

5. Umgestaltung des Außengeländes der Friedrich-Ebert-Schule- hier: Festlegung der weiteren Vorgehensweise und Zustimmung zur Entwurfsplanung; Beschluss.

Sachverhalt:

Im Zuge der Erweiterung der Friedrich-Ebert-Schule wurden seinerzeit für die Umgestaltung des Außengeländes lediglich Mittel zur Anpassung des durch den Umbau betroffenen Teils veranschlagt.

Aufgrund der intensiven Nutzung des Schulgeländes und der geänderten Nutzungssituation wie beispielsweise die zeitweise Parallelnutzung durch Kernzeit und Schule, wurde deutlich, dass unter Berücksichtigung des derzeitigen Zustandes eine Gesamtüberplanung sinnvoll ist.

Nach entsprechender Vorberatung wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 23. November 2017 ein Vorentwurf beauftragt. In der Sitzung wurde der nachfolgende Beschluss einstimmig gefasst:

„Mit der Überplanung des Außengeländes der Friedrich-Ebert-Schule wird das Planungsbüro und Bildungszentrum für Frei - und Spielraumplanung, Birkenweg 1, 35644 Hohenahr, mit den Leistungsphasen I und II beauftragt. Die Beauftragung erfolgt auf der Grundlage des Angebots vom 01. September 2017, die Planungsleistung wird in Honorarzone III Mindestsatz eingestuft.“

Das Planungsbüro hat in enger Abstimmung mit den Nutzern ein Konzept gemeinsam erarbeitet, hierzu wurden an einem Planertag alle Betroffenen bzw. Projektbeteiligten eingeladen um gemeinsam die Ziele der Umgestaltung zu besprochen. An der Veranstaltung teilgenommen hatten Lehrer, Eltern, Vertreter der Verwaltung und des Bauhofs sowie Gemeinderäte).

Auf der Grundlage der im Rahmen dieser Veranstaltung gewonnenen Erkenntnisse konnte ein Nutzungskonzept erstellt und darauf basierend ein Vorentwurf verfasst werden. Die Planung basiert auf insgesamt 7 Modulen, die auch zeitversetzt realisiert werden können.

Nachdem das Planungsbüro durch Gemeinderatsbeschluss vom 26. Juli 2018 mit der Leistungsphase III weiter beauftragt wurde, wurde auf der Grundlage des Vergabebeschlusses der Entwurf gefertigt und erstmals am 10. Oktober nichtöffentlich im Technischen Ausschuss vorgestellt. Nach der Vorberatung wurden noch inhaltliche Ergänzungen in der Kostenaufstellung vorgenommen. Die Planunterlagen wurden so gestaltet, dass die im Vergleich zum Vorentwurf weggefallenen sowie nachrüstbare Elemente (die beispielsweise durch z.B. Spenden finanzierbar wären), farblich gekennzeichnet wurden.

Am 07.11.2018 wurde die Planung erneut im Technischen Ausschuss nichtöffentlich vorberaten. Die Mitglieder des Ausschusses haben sich für die Entwurfsplanung mit einer modularen Umsetzung ausgesprochen. Dabei wurden 2 Varianten vertieft beraten. Die Verwaltung hatte im Vorfeld den Vorschlag geäußert, als erste Schwerpunktmaßnahmen die Module 1 (Eingangsbereich), 2 (zentraler Bereich mit Piazzetta) und 7 (barrierefreier Zugang) umzusetzen. Im Rahmen der Beratung wurde vorgeschlagen, neben den von der Verwaltung vorgeschlagenen Modulen noch das Modul 4 (kleine Bühne) sowie eine kleine Teilfläche südlich der Feuerwehrezufahrt bereits in die erste Ausbauphase mitaufzunehmen. Dadurch wären alle unbefestigten Flächen, die einer Überarbeitung bedürfen, berücksichtigt und auch architektonisch würde dadurch schon nach der ersten Ausbauphase eine in sich stimmige, abgeschlossene Gestaltung vorliegen.

Das Planungsbüro hat mitgeteilt, dass beide Varianten umsetzbar wären.

Unabhängig von der Auswahl der Module wurde im Rahmen der Vorbera-
tung der Einsparvorschlag, auf eine Überdachung des Fahrradabstellplatzes
zu verzichten, abgelehnt.

