

Gemeinderatsdrucksache Nr.: 006/2023

Federführung:	FB 3 - Stadtbauamt	Datum:	18.01.2023
Verfasser*in:	Joachim Burkert	AZ:	231.21

Beratungsfolge:	Termin:	Art der Beratung:
Gemeinderat	22.03.2023	Vorberatung - ö -
Gemeinderat	02.05.2023	Beschlussfassung -ö -

Zuständigkeit nach:	§ 2, Abs. 1 der Hauptsatzung
----------------------------	------------------------------

Begründung nö Beratung:	Entfällt!
--------------------------------	-----------

Vorstellung der Vorplanung mit Kostenschätzung für den naturwissenschaftlichen Erweiterungsbau des Helfenstein-Gymnasiums und Überlegungen zur weiteren Vorgehensweise

Anlagen:

- Anlage 1 – HEGY Stellungnahme Schulleitung
- Anlage 2 – HEGY Präsentation Vorplanung – Campus GmbH
- Anlage 3 – HEGY Kostenermittlung DIN 276 – **VERTRAULICH!**
- Anlage 4 – HEGY Ausgleichstock und Schulbauförderung – **VERTRAULICH!**

Antrag zur Beschlussfassung

- 1. Der Gemeinderat nimmt von der Vorplanung und der Kostenschätzung Kenntnis.**
- 2. Weitere Vorgehensweise:**
 - a.** Der Gemeinderat der Stadt Geislingen an der Steige beauftragt die Verwaltung **mit den Bürgermeistern der Umlandgemeinden in Verhandlungen** hinsichtlich einer Kostenbeteiligung **einzutreten**. Eine erste Terminabstimmung dazu hat bereits stattgefunden.
 - b.** Der **Gemeinderat der Stadt Geislingen an der Steige** lädt **Bürgermeister und Gemeinderatsmitglieder aus den betroffenen Umlandgemeinden** zu einer gemeinsamen Sitzung ein.
 - c.** Die Stadtverwaltung wird **beauftragt für die Bürgerschaft der Stadt Geislingen und des Umlands eine Infoveranstaltung mit Livestream** durchzuführen, an der Fragen vonseiten der interessierten Bürgerschaft gestellt werden können.
Diese Veranstaltung wurde bereits für den 21.04.2023 terminiert.
 - d.** Die **Entwicklung der gymnasialen Schullandschaft** in der Stadt Geislingen soll in einer **Sondersitzung des Schulbeirats** diskutiert werden. Auch diese ist bereits terminiert. Wünschenswert wäre eine Empfehlung dieses Gremiums an den Geislinger Gemeinderat, welche am 02.05.2023 in eine mögliche weitere Sitzung des Geislinger Gemeinderats einfließen soll.
 - e.** Die **Campus GmbH** wird mit Blick auf die Fristen der Förderanträge – Schulbauförderung und Ausgleichsstock – **mit der Leistungsstufe 2a (Entwurfsplanung)** des Generalplanervertrags vom 27.10./03.11.2022 **beauftragt**.
Das **Ergebnis** der Entwurfsplanung soll dem Gemeinderat **Ende September 2023 zur weiteren Beschlussfassung** vorgestellt werden.

I Sachverhalt

zur Beschlussvorbereitung:

1. Gemeinderatsbeschluss vom 12.05.2021 (GRD 010/2021)

- BIREGIO-Gutachten
Variante 0 – 2. Generalsanierung des Michelberg-Gymnasiums mit Berücksichtigung der Sanierungsvorschläge der fachkundigen Eltern und
Variante 7 – Aufgabe des Standorts Michelberg-Gymnasium und Zusammenführung beider Schulen am Standort des Helfenstein-Gymnasiums
 - 1. Bauabschnitt – Fachklassentrakt
 - 2. Bauabschnitt – Klassenräume mit Mensa zur Schaffung einer 6-Zügigkeit mit Ganztagesbetreuung. Die Klassen 5 und 6 des Helfenstein-Gymnasiums sollen auf Dauer an die Uhlandschule ausgelagert werden, sofern der Anteil einer Werkrealschule an der Uhlandschule zugunsten der Lindenschule aufgegeben wird.

Anlage zu GRD 010/2021: Stellungnahmen der Umlandgemeinden

- Kündigung der Vereinbarung mit dem Umland vom 03.11.1987.
- Im Fall des Scheiterns der Verhandlungen mit dem Umland, soll die Aufgabe der Schulträgerschaft für das Michelberg-Gymnasium angestrebt und die Gründung eines Schulverbandes mit städtischer Beteiligung zum Erhalt des Michelberg-Gymnasiums angestrebt werden.

2. Gemeinderatsbeschluss vom 11.11.2021 (GRD 088/2021)

- Ertüchtigung der Achse 8 am Michelberg-Gymnasium um mit den bis zu diesem Zeitpunkt durchgeführten Maßnahmen eine Nutzungserlaubnis bis 08/2027 zu erreichen.
- Durchführung einer europaweiten Ausschreibung für eine 2. Generalsanierung des Michelberg-Gymnasiums – BIREGIO-Gutachten 10/2020, Variante 0. Im 1. Schritt wird eine Vorplanung für die Entscheidungsfindung des Gemeinderats und des Umlands beauftragt.
- Durchführung einer europaweiten Ausschreibung für die Umsetzung der Variante 7. In Anlehnung an diese Variante soll in einem ersten Schritt nur die Vorplanung für den Neubau eines Fachklassentraktes am Standort des Helfenstein-Gymnasiums untersucht werden, bezeichnet als 1. Bauabschnitt. Darüber hinaus der Umbau der bisherigen und abgelebten Fachklassenräume zu Klassenzimmern, sofern eine Förderfähigkeit für den Fachklassen-Erweiterungsbau sowie den Umbau besteht. Im 1. Schritt wird eine Vorplanung für die Entscheidungsfindung des Gemeinderats und des Umlands beauftragt.

3. Gemeinderatsbeschluss vom 11.11.2021 (GRD 098/2021)

- Kostenbeteiligung des Umlands über eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung
- Klärung der Fragen zur Schulträgerschaft

4. Gemeinderatsbeschluss vom 23.03.2022 (GRD 001/2022 – HEGY, GRD 002/2022 – MIGY), in Verbindung mit der Bekanntgabe vom 27.04.2022

- Europaweite Ausschreibung Generalplaner-Leistungen
Zustimmung Zuschlags- und Auswahlkriterien

5. Gemeinderatsbeschluss vom 05.10.2022 (GRD 107/2022 – HeGy, GRD 106/2022 – MiGy)

- Generalplaner-Verträge, stufenweise Beauftragung, zunächst Leistungsphasen 1 und 2, Vorplanung mit Kostenschätzung

6. Informationsveranstaltung mit den Umlandbürgermeistern am 28.11.2022

- In diesem Zusammenhang Sachstandmitteilung zum Vergabeverfahren
HeGy / MiGy

Unabhängig von der Entwicklung am Standort des Michelberg-Gymnasiums wurde im BIREGIO-Gutachten vom Oktober 2020 der Neubau von Fachklassenräumen für das Helfenstein-Gymnasium empfohlen. Bei der Erstellung des BIREGIO-Gutachtens wurde seinerzeit auch das Regierungspräsidium Stuttgart mit eingebunden. Begründet wurde diese notwendige Schaffung von neuen Fachklassenräumen mit den fehlenden Räumen, um eine vollwertige Vierzügigkeit zu erreichen.

Die abgelebten Fachklassenräume sollen aus diesem Grund nicht renoviert, sondern – nach Erstellung der neuen Fachklassenräume - zu Klassenräumen umgewandelt werden. Dem pädagogischen Konzept für ein Gymnasium kann auf diesem Weg im neu zu schaffenden Fachklassentrakt Rechnung getragen werden.

Zum Zeitpunkt der europaweiten Ausschreibung für die Generalplaner-Leistung „Erweiterung des Helfenstein-Gymnasiums“ konnte noch nicht geklärt werden, wie die Schullandschaft sich in Geislingen entwickeln soll. Als Verfahrensgrundlage wurden daher die vorliegenden Gremienbeschlüsse herangezogen.

Um das Ausschreibungsverfahren verständlich zu halten und auch das Interesse von mehreren Büros zu wecken, verzichtete das Stadtbauamt bewusst darauf, eine mögliche Teilauslagerung von Klassen an die Uhlandschule im Zuge der Realisierung eines 2. Bauabschnitts am Helfenstein-Gymnasium in den Bedingungsunterlagen aufzunehmen. Damit wären die Organisation eines Umzugs sowie die Umgestaltung der Räumlichkeiten an der Uhlandschule verbunden gewesen. In gleicher Weise entschieden wir uns, in den Ausschreibungsunterlagen den Rückbau der abgelebten Fachklassenräume zu Klassenzimmer vorerst nicht aufzunehmen, zumal derzeit noch Überlegungen anstehen, diese Aufgabe in eigener Regie anzugehen.

Wichtige Hinweise:

Seit dem BIREGIO-Gutachten 10/2020 haben sich lt. BKI die Baupreise um 35,1 % erhöht. Die Stadtverwaltung geht nicht davon aus, dass in absehbarer Zeit eine finanzielle Entspannung bei den Baupreisen eintreten wird. Die schwindende Kaufkraft infolge der unverändert hohen Inflation erhöht das Baukostenrisiko zusätzlich.

II Zielvorgabe

Mit Blick auf das Zeitfenster und die Ende 2027 auslaufende Betriebserlaubnis am Michelberg-Gymnasium, sollten nach Abwägung aller Aspekte die notwendigen Entscheidungen nach und nach getroffen werden. Jährlicher Stichtag für die Einreichung von Anträgen auf Schulbauförderung ist der 01.10., für den Ausgleichstock der 01.02.

Zu komprimierte Planungs- und Bauzeitvorgaben können zu Lasten des Bauergebnisses gehen.

Es ist aus diesem Grund durchaus auch denkbar, das Verfahren am Helfenstein-Gymnasium von der Standortfrage des Michelberg-Gymnasiums zu entkoppeln um zunächst den Fachklassentrakt planerisch weiter vorantreiben zu können. Dies allerdings nur unter der Prämisse, am Helfenstein-Gymnasium zukünftig mindestens eine Vierzügigkeit zu sehen.

Neben der Gefahr den Fertigstellungstermin nicht einhalten zu können, hat ein „Aussetzen“ des Planungsprozesses auch vertragliche Auswirkungen. Zum einen sind die vertraglichen Fristen damit hinfällig, zum anderen läuft die Stadt Gefahr in vertragliche Neuverhandlungen oder zumindest Anpassungen einsteigen zu müssen. Auf eine daraus resultierende mögliche Kostensteigerung soll an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen werden.

Im europaweiten Ausschreibungsverfahren wurde, neben einer betriebswirtschaftlich günstigen und nachhaltigen Konzeption, auch die Berücksichtigung der Zielvorgaben für die öffentliche Hand zur „Klimaneutralität“ (Netto-Treibhausgasausstoß) eingefordert. Mit Blick auf diese staatlichen Vorgaben bis 2040 ist der diesbezügliche Anspruch für Neubauten bereits heute gegeben. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf unsere Bemühungen bei der kommunalen Wärmeplanung.

Die erhöhten Technik- und Baustandardanforderungen durch den Gesetzgeber führen zu nicht vermeidbaren höheren Baukosten.

Bereits im Zuge des Vergabeverfahrens wurde das Generalplaner-Team der CAMPUS GmbH darauf hingewiesen, dass die Stadt sich vorbehält ab Leistungsphase 3 einen Controller zu beauftragen, der die Wirtschaftlichkeit der Planung und die Baukosten prüft und überwacht.

III Programme - Produkte

Anders, als im Entwurf des Stadtbauamtes in der GRD 088/2021 vorgesehen, wurde der 1. Bauabschnitt nicht entlang der Kaiser-Wilhelm-Str. positioniert, sondern die CAMPUS GmbH erarbeitete einen Vorschlag, der die beiden Hofbereiche „schont“/außen vor lässt und außerdem einen weiteren überdachten Pausenhof bietet.

Der langgestreckte Baukörper der „CAMPUS-Vorplanung“, ein Wechselspiel von Flur- und Klassenzimmer-Anordnung, erscheint durch die fehlende Kompaktheit nicht ausreichend wirtschaftlich, was aber den lichtbedürftigen Lernbereichen geschuldet ist. Auf diese Thematik wird im Sachvortrag der CAMPUS GmbH eingegangen, ebenso auf die Gebäudehülle und

angedachte Materialität.

Eine Konkretisierung der Aufgabenstellung im Zuge der Entwurfsplanung kann Auswirkungen auf den Baukörper und das städtebauliche Konzept haben. Die Vorplanung kann daher nur eine konzeptionelle Diskussionsgrundlage auf der Basis eines normalen Standards abbilden. Weitere Überlegungen zu Umplanungen oder konzeptionellen Überlegungen, können bei der Entwurfsplanung mit einfließen.

IV Prozesse und Strukturen

Die vom Gemeinderat beschlossene Aufgabenstellung an die Stadtverwaltung beschränkte sich darauf, mit Hilfe des durchzuführenden Ausschreibungsverfahrens eine Vorplanung und eine Kostenschätzung für den Fachklassenerweiterungsbau am Standort des Helfenstein-Gymnasiums zu erhalten. Per Generalplaner-Vertrag ging diese Aufgabe an die CAMPUS GmbH über.

Die Kostenuntersuchungen für das Michelberg-Gymnasium und für das Helfenstein-Gymnasium zielten im ersten Schritt darauf ab, eine mögliche Finanzierbarkeit darzustellen, die den Erhalt des Michelberg-Gymnasiums mit abbildet.

Sollte dies nicht gelingen, war im 2. Schritt vorgesehen, die Kosten für eine Zusammenführung am Standort des Helfenstein-Gymnasiums (2. Bauabschnitt) zu verifizieren – siehe Beschlussfassung des Gemeinderats, GRD 088/2021, Ziff. 4, vom 11.11.2021.

Der Aufgabenstellung entsprechend wurde daher in dieser GRD nicht ein Kostenvergleich zwischen einer 2. Generalsanierung des Michelberg-Gymnasiums und einer Erweiterung des Helfenstein-Gymnasiums bis zu einer 6,5-Zügigkeit aufgestellt.

Für die Freianlagen wurden mit Stand zum Februar 2023 für die KG 500 (Freianlagen) und 700 (Baunebenkosten) gerundet 1,3 Mio. € brutto angesetzt.

Das Drehen des Kleinspielfeldes ist bisher angedacht. Unterstützung für diese Aufgabe erhielt das Stadtbauamt vom Büro Gartenkonzepte Gerber aus Holzmaden, da die Freianlagenplanung in der Generalplaner-Leistung nicht enthalten ist. Mit Blick auf die Zielsetzung, dem Außenbereich ein Budget zuzuweisen, was bei einem Gebäude unterhalb der Basics schwer möglich ist, wurde in Abstimmung mit dem Stadtbauamt der o.g. Kostenrahmen festgesetzt.

Für den Umbau der ehemaligen Fachklassenräume zu Klassenzimmern werden vom Stadtbauamt rund 769.000 € brutto prognostiziert – Stand 02/2023.

Am 19.01.2023 wurde die nun vorliegende Vorplanung mit den zuständigen Vertretern des Regierungspräsidiums Stuttgart, Referat 71, Schulorganisation und Schulhausbau, via Videokonferenz besprochen. Vonseiten der Stadtverwaltung nahmen Herr OBM Dehmer, Frau Schrag und Herr Burkert an der Videokonferenz teil. Der Stadtverwaltung wurde eine nach Anforderungen an das Raumprogramm „*perfekt zugeschnittene Planung*“ durch CAMPUS attestiert, die „*vollumfänglich förderfähig*“ sei.

Anfangs war eine Doppelnutzung des Bereichs Naturwissenschaft und Technik (NwT) mit der Biologie in der Zielsetzung. Über die förderfähigen Programm- mit den dazugehörigen Erschließungsflächen wurde zu diesem Zeitpunkt für den 1. Bauabschnitt eine Nettogrundfläche (NGF) von 1.900 m² ermittelt – in gleicher Weise zusätzliche 2.400 m² (NGF) für den 2. Bauabschnitt (Klassenzimmer und Mensa).

In diesem Zusammenhang wird auf den protokollierten Austausch mit dem Regierungspräsidium Stuttgart vom 09.02.2022 verwiesen. Zu diesem Zeitpunkt war bereits vonseiten des

Regierungspräsidiums eine 6,5-Zügigkeit vorgeschlagen worden. Dies führt zu keiner Mehrung von Fachklassenräumen, wäre aber mit Blick auf die begrenzten Außenflächen noch standortverträglich und zielführend.

Die Schulleitung legte, neben der ausstattungsbezogenen schwierigen Doppelnutzung, anhand der heute bereits ermittelbaren Raumbelagungen verständlich dar, dass diese doppelte Nutzung in der Praxis nicht möglich sein wird. Verschärfen würde sich diese Situation, sollte es zu einer 6,5-Zügigkeit an diesem Standort kommen. Auch dies war ein Bestandteil der Diskussion mit dem Regierungspräsidium. Den schriftlichen Ausführungen der Schulleitung wurde vonseiten des Regierungspräsidiums gefolgt. Folglich vergrößerte sich die Programmfläche um den gesonderten NwT-Bereich – siehe Raumprogramm Vorplanung CAMPUS GmbH.

Es wurde lediglich durch das Regierungspräsidium angeregt, einen der Bio-Fachklassenräume um 12 m² zu reduzieren und dafür eine kleine Teeküche in diesem Bereich zu implementieren. Die Schule sprach sich zugunsten der Unterrichtsräume dahingehend aus, auf die Teeküche verzichten zu wollen.

Lt. Regierungspräsidium (RP) sind für den 2. Bauabschnitt zur Erreichung einer 6,5-Zügigkeit 22 Pflichtklassenzimmer à 66 m², 6 Ganztagsräume à 66/(60) m² sowie eine Mensa mit 450 m² und Küche mit 100-120 m² vorzusehen.

Die vollumfängliche Förderfähigkeit dieses 2. Bauabschnitts wurde bei der Videokonferenz am 19.01.2022 nochmals bestätigt. Bezüglich der möglichen Zuschusshöhe wird auf V Ressourcen verwiesen.

Bezüglich weiterer Details wird an dieser Stelle auf die Anlage 2, den Sachvortrag der CAMPUS GmbH, verwiesen.

Die Kostenansätze im BIREGIO-Gutachten waren aufgrund der fehlenden Planungstiefe grob geschätzte Orientierungswerte. Lt. dem damaligen Architektenteam wurden BKI-Werte angewandt.

Hinweis:

Die Flächenangaben im BIREGIO-Gutachten beziehen sich auf die Hauptnutzflächen (HNF) der DIN 277.

Die Nettogrundfläche (NGF) schließt darüber hinaus die Nebennutzflächen (NNF), die Technische Funktionsfläche (TF) und die Verkehrsfläche (VF) ein.

BIREGIO wählte demzufolge einen höheren Kostenansatz für die HNF, um diese fehlenden Flächenanteile auszugleichen.

Darüber hinaus sind in den bei BIREGIO zugrunde gelegten BKI-Werten die Ausstattung und die Außenanlagen nicht enthalten. Die Vergleiche beziehen sich lediglich auf die Brutto-Herstellungskosten mit den Kostengruppen (KG) 300, 400 und 700.

Den BIREGIO-Angaben sind daher generell Kosten für das Herrichten des Geländes und der Hausanschlüsse, ebenso für die Freianlagen und die Ausstattung zuzuschlagen!

Bisher nicht eingepreist war die an dieser Stelle im Notzentral aufwändige und notwendige Pfahlgründung. Sondierungsbohrungen wurden bereits im Vorfeld durchgeführt, sodass die Tragwerksplanung frühzeitig mit Kostenangaben zuarbeiten konnte.

Die nachfolgenden Kostenaufstellungen (Auszüge aus dem BIREGIO-Gutachten) dienen zur Veranschaulichung der unter V. Ressourcen aufgezeigten und für heute zu erwartenden Baukosten.

Beim naturwissenschaftlichen Erweiterungsbau stehen der 2020 vorgesehenen HNF von 860 m² heute 2.058 m² gegenüber. Der notwendige und nachträglich aufgenommene NwT-Bereich hat eine Flächenmehrung von 313 m² verursacht. Unter dem Strich bleibt dennoch eine Flächendifferenz von rund 40 %, die zur Kostensteigerung gegenüber den bisherigen Annahmen beiträgt.

BIREGIO-Gutachten, Seiten 269 und 270 in Verbindung mit 276 Stand 10/2020

HeGy 1. Bauabschnitt, Fachklassentrakt

Variante 0 – Neubau Fachklassentrakt für eine vollwertige 4-Zügigkeit
860 m² HNF / ca. 1.204 m² NGF

<i>2. Generalsanierung MiGy</i>	<i>27.000.000,-- €</i>
<i>Container</i>	<i>3.025.000,-- €</i>
<u>Zubau HeGy</u>	<u>4.085.500,-- €</u>
<i>Gesamtkosten</i>	<i>34.110.500,-- €</i>

HeGy 1. und 2. Bauabschnitt:

Variante 7 – Neubau Fachklassentrakt mit Klassenzimmer für eine 6-Zügigkeit,
1.838 m² HNF / ca. 2.573 m² NGF
(5. und 6. Klasse an der Uhlandschule)

Abbruch MiGy komplett	2.700.000,-- €
Container	1.650.000,-- €
Umnutzung	320.000,-- €
Raumanpassungen	180.000,-- €
Umzug	150.000,-- €
<u>Zubau HeGy</u>	<u>8.730.500,-- €</u>
Gesamtkosten	13.730.500,-- €

Variante 6 – Neubau Fachklassentrakt mit Klassenzimmer für eine 6-Zügigkeit,
3.161 m² HNF / ca. 4.425 m² NGF
(ohne Einbindung der Uhlandschule)

Abbruch MiGy komplett	2.700.000,-- €
Container	1.650.000,-- €
Umnutzung	320.000,-- €
Raumanpassungen	180.000,-- €
Umzug	150.000,-- €
<u>Zubau HeGy</u>	<u>15.014.750,-- €</u>
Gesamtkosten	20.014.750,-- €

V Ressourcen

1. Einmaliger Aufwand und Kostenbeteiligung der Umlandgemeinden

Um mit dem Umland zu einer Einigung hinsichtlich der Kostenverteilung zu kommen, erscheint vom Grundsatz her eine Kostenverteilung auf der Basis des Anteils der Auswärtigen fair und schlüssig. Zumindest kann dies die Diskussionsgrundlage bilden. In der Summe der gymnasialen Schülerinnen und Schüler beträgt dieser Auswärtigenanteil 60,5 % – Stand 10/2022. Das VGH-Urteil aus 12/2022 zur Kostenbeteiligung an der Daniel-Straub-Realschule bestätigt diese Vorgehensweise zur Kostenbeteiligung.

Nur mit Unterstützung des Umlands und den in Aussicht gestellten Fördermitteln ist die Stadt aus Sicht der Verwaltung in der Lage weitere Planungsüberlegungen zur schulischen Versorgung unserer Kinder vorzunehmen. Dies gilt bereits für den ersten Bauabschnitt, für einen möglicherweise notwendig werdenden zweiten Bauabschnitt umso mehr.

Die von der CAMPUS GmbH vorgelegte Kostenschätzung beruht auf dem aktuellen Preisniveau (BKI Nov. 2022). Dieser ermittelte Kostenansatz, der aufgrund der unzureichenden Genauigkeit in dieser Planungstiefe Abweichungen von +/- 25% beinhalten kann, ist für die nächsten Leistungsphasen fortlaufend zu indexieren, damit die Einhaltung des Kostenrahmens nachverfolgt werden kann. Die Stadtverwaltung und die CAMPUS GmbH gehen von weiteren Preissteigerungen aus.

Vorbemerkung:

Alle Kostenaussagen zu möglichen Förderhöhen bei der Schulbauförderung beruhen auf konservativen Rechenansätzen, die im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Stuttgart abgestimmt wurden. Im Zuge einer späteren Zuschussprüfung können diese Ansätze evtl. geringfügig anders ausfallen, was aber mit Blick auf die Standortentscheidung HeGy/MiGy bei dieser Größenordnung keinerlei Relevanz hat.

a. 1. Bauabschnitt – Erweiterungsbau naturwissenschaftliche Fachklassen

Kostengruppe 100 (Grundstückswert)	vorhanden
Kostengruppe 200 (Herrichten und Erschließen)	124.950,00 €
Kostengruppe 300 (Bauwerk und Baukonstruktionen)	9.549.109,00 €
Kostengruppe 400 (Bauwerk und technische Anlagen)	2.680.310,00 €
Kostengruppe 500 (Außen-/Freianlagen, Büro Gerber)	1.099.560,00 €
Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke)	1.308.772,00 €
Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)	3.985.929,00 €

Brutto-Gesamtkosten Fachklassentrakt (gerundet)	18.750.000,00 €
Brutto-Umbaukosten (KG 300, 400, 600 und 700) der ehemaligen Fachklassenräume im Hauptgebäude	

zu Klassenzimmern in Eigenleistung geplant (gerundet)

769.000,00 €

Brutto-Gesamtkosten (Fachklassenerweiterung und Umbau) **19.519.000,00 €**

Abzügl. Schulbauförderung für Erweiterungsbau

Ermittlung zuschussfähiger Bauaufwand:

Schulfläche (NGF nach DIN 277)

für den 1. Bauabschnitt = 3.008,59 m²

→ 3.008 m² x 2.120,00 €/m² = 6.377 Mio. €

6.376 Mio. € x 0,33 (Regelzuwendung)	= 2.104 Mio. €	
+ 6.376 Mio. € x 0,347 (Ausw.-Zuschlag)	= 2.213 Mio. €	
	= 4.317 Mio. €	- 4.317.000,00 €

Abzügl. Schulbauförderung für Umbauten

Ermittlung zuschussfähiger Bauaufwand:

Programmfläche / Schulfläche für den Umbau = 816 m²

→ 816 m² x 2.120,00 €/m² x 0,6 = 1.037.952,00 €

→ Maßgebend:

Höchstgrenze zuschussfähiger Bauaufwand = 648.000 €

648.000,00 € x 0,33 (Regelzuwendung)	= 0,214 Mio. €	
+ 648.000,00 € x 0,347 (Ausw.-Zuschlag)	= 0,225 Mio. €	
	= 0,439 Mio. €	- 439.000,00 €

1. Bauabschnitt mit Umbauten

Zwischen den beiden Bedarfsträgern

Stadt Geislingen an der Steige und den **Umlandgemeinden**

aufzuteilender Investitionsbedarf:

14.763.000,00 €

**Mittel aus dem Ausgleichstock
zugunsten der Stadt Geislingen**

(geschätzte Zuwendung 0,7 bis 1,0 Mio. €)

- 700.000,00 €

Die Umlandgemeinden können in gleicher Weise
einzeln für sich Mittel aus dem Ausgleichstock
beantragen.

**b. 2. Bauabschnitt – Erweiterungsbau Klassenräume und Mensa
(Ganztageschule) – 6,5-Zügigkeit**

An die Stadt Geislingen wurde aus dem Kreis der Umlandgemeinden die Bitte heran-
getragen eine Größenordnung für die Kosten des 2. Bauabschnitts zu benennen. Hier-
für bestand kein Planungsauftrag an die CAMPUS GmbH! Wie bereits erörtert, war
dies auch nicht der Arbeitsauftrag des Gemeinderats an die Stadtverwaltung. Planer

machen generell hierzu keine Aussagen ohne im Vorfeld eine Vorplanung vorliegen zu haben. Der bekannte Fluch der ersten Zahl begleitet in der Regel das gesamte Bauvorhaben!

Um diesem verständlichen Wunsch der Umlandkommunen dennoch nachzukommen, wurde vonseiten des Stadtbauamtes auf Basis der heute bekannten und förderfähigen Flächen eine überschlägige Kostenermittlung über BKI-Werte vorgenommen.

Dieser wurde ein über die Fläche ermittelter Schätzwert für die Freianlagen und ein Pauschalansatz in Höhe von 1,5 Mio. € für die Ausstattung zugefügt.

Die Brutto-Herstellungskosten für den **2. Bauabschnitt** sind auf **ca. 22,0 Mio. €** geschätzt worden – grober Orientierungswert, Stand 02/2023!

Die Förderfähigkeit auf Basis der Schulbauförderung ist in gleicher Weise gegeben, so die mündliche Stellungnahme vonseiten des Regierungspräsidiums Stuttgart.

BGF = ca. 4.500 m²

NGF = ca. 4.050 m² (Schulfläche = NGF)

HNF = ca. 2.450 m² (Programmfläche = HNF)

Plausibilitätsprüfung über Baukosten und Flächenverhältnis zum 1. BA:

$18.750.000,00 \text{ €} \times (2.450 \text{ m}^2 / 2.059 \text{ m}^2) = 22.300.000,00 \text{ €}$ (gerundet)

Durch die Grob-Kosten-Ermittlung über die BKI-Werte mit Pauschalzuschlägen für die Außenanlagen und Ausstattung wird ein wirtschaftliches Flächenverhältnis für die weiteren Berechnungen vorausgesetzt. Folglich wird die Programmfläche für die weitere Zuschussermittlung rechnerisch angesetzt – siehe 1.BA.

Abzügl. Schulbauförderung für Erweiterungsbau

Programmfläche (HNF nach DIN 277)

für den 2. Bauabschnitt = 2.450 m²

→ $2.450 \text{ m}^2 \times 3.840,00 \text{ €/m}^2 = 8.771 \text{ Mio. €}$

8.771 Mio. € x 0,33 (Regelzuwendung)	= 2.894 Mio. €	
+ 8.771 Mio. € x 0,347 (Ausw.-Zuschlag)	= <u>3.043 Mio. €</u>	
	= 5.937 Mio. €	- 5.937.000,00 €

2. Bauabschnitt

Zwischen den beiden Bedarfsträgern

Stadt Geislingen an der Steige und den **Umlandgemeinden**

aufzuteilender Investitionsbedarf (gerundet): **16.063.000,00 €**

2. Bauabschnitt – jährliche Aufwendungen für Schulsport (ÖPNV)

Für den Fall einer Bündelung der beiden bisherigen Gymnasien am Standort des Helfenstein-Gymnasiums sind jährliche Mehraufwendungen für den ÖPNV im Ergebnishaushalt zu berücksichtigen, weil die Schülerinnen und Schüler mit Bussen zur Michelberghalle gefahren werden müssen. Am Standort Helfenstein-Gymnasium sind

mit den Flächen der Stadtbadturnhalle keine ausreichenden Kapazitäten gegeben. Eine Entscheidung hinsichtlich einer möglichen Sanierung des Bestandes im Alten Stadtbad, was mit der Schaffung von neuen Sportflächen im ehemaligen Beckenbereich verbunden wäre, ist noch nicht gefallen.

Die **ÖPNV-Mehraufwendungen** wurden anhand der aktuellen Schüleranzahlen des Michelberg-Gymnasiums ermittelt. Es wird von **jährlichen Kosten in Höhe von 70.000,00 €** ausgegangen!

2. Folgeaufwendungen

a) Sachaufwand

Siehe GRD 010/2021, III. Programme – Produkte, Ziff. 4 Gegenüberstellung Variante 0 und 7, Stand Februar 2021

b) Laufende Erträge

Entfällt!

c) Personalaufwand / Auswirkungen auf den Stellenplan

Entfällt!

3. Auswirkungen auf Kennzahlen - Haushaltsrechtliche Beurteilung

Abschreibungen

Die Investitionskosten führen, abzüglich möglicher Fördermittel und Kostenbeteiligungen, in den Folgejahren zu deutlich erhöhten Abschreibungen, welche in den Ergebnishaushalt der Stadt einfließen und dort erwirtschaftet werden müssen. Die genaue Höhe kann Stand heute noch nicht abschließend berechnet werden.

Bewirtschaftungskosten

Wie bereits bei den Folgeaufwendungen mit Verweis auf die GRD 010/2021 dargestellt haben Flächenmehrungen höhere Ausgaben bei den Bewirtschaftungskosten zur Folge. Lohnerhöhungen und Preissteigerungen führen zu weiteren Mehrbelastungen, sollte die Einnahmenseite dies nicht ausgleichen können.

gez.

Frank Dehmer
Oberbürgermeister

Joachim Burkert
FBL Stadtbauamt

* bei Investitionen sind die Tabellen aus dem Verzeichnis Info/GRD Finanzielle Auswirkungen einzufügen