

Gemeinderatsdrucksache Nr.: 080/2024

Federführung:	FB 3 - Stadtbauamt	Datum:	24.06.2024
Verfasser*in:	Joachim Burkert	AZ:	231.21

Beratungsfolge:	Termin:	Art der Beratung:
Technischer Ausschuss Gemeinderat	17.07.2024 24.07.2024	Vorberatung - nö - Beschlussfassung -ö -

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

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

Neues Gymnasium Geislingen - Beauftragung Freianlagenplanung - Information zum Sachstand Gründung und energetisches Konzept

Anlagen:

- Nr. 1 – Freianlagenplanung – Ergebnisse Wertungskommission und finales Angebot
- Nr. 2.1 bis 2.3 – Bemusterung, Festlegung der Materialität
- Nr. 3 – Ergebnisbericht Machbarkeitsstudie Wärmeversorgungs-konzept

Antrag zur Beschlussfassung

Die Stadtverwaltung wird vom Gemeinderat ermächtigt/beauftragt für:

Die Beauftragung der Entwurfsplanung für eine 8-Zügigkeit.

In Anlehnung an die stufenweise Beauftragung, soll nach der Genehmigung der Entwurfsplanung, die Beauftragung der 8-Zügigkeit bis zur Genehmigungsplanung erfolgen, um die spätere Erweiterungsoption sicherzustellen.

Die Beauftragung der Freianlagenplanung an die WGF Objekt Landschafts-

architekten GmbH aus Nürnberg, zu einer **Bruttoauftragssumme von 427.168,40 €**.

Die Finanzierung erfolgt zu Lasten des PSK 21.10.0601– 005 - 78710000 Helfenstein-Gymnasium Erweiterung Fachklassentrakt, wie unter V Ressourcen beschrieben.

Das Ergebnis der Bemusterung in die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung einzuarbeiten.

Das bisher für das Neue Gymnasium vorgesehene **Wärme-konzept der campus GmbH – Geothermie mit PV und Wärmepumpe** – kommt zur Umsetzung.

Das Ergebnis der **Machbarkeitsstudie zum Wärme-konzept Schulzentrum Notzentral** wird zur Kenntnis genommen.

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.

Information zum Sachstand Gründung - Erweiterungsoption für eine 8-Zügigkeit

Am 05.06.2024 wurde in der Gemeinderatsitzung die Vorplanung der Campus GmbH beschlossen. In diesem Zusammenhang wurden die Vorteile der kompakten Bauweise erläutert. Diese ermöglicht einen 2. Bauabschnitt zu realisieren, ohne später weitere Erschließungsflächen schaffen zu müssen, geschweige ein weiteres Gebäude für eine Erweiterung zu benötigen. In diesem Zusammenhang wurde aber auch darauf hingewiesen, dass die Pfahlgründung für den 2. Bauabschnitt im Zuge der Realisierungsphase des 1. Bauabschnittes mit zu planen ist. Die Aufstellung eines Bohrgerätes in unmittelbarer Nähe des 1. Bauabschnittes ist später nicht möglich.

Diese vorausschauende Planung fand im Gemeinderat und beim Umland Zuspruch.

Im nächsten Schritt (Leistungsphase 3) ist nun zu klären, wie die Umsetzung für diese Option der späteren baulichen Erweiterung sichergestellt werden kann. Dazu gab es am 01.07.2024 ein Gespräch, an dem Herr Gaiser von der Campus GmbH, Herr Prof. Dr. Falthäuser und der Unterzeichner teilnahmen.

Nachdem die Pfähle für eine 8-Zügigkeit vorbereitend eingebracht werden müssen, bedeutet dies in der Folge, dass die Tragwerksplanung für diesen Bereich eine Beauftragung bis zur Leistungsphase 4 benötigen wird – Genehmigung der Gründungsarbeiten. Hierfür sind zuvor alle Lasten (Decken, Wände, Aufbauten), Leitungsführungen und Durchdringungen zu ermitteln. Nur dadurch kann die Dimensionierung und die Lage der Gründungspfähle bestimmt werden.

Freianlagenplanung

Im Dezember 2023 (GRD 133/2023) wurde die Verfahrensart für die Freianlagen beschlossen – Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb (GWB/VgV). Darüber hinaus fasste der Gemeinderat die Beschlüsse für die Zuschlagskriterien.

