

Sitzungsvorlage DS 2019/290

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Gerald Goldenbach
(Stand: 20.09.2019)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 09.10.2019

Gemeinderat

öffentlich am 21.10.2019

**Gemeinschaftsschule Ravensburg
- Neubau eines temporären Schulgebäudes am Standort Neuwiesenschule
- Sachbeschluss**

Beschluss:

1. Dem Neubau eines dreigeschossigen Schulgebäudes am Standort Neuwiesen wird zugestimmt.
2. Der vorgelegten Entwurfsplanung und der Ausführung in modularer Bauweise wird zugestimmt. Die Errichtung erfolgt in einem Bauabschnitt in 2020. Dabei soll die Nutzbarkeit der Erdgeschossklassenräume zum Schuljahresbeginn 2020/21 angestrebt werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Architekturbüro Hildebrand und Schwarz und die erforderlichen Fachplaner mit der Objektplanung zu beauftragen.
4. Das Schulgebäude wird investiv errichtet. Die Kaufvariante wird der vergleichsweise betrachteten Mietvariante vorgezogen.
5. Die vorläufige Finanzierung der Projektentwicklung erfolgt über Planungen und Konzepte (Planungstopf AGM), Kostenstelle 1124010065, Kostenart 42711100, HH-Plan Seite 123. Die notwendigen Mittel für die Baumaßnahme sind für den Haushalt 2020 und den Finanzplan 2021 ff angemeldet. Die Kostenermittlung weist einen Kostenansatz für den Kauf der Raummodule in Höhe von 3.365.000 € (brutto) aus.

Sachverhalt:

1. **Beschlusslage:**

Der Gemeinderat hat am 01.07 einstimmig beschlossen:

1. *Die Bereitstellung von Modulen am Standort Süd wird wie beschreiben zugestimmt.*
2. *Die Errichtung soll abschnittsweise erfolgen mit einem 1. Bauabschnitt von zwei Stockwerken in 2020.*
3. *Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung auf dieser Grundlage weiter zu verfolgen und die erforderlichen Abstimmungen mit den Denkmalbehörden einzuholen.*
4. *Der Sachbeschluss für den Entwurf wird im Ausschuss für Umwelt und Technik im 2.HJ 2019 behandelt.*
5. *Die vorläufige Finanzierung der Projektentwicklung erfolgt über Planungen und Konzepte (Planungstopf des AGM) Kostenstelle 1124010065, Kostenart 42711100, HH-Plan Seite 123. Die notwendigen Mittel für die Maßnahme sind in der Folge für den Haushalt 2020 und den Finanzplan 2021 ff anzumelden.*

2. **Sachstand**

Auf Basis der vorgestellten Projektstudie von Hildebrand + Schwarz Architekten aus Friedrichshafen (siehe Anlage DS 2019/172) ist in Abstimmung mit den Schulleitungen der Gemeinschaftsschule und den zuständigen Vertretern des Amts für Schule, Jugend und Sport der Vorentwurf für ein temporäres Schulgebäude am Standort Neuwiesen weiterentwickelt worden.

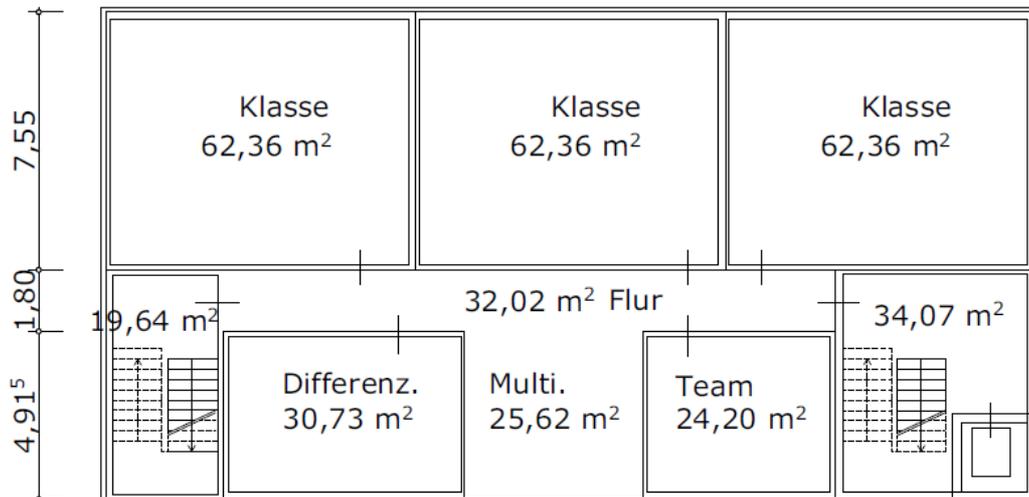
Das geplante Gebäude stellt sich als kompakter, rechteckiger, dreigeschossiger Baukörper dar. Der Grundriss des Regelgeschosses wurde entsprechend dem pädagogischen Konzept von Herrn Dr. Seydel mehr an den Cluster-Grundgedanken angenähert, die Klassenräume an die zu erwartende Klassenstärke angepasst und die Multifunktionszone zentraler angeordnet. Alle Räume eines Geschosses bilden ein sogenanntes Kompartiment, bei dem zugunsten von offenen Lernräumen auf einen notwendigen Rettungsweg verzichtet werden kann:

