

ZOLL

ARCHITEKTEN
STADTPLANER

#50
YEARS

DREES &
SOMMER

GEMEINDE REICHENBACH 2-FELD-TURNHALLE MIT MENSA ERGEBNIS MACHBARKEITSSTUDIE

Gemeinderat
8. Dezember 2020



AGENDA

1

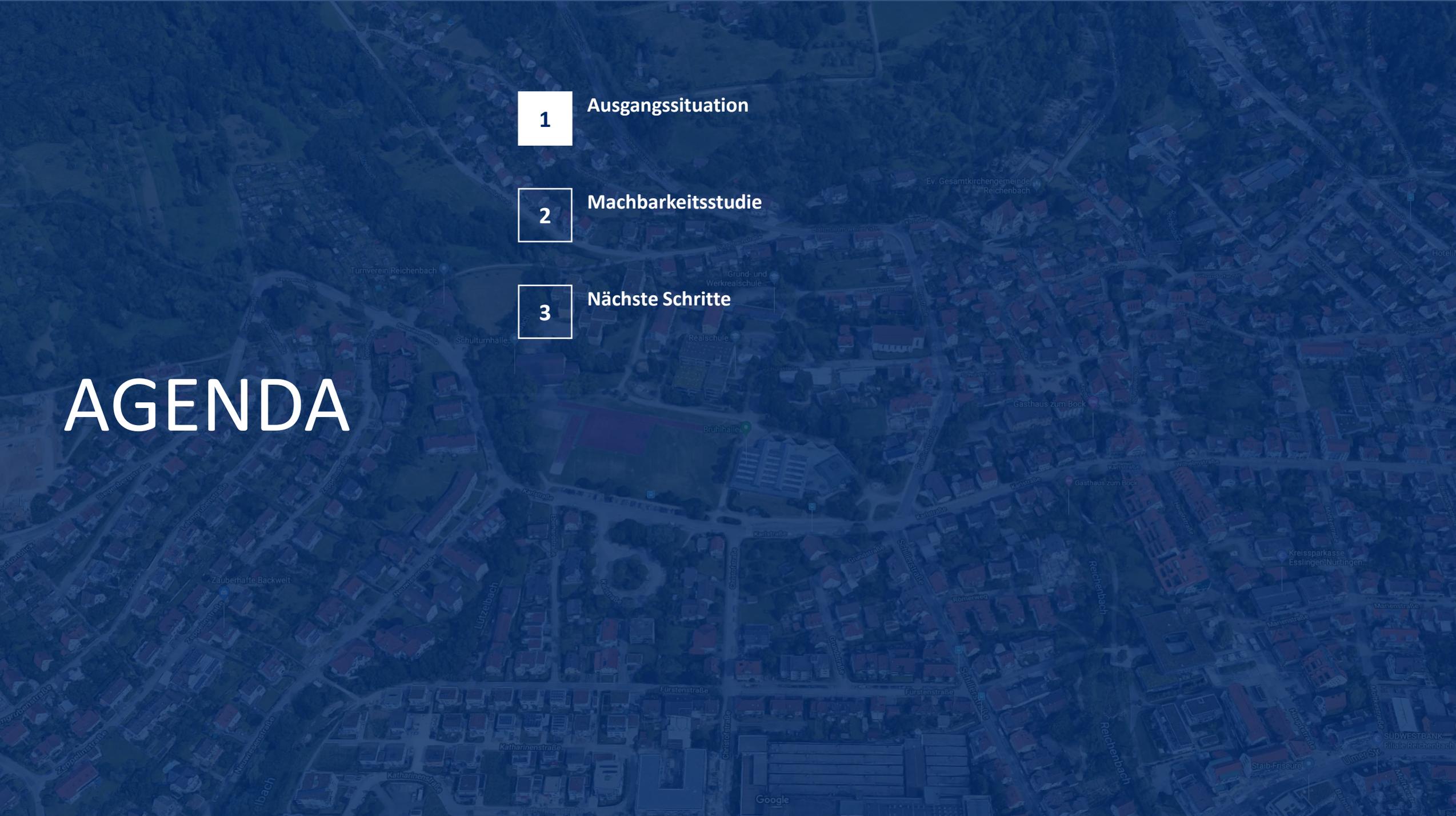
Ausgangssituation

2

Machbarkeitsstudie

3

Nächste Schritte



AUSGANGSSITUATION

„Der Weg zum Projekt“



Von der Studie zum Projekt: „Schaffung eines soliden Fundaments“

STÄDTEBAULICHE STUDIE „SCHUL- UND SPORTCAMPUS AM LÜTZELBACH“

Aufgabenstellung zur Städtebaulichen Studie

2019



In der städtebaulichen Studie „Schul- und Sportcampus am Lützelbach“ wurden folgende Schwerpunkte bearbeitet:

- Städtebau
- Freiraum
- Hochbau
- Mobilität
- Parkierung

STÄDTEBAULICHE STUDIE „SCHUL- UND SPORTCAMPUS AM LÜTZELBACH“

Ergebnis Zoll Architekten, Stuttgart (Rang 1)

OKTOBER
2019



Gesamtkonzeption

- Campus-Schwerpunkt westlich der Realschule über die Karlstrasse (Entlastung Schulstraße)
- Zentrale Erschließung gibt Raster vor
- Klare städtebauliche Struktur
- Freiraum-Korridor als neue Hauptachse in Ost-West-Richtung
- Konzeption der Freiflächen als Sportpark mit unterschiedlichen Sport- und Freizeiteinrichtungen

NEUBAU 2-FELD-TURNHALLE MIT MENSA

Architekten-Auswahl / Aufgabenstellung

2020

A – Organisation des Projektteams 10%

B – Berufliche Qualifikation des Projektteams 15%

C – Erfahrungen des Projektteams 30%

D – Konzeptstudie 30%

Honorarvorschlag 15%

Sieger-Büro:

ZOLL
ARCHITEKTEN

371 von 400
möglichen
Punkten

NEUBAU 2-FELD-TURNHALLE MIT MENSA

Architekten-Auswahl / Ergebnis Zoll Architekten

JULI
2020

Bewertungskriterien für die Konzeptstudie

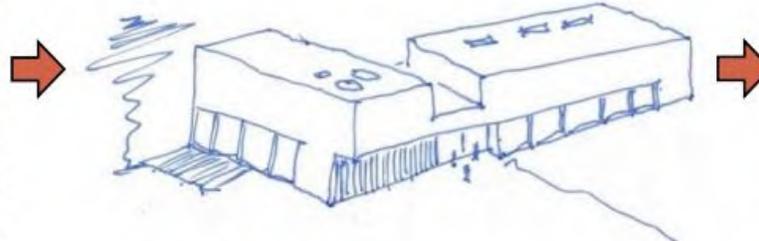
Konzept - Nachhaltigkeit - Ablaufszenario - Funktionalität - Umsetzbarkeit - Besonderheiten

C.1 Ideen zur konzeptionellen Optimierung des Planungsvorschlags aus der Studie 2019



Perspektive 2019

ZOLL ARCHITEKTEN
STADTPLANER



Ideenskizze 2020



Perspektive 2020

NEUBAU 2-FELD-TURNHALLE MIT MENSA

Architekten-Auswahl / Ergebnis Bewertungskommission am 11.07.2020

JULI
2020

- ✓ **Zoll Architekten sind Verfahrens-Sieger (371 von 400 Punkten).**
- ✓ **Die Konzeptstudie Zoll wird in Summe sehr positiv bewertet.**
- **Die Konzeptstudie Zoll wird mit Blick auf die Ideen der Konkurrenz in einzelnen Punkten auch kritisch bewertet, z. B. Lage der Mensa.**



Vor Planungs-Start sollen auf Basis der Konzeptstudie von Zoll Architekten verschiedene Varianten untersucht und dem Gemeinderat als Entscheidungsgrundlage vor Planungs-Start vorgestellt werden (*Beschluss Machbarkeitsstudie durch GR vom 21.07.2020*)