Zur Verdeutlichung sind jeweils Planausschnitte der einzelnen Module nach-
folgend dargestellt:

Einsparungen im Entwurf

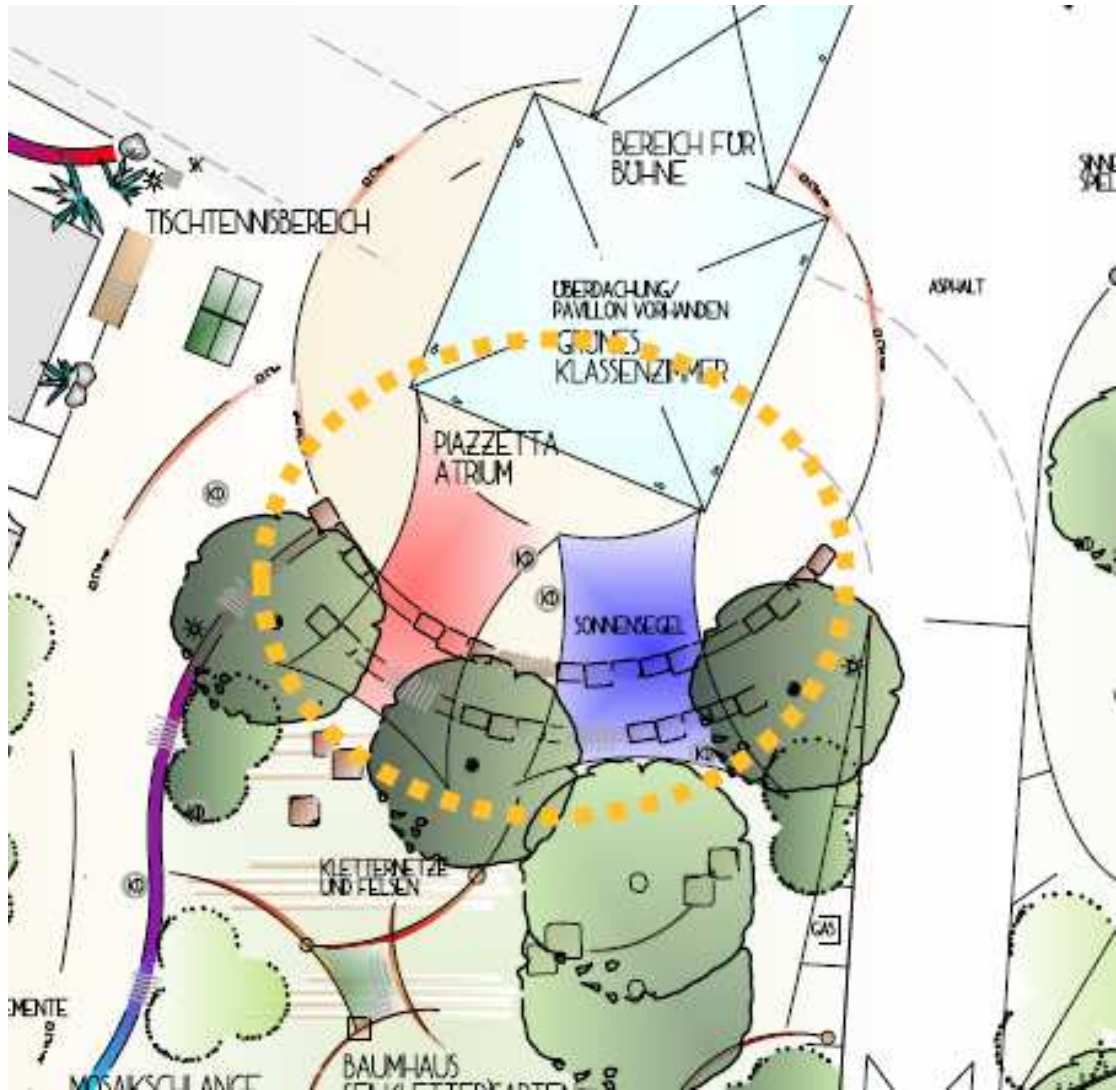
..... Sponsoringobjekte

..... entfällt

Modul 1 (Zugangsbereich):



