

Stadt Reutlingen 65 Gebäudemanagement Reutlingen Gz.: 65-5/rms		20/016/04		02.06.2020
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BezGR Rommelsbach	10.06.2020	Anhörung	öffentlich	
BVUA	16./18.06.20	Vorberatung	nichtöffentlich	
VKSA	23.06.2020	Vorberatung	nichtöffentlich	
SchulB	23.06.2020	Kenntnisnahme	nichtöffentlich	
FiWA	25.06.2020	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	30.06.2020	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Grundschule Rommelsbach, Reisweg 25 -- Erweiterung der Mensa- und Betreuungsräume, Baubeschluss				
Bezugsdrucksache 19/016/04, 18/016/06, 18/016/04.1, 18/016/04, 17/016/06, 16/016/04				

Beschlussvorschlag

1. Der Erweiterung der Mensa- und Betreuungsräume der Grundschule Rommelsbach im Reisweg 25, auf dem Grundstück 2037/1 mit Gesamtprojektkosten in Höhe von 4,1 Mio. EUR wird, vorbehaltlich der Mittelfreigabe im Nachtrags-Haushalt 2020, zugestimmt.
2. Um die Planungen weiterführen zu können, wird der Beauftragung der Leistungsphasen 5 und 6 (Werkplanung und Erstellung der Ausschreibungen) zugestimmt. Die Kosten beider Leistungsphasen belaufen sich auf 230.000 Euro brutto.
3. Die Finanzierung der Leistungsphasen 5 und 6 in Höhe von 230.000 Euro erfolgt außerplanmäßig im Doppelhaushalt 2019/2020 unter der Projektnummer 7.2110.017.01 und wird im THH 65 gedeckt.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	HHST	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung
einmalig 2019	7.2110.017.01	75.736,00		-47.864	kein Ermächtigungsübertrag der Restmittel
einmalig 2020	7.2110.017.01	182.700,00			Planungskosten LP 1-4
einmalig 2020	7.2110.017.01	230.000,00	Überpl.	230.000	Planungskosten LP 5-6
einmalig 2021	7.2110.017.01	1.838.764,00	Überpl.	492.764	Planungs- und Baukosten
einmalig 2022	7.2110.017.01	1.772.800,00			Planungs- und Baukosten

Deckungsvorschlag

HHJ	HHST	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung
einmalig 2019	7.2110.017.01	75.736,00		Deckung im Projekt
einmalig 2020	7.2110.017.01	182.700,00		Deckung im Projekt
einmalig 2020	7.2110.019.00	100.000,00		
einmalig 2020	7.2110.023.00	130.000,00		
einmalig 2021	7.2110.017.01	492.764,00		Nachfinanzierungsbedarf im DHH 21/22
einmalig 2021	7.2110.017.01	1.346.000,00		in mittelfr. Finanzplanung enthalten
einmalig 2022	7.2110.017.01	1.772.800,00		in mittelfr. Finanzplanung enthalten

Kurzfassung

Die Raumverhältnisse des IZBB-Bestandsgebäudes der Grundschule Rommelsbach sind, bezogen auf die Schülerzahlen nicht mehr ausreichend. Dies betrifft die Küche, die Mensa und die Betreuungsräume. Die geplante Erweiterung schafft die räumlichen Voraussetzungen, um das ganztägige Betreuungsprogramm und die Essensversorgung der Schulkinder in angemessenem Umfang zu gewährleisten.

Die Maßnahme ist Teil des Strategiekontrakts zum Gesamthaushalt 2019/2020, Themenfeld, Kinder und Jugend' (W2) zur Umsetzung des Ziels „Umsetzung der Schulentwicklungsplanung 2018 mit bedarfsgerechtem Ausbau der Schulen im Unterrichts- und Betreuungsbereich.

Begründung

1. Sachverhalt

Die aktuelle Schulentwicklungsplanung, welche mit GR-Drs 18/016/04 beschlossen wurde, hat den dringenden Raumbedarf für die Grundschule Rommelsbach untermauert.

Mit GR-Drs 17/016/06 wurde durch die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie die Grundlage für die weiterführende Planung gelegt.

