

Sitzungsvorlage 2023/226

Verfasser:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement, Katrin Schellhorn-Renz

Stand: 21.09.2023

Az.

Beteiligung:
Amt für Bildung, Soziales und Sport
Stadtkämmerei

Ortschaftsrat Taldorf	10.10.2023	öffentlich
Gemeinderat	23.10.2023	öffentlich

**Haus der Betreuung – Umbau `Altes Schulhaus` GS Oberzell
- Sachstandsbeschluss
- Abweichendes Planerauswahlverfahren**

Beschlussvorschlag:

1. Der vorliegenden Vorentwurfsplanung mit Projektkosten von 4,55 Mio. € wird zugestimmt. Die in TOP 3. des Gemeinderatsbeschlusses DS 2022/055 vom 28.03.2022 bewilligte Förderantragsstellung soll auf dieser Grundlage erfolgen.
2. In abweichendem Verfahren von TOP 2. des Gemeinderatsbeschlusses DS 2022/055 vom 28.03.2022 wird die Verwaltung beauftragt:
 - a. die Architektenleistungen sowie die Ingenieurleistungen für Tragwerk, die technische Ausrüstung, Bauphysik und Küchenplanung europaweit im offenen Verfahren auszuschreiben.
 - b. die Eignung der Bieter entsprechend der Eignungs- und Zuschlagskriterien zu prüfen und die wirtschaftlichsten Bieter nach Abschluss des VgV-Verfahrens zu beauftragen.
 - c. die genannten Planungs- und Beratungsleistungen im Rahmen des 20 % Kontingents (gem. § 3 Abs. 9 VgV) nach der Dienstanweisung Vergabeverfahren der Stadt zu vergeben.
 - d. die ausgewählten Büros stufenweise zu beauftragen: bis zur Vorlage einer Förderzusage bis Leistungsphase 3 (HOAI), nach Vorlage des Bewilligungsbescheides vollumfänglich.
3. Es sind Mittel in Höhe von 950 T€ bzw. 2.000 T€ in den Haushaltsjahren 2024 bzw. 2025 eine Verpflichtungsermächtig über 2,35 Mio. € im Doppelhaushalt 2023/2024 unter Projekt 7.211001.027.006 für die Maßnahmenumsetzung bereitgestellt. Die weiteren Mittel in Höhe von 1,6 Mio. € sind in der Finanzplanung des Nachtragshaushalt 2023/2024 zu veranschlagen.

Ausgangslage

Rechtsanspruch auf Ganztagesbetreuung ab 2026

Derzeit ist die Schülerbetreuung samt Mittagessen räumlich sehr begrenzt im Erdgeschoss des neuen Schulhauses in zwei ehemaligen Klassenzimmern untergebracht. Die im neuen Schulhaus genutzten Betreuungsräume im Erdgeschoss sind für die Ganztagesbetreuung bei einem Ausbau nicht mehr ausreichend. Die Räume werden zudem von der Grundschule benötigt, um das Raumprogramm für eine 2-zügige Grundschule vollumfänglich zu erfüllen. Im Planungsprozess zur Umsetzung der Digitalisierungs- und Elektrosanierung an der Grundschule Oberzell wurde ebenso ersichtlich, dass der bisherige Bereich der Schülerbetreuung nicht den Nutzungsanforderungen entspricht und im Hinblick des zukünftigen Anspruchs auf Ganztagsbetreuung gehandelt werden muss.

Als Teil des Schulcampus soll das weitgehend ungenutzte alte Schulhaus, Baujahr 1935, für einen nachhaltigen Ausbau der Ganztagesbetreuung als "Haus der Betreuung" überplant werden. Barrierefreiheit, Brandschutz- und baurechtliche Vorgaben und energetische Standards sind mit der Gebäudesanierung zu erfüllen. Dies erfordert einen Umbau und die Innensanierung des Gebäudebestandes, den Neubau der Erschließung mit Aufzug, die Fassadensanierung sowie die Neugestaltung des Außenraums mit Geländeanpassung.

Förderprogramm

Das auf Frühjahr 2023 angekündigte Landesförderprogramm „Ausbau ganztägige Betreuung an Grundschulen/ Basistopf“ mit sehr guten Förderquoten hat sich verzögert und wird nun mit zeitlichem Verzug bereitgestellt. Die Stadt Ravensburg wird sehr zeitnah einen Förderantrag einreichen. Prinzipiell bestehen gute Erfolgchancen.

Beschlusslage

Grundsatzbeschluss: OVT am 16.11.21, BSS am 22.11.21, GR am 06.12.21

8. Der Standort Oberzell soll für die Bereitstellung ganztägiger Angebote im Rahmen des Rechtsanspruchs ab 2026 ausgebaut werden. Die Fachämter BS und AGM werden beauftragt, die Planungen für den Umbau des alten Schulgebäudes zum "Haus der Betreuung" weiter zu verfolgen und den entsprechenden Gremien zur Abstimmung vorzulegen.

