



Sachbearbeitung	Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	22.03.2010		
Geschäftszeichen	GM-241-mk-schö		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 13.04.2010	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 146/10

Betreff: Masterplan Kuhberg, Erweiterung und Sanierung Schulzentrum Kuhberg
- Zustimmung zur Auslobung eines Planungswettbewerbes und zur Ausschreibung der Projektsteuerung

Anlagen: Zeitplan, Planungswettbewerb (Anlage 1)
Zeitplan, Ausschreibung Projektsteuerung (Anlage 2)

Antrag:

1. Dem Verfahren zur Auslobung eines Planungswettbewerbes und zur Ausschreibung der Projektsteuerung wird zugestimmt.
2. Deckung der Ausgaben: Haushalt 2010 - Haushaltsstelle 2.2410.9420.000-0110

Michnick

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:		Ja	
Auswirkungen auf den Stellenplan:		Nein	
Finanzbedarf für Planungswettbewerb/Projektsteuerung			
Vermögenshaushalt/Finanzplanung		Verwaltungshaushalt [einmalig / laufend]	
Ausgaben	248.000 €	Ausgaben (einschl. kalk. Kosten)	€
Einnahmen	€	Einnahmen	€
Zuschussbedarf	248.000 €	Zuschussbedarf	€
Mittelbereitstellung *			
HH-Stelle: 2.2410-0110		innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei:	
Vermögenshaushalt 2010 (incl. HH-Rest)			€
Bedarf:	248.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:	
Verfügbar:	296.668 €		€
Minderbedarf:	- 48.668 €	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln:	
Deckung bei HH-Stelle:			€
Finanzplanung			
Bedarf:	€		
Veranschlagt:	€		
Mehr-/Minderbedarf:	€		
Deckung im Rahmen der Fortschreibung der Finanzplanung.			

2. Ausgangslage:

a) Klausurtagung des Gemeinderates in Sonthofen

Bereits in der Klausurtagung in Sonthofen vom 09. – 10. Oktober 2009 wurde dem Ulmer Gemeinderat beim Masterplan Kuhberg unter Punkt I der aktuelle Sachstand zum gesamten Schulzentrum, insbesondere der zu den beruflichen Schulen - der Robert-Bosch-Schule und der Ferdinand-von-Steinbeis-Schule – dargestellt.

Aufgrund der geschilderten Entwicklungen:

- Senkung der Klassenteiler
- Entwicklung der schulischen Angebote
- Übergang Schule - Beruf (Berufsvorbereitungsklassen, BVJ und Berufseinstiegsklassen, BWJ)
- Verlagerung der Fachabteilung Gesundheit der Ferdinand-von-Steinbeis-Schule von der Pionierkaserne

besteht für beide Schulen zusätzlicher Raumbedarf.

Zusätzlich soll für das gesamte Schulzentrum Kuhberg ein schultägliches, vollwertiges Mittagessen in einer professionell ausgebauten Mensa angeboten werden. Diese Mensa (sowie die Multifunktionsräume) soll auch für die Bewohner des Sozialraumes und die angrenzende Bildungsakademie des Handwerks geöffnet werden.

b) Erweiterungsbedarf

Für den Gesamtraumbedarf wurde mit den Schulen eine Programmfläche von 4.031m² HNF ermittelt. In Abstimmung mit dem RP Tübingen wurde ein förderfähiger Mehrbedarf von 3.383 m² festgelegt (die Differenz begründet sich im pädagogischen Konzept).

