



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 135/23

**Federführung:**

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

**Sachbearbeitung:**

Barnert, Gabriele  
Horst Fischer

**Datum:**

24.05.2023

**Beratungsfolge**

**Sitzungsdatum**

**Sitzungsart**

Bauausschuss	06.07.2023	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	12.07.2023	ÖFFENTLICH

**Betreff:** Bildungszentrum West, Kaiserstraße 10-14  
- Baubeschluss

**Bezug SEK:** MP09 / SZ 07 / OZ 02

**Bezug:** Vorl.-Nr. 210/22 Entwurfs- und Planungsbeschluss, Beschluss der vorbereitenden Maßnahmen  
Mündlicher Bericht nach LPH 2 im SHL am 02.12.2021  
Vorl.-Nr. 072/21 Fortsetzung der Neubauplanung mit reduziertem Raumprogramm  
Vorl.-Nr. 088/21 Sachstand und weiteres Vorgehen  
Vorl. Nr. 288/19 Vergabe Controlling  
Vorl.-Nr. 412/18 Planungsbeschluss  
Vorl. Nr. 224/17 Grundsatzbeschluss / Planungsauftrag  
Vorl. Nr. 018/17 Raumprogramm Schule, Bibliothek, Sport, Lagerflächen

**Anlagen:** Anlage 1: Übersichtspläne – Außenanlagen und Grundrisse  
Anlage 2: Kostenübersicht  
Anlage 3: Folgekostenblatt

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat beschließt den Bau des „Bildungszentrum West“ auf der Grundlage der beiliegenden Entwurfsplanung mit Kostenberechnung mit Gesamtprojektkosten von rd. 199 Mio. EUR (KG 200 -700, inkl. Unvorhergesehenes und Baupreissteigerung).

2. Der Weiterbeauftragung der Planungsleistungen - über die vorbereitenden Maßnahmen hinaus - für die Leistungsphasen 8 und 9 an die externen Planer einschließlich der Nachweisführung zur Bundesförderung „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) und der Fortsetzung der Controlling-Leistungen und Beauftragung juristischer Leistungen wird zugestimmt.
3. Die notwendigen Finanzmittel werden vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts- und Finanzplans 2024 ff. zur Verfügung gestellt.

### Für die eilige Leserschaft

Für die Ersatzbauten am Bildungszentrum West hatte der Gemeinderat 2017 das Raumprogramm für das Otto-Hahn-Gymnasium, die Gottlieb-Daimler-Realschule und die notwendigen Erweiterungsflächen für den Ganztags aller Schulen am Bildungszentrum sowie die Stadtbibliothek, die Sporthalle und die Lagerflächen beschlossen.

Nach erfolgreicher Durchführung eines interdisziplinären Realisierungswettbewerbs im Jahr 2018 konnte Anfang 2019 mit den konkreten Planungen begonnen werden.

Die Vorplanung mit Kostenschätzung des Projektes lag im Frühjahr 2020 vor. Zur Optimierung wurde die Maßnahme in „Baufeld Schule“ und „Baufeld Sport“ gegliedert und Einsparungen im Raumprogramm vorgenommen. Für das Bau Feld Schule wurde die Vorplanung mit reduziertem Raumprogramm überarbeitet und im Dezember 2021 im Bauausschuss vorgestellt. Die auf dieser Grundlage abgeschlossene Entwurfsplanung mit Kostenberechnung lag Mitte Oktober 2022 vor.

Am 23.11.2022 hat der Gemeinderat der Fortsetzung der Planungen auf Grundlage der Entwurfsplanung für die „Neukonzeption Bildungszentrum West“ für das „Baufeld Schule“ sowie dem Beginn der vorbereitenden Maßnahmen zugestimmt.

Nach der am 17.06.2023 erfolgten Gemeinderatsklausur zum Risikomanagement ist nun wie vereinbart der Baubeschluss zu beraten.

Die umfangreichen Vorabmaßnahmen laufen seit Januar 2023. Als Grundlage zur Ausschreibung der Neubauten ist der Baubeschluss noch im Juli 2023 erforderlich.

### **Sachverhalt/Begründung:**

Die Planung sieht den Neubau von drei Bauteilen für die 5-zügige Realschule und das 5-zügige Gymnasium, die Stadtbibliothek und Schulbibliothek sowie Räume für den Ganztags und eine gemeinsame Mensa für alle drei Schulen am Bildungszentrum West mit rd. 28.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche vor. Zudem ist die Neugestaltung der Außenanlagen mit rd. 25.000 m<sup>2</sup> enthalten. Die Flachdächer mit rd. 7.300 m<sup>2</sup> werden extensiv begrünt und mit Photovoltaikanlagen belegt.

Die Baukörper sind in Holz-Hybrid-Bauweise geplant und sollen ein nachhaltiges, gesundes und attraktives Lernumfeld schaffen, das den aktuellen pädagogischen Anforderungen auch bezüglich Inklusion, Differenzierung und Digitalisierung entspricht.

