



Beschlussvorlage Nr. 2019/083

06.03.2019

Federführend: Hochbauamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Baumaßnahme VHS, Musikschule, Gut-Betha-Kindergarten

Beratungsfolge:

Gemeinderat	09.04.2019	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

Stand der bisherigen Beratung:

- 25.10.2016 Projektgruppensitzungen Kick-Off
 - 18.01.2017 1. Projektgruppensitzung
 - Bestanderfassung/ Bedarfserfassung Volkshochschule, Musikschule und Kindergarten Gut-Betha
 - 07.03.2017 2. Projektgruppensitzung
 - Rundfahrt zu ausgewählten Beispielen für VHSs und Musikschulen
 - 18.05.2017 3. Projektgruppensitzung
 - Vorstellung der Bestands- und Bedarfserfassung, Belegungszeiten
 - 27.07.2017 4. Projektgruppensitzung
 - Raumprogramm für Volkshochschule, Musikschule und Kindergarten Gut-Betha
 - Auftrag für Machbarkeitsstudie an das Architekturbüro Rüdener, Stuttgart
 - 08.11.2017 5. Projektgruppensitzung
 - Präsentation der Machbarkeitsstudie Architekturbüro Rüdener
 - 21.02.2018 6. Projektgruppensitzung (nur LAD)
 - Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege zu den Plänen der Machbarkeitsstudie
 - 23.03.2018 7. Projektgruppensitzung
 - Information über die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege
- Anfertigung einer weiteren Machbarkeitsstudie mit veränderten Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege.
- 08.11.2018 - 8. Projektgruppensitzung
 - Präsentation der zweiten Machbarkeitsstudie

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt für die Baumaßnahme Sanierung VHS, Bau Musikschule und Ersatzneubau des Kindergartens Gut-Betha die Durchführung eines zweistufigen Planerauswahlverfahrens mit Konzeptstudie und Ersteinschätzung der Wirtschaftlichkeit auf der Grundlage der Vergabeordnung (VgV).

Anlagen:

ANLAGE 01 – Finales Raumprogramm VHS, MS, GuB

ANLAGE 02 - Machbarkeitsstudie 01 ARCH Rüdenuer

ANLAGE 03 – Ausgrabungskartierung Archäologie

ANLAGE 04 – Sondageöffnung Bild

ANLAGE 05 – Probebohrungen

ANLAGE 06 – Machbarkeitsstudie 02 ARCH Rüdenuer

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Markus Gärtner
Amtsleiter

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2018			100.000 EUR
2019			35.000 EUR
2020			0 EUR
2021	7.015110.052	7871	0 EUR
2022	Volkshochschule		200.000 EUR
später			4.700.000 EUR
Korrektur			-35.000 EUR
Summe VHS			5.000.000 EUR
2018			50.000 EUR
2019			100.000 EUR
2020	7.015110.057		1.200.000 EUR
2021	Kindergarten Gut-	7871	950.000 EUR
2022	Betha		300.000 EUR
Korrektur			-50.000 EUR
Summe Kindergarten Gut-Betha			2.550.000 EUR
2018			0 EUR
2019			200.000 EUR
2020	7.015110.064	7871	2.500.000 EUR
2021	Musikschule		2.000.000 EUR
2022			200.000 EUR
Summe Musikschule			4.900.000 EUR
Summe			12.450.000 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung		Bereits verfügt über	67.637 EUR
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Somit noch verfügbar	12.382.363 EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	55.000 EUR
- Ansatz VE im HHPI.	EUR	Danach verfügbar	12.327.363 EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt x ja <input type="checkbox"/> nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

Jugendvertretung

Integrationsbeirat

Behindertenbeirat

Begründung

Abkürzungen: VHS = Volkshochschule; MS = Musikschule; GuB = Gut-Betha-Kindergarten