- drei Klassenräume, je ca. 60 m²
- Flurzone, ca. 32 m²
- Multifunktionszone, offen zum Flur, ca. 25-26 m²
- Differenzierungsraum, je ca. 30-31 m²
- Teamraum, je ca. 24 m²

Erschlossen werden die drei Etagen über zwei notwendige Treppenhäuser. Da von einer Standzeit von mindestens 5 Jahren ausgegangen werden muss,

wird baurechtlich die barrierefreie Erschließung und die Einhaltung der EnEV gefordert. Hierdurch wird der Einbau eines Aufzuges in eines der beiden Treppenhäuser erforderlich. Im Erdgeschoss wird durch Reduzierung der Teamfläche zusätzlich ein Technik- und Putzraum eingeplant. In den oberen Geschossen kann durch den Aufzug hierauf verzichtet werden. Im Gebäude selber befindet sich keine WC – Anlage, die vorhandenen WCs im Bauteil B oder C der Neuwiesenschule sind über einen überdeckten Zugang aufzusuchen.

Grundriss Regelgeschoss / Kompartiment



Die Varianten des modularen Bauens reichen von Standard-Iso Containern bis hin zu Raumzellen mit einer Grundkonstruktion aus Stahl oder Holzelementen. Aus Gründen des nachhaltigen Materialeinsatzes wird eine Ausführung in Holz-Modulbauweise präferiert. In der Ausschreibung wird die Ausführung der Tragkonstruktion nicht vorgegeben.

In der äußeren Erscheinung soll die Modularität später nicht ablesbar sein. Eine vorgehängte Verkleidung der Außenfassade mit vertikalen oder horizontalen Sichtholzleisten aus Weisstanne oder Lärche ermöglicht ein homogenes Gesamterscheinungsbild.

Das Gebäude wird voraussichtlich auf bauseitig zu erstellenden Streifenfundamenten gegründet, wobei die Gründungsart je nach System des Herstellers variieren kann. Das Dach wird als Flachdach ausgeführt und begrünt.

Ansicht West



Der festgelegte Standort zwischen Haus B und C wurde beibehalten. Aufgrund der vergrößerten Bruttogeschossfläche ist der Baukörper in Nord-Süd Richtung gedreht worden. Die Klassenräume orientieren sich nach Westen.

Hinsichtlich der Wärmeversorgung ist es geplant, das Gebäude an das bestehende Nahwärmenetz anzuschließen. Unter dem Baufeld verlaufen eine Abwasser- und Trinkwasserleitung. Dies kann zu Mehrkosten bei den Gründungsarbeiten führen, gegebenenfalls sind Leitungstrecken um zu verlegen.

Zwei Bäume stehen auf dem Baufeld zur Disposition. Aus der Baumschutzkommission heraus wurde der Prüfauftrag erteilt, Möglichkeiten zum Erhalt des südlichen Baumes zu verfolgen, sofern Baurecht und Geometrie dies vertretbar ermöglichen. Lösungen zum Erhalt des Baumes werden daher im weiteren Planungsprozess geprüft.