AGENDA

1

Ausgangssituation

2

Machbarkeitsstudie

- 2.1 Variante 1
- 2.2 Variante 2
- 2.3 Variante 3
- 2.4 Bewertung

3

Nächste Schritte

NEUBAU 2-FELD-TURNHALLE MIT MENSA

Aufgabenstellung zur Machbarkeitsstudie

VARIANTE Nr. 1

Mensa und 2-Feld-Turnhalle in einem Gebäude im Süden

VARIANTE Nr. 2

Mensa und 2-Feld-Turnhalle in getrennten Gebäuden im Süden

VARIANTE Nr. 3

Mensa im Norden und 2-Feld-Turnhalle im Süden

AGENDA

1

Ausgangssituation

2

Machbarkeitsstudie

2.1 Variante 1

2.2 Variante 2

2.3 Variante 3

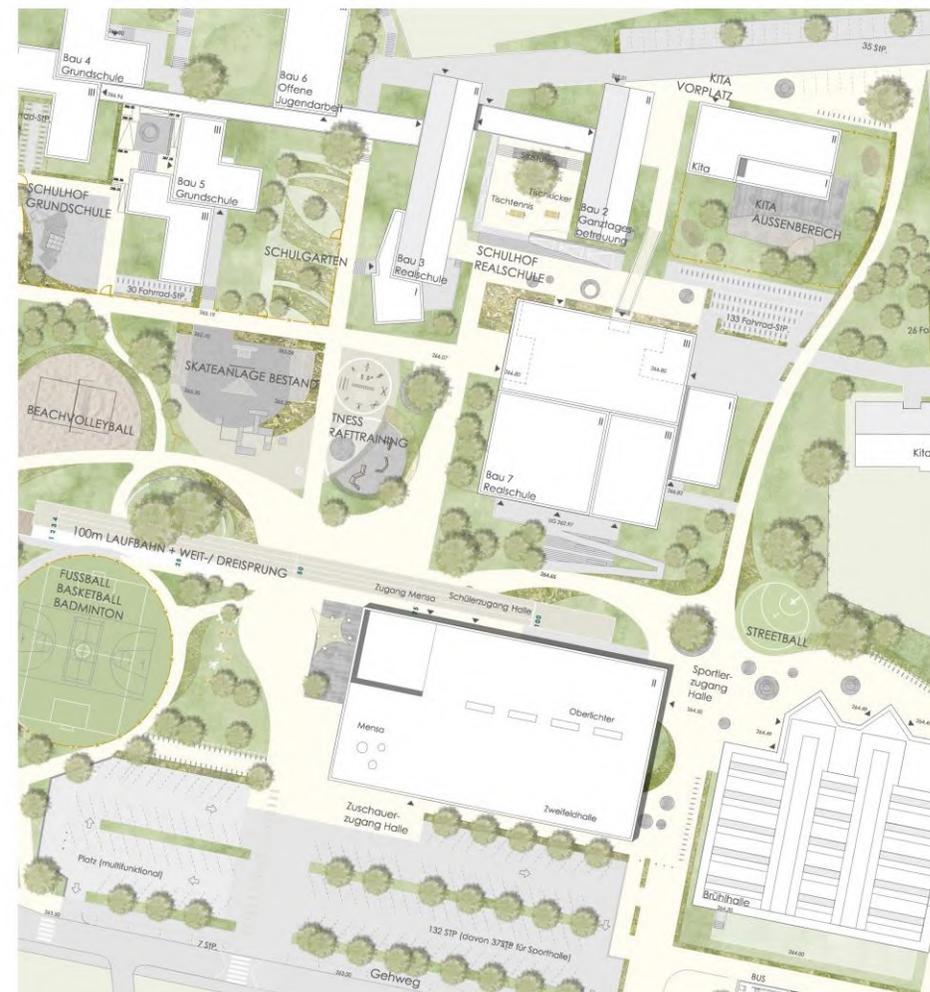
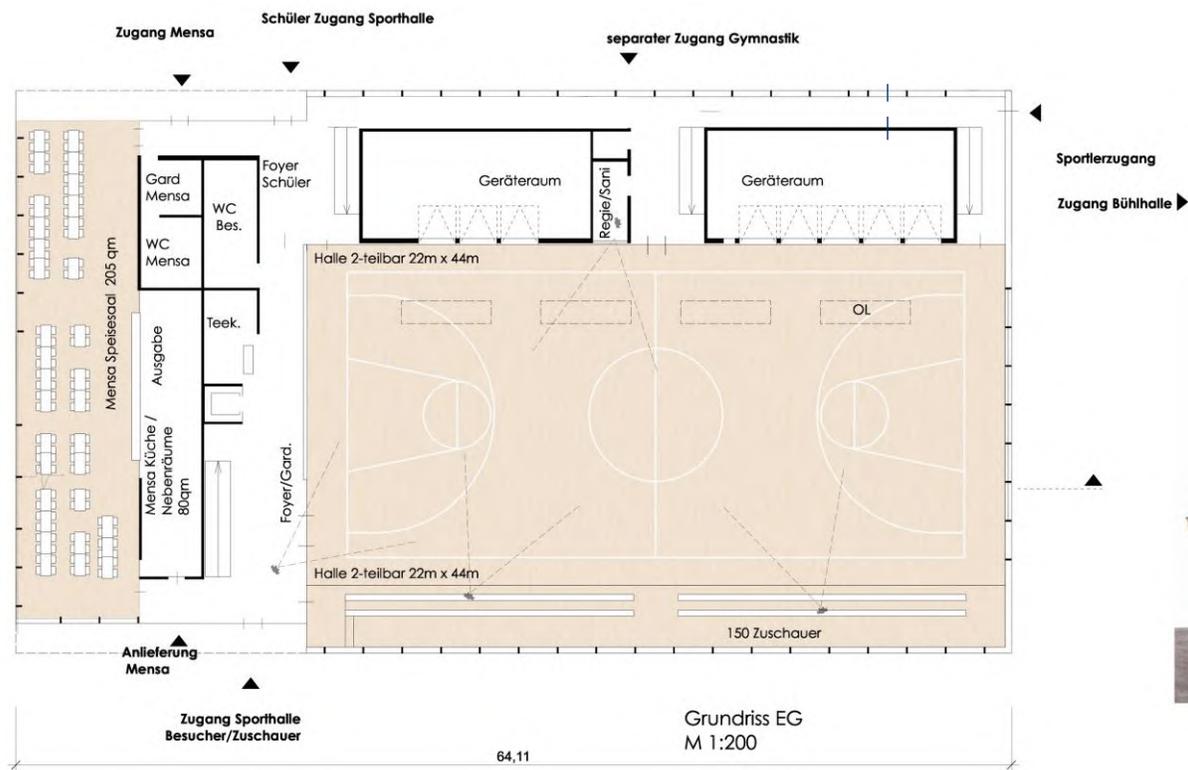
2.4 Bewertung