Als vorläufiger Kostenrahmen ist für die Erweiterungsflächen von Baukosten in Höhe von ca. 15,0 Mio. € brutto (KG 200 – 700) auszugehen. Das RP Tübingen hat einen Höchstzuschuss von 80% der zuschussfähigen Kosten, das sind knapp 9,0 Mio. €, in Aussicht gestellt.

c) Sanierungsbedarf

In einem zweiten Schritt sind die Bestandsgebäude beider gewerblichen Schulen einer umfassenden Sanierung zu unterziehen. Die Liegenschaften sind in Teilen mehr als 45 Jahre alt, die „jüngsten“ stammen aus dem Jahr 1984. Die wesentlichen Maßnahmen sind die generelle energetische Ertüchtigung (Fassaden, Fenster, Dächer), die Modernisierung der sanitären Anlagen, der Heizungsanlagen und der elektrischen Installationen. Zudem ist die betriebliche Einrichtung zu überprüfen und ggf. zu erneuern/zu ergänzen. In einer ersten Kostenannahme muss von Gesamtkosten für diese Sanierung von ca. 20,0 Mio. € ausgegangen werden.

d) Erschließung

Unter Punkt III des Masterplans Kuhberg wurde die Absicht zum Bau einer neuen Straßenbahnlinie erläutert. Neben einer gesamtstädtischen Bedeutung ist die Erschließung des Schulzentrums von hoher Wichtigkeit und tangiert die geplante Erweiterung.

Die Verlegung der Gesundheitsabteilung der Ferdinand-von-Steinbeis-Schule von der Pionierkaserne zum Kuhberg wird zu weiterem Parkplatzbedarf führen, der die Parksituation, die schon heute sehr angespannt ist, noch weiter verschärfen wird und die durch den Bau der Straßenbahn nur teilweise kompensiert werden kann.

e) zeitliche Umsetzung

Die zeitliche Umsetzung geht von folgenden Rahmendaten aus:

- Fertigstellung der Erweiterung: Herbst 2013, daraus folgt, dass der Baubeschluss im ersten Halbjahr 2011 erfolgen muss.
- Beginn der Sanierung: ab 2013, zur Zeit geplant nach Fertigstellung der Erweiterung, um die neugeschaffenen Räume (zumindest teilweise) als Ausweichflächen für die Bestandsgebäude nutzen zu können.

Im Fachbereichsausschuss Bildung und Soziales am 02.02.2010 (GD 015/10) hat der Gemeinderat das Raumprogramm für die Erweiterung der gewerblichen Schulen einstimmig beschlossen. Dieses sieht für die Robert-Bosch Schule und die Ferdinand-von-Steinbeis-Schule einen Gesamtbedarf von 4.031m² HNF vor und beinhaltet im Einzelnen:

- gemeinsamer Flächenbedarf: 1.065 m² HNF

- | | |
|--|--------------------------|
| - Flächenbedarf Ferdinand-von-Steinbeis-Schule:
(Ersatz Gesundheitsabteilung Pionierkaserne) | 1.664 m ² HNF |
| - Flächenbedarf Robert-Bosch-Schule | 658 m ² HNF |
| - Flächenbedarf Mensa und Allgemeinräume
(davon Mensa 500 m ² HNF, ca. 1000 Essen/Tag) | 644 m ² HNF |

Mit dem Beschluss zum Raumprogramm wurde der Wunsch bekräftigt, die Erweiterungsbaumaßnahmen für das SJ 2013/2014 an den Nutzer zu übergeben und spätestens dann mit den Sanierungsmaßnahmen zu beginnen. Es solle aber auch geprüft werden, ggf. einzelne Maßnahmen wie z.B. die Fenstersanierungen vorzuziehen. Ebenso solle die unbefriedigende Parkplatzsituation im Zuge der Erweiterung und der Sanierung verbessert werden.

3. Abwicklungsstrategie:

3.1 Planung/Ausführung

Da der Auftragswert für die Architektenleistungen den Schwellenwert (193.000 €) übersteigt, müssen die Leistungen europaweit ausgeschrieben werden.

Für die Realisierung der Erweiterung wird ein sog. VOF-Vergabeverfahren (Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen) in zwei Stufen vorgeschlagen. Nach einem Teilnahmewettbewerb (Stufe 1) werden entsprechend vorgegebenen Ausschluss-/Auswahlkriterien bis zu 25 Bewerber (ggf. durch Losverfahren) zu einem nicht-offenen Planungswettbewerb aufgefordert.