0. Inhalt

1. Bestandserfassung der IST-Situation (VHS, MS, GuB)
2. Bedarfserfassung (VHS, MS, GuB)
3. Erarbeitung der Raumprogramme (VHS, MS, GuB)
4. Beauftragung eines Architekturbüros zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Unterbringung der VHS, MS, GuB auf dem Grundstück Sprollstraße 22-26
5. Klärung der Bebaubarkeit hinsichtlich der Archäologie (Landesamt für Denkmalpflege)
6. Probebohrung
7. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Machbarkeitsstudie 01
8. Zweite Machbarkeitsstudie des Architekturbüro mit kompakterem Baukörper
9. Durchführung eines EU-weiten VgV-Verfahren (Planersuchverfahren)

Der gesamte Projektentwicklungsprozess wurde in enger und transparenter Zusammenarbeit mit den Vertreter*innen der Verwaltung, der Volkshochschule, der Musikschule, des Kindergartens und den Vertreter*innen des Gemeinderates durchgeführt.

1. Bestandserfassung der IST-Situation (VHS, MS, GuB)

Die Arbeitsgruppe wurde durch einen externe Moderator, Herr Dr. Eckart Reicherter, VBD unterstützt.

In mehrfachen Treffen mit den Nutzern (VHS, MS, GuB) wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt, die sowohl die Probleme, als auch die erforderlichen Funktionen und Räume erfasst hat. Darüber hinaus wurden Belegungspläne aufgestellt und die Belegungseffektivität geprüft.

Insgesamt werden neben dem Haupthaus dreizehn mehr oder weniger große Räumlichkeiten für das heutige Kursangebot benötigt. Insgesamt steht dafür eine Fläche von 2.850 m² zur Verfügung, darin sind allerdings auch unangemessen große Räume, wie z.B. die Drummer im DHL-Atrium (300m²) mit erfasst.

In der Sprollstraße sind derzeit die VHS, MS und GuB in einem Gebäude untergebracht. Das Erdgeschoss (Hochpaterre) wird vom GuB von zwei Halbtags- und einer Ganztags-Gruppe mit ca. 70 Kindern belegt. Im 1. bis 3. OG sind gemeinsam die VHS und MS untergebracht. Die VHS nutzt externe Standorte, um das Kursangebot aufrechterhalten zu können (z.B. Rettungszentrum, Lindenschule, Zehntscheuer, DHL-Atrium, Ziegelhütte, ...). Im 1. bis 3. OG sind 18 Unterrichtsräume vorhanden. 9 der 18 Unterrichtsräume werden von der VHS und MS gemeinsam genutzt. Im Dachgeschoss werden die kleineren Räume durch die MS genutzt.

Ist-Situation für VHS, MS und Kita



Unterrichtsräume, Büroräume, Gruppenräume, Küchen, Waschraum, Putzmittel, Lager

Ort	Fläche der Räume [m ²]	Anzahl der Räume	Nutzung durch VHS	Nutzung durch MS	Nutzung durch Kita
Sprollstraße	Ca. 1.250 m ²	46	VHS	MS	Kita
Wegentalschule	45 m ²	1	-	MS	-
Rettungszentrum	320 m ²	6	VHS	-	-
Ziegelhütte	133 m ²	1	VHS	-	-
Wohnheim Dätzweg	121 m ²	1	VHS	-	-
Kolpinghaus	64 m ²	2	VHS	-	-
EBG, Aula	85 m ²	1	-	MS	-
DHL	Ca. 300 m ²	2	-	MS	-
Zehntscheuer	155 m ²	1	-	MS	-
Kreuzfeldschule	Ca. 100 m ²	1	VHS	-	-
Lindenschule	Ca. 100 m ²	1	VHS	-	-
AWO-Heim	Ca. 100 m ²	1	VHS	-	-
Private Räume (3)	? Ca. 60 m ²	3	-	MS	-
Gesamt	Ca. 2.850 m² Fläche	66			

IST-Situation – Randbedingungen:

- GuB: Beengte Platzverhältnisse für die 3 Gruppen der Kita. Es fehlen Flächen und Räume.
- VHS/MS: Gegenseitige Beeinträchtigungen vor allem durch Lärm auf Grund der gemischten Nutzung VHS/MS im Gebäude. Gemischte Nutzung ist erforderlich, um überhaupt Angebote anbieten zu können.
- VHS/MS: Nutzungen von VHS/MS sind über viele Standorte in der Stadt verteilt (13 Standorte).
- VHS/MS: Die Unterrichtsräume in der Sprollstr. sind stark ausgelastet (z.T. 5 bis 6 Tage je Woche, Im Mittel über 30 Stunden die Woche).
- Es stehen keine weiteren Räume für VHS und MS derzeit zur Verfügung.
- Eine Vergrößerung des Angebotes für VHS und MS ist derzeit kaum noch möglich, von VHS/MS aber gewünscht.

2. Bedarfserfassung (VHS, MS, GuB)

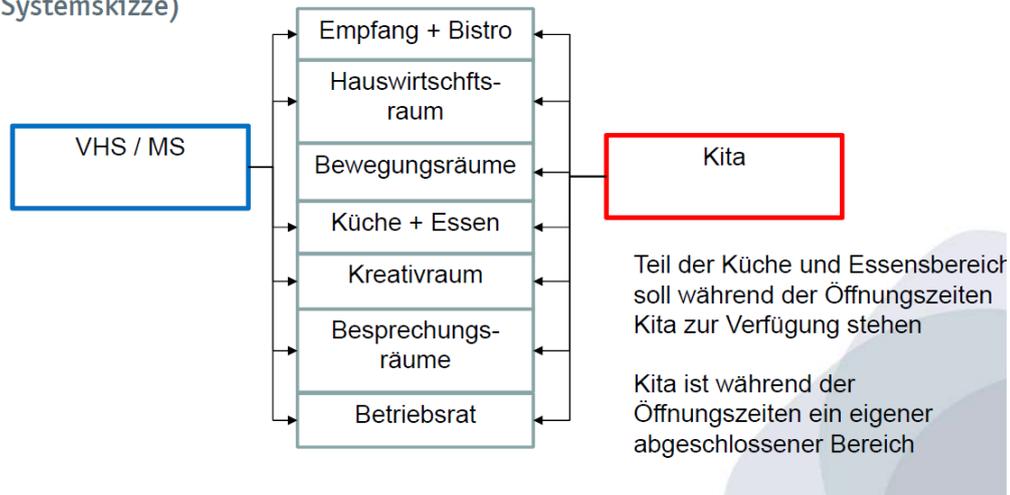
Mit den Nutzern wurde der zukünftige Raumbedarf abgestimmt und mögliche Raum Mehrfachnutzungen besprochen und aufgenommen. Darüber hinaus wurden die qualitativen Kriterien (z.B. Schallschutz) erfasst.

Soll - Gemeinsam genutzte Räume



Nutzer VHS, MS und Kita könnten sich vorstellen, zukünftig verschiedene Räume gemeinsam zu nutzen. Diese wären:

(Systemskizze)



3. Erarbeitung der Raumprogramme (VHS, MS, GuB)

Für alle drei Einrichtungen wurde ein detailliertes Raumprogramm (Raum für Raum mit Größenangaben und qualitativen Kriterien) erstellt und mit den Nutzern und den Mitgliedern der Arbeitsgruppe diskutiert und verabschiedet.