3

Nächste Schritte

ERGEBNIS MACHBARKEITSSTUDIE

Variante 1



Lageplan

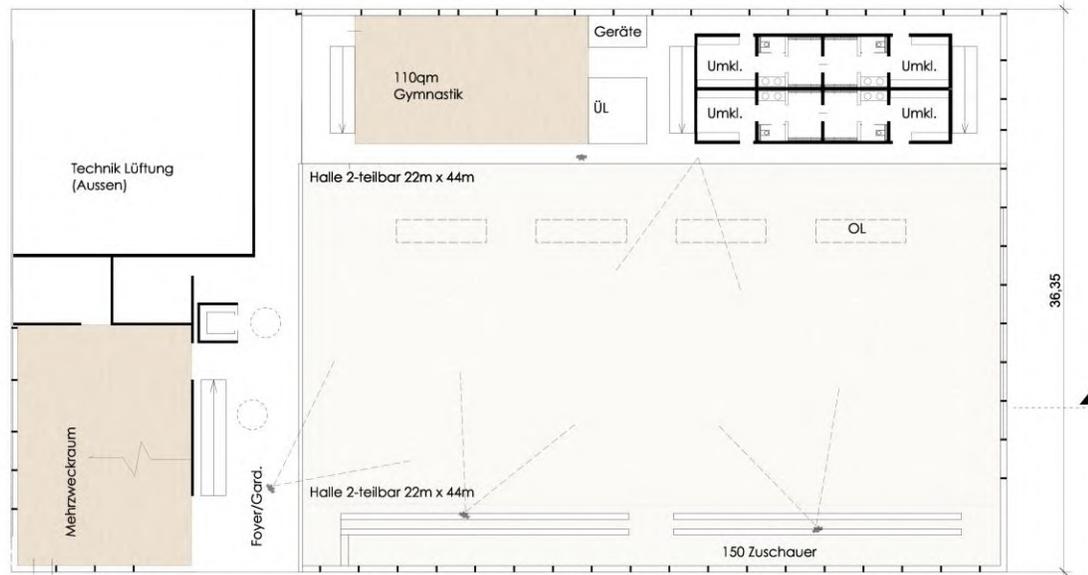
ERGEBNIS MACHBARKEITSSTUDIE

Variante 1



Terrasse Mensa

Ansicht West
M 1:200



Grundriss OG



Architekturbeispiele Mensa

ERGEBNIS MACHBARKEITSSTUDIE

Variante 1



Ansicht Süd
M 1:200

Vorteile:

- ✓ Synergie Erschließung
- ✓ Synergie Heizung
- ✓ Synergie Lüftung (eine Anlage für alle Bereiche)
- ✓ Synergie Aufzug
- ✓ Synergie Küche/Foyer
- ✓ Synergie Fluchttreppen
- ✓ Architektonisch einfache Integration der Lüftungsanlage
- ✓ optimierte Gebäudehülle

Nachteile:

- Mehraufwand bei Realisierung in Bauabschnitten



Architekturbeispiele Sporthalle

AGENDA

1

Ausgangssituation

2

Machbarkeitsstudie

2.1 Variante 1

2.2 Variante 2

2.3 Variante 3

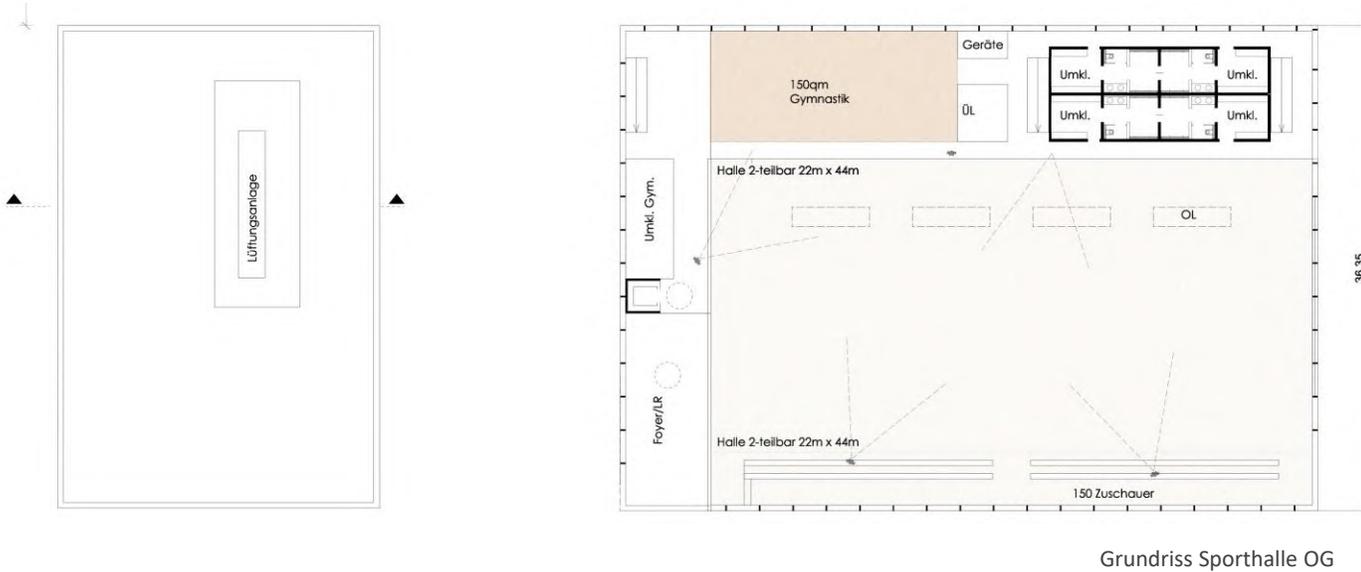
2.4 Bewertung

3

Nächste Schritte

ERGEBNIS MACHBARKEITSSTUDIE

Variante 2



Ansicht Ost
M 1:200



Architekturbeispiele Mensa

ERGEBNIS MACHBARKEITSSTUDIE

Variante 2



Vorteile:

- ✓ Synergie Erschließung
- ✓ Synergie Heizung
- ✓ einfache bauabschnittsweise Realisierung möglich

Nachteile:

- separate Lüftungsanlage erforderlich
- größere Gebäudehüllfläche
- architektonisch nachteiliger Dachaufbau (Lüftung Mensa)
- höhere Investitionen/Betriebskosten als Var. 1



