GROSSE KREISSTADT

KIRCHHEIM UNTER TECK
modern · menschlich · mittendrin

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2024/026

Abteilung 240 - Technische Infrastruktur

Federführung: Kerner, Christoph
Telefon: 07021 502-429

AZ:
Datum: 04.02.2024

Freihof Grundschule
- Machbarkeitsstudie zur Erweiterung
- Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	06.03.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	13.03.2024

ANLAGEN

Anlage 1 - Machbarkeitsstudie (ö)
Anlage 2 - Kostenschätzung zur Machbarkeitsstudie (ö)

BEZUG

„Ergebnisse der Expertise zur Schulentwicklung in Kirchheim unter Teck“ in der Sitzung Gemeinderats vom 17.05.2023 (§ 38 ö, Sitzungsvorlage GR/2023/068)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 240

Mitzeichnung von: 120, 140, 210, 230, 320, BMin, EBM, STW

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

Handlungsfelder

Priorität 1

- ☐ Wohnen und Quartiere
- ☒ Bildung
- ☐ Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 2

- ☐ Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- ☐ Mobilität und Versorgungsnetze
- ☐ Umwelt- und Naturschutz

Priorität 3

- ☐ Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- ☐ Kultur, Sport und Freizeit
- ☐ Gesundes und sicheres Leben

Priorität 4

- ☐ Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

- (Weiter-) Entwicklung von Bildungs- und Betreuungsangeboten, die sich an den Bedürfnissen von Familien ausreichten
- Eine angemessene Infrastruktur mit einer zeigemäßen, gesunden und sicheren Lernumgebung ermöglicht die Erreichung pädagogischer Ziele und die Betreuung an allen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

☐ Keine Auswirkungen

Hinweise: t CO_2 äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO_2-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

☐ Positive Auswirkungen

- ☐ Geringfügige Reduktion <100t CO_2äq/a
- ☐ Erhebliche Reduktion ≥100t CO_2äq/a

☒ Negative Auswirkungen

- ☒ Geringfügige Erhöhung <100t CO_2äq/a
- ☐ Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO_2äq
- ☐ Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO_2äq/a

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: 6,6 Mio Euro

- ☒ Finanzielle Auswirkungen
- ☐ Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	04
Produktgruppe	211001
Kostenstelle/Investitionsauftrag	704211040002
Sachkonto	78710000

In der Folge: 132.000 Euro

- ☒ Finanzielle Auswirkungen
- ☐ Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	04
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

In den Haushaltsjahren 2024 – 2027 sind für die Baumaßnahme (Gebäude und Außenanlagen) insgesamt Haushaltsmittel in Höhe von 4,2 Mio. Euro eingestellt. Die im Haushalt beantragten Mittel basieren auf Grundlage von statistischen Kostenkennwerten aus der Fachliteratur des Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) für Gebäude Neubau. Die Kosten wurde auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie, für die Unterbringung der Ganztagesbetreuung, aus dem Jahr 2019 ermittelt. Ein Raumprogramm lag zu diesem Zeitpunkt nicht vor. Die aktuelle Kostenschätzung auf Grundlage der Machbarkeitsstudie mit abgestimmtem Raumprogramm, einschließlich einer veranschlagten Kostensteigerung bis 2027 sowie die Kosten für Gutachterleistungen, Verfahrensbetreuung und juristische Beratung beträgt 6,6 Mio. Euro. Die Deckung für die überplanmäßige Ausgabe kann durch die Übertragung von Verpflichtungsermächtigungen im Haushaltsjahr 2026 über folgende Investitionsaufträge erfolgen:

Investitionsauftrag	**2026**
709538040005 - Kanalisation Bohnau Süd - Sachkonto 78720000	2.030.000 Euro (Verpflichtungsermächtigung)
709541040027 - Erschließung Bohnau Süd Straße Nord - Sachkonto 78720000	370.000 Euro (Verpflichtungsermächtigung)

Begründung für Deckung:
Die Ausschreibung für die Erschließung und die Kanalisation Bohnau Süd sind nach aktuellem Stand frühestens im 3. Quartal 2025 geplant. Ein Baubeschluss ist daher für das 1. Halbjahr 2025 vorgesehen. Die Verpflichtungsermächtigungen werden daher erst Anfang 2025 benötigt.

Die notwendigen Mittel für die Maßnahme Kanalisation und Erschließung Bohnau Süd von 2,4 Millionen Euro müssen im Nachtragshaushalt 2025 wieder aufgenommen werden.

Die Abschreibungen müssen im Ergebnishaushalt erwirtschaftet werden und betragen bei einer Zeitdauer von 50 Jahren 132.000 Euro pro Jahr.

