

Beschlussvorlage
Nr. 017/2022

Federführung	Dezernat III Amt für Hochbau und Gebäudemanagement Ellen Sturm
--------------	--

AZ./Datum:	65-stu/ho/17.12.2021		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsaus- schuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	17.02.2022
Gemeinderat	zur Beschlussfas- sung	öffentlich	08.03.2022

Melanchthon-Kindergarten
Abbruch Gebäudebestand und Neubau einer sechsprüppigen Kindertagesstätte
Bezug:

IV 080/2021	Planungsstand Silcherareal	SozA 20.04.2021/BVKA 06.05.2021
IV 126/2021	Silcherschule als Ganztagschule	SozA 26.06.2021
BV 158/2021	Fortschreibung Bedarfsplanung	SozA 21.09. und weitere Gremien
IV 159/2021	Information zum Planungsstand	BVKA 16.09.2021/SozA
21.09.2021		

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Raum- und Funktionsprogramm für den Neubau des Melanchthon-Kindergartens, dem Kostenrahmen i. H. v. rd. 9,15 Mio. EUR für den Neubau inklusive Abbruch der Bestandsgebäude sowie vom Rahmenterminplan auf Basis der Machbarkeitsstudie.
2. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom beabsichtigten Start des Vergabeverfahrens „Planen und Bauen“ mit vorgeschaltetem europaweitem Teilnahmewettbewerb, der Erstellung einer funktionalen Leistungsbeschreibung unter Mitwirkung einer wirtschaftlich-technischen Fachbegleitung und der Vorbereitung des Baubeschlusses.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Zuge der Durchführung des Verfahrens „Planen und Bauen“ eine juristische Verfahrensbegleitung zu beauftragen.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Ausgangslage / Nutzerbedarfe

Der viergruppige Melanchthon-Kindergarten befindet sich im Philosophenweg 22 in Fellbach auf dem Grundstück der gleichnamigen Kirche. Die kirchliche Nutzung des Objekts hat im April 2021 geendet; zum 1. August 2021 ist das Erbbaurecht für das Areal für die Dauer von 60 Jahren auf die Stadt Fellbach übergegangen. Träger des Kindergartens ist bislang und auch künftig der Evangelische Verein Fellbach e.V.

Die aktuellen Planungen sehen den Neubau einer sechsgruppigen KiTa auf dem Bestandsgrundstück vor. Die bestehende Bebauung (Kirche, Kirchturm, Bestands-KiTa) wird zuvor entsprechend den mit dem Grundstückseigentümer (Pfarreistiftung der Evangelischen Landeskirche in Württemberg) getroffenen Vereinbarungen durch die Stadt abgebrochen und das Gelände anschließend durch die Stadt neu bebaut (siehe Vorlage 139/2021).

Durch den Neubau wird der Betreuungsumfang am bestehenden Ort – in Fußweite des künftigen Wohnquartiers Altes Freibadareal – deutlich ausgeweitet:

- **bisherige Kapazität: 45 Kinder Ü3 + 20 Kinder U3**
 - 1 Ü3 GT-Gruppe (20 Plätze)
 - 1 Ü3 VÖ-Gruppe (22 – 25 Plätze)
 - 1 U3 VÖ-Gruppe (10 Plätze)
 - 1 U3 Betreute Spielgruppe (10 Plätze)

- **zukünftige Kapazität 95 Kinder Ü3 + 20 Kinder U3**
 - 1 Ü3 GT-Gruppe (20 Plätze)
 - 3 Ü3 VÖ-Gruppen (je 22 - 25 Plätze)
 - 1 U3 VÖ-Gruppe (10 Plätze)
 - 1 U3 Betreute Spielgruppe (10 Plätze)

2. Machbarkeitsstudie

In der Machbarkeitsstudie, die als Basis für das angestrebte Vergabeverfahren dient, wurden mehrere Varianten untersucht, die die grundsätzliche Umsetzbarkeit des notwendigen Flächenbedarfs berücksichtigen.