Architekturbeispiele Sporthalle

AGENDA

1

Ausgangssituation

2

Machbarkeitsstudie

2.1 Variante 1

2.2 Variante 2

2.3 Variante 3

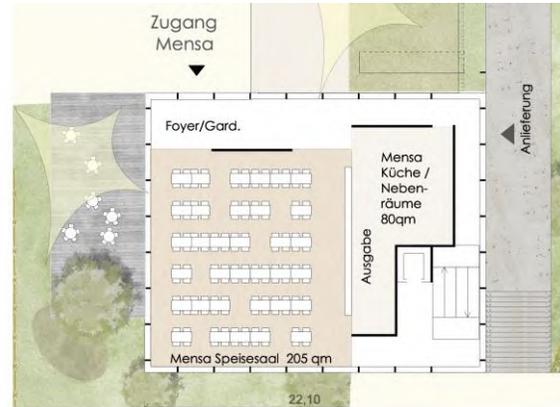
2.4 Bewertung

3

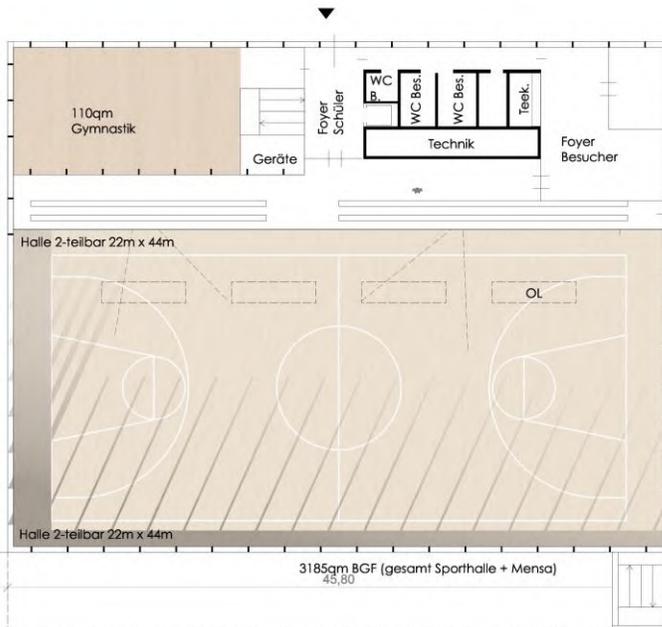
Nächste Schritte

ERGEBNIS MACHBARKEITSSTUDIE

Variante 3



Grundriss Mensa OG



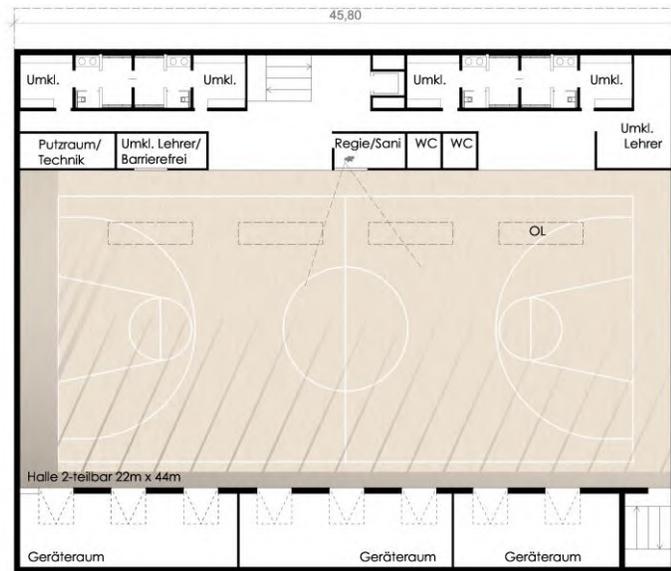
Grundriss Sporthalle EG



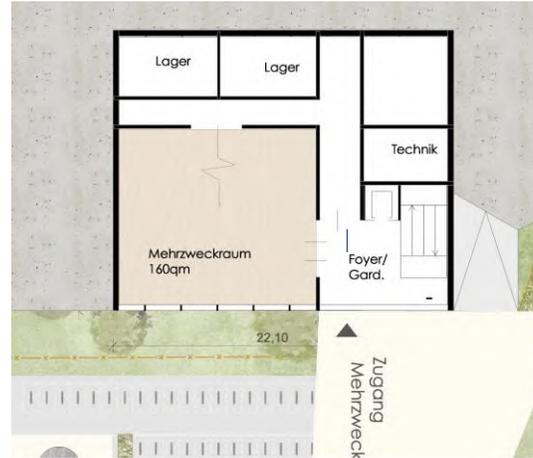
Lageplan

ERGEBNIS MACHBARKEITSSTUDIE

Variante 3



Grundriss Sporthalle UG



Grundriss Mensa/Mehrzweckraum EG



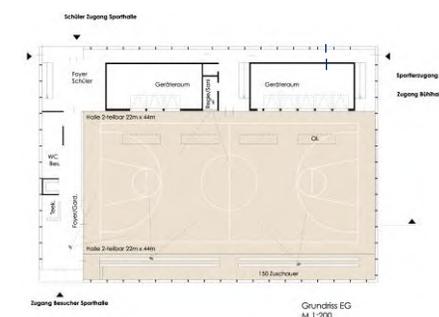
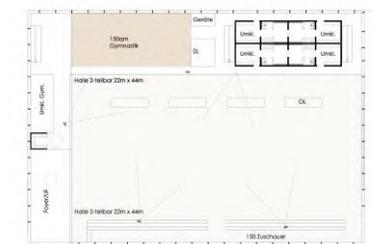
Architekturbeispiele Sporthalle

ERGEBNIS MACHBARKEITSSTUDIE

Variante 3



Alternativ auch ebenerdige Sporthalle möglich
Untervariante 3a:



Vorteile:

- ✓ einfache bauabschnittsweise Realisierung möglich

Nachteile:

- separate Erschließung erforderlich
- separate Lüftungsanlage erforderlich
- separate Heizung erforderlich
- größere Gebäudehüllfläche
- höhere Investitionen/Betriebskosten als Var. 1+2