- siehe ANLAGE 01 - Finales Raumprogramm -

4. Beauftragung eines Architekturbüros zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Unterbringung der VHS, MS, GuB auf dem Grundstück Sprollstraße 22-26

Das Architekturbüro Rüdener wurde mit der Prüfung beauftragt, ob und wie das Raumprogramm auf dem Grundstück Sprollstraße 22-26 untergebracht werden könnte. Diese Machbarkeitsstudie wurde am 8.11.2017 der Arbeitsgruppe vorgestellt und von der Mehrheit als gelungener Entwurf angesehen. Das Raumprogramm konnte in diesem Entwurf nahezu vollständig untergebracht werden. Die Gebäude werden auf dem um das bestehende denkmalgeschützte Gebäude positioniert und bilden einen Innenhof. Der Kindergarten und die Musikschule sind in eigenen Gebäuden an der Sprollstraße bzw. am Heberlesgraben angeordnet. Der Entwurf sieht eine 2-geschossige Tiefgarage vor.

Es wurde bestätigt, dass das Raumprogramm im kernsanierten und umgebauten Gebäude der Volkshochschule sowie im notwendigen Anbau zur Realisierung einer Musikschule und eines Kindergartens umgesetzt werden kann.

- siehe ANLAGE 02 - Machbarkeitsstudie 01 ARCH Rüdenauer -

5. Klärung der Bebaubarkeit hinsichtlich der Archäologie (Landesamt für Denkmalpflege)

Mit dem Entwurf wurde am 21.02.2018 ein Projektgespräch mit dem Landesamt für Denkmalpflege (Archäologie und Mittelalter) geführt. Das Landesamt für Denkmalpflege wird keine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erteilen. Es wird vermutet, dass im Baufeld hochwertige Befunde zum Vorschein kommen werden, die durch eine Fachfirma unter wissenschaftlicher Begleitung ausgegraben und dokumentiert werden müssen.

Bei der Weiterverfolgung des Projektes muss mit einer Grabungszeit von ca. 2 Jahren und einem finanziellen Aufwand von 1-2 Mio. EUR gerechnet werden.

Um die Höhenlage der vermuteten römischen Funde zu ergründen, führte das LAD im Sommer 2018 Baggerschnitte mit einem Böschungslöffel ohne Zähne durch. Aufgrund der beengten Situation musste die Grabungen jedoch bei einer Lochtiefe von ca. 2,80 m eingestellt werden. Bis zu dieser Tiefe konnten neutrale Bodenschicht festgestellt werden. Die römischen Funde liegen an dieser Stelle folglich tiefer.

- siehe ANLAGE 03 - Ausgrabungskartierung -

6. Probebohrung

Um weitere Informationen bzgl. der zu erwartenden Höhenlage der archäologischen Befunde und der Bebaubarkeit des Baugrundes zu erhalten wurde die Firma GEOteam Rotteil mit drei Kernbohrung an unterschiedlichen Stellen bis zu einer Tiefe von 10 m beauftragt. Die Bohrungen fanden am 02.10.2018 und 04.10.2018 statt.

Die Kernbohrungen zeigen, dass sich in der Höhenlagen von 1,30 m bis 2,70 m möglicherweise die römischen Funde befinden können. Allerdings sind drei Bohrungen nicht sehr aussagekräftig. Mit Sicherheit kann anhand der Informationen aus den Kernbohrungen die Tragfähigkeit des Untergrundes beurteilt werden.

- Flachgründung - Gründung mittels elastisch gebetteter Bodenplatte
- Tiefgründung - Brunnengründung
- Tiefgründung - Pfahlgründung

- siehe ANLAGE 04 - Probebohrungen -

7. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Machbarkeitsstudie 01

Eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur architektonischen Realisierung des Raumprogramms am bestehenden Grundstück wurde auf der Basis der Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Rüdener aus Stuttgart durchgeführt.

- A Der Entwurf der Machbarkeitsstudie (VHS, MS, GuB und 2-geschossige Tiefgarage) incl. der geschätzten Grabungskosten i.H. von 2 Mio. EUR wurde mit **26,8 Mio. EUR** berechnet.
- B wie in Variante A oben, jedoch ohne Tiefgarage **19,6 Mio. EUR**.