ANTRAG

1. Zustimmung zur Machbarkeitsstudie für die Erweiterung der Freihof Grundschule mit Außenanlagen und Umsetzung der Baumaßnahme in der Wollmarktstraße.

2. Auftrag an die Verwaltung zur weiteren Planung und Organisation der Baumaßnahme auf Grundlage der Machbarkeitsstudie an der Wollmarktstraße.

3. Zustimmung zur Ausführung als Totalübernehmerleistung (TU).

4. Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe (Übertragung von Verpflichtungsermächtigungen) in 2026 in Höhe von 2.400.000 Euro für den Investitionsauftrag 704211040002 Erweiterung Freihof Grundschule, Sachkonto 78710000. Die Deckung erfolgt in den Haushaltsjahren 2026 über folgende Investitionsaufträge:

Investitionsauftrag	**2026**
709538040005 - Kanalisation Bohnau Süd - Sachkonto 78720000	2.030.000 Euro (Verpflichtungsermächtigung)
709541040027 - Erschließung Bohnau Süd Straße Nord - Sachkonto 78720000	370.000 Euro (Verpflichtungsermächtigung)

Die notwendigen Mittel für die Maßnahme Kanalisation und Erschließung Bohnau Süd von 2,4 Millionen Euro müssen im Nachtragshaushalt 2025 wieder aufgenommen werden.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Ergebnisse der Expertise zur Schulentwicklung in Kirchheim unter Teck hat ergeben, dass aufgrund steigender Schülerzahlen sowie aufgrund des Rechtsanspruchs auf Ganztagesbetreuung insbesondere an der Freihof Grundschule ein besonderer Handlungsdruck entsteht. Im Weiteren müssen die auf Privatgrundstück stehenden Container der Ganztagsbetreuung zeitnah aufgegeben und zurückgebaut werden.
Als Lösungsansatz zur Deckung des dringenden Bedarfs an Grundschulplätzen ab dem Schuljahr 2025/ 2026 wurde eine Machbarkeitsstudie zur Erweiterung der Freihof Grundschule bei Becker+Haindl - Architekten.Stadtplaner.Landschaftsarchitekten in Auftrag gegeben. Hierzu wurde gemeinsam von Stadtverwaltung und Schulleitung ein Raumprogramm erarbeitet, welches die benötigten Bedarfe aus der Expertise zur Schulentwicklung in Kirchheim unter Teck deckt (Ersatz Container Ganztagesbetreuung und zusätzlicher Raumbedarf für die Grundschulbetreuung sowie Erweiterung der Mensa). Darüber hinaus konnte an dem Standort ein weiterer Grundschulklassenzug in das Gebäude integriert werden, womit einer der beiden innerstädtisch benötigten Grundschulklassenzüge nachgewiesen werden kann. Die nun vorgeschlagene Lösung ist flexibel und robust ausgelegt für veränderte Schülerzahlen und ermöglicht verschiedene Lösungen für die langfristige Entwicklung des Schulstandortes.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Machbarkeitsstudie:

Topologie:
Das Büro Becker+Haindl Architekten.Stadtplaner. Landschaftsarchitekten hat eine Machbarkeitsstudie für die Erweiterung der Freihof Grundschule ausgearbeitet. Der teilweise dreigeschossige Baukörper orientiert sich L-förmig zur Wollmarktstraße. Die Dachfläche wird zur Wollmarktstraße in ein, zum Teil traufständiges und giebelständiges, Satteldach gegliedert. Der Baukörper soll als Holzskelettbau erstellt und eine hochwärmegedämmte Holzständerwand mit

vorgehängter Holzfassade erhalten. Das Satteldach erhält eine Ziegeldeckung mit einer PV-Anlage. Die massiv tragenden und aussteifenden Wände (Treppenhaus und Aufzug) werden aus RC-Beton hergestellt.

Zum Innenhof erhält der eingeschossige Mensaanbau ein begrüntes Flachdach und dient als zusätzliche Außenfläche der Ganztagesbetreuung. Der Freibereich orientiert sich im nördlichen Bereich und verbindet die Außenanlagen des Neubaus mit dem bestehenden Schulhof der Freihof Grundschule. Eine Überdachung sichert die trockene Wegeverbindung zwischen dem Neubau und den Bestandsgebäude der Freihof Grundschule.

Erschließung, Anordnung der Funktionsbereiche:
Die Erschließung erfolgt im Erdgeschoss über ein Foyer, das auch als Aufenthaltsbereich dienen kann. Westlich schließen Mensa und Küche sowie ein Raum zur Ganztagesbetreuung an. Im Osten befindet sich ein weiterer Raum zur Ganztagesbetreuung sowie ein Besprechungsraum und Sanitär-Bereiche (barrierefrei).