Nach Vorliegen des Wettbewergergebnisses werden alle Preisträger zu Auftragsgesprächen (Verhandlungsverfahren) eingeladen. Nach Abschluss der Gespräche wird der Preisträger, der im Hinblick auf die gestellte Aufgabe am ehesten die Gewähr für eine sachgerechte und qualitätsvolle Leistungserfüllung bietet, ausgewählt und unter der Voraussetzung der Zustimmung durch den Gemeinderat beauftragt.

Zur Zeit werden die notwendigen Unterlagen zusammengestellt und das Verfahren vorbereitet. Mitglieder des Gemeinderats werden sowohl an der Preisgerichtssitzung als auch an den nachfolgenden Auftragsgesprächen beteiligt.

In der zeitlichen Abfolge sind folgende Meilensteine vorgesehen:

- | | |
|---|--|
| - Veröffentlichung eines VOF-Verfahrens: | 21.05.2010 |
| - Auswahl der Teilnehmer am Wettbewerb: | 09.07.2010 |
| - Preisgericht: | 05.11.2010 |
| - VOF-Verhandlungsverfahren: | 22. - 26.11.2010 |
| - Einreichung des Zuschussantrages beim RP Tübingen: | 17.12.2010 |
| - Vorstellung der ausgewählten Arbeit und Beschluss zur Weiterbeauftragung durch den Gemeinderat: | am 15.12.2010 oder erste Sitzung in 2011 |

Das Vergabeverfahren der VOF lässt nach dem Verhandlungsverfahren keine Entscheidungsmöglichkeit des politischen Gremiums mehr zu, abweichend davon einen anderen Preisträger zu beauftragen.

Ein detaillierter Ablaufplan ist in der Anlage 1 beigefügt.

Für die Durchführung des Verfahrens ist mit einem Finanzbedarf von ca. 207.000 € zu rechnen.

Hierfür stehen ausreichende Haushaltsmittel beim Vorhaben 2.2410-0110 zur Verfügung.

3.2 Projektsteuerung

Es ist vorgesehen, für die Planung und Ausführung der Erweiterung eine externe Projektsteuerung zu beauftragen. Da auch hier der Auftragswert den Schwellenwert übersteigt, muss die Projektsteuerungsleistung wie die Architektenleistung in einem vergleichbaren VOF-Verfahren europaweit ausgeschrieben werden.

Da diese Projektsteuerung bereits in die Vorprüfung (29.09. - 04.11.2010) eingebunden werden soll, sind folgende Meilensteine geplant:

- EU-Veröffentlichung eines VOF-Verfahrens	14.04.2010
- Bewerbungsfrist:	17.05.2010
- Angebotsfrist:	17.06.2010
- Präsentation der Bieter:	25.06.2010
- Auswahl:	28.06.2010
- Vergabeentscheidung im Fachbereichsausschuss:	13.07.2010
- Beauftragung:	27.07.2010 (nach Einspruchsfrist)

Ein detaillierter Terminplan ist als Anlage 2 beigefügt.

Optional sollen die Bewerber für die Projektsteuerung auch ein Angebot für das Erfassen des Gebäudebestands aus:

- baulichen, technischen und energetischen Gesichtspunkten sowie notwendiger Modernisierung von Einrichtungen (Grundlagenermittlung in Abstimmung mit den Schulen und GM)
- eine Sanierungskonzeption
- einen Terminplan für die Sanierung
- und die Ermittlung des Finanzierungsbedarfs (Kostenberechnung) anbieten.

Mit der Durchführung dieser Option soll Ende 2010 begonnen werden. Nach Vorlage der

Sanierungsstrategie/-konzeption wird entschieden, in welcher Form die Maßnahmen durchgeführt/realisiert werden, d. h. ob auch dafür externe Planer/Berater eingeschaltet werden oder ob das GM die Leistungen (zumindest teilweise) selber erbringen kann.

Zur Zeit werden die entsprechenden Ausschreibungsunterlagen durch eine externe Beratung vorbereitet.

Für die Durchführung dieses Verfahrens ist mit einem Finanzbedarf von ca. 41.000 € zu rechnen. Hierfür stehen ausreichende Haushaltsmittel beim Vorhaben 2.2410-0110 zur Verfügung.