

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Zuständigkeit
Kreistag	11.10.2024	öffentlich	Beschlussfassung

Neubau der Bodelschwingh-Schule in Geislingen - Baubeschluss und Vergabe

I. Beschlussantrag

1. Kenntnisnahme des aktuellen Standes des Projekts Neubau der Bodelschwingh-Schule Geislingen.
2. Der Kreistag fasst den Baubeschluss zum Neubau der Bodelschwingh-Schule Geislingen mit einem Gesamtprojektvolumen in Höhe von ca. 29,66 Mio. Euro brutto und Einhaltung des vorgegebenen Projektbudgets.
3. Der Kreistag beschließt die Beauftragung des Generalunternehmers Leonhard Weiss GmbH & Co. KG zur Errichtung des Neubaus der Bodelschwingh-Schule Geislingen.
Die Beauftragung von Leonhard Weiss GmbH & Co. KG erfolgt stufenweise. Die Stufe 1 die Genehmigungsplanung und die Ausführungsplanung im Wert von 923.377,43 Euro brutto.
Die Verwaltung wird nach Eingang der Baugenehmigung und nach Bewilligung der beantragten Fördermittel der KfW ermächtigt, auf Grundlage des Generalübernehmer-Vertrages eigenverantwortlich die Stufe 2 (Bauleistungen) in Wert von 25.917.141,02 Euro brutto an die Leonhard Weiss GmbH & Co. KG zu beauftragen.
Nach Abruf aller Stufen erfolgt der Neubau zum Pauschalpreis in Höhe von insgesamt ca. 26,84 Mio. Euro.
Die Verwaltung wird ermächtigt, eine entsprechende Beauftragung im Vorgriff auf die veranschlagten Haushaltsmittel 2025 in Höhe von 15 Mio. Euro und die Verpflichtungsermächtigungen 2026 mit 15 Mio. Euro, bzw. 2027 mit 3,5 Mio. Euro vorzunehmen.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, die weitere Projektbetreuung während der Planungs- und Bauphase zu beauftragen.

II. Sach- und Rechtslage, Begründung

Ausgangslage

Die Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentren (SBBZ) in Göppingen und Geislingen sind aufgrund steigender Schülerzahlen seit einigen Jahren mit enormen Raumproblemen konfrontiert (vgl. BU 2019/089).

Aktuell wird die Schule mit verschiedenen provisorischen Maßnahmen betrieben, um den Schulbetrieb aufrechtzuerhalten. Diese Lösungen, wie Containerprovisorien und Klassenverlagerungen, sind jedoch nicht langfristig tragfähig und führen zu Nutzungseinschränkungen. Auch die bauliche Substanz der Schule ist in einem Zustand, der den sonderpädagogischen Anforderungen nicht genügt, weshalb keine nachhaltige Entwicklung am Standort mehr möglich ist. Das Regierungspräsidium Stuttgart hat bereits 2008 bestätigt, dass das bisherige Schulgebäude aus baulich – funktionalen Gründen und wegen fehlender Erweiterungsmöglichkeiten mit Blick auf die Landesförderung grundsätzlich aufgegeben werden kann.

Im Jahr 2019 wurde ein Schulentwicklungsprozess für die SBBZ in Göppingen und Geislingen eingeleitet. Die Machbarkeitsstudie kommt unter anderem zu dem Ergebnis, dass erhebliche Fehlbedarfe existieren. Der dringend benötigte Neubau wird nicht nur die Raumprobleme der Bodelschwingh-Schule Geislingen lösen, sondern auch die Raumknappheit an der Bodelschwingh-Schule Göppingen lindern, da dort derzeit Schülerinnen und Schüler aus dem Raum Geislingen unterrichtet werden.

Gemeinsam mit der Stadt Geislingen und dem Büro Drees & Sommer wurden verschiedene Grundstücke in Betracht gezogen und auf ihre Eignung für den Schulneubau geprüft. Am 09.02.2022 wurde der Kaufvertrag für das Baugrundstück am Zillerstall in Geislingen unterzeichnet (vgl. BU 2022/105). Im Rahmen eines Planerauswahlverfahrens wurden ein Architekturbüro und die benötigten Fachplaner ermittelt und beauftragt.

Im Verlauf des Entwurfsprozesses wurden mehrere Optimierungsrunden durchgeführt, um den Bedarf der Schule möglichst präzise zu decken. Bereits während der Vorplanung wurde klar, dass aufgrund der komplexen Topografie, gestiegener Baukosten und des erhöhten Flächenbedarfs mit erheblichen Kostensteigerungen zu rechnen ist. Die Kostenschätzung belief sich auf 37,3 Mio. Euro (ohne Fördermittel und Grundstückskauf), weshalb weitere Kürzungen vorgenommen wurden. Trotz dieser Einsparungen entstand ein guter Kompromiss, der die förderfähigen Flächenvorgaben einhält und funktional den Anforderungen entspricht.