Es wurden noch weitere Varianten geprüft, die eine getrennte Unterbringung der Musikschule von der Volkshochschule oder ein eigenen Standort für den Kindergarten vorsahen. Insgesamt würde sich das Projekt durch diese Varianten jedoch weiter verteuern. Es wären zusätzliche Grundstückskäufe nötig und Räume mit Mehrfachbelegungen müssten doppelt gebaut werden.

8. Zweite Machbarkeitsstudie des Architekturbüro mit kompaktem Baukörper

Ziel der zweiten Machbarkeitsstudie war es, die zu bebauende Grundstücksfläche möglichst zu reduzieren, um den archäologischen Grabungsaufwand und die Grabungskosten gering zu halten und um kürzere Grabungs- und Dokumentationszeiten zu bekommen.

Dem Architekturbüro waren Änderungen am Raumprogramm der ersten Studie freigegeben. Die Veränderungen sollten dergestalt sein, dass weiterhin funktionierende Einrichtungen in einem kompakten Baukörper entstehen. Der Neubau sollte sich an die Abmessungen der heutigen VHS, MS, GuB anlehnen.

Die Lösung ist ein 4-geschossiger Bau, der direkt an die Sprollstraße herangesetzt ist. Die Stellung betont den neuen Eingang zum Neubau und hält den hinteren Grundstücksbereich großzügig frei. Der vorliegende Entwurf setzt das Raumprogramm mit einigen Optimierungen gut um.

Am 08.11.2018 wurde der Projektgruppe die zweite Machbarkeitsstudie vorgestellt und allseits für realisierungsfähig gesehen.

- siehe ANLAGE 06, Machbarkeitsstudie 02 ARCH Rüdener –

9. Durchführung eines EU-weiten VgV-Verfahren (Planersuchverfahren)

Nach der sorgfältigen Sammlung aller notwendigen Informationen und nach Abwägung der Varianten muss im Anschluss der aufwändigen Vorarbeiten ein Vergabeverfahren durchgeführt werden. Die Rahmenbedingungen werden durch die zweite Machbarkeitsstudie (geringer Eingriff in den Untergrund, kompakte Bauweise, wenig überbaute Fläche, Anbindung an den Bestandsbau) vorgegeben.

Der Auftragswert für die Objektplanung liegt nach überschlägiger Hochrechnung (221.000 € netto) über dem Schwellenwert der VgV, so dass die Leistungen über ein europaweites Planerauswahlverfahren auszuschreiben sind. Die Auftraggeberin Stadt ist öffentliche Auftraggeberin und somit an das öffentliche Vergaberecht nach VgV/GWB gebunden. Zudem soll sichergestellt werden, dass maximal mögliche Fördermittel für das Projekt erzielt werden. Grundlage hierfür ist unter anderem die Durchführung einer vergaberechtskonformen Planerauswahl.

Das zur Durchführung vorgeschlagene Verfahren ist zweistufig.

In der ersten Stufe werden über ein vergabekonformes Auswahlverfahren (Präqualifikation) 6 – 8 qualifizierte Büros aus den sich bewerbenden Architekturbüros ausgewählt. In der zweiten Stufe, dem Angebotsverfahren (Verhandlungsverfahren), sollen die Teilnehmer Konzeptstudien/ Ideenskizzen entwickeln und präsentieren. Es werden unterschiedliche Planungsansätze erwartet. Dafür wird ein angemessenes Honorar bezahlt. Die vorgelegten Konzepte werden von Dritter Seite im Rahmen einer Erstabschätzung insbesondere im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit überprüft.

Ein klassischer Architektenwettbewerb soll nicht durchgeführt werden. Im Rahmen der Konzeptstudien hat sich gezeigt, dass insbesondere die Sanierung des alten VHS-Gebäudes nur geringe Entwurfsspielräume lässt. Mit dem gewählten Verfahren bietet sich jenseits der Architektenleistung bereits im laufenden Auswahlverfahren die Möglichkeit, eine Kostenschätzung einzubauen. Die Bewertungsmaßstäbe sind freier wählbar als in einem Architektenwettbewerb.