



|                  |  |                       |           |
|------------------|--|-----------------------|-----------|
| Sachbearbeitung  | GM - Zentrales Gebäudemanagement                       |                       |           |
| Datum            | 01.08.2023   |                       |           |
| Geschäftszeichen | GM-FK-SA   |                       |           |
| Beschlussorgan   | Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt | Sitzung am 24.10.2023 | TOP       |
| Behandlung       | öffentlich   |                       | GD 297/23 |

---

**Betreff:** Neubau Bildungscampus Eselsberg aus einer 2-zügigen Grund- und Gemeinschaftsschule und einer 4-gruppigen Kindertagesstätte  
- Bericht über die städtebauliche Umstrukturierung und das Verhandlungsverfahren nach VgV mit vorgelagertem Teilnahmewettbewerb für die Vergabe der Objektplanung -

**Anlagen:** Städtebauliche Umstrukturierung - Flächentausch (Anlage 1)  
Lösungsskizze des Architekturbüros "Alles Wird Gut" (Anlage 2)

**Antrag:**

1. Das geänderte städtebauliche Entwicklungskonzept zur Neustrukturierung des Geländes der Hans-Multscher-Grundschule wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Ergebnis des Verhandlungsverfahrens mit vorgelagertem Teilnahmewettbewerb für die Planungsleistungen "Ersatzneubau einer zweizügigen Grund- und Gemeinschaftsschule sowie einer 4-gruppigen Kindertageseinrichtung in Ulm" wird zur Kenntnis genommen.

Milica Jeremic, Carola Christ

---

|  |  |
|--|--|
| Zur Mitzeichnung an:                             | Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats: |
| BM 1, BM 2, BM 3, BS, C 3, RPA, SUB, VGV, ZSD/HF | Eingang OB/G _____                                     |
| _____  | Versand an GR _____                                    |
| _____  | Niederschrift § _____                                  |
| _____  | Anlage Nr. _____                                       |

## Sachdarstellung:

### Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

---

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| Finanzielle Auswirkungen:         | Nein |
| Auswirkungen auf den Stellenplan: | Nein |

---

#### 1. Beschlüsse und Anträge des Gemeinderates

##### 1.1. Beschlusslage

Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 22.10.2019, Beschluss zu GD 324/19 (Niederschrift § 316)

Gemeinderat am 18.12.2019, Beschluss zu GD 438/19 (Niederschrift § 116)

Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales am 27.04.2022, Beschluss zu GD 142/22 (Niederschrift § 113)

##### 1.2. Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

#### 2. Erläuterung zum Vorhaben

##### 2.1. Ausgangslage

Der Untere Eselsberg bietet durch seine Nähe zur Innenstadt, die vorhandene soziale und technische Infrastruktur, das benachbarte Einkaufszentrum am Stifterweg, sowie der direkten Anbindung an die Straßenbahnlinie 2 hervorragende Bedingungen für eine städtebauliche Entwicklung. Aus Sicht der Verwaltung weist das Gebiet im Bereich Hans-Multscher-Grundschule / Mähringer Weg ein großes, städtebauliches Potential auf. Grundlage für eine Quartiersentwicklung nördlich des Mähringer Weges ist die Umstrukturierung des bestehenden Schulgeländes.

Mit seinen knapp 3 ha Gesamtgröße und seiner plateauartigen Lage bietet das Areal der Hans-Multscher-Grundschule hervorragende Entwicklungsmöglichkeiten.

Mit Beschluss der GD 324/19 wurde vorgeschlagen, auf dem nördlichen Grundstücksteil (ca. 1 ha Größe) einen Schulneubau zu errichten, welcher im Rahmen der Schulzielsetzung ausreichend Fläche für alle diskutierten Varianten einschließlich des erforderlichen Schulhofs umfasst hätte. Im Zuge der weitergehenden Planungen sollte die ca. 1,5 ha große, freiwerdende Fläche im südlichen Teil mit Geschosswohnungsbau überplant werden.