Im ersten Obergeschoss befinden sich weitere 7 Zimmer in unterschiedlichen Größen zur Ganztagesbetreuung. Der großzügige Flur dient als „Marktplatz“ und kann ebenfalls als Aufenthaltsfläche zur Ganztagesbetreuung herangezogen werden. Im Osten befindet sich ein weiterer Sanitär-Bereich.

Im zweiten Obergeschoss werden vier Klassenzimmer für die Aufnahme eines weiteren Klassenzugs an der Freihof-Grundschule angeordnet. Zusätzlich befindet sich hier ein Materialraum sowie ein weiterer Raum zwischen zwei Klassenzimmern, der zur Unterrichtsvorbereitung und als Materialraum genutzt werden kann. Der Flur ist ebenfalls großzügig gestaltet und kann als Aufenthaltsfläche genutzt werden.

Das Gebäude erhält einen Aufzug und ist damit barrierefrei erschlossen.

Energetisches Konzept:
Das Gebäude soll einen Energieeffizienzstandard KFW 40 ausweisen. Das Energiekonzept bleibt dem Totalunternehmer (TU) überlassen, jedoch sind keine fossilen Brennstoffe gestattet. Flachdächer sind zu begrünen, die Satteldächer erhalten eine PV-Anlage.

Außenanlagen:
Die Außenanlagen befinden sich nördlich des Neubaus und stellen die Verbindung zum bestehenden Schulhof der Freihof Grundschule her. Die Flächen werden mit Spielgeräten zur Förderung der Motorik und Animierung zur Bewegung in den Pausen ergänzt. Ebenfalls soll es Flächen zum Sitzen mit Tischen und Bänke geben, die im Sommer Unterricht im Freien ermöglichen. Locker angeordnete Baumstandorte spenden im Sommer Schatten und begrünen die befestigten Pausenhofflächen. Ein Schulgarten dient der Ganztagesbetreuung für „Garten-AGs“ und wird von den Schülern frei gestaltet.

Vergabeverfahren Totalübernehmer:

Der Erweiterungsbau der Freihof Grundschule an der Wollmarktstraße soll von einem Totalübernehmer nach der Methode: „Planen und Bauen“ erstellt werden. Die Mengen und Qualitäten der Bauteile und der Freianlagen werden in einer funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) definiert. Der Planungsbereich für die Totalübernehmerleistung erstreckt sich auf die Flurstücke 462, 462/1, 462/2 und 469/2.

Für die Vorbereitung und Durchführung des Vergabeverfahrens und die Aufstellung der FLB wird ein Verfahrensbetreuer beauftragt. Aktuell wird hierfür ein Angebot eingeholt.

Für das Vergabeverfahren wird eine gesonderte Sitzungsvorlage zur Festlegung der Eignungs- und Zuschlagskriterien sowie die funktionale Leistungsbeschreibung zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Dabei wird auch die Zusammensetzung des Wertungsgremiums entschieden.

Das Vergabeverfahren ist in zwei Stufen unterteilt:

<u>Vergabestufe 1: Teilnahmewettbewerb zum Verhandlungsverfahren</u>
Die Eignung der Bewerber wird an Hand von bekanntgemachten Eignungskriterien bewertet. Nach der Wertung werden die am besten geeigneten Bewerber aufgefordert, am weiteren Verfahren teilzunehmen.

Vergabestufe 2: Verhandlungsverfahren
Die Biete reichen einen ersten Entwurf und ein indikatives Preisangebot ein. Anhand der festgelegten Zuschlagskriterien erfolgt eine erste Verhandlung über die eingereichten Angebote. Danach können mit einem oder mehreren Bieten weitere Verhandlungsrunden erfolgen. Nach der Abgabe eines letzten, verbindlichen Angebots entscheidet die Jury anhand der festgelegten Kriterien, ob der Zuschlag erteilt werden kann. Das Gremium besteht aus Vertretern von Gemeinderat, Schule und Verwaltung. Der Vergabeschluss erfolgt danach im Gemeinderat.

Für das Vergabeverfahren mit den Eignungs- und Zuschlagkriterien wird dem Gemeinderat eine gesonderte Sitzungsvorlage zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Dabei wird auch die Zusammensetzung des Wertungsgremium entschieden.

Der Totalunternehmer übernimmt auf der Grundlage seines Entwurfs und Preisangebotes die Planung und Ausführung der gesamten Baumaßnahme (Gebäude und Außenanlagen) zu einem Festpreis und führt die Baumaßnahme zu einem definierten Endtermin durch.