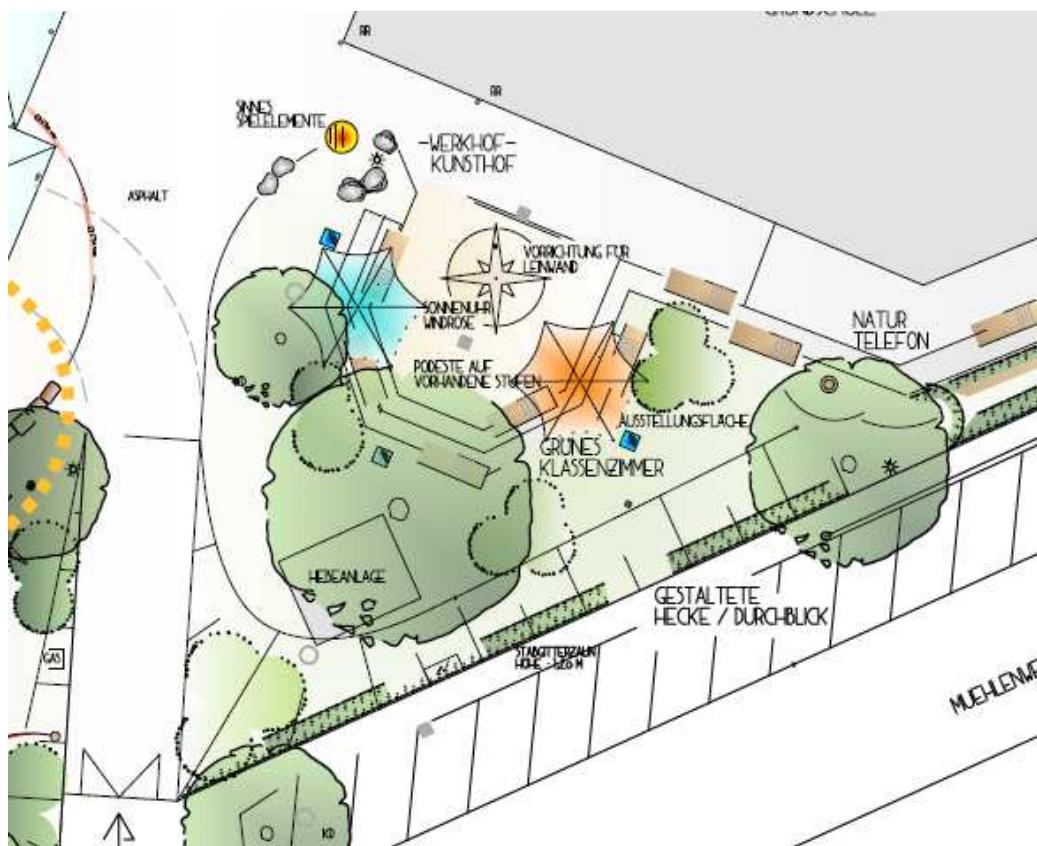
Modul 2 (zentraler Bereich mit Piazzetta):



Modul 3 (Hortus im südwestlichen Schulgelände):



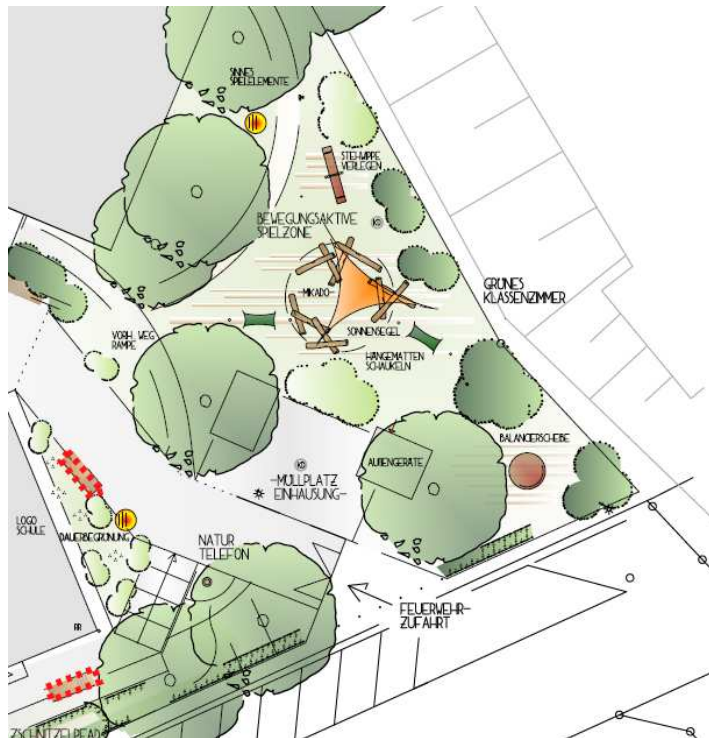
Modul 4 (kleine Bühne):



Modul 5 (Ballspielfläche):



Modul 6 (kleine Spielzone im Nordosten):



Modul 7 (barrierefreier Zugang und Außenklassenzimmer im Norden):



Ein kompletter Plan in DinA3 ist ergänzend noch beigelegt.

