

Gemeinderatsdrucksache Nr.: 048/2024

Federführung:	FB 3 - Stadtbauamt	Datum:	17.04.2024
Verfasser*in:	Joachim Burkert	AZ:	231.21

Beratungsfolge:	Termin:	Art der Beratung:
Technischer Ausschuss Gemeinderat	15.05.2024 05.06.2024	Vorberatung - nö - Beschlussfassung -ö -

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

Begründung nö Beratung:	Nicht erforderlich.
--------------------------------	---------------------

Vorstellung der Vorplanung Neues Gymnasium am Standort Helfenstein-Gymnasium in Geislingen, einschließlich der Machbarkeitsstudie für eine Mensa

Anlagen:

Anlage 1 – Präsentation Erweiterungsbau

Anlage 2 – Flächen und Rauminhalte

Anlage 3 – Raumprogramm

Anlage 4 – Kostenschätzung nach DIN 276

Anlage 5 – Präsentation Machbarkeitsstudie Mensa

Anlage 6 – Gemeinsame Stellungnahme der Schulleitungen, HeGy und MiGy

Anlage 7 – Ausblick Bestandsgebäude – Grundrisse

Antrag zur Beschlussfassung

1. Der Gemeinderat stimmt der Vorplanung zu und beauftragt die Verwaltung bei der campus GmbH, die Leistungsphase 3 abzurufen.
2. Die Stadtverwaltung wird ermächtigt, die notwendigen Ergänzungsleistungen, wie den Überflutungsnachweis, das NBBW-Audit, usw., die im Sachzusammenhang mit der bereits beauftragten Generalplanerleistung stehen, zu beauftragen. Die hierfür erforderlichen Nachtragsvereinbarungen, sofern keine Dritt-Beauftragung unter Beachtung des GWB/VgV erfolgt, wird in Abstimmung mit der Kanzlei BRP aus Stuttgart durchgeführt.
3. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, mit dem Umland in die Verhandlungen bezüglich einer Kostenbeteiligung einzutreten.
4. Bereits in 2025 sollen HH-Mittel für die Ausarbeitung eines Umbau- und Sanierungskonzepts für die alte Stadtbadturnhalle eingestellt werden. Angestrebt werden soll der Bau von mind. 2 neuen Einfeld-Hallenbereichen. Die Möglichkeit der späteren Unterbringung einer Mensa für einen bis zu 8-zügigen Schulbetrieb ist zu berücksichtigen.

I Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung

Themenfelder und Leitsätze des Maßnahmenplans aus MACH5

4. Familie, Jugend, Bildung & Soziales

4.2 Die bestehenden Strukturen im Bildungs- und Sozialbereich sollen erhalten und weiterentwickelt werden.

Am 20.12.2023 wurden in der Sitzung des Gemeinderates die offenen und europaweiten Ausschreibungsverfahren für die Projektsteuerung, die Sicherheits- und Gesundheitskoordination sowie für die Fachklassenplanung beschlossen. Zwischenzeitlich wurden die Aufträge hierfür vergeben – siehe GRD 023/2024 bis 025/2024. Darüber hinaus wurde in der o.g. Sitzung für die Freianlagenplanung ein europaweit auszuschreibender, offener Teilnahmewettbewerb beschlossen, der sich aktuell in der Umsetzung befindet. Die Wertungskommission tagte am 13.05.2024. Noch im Juli 2024 soll auch hierfür die Beauftragung durch den Gemeinderat erfolgen.

In diesem Zusammenhang wird auf den Abschnitt „Bauphysik“ in der Präsentation verwiesen – Anlage 1.

In der GRD 133/2023 wurde ausführlich erläutert, wie der Planungsprozess sich den Anforderungen durch das in 2023 überarbeitete Raumprogramm angepasst hat. Auf Empfehlung des Stadtbauamtes wurde die erste städtebauliche Lösung aufgegeben.

Der heute vorliegende, neue städtebauliche Ansatz der campus GmbH schafft für das „Alte Stadtbad“ mehr Entwicklungsmöglichkeiten.

Die am 20.12.2023 den Gemeinderäten nachgereichten Anlagen Nr. 13 und 14 der GRD 133/2023 bilden die Planungsgrundlage für die von der campus GmbH ausgearbeitete Vorplanung – siehe Anlage 1 bis 4 dieser GRD.

Der Projektsteuerer, das Ing.-Büro Hitzler aus Stuttgart, ist zwischenzeitlich in das Bauvorhaben eingebunden. Am 02.05.2024 erfolgte im Zuge der Projektvorstellung durch die campus GmbH ein Kennenlernen aller am Bauvorhaben Beteiligten. Die Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung von der Leistungsphase 1 und 2 sollen in die Entwurfsplanung einfließen.

Nachdem das Regierungspräsidium Stuttgart (RPS) sich zur bisherigen Vorplanung positiv geäußert hat – die Abstimmung zu dem Konzept erfolgte am 29.01.2024 - geht die Stadtverwaltung nicht davon aus, dass die Prüfung durch das Ing.-Büro Hitzler zu Änderungen an der Planung (Konzeption und Grundrissen) führen wird.

Am 10.04.2024 wurden die beiden Schulleitungen sowie das RPS über die finale (gemeinsam abgestimmte) Fassung, die auch in der Dienstbesprechung der Stadtverwaltung vorgestellt wurde, per Mail informiert.

Ein großer Wunsch der beiden Schulen war es, den Lehrerbereich im Altbau (I. OG) so zu organisieren, dass 4 Räume eine Einheit bilden. Darüber hinaus wurden weitere Lehrerzimmerflächen im Neubau gewünscht. Diese können im EG und im 2. OG des Neubaus realisiert werden. Die Einrichtung eines Ruhearbeitsraumes für die Lehrer erfolgte zu Lasten einer Lernlandschaft, die allerdings in der Kombination Neubau und Altbau ausreichend vorhanden ist. Gegenüber dem Raumprogramm haben wir derzeit ca. 70 m² an zusätzlicher Fläche für die Lehrer geschaffen. Sollte im Altbau der Flur vor den Lehrerzimmern noch zu Lehrerarbeitsbereichen umgewidmet werden können, sprechen wir von weiteren 60 m². Ein großes Hindernis stellt derzeit der vorbeugende Brandschutz dar.

SOLL

Abstimmung mit RPS 12/2023, 6,5+-Zügigkeit

Klassenzimmer: 56 Stk.

Mehrzweckräume/GT: 4 Stk.

IST

Wunsch der Schulen, Umsetzungsbeschluss in der DB am 09.04.2024, 6,5+-Zügigkeit

Klassenzimmer: 55 Stk.

zusätzl. Kunstraum (Kl.Zi.) 1 Stk.

Mehrzweckräume/GT: 3 Stk.

Ein Ausgleich wurde mit der Größe der Ganztagesräume geschaffen. Diese erlauben eine Nutzung als Klassenzimmer. Darüber hinaus stehen mehrere Lernbereiche für die Überbrückungszeiten zur Verfügung.

Bis dato strebt das Planerteam einen Baubeginn für das Frühjahr 2026 an, damit die Übergabe des Gebäudes im September 2028 gelingen kann.

Es ist mit dem Regierungspräsidium abgestimmt, bei der Zuordnung von Fachklassenbereichen den Altbestand einbinden zu dürfen. Dieses Vorgehen hat keinen Einfluss auf die Förderung. Dadurch wurde es möglich, kompakte und schlüssige Einheiten in Abstimmung mit den beiden Schulleitungen zu bilden. Auf dieser Grundlage erfolgt die anstehende (räumliche) Umorganisation im Bestandsbau – siehe Anlage 7.

Von dieser Zusage profitieren besonders die Bereiche Musik und Kunst. Für die Planung im Bestand sollen ab 2025 HH-Mittel beantragt werden. Hierbei handelt es sich in gleicher Weise um förderfähige Flächen. Der Antrag soll zum 01.10.2025 gestellt werden.

Der Wunsch der beiden Schulen ist es, diese Umbauten im Bestandsgebäude abzuschließen, bevor der Standort am Michelberg-Gymnasium aufgegeben wird. Darüber hinaus bitten die beiden Schulleitungen, das Thema Mensa und die Schaffung von neuen Hallensportflächen aktiv voranzutreiben – siehe Anlage 6 in Verbindung mit Anlage 5.

Im Zuge der Ausarbeitung von Vorschlägen zur Unterbringung einer Mensa in der alten Stadtbadturnhalle war es unvermeidlich, parallel die Entwicklungsmöglichkeiten für die Stadtbadturnhalle mit zu bedenken. Hierzu können sicherlich noch weitere Überlegungen angestellt werden, auch mit Blick auf die kostenintensive Gründung im aufgefüllten Bereich Richtung Parkstraße.

Unter Beachtung der kommunalen Wärmeplanung und den von der Landesregierung vorgegebenen Zielen bis 2040, sollte die energetische Versorgung neu und in alle Richtungen offen diskutiert werden. Die Stadtverwaltung führte diesbezüglich schon mehrere Gespräche. Die Stadtwerke Geislingen wurden hierzu mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Diese Studie soll Versorgungsszenarien mit den unterschiedlichen Energieträgern aufzeigen. Optionen der Versorgungserweiterung sollen nicht ausgeschlossen werden.

Mit diesem Vorgehen soll erreicht werden, dass der Neubau wirtschaftlich sinnvolle Quartierskonzepte unterstützt und die Planung rechtzeitig darauf ausgerichtet werden kann.

Die Ergebnisse werden dem Gemeinderat voraussichtlich im Juli 2024 vorgestellt.

Von der Heizungszentrale im Helfenstein-Gymnasium werden derzeit die Parkstraße 2 und 4 sowie das alte Stadtbad mit der Einfeldhalle versorgt. Es wäre aus Sicht des Stadtbauamtes wünschenswert, wenn der neue Kindergarten im Stadtpark in diesen Versorgungsring aufgenommen werden könnte.

II Zielvorgabe

Themenfelder und Leitsätze des Maßnahmenplans aus MACH5

4. Familie, Jugend, Bildung & Soziales

4.2 Die bestehenden Strukturen im Bildungs- und Sozialbereich sollen erhalten und weiterentwickelt werden.

Im Gremium wurde bereits vorgetragen, dass im Vergleich von Kostenschätzungen (KS) zu Kostenberechnungen (KBR) Abweichungen von +/- 25 % möglich sind. Kostenprognosen, wie sie der Gemeinderat vom Stadtbauamt im Zuge der GRD 133/2023 (Anlage 14) vorgelegt bekam, können eine Unschärfe von über 25 % beinhalten. Darüber ist ursächlich die fehlende Plangrundlage zu benennen.

Die Kostenprognose wurde auf der Basis von Programmflächen ermittelt, denen Anteile für Verkehrsflächen (VF) und technische Funktionsflächen (TF) zugeschlagen worden sind.

Abweichung GRD 133/2023 (Kostenprognose) / GRD 048/2024 (Vorplanung*)

6,5+-Zügigkeit*

Fläche: + 7,6 %

Baukosten*: +12,7 %

8-Zügigkeit*

Fläche: +11,0 %

Baukosten: + 6,8 %

Die etwas höhere Kostendifferenz bei der 6,5+-Zügigkeit – Kostenprognose des Stadtbauamtes gegenüber der Kostenschätzung der campus GmbH – hat im Wesentlichen 3 Gründe:

1. Die Vorplanung der campus GmbH realisiert bereits die Erschließungsflächen, die für die 8-Zügigkeit benötigt werden.
2. Die Pfahlgründungen für die 8-Zügigkeit werden zum Schutz des Erweiterungsbaus bereits im ersten Bauabschnitt durchgeführt.
3. Der Bereich für die Freianlagen musste mehr als verdoppelt werden.

Auch wenn die Bauteile mit den aktuellen BKI-Werten ermittelt wurden – Stand 29.04.2024 - muss dennoch darauf verwiesen werden, dass verlässliche Zahlen erst mit der Einreichung des Antrags zur Schulbauförderung / Baubeschluss im Herbst 2024 vorliegen werden!

Da für den Bestandsbau noch keine Planung und Kostenschätzung vorliegen, mussten Handlungsbereiche gebildet werden, die mit Budgetkosten hinterlegt wurden.

Die Gesamtaufwendungen werden auf rund 1,8 Mio. € prognostiziert.

Die für die Rückbauten der Fachklassenräume zu Klassenzimmern genannten Kosten von 769.000,- € sind in dieser Summe beinhaltet.

III Programme - Produkte

Die Vorplanung, einschl. den Überlegungen im Bestandsbau, wurden den Umlandbürgermeistern am 07.05.2024 von der Stadtverwaltung vorgestellt.

Sofern der Gemeinderat der Vorplanung zustimmt, kann die Stadtverwaltung mit dem Umland in die Verhandlungen bezüglich einer Kostenbeteiligung eintreten.

Der Umbau im Bestandsgebäude soll aufgrund des Sachzusammenhangs in diesen Vertrag aufgenommen werden.

Die campus GmbH ist bis zur Leistungsphase 3 beauftragt, bisher wurden die Leistungsphasen 1 und 2 abgerufen. Die weiteren Leistungsphasen müssen spätestens im Herbst 2024 beauftragt / abgerufen werden. Notwendig sind zunächst die Leistungsphase 4 und 5, um die Zeit zu überbrücken, bis der Haushalt 2025 genehmigt ist.

IV Prozesse und Strukturen

In der Entwurfsplanungsphase ist neben dem energetischen Konzept auch die Wahl der Gründungsart final festzulegen. Für die Pfahlgründungen gibt es mehrere technische Möglichkeiten.

Die kostengünstigste Variante sorgt allerdings für größere Lärmbeeinträchtigungen über einen Zeitraum von ca. 3 Wochen!

Neben der Einbindung der Anwohner vor dem Baubeginn plant das Stadtbauamt, Beweissicherungsverfahren an den Gebäuden in der Kaiser-Wilhelm-Straße durchführen. Aufgrund des großen Abstands wird allerdings mit keinen Schäden infolge der Baumaßnahmen an diesen Häusern gerechnet. Dies dient der gegenseitigen Absicherung.

Das in diesem Bereich entnommene Aushubmaterial muss beprobt werden, da auch der Bolzplatz sich in einem Auffüllbereich befindet. Geruchsbelästigungen sind deshalb nicht auszuschließen.

Noch vor der Sommerpause sollen die Materialien, wie z. B. die Oberflächen, die Bodenbeläge und die Ausstattungsgegenstände, bestimmt werden. Dazu werden wieder je ein Vertreter von den Fraktionen sowie der beiden Schulen (HeGy/MiGy) eingeladen – siehe Wertungskommission.

V Ressourcen

1. Einmaliger Aufwand

In der GRD 133/2023 wurden die bis 2023 eingestellten HH-Mittel aufgelistet.

Aus 2023 standen rund 800.000.- € an Haushaltsresten zur Verfügung.

Für das HH-Jahr 2024 wurden weitere Planungsmittel in Höhe von 1,0 Mio. € beantragt. Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses lag noch kein genehmigter Haushalt vor.

Unverändert davon ausgehend, dass für den Alten Zoll noch ca. 100.000,- € an Restforderungen für Honorare und Handwerkerrechnungen zu begleichen sind, stehen für das Vorhaben in 2024 knapp 1,7 Mio. € zur Verfügung.

2. Folgeaufwendungen

a) Sachaufwand

Entfällt!

b) Laufende Erträge

Entfällt!

c) Personalaufwand / Auswirkungen auf den Stellenplan

Die Angaben hierzu können erst mit der Entwurfsplanung vorgestellt werden.

3. Auswirkungen auf Kennzahlen - Haushaltsrechtliche Beurteilung

Die allgemeinen Baupreissteigerungen verteuern Bauvorhaben, die Kosten werden entsprechend fortgeschrieben. Die Ansätze für die Kostenschätzung, einschl. die der Kostenprognose für das Bestandsgebäude beruhen auf dem Stand vom 29.04.2024.

Die Darstellung der Betriebs- und Bewirtschaftungskosten kann erst mit der Vorstellung der Entwurfsplanung erfolgen.

gez.

Joachim Burkert
Fachbereich 3, Stadtbauamt

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