Die Bankwitz Planungsgesellschaft mbH aus Kirchheim unter Teck wurde mit der Durchführung der Leistungsphasen 1 bis 4 beauftragt (siehe GR-Drs 19/016/04). Am 17.02.2020 wurde der Bauantrag für das geplante Bauvorhaben eingereicht.

Durch den Erweiterungsbau stehen zukünftig 5 Betreuungsräume, Freizeitflächen sowie eine Mensa inkl. Küche zur Verfügung. Die Vergrößerung von Mensa und Küche ermöglicht die Einführung eines 2-Schicht-Betriebes für bis zu 200 Kinder. Insgesamt stehen damit rund 670 qm für die Ganztagesbetreuung zur Verfügung, anstatt der bisherigen 170 qm.

2. Baumaßnahme

Grundlage der Planung war die Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2018. Dabei wurde geprüft, ob der Raumbedarf auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück grundsätzlich umsetzbar ist und ob es baurechtliche Hemmnisse gibt. Es handelt sich dabei nicht um eine konkrete Planung.

Die mit der Machbarkeitsstudie ermittelten Grobkosten dienen zur Orientierung. Die Zahlen sind insoweit weniger belastbar, da notwendige Gutachten und Planungen fehlen.

Im Ergebnis wurde eine Umsetzung des Projektes am Standort positiv eingeschätzt.

Der Entwurf nutzt die zulässige überbaubare Fläche auf dem Grundstück in vollem Umfang aus. Der Anbau stellt eine Fortführung des bestehenden Mensengebäudes, welches 2005 im Rahmen des IZBB gebaut wurde, dar.

Der Eingriff in die Bestandsbepflanzung wird minimiert. Ersatz- und zusätzliche Bepflanzungen sind im Außenanlagenkonzept vorgesehen. Durch den Erweiterungsbau entfällt die bisherige Stellplatzfläche. Die Ersatzstellplätze werden westlich des Baufeldes verortet.

Die Flursituation als zentrale Erschließungsachse bildet das Rückgrat für den Erweiterungsbau und öffnet sich zur Mensa hin. Neben den multifunktionalen Flächen für den Mensa- und Ganztagesbetrieb sind im Erweiterungsbau auch Räume für Schulsozialarbeit, die Mensaküche, Lager- und Kühlräume sowie WC-Anlagen untergebracht. Die bisherigen Räume der Mensa, die aus dem Bestandsgebäude in den Neubau verlegt werden, schaffen zusätzliche Räume für Betreuung, Spiele und ein zusätzliches Büro.

Der Erweiterungsbau stellt baurechtlich keine Versammlungsstätte dar.

Die Küche ist als Cook-and-Chill Küche geplant und wird über einen separaten Zugang an der Nordwestecke versorgt.

Der Erweiterungsbau ist als eingeschossige Holzständerkonstruktion geplant und gründet auf einer Betonbodenplatte mit Schotterunterbau. Die Fassade ist als natürlich verwitternde, pflegeleichte Holzschalung vorgesehen. Die Dachfläche wird extensiv begrünt.

Die Errichtung einer PV-Anlage auf der Dachfläche wurde untersucht. Aufgrund der starken Verschattung durch die Sporthalle verbleibt nur eine kleine Fläche für die Installation einer PV-Anlage. Der Betrieb einer PV-Anlage wird daher als unrentabel eingestuft.

Die Versorgung mit Strom und Heizung erfolgt über das in der Sporthalle vorhandene BHKW. Die Räume sind - bis auf die Funktionsräume - nach Norden ausgerichtet, was ein Aufheizen durch direkte Sonneneinstrahlung verhindert.

3. Nachhaltigkeit

Bei der Planung der Erweiterung wurde ausdrücklich Wert auf eine möglichst nachhaltige und ökologische Ausführung gelegt. Es wird darauf geachtet möglichst nachwachsende Rohstoffe, Recyclingmaterial und schadstofffreie Produkte zu verwenden.