Die einzelnen wegfallenden Positionen sind in der nachfolgenden Projektbeschreibung mit Kostenberechnung ausführlich dargestellt. Dabei wurde auch nochmals bestätigt, dass eine modulare Umsetzung möglich ist.

Eine entsprechende Einigung über die Vorgehensweise vorausgesetzt könnte dann in dieser Sitzung dem Planentwurf zugestimmt und die weitere Vorgehensweise wie z.B. die modulare Umsetzung bereits beschlossen werden. Dadurch könnte eine Ausschreibung noch so zeitnah erfolgen, dass für Sommerferien ein Baubeginn anvisiert werden kann.

Projektbeschreibung:

NATURVERBUNDENE SCHULHOFGESTALTUNG
„FRIEDRICH-EBERT-GRUNDSCHULE“
DER FORSCHERHOF®
MÜHLENWEG 71 - 68549 ILVESHEIM

ENTWURFSPLANUNG MIT KOSTENBERECHNUNG
VERÄNDERUNGEN UND EINSPARUNGEN ZUM VORENTWURF

Mit der Beauftragung der Entwurfsplanung im o.a. Bauvorhaben wurde uns vom Bauherrn die Aufgabe übertragen, eine Kostenreduzierung um ca. 60.000,00 € zu den vorliegenden Baukosten gemäß Kostenschätzung zum Vorentwurf von April 2018 vorzunehmen. Die planerischen Einsparungen wurden im Beschluss vom 28. Juni 2018 festgelegt:

„Beschluss

Im Rahmen der Umgestaltung des Außengeländes der Friedrich-Ebert-Schule wird das Planungsbüro und Bildungszentrum für Frei – und Spielraumplanung, Hohenahr, mit der Leistungsphase III beauftragt (Honorarstufe III, Mindestsatz). Grundlage der Weiterbeauftragung ist der Vorentwurf, der wie folgt zu reduzieren ist:

- *Wegfall mindestens eines grünen Klassenzimmers*
- *Ausbildung der Rampe (Auflage Baugenehmigung).*
- *Reduzierung des Moduls 2 (Piazzetta), insbesondere der Sitzstufen mit Segelbeschattung, da bereits in Modul 4 Sitzstufen umgestaltet werden.*
- *Reduzierung des Moduls 3 um Ausstattungsgegenstände, die auch durch Dritte bereitgestellt werden können (z.B. Spenden, Aktionen etc.). Im konkreten Fall würden sich z.B. die Hochbeete dafür anbieten.*
- *Prüfung, welche Möblierung und Ausrüstungsgegenstände auf Folgejahre verteilt werden.*
- *Grundsätzlich ist die Planung so anzulegen, dass die Bauausführung auch über mehrere Jahre gestreckt und modular umgesetzt werden kann. Der Eingangsbereich als ein zentrales Gestaltungselement sowie der barrierefreie Zugang als vorgeschriebene Nachrüstung sind in der in der ersten Umsetzungsphase zu berücksichtigen.“*

Auf dieser Grundlagen wurde die Entwurfsplanung erarbeitet und die vorgeschlagenen Einsparungen planerisch realisiert. Jedes Modul wurde zu Gunsten der gewünschten bauab-

schnittswisen Umsetzung autark für sich ermittelt. Dies bedeutet, dass für jedes Modul eine eigene Baustelleneinrichtung und eine Sicherheit für Unvorhergesehenes eingerechnet wurde. Weiter wurden leicht nachzurüstende Ausstattungselemente als „Sponsoringobjekte“ nicht in die Kosten eingerechnet. Diese Elemente können jederzeit ohne größeren baulichen Aufwand nachgerüstet werden.