Die aktuellen Bedarfszahlen für KiTa-Plätze und die damit verbundene Dringlichkeit erfordern eine möglichst rasche Errichtung einer neuen Einrichtung zur Deckung der vorliegenden Bedarfe. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung eine Variante in kompakter Bauform vor, die an gleicher Stelle wie das bisherige Bestandsgebäude, unter Einhaltung der Klimaschutzziele, realisiert werden kann. Die gewählte Variante berücksichtigt die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans und erfordert nach derzeitigem Kenntnisstand im Vorfeld kein zeitaufwändiges Bebauungsplanverfahren (vgl. Anlage 1).

Der Evangelische Verein als Träger der Einrichtung hat zu der vorgestellten Studie bereits Stellung genommen und wünschenswerte Optimierungen formuliert. Diese werden im Zuge des späteren Wettbewerbsverfahrens berücksichtigt.

Die Verwaltung plant, die an das Melanchthon-Grundstück angrenzenden Eigentümer und Bewohner über den aktuellen Sachstand zu informieren. Eine geplante Präsenzveranstaltung kann zum jetzigen Zeitpunkt, aufgrund der derzeitigen Corona Situation, nicht erfolgen. Diese wird zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt und

berücksichtigt den Sachstand der Planung mit Vorstellung der Machbarkeitsstudie, die verkehrliche Situation und die weiteren Schritte im Dialog mit den Bürgern.

3. Verkehrskonzept

Die bevorzugte Erschließungsvariante für den Autoverkehr ist von Süden kommend über die Eugenstraße. Das Grundstück Philosophenweg bietet nach entsprechendem Ausbau ausreichend Platz für den Begegnungsverkehr für zwei entgegenkommende Fahrzeuge.

Auf Höhe des derzeitigen Kirchenvorplatzes ist ein Wendehammer geplant. Auf dem ehemaligen Kirchgrundstück werden baurechtlich notwendige Stellplätze für die Beschäftigten des Kindergartens vorgesehen. Der Philosophenweg soll als verkehrsberuhigter Bereich mit dem Zusatzzeichen „Anlieger frei“ ausgewiesen werden. Der Weg soll im Regelbetrieb nur von den Mitarbeitenden der KITA genutzt werden. Dadurch soll die Anzahl der Wendefahrten am Wendehammer minimiert werden und eine möglichst hohe Verkehrssicherheit sichergestellt werden. Da die Angestellten der KITA i.d.R. vor den Kindern am Kindergarten eintreffen, wird durch mögliche Rangiervorgänge von einem geringen Konfliktpotential ausgegangen. Für Fußgänger und Radfahrer ist weiterhin die Zugänglichkeit aus Richtung der Albert-Schweitzer-Straße und vom Akazienweg gegeben. Weitere Details sind dem aktuellen Verkehrskonzept des Stadtplanungsamtes (vgl. Anlage 3) zu entnehmen.

4. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung / saP

Die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erfolgte Mitte 2021 und ergab, dass ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten für die meisten Artengruppen, mit Ausnahme der Fledermäuse, mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Da für Fledermäuse im Bereich des Kirchturms Einflugmöglichkeiten bzw. potenziell geeignete Habitat Strukturen bestehen, werden für diese Artengruppe vertiefte Untersuchungen erforderlich. Für Brutvögel sind zudem die Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde bereits beauftragt und wird im Zeitraum 1.- 4. Quartal (Q) 2022 durchgeführt.

5. Abbruchmaßnahmen

Aufgrund möglicher Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten auf dem Grundstück kann der geplante Abbruch der Bestandsgebäude voraussichtlich erst Anfang 2023 erfolgen. Zudem stehen die Abbrucharbeiten in engem Zusammenhang mit der Nutzung der Bestands-KiTa. Da die Kindergartenkinder erst im 2. Q 2023 in das Interimsgebäude am Max-Graser-Stadion umziehen können, bietet sich aufgrund der zu erwartenden lärm- und staubintensiven Abbruchmaßnahmen der Abbruch erst nach Umzug der Kinder im 2.Q 2023 an.