Nach dem Beschluss des Kreistages am 14.07.2023 über die Vorplanung (vgl. BU 2023/122) wurde das Vergabeverfahren mit einem Teilnahmewettbewerb Ende 2023 gestartet. Aus dem Teilnahmewettbewerb wurden von insgesamt 15 Teilnahmeanträgen fünf Firmen zu einer ersten indikativen Angebotsabgabe

aufgefordert.

Nach Auswertung der Angebote fand die erste Runde der Bietergespräche statt, anschließend wurden die Angebote überarbeitet. Nach Einreichung der zweiten indikativen Angebote Mitte Juni 2024 und einem sich damit verfestigenden Preisbild, wurde der Bieterkreis auf drei Bieter reduziert und eine Entscheidung über die optionalen Leistungen im Verwaltungsausschuss am 05.07.2024 (vgl. BU 2024/113) getroffen. Die verbleibenden Bieter haben bis zum 20.08.2024 ihre finalen Angebote ausgearbeitet.

In der Schulbaukommission am 06.09.2024 wurde entschieden, dass der Bestbieter zur Beauftragung für den Verwaltungsausschuss und für den Kreistag am 11.10.2024 vorgeschlagen wird. Der Verwaltungsausschuss am 27.09.2024 hat die Beschlussanträge einstimmig an den Kreistag empfohlen.

Wertungsmatrix

Zuschlagskriterium	Max. erreichbare Wertungspunkte
A. Preis	600 Punkte
B. Terminliche Bieteroptimierungen	100 Punkte
C. Funktionale Bieteroptimierung / technische Qualität	300 Punkte
Summe	1.000 Punkte

A. Preis

Die höchste Wertungspunktzahl (600 Punkte) erhält der Bieter mit dem niedrigsten Angebotspreis. Die Preise der übrigen Angebote werden im Verhältnis zu der Punktzahl des günstigsten Bieters linear prozentual schlechter bewertet. Angebote, deren Gesamtsumme die niedrigste angebotene Gesamtsumme um 50% oder mehr überschreiten, erhalten beim Zuschlagskriterium „Preis“ 0 Punkte.

B. Terminliche Bieteroptimierungen

Die höchste Wertepunktzahl (100 Punkte) erhält der Bieter mit der kürzesten Planungs- und Bauzeit von Vertragsabschluss bis Fertigstellung/Übergabe des Gebäudes.

C. Funktionale Bieteroptimierungen

Die unveränderte Umsetzung des „Orientierungsentwurfs“ wird als grundsätzlich befriedigende Umsetzung (60%) bewertet, welche durch funktionale und technische Konkretisierungen des Angebotes eine Auf- oder Abwertung erfahren kann.

Bei der Bewertung der qualitativen Zuschlagskriterien fließt jeweils das Angebot des Bieters unter Berücksichtigung der Verbesserungen oder Verschlechterungen im Vergleich zum „Orientierungsentwurf“ in die Angebotswertung ein.

Ergebnis der Bewertung

Als Projektziele wurde in der Ausschreibung die Einhaltung des Projektbudgets von 27,50 Mio. Euro (brutto) vorgegeben, der Fertigstellungstermin auf den 31.07.2026 terminiert sowie funktionale und technische Qualitäten definiert. Die Ausführung soll

in einer Holz- bzw. Holz-Hybridbauweise sowie Massivbau für die Untergeschosse umgesetzt werden.

Der Bestbieter, die Firma Leonhard Weiss GmbH & Co. KG, hat zusammen mit dem Architekten Herrn Konsek aus dem Planungsbüro Drei Architekten, mit ihrem Angebot sämtliche Anforderungen eingehalten, die in der Ausschreibung festgelegt wurden und übertrifft diese sogar zum Teil. Gegenüber den anderen Bietern war die Firma Leonhard Weiss GmbH & Co. KG beim Preis der teuerste Bieter (Angebotssumme ca. 26,84 Mio. Euro), konnte aber im Bereich der terminlichen sowie funktionalen Bieteroptimierungen die höchste Punktzahl (Gesamtpunktzahl 869 Punkte) erreichen.

Das Angebot entspricht hinsichtlich Bauweise, Planung und Raumprogramm dem gewünschten Orientierungsentwurf. Als gute Optimierung schlägt Leonhard Weiss GmbH & Co. KG eine Balkenholz-Beton-Verbunddecke vor. Diese Konstruktion ermöglicht eine hohe Tragfähigkeit bei gleichzeitig geringem Eigengewicht, eine verbesserte Schall- und Wärmedämmung und sorgt für eine bessere Feuerbeständigkeit im Vergleich zu einer reinen Holzkonstruktion. Das Projekt wird mindestens den KfW 40 Standard mit Nachhaltigkeitszertifikat erreichen, wodurch ein zukunftsfähiges und nachhaltiges Gebäude entsteht.

