



Beschlussvorlage

Nr. 176/2019

Federführung	Dezernat III Amt für Hochbau und Gebäudemanagement Frau Beate Meßmer
---------------------	--

AZ./Datum:	65me-ri/18.10.2019		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	05.12.2019
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	10.12.2019

Neubau Maicklerschule

hier: Vorstellung Entwurf LPH3 und Baubeschluss

Bezug:

VA 03/2017	vom 21.03.2017	027/2017
BA 03/2017	vom 23.03.2017	027/2017
GR 03/2017	vom 04.04.2017	027/2017
BA 05/2018	vom 07.06.2018	052/2018
GR 05/2018	vom 19.06.2018	052/2018
BA 06/2018	vom 05.07.2018	077/2018
GR 06/2018	vom 17.07.2018	077/2018
VA 07/2019	vom 09.07.2019	119/2019
BVKA 01/2019	vom 11.07.2019	119/2019
GR 08/2019	vom 23.07.2019	119/2019

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat nimmt den Abschluss der Entwurfsplanung inkl. vertiefter Kostenberechnung (HOAI Leistungsphase 3) für den Neubau Maickler-Grundschule zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Maßnahme umzusetzen und die Architekten und Fachplaner mit den weiteren Leistungsphasen stufenweise zu beauftragen.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 23.07.2019 beauftragt, die Vorplanung (HOAI Leistungsphase 2) auf Grundlage der angepassten Kosten fortzuführen und die Entwurfsplanung (HOAI Leistungsphase 3) als Basis für den Baubeschluss fertigzustellen.

Die Leistungsphase 3 wurde nun von Architekt und Fachplanern fertiggestellt und mit Entwurfsplanung und vertiefter Kostenberechnung an die Stadt Fellbach übergeben:

a) Entwurfsplanung:

Die Entwurfsplanung hat im Vergleich zur Vorplanung, wie sie im Zuge der Vorlage 119/2019 vorgestellt wurde, keine wesentlichen Änderungen mehr erfahren. Es wurden lediglich die von Leistungsphase 2 zu Leistungsphase 3 üblichen Detaillierungen vorgenommen.

Siehe dazu Anlage 1 Pläne (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten)

b) Entwurfsbeschreibung:

Schüler und Besucher erreichen den Neubau der Maickler-Schule über einen angemessen dimensionierten Vorplatz. Ein einladender überdachter Eingangsbereich führt unmittelbar ins Foyer mit Blick in die Mensa und den Pausenhof. Mensa und Foyer lassen sich zu einer großen Raumeinheit zusammenschalten. Die angenehme, helle und freundliche Atmosphäre dieses multifunktional nutzbaren Raumes wird durch einen begrünten Atriumhof, der in den westlichen Pausenbereich übergeht, unterstützt. An die Mensa bzw. den Atriumhof schließen die ebenfalls vielfältig bespielbaren überdachten Pausenbereiche an. In diesem Bereich wird ein weiterer Zugang von Westen über die Mensa bzw. den Innenhof angeboten. Der Bereich der Verwaltung - mit Blickbezug zum Innenhof - sowie der Teambereich werden als autarke Einheit im Osten und Süden verortet. Die Infrastruktur mit Aufzug, WC, Stuhllager und Lehrmittel wird gut auffindbar im Zentralbereich situiert. Eine einladende einläufige Treppe im Foyer erschließt die Cluster in den oberen beiden Geschossen; zwei differenziert begrünte, wechselseitig angeordnete Innenhöfe sorgen im Bereich der Erschließungsmagistrale für natürliche Belichtung, gute Orientierung und eine angenehme Atmosphäre. Die Cluster werden jeweils am grünen Innenhof erschlossen; hier werden in unmittelbarer Nähe des Eingangs Lager und Garderobe vorgesehen. Anschließend folgt die offene, natürlich belichtete Lernfläche mit Bezug zum Atrium sowie zu den Außenräumen. Lernbereiche, Gruppenräume, Rückzugsraum und Teambüro gruppieren sich um die grüne Mitte. Die Cluster WC's werden bewusst abseits der offenen Lernbereiche verortet; Lese- und Forscherecken werden in den Randbereichen der offenen Mitten vorgesehen.

c) Materialität:

Das Gebäude zeigt sich Außen wie Innen stark reduziert und lässt dem Nutzer Raum zur eigenen Definition. Die beiden oberen Geschosse werden gestalterisch durch ein einheitliches, hinterlüftetes Vorhangfassadensystem zusammengefasst. Für die Vorhangfassade sind im Moment die Materialien Glasmosaik- Fliesen, Putz und Faserzement denkbar. Favorisierter Vorschlag der Architekten sind Glasmosaik- Fliesen. Für eine abschließende Entscheidungsfindung bedarf es noch einer tiefergehenden Ausarbeitung der alternativen Konstruktionen.