Aufgrund der zeitlichen Nähe zur Vergabe der GÜ Leistungen wird derzeit geprüft, ob die Leistungen für den Abbruch sinnvollerweise zusammen mit der Neubaumaßnahme als Gesamtmaßnahme an den GÜ vergeben werden können. Aus Gründen der Minimierung der Schnittstellen und mit Blick auf eine angestrebte Kostensicherheit zum Zeitpunkt der Vergabe könnte dies für den Auftraggeber von Vorteil sein.

6. Baugrundgutachten

Im Zuge der weiteren Planung wird in einem nächsten Schritt ein Baugrundgutachten erstellt, um mögliche Belastungen des Bodens und die notwendigen statischen Maßnahmen identifizieren zu können.

7. Lärmemission/ -immission

Mit Neubau der KiTa findet auf dem Grundstück keine wesentliche Nutzungsänderung im Vergleich zur bisherigen Nutzung statt. Nach Einschätzung des Fachamts ist demnach aus heutiger Sicht keine entsprechende Untersuchung erforderlich.

8. Kampfmittelfreiheit

Aufgrund der kleinteiligen Quartiersbebauung und nicht vorliegender Verdachtsfälle geht das Fachamt bis auf weiteres davon aus, dass eine Kampfmitteluntersuchung nicht durchzuführen ist.

9. Kostenrahmen

Der ermittelte Kostenrahmen beläuft sich auf:

Prognose Neubau rd.	8.750.000 € brutto
Abbruch 1./2. Q 2023 *rd.	400.000 € brutto
Gesamtmaßnahme rd.	9.150.000 € brutto

* 300.000 € investiv in HH-Jahr 2022, 100.000 € investiv in HH-Jahr 2023

Im Kostenrahmen (vgl. Anlage 2) sind 10 % für unvorhergesehene Maßnahmen sowie ein Baupreisindex in Höhe von 4 % jährlich bis zur Vergabe der Bauleistungen (3. Q 2023) inkludiert.

Die Verwaltung geht zum derzeitigen Stand davon aus, dass die im Kostenrahmen enthaltenen Baunebenkosten in Höhe von 28 % auch für die zu beauftragende wirtschaftlich-technische Fachbegleitung auskömmlich sind. Die der Verwaltung vorliegenden Angebote werden in mehreren Verhandlungsrunden mit den Bietern ergänzt, abgestimmt und ausgewertet. Eine Aussage zur Vergabesumme wird dem Gremium mit dem Baubeschluss im 2. Q 2023 vorgelegt.

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird im Zusammenhang mit möglichen verfügbaren Personalressourcen im Hochbauamt geprüft, inwieweit weitere externe Leistungen wie z.B. Projektsteuerung, Beratungsleistungen im Bereich Architektur und Technische Gebäudeausstattung sowie Qualitätssicherung erforderlich werden. Entsprechende Bedarfe werden dem Gremium mit dem Baubeschluss im 2. Q 2023 kommuniziert.

Die juristische Verfahrensbegleitung ist in den Baunebenkosten nicht berücksichtigt. Das hierfür geschätzte Honorar bis zur Vergabe der Leistung an das Generalunternehmen beläuft sich auf rd. 130.000 EUR brutto und berücksichtigt eine Verhandlung mit drei Bietern. Die Inhalte sind in der Detailabstimmung noch mit den Beteiligten zu verhandeln.

Die Leistung beinhaltet folgende Punkte:

- Vorbereitung des Verfahrens
- Durchführung des europaweiten Teilnahmewettbewerbs
- Erstellung der Ausschreibungsunterlagen
- Durchführen der Verhandlungsphase bis zur Vergabe an den Bestbieter

Zudem ist die Aufwandsentschädigung für die Teilnehmer am wettbewerblichen Verfahren im bisherigen Kostenrahmen noch nicht berücksichtigt. Die dafür anberaumte Summe beläuft sich auf rd. 70.000,- EUR. Dabei geht die Verwaltung von insgesamt zwei Bewertungsrunden mit jeweils maximal drei Bietern aus.

Die Verwaltung schlägt vor, die Kosten für die juristische Verfahrