Stadt Ulm
Beschlussvorlage

ulm

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	22.02.2022		
Geschäftszeichen	GM-sm-sa		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 22.03.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 101/22

Betreff: Abbruch und Neubau Grundschule Eichenplatz mit Kindertageseinrichtung - Bericht über das Verhandlungsverfahren nach VgV mit vorgelagertem Teilnahmewettbewerb für die Objektplanung -

Anlagen: Projektskizze und Erläuterungsbericht (Anlage 1)

Antrag:

Das Ergebnis des Verhandlungsverfahrens mit vorgelagertem Teilnahmewettbewerb für die Planungsleistungen "Neubau einer zweizügigen Grundschule sowie einer 4-gruppigen Kindertageseinrichtung in Ulm" wird zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:	
~~BM 1, BM 2, BM 3, C 3, OB, RPA, ZSD/HF~~	Eingang OB/G	
	Versand an GR	
	Niederschrift §	
	Anlage Nr.	

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	**Ja**
Auswirkungen auf den Stellenplan:	**Nein**

2. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

2.1. Beschlusslage

Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales am 05.12.2018, Beschluss zu GD 461/18.

2.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

3. Erläuterung zum Vorhaben

3.1. Ausgangslage

In der Sitzung am 12.12.2018 (GD 461/18) hat der Gemeinderat dem vorgelegten Raumprogramm zum Abbruch und Neubau Grundschule Eichenplatz mit Kindertageseinrichtung zugestimmt.
Für das Baugebiet wurde ein Bebauungsplan erstellt (GD 062/19 "Bebauungsplan Eichengrund 47").

3.2. Bauliche Vorgaben

Lage im Stadtgefüge / baulicher Kontext:

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Wohngebietes "Am Eichenplatz". Das Grundstück selbst ist derzeit mit dem Baukörper der Eichengrund-Grundschule bebaut, welcher sich in zwei Gebäudeteile gliedert, einen nördlichen 1-geschossigen Teil und einen südlich gelegenen 2-geschossigen Flachdachbau. Verbunden sind die beiden Gebäudeteile mit einem eingeschossigen Zwischenbau. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Eichengrund.

Unmittelbar nördlich an das Baugrundstück grenzen Reihenhäuser mit 2 Vollgeschossen und einer Flachdachausbildung sowie nordöstlich eine 3-geschossige Wohnbebauung ebenfalls mit Flachdachausbildung an. Im Osten besteht ein intensiver Bewuchs mit Bäumen. Im Süden befinden sich 3 locker bebaute Einzelhausgrundstücke mit 1 bis 2 Vollgeschossen und geneigten Dächern (Satteldächer, Pultdächer). Unmittelbar westlich grenzt die Verkehrsfläche der Straße "Eichengrund" mit deren Wendebereich sowie weiter westlich eine eingeschossige Bebauung mit Bungalow-Häusern an.
Im weiteren Umfeld des Plangebiets befindet sich die Wohnbebauung des Gebietes "Am Eichenhang".

Verkehr

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von der "Heidenheimer Straße" aus über die Straße "Eichenhang" bis zum südlichen Ende der Straße "Eichengrund". Die Straße "Eichengrund" mündet im Bereich des Baugrundstücks in einen Wendehammer mit einem Radius von ca. 10,0 m.

Die öffentlichen Verkehrsflächen um das Baugrundstück bleiben in ihrer derzeitigen Gestaltung und Funktion erhalten und werden durch die geplante Bebauung nicht tangiert.

Zur fußläufigen Anbindung der geplanten Grundschule sowie der Kindertagesstätte besteht neben den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zusätzlich aus Richtung Norden kommend eine Fußwegeverbindung von der Straße "Eichengrund" aus.

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Die Überprüfung und Diskussion einer möglichen Zufahrt von Hol- und Bringdiensten über den östlichen schmalen Verkehrsweg soll im Rahmen der weiteren Entwurfsbearbeitung erfolgen.

3.3. Geplante Neugestaltung

Auf dem Grundstück der bestehenden Grundschule Eichenhang ist im rückwertigen Teil des Grundstückes entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein Neubau für eine Grundschule sowie einen 4-gruppigen Kindergarten geplant. Angedacht ist hierbei ein 3-geschossiger Baukörper mit einem zurückgesetzten 4. Obergeschoss als Staffelgeschoss. Die Abstände zur benachbarten Wohnbebauung (insbesondere zur nordwestlich angrenzenden Zeilenbebauung) werden über den Bebauungsplan dabei so festgelegt, dass eine Besonnung und Belichtung der nördlich angrenzenden Wohnungen weiterhin gegeben sein wird. Der auf dem Grundstück bestehende Baukörper soll nach Fertigstellung des Neubaus abgerissen werden. Insgesamt ist eine Brutto-Grundfläche von ca. 3.900 m² sowie zusätzlich die notwendigen Außenspielbereiche mit insgesamt ca. 1.650 m² vorgesehen.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze (9 PKW-Stellplätze sowie 95 Fahrradstellplätze, Berechnung nach VwV-Stellplätze) werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Zur Neugestaltung des Gebäudes wurde im Anschluss an das Bauleitplanverfahren eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt.

3.4. Vergabeverfahren

Planungswettbewerbe gewährleisten die Wahl der besten Lösung der Planungsaufgabe und sind gleichzeitig ein geeignetes Instrument zur Sicherstellung der Planungsqualität und Förderung der Baukultur.
Planungswettbewerbe dienen dem Ziel, alternative Vorschläge für Planungen, insbesondere auf dem Gebiet der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens, auf der Grundlage veröffentlichter einheitlicher Richtlinien zu erhalten.

Aufgrund der baulichen Vorgaben aus dem Bebauungsplan sowie der begrenzten Größe des Baugrundstücks und dem Baufeld für die neue Schule, sind städtebaulich und architektonisch sehr enge Grenzen gesetzt.

Zur Vergabe der Architektenleistung wurde aus diesem Grund ein Verhandlungsverfahren nach VgV mit vorgelagertem Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte als Europaweite Ausschreibungen im Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft (TED – TenderElectronicDaily), Veröffentlichung am 03.03.2021 sowie auf der städtischen Vergabeplattform. Kriterien für die Auswahl der Bewerber waren u.a. Fachkunde und Erfahrung, die durch den Nachweis von Wettbewerbserfolge, Auszeichnungen, vergleichbarer Objekte

nachzuweisen waren.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist am 29.04.2021 waren 28 Bewerbungsunterlagen fristgerecht eingegangen.
Alle 28 Bewerber wurden entsprechend den geforderten Referenzen mit Punkten bewertet und nach Anzahl der erreichten Punkte sortiert. Es wurden für die Auslosung 5 Bewerber zugelassen.

Am 10.05.2021 wurden die Wettbewerbsunterlagen versandt.

Wettbewerbsaufgabe war es, eine Lösungsskizze (Lageplan, Grundrisse) inkl. Honorarangebot einzureichen. In einem Präsentationstermin musste dieses vorgestellt werden, sowie das Büro, das Personalkonzept und die Arbeitsweise (Methoden zur Termin- und Kostenkontrolle, der Qualitätssicherung und der Präsenz vor Ort).

Es wurden vier Arbeiten eingereicht.

3.5. Wettbewerbsergebnis

Entsprechend den Vorgaben des VgV-Verfahrens fanden am 23.07.2021 per Videokonferenz die Präsentation der Arbeiten statt.

Die vier Bieter wurden nach folgenden Kriterien bewertet:

Honorarangebot	max. 20 Pkt.
Lösungsskizze	max. 30 Pkt.

Projektabwicklung:

- Projektleiter Qualifikation und Berufserfahrung max. 15 Pkt.
- Methoden der Qualitätssicherung, Präsenz vor Ort max. 15 Pkt.

Personalkonzept

- Projektleiter Qualifikation und Berufserfahrung max. 7 Pkt.
- Projektleiter Referenzen max. 7 Pkt.
- Projektteam: Mitarbeiter Qualifikation, Erfahrung, Referenzen max. 6 Pkt.

3.6. Verteilung der Preise und Anerkennungen

Jeder Teilnehmer erhielt für die Bearbeitung ein Bearbeitungspreisgeld von 12.500 Euro (brutto).

3.7. Vergabevorschlag

Der Entwurf des Architekturbüros Birk Heilmeyer und Frenzel aus Stuttgart hat die höchste Punktzahl erreicht.

Die Lage der Neubauten bilden einen eindeutigen städtebaulichen Abschluss des Quartiers zum Grünraum im Süden. Zwischen neuer Grundschule und Kita ist ein geschützter Außenbereich geplant. Die Gymnastikwiese im Norden wird erhalten und für Bewegungsspiele genutzt.

Im Erdgeschoss der Schule sind der Lehrer- und Verwaltungsbereich mit Sekretariat und Wartebereich untergebracht. Der Betreuungsbereich ist in der westlichen Raumspange untergebracht und hat über den südlichen Nebeneingang einen vom Schulbetrieb unabhängigen Zugang. Direkt über der Mensa liegt die zweigeschossige Sporthalle. Die von Schule und Kita gemeinsam genutzten Räumlichkeiten Mensa und Sporthalle sind im Norden untergebracht mit direktem Zugang über das Foyer. Die vier Klassencluster der zweizügigen Grundschule sind als Regelgeschoss im ersten und zweiten Obergeschoss untergebracht. Den Unterrichtsräumen ist eine großzügige bespielbare Zone vorgelagert. Der über die Geschosse durchgehende Sanitärkern gliedert die Zone in jedem der beiden Obergeschosse in zwei angemessene Marktplätze, so dass jede Klassenstufe ihre gemeinsame Mitte hat.

Die Kindertagesstätte ist nach Süden ausgerichtet. Alle Aufenthaltsräume für Kinder sind in den beiden Geschossen an den südlichen Balkon angebunden. Der Balkon ist Teil des Brandschutzkonzepts, beschattet die Südfassade und erhöht die Aufenthaltsqualität der angrenzenden Räume durch Austritt ins Freie. Die Nebenräume und Räume für Personal liegen nach Norden und bilden einen Puffer zur Pausenfläche der Schule. Im Erdgeschoss liegt der Essensbereich gegenüber dem Haupteingang und kann auch von Eltern als Wartebereich genutzt werden. Der Mehrzweckraum grenzt an das Foyer und ist vom Eingangsbereich auf kurzem Weg erreichbar. Die Aufenthalts-und Gruppenräume für Kinder unter 3 Jahren sind im Erdgeschoss mit direktem Zugang zum Garten angesiedelt. In gleicher Grundrisskonstellation liegen die beiden Gruppen für Kinder über 3 Jahren im Obergeschoss.

Die städtebaulichen Qualitäten und die gut durchdachte innere Organisation werden anerkannt. Die vorgeschlagene vorgefertigte Holzskelettbauweise mit hohem Vorfertigungsgrad garantiert einen optimierten Bauablauf. Die vorgeschlagene Bauweise ist ideal geeignet für die gewünschte Passivhausqualität.
Die vorgelegte Arbeit konnte vollauf überzeugen und erreichte 96 Punkte von 100 möglichen.

Die anderen Arbeiten wurden mit 90 bzw. 88 Punkten bewertet. Diese Arbeiten konnten bei der Raumzuordnung bzw. Innenraumqualitäten nicht überzeugen, ebenso bei der Nachhaltigkeit.

4. Energiestandard

4.1. Die Gebäude werden in Passivhausbauweise errichtet.

5. PV-Anlage

Wird bei der Planung geprüft.

6. Zeitlicher Ablauf (vorbehaltlich der Priorisierung in der Investitionsstrategie)

voraussichtlicher Projektbeschluss:	November	2022
voraussichtlicher Baubeschluss	Herbst	2023
voraussichtlicher Baubeginn (Schule)	Sommer	2024
voraussichtliche Fertigstellung (Schule)	Frühjahr	2026
Abbruch Bestandschule	Sommer	2026
voraussichtlicher Baubeginn (Kita)	Sommer	2026
voraussichtliche Fertigstellung (Kita)	Winter	2027

7. Kosten und Finanzierung

7.1. Kosten

Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt aus dem Vorhaben Projekt Nr. 7.21100114. Für das Vorhaben sind in der Finanzplanung Finanzmittel in Höhe von insgesamt 12.600.000 Mio. € ohne AEL vorhanden.