Lageplan



3. weiteres Vorgehen, Zeitschiene

Mit Beginn des neuen Schuljahres im September 2020 ist die Aufnahme des Schulbetriebes im Erdgeschoss des Gebäudes erforderlich. Daher ist für die weitere Umsetzung ein straffer Zeitplan zugrunde gelegt worden. Zu Beginn des IV. Quartals ist das Baugesuch einzureichen sowie die Bau- und Lieferleistung auszuschreiben. Die Vergabe der Liefer- und Bauleistungen erfolgt im Januar 2020 – in Abhängigkeit der Zuständigkeiten ggf. mit vorgelagerter Gremienberatung. Die vorbereitenden Maßnahmen für das Herrichten und Erschließen des Baugeländes starten im Frühsommer 2020.

Die Abstimmung und Information der oberen Denkmalschutzbehörde erfolgte im September 2019. Aufgrund der temporären Nutzungsdauer werden keine Bedenken erhoben.

Im Gegensatz zur Vorlage DS 2019/172 ist geplant, die Maßnahme in einem Bauabschnitt durchzuführen. Es wird sowohl aus wirtschaftlicher wie auch technischer Sicht nicht für sinnvoll erachtet, die Maßnahme in zwei Bauabschnitten durchzuführen.

Der Gesamtabschluss der Baumaßnahme mit Fertigstellung der Außenanlagen ist für Ende IV. Quartal 2020 vorgesehen.

4. Kosten und Finanzierung

Zur Konkretisierung der Kostenschätzung sind fünf Richtpreisangebote bei verschiedenen Modulbaulieferanten eingeholt worden. Bei der Angebotsanfrage wurden zwei Varianten abgefragt:

- die Kaufvariante
- die Mietvariante bis zu 5 Jahren Mietdauer

Aus den fünf abgegebenen Richtpreisangeboten ist ein Mittelpreis ermittelt worden, der für die Kostenschätzungen zugrunde gelegt wird.

In den angegebenen Baukosten sind die Ausgaben für die KG 600, Ausstattung nicht einkalkuliert. Die erforderlichen Mittel werden separat über Amt für Schule, Jugend, Sport für den Haushalt 2020 angemeldet.

Kaufvariante

Kostengruppe		Baukosten gesamt, brutto
200 – 500 + 700		3.365.000 €

Mietvariante

Kostengruppe	Mietdauer	Mietkosten
200 – 500 + 700	5 Jahre	3.480.000 €

Bei Gegenüberstellung der beiden Varianten ist klar ersichtlich, dass bei einer Mietdauer von 5 Jahren die Kaufvariante die wirtschaftlichere ist. Verlängert sich die Standzeit, ergeben sich weitere Kostenvorteile. Aufgrund der Höhe der Investitionssumme ist eine Standzeit von mindestens 5 Jahren als Mindestzeitraum anzunehmen. Da sich die Standzeit verlängern kann, empfiehlt sich die Kaufvariante mit Gesamtbaukosten (Brutto) in Höhe von ca. 3.365.000 €.

Zuschussanträge können bei temporären Maßnahmen nicht gestellt werden.

Ergebnishaushalt (konsumtiver Aufwand und Ertrag)	
Gesamtkosten der Maßnahme	3.365.000 €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	
Kostenstelle (10-stellig)	1124010065
Bezeichnung Kostenstelle	Neu-, Um-, Erweiterungsbauten, Sanierungen/Modernisierungen
Seite im Haushaltsplan	123
Planansatz ordentlicher Sachaufwand	300.000 €
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	42711000 Planungen/Konzepte
Finanzhaushalt (investive Auszahlungen und Einzahlungen)	
Gesamtkosten der Maßnahme	3.365.000 €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	
Auftrag oder PS-Projekt	765211010998
Bezeichnung	Interimslösung GMS Ravensburg
Seite im Haushaltsplan	Der Haushaltsplan 2020 wird derzeit erstellt.
Planansatz Auszahlung	3.365.000 € (über die Haushaltsjahre 2020 + 2021 verteilt)
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000 Hochbaumaßnahmen
ergebniswirksame Folgekosten im Ergebnishaushalt	
jährliche Folgekosten netto gesamt	21.000 €
davon Sachaufwand	€
davon Personalaufwand	€
davon Abschreibungen (Durchschnitt)	135.000 €
davon Zuschussauflösungen (Durchschnitt)	€
davon Erträge	€

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Regelgrundrisse EG bis 2.OG
- Anlage 3: Ansicht Ost - West
- Anlage 4: Ansicht Süd - Nord