



Beschlussvorlage

Nr.: B-068/2016
öffentlich

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung |
|--------------------|------------|------------|
| Gemeindevertretung | 19.07.2016 | öffentlich |

Vorentwurfsplanung Schulerweiterungs-/Hortgebäude und Sporthalle Hier: Beschluss zur Bestätigung des Raumprogramms und zur Bauweise

Beschlussvorschlag:

1. Das Schulerweiterungs- und Hortgebäude soll bei der weiteren Planung ohne Erweiterungsmöglichkeit in Form einer Aufstockung (entsprechend der ausgeschriebenen Generalplanungsleistungen im VOF-Verfahren) geplant werden.
2. Das Raumprogramm Hortbereich – Anlage 1 - wird ohne Bewegungsraum gebilligt.
3. Das Raumprogramm Fachhaus – Anlage 2 - wird ohne Räume für Hausmeister und Stuhllager gebilligt.
4. Das Raumprogramm für die Zweifeld-Sporthalle – Anlage 3 - wird ohne Tribüne gebilligt. Für die weitere Planung werden die Abmessungen der Zweifeld-Sporthalle mit 22 x 44 m (entsprechend der ausgeschriebenen Generalplanungsleistungen im VOF-Verfahren) festgelegt.
5. Das Schulerweiterungs- und Hortgebäude ist in folgender Bauweise auszuführen:
Massivbauweise/Modulbauweise

Sachverhalt/ Begründung:

Die Grundlage für die Durchführung der Planungsleistungen für ein Fachhaus- und Hortgebäude sowie eine Zweifeld-Sporthalle ist der Beschluss über die Vergabe der Generalplanungsleistungen im VOF-Verfahren (B-42/2016).

Im Rahmen des VOF-Verfahrens wurden die beteiligten Planungsbüros gebeten, Varianten für eine perspektivische Erweiterung auf eine vierzügige Grundschule aufzuzeigen, die im VOF-Verfahren aber nicht kostenmäßig zu untersetzen waren.

Das von der Gemeinde beauftragte Büro sander.hofrichter planungsgesellschaft mbH hatte vorgeschlagen, diese Vierzügigkeit durch eine spätere Aufstockung des Fach-/Hortgebäudes umzusetzen. Die Mehrheit des Gremiums, das im VOF-Verfahren über das Zuschlagskriterium „Lösungsvorschlag“ die Entscheidung getroffen hat, hat den Lösungsvorschlag von Sander & Hofrichter einschließlich der Erweiterungsoption als besten Lösungsvorschlag bewertet. Auch in der Sonder-GV am 05.04.2016, auf der der Vergabebeschluss gefasst wurde, wurde die Erweiterungsoption des besten Lösungsvorschlages vorgestellt.

Die nun vorliegende geprüfte Variante vom Büro sander hofrichter Planungsgesellschaft mbH mit der späteren Aufstockung (vgl. Präsentation vom 14.06.2016) hat deutlich gemacht, dass eine derartige Maßnahme den Kostenrahmen erheblich überschreitet.

Daher wird von der Verwaltung vorgeschlagen, auf die Vorhaltung der Aufstockung zu verzichten und eine perspektivische Vierzügigkeit durch Umbau der z.Zt. genutzten Turnhalle im Altbau der Grundschule sowie eines Neubaus auf der Fläche des derzeitigen Basketballplatzes zu erreichen. Dazu wurden von der Verwaltung den Gemeindevertretern in der Sitzung am 28.06.2016 Variantenvergleiche für die perspektivische Erweiterung auf eine vierzügige Grundschule ausgereicht.

Durch den Verzicht für die Vorhaltung der Aufstockung kann beim Bauvorhaben eine Kostenreduzierung von ca. 385.000 € erreicht werden.

Aufgrund der ermittelten Kosten durch die Grobkostenschätzung vom 14.06.2016 sowie der vertieften Kostenschätzung ist erkennbar, dass weitere Kosteneinsparungen notwendig sind, um die Baumaßnahme finanzieren zu können. Daher ist der Verzicht von Räumen, Grundrissoptimierung, Verkleinerung der Sporthalle sowie Entfall von Ausstattungsgegenständen notwendig, um Kosteneinsparungen zu erreichen.

