

Dezernat IV
Grünflächenamt

Datum 27.07.2021
Gz. 67.12/DF-67.12.03-
179629/2021
Telefon 56-2234

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Entscheidung	Bau- und Umweltausschuss	14.09.2021	öffentlich

Anlagen

Anlage 1: Masterplan Außenanlagen Fritz-Ulrich-Gemeinschaftsschule
Anlage 2: Kosten Masterplan vom 13.05.2020
Bezug: GR-DS 091/2019, GR-DS 055/2020

Betreff

Sanierung Außenanlagen Fritz-Ulrich-Gemeinschaftsschule
- Vorprojektbeschluss für die Masterplanung
- Genehmigung der Vergabe von Architektenleistungen

I. Antrag

1. Die Masterplanung und die Kostenschätzung für die Sanierung der südlichen Außenanlagen zum Projekt Umbau und Sanierung der Fritz-Ulrich-Gemeinschaftsschule der Cornelia Biegert Landschaftsarchitektur GmbH, Bad Friedrichshall in Höhe von

Baukosten Außenanlagen netto	677.250,00 Euro
Baunebenkosten netto	152.381,25 Euro
Kosten netto	829.631,25 Euro
+19% MwSt.	128.677,50 Euro
Kosten brutto	958.308,75 Euro
Unvorhergesehenes brutto*	86.247,79 Euro
Gesamtkosten brutto	1.044.556,54 Euro
Gesamtkosten brutto gerundet	1.050.000,00 Euro

* ca. 9% der Brutto-Gesamtkosten einschließlich eventueller Baupreissteigerungen

werden zur Kenntnis genommen.

2. Die Masterplanung wird für die Entwurfsplanung freigegeben (Vorprojektbeschluss).
3. Die stufenweise Vergabe der Freianlagenplanung für die Sanierung der südlichen Außenanlagen der Fritz-Ulrich-Gemeinschaftsschule an die Cornelia Biegert Landschaftsarchitektur GmbH, Bad Friedrichshall zu einem voraussichtlichen Gesamthonorar von:

Netto	105.725,38 Euro
+19% MwSt.	20.087,82 Euro
Brutto	125.813,20 Euro

wird genehmigt.

Im Rahmen der stufenweisen Beauftragung werden zunächst nur die Grundleistungen der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) beauftragt. Das voraussichtliche Teilhonorar für die Leistungsphase 3 beträgt:

Netto	19.786,34 Euro
+19% MwSt.	3.759,40 Euro
Brutto	23.545,74 Euro

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die stufenweise Vergabe der Außenanlagenplanung, hier Leistungsphase 3, in ihrer Zuständigkeit zu vergeben.

II. Sachverhalt

Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat am 13.05.2019 mit der GR-DS Nr. 91/2019 die Entwurfsplanung und Kostenberechnung für die Sanierung und Erweiterung der Fritz-Ulrich-Gemeinschaftsschule genehmigt. Mit der GR-DS 055/2020 wurde der Baubeschluss am 30.04.2020 im Gemeinderat gefasst. Bestandteil der vorgenannten Maßnahme ist der Umbau der nördlich bestehenden Treppenanlage für eine barrierefreie Erschließung der dort vorhandenen Gebäudeeingänge. Die Umbaumaßnahmen im nördlichen Außenbereich sollen im 3. Quartal 2021 abgeschlossen werden.

Masterplanung Sanierung südliche Außenanlagen

Der südliche Schulhof ist nicht nur baulich in die Jahre gekommen, sondern genügt inzwischen auch nicht mehr den zeitgemäßen pädagogischen, stadt- und freiraumplanerischen Anforderungen.

So braucht der Ort, an dem sich Schüler wie Lehrer den ganzen Tag gerne aufhalten, räumliche, inhaltliche und strukturelle Vielfalt und Qualität. Insbesondere bei einer Ganztagschule und den damit verlängerten Aufenthaltszeiten müssen Lernen, Kommunikation und Regeneration in altersangemessene Ausgewogenheit gebracht werden. Schule bedeutet nicht nur Lernen, sondern ebenso Bewegen, Toben, Verweilen, Reden, Essen und weiteres. Schulhöfe sind dahingehend bedeutsame Lern- und Lebensräume im Schulalltag.

