



## Beschlussvorlage Nr. 2017/207

19.10.2017

**Federführend:** Hochbauamt

**Beteiligt:**

### Tagesordnungspunkt:

### Neubau einzügige Sophie-Scholl-Grundschule Hailfingen, Planungs- und Baubeschluss

---

#### Beratungsfolge:

|                          |            |              |            |
|--------------------------|------------|--------------|------------|
| Ortschaftsrat Hailfingen | 09.11.2017 | Vorberatung  | öffentlich |
| Sozialausschuss          | 16.11.2017 | Vorberatung  | öffentlich |
| Gemeinderat              | 21.11.2017 | Entscheidung | öffentlich |

---

#### Stand der bisherigen Beratung:

- 15.12.2015 GR 2015/229 Haushaltssatzung mit Haushaltsplan 2016
- 23.03.2016 Klausurtagung OR - Vorbereitung Bürgerforum
- 16.04.2016 Bürgerforum Hailfingen
- 28.04.2016 OR nö Vorberatung Varianten
- 23.06.2016 OR Beschluss Aufgabe altes Schulhaus und Neubauplanung in der Dorfmitte
- 14.07.2016 Bericht zum Projektstand im Sozialausschuss
- 23.06.2016 OR Durchführung einer Mehrfachbeauftragung zum Neubau einer Grundschule in der Dorfmitte
- 26.07.2016 GR Durchführung einer Mehrfachbeauftragung zum Neubau einer Grundschule in der Dorfmitte
- 29.09.2016 OR Bürgerinformation Grundschule
- 06.10.2016 OR Auslobungsunterlagen Neubau Grundschule Dorfmitte
- 13.07.2016 GR Durchführung einer Mehrfachbeauftragung zum Neubau einer Grundschule am Standort Dorfmitte
- 19.01.2017 Sitzung der Beurteilungskommission mit Festlegung des 1. und 2. Preisträger
- 09.02.2017 OR Vorberatung Planungsbeschluss Leistungsphase 1-3, Neubau Grundschule in der Dorfmitte
- 14.03.2017 GR Planungsbeschluss Leistungsphase 1-3, Neubau Grundschule in der Dorfmitte

#### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt, das Architekturbüro ARGE Rempfer Architekten/ Mössingen mit Hippmann Architekten/ Stuttgart und die Fachplanungsbüros mit der weiteren Planung zu beauftragen und die Grundschule Hailfingen (Sophie-Scholl-Schule) in der Dorfmitte nach den vorgelegten Plänen und Berechnungen zu bauen.

**Anlagen:**

Aussenanlagen, Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Grobterminplan

gez. Stephan Neher  
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel  
Bürgermeister

gez. Markus Gärtner  
Amtsleiter

**Finanzielle Auswirkungen:**

| HHJ   | Kostenstelle /<br>PSP-Element | Sachkonto | Planansatz           |
|-------|-------------------------------|-----------|----------------------|
| 2017  | 7.092110.009                  | 78710000  | 185.000 EUR          |
| 2018  |                               |           | 895.000 EUR          |
| 2019  |                               |           | 2.160.000 EUR        |
| 2020  |                               |           | 265.000 EUR          |
| Summe |                               |           | <u>3.505.000 EUR</u> |

|  |     |   |     |
|--|-----|---|-----|
| Inanspruchnahme einer<br>Verpflichtungs-ermächtigung |     | Bereits verfügt über  | EUR |
| ja nein  |     | Somit noch verfügbar  | EUR |
| - in Höhe von  | EUR | Antragssumme<br>lt. Vorlage   | EUR |
| - Ansatz VE im HHPI.                                 | EUR | Danach noch verfügbar   | EUR |
| - üpl. / apl.  | EUR | Diese Restmittel werden<br>noch benötigt<br>ja nein   |     |
|  |     | Die Bewilligung einer üpl. /apl.<br>Aufwendungen / Auszahlungen<br>ist notwendig<br>in Höhe von | EUR |
|  |     | Deckungsnachweis:   |     |