Daher schlägt die Verwaltung vor, bei der weiteren Planung auf folgende Räume zu verzichten:

- Bewegungsraum für den Hort
- für Hausmeister und Stuhllager für das Fachhaus

Des Weiteren wird vorgeschlagen, die Zweifeldsporthalle ohne Tribüne zu planen sowie die Abmessungen der Zweifeldsporthalle (entsprechend VOF-Verfahren) auf 22x44 m zu reduzieren. Dies entspricht den Raumempfehlungen für Grundschulen des MBJS.

Die aufgrund dieser Grundrissänderungen/–optimierungen entstehenden Kostenreduzierungen können derzeit noch nicht benannt werden.

Weitere Kostenreduzierungen sind bei der Ausstattung möglich, die mit der Fortführung der Planung geprüft werden.

Des Weiteren können Einsparungspotentiale für die Außenanlagen erreicht werden, da der Gemeinde Wustermark Fördermittel in Höhe von max. 300.000 € im Rahmen der Richtlinie des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft über die Gewährung von Zuwendungen für die Förderung der ländlichen Entwicklung in Aussicht gestellt worden sind. Eine Antragstellung ist erst im Frühjahr 2017 möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinbarung mit dem Generalplaner zu einer Baukostenobergrenze erst auf der Grundlage der Kostenberechnung der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) erfolgt, da im Rahmen der Entwurfsplanung erst die finalen Parameter, wie z.B. Grundrissgestaltung, Raumgrößen, tragende Bauteile, Ausbauweise, Standards, Regenwasserversickerung usw. festgelegt werden.

Im Vergabebeschluss vom 05.04.2016 (B-043/2016) wurde darauf hingewiesen, dass mit Vertragsabschluss auch die Leistungsphasen 1-3 HOAI (bis zur Entwurfsplanung) für die Zweifeld-Sporthalle beauftragt sind. Daher ist die Entscheidung der Gemeindevertreter zum Bau der Sporthalle erst nach Abschluss der Leistungsphase 3 erforderlich.

Gegenwärtig befinden sich die Planungen in der Leistungsphase 2 – Vorplanung.

Bauweise

Für die Variante "Errichtung Fach- und Horthaus mit Sporthalle in einem Bauabschnitt (zeitgleich) mit Vorhaltung Aufstockung" wurden Kostenschätzungen für Massivbauweise und Modulbauweise durchgeführt. Bei diesen Kostenschätzungen konnten die o.g. Einsparungsmöglichkeiten noch nicht berücksichtigt werden:

Für die Massivbauweise wurden im Rahmen der vertieften Kostenschätzung Stand 28.06.2016 vom Büro Sander & Hofrichter Gesamtkosten von 10.183.000 € ermittelt (Anlage 4).

Vom Büro Sander & Hofrichter wurden Modulbauer zur Abgabe von Preisangeboten angefragt. Die Firmen Kleusberg, Goldbeck, und rebelmodule waren bereit, entsprechende Angebote abzugeben. Derzeit liegt von der Fa. Kleusberg ein wertbares Angebot mit Gesamtkosten von 10.526.000 € vor (Anlage 5). Das Angebot von der Fa. Goldbeck wird z.Zt. vom Büro Sander & Hofrichter geprüft. Die Fa. Rebelmodule hat bis jetzt trotz Nachfragen des Büros Sander & Hofrichter kein Angebot abgegeben.

Die Unterlagen der vertieften Kostenschätzung von Büro Sander & Hofrichter sowie von der Fa. Kleusberg sind in der Verwaltung einsehbar.

Finanzierung:

Ein belastbarer Finanzierungsvorschlag für die Errichtung des Fach-/Hortgebäudes und der Sporthalle kann der Gemeindevertretung erst zur Sitzung am 27.09.2016 vorgelegt werden.

Az.:
07.07.2016