Eine gesunde und freundliche Lernumgebung, die durch die Sanierung und Erweiterung des Schulgebäudes innen geschaffen wird, soll langfristig ebenfalls in den Außenanlagen angestrebt werden. Außerdem ist beabsichtigt, dass sich die Fritz-Ulrich-Gemeinschaftsschule zum öffentlichen Raum öffnet. So sollen die Außenanlagen im Süden außerhalb der Schulzeiten durch die Nachbarschaft und Stadtgemeinschaft genutzt werden.

Darüber hinaus wird der südliche Schulhof im Rahmen des 2. und 3. Bauabschnitts der hochbaulichen Maßnahmen sowie der noch zu beschließenden Fassadensanierung als Baustelleneinrichtungsfläche und -zufahrt sowie für den Baustellenverkehr intensiv genutzt. Es kommt zu Eingriffen in den Bestand durch verschiedene Bauaktivitäten. Die Folge sind Beschädigungen an den bestehenden Belags- und Grünflächen, die die Schulhofnutzung nachhaltig beeinträchtigen und nicht durch kleinflächige Reparaturen behoben werden können.

Anforderungen an die Barrierefreiheit und Rettungswege machen höhenteknische Anpassungen der Außenanlagen an das Schulgebäude erforderlich. So ist der zukünftig neue Haupteingang im Süden derzeit nur über eine Treppe zu erreichen und nicht barrierefrei. Um den Rettungsweg aus dem 1. Untergeschoss in Richtung südlichem Schulhof sicherzustellen, muss der bestehende Tiefhof tiefergelegt werden.

Unter vorgenannten Prämissen ist eine Masterplanung als Handlungsvorschlag für die Sanierung der südlichen Außenanlagen erarbeitet worden.

Die neue organische Formsprache, ein erhöhter Anteil Naturgrün und der angepasste Mix aus Aktivitäts-, Ruhe- und Kommunikationsbereichen sollen den Schulhof abwechslungsreicher machen, atmosphärische Dichte erzeugen und optisch zum Wohlbefinden beitragen.

Die gegenwärtige Versiegelung reduziert sich durch die Schaffung von mehr Rasen- und Pflanzflächen. Dennoch verbleiben ausreichend große befestigte Bereiche für Bewegung und Veranstaltungen sowie die notwendigen Feuerwehraufstellflächen.

Punktueller landschaftliche Modellierungen zum öffentlichen südlichen Gehweg erzeugen Dynamik und eine leichte Abschirmung im Rücken der Sitzplätze. Ferner bringen sie einen fließenden gestalterischen Übergang zur benachbarten öffentlichen Grünfläche des Finanzamts, so dass die derzeitigen klaren optischen Grenzen verschwinden.

Durch eine teilweise Anhebung der Schulhoffläche sind ebene barrierefreie Zugänge an allen südlichen Eingängen möglich.

Ein großes baumüberstandenes Sitzpodest, diverse Sitzkanten entlang der Grünflächen aber auch die Rasenflächen offerieren Verweilorte für stilles Arbeiten im Freien. Der neu-strukturierte Tiefhof erfüllt die Anforderungen als Rettungsweg und bietet mit seinen breiten Sitzstufen und der pflanzlichen Einbettung Raum für neue pädagogische Konzepte und Entspannung.

Zeitgemäße Spiel- und Sportgeräte im Bereich des aufgeständerten südlichen Gebäude-riegels sollen Bewegungserfahrungen in den Pausen zulassen und bei den Nutzern das eigene Körpergefühl fördern. Sie ergänzen das Sportangebot mit Spielfeld und Kletterwand im Norden der Schule.

Großzügige Zugänge in Richtung Stadtbahnhaltestelle, Kernerstraße und Polizei öffnen die Schule und vernähen sie mit der Stadt. Kindern und Jugendlichen aus dem Wohnumfeld erschließt sich so ein neuer Freiraum, der ansonsten im verdichteten Quartier begrenzt verfügbar ist.

Kosten

Die Baukosten liegen gemäß Kostenschätzung vom 13.05.2020 bei 677.250,00 Euro netto. Die Baunebenkosten, die das Honorar für die Freianlagenplanung, Vermessungsleistungen, Gutachten und Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen umfassen, liegen voraussichtlich bei 152.381,25 Euro netto. Somit ergeben sich voraussichtliche Gesamtkosten (ohne Unvorhergesehenes) von 829.631,25 Euro netto bzw. 958.308,75 Euro brutto.

Für Unvorhergesehenes, was sich im weiteren vertiefenden Planungsprozess und möglicherweise aus zusätzlichen Planungsanforderungen von Projektbeteiligten ergibt sowie eventuelle Baupreissteigerungen einschließt, werden ca. 9% der Brutto-Baukosten angesetzt.