**Jährliche Folgekosten / -kosten nach der Realisierung:**

|  |            |
|--|------------|
| Betriebskosten über Kennwerte bezogen auf 959 m <sup>2</sup> NGF |            |
| Versorgung   | 11.000 EUR |
| Entsorgung   | 900 EUR    |
| Reinigung und Pflege von Gebäuden                                | 12.600 EUR |
| Reinigung und Pflege von Außenanlagen                            | 500 EUR    |
| Bedienung, Inspektion und Wartung                                | 3.000 EUR  |
| Abgaben und Beiträge   | 1.500 EUR  |
| Bauunterhaltung  | 15.000 EUR |
| Betriebskosten gesamt  | 44.500 EUR |
| Abschreibung (3,5 Mio. EUR x 1,54 %)                             | 53.900 EUR |

## **Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:**

### **Vorlage relevant für:**

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

### **Begründung**

In den zurückliegenden Monaten wurde in der Grundschul-Baukommission, bestehend aus Vertretern der Schule, des Ortschaftsrats, der Verwaltung der Entwurf aus dem Mehrfachbeauftragung mit dem Architekturbüro ARGE Rempfer Architekten/ Hippmann Architekten diskutiert, weiter entwickelt und optimiert.

Die folgenden Fachplaner wurden beteiligt:

- Tragwerk: Dipl. Ing. (FH) Dieter Keßler, 72108 Rottenburg
- Elektro: Ingenieurbüro Schwarz, 70188 Stuttgart
- Heizung, Lüftung, Sanitär: Ingenieurbüro Wagner GmbH, 72762 Reutlingen
- Brandschutz: Planungsgruppe Kuhn, 71063 Sindelfingen
- Außenanlagen: Landschaftsarchitekt Brucker, 72555 Metzingen

### **Architektur, Städtebau, Haustechnik, Außenanlagen**

#### **Städtebau / Grünstruktur/Gewässer/Einfügung**

*Das neue Gebäudeensemble der Grundschule wird nach dem Prinzip eines „Haufendorfes“ angeordnet und gliedert im Zusammenspiel mit dem historischen Rathaus, der St. Laurentiuskirche, den vorhandenen Nachbargebäuden und der Zehntscheuer verschiedene, gut proportionierte Freiflächenbereiche unterschiedlicher Nutzungen und Qualitäten.*

*Besonders der westlich angeordnete Dorfplatz schafft eine identitätsstiftende neue Mitte für Hailfingen*

- *der südliche Teil des Dorfplatzes mit Einbindung der St. Laurentius Kirche, Außenbereich des Dorfladens und Fahrradstellplätze, hier ist auch das Aufstellen eines Festzeltes möglich*
- *den direkt anschließenden nördlichen Teil des Dorfplatzes als repräsentativen Eingangsbereich vor dem historischen Rathausgebäude und den nah zugeordneten Behindertenstellplätzen*
- *im östlichen Bereich zwischen Rathaus und Zehntscheuer sind die Parkplätze und die Bushaltestelle positioniert*
- *der großzügige Durchgang zwischen Rathaus und Schulgebäude trennt den im südöstlichen befindlichen Schulhof von dem Park- und Busbereich*

#### **Ausstattung/Beleuchtung**

*Die Positionierung der Sitzbänke und der Beleuchtung auf beiden Seiten der Hadolfingerstraße vergrößern optisch die Platzfläche und binden die umliegenden Nachbargebäude in die neue*

Ortsmitte ein. Die beiden Großbäume bleiben erhalten und werden in das Gesamtensemble eingebunden. Die derzeit umfassende Mauer um den Chorbereich der St. Laurentiuskirche wird zurückgebaut, so dass die Kirche ebenfalls auf dem Dorfplatz verankert wird und auch eine selbstverständlichere Verbindung mit den Freianlagen südlich der Kirche bildet.