Aufgrund der Erfahrung mit dem Bau der KiTa Tannenbergstraße, der Sicherheit bei Preis und Termin empfiehlt die Verwaltung dieses Verfahren, welches für einen Neubau besonders eignet.
Finanzierung/ Förderung:

Die Machbarkeitsstudie weist einen Kostenrahmen von ca. 5,6 Millionen Euro aus. Bei einer jährlichen Preissteigerung von 5 Prozent/ Jahr ergeben sich somit Gesamtkosten von bis zu 6,5 Millionen Euro. Bei der aktuellen Marktsituation ist es aber nicht absehbar, ob diese Preissteigerungsrate bis zur Angebotsabgabe der Bieter noch Bestand hat. Für Gutachterleistungen, Verfahrensbetreuung und juristische Beratung sind nochmals 100.000 Euro eingeplant, so dass die Gesamtkosten 6,6 Mio. Euro betragen.

Für die Gesamtmaßnahme stehen bisher im Haushalt (2024 – 2027) 4,2 Millionen Euro zur Verfügung. Die im Haushalt beantragten Mittel basieren auf Grundlage von statistischen Kostenkennwerten aus der Fachliteratur des Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) für Gebäude Neubau. Ein Raumprogramm lag zu diesem Zeitpunkt nicht vor.

Die Deckung für die überplanmäßige Ausgabe kann durch die Übertragung von Verpflichtungsermächtigungen im Haushaltsjahr 2026 über folgende Investitionsaufträge erfolgen:

Investitionsauftrag	**2026**
709538040005 - Kanalisation Bohnau Süd - Sachkonto 78720000	2.030.000 Euro (Verpflichtungsermächtigung)
709541040027 - Erschließung Bohnau Süd Straße Nord - Sachkonto 78720000	370.000 Euro (Verpflichtungsermächtigung)

Begründung für Deckung:
Die Ausschreibung für die Erschließung und die Kanalisation Bohnau Süd sind nach aktuellem Stand frühestens im 3. Quartal 2025 geplant. Ein Baubeschluss ist daher für das 1. Halbjahr 2025 vorgesehen. Die Verpflichtungsermächtigungen werden daher erst Anfang 2025 benötigt.

Die notwendigen Mittel für die Maßnahme Kanalisation und Erschließung Bohnau Süd von 2,4 Millionen Euro müssen im Nachtragshaushalt 2025 wieder aufgenommen werden.

Die Abschreibungen müssen im Ergebnishaushalt erwirtschaftet werden und betragen bei einer Zeitdauer von 50 Jahren 132.000 Euro pro Jahr.

Für die Maßnahme werden Fördermittel über das Förderprogramm „VwV Investitionsprogramm Ganztagsausbau“ beantragt. Da die begrenzten Fördergelder nach dem „Windhundprinzip“ vergeben werden, ist eine zeitnahe Einreichung des Förderantrags zwingend notwendig.

Terminplan:

03/ 2024	Beschlussfassung zur Machbarkeitsstudie für die Erweiterung der Freihof Grundschule mit Außenanlagen und Umsetzung der Baumaßnahme in der Wollmarktstraße
03/ 2024	Einreichung des Förderantrags
04/ 2024	Beauftragung Gutachterleistungen
04/ 2024	Beauftragung Verfahrensbetreuer
05 – 09/ 2024	Vorbereitung Teilnahmewettbewerb und funktionale Ausschreibung
09/ 2024	Beschlussfassung der funktionalen Ausschreibung und Zusammensetzung des Wertungsgremiums aus Mitgliedern der

	Verwaltung, der Nutzer, des Gestaltungsbeirats und des Gemeinderats
10/ 2024 – 03/ 2025	Verhandlungsverfahren vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb für Totalübernehmerleistung-Leistung (TU)
04/ 2025	Beschlussfassung TU-Leistung im GR
05/ 2025	Beauftragung TU
06/ 2025 – 12/ 2026	Planen und Bauen TU
01/ 2027	Erweiterung Freihof Grundschule bezugsfertig

Aus Sicht der Verwaltung bietet sich mit der Realisierung an dieser Stelle die Chance, den aktuell bekannten Bedarf zur Versorgung von Grundschülern aufgrund der steigenden Schülerzahlen und dem Bedarf nach Ganztagesbetreuung zu decken.

Mit dem Entwurf wird gezeigt, dass eine Einpassung in die vorhandene Stadtstruktur einerseits und eine flexible zukunftsorientierte Lösung andererseits möglich ist.