Mit einer modernen Haustechnik, dem Anschluss an die Fernwärme und den Photovoltaikflächen auf den Dächern wird ein im Gebäudebetrieb CO<sub>2</sub>-neutrales Ensemble angestrebt. Durch abschnittsweise Bauausführung kann auf Container für Unterrichtszwecke verzichtet werden.

Mit der geplanten Holz-Hybrid-Konstruktion und einer Holzfassade wird ein hoher Vorfertigungsgrad angestrebt, auch um die Belastung während der Bauzeit für den laufenden Schulbetrieb und die Anwohner zu reduzieren.

Mit der Stadtteilbibliothek, der Mensa, die auch für außerschulische Veranstaltungen genutzt werden kann, dem multifunktional integrierten Raumbedarf der Volkshochschule und Abendrealschule und den neuen Außenanlagen bietet die Neugestaltung auch ein Mehrwert für den Stadtteil.

## **Zu 1: Baubeschluss**

Nach Abschluss der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung ergeben sich Gesamtprojektkosten von rd. 199 Mio. EUR (Kostengruppen 200, 300, 400, 500, 600 + 700 brutto, inkl. Sicherheitszuschlag und Baupreissteigerung).

Auf die Kostengruppen 200 bis 700 wurde ein Sicherheitszuschlag für Unvorhergesehenes entsprechend der Planungstiefe von 5 % aufgeschlagen. Für die Baupreissteigerung bis Mitte Bauzeit werden 3,4 % pro Jahr \* 5 Jahre = 17% angenommen.

Die Gesamtprojektkosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Baukosten - Neubau Gebäudeteil 1-3	172.790.000 EUR
- Baukosten - Abbruch/Rückbau	6.100.000 EUR
- Außenanlagen	11.880.000 EUR
- Ausstattung / Möblierung	6.200.000 EUR
- Unterrichtsausstattung (konsumtiv)	130.000 EUR
- Umzugskosten (konsumtiv)	1.900.000 EUR

Die Aufteilung nach Kostengruppen und Gewerken ist dem beiliegenden Kostenübersichtsblatt zu entnehmen (siehe Anlage 2).

## **Zu 2. Weiterbeauftragung der Architekten- und Ingenieurleistungen**

Zur Umsetzung der Planung müssen die beteiligten Ingenieure über die vorbereitenden Maßnahmen hinaus für die Leistungsphasen 8 und 9 weiter beauftragt werden. Zusätzlich sind die Ingenieurleistungen um die Nachweisführung der Bundesförderung „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) zu erweitern.

- Architektenplanung	h4a Gessert + Randecker Architekten GmbH
----------------------	--

- Freianlagenplanung Glück Landschaftsarchitektur GmbH
- Tragwerksplanung Planungsgesellschaft Dittrich mbH
- Technische Ausrüstung IGW Ingenieurgesellschaft mbH
- Fachklasseneinrichtung RT Ingenieurgesellschaft mbH
- Kucheneinrichtungen Giel Planungsgesellschaft mbH
- Technikraumeinrichtungen Scaleoplan GmbH
- Tiefbau, Entwässerung im Außenbereich BNP Ingenieure GmbH
- Bauphysik und Simulationen Drees & Sommer SE.
- Brandschutzgutachter BENZ GmbH & Co.KG
- Baugrundgutachter Geotechnik Südwest Frey Marx GbR
- Umwelttechnische Beratungsleistungen ITUS GmbH & Co.KG
- Sigeko-Leistungen Klinger und Partner
- Controlling-Leistungen ARP GmbH
- Juristische Beratung/Vergabemanagement“ Menold Bezler Partnerschaft mbB

Die Controlling-Leistungen des Büros ARP GmbH umfassen die Qualitäts- und Kostenkontrolle der Ausführungs- und Vergabevorbereitung sowie die Nachtragsprüfung über den gesamten Projektzeitraum. Bei Markterkundungen und zu Vergabe- und Vertragsthemen unterstützt die Rechtsanwaltskanzlei Menold Bezler Partnerschaft mbB.

### **Termine:**

#### Vorbereitende Maßnahmen 2023

Bibliothek Bestand (Rückbau Rohbau Gebäudeteil Erdgeschoss)	06-09/2023 Sommerferien
Bibliothek wird an anderer Stelle im Bestand eingerichtet	
Hausmeisterwohnung (Schadstoffsanierung und Abbruch)	09-10/2023
Tiefbau Startgespräch + Baustelleneinrichtung	07/2023
Verlegung Bushaltestelle in Heinrich-Schweizer-Str.	07/2023 Sommerferien
Fernwärmeleitungen (Verlängerung der Leitungen in Kaiserstr.)	07-09/2023 Sommerferien
Medienleitungen (Gas, Trinkwasser aus Baufeld herauslegen)	07-09/2023 Sommerferien
Schulbetrieb und Verkehr möglich	09/2023
Kanalarbeiten (Rückbau alter Leitungen /neue Leitungen verlegen)	09/2023 bis 03/2024
Feuerlöschleitungen und Glasfaser (verlegen)	09/2023 bis 03/2024
Neuer Trafo (für Betrieb Baustelle + Kabelwege an alle Gebäude)	05/2023 bis 06/2024