Im Zuge verwaltungsinterner Planungen wurde zwischenzeitlich festgelegt, einen Flächentausch der Nutzungsbereiche einer zweizügigen Grund- und Gemeinschaftsschule (später Bildungscampus Eselsberg) und einer geplanten Wohnbebauung durchzuführen. Somit entfallen nun knapp 1,5 ha Fläche im südlichen Bereich des Schulgrundstücks auf den Ersatzneubau für die Adalbert-Stifter-Gemeinschaftsschule und ca. 1 ha Fläche des nördlichen Bereichs auf den Wohnungsbau (Anlage 1). Die ursprünglich im Zusammenhang beschlossenen Zielsetzungen zur städtebaulichen Umstrukturierung des Grundstücks der Hans-Multscher-Grundschule (Schule und Wohnen), bleiben somit weiterhin erhalten.

In der Sitzung am 18.12.2019 (GD 438/19) hat der Ulmer Gemeinderat dem Ersatzneubau der Adalbert-Stifter-Gemeinschaftsschule auf dem Gelände der bisherigen Hans-Multscher-Grundschule und dem Primarbereich der Hans-Zulliger-Schule, Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum mit Förderschwerpunkt sozial-emotionale Entwicklung (SBBZ) zugestimmt.

Am 27.04.2022 wurde im Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales (GD 142/22) der aktuelle Sachstand des Bauvorhaben "Bildungscampus Eselsberg" dargestellt. Das an die pädagogischen Grundsätze der zukünftigen Bildungseinrichtung angepasste Raumprogramm sowie die Ergänzung um eine 4-gruppige Kindertagesstätte wurde beschlossen.

## 2.2. Bauliche Vorgaben

### Grundstück:

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 5398, auf dem sich derzeit die Hans-Multscher-Grundschule und die Hans-Zulliger-Schule (SBBZ) befindet, soll zukünftig durch eine verkehrsberuhigte Straße zweigeteilt werden. Während im südwestlichen Teil entlang des Mähringer Wegs der neue Bildungscampus entsteht, wird der nordwestliche, verkehrsabgewandte Teil dem Wohnungsbau (Geschosswohnungen) zur Verfügung gestellt.

Für das Gelände gibt es einen rechtsgültigen Bebauungsplan, der jedoch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung dieses Areals für den Entwurf des Neubaus nicht mehr relevant ist. Aus städtebaulich gestalterischer Sicht soll der Neubau maximal 4 Vollgeschosse aufweisen. Die gängigen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Der auf dem Teilbereich des Grundstückes befindliche alte Baumbestand wurde im Vorfeld aufgenommen und dokumentiert. Es sollen so viel Bäume wie möglich erhalten bleiben und in das Entwurfskonzept integriert werden. Das Grundstück weist eine Nordhanglage auf.

### Erschließung:

Das zu bebauende Grundstück befindet sich entlang des Mähringer Wegs an der Abbiegung zum "Am Eselsberg" und kann über diese beiden Straßen erschlossen werden.

Die derzeitige Planung für den Neubau des Bildungscampus sieht vor, dass die Baustellenzufahrt über den Mähringer Weg zu erfolgen hat, da der Schulbetrieb der dreizügigen Grundschule aufrechterhalten werden soll.

## 2.3. Auswirkungen auf den Bauablauf

Im Rahmen der ursprünglichen Beschlussfassungen zum Bildungscampus Eselsberg war es vorgesehen, in einem ersten Schritt den Neubau am Mähringer Weg zu realisieren. In weiteren Schritten war in der Folge der Einzug der zweizügigen Grund- und Gemeinschaftsschule in den Neubau und der Umzug der dreizügigen Grundschule sowie des SBBZ in das sanierte und erweiterte Bestandsgebäude am Ruländerweg geplant. Erst im Anschluss hieran wäre das Bestandsgebäude der Hans-Multscher-Grundschule/der Hans-Zulliger-Schule abgerissen worden.

Der Flächentausch der Nutzungsbereiche des Bildungscampus Eselsberg und der geplanten Wohnbebauung hat zur Folge, dass Teile des am Mähringer Weg bestehenden Schulgebäudes bereits in einem ersten Schritt abgerissen werden müssen. Dies bedingt eine Interimsunterbringung der dort derzeit verorteten Schulen (Hans-Multscher-Grundschule sowie Primarbereich der Hans-Zulliger-Schule.)

Auf die weiteren Beschlussvorlagen hierzu (GD 342/23 und 343/23) wird verwiesen.

### 3. Vergabeverfahren

Verhandlungsverfahren sind Verfahren, bei denen der Auftraggeber nach öffentlicher Aufforderung zur Teilnahme sowie nach Prüfung der Eignung und Leistungsfähigkeit der Bewerber (Teilnahmewettbewerb) mit einem oder mehreren Bietern über die Auftragsbedingungen verhandelt. Dies dient der Generierung von Lösungen und damit auch der Auswahl eines geeigneten Bieters. Gleichzeitig ist es ein gutes Instrument zur Sicherstellung der Planungsqualität und Förderung der Baukultur.

Um der inhaltlichen und baulichen Komplexität (städtebauliche Prägnanz, Architektur, Unterstützung der pädagogischen Ansätze durch gestalterische und funktionelle Raumstrukturen) gerecht zu werden, wurde ein Verhandlungsverfahren nach VgV mit vorgelagertem Teilnahmewettbewerb durchgeführt.

Die Bekanntmachung und Veröffentlichung erfolgte am 02.12.2022 als Europaweite Ausschreibungen im Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft (TED – TenderElectronicDaily) sowie auf der städtischen Vergabepattform RIB.

Kriterien für die Auswahl der Bewerber waren u.a. Leistungsfähigkeit und Erfahrung, die durch Referenzen vergleichbarer Objekte nachzuweisen waren.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist am 26.01.2023 waren 57 Bewerbungsunterlagen fristgerecht eingegangen.

Alle 57 Bewerber wurden entsprechend den geforderten Referenzen mit Punkten bewertet und nach Anzahl der erreichten Punkte sortiert. Es wurden für die Auslosung fünf Bewerber zugelassen.

Am 16.02.2023 wurden die Unterlagen zur Angebotserstellung versandt.

Teil des Angebotes war es, eine Lösungsskizze (Lageplan, Grundrisse, etc.) auszuarbeiten. Am Präsentationstermin musste die erarbeitete Lösungsskizze sowie das Büro, das Personalkonzept und die Arbeitsweise (Methoden zur Termin- und Kostenkontrolle, der Qualitätssicherung und der Präsenz vor Ort) vorgestellt werden. Zudem sollte ein Honorarangebot eingereicht werden.

#### 3.1. Bewertung der Angebote

Entsprechend den Vorgaben des Verfahrens fanden am 21.06.2023 und am 23.06.2023 per Videokonferenz die Präsentationen der einzelnen fünf Bewerber statt.

Dabei wurden nachfolgende Kriterien bewertet:

|  |              |
|--|--------------|
| Honorarangebot                             | max. 20 Pkt. |
| Lösungsskizze                              | max. 30 Pkt. |
| Projektabwicklung:                         |              |
| • Methoden der Termin- und Kostenkontrolle | max. 15 Pkt. |
| • Methoden der Qualitätssicherung          | max. 15 Pkt. |
| Personalkonzept                            | max. 20 Pkt. |

Die einzelnen Kriterien wurden bei der Berechnung der Gesamtpunkte wie folgt gewichtet:

|                |      |
|----------------|------|
| Honorarangebot | 10 % |
| Lösungsskizze  | 50 % |

Projektentwicklung:

- Methoden der Termin- und Kostenkontrolle 5 %
  - Methoden der Qualitätssicherung 5 %
- Personalkonzept 30 %

### 3.2. Kostenerstattung

Jeder Teilnehmer erhielt für die Bearbeitung des Angebots eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 17.500 € (brutto).