Zeitliche Umsetzung und nächste Schritte

Es ist vorgesehen, nach Beendigung der Entwurfsplanung im 1. Quartal 2022 den Entwurfsbeschluss für die Sanierung der südlichen Außenanlagen in den Gremien herbeizuführen. Anschließend sollen die Ausführungsplanung und eine öffentliche Ausschreibung ausgearbeitet werden. Eine Vergabe der Bauleistungen ist im Herbst 2022 vorgesehen. Nach Abschluss der Fassadensanierung, vorbehaltlich der dazugehörigen Beschlussfassungen, soll mit dem Bau begonnen werden.

Das Sportfeld im nördlichen Schulhof, das nicht Gegenstand der Masterplanung ist, dient derzeit als Standort einer zweigeschossigen Containeranlage für die Auslagerung der Schulklassen. Daraus ergibt sich voraussichtlich ein Sanierungsbedarf, der nach dem Rückbau der Containeranlage begutachtet und ermittelt wird. Eine eventuelle Erneuerung der Anlage, die derzeit nicht finanziert ist und gegebenenfalls in den Haushaltsplan 2023/2024 aufgenommen werden muss, müsste dann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Vergabe Planungsleistungen

Im Zuge einer Verhandlungsvergabe sind drei Landschaftsarchitekturbüros, deren Eignung und Leistungsfähigkeit vorab geprüft wurde, zur Abgabe eines Honorarangebots für die Erstellung einer Masterplanung zur Sanierung der südlichen Außenanlagen der Fritz-

Ulrich-Gemeinschaftsschule aufgefördert worden. Den Zuschlag hat die Cornelia Biegert Landschaftsarchitektur GmbH, Bad Friedrichshall erhalten.

Die vorliegende Masterplanung inkl. Kostenschätzung stellt die Grundlage für die Fortschreibung der Außenanlagenplanung dar. Aufgrund der intensiven Vorbefassung im Rahmen der Masterplanung mit dem Bestand der Außenanlagen und den anderen Planungen zum Umbau und zur Sanierung der Fritz-Ulrich-Gemeinschaftsschule sowie der erbrachten geistig-schöpferischen Leistung ist eine Weiterbeauftragung der Cornelia Biegert Landschaftsarchitektur GmbH konzeptionell, terminlich und ökonomisch zielführend.

Das zu erwartende Honorar ab der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) ist auf Grundlage der Kostenschätzung vom 13.05.2020 ermittelt worden. Für die Ermittlung des endgültigen Architektenhonorars wird die Kostenberechnung der Entwurfsplanung, welche durch die gemeinderätlichen Gremien noch zu genehmigen ist, zu Grunde gelegt.

Die Vergabe der Freianlagenplanung für die Sanierung der südlichen Außenanlagen der Fritz-Ulrich-Gemeinschaftsschule an die Cornelia Biegert Landschaftsarchitektur GmbH wird deshalb empfohlen.

In der ersten Vergabestufe der vorgenannten Freianlagenplanung soll die Leistungsphase 3 beauftragt werden. Die weiteren Vergabestufen sollen, vorbehaltlich der weiteren Beschlussfassungen, in die Zuständigkeit der Verwaltung übertragen werden. Die stufenweise Beauftragung der Freianlagenplanung, ohne Rechtsanspruch auf die Vergabe weiterer Leistungsphasen, wird vertraglich vereinbart.

III. Finanzwirtschaft

a) Finanzwirtschaftliche Beurteilung

Die erforderlichen Mittel für die Planung und Umsetzung der Maßnahme stehen im Haushaltsplan 2021/22 vollumfänglich zur Verfügung und werden vollständig benötigt.

b) Buchhalterische Abwicklung/betroffene Buchungsobjekte

Wo werden die Mittel veranschlagt / gebucht?

THH	Buchungsobjekt	Sachkonto	HHJ	Betrag
75	I11242110682 GEMS, Fritz-Ulrich-Schule, Außenanlage	78710000	2021	300.000 EUR
			2022	750.000 EUR
SUMME				1.050.000 EUR

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Der Antragsgegenstand ist kein städtisches Vorhaben im Sinne der „Leitlinien für eine freiwillige mitgestaltende Bürgerbeteiligung“. Eine Bürgerbeteiligung ist nicht vorgesehen. Die Fritz-Ulrich-Gemeinschaftsschule und weitere betroffene Beteiligte werden in die Planung miteinbezogen.