Die Kostenermittlung in Einzelpositionen geht nach einer Mengenermittlung für die Einheitspreise von aktuell submittierten Preisen aus Vergleichsprojekten sowie den Preisvorgaben der Sirados Baudaten und dem Baupreislexikon aus.

Nachfolgend sollen die Veränderungen in den einzelnen Modulen erläutert werden. Dem Vorschlag aus der Niederschrift vom 2.10.2018 zum ersten Bauabschnitt (Modul 1, 2 und 7) können wir folgen.

Baubereich	Baukosten brutto	Flächengröße Baubereich ca. qm	Ca. Kosten pro /qm
Modul 1 I. Zugangsbereich und neuer Fahrradstellplatz Veränderung zum Vorentwurf: Neuer Fahrradstellplatz ohne Überdachung Sinnesspielelemente = Sponsoringobjekte Für die Mosaikschlage als Schulchronik wurden als Platzhalter bereits die Einfassungen aus Naturstämmen und –steinen eingerechnet	52.341,55 €	770 qm	67,97 €/qm
Modul 2 II. Zentraler Bereich mit Piazzetta und Spielzone Veränderung zum Vorentwurf: Sitzstufen mit Segelbeschattung (auch Grünes Klassenzimmer) sind gemäß Beschluss entfallen	58.013,86 €	920 qm	63,05 €/qm
Modul 3 III. Hortus im südwestlichen Schulgelände Veränderung zum Vorentwurf: Experimentierstationen und Hochbeete sowie Zauberbeete = Sponsoringobjekte Arbeitstische als Grünes Klassenzimmer = Sponsoringobjekte	49.595,48 €	970 qm	51,12 €/qm

Modul 4 IV. Kleine Bühne Veränderung zum Vorentwurf: Keine	31.486,03 €	700 qm	44,98 €/qm
Modul 5 V. Ballspielflächen Veränderung zum Vorentwurf: Sitzstufe vor dem Gebäude der Schulbetreuung entfallen Erhöhung Ballfangzaun über Netz	29.604,10 €	1.450 qm	20,41 €/qm
Modul 6 VI. Kleine Spielzone im Nordosten Veränderung zum Vorentwurf: Balacierscheibe = Sponsoringobjekt	37.540,88 €	740 qm	50,73 €/qm
Modul 7 VII. Barrierefreier Zugang und grünes Klassenzimmer im Norden Veränderung zum Vorentwurf: Grünes Klassenzimmer als Amphitrium entfällt Sinnesspielelemente = Sponsoringobjekte	51.837,26 €	800 qm	64,79 €/qm
Gesamt brutto	310.419,19 €	6.350 qm	48,88 €/qm
Kostenschätzung zum Vorentwurf von April 2018	367.700,00 €		
Differenz / Einsparung	-57.280,81 €		

Nicht in die Kosten eingerechnet wurden eventuell notwendige Arbeiten für die Sanierung von Grundleitungen sowie eventuell notwendige Entsorgungskosten aus nicht bekannten Bauteilen (z.B. Fundamente) oder Zuschlägen für kontaminiertes Abbruchmaterial, da uns hierzu keine Grundlagen vorliegen.

FFS Oktober 2018

Am 13.11.2018 wurde eine aktualisierte Kostenberechnung vorgelegt, sie ist nachfolgend dargestellt und beinhaltet auch die überdachten Fahrradabstellfläche:

	ILVESHEIM GRUNDSCHULE	271.456,47
1	NEUGESTALTUNG DER AUSSENANLAGE	271.456,47
1.1	ZUGANGSBEREICH UND FAHRRADSTELLPLATZ	54.584,50
1.1.1	BAUBEGLEITENDE LEISTUNGEN	1.931,00
1.1.2	VOR- UND ERDARBEITEN	12.804,50
1.1.3	TRAGSCHICHTEN	3.675,00
1.1.4	ENTWÄSSERUNG	3.380,00
1.1.5	WEGEBAU UND NATURSTEINARBEITEN	14.566,00
1.1.6	WIRTSCHAFTSGEGENSTÄNDE	10.600,00
1.1.7	VEGETATIONSTECHNISCHE ARBEITEN/PFLANZEN	3.748,00
1.1.8	FERTIGSTELLUNGSPFLEGE	1.518,00
1.1.9	UNVORHERGESEHENES	2.362,00
1.2	ZENTRALE BEWEGUNGSZONE	48.751,15
1.2.1	BAUBEGLEITENDE LEISTUNGEN	1.882,00
1.2.2	VOR- UND ERDARBEITEN	3.498,00
1.2.3	TRAGSCHICHTEN, SCHÜTTGÜTER UND NATURSTEINE	8.172,00
1.2.4	ENTWÄSSERUNG / DRAINAGE	4.954,05
1.2.5	WIRTSCHAFTSGEGENSTÄNDE	21.575,00
1.2.6	VEGETATIONSTECHNISCHE ARBEITEN/PFLANZEN	4.479,10
1.2.7	FERTIGSTELLUNGSPFLEGE	2.085,00
1.2.8	UNVORHERGESEHENES	2.106,00
1.3	HORTUS	41.676,88
1.3.1	BAUBEGLEITENDE LEISTUNGEN	1.882,00
1.3.2	AUSBAU ASPHALTFLÄCHEN	1.920,00
1.3.3	VOR- UND ERDARBEITEN	5.125,00
1.3.4	TRAGSCHICHTEN	588,00
1.3.5	ENTWÄSSERUNG	2.840,00
1.3.6	BEWÄSSERUNGSSYSTEM	
1.3.7	WEGEBAU UND NATURSTEINARBEITEN	10.555,00
1.3.8	WIRTSCHAFTSGEGENSTÄNDE	4.720,00
1.3.9	VEGETATIONSTECHNISCHE ARBEITEN/PFLANZEN	8.438,38
1.3.10	FERTIGSTELLUNGSPFLEGE	3.502,50
1.3.11	UNVORHERGESEHENES	2.106,00

1.4	KLEINE BÜHNE	26.458,85
1.4.1	BAUBEGLEITENDE LEISTUNGEN	1.556,00
1.4.2	VOR- UND ERDARBEITEN	910,50
1.4.3	TRAGSCHICHTEN	1.302,60
1.4.4	WEGEBAU UND NATURSTEINARBEITEN	4.396,00
1.4.5	WIRTSCHAFTSGEGENSTÄNDE	7.790,00
1.4.6	VEGETATIONSTECHNISCHE ARBEITEN/PFLANZEN	5.924,75
1.4.7	FERTIGSTELLUNGSPFLEGE	3.185,00
1.4.8	UNVORHERGESEHENES	1.394,00
1.5	BALLSPIELFLÄCHEN	24.877,40
1.5.1	BAUBEGLEITENDE LEISTUNGEN	1.401,00
1.5.2	VOR- UND ERDARBEITEN	2.517,40
1.5.3	TRAGSCHICHTEN	1.470,00
1.5.4	WEGEBAU UND NATURSTEINARBEITEN	6.720,00
1.5.5	WIRTSCHAFTSGEGENSTÄNDE	4.040,00
1.5.6	ZAUNARBEITEN	2.913,50
1.5.7	VEGETATIONSTECHNISCHE ARBEITEN/PFLANZEN	2.730,50
1.5.8	FERTIGSTELLUNGSPFLEGE	1.195,00
1.5.9	UNVORHERGESEHENES	1.890,00
1.6	SPIELZONE IM NORDOSTEN	31.546,96
1.6.1	BAUBEGLEITENDE LEISTUNGEN	1.280,50
1.6.2	VOR- UND ERDARBEITEN	3.988,16
1.6.3	TRAGSCHICHTEN, SCHÜTTGÜTER UND NATURSTEINE	6.481,60
1.6.4	ENTWÄSSERUNG / DRAINAGE	3.891,70
1.6.5	WIRTSCHAFTSGEGENSTÄNDE	8.700,00
1.6.6	VEGETATIONSTECHNISCHE ARBEITEN/PFLANZEN	3.572,50
1.6.7	FERTIGSTELLUNGSPFLEGE	2.112,50
1.6.8	UNVORHERGESEHENES	1.520,00
1.7	BARRIEREFREIER ZUGANG BETREUUNG	43.560,73
1.7.1	BAUBEGLEITENDE LEISTUNGEN	1.189,50
1.7.2	VOR- UND ERDARBEITEN	6.303,65
1.7.3	TRAGSCHICHTEN	2.499,00
1.7.4	ENTWÄSSERUNG	4.840,00
1.7.5	WEGEBAU UND NATURSTEINARBEITEN	11.082,80
1.7.6	UMZÄUNUNG	7.029,38
1.7.7	VEGETATIONSTECHNISCHE ARBEITEN/PFLANZEN	4.664,90
1.7.8	FERTIGSTELLUNGSPFLEGE	4.687,50
1.7.9	UNVORHERGESEHENES	1.264,00