Die Konstruktion wird hauptsächlich als Holzkonstruktion ausgeführt, die Dämmung der Außenhaut erfolgt mittels einer Holzfaserdämmung. Notwendige Stahlbetonkonstruktionen werden aus Recyclingbeton gefertigt. Die Verfüllungen im Bereich der Bodenplatte werden mit Aushubmaterial vom städtischen Projekt Feuerwehrgebäude Altenburg hergestellt. Auf der Dachfläche ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen, welche als „Bienenweide“ konzipiert wurde.

Die Verglasungselemente werden in Holz-Alu mit 3-fach-Verglasung ausgeführt. Die Verkleidung der Außenhülle wird als Holzschalung aus unbehandeltem, sägerauem, regionalem Holz hergestellt.

Durch die Ausrichtung des Grundrisses wird ein übermäßiges Aufheizen durch Sonneneinstrahlung vermieden. Die Tageslichtausbeute ist so hoch, dass auf künstliche Belichtung in den Nutzungsbereichen weitgehend verzichtet werden kann. Durch ein hohes

Maß an natürlicher Belüftung kann auf eine Lüftungsanlage (Ausnahme: innenliegende Lagerräume, WC etc.) verzichtet werden.

Im Vorfeld wurde ein ökologisches Gutachten erstellt, das Auskunft und Regularien über die auf dem Baufeld ansässigen Tiere und Pflanzen erteilt und konkrete Handlungsmaßnahmen zu deren Schutz vorgibt.

Durch die Auswahl der Baumaterialien und eingebaute Technik wird der Aufwand für die nach Inbetriebnahme notwendige Unterhaltung und Bewirtschaftung reduziert.

4. Kosten

Die Kosten wurden nach DIN 276 ermittelt (Kostenberechnung Bankwitz-Architekten vom 06.03.2020 in der Anlage).

KGr. 100 - Grundstück	- EUR
KGr. 200 - Herrichten und Erschließen	10.000 EUR
KGr. 300 - Baukonstruktion	1.700.000 EUR
KGr. 400 - Haustechnische Anlagen	830.000 EUR
KGr. 500 - Außenanlagen	310.000 EUR
KGr. 600 - Ausstattung	105.000 EUR
KGr. 700 - Nebenkosten	780.000 EUR
Unvorhersehbares ca. 10% aus KGr. 300+400	253.000 EUR
zzgl. Kostensteigerung (ca. 2,5% / Jahr)	112.000 EUR
Kosten einschl. MWSt. 19%	4.100.000 EUR

Mit den Ergebnissen der im Jahr 2018 vorgelegten Machbarkeitsstudie konnte eine erste Einschätzung zur Umsetzbarkeit des notwendigen Raumbedarfs vorgenommen werden (siehe GR-Drs 19/016/04).

Mit Abschluss der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) wurde die Planung auf Funktionalität, Organisation, Nachhaltigkeit und Ökologie sowie städtebauliche und baurechtliche Vorgaben angepasst. Erkenntnisse, welche zum Zeitpunkt der Machbarkeitsstudie noch nicht absehbar waren, sind in die Kostenberechnung eingeflossen. Dies betrifft z.B. die notwendige Verlegung der Stellplätze im Bereich der Außenanlagen sowie die Herstellung des verlegten Anlieferungsbereichs der Küche. Außerdem wurden in die Kostenberechnung Unvorhersehbares und die Baukostensteigerung aufgenommen.

Kostenrisiken

Nach Einschätzung der Projektbeteiligten bestehen derzeit folgende weitere Kostenrisiken:

Baugrund

Die Untersuchung des Baugrunds im Vorfeld der Baumaßnahme erfolgte punktuell. Zusätzliche im Moment nicht absehbare Maßnahmen können auftreten und zu Mehrkosten führen.

Bauen im Bestand

Bei den Baumaßnahmen im Bestandsgebäude können zusätzliche, nicht absehbare Maßnahmen erforderlich werden. Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurden für die Kostensicherheit soweit im laufenden Betrieb möglich Untersuchungen durchgeführt. Eine Untersuchung des gesamten Bestandsgebäudes war nicht möglich.

