

Federführung:
70-Tiefbau, Hochbau, Bauhof
Produkt:
70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:
29.05.2020

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	10.06.2020	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	25.06.2020	Entscheidung

Bauvorhaben Maria-Frieden-Schule - Festlegung der Verfahrensart zur Vergabe der Architekten- und Ingenieurleistungen

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, für die Beauftragung der Architektenleistungen in Verbindung mit den Leistungen der Freianlagenplanung bei dem Bauvorhaben zur Modernisierung und der Erweiterung der Maria-Frieden-Schule einen offenen Realisierungswettbewerb gem. Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013 der Architektenkammer NW) durchzuführen. Dem Wettbewerb wird ein Bewerbungsverfahren vorgeschaltet. Der Planungsauftrag wird anschließend im Verhandlungsverfahren vergeben.

Sachverhalt:

Der Rat hat am 19.12.2019 beschlossen (Vorlage 268/2019), dass für die Maria-Frieden-Schule ab dem Schuljahr 2020/21 eine 3-Zügigkeit festzulegen ist. Ein gemeinsam mit der Schule erarbeitetes Raumprogramm ist für die Erweiterung zu Grunde zu legen.

Bestandsaufnahme

Im Vorfeld der Maßnahme wurden über die Jahre verschiedene Untersuchungen des Bestandes durchgeführt (Schadstoffe, Abwasser). Diese sind noch zu aktualisieren

Die Bestandsaufnahme bezüglich der Haustechnik wurde 2020 durchgeführt. Die Anlagen befinden sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Die Anlagen sind bis auf kleinere Mängel zurzeit betriebssicher. Die üblichen Nutzungsdauern sind aber erreicht oder überschritten. Bei einer Modernisierung ist die Haustechnik daher insgesamt zu erneuern!

Realisierungswettbewerb

Für das Vorhaben soll ein Realisierungswettbewerb durchgeführt werden. Über das Wettbewerbsverfahren soll aus verschiedenen Planungsideen diejenige Idee ausgewählt werden, mit der gestalterisch, funktional und gebäudewirtschaftlich das bestmögliche Ergebnis erzielt wird.

Das Schulhauptgebäude wurde überwiegend aus Stahlbeton konstruiert. So bestehen nicht nur das Tragwerk und die Decken aus Beton, sondern auch die Fassade. Es ist eine

herausfordernde Aufgabe, ein zeitgemäßes Erweiterungsgebäude harmonisch hier anzubinden und dabei auch die bereits ergänzten Gebäude des Offenen Ganztags zu berücksichtigen.

Als städtebaulich prägendes Element ist auch der gerade neu erstellte Kindergarten in das Konzept einzubinden.

Die Betonskelettbauweise des Schulgebäudes ermöglicht bei einer Sanierung eine weitgehende Änderung der Raumaufteilungen. So kann das bereits beschlossene Raumkonzept über die Fläche des Altbaus und des Neubaus insgesamt neu geplant werden, so dass räumliche Anforderungen moderner Pädagogik Berücksichtigung finden können. Auch die funktionale Verbindung unter dem Aspekt der Barrierefreiheit muss beachtet werden.

Die Erschließung und die Zugänge in die Gebäude sind je nach Lage des Erweiterungsgebäudes neu zu planen.

Die Schulhofflächen sind auf der einen Seite befestigt und auf unterschiedlichen Ebenen angeordnet, auf der anderen Seite gibt es eine großzügige Rasenfläche. Die gesamte Fläche soll mit all den Gebäudeteilen und Nutzungseinheiten in harmonischer Beziehung neugestaltet und behindertengerecht erschlossen werden.

Abgerundet wird die Planung idealerweise durch die Berücksichtigung moderner bauökologischer Konzepte, sowie die umfassende Einbeziehung energetischer und gebäudewirtschaftlicher Aspekte.

Ein wirtschaftlicher und nachhaltiger Gebäudebetrieb rückt immer mehr in das Bewusstsein der Immobilienbetreiber. Nicht nur beim reinen Neubau, sondern auch bei der Sanierung des Bestandes gibt es verschiedenste Möglichkeiten die Nachhaltigkeit der durchzuführenden Maßnahmen und den sich über mehrere Jahrzehnte auswirkenden wirtschaftlichen oder weniger wirtschaftlichen Betrieb einer Liegenschaft bei der Entscheidung über die ein oder andere Planungsidee zu beeinflussen. Die eingehenden Vorschläge der Architekten sollen innerhalb des Wertungsverfahrens in dieser Hinsicht einer professionellen Analyse der sogenannten Lebenszykluskosten unterzogen werden. Daher ist die Beteiligung eines Fachbüros zur Analyse der Lebenszykluskosten der jeweiligen Planungsidee vorgesehen.

Es wird daher seitens der Verwaltung vorgeschlagen, zur Auswahl eines Architekten einen offenen Realisierungswettbewerb gemäß RPW 2013 mit anschließendem Verhandlungsverfahren mit den Preisträgern des Wettbewerbs durchzuführen.

In dieses Verfahren soll eine Freianlagenplanung mit eingebunden werden. Der Bewerber erhält die Aufgabe sich auch mit der Planung der Außenbereiche zu befassen. Hierzu kann ein weiterer Fachplaner durch den Bewerber hinzugezogen werden. Der Grund für diese direkte Verbindung ist der Umstand, dass Pädagogik heute nicht an der Ausgangstür des Schulgebäudes endet, sondern sich auch in den Außenbereich fortsetzt (kognitive, motorische u. psychosoziale Entwicklung, Erholung, Lernort).