Durch ein Vorziehen der Module 1, 2 und 7 würde zumindest die Auflage für den barrierefreien Zugang endlich umgesetzt und der Bereich der (ehemaligen) Rasenfläche umgestaltet werden sowie die Eingangssituation- was den Bring-und Holbetrieb der Kinder angeht - neu geordnet und entschärft. Die drei Module belaufen sich auf ca. 175.000 € brutto zuzüglich den Baunebenkosten (ca. 15 – 20 %), wovon ein Teil der Nebenkosten (Leistungsphase 1 – 3) bereits dieses Jahr abgerechnet sein werden.

Für die 2. Variante der modularen Umsetzung mit den Modulen 1, 2, 4 und 7 sowie die Teilfläche südlich der nördlichen Feuerwehrezufahrt belaufen sich die Kosten auf ca. 210.000,- € brutto zuzüglich der Baunebenkosten.

Da eine modulare Umsetzung gewünscht war, wurden die Kosten auch mit entsprechenden Sicherheit wegen zusätzlicher bzw. wiederholter Baustelleneinrichtungen, kalkuliert. Dadurch können bei einer Beauftragung mehrere Module zeitgleich noch Einspareffekte erzielt werden.

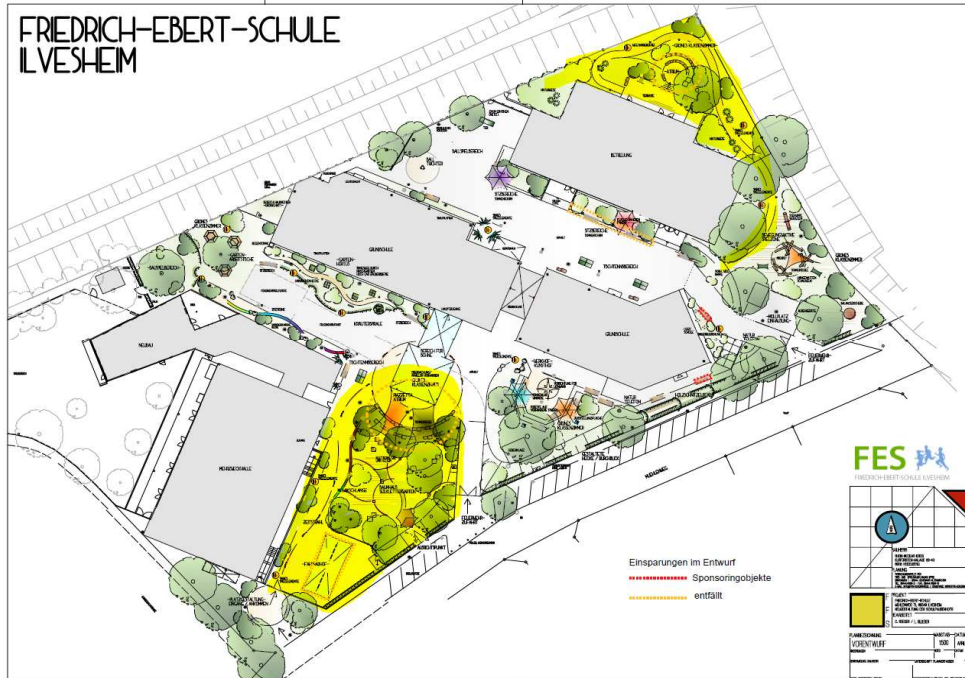
Die Standorte der zunächst zurückgestellten Module sind bisher weitestgehend gestaltet und stehen daher auch ohne Umgestaltung weiterhin in einem nutzbaren Zustand zur Verfügung.

Durch die gemeinsamen Anstrengungen konnten Einsparungen gegenüber dem ersten Entwurf von ca. 50.000 € (ohne Wegfall der Fahrradüberdachung) generiert werden. Desweiteren wird auch geprüft, inwieweit das vorhandene Spielgerät während der Ausführungszeit z.B. auf der Fläche von Modul 6 aufgestellt werden kann und ob die vorhandenen Fahrradständer bei der Neuplanung wiederverwendet werden können.

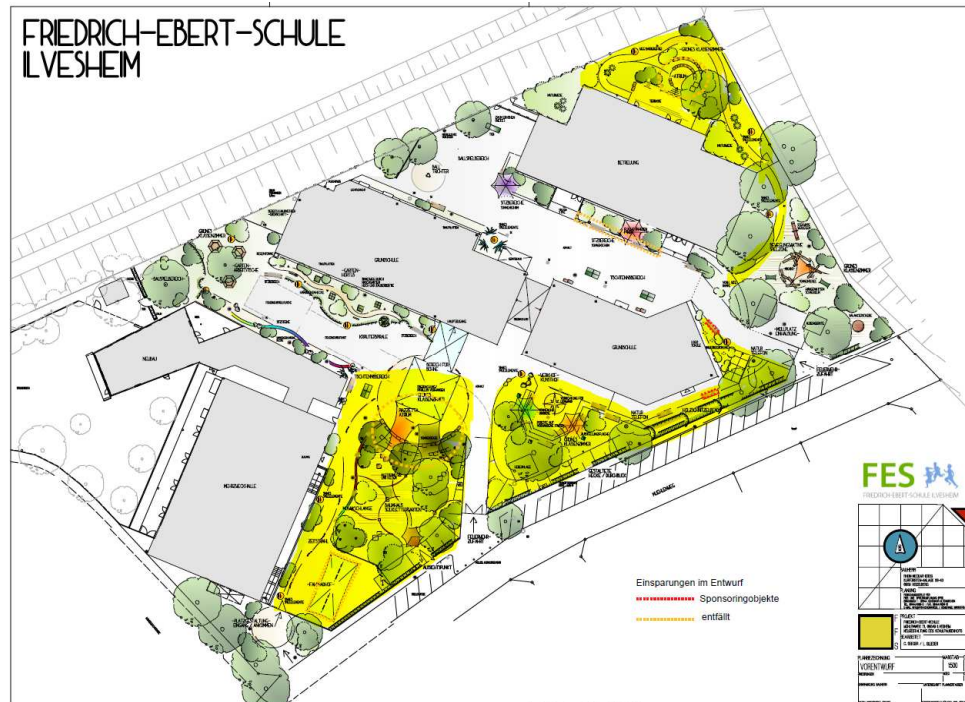
Im Rahmen der Vorberatung konnte keine Empfehlung zu einem der beiden diskutierten Ausbauvarianten ausgesprochen werden. Die Verwaltung hält den in der Vorberatung erarbeiteten Ergänzungsvorschlag aber für sinnvoll und würde diesen in den Beschlussvorschlag mit aufnehmen.

Im nachfolgenden ist der Gestaltungsumfang der beiden modularen Umsetzungsvarianten zur Verdeutlichung farblich dargestellt:

Variante 1 (Modul 1,2,7):



Variante 2 (Modul 1,2,4,7 zuzüglich Teilfläche):



Aufgrund der Marktlage beabsichtigt die Verwaltung die Maßnahme früh auszuschreiben. Zum einen erhofft man sich daraus einen Wettbewerbsvorteil, da noch nicht alle Baufirmen die Auftragsbücher für 2019 gefüllt haben, zum anderen besteht gegebenenfalls die Möglichkeit, bei starken Kostenüberschreitungen eine Ausschreibung zu wiederholen bzw. die Ausführung wieder zu reduzieren (z.B. auf Variante 1). Ziel sollte es auf jeden Fall sein, die Baumaßnahmen in den Sommerferien 2019 auszuführen bzw. zu beginnen, um die Beeinträchtigungen des Schulbetriebes auf ein Minimum zu begrenzen.

Aufgrund des o.a. Sachverhaltes ergeht der folgende

Beschlussvorschlag:

1. Der vorgestellten Entwurfsplanung wird mit folgender Änderung zugestimmt: Die Überdachung der Fahrradabstellplätze bleibt Bestandteil der verbindlichen Planung
2. Die Umsetzung erfolgt modular. Für das Jahr 2019 sollen die Module 1,2,4 und 7 ergänzt um eine Teilfläche (südlich der nördlichen Feuerwehrezufahrt) umgesetzt werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die hierfür erforderlichen weiteren Verfahrensschritte einzuleiten.

Th