Vergaberisiko

Es bestehen Ausschreibungsrisiken aufgrund der derzeit starken Auslastung der ausführenden Firmen und der konjunkturellen Situation im Baugewerbe. Aufgrund der aktuellen Erfahrungen des Gebäudemanagements wird darauf hingewiesen, dass für einzelne Gewerke z.T. kein Angebot oder Angebote mit einer deutlichen Kostensteigerung gegenüber der Kostenberechnung abgegeben werden.

Kostenkennwerte

Die gesamten Baukosten (KGr. 300 – 400) für Umbau und Erweiterung betragen 2.530.000 EUR brutto, bei 782 qm Brutto-Geschossfläche (670 qm Netto-Grundfläche).

Nur für den Erweiterungsbau fallen Baukosten (KGr. 300 – 400) in Höhe von 2.405.100 EUR brutto an, bei 583 qm Brutto-Geschossfläche (498 qm Netto-Grundfläche).

Auf dieser Grundlage ergeben sich folgende Kostenkennwerte:

Kosten / qm Brutto-Geschossfläche (583 qm): 4.125 EUR / BGF

Für vergleichbare Projekte liegen die durchschnittlich angegebenen Kosten pro qm Bruttogeschossfläche inkl. Küche bei rd. 3.900 bis 4.200 € / qm.

Der höhere Kostenansatz für das geplante Gebäude im Vergleich zu bereits umgesetzten Projekten aus dem BKI (Baukosteninformationszentrum der Architektenkammer) resultiert daraus, dass keine vergleichbaren Zahlen in punkto Nachhaltigkeit und Ökologie vorliegen, worauf bei der vorliegenden Planung ausdrücklich Wert gelegt wurde.

5. Folgekosten

Durch den Erweiterungsbau werden insgesamt 583 qm Brutto-Grundfläche zur Verfügung gestellt.

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf:

A	Aufwand
Kalkulatorische Kosten	200.963 EUR
Gebäudeunterhalt / Instandhaltung	30.360 EUR
Gemeinkosten	0 EUR
Gesamtkosten A, jährlich	231.323 EUR
B	
Betriebskosten Liegenschaft	38.647 EUR
Personal-/Betreuungskosten Liegenschaft	0 EUR
Gesamtkosten B, jährlich	38.647 EUR

Die Berechnung der Folgekosten ist in Anlage 4 detailliert dargestellt.

6. Finanzierung

Die Baukosten für die Erweiterung der Mensa und Betreuungsräume belaufen sich auf insgesamt 4.100.000 EUR. Zur Finanzierung sind im Haushaltsplan 2019/2020 für Projekt Nr. 7.2110.017.01 Mittel in Höhe von 182.700 € im Jahr 2020, 1.346.000 € im Jahr 2021 und 1.772.800 € im Jahr 2022 veranschlagt.

Die überplanmäßigen Kosten für die Beauftragung der Leistungsphasen 5 und 6 in Höhe von 230.000 EUR im Jahr 2020 werden durch nicht ausgeschöpfte Mittel von den Projekten 7.2110.019.00 und 7.2110.023.00 gedeckt.

Die zusätzlichen Mittel 2021 in Höhe von 492.764 Euro werden im Nachtrags-HH 2020, vorbehaltlich der Mittelfreigabe und Genehmigung durch das Regierungspräsidium, zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Schulbauförderung des Landes ergibt sich für die Erweiterung der Mensa- und Betreuungsräume an der Grundschule Rommelsbach ein voraussichtliches Fördervolumen von 440.000 €. Die Erforderlichkeit des Bauvorhabens wurde seitens der oberen Schulaufsichtsbehörde festgestellt.

7. Terminplan

Eine konkrete Terminplanung ist nur unter Vorbehalt möglich. Nach bisheriger Erfahrung wird die Zeitspanne von Anbeginn der Leistungsphase 5 bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens ca. 2,5 Jahre betragen. Sollte das Projekt Ende Juni 2020 in die Leistungsphase 5 starten und ohne weitere Verzögerungen umgesetzt werden, kann die Fertigstellung im 1. Quartal 2023 anvisiert werden.

gez. Katja Büchel

Anlagen

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Grundrisse / Schnitte / Ansichten

Anlage 3: Kostenberechnung Bankwitz Architekten vom 06.03.2020

Anlage 4: Folgekostenberechnung vom 15.04.2020