Sachstandsbericht mit Beauftragung Planerleistungen: OVT am 08.03.22, GR am 28.03.2022

- 1. Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.*
- 2. Die Architekten- und Fachplanungsleistungen sind stufen-/ abschnittsweise mit den Leistungsphasen 1-9 nach HOAI zu beauftragen. Die Leistungsphasen 1 bis 3 sind abzurufen.*
- 3. Sobald möglich ist der Zuschussantrag zum Ausbau als Haus der Betreuung auf Grundlage der vorliegenden Vorplanung zu stellen.*
- 4. Die Finanzierung der Planungsleistungen im Jahr 2022 in Höhe von ca. 100.000 € erfolgt über die Auftrag 765211001007 und Kostenart 78710000 GS Oberzell, Entwicklung Schulstandort, Seite 71 im Nachtragsplan 2022.*
- 5. Der Finanzierungsbedarf für die Bauausführung ab 2023 ist für die Haushaltsplanung für 2023/24 zu ermitteln und anzumelden. Der Zeitpunkt der Bauausführung steht unter dem Vorbehalt der Zuschusszusage und der Haushaltsgenehmigung durch das RP.*

1. Sachverhalt

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 28.03.2022 wurde die Verwaltung beauftragt für die Antragstellung beim Förderprogramm im Windhund Verfahren Planung und Kosten der Maßnahme einzureichen. Die hierfür erforderlichen Planungen hierfür liegen nun vor.

Folgende Maßnahmen sind am Bestandsgebäude erforderlich (Anlage 1):

- Anpassung Brandschutz
- Anpassung Statik
- Optimierung Wärmeschutz / Bauphysik
- Anpassung Raumakustik
- Anpassung WC- und Nassbereiche
- Erschließung / Barrierefreiheit
- Elektro- und Datentechniksanie rung nach städtischem Standard

Mensabereich, Einbau einer Lüftungsanlage und Vergrößerung der Fenster
Geländeanpassung und Freianlage

Planungsprozess und Raumprogramm (Anlage 2)

Ausgangspunkt für die Entwicklung des Ganztagsbereiches im Gebäudebestand war ein Workshop zur Gestaltung der neuen Ganztagsräume mit Partizipation der Schülerinnen und Schüler, des pädagogischen Teams, Eltern sowie der Verwaltung. Das Raumkonzept wurde daraus entwickelt.

UG

Mensa mit Ausgabeküche
Garderobe Essenskinder
Räume des Hausmeisters
Hauswirtschaftspersonal

EG

"Kindercafé".
Garderobe
Bau- und ein Rollenspielraum
Multifunktionsraum

OG (Nestgruppe)

Garderobe
Gruppenraum
Ruhebereich
Makerspace

DG (Verwaltungsbereich)

Büro
Arbeitsvorbereitung / Elterngespräche
Pausenraum
Garderobe / Lager

2. Weiteres Vorgehen, Zeitschiene

Folgender Zeitplan ist für den angestrebten Fertigstellungstermin zum Schuljahr 2026/27 vorgesehen:

Oktober 2023	Planerauswahlverfahren nach VgV
Januar 2024	Beauftragung der Planer nach Vorliegen des Ergebnis
Juni 2024	Sachbeschluss mit Kostenberechnung Einreichen der Genehmigungsplanung
Februar 2025	Vergabe der Bauleistungen
Mai 2025	Baubeginn
August 2026	Inbetriebnahme Haus der Betreuung

3. Planungsleistungen

3.1 Umfang der Planungsleistungen

Für den Umbau des alten Schulhauses zum Haus der Betreuung der Grundschule Oberzell werden folgende Planungsleistungen benötigt:

- Gebäudeplanung
- Innenraumplanung
- Tragwerksplanung
- Technische Gewerke Planung Elektro, IT
- Technische Gewerke Planung Heizung, Lüftung, Sanitär
- Ingenieurleistungen für Bauphysik:
Wärmeschutz und Energiebilanzierung, Bauakustik (Schallschutz), Raumakustik
- Brandschutzplanung
- Sicherheitskoordination
- Küchenplanung
- Freianlagenplanung

Die zu erwartenden Honorarkosten der Planungsleistungen für dieses Vorhaben mit Gesamtkosten von rund 4,55 Mio € brutto liegen bei rund 720.000,- € netto und damit über dem Schwellenwertes von 215.000 Euro netto.