Am 23.02.2024 gingen 3 Angebote ein. Alle Bieter erfüllten die Voraussetzungen des Teilnahmewettbewerbs und wurden zur Präsentation für den 13.05.2024 eingeladen. Die Jurymitglieder der Wertungskommission setzen sich aus freien Architekten/Planern, Vertretern der beiden Schulen (Helfenstein-Gymnasium und Michelberg-Gymnasium), Vertretern der Fraktionen und der Stadtverwaltung zusammen. Die Kanzlei BRP aus Stuttgart beaufsichtigte die Einhaltung der Verfahrensvorgaben.

Bemusterung

Am 27.06.2024 fand in der Kapellmühle in Geislingen die Bemusterung für den Erweiterungsbau am Standort des Helfenstein-Gymnasiums statt – Neues Gymnasium Geislingen. Festgelegt wurde die Materialität der Fassade, der Decken, Wände und der Treppenträume. Die Abstimmung zur Richtungsorientierung und zur Festlegung des Standards, sprich Gebäudequalität, liefert den Grundstock für die Kostenberechnung. Wie bereits mitgeteilt bleiben in diesen vereinbarten Bereichen (= Grundsatzentscheidungen) weitere Abstimmungen möglich. In diesem Zusammenhang wurde die Fassade mit den Glasausschnitten sowie der Dachaufbau diskutiert.

Teilnehmer waren: Eine Vertretung für die Schulen, die Campus GmbH mit den Fachplanern, Vertreter der Fraktionen sowie die Stadtverwaltung mit Herrn Oberbürgermeister Dehmer.

Machbarkeitsstudie zum Wärmekonzept Schulzentrum Notzentral

Mit Blick auf die kommunale Wärmeplanung und den damit verbundenen Klimazielen für die Stadt, wurde vonseiten der Stadtverwaltung die Stadtwerke Geislingen mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Ausgelöst wurde dieser Schritt durch den anstehenden Erweiterungsbau.

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.

Information zum Sachstand Gründung - Erweiterungsoption für eine 8-Zügigkeit

Aus den o.g. Gründen wird der 2. Bauabschnitt bis zur Genehmigungsplanung geplant werden. Ansonsten wäre es nicht möglich, die vom Gemeinderat beschlossene Vorplanung, mit der vom Gemeinderat gewünschten Erweiterungsoption, später umzusetzen.

Dieses Vorgehen wird zudem vom Projektsteuerer empfohlen, da dieser „eingefrorene Planungsstand“ eine gute und sinnvolle Wiederaufnahme der Planung für eine evtl. 8-Zügigkeit erlaubt. Bereits im Oktober 2024 soll die Entwurfsplanung vorgestellt werden.

Mit dem Projektsteuerer und dem Generalplaner wurde das Vorgehen bei der Kostentrennung (6,5+-Zügigkeit / 8-Zügigkeit), dies mit Blick auf die Antragstellung von Zuschüssen und Fördermitteln, bereits geklärt. Darüber hinaus wird diese Übersicht für die Verhandlungen mit dem Umland benötigt.

Die Kosten für eine 6,5+- und eine 8- Zügigkeit werden in der Kostenberechnung, die im Oktober 2024 vorgestellt wird, demzufolge bereits separat ausgewiesen. In diesem Zusammenhang werden die zusätzlichen Mittel für die Pfahlgründung dargelegt.

Freianlagenplanung

Um den Planungsvorsprung von der Campus GmbH aufholen zu können, muss die Freianlagenplanung zeitnah beauftragt werden. Die Campus GmbH benötigt Angaben und Abstimmungsgespräche mit den Freianlagenplanern – siehe z.B. Überflutungsnachweise, Höhenangaben, usw.

Bemusterung

Eine große Rolle bei der Bemusterung spielte die Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit. Vorbereitet war ebenfalls ein Reinigungskonzept, welches vom städtischen Reinigungsmanagement geprüft und freigegeben wurde. Für die Reinigung der Fensterflächen ist der Einsatz eines Hubsteigers am Erweiterungsbau erforderlich. Dieser wird bereits am Hauptgebäude für Teile an der Außenverglasung eingesetzt.

Hinweis: Anlage 2.1 bis 2.3

Machbarkeitsstudie zum Wärmekonzept Schulzentrum Notzentral

Die Studie soll aufzeigen, wie in den kommenden Jahren mit den anstehenden Gebäudesanierungen – siehe z.B. altes Stadtbad, aber auch mit der bisher angeschlossenen Bebauung umgegangen werden kann. Die spätere Einbindung der umliegenden Bebauung ist ebenfalls vorstellbar.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie ist kein Arbeitspapier, sondern soll dem Gemeinderat und der Stadtverwaltung zunächst eine interne Hilfestellung geben. Damit soll vermieden werden, dass zum jetzigen Zeitpunkt Fehler bei den Entscheidungen zur Wärmeversorgung gemacht werden. – Dies natürlich unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage und den politischen Zielsetzungen.