AGENDA

1

Ausgangssituation

2

Machbarkeitsstudie

- 2.1 Variante 1
- 2.2 Variante 2
- 2.3 Variante 3
- 2.4 Bewertung

3

Nächste Schritte

ERGEBNIS MACHBARKEITSSTUDIE

Bewertung (Grobkosten-Ermittlung)

Alle Angaben:
€ brutto,
nach Rundung

	VAR 1	VAR 2	VAR 3
+ KG 200 – Herrichten und Erschließen	200.000 €	200.000 €	300.000 €
+ KG 300 – Bauwerk, Baukonstruktion	7.550.000 €	8.425.000 €	9.500.000 €
+ KG 400 – Bauwerk, Technische Anlagen	2.600.000 €	2.825.000 €	2.800.000 €
+ KG 500 – Außenanlagen	1.900.000 €	2.100.000 €	2.500.000 €
+ KG 600 – Lose Möblierung / Ausstattung	350.000 €	350.000 €	350.000 €
+ KG 700 – Baunebenkosten (Ansatz 30 %)	3.350.000 €	3.750.000 €	4.100.000 €
<hr/>			
= Σ Gesamtkosten KG 200-700	15.950.000 €	17.650.000 €	19.550.000 € VAR 3a: 18.800.000 €

Hinweise zur Kostenermittlung:

- Fördermittelzuschüsse reduzieren die Gesamtkosten
- Es wird empfohlen, ein Budget für Unvorhergesehenes im Speziellen, z.B. Corona Maßnahmen vorzusehen

ERGEBNIS MACHBARKEITSSTUDIE

Bewertung (gesamt)

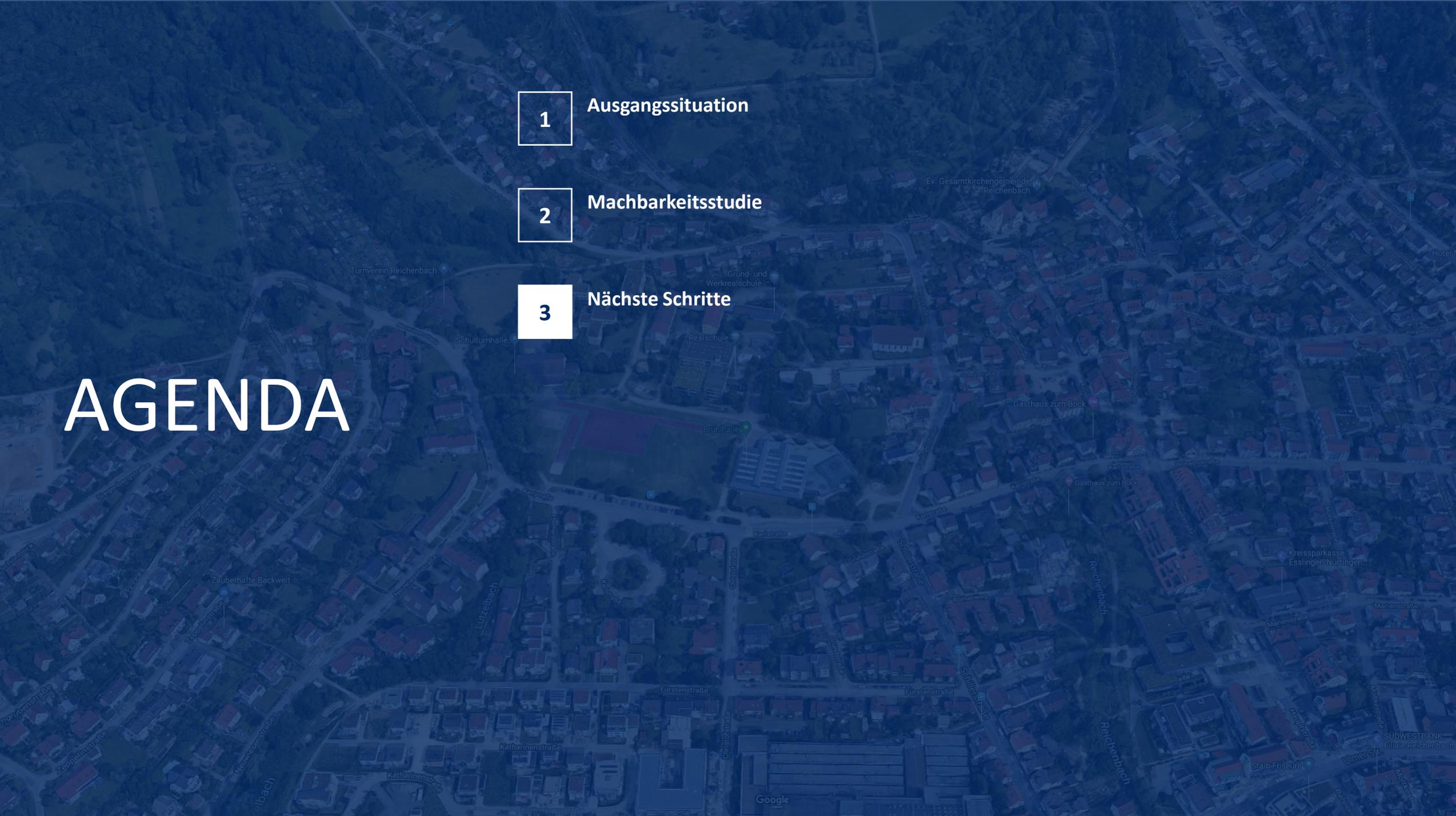
Kriterium	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Investitionskosten	Green	Yellow	Orange
Betriebskosten	Green	Yellow	Orange
Synergien Technik	Green	Yellow	Yellow
Flexibilität	Orange	Green	Green
Funktionalität	Keine Bewertung, da verschiedene Pro- und Contra-Argumente bestehen		
Zeitliche Umsetzung	Green	Yellow	Yellow
Risiken Vergaberecht	Green	Yellow	Yellow