### 3.3. Vergabevorschlag

Der Entwurf des Architekturbüros "AllesWirdGut" aus Wien mit einer zusätzlichen Niederlassung in München hat die höchste Punktzahl erreicht.

#### Städtebau und Architektur:

Der Entwurf für den Ersatzneubau setzt sich aus einzelnen Modulen zusammen, orientiert sich somit an der kleinteiligen Umgebungsbebauung und fügt sich harmonisch an die bestehende Topographie ein. Das Gebäude formt mit einer Öffnung zum Mähringerweg einen Vorplatz bzw. Schulhof, der zusammen mit der Straßenbahnhaltestelle und dem Café der Bildungseinrichtung ein neues, grünes Quartierszentrum schafft. Durch die zentrale Mitte des Schulhofes wird eine Verbindung zwischen Kindertagesstätte und Schule geschaffen.

Durch die differenzierte Anordnung der Raummodule werden unterschiedliche, qualitativ hochwertige Außenräume geschaffen und es entsteht ein geschütztes, familiäres Klima mit lichtdurchflutete Räumlichkeiten. Des Weiteren wird die Grundstücksfläche vollumfänglich ausgeschöpft, sodass eine sehr hohe Aufenthaltsqualität geschaffen wird.

#### Raumprogramm und funktionale Zusammenhänge:

Die unterschiedlichen Funktionseinheiten konnten nachvollziehbar im Gebäude untergebracht werden. Auch die geforderten pädagogischen Qualitäten konnten vollumfänglich umgesetzt werden.

#### Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit:

Die vorgesehenen Holzmodule erlauben einen hohen Vorfertigungsgrad und ermöglichen eine schnelle Bauzeit. Durch die Module lassen sich die Bereiche im Grundriss variabel und flexibel gestalten. Zudem wird der höhere Flächenverbrauch des Gebäudes über die Dachflächen kompensiert.

Die vorgelegte Arbeit des Büros "AllesWirdGut" konnte vollumfänglich überzeugen und erreichte 23 von 24,5 Punkten.

Die anderen Ausarbeitungen wurden zwischen 16,86 und 20,56 Punkten bewertet. Diese konnten sowohl bei der architektonischen Wertigkeit, den pädagogischen Anforderungen, der Flexibilität und der Wirtschaftlichkeit nicht vollumfänglich überzeugen.

## **4. Energiestandard**

Die Bauteilqualitäten orientieren sich am Passivhausstandard.

Es wird beabsichtigt, das Gebäude durch das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen zu zertifizieren. Die Nachhaltigkeitskriterien dienen als Grundlage für die Zielvereinbarung innerhalb der Vorplanung, die Qualitätssicherung wird durch eine Konformitätsprüfung bestätigt. Externe Koordinatoren stehen beratend zur Verfügung und werden die

Unterlagen zusammenstellen.

Es wird die Auszeichnung "Gold" angestrebt.

## **5. PV-Anlage**

Nach dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz des Landes Baden-Württemberg vom 07.02.2023 (§ 23) besteht bei Neubauten und grundlegenden Dachsanierungen die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung.

## **6. Zeitlicher Ablauf (vorbehaltlich der Priorisierung in der Investitionsstrategie)**

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Projektbeschluss: | voraussichtlich Herbst 2024   |
| Baubeschluss      | voraussichtlich Herbst 2025   |
| Baubeginn         | voraussichtlich Frühjahr 2026 |

## **7. Kosten und Finanzierung**

Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt aus dem Vorhaben Projekt Nr. 7.21100310. Für das Vorhaben sind in der Finanzplanung Finanzmittel in Höhe von insgesamt 40.000.000 €/brutto (ohne AEL) vorhanden. Aus heutiger Sicht sind die Kosten auskömmlich.