Eine Entscheidung über die Beauftragung des Bieters Leonhard Weiss GmbH & Co. KG ist wegen der Zuschlags- und Bindefrist bis 31.10.2024 geboten. Nur so kann ein Baubeginn im Jahr 2025 und eine Fertigstellung im Herbst 2026 erreicht werden. Nach dem Baubeschluss im Kreistag am 11.10.2024 kann verfahrensgerecht eine Beauftragung des Bieters und Absagen an die unterlegenen Bieter erfolgen. Somit kann zur Verabschiedung des Landkreishaushaltes 2025 bereits der Bauvertrag rechtsgültig geschlossen werden. Deshalb sind Haushaltsvorgriffe für investive Mittel im Jahr 2025 und Verpflichtungsermächtigungen für die Jahre 2026 und 2027 erforderlich.

Beauftragung externe Projektbegleitung

Mit Blick auf die bevorstehende Bauphase ist es notwendig, eine externe Projektsteuerung mit einzubinden, um den weiteren Projektverlauf im Bereich Controlling für die Qualität, Termintreue und Kostensicherheit zu gewährleisten. Derzeit werden Angebote verschiedener qualifizierter Anbieter eingeholt und bewertet. Die Verwaltung bittet um Freigabe durch den Verwaltungsausschuss bzw. Kreistag, eine externe Projektsteuerung für den weiteren Projektverlauf zu beauftragen.

III. Handlungsalternative

Keine Umsetzung des Schulneubaus:

Dies ist nicht zu empfehlen, da der Neubau der Schule unumgänglich ist, um zukünftig einen reibungslosen Schulbetrieb sicherzustellen. Das bestehende Schulgebäude ist zu klein, stark sanierungsbedürftig und lässt keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten zu.

Keine Auftragsvergabe hätte sowohl negative finanzielle als auch juristische

Konsequenzen für den Landkreis, da es sich um eine öffentliche Ausschreibung handelt und keine schwerwiegenden Gründe zur Aufhebung der Ausschreibung ersichtlich sind. Der Angebotspreis unterschreitet die zuvor gesetzte Kostenobergrenze.

IV. Finanzielle Auswirkungen / Folgekosten

Aus der Kostenschätzung von Februar 2023 ergaben sich für die Umsetzung des Gesamtprojektes Kosten in Höhe von rund 37,30 Mio. Euro. In Folge dessen wurden mehrere Kostenoptimierungen durchgeführt, mit denen das Projektbudget auf 34 Mio. Euro reduziert werden konnte (vgl. S. 70, 71, 77 Vorbericht Haushalt 2024). Gemeinsam wurde eine kostendeckende Limitierung von ca. 25,6 Mio. Euro netto (d.h. inkl. Erlöse/Fördermittel) festgelegt.

Die Firma Leonhard Weiss GmbH & Co. KG hat die Umsetzung für den Neubau der Bodelschwingh-Schule Geislingen (in den Kostengruppen 200-700) zu einem Preis von 26,84 Mio. Euro angeboten. Bei Berücksichtigung eines Budgets für Unvorhergesehenes in Höhe von 5% (ca. 1,32 Mio. Euro) und weiteren Planungs- und Projektkosten (Kostengruppe 700) in Höhe von 1,5 Mio. Euro, ergibt sich ein Gesamtprojektbudget in Höhe von 29,66 Mio. Euro.

Das ursprünglich festgelegte Budget kann demnach um über 4 Mio. Euro unterschritten und reduziert werden. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass der angebotene Preis von Leonhard Weiss GmbH & Co. KG sämtliche Optionen beinhaltet, die im Verwaltungsausschuss am 05.07.2024 (vgl. BU 2024/113) beschlossen wurden, also ein Teil der Leistungen, die in den vorherigen Optimierungsrunden gekürzt wurden.

Für den Neubau der Bodelschwingh-Schule Geislingen wurden Fördermittelquellen ermittelt und zum Großteil auch schon beantragt. Die zu erwartenden Erlöse liegen in einer Größenordnung von ca. 12,4 Mio. Euro, inklusive Verkauf des Grundstücks mit 1,1 Mio. Euro. Das Referat 71 vom Regierungspräsidium Stuttgart hat bestätigt, dass das Bauvorhaben förderfähig ist.

Nach Abzug sämtlicher Erlöse beträgt die Projektinvestition und somit der Netto Finanzierungsanteil des Landkreises ca. 17,26 Mio. Euro. Somit bleibt das Projekt ca. 8 Mio. Euro unter der Limitierung des Finanzkonzeptes.

V. Zukunftsleitbild/Verwaltungsleitbild - Von den genannten Zielen sind berührt:

	Übereinstimmung/Konflikt				
	1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung				
	1	2	3	4	5
Zukunft von Schule und Beruf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zukunft der Jugend	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zukunft der Menschen mit Behinderung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Themen des Verwaltungsleitbildes nicht berührt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

gez.

Edgar Wolff
Landrat