III Programme - Produkte

Information zum Sachstand Gründung - Erweiterungsoption für eine 8-Zügigkeit

Wie bereits dem Gremium mitgeteilt, gibt es im Grunde 3 Pfahlgründungsarten:

- Bohrpfahlgründung
- Rammpfahlgründung
- Ortbeton-Rammpfahlgründung

Freianlagenplanung

Nach der Präsentation wurde alle 3 Bieter zum Verhandlungsgespräch eingeladen, welches am 04.06.2024 stattfand. Dies diente zur Klärung der offenen Fragen und zur Klärung von evtl. Unklarheiten im Entwurf des Planervertrags.

Nachfolgend wurden alle 3 Bieter zur Abgabe eines finalen Angebots aufgefordert. Der Abgabetermin war der 02.07.2024. Alle Bieter hatten die Möglichkeit neben einem finalen Preisblatt (Angebot), ein überarbeitetes Formblatt mit den Angaben zu den Zusatzqualifikationen und zur Berufserfahrung nachzureichen, was auch genutzt wurde.

Bemusterung

Der Gemeinderat, der die Option hatte Vertreter aus den Fraktionen an dem Musterungstermin teilnehmen zu lassen, muss nun dem Gesamtkonzept zustimmen, damit die Entwurfsplanung und die Aufstellung einer Kostenberechnung vorangetrieben werden kann.

Machbarkeitsstudie zum Wärmekonzept Schulzentrum Notzental

Siehe IV Prozesse und Strukturen

IV Prozesse und Strukturen

Information zum Sachstand Gründung - Erweiterungsoption für eine 8-Zügigkeit

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist die Stadt bestrebt so wenig wie möglich an Aushub für die Gründung und die Erstellung der Bodenplatte vorzunehmen. Darüber hinaus musste eine Gründung gesucht werden, die von der Lärmbelastung für die Anwohner vertretbar bleibt. (Lärmfreie Baustellen gibt es leider nicht.)

In Abstimmung mit den Fachleuten wurden die Innenrammung (Ortbeton-Rammpfahlgründung) gewählt. Dieses Rammverfahren funktioniert mit deutlich weniger Erschütterungen gegenüber einer Rammpfahlgründung mit Beton-Fertigteilen.

Vorsorglich wurden seinerzeit die Kosten für die Bohrpfahlgründung gewählt. Wir gehen nun davon aus, dass die notwendige Gründung für einen evtl. Erweiterungsbau dadurch zu Teilen aufgefangen werden kann.

Freianlagenplanung

Der Preis floss mit 20 % in die Wertung ein. Die Zusatzqualifikation und die Berufserfahrung, einschl. der Präsentation, kamen mit 80 % in die Wertung.

Aus diesem Wettbewerb ging als annehmbarster Bieter die WGF Objekt Landschaftsarchitekten GmbH aus Nürnberg hervor. Das Unternehmen soll zu einer Bruttoauftragssumme von 427.168,40 € beauftragt werden.

Weitere Inhalte zur Punkteverteilung – siehe Anlage 1.

Bemusterung

Siehe III Programme – Produkte.

Machbarkeitsstudie zum Wärmekonzept Schulzentrum Notzental

Weitere, vertiefende Untersuchungen sind notwendig, um zu eine Beschlussempfehlung für ein Wärmeversorgungskonzept auf diesem Areal zu kommen. Diese Aufgabe wird im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung abzuarbeiten sein.

V Ressourcen

1. Einmaliger Aufwand

In der GRD 133/2023 und 048/2024 wurde zu den eingestellten HH-Mittel bereits umfassend vorgetragen.

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 noch aktuell knapp 900.000€ zur Verfügung.

Die Finanzierung erfolgt über das PSK 21.10.0601 – 005 - 78710000 Helfenstein-Gymnasium Erweiterung Fachklassentrakt. Die Finanzierung ist somit gesichert.

2. Folgeaufwendungen

a) Sachaufwand

Entfällt!

b) Laufende Erträge

Entfällt!

c) Personalaufwand / Auswirkungen auf den Stellenplan

Entfällt!

3. Auswirkungen auf Kennzahlen - Haushaltsrechtliche Beurteilung

Unverändert zur GRD 048/2024 mit Hinweis auf die schwankenden Baupreise.

Gez.
Joachim Burkert, FB 3

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