Für weitere Fachplaner sind voraussichtlich weitere EU-weite Vergabeverfahren (Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb) durchzuführen (voraussichtlich techn. Gebäudeausstattung, Tragwerksplanung).

Modulbauweise / Machbarkeitsstudie

Für das Bauvorhaben der Maria-Frieden-Schule und auch des Heriburg-Gymnasiums wird in Erwägung gezogen die Erweiterung in einer sog. Modulbauweise bzw. Elementbauweise zu erstellen.

Modulares Bauen ist ein Bauverfahren, bei dem Teile des Bauwerkes aus vorgefertigten Bestandteilen, den Modulen, nach dem Baukastenprinzip zusammengesetzt werden. Die Außenwände und die Raumausstattung werden also nicht mehr vor Ort hergestellt, sondern dort nur noch montiert. Bei dieser Bauweise gibt es hinreichend Möglichkeiten der Grundrissgestaltung. Gemeint ist hier nicht eine temporäre Bereitstellung einer Containeranlage.

Es gibt verschiedene Konstruktionsweisen. Verwendet werden Holz, Stahl, Beton oder auch eine Kombination aus diesen Materialien. Die Verwaltung führt aktuell Beratungsgespräche mit in diesem Bereich erfahrenen Planern, um festzustellen, ob die Bauweise für die Bauvorhaben Maria-Frieden-Schule und Heriburg-Gymnasium grds. empfehlenswert ist und Vorteile im Vergleich zur konventionellen Bauweise bietet.

Als mögliche Vorteile sind anzuführen, dass

- die Bauzeit durch den hohen Vorfertigungsgrad sehr kurzgehalten werden kann,
- durch den Vorfertigungsgrad es zu wenigen Kollisionen beim Ausbau insbesondere der Haustechnik kommt und damit Verzögerungen im Bauablauf seltener auftauchen,
- durch die Vergabe zur Erstellung des gesamten Objektes eine hohe Kostensicherheit gegeben ist und mit weniger Nachträgen zu rechnen ist,
- bei der Verwendung des Baustoffes Holz ein angenehmes Raumklima gegeben ist, da der Baustoff in der Lage ist Feuchtigkeit aufzunehmen und abzugeben, es ist ein warmer Baustoff, der dem menschlichen Körper keine Wärme entzieht,
- es sich bei Holz um einen nachwachsenden Rohstoff handelt, der CO2 langfristig bindet
- und die Lebenszykluskosten im Vergleich als geringer einzustufen sind (günstigere Planung, kürzerer Bauzeit, geringere Rückbaukosten).

Eine Vorgabe, den Erweiterungsbau in Modulbauweise zu planen, kann später in die Ausschreibung des Planungswettbewerbs einbezogen werden. Sie macht das Wettbewerbsverfahren nicht überflüssig, denn auch mit Modulbauweise sind deutlich unterschiedliche Lösungen sowohl für den Bestand wie für die Erweiterung zu erwarten.

Beispielbilder Grundschule Kavelstorf (alho Systembau GmbH)



Interessant werden könnte eine zeitversetzte Durchführung der Baumaßnahmen. Zunächst wird die dringend benötigte Erweiterung der Maria-Frieden Schule in Angriff genommen. Hier könnten in Modulbauweise die Erweiterung mit einer Nutzfläche von rd. 600 m² und ein Interim mit einer Nutzfläche von rd. 1.100 m² errichtet werden. Mit dem Interim könnte die Schule weitgehend leergezogen werden und dann zügig modernisiert werden. Das Interim würde dann nach Abschluss der Baumaßnahme als Erweiterungsgebäude zum Heriburg-Gymnasium versetzt. Dort wird nach beschlossenen Raumprogramm eine Erweiterung von bis zu 1.100 m² NF benötigt. In welcher Form und in welchem Umfang dort dann das Interim errichtet wird ist ebenfalls zu untersuchen.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden dem Ausschuss vor Veröffentlichung des Planungswettbewerbs vorgelegt.

Zeitplanung

Der Kostenrahmen für das Bauvorhaben beläuft sich vorläufig auf rd. 8 Mio. EUR. Bei dieser Größenordnung des Bauvorhabens soll eine externe Projektsteuerung installiert werden. Ein Vergabeverfahren hierfür ist dem Realisierungswettbewerb vorzuschalten. Mit einem Wettbewerbsergebnis ist daher nicht vor der Jahresmitte 2021 zu rechnen. Nach der Beauftragung von erforderlichen Fachplanern schließt sich die eigentliche Planungsphase an.

Mit einem Baubeginn für den 1. Bauabschnitt (Erweiterung) ist dann zum Ende des Jahres 2023 zu rechnen. Die Fertigstellung des 2. Bauabschnittes (Provisorium u. Sanierung/Modernisierung Bestand) soll dann bis zum Jahresanfang 2026 erfolgen.

Inwieweit sich diese Zeiten durch eine Entscheidung zu Gunsten der Modulbauweise für die Erweiterung verkürzen lassen, muss noch ermittelt werden.