 - August 2021
➤ Förderantrag		Förderzusage bis spätestens März 2022
➤ Genehmigungsplanung		Juni 2021- August 2021
➤ Werkplanung		September 2021 – März 2022
➤ Ausschreibungs- Start		Oktober 2021
➤ Erste Vergabe erst nach vorzeitigem		Maßnahmenbeginn
➤ Baubeginn		Juni/ Juli 2022
➤ Geschätzte Bauzeit ca. 24 Monate		
➤ Baufertigstellung		August/ September 2024



Zwischenzeitlich wurde mit der Regierung von Schwaben abgestimmt, dass zur Beauftragung der Leistungsphasen 3 und 4 auf Basis der jetzigen Varianten 3 b und 3 c kein neues VgV-Verfahren erforderlich ist, welches das Verfahren weiter verzögert hätte.

Anlagen:

- Anlage 01- UG-Variante Anbau3b
- Anlage 02- EG-Variante Anbau3b
- Anlage 02a- EG-Variante Anbau3b
- Anlage 03- OG-Variante Anbau3b
- Anlage 03a- OG-Variante Anbau3b
- Anlage 04- DG-Variante Anbau3b
- Anlage 04a- DG-Variante Anbau3b
- Anlage 05- Schnitt Anbau Variante-3B
- Anlage 06- Ansicht Giebel Variante 3b
- Anlage 07- EG-Variante Anbau3c
- Anlage 07a- EG-Variante Anbau3c
- Anlage 08- OG-Variante Anbau3c
- Anlage 08a- OG-Variante Anbau3c
- Anlage 09- DG-Variante Anbau3c
- Anlage 09a- DG-Variante Anbau3c
- Anlage 10- Schnitt Anbau Variante-3C
- Anlage 11- Ansicht Giebel Variante 3c
- Anlage 12- Kostenschätzung