Für die Vergabe aller Planungsleistungen ist ein europaweites Verfahren durchzuführen. Aufgrund der Vorarbeit für den Förderantrag liegt eine fundierte Vorplanung für das Haus der Betreuung vor. Die für das Projekt prägendste Entwurfsarbeit kam aus der Innenarchitektur und der Freianlagenplanung. Daher sollen diese Planungsleistungen sowie die Brandschutzplanung und die Sicherheitskoordination im Rahmen der möglichen 80:20 Regel dem VgV Verfahren entnommen und national, nach der Dienstanweisung der Stadt, vergeben werden.

3.2. Ausschreibungsverfahren

Dem öffentlichen Auftraggeber stehen für die Vergabe der Planungsleistungen das einstufige offene Verfahren, das nicht offene Verfahren, das stets einen Teilnahmewettbewerb erfordert sowie das zweistufige Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb zur Verfügung. Die Zeitersparnis eines offenen Verfahrens liegt bei ca. bei 2 Monaten gegenüber einem zweistufigen Verhandlungsverfahren mit einer Verfahrensdauer von 4,5 Monaten. Zur Ermöglichung einer Fertigstellung des Hauses der Betreuung bis 09/2026 ist ein kurzes Verfahren anzustreben. Daher soll den die Planungsleistungen über ein offenes Verfahren ausgeschrieben werden. Die Bieter, welche das wirtschaftlichste Angebot einreichen und die Eignungs- und Zuschlagskriterien erfüllen, erhalten jeweils den Auftrag.

Kosten und Finanzierung:

Die Gesamtkosten des Projektes belaufen sich lt. Kostenschätzung vom 12.07.2023 auf rund 4,55 Mio. €.

Es sind bereits Mittel in Höhe von 2.950 T€ in 2024 und 2025 sowie eine Verpflichtungsermächtigung über 2,35 Mio. € im städt. Doppelhaushalt 2023/2024 unter Projekt 7.211001.027.006 für die Maßnahmenumsetzung veranschlagt.

Weitere Mittel in Höhe von 1,6 Mio. € sind im Doppelhaushalt 2025/2026 einzustellen.

Finanzhaushalt (investive Auszahlungen und Einzahlungen)	
Gesamtkosten der Maßnahme	4.550.000,- €
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	
PS-Projekt	7.211001.027.006


Bezeichnung	GS Oberzell, Haus der Betreuung
Seite im Haushaltsplan	213
Planansatz Auszahlung	950.000 € im Haushaltsjahr 2024 2.000.000 € im Haushaltsjahr 2025
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	78710000 Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen
Planansatz Einzahlungen	1.100.000 € im Haushaltsjahr 2023 1.000.000 € im Haushaltsjahr 2024 Anpassungen der Jahrzuordnungen erfolgen im Nachtragsplan 2023/2024
Sachkonto (Kostenart) und Bezeichnung	68110000 Investitionszuwendungen vom Land
Verpflichtungsermächtigung	2.350.000 € davon 350.000 € in 2023 für 2024 ff davon 2.000.000 € in 2024 für 2025 ff

ergebniswirksame Folgekosten im Ergebnishaushalt

jährliche Folgekosten netto gesamt	49.000 €
davon Sachaufwand	noch nicht bekannt
davon Personalaufwand	noch nicht bekannt
davon Abschreibungen (Durchschnitt)	91.000 €
davon Zuschussauflösungen (Durchschnitt)	42.000 €

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO₂-Relevanz

	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO ₂ -Bilanz der Stadt Ravensburg?	
	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ

1. Menge der CO₂-Emissionen

- gering** → bis ca. 3 t CO₂ / Jahr (entspricht < 6,3 MWh_{el} / 12 MWh Erdgas / 13.800 PKW km)
 mittel → bis ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht < 270 MWh_{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)
 erheblich → über ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht > 270 MWh_{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)

2. Dauer der CO₂-Emissionen

- kurz** → max. 1 Jahr
 mittel → 1 Jahr bis 10 Jahre
 langfristig → 10 und mehr Jahre

Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)

Das Gebäude wird über die bestehende Heizungsanlage (Gasttherme) im benachbarten Schulgebäude versorgt.

Folgende Maßnahmen wurden getroffen, um die CO₂-relevanten Auswirkungen zu optimieren:

Die Gebäudehülle wird energetisch saniert. Neben einem Fensteraustausch und dem Austausch der Dachisolierung wird mit einer Innendämmung der Wärmeverlust der Hülle deutlich reduziert.

Weitere Alternativen wurden geprüft / werden zur Prüfung empfohlen:

Klimawirkungsprüfung entfällt

Beschlussgegenstand wurde bereits im Text Sachverhalt am Text Sachverhalt bewertet.

Anlage/n:

- Anlage 1: Maßnahmenbeschreibung Gebäude
- Anlage 2: Beschreibung Ganztagesbereich
- Anlagen 3: Ansichten, Grundrisse und Schnitt Gebäude
- Anlage 4: Freianlagenplanung
- Anlage 5: Kostenschätzung