In die Fassade großzügig eingeschnittene Fensterelemente mit einer Absturzicherung aus Vertikallamellen im Bereich der Lüftungsflügel gewährleisten eine ausreichende natürliche Belichtung der Cluster. Im Bereich des Erdgeschosses kommen geschlossene Aluminiumpaneele sowie raumhohe Pfosten-Riegel-Fassaden, die einen nahtlosen Übergang zwischen Innen- und Außenraum ermöglichen, zum Einsatz. Innen bestimmen Fußböden und Türelemente aus Holz, Wandflächen in Sichtbeton in Verbindung mit den großzügigen Verglasungen das helle und freundliche Erscheinungsbild. Prägend für die Atmosphäre und innere natürliche Belichtung sind die beiden differenziert gestalteten Atriumhöfe.

Siehe dazu Anlage 2 Bemusterung

d) Kosten / vertiefte Kostenberechnung:

Die vertiefte Kostenberechnung der Architekten und Fachplaner (Kostenstand Stand 03.Quartal 2019, Planungsstand 30.10.2019) stellt sich wie folgt dar:

Kostenberechnung	21,14 Mio. EUR	Stand Q3/2019
KG 200-700		
+ Baukostenindex 3/2019 bis Q4/2020	1,33 Mio. EUR	Prognose 6,3%
+ UV	2,25 Mio. EUR	10%
Prognose neu gesamt	24,72 Mio. EUR	

Abgleich vertiefte Kostenberechnung LPH 3 mit vertiefter Kostenschätzung LPH 2
(s. Vorlage 119/2019):

Kostenschätzung KG 200-700 Q1/2019	ca. 20,73 Mio. €	Kostenberechnung KG 200-700 Q3/2019	ca. 21,14 Mio. €
+ Baukostenindex 1/2019 bis Q4/2020 (Prognose) = 8,4%	ca. 1,75 Mio. €	+ Baukostenindex 3/2019 bis Q4/2020 (Prognose) = 6,3 %	ca. 1,33 Mio. €
+ UV = 10%	ca. 2,25 Mio. €	+ UV = 10%	ca. 2,25 Mio. €
Prognose gesamt	ca. 24,73 Mio. €	Prognose neu gesamt	ca. 24,72 Mio. €

e) Zeitplan:

Für den Zeitplan Neubau Maickerschule wurden folgende Meilensteine definiert:

11/2019 – 05/2020	Leistungsphase 4 Bauantrag
12/2019 – 05/2021	Leistungsphase 5 Ausführungsplanung
06/2020 – 10/2021	Leistungsphase 6 Ausschreibung / Vergabe
10/2020	Vergabe 1. Ausschreibungspaket 1 / Hülle, TGA
01/2021	Baubeginn mit Baustelleneinrichtung, Baugrubenerstellung, Pfehlgründung
03/2021	Beginn Rohbauarbeiten
12/2021	Neubau Hülle dicht
12/2022	voraussichtliche Übergabe an den Nutzer

2. Antrag auf Schulbauförderung

Bereits im Jahr 2017 fanden erste Gespräche mit dem Regierungspräsidium zur Förderfähigkeit möglicher Schul(an)bauten im Maickerschulzentrum insbesondere einem möglichen Neubau der Maickler- Grundschule statt. Nach einem Vorort-Termin der Schulbaukommission gab es seitens RP schon damals eine grundsätzliche Zusage zu dessen Förderfähigkeit. Auch das für die Auslobung des Wettbewerbs erstellte Raumprogrammes wurde vom RP bestätigt, genauso wie dessen Weiterentwicklung in den Leistungsphasen 1-3.

Zum 1. Oktober 2019 wurde nun der offizielle Antrag auf Schulbauförderung des Schulneubauvorhabens beim Regierungspräsidium eingereicht.

Der beantragte Zuschuss beläuft sich auf rund 2,1 Mio. €.

3. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt die Maßnahme auf Basis der vorliegenden Entwurfsplanung und vertieften Kostenberechnung umzusetzen und die Architekten und Fachplaner mit den weiteren Leistungsphasen stufenweise zu beauftragen.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von 24,72 Mio. € (inkl. UV + Baupreisindex)
einmalige Erträge von
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.
Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel in Höhe von 25 Mio. € bei Produktsachkonto 21100102.202 vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen: Anlage 1 Pläne: Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten
Anlage 2 Materialkonzeption
Anlage 3 Folgekostenberechnung