#### Beginn der Neubaumaßnahme mit Erstellung Baugrube

ab 06/2024

#### Bauphasen

1. Bauabschnitt (Bauteile 1-2)	07/2024 bis 09/2027
(Umzug Sommerferien 2027)	
Rückbau Teilgebäude Bestandsgebäude GDR	09/2027 bis 01/2028
2. Bauabschnitt (Bauteil 3)	01/2028 bis 06/2030
(Umzug Pfingstferien 2030)	
Rückbau Bestandsgebäude (GDR + OHG)	ab 06/2030
Fertigstellung Außenanlagen	bis 01/2032
Rückbau Pavillon Osterholzschnle + notwendige Anschlussarbeiten	06/2031 bis 06/2032

Die Gesamtfertigstellung inkl. notwendiger Anschlussarbeiten ist auf 2032 terminiert.

**Finanzierung:**

Für den Neubau des „Bildungszentrum West“ sind im Haushalts- und Finanzplan 2023ff. unter dem Auftrag 779480102007 im Teilhaushalt Dezernat II, Fachbereich Bildung und Familie unter der Produktgruppe „7948 Allgemeine Investitionen TH 48“, unter der Auftragsgruppe „S79480000 Allgemeine Investitionen TH 48“ folgende Finanzmittel berücksichtigt.

Im Jahr 2023 sind insgesamt 4.300.000 EUR, 2024 sind insgesamt 6.300.000 EUR, im Jahr 2025 sind insgesamt 20.500.00 EUR und im Jahr 2026 sind insgesamt 20.800.000 EUR eingestellt. Die Raten ab 2027 sind noch aufzunehmen. Die Mehrkosten in 2023 werden aus dem Budget des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft getragen. Der konsumtive Anteil für pädagogisches Material sowie Umzugskosten beträgt rd. 2.030.000 EUR.

Die Prognosen zur mittel- und langfristigen Entwicklung des städtischen Haushaltes, wie in der Klausur des Gemeinderates am 17.06.2023 dargestellt, zeigen auf, dass die finanziellen Spielräume für Investitionen deutlich abnehmen.

Mit der Entscheidung zum Bau des Bildungszentrums West, werden bereits erhebliche Investitionsmittel gebunden.

Dadurch braucht es (einschließlich der Finanzierung anderer nicht abwendbarer Projekte) in den nächsten Jahren ein nachhaltiges Konsolidierungskonzept mit konsumtiven Einsparungen und investiven Streichungen bzw. Priorisierungen. Dieses wird die Verwaltung dem Gemeinderat in zwei Schritten vorlegen. Dabei wird es einen ersten Schritt in den Haushaltsberatungen im Herbst 2023 geben und den zweiten in den Beratungen des Jahres 2024. Zugrunde gelegt wird eine Finanzplanung bis zum Jahr 2035, um langfristige Grundlagen zu legen.

**Zuschüsse:**

Der Antrag auf Landeszuschusses im Rahmen der Förderung des Kommunalen Schulhausbaus ist eingereicht. Die beantragte Zuwendungssumme beträgt rd. 20 Mio. EUR.

Eine Zuwendung für Investitionen zum beschleunigten Infrastrukturausbau der Ganztagsbetreuung in Höhe von rd. 630.000 EUR hat die Stadt bereits erhalten.

Zusätzlich ist vorgesehen, das Projekt bei der KfW für das Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau – Kommunen“ einzureichen. Die neuen Förderrichtlinien stehen seit März 2023 fest. Wir gehen derzeit von einem Zuschuss von rd. 1,875 Mio. EUR aus.

Die Folgekosten und prognostizierten Fördermittel sind im Folgekostenblatt (Anlage 3) dargestellt.

**Unterschriften:**

**Mathias Weißer**

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: 199.000.000,- EUR
Ebene: Haushaltsplan		

Teilhaushalt TH 48		Produktgruppe 7948 Allgemeine Investitionen TH 48		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart		42110000 und 42740000		
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		78710000 Hochbaumaßnahmen		
Investitionsmaßnahmen		779480102007		
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein, Raten sind ab 2027 noch aufzunehmen.		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
65900611	42110000		7871*	779480102007
48411900	42740000			

<b>Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?</b>				
<input type="checkbox"/> KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr.				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
<p>Im Rahmen des Energiedesigns wurde die Vorgabe eines klimaneutralen Gebäudebetriebs berücksichtigt. Das Photovoltaik-Potenzial der Dachflächen wird vollständig genutzt. Um den Status eines Nullenergiegebäudes zu erreichen, müssen auch die Dachflächen der umliegenden Gebäude (z.B. Doppelsporthalle) für die Photovoltaiknutzung aktiviert werden. Die CO<sub>2</sub>-optimierte Materialauswahl (u.a. Holz-Hybridbauweise mit Holzfassaden, CO<sub>2</sub>-reduzierter Zement) wirkt sich positiv auf die Ökobilanz des Gebäudelebenszyklus aus.</p>				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Verteiler: **DI, DII, DIII, DIV, 10, 14, 20, 32, 41, 48, 57, 60, 61, 63, 65, 67, WBL, Pressestelle, R05**



LUDWIGSBURG

# NOTIZEN