AGENDA

1 Ausgangssituation

2 Machbarkeitsstudie

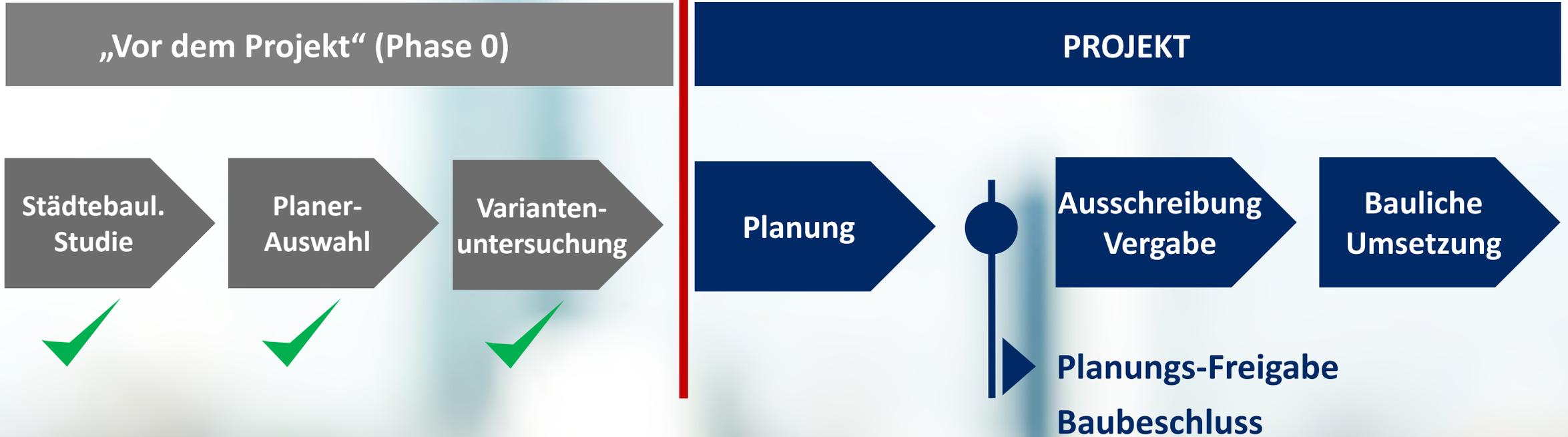
3 Nächste Schritte



NÄCHSTE SCHRITTE

Erforderliche Beschlüsse / Freigaben

Stand November 2020



Ziel 1: Beschluss für eine Variante der Machbarkeitsstudie

Ziel 2: Freigabe Planungsprozess

NÄCHSTE SCHRITTE

Mögliche Terminalschiene

Aufgrund der Projektgröße werden EU-Ausschreibungen erforderlich

	2021	2022	2023	2024
Freigabe Planungsstart	◆			
Beantragung möglicher Fördermittel	■			
Planung	■			
Baubeschluss		◆		
Ausschreibung + Vergabe		■		
Ausführung		■	■	
Inbetriebnahme + Fertigstellung				■

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

ZOLL

ARCHITEKTEN
STADTPLANER

**DREES &
SOMMER**