### **Gebäude**

Das neue Schulgebäude integriert sich durch seine drei Baukörper sowohl durch die Satteldächer als auch durch die Körnung der Baukörper in die vorhandene Bebauung ein.

Der zwischen den drei Baukörpern entstehende Raum bildet das Foyer, welches sich in Richtung Westen zum Dorfplatz und Kirche öffnet. Die vier Klassenzimmer befinden sich im südlichen, zweigeschossigen Baukörper und werden von Süden belichtet. Flure und Teile des Foyers können als Lernbereich in die Unterrichtsgestaltung mit einbezogen werden. Im östlichen Baukörper befindet sich im Erdgeschoss der Ganztagesbereich mit Küche/Essen-, Ruhe- und Spielbereich. Im Obergeschoss sind die Schulleitung und das Lehrerzimmer untergebracht. Im Dachgeschoss befinden sich ein Lager sowie ein Raum für die Lehrmittel.

Auf dem Flachdach über dem Foyer ergibt sich zwischen den drei Baukörpern ein begrünter Außenbereich, der als Kräutergarten angelegt wird. Der Freibereich kann somit auch als weitere Lernzone in den Unterricht mit einbezogen werden.

Auf dem Platz zentral angeordnet, zwischen Eingang Schule und Rathaus befindet sich der Musiksaal als eigenständiges Volumen. Dieser kann durch Zuschaltung des Foyers für größere Schulveranstaltungen genutzt werden. Er kann darüber hinaus auch in Richtung Rathaus geöffnet werden und bietet damit viele, auch außerschulische Nutzungs- und Veranstaltungsmöglichkeiten. Der Sonderstellung entsprechend wird der Musiksaal bis zum Satteldach atmosphärisch erlebbar und zusätzlich über Dachfenster im Firstbereich belichtet.

Die Anlieferung für die Mittagstischversorgung erfolgt über den nördlichen Zugang gegenüber vom Rathaus.

### **Materialität/ Fassade**

Die drei Baukörper werden durch eine einheitliche Material- und Farbwahl als ein Ensemble wahrgenommen, welches durch die Unterschiedlichkeit der Öffnungen die verschiedenen Nutzungen sichtbar werden lässt. Die ortstypische Putzfassade und eine flache Ziegeldeckung respektiert die umgebende Bebauung und deren Geschichte.

Im Inneren erzeugen die Sichtbetonoptik und farbige Akzente zusammen mit Einbaumöbeln aus Holz eine warme angenehme Atmosphäre für den Schulbetrieb.

### **Tragwerk**

Der Gebäudekomplex soll nicht unterkellert und in Massivbauweise erstellt werden. Aufgrund der weitgespannten Decken mit insgesamt wenig tragenden Wänden und der Lage der neuen Schule in der Erdbebenzone II werden alle tragenden Bauteile außer der Dachkonstruktion in Ortbetonbauweise geplant.

### **Energiekonzept**

Das bestehende Rathaus erhält einen Gasbrennwertkessel. Übergangsweise wird dieser über einen Flüssiggastank versorgt, bis Hailfingen an das Erdgasnetz angeschlossen ist. Zur Erfüllung des EWärmeG reicht bei Nichtwohngebäude die Erstellung eines Sanierungsfahrplans.

Der Neubau erhält im Technikraum über dem Mehrzweckraum eine Luft-Wasser-Wärmepumpe die mindestens 50% des benötigten Wärmebedarfs des Neubaus deckt. Die restliche

Wärmemenge wird über eine Nahwärmeleitung vom Gasbrennwertkessel des Rathauses bereitgestellt. Somit ist auch für den Neubau das EEWärmeG gedeckt. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer.

aus: Beschreibung der Neubauplanung aus dem Erläuterungsbericht des Architekturbüro ARGE Rempfer Architekten und Hippmann Architekten (kursiv)

## Flächen und Raumprogramm

|  |                      |
|--|----------------------|
| Verkehrsflächen (Flure, Foyer, Aufzug, ...)          | 223,3 m <sup>2</sup> |
| Technikflächen (Server, HA, ...)                     | 25,2 m <sup>2</sup>  |
| Sanitär (Toiletten, Putzraum, ...)                   | 41,3 m <sup>2</sup>  |
| (1.AUB) Unterrichtsräume (Klassen, Gruppenraum, ...) | 353,3 m <sup>2</sup> |
| (2.ITB) Lehrmittel                                   | 76,0 m <sup>2</sup>  |
| (3.LVB) Verwaltung                                   | 72,9 m <sup>2</sup>  |
| (4.GTB) Ganztagesbereich                             | 84,6 m <sup>2</sup>  |
| (1.-4.) Programmfläche                               | 586,8 m <sup>2</sup> |
| Gesamtschulfläche                                    | 876,6 m <sup>2</sup> |

(Anm.: Die Programmfläche verbessert sich um 176,3 m<sup>2</sup> gegenüber der bestehenden Schule)

## Kosten (EUR)

|   |                  |                                    |
|---|------------------|------------------------------------|
| 200 Herrichten und Erschließen                          | 92.000           |                                    |
| 300 Bauwerk Baukonstruktion                             | 1.750.000        |                                    |
| 400 Bauwerk Gebäudetechnik                              | 557.000          |                                    |
| <i>KGR 300/400</i>                                      | <i>2.307.000</i> | <i>2.183 EUR/m<sup>2</sup> BGF</i> |
| 500 Außenanlagen  | 188.000          |                                    |
| 600 Ausstattung   | 137.000          |                                    |
| 700 Baunebenkosten                                      | 673.000          |                                    |
| zur Rundung   | 3.000            |                                    |
| <b>Projektsumme<sup>(*)</sup> ohne Vorprojektkosten</b> | <b>3.400.000</b> |                                    |

Anm.:(\*)

Die Kosten der Phase Null, wie u. a. die Mehrfachbeauftragung, sind in der Kostenberechnung nicht enthalten! Diese Kosten beliefen sich auf 105.000 EUR.

## Erläuterung der Kostenentwicklung

Die Kostenentwicklung wird im Vergleich der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2015 zu der vorliegenden Planung mit auf den Baubeginn 2018 indizierten Kosten betrachtet.

|  |               |
|--|---------------|
| Kostenschätzung nach Machbarkeitsstudie 2015 | 2.800.000 EUR |
|--|---------------|

Die Kostenschätzung entsteht aus Kostenkennwerten (Berechnungsmethode = L x B x Kostenkennwert). Die DIN 276 „Kosten im Hochbau“ beschreibt die Genauigkeit der Kostenermittlung im Rahmen von +/-30% (hier: max. 3.640.000 EUR).

**Kosteneinflüsse:**

|  |              |
|--|--------------|
| Baukostensteigerung ca. 3% pro a x 3 a = 9 % entspr. | +250.000 EUR |
| Mehraufwendungen im Untergrund                       | +90.000 EUR  |
| Baunebenkosten Zeitpunkt 2015 = 22% /realistisch 27% | +160.000 EUR |
| geänderte Geometrie: anstatt 2 Baukörper jetzt 3     | +100.000 EUR |

**Termine**

Die terminlichen Meilensteine sind von den Architekten (optimistisch) wie folgt dargestellt:

|                |              |
|----------------|--------------|
| Baugenehmigung | 06.2018      |
| Baubeginn      | 07.2018      |
| Bauzeit        | 12-14 Monate |
| Fertigstellung | 12.2019      |
| Inbetriebnahme | 01.2020      |

**Fördergelder**

Für die Maßnahme wird eine Schulbauförderung beantragt. Hier beträgt der Regelsatz 33 % der förderfähigen Kosten. Derzeit wird mit einer Förderung von insgesamt 0,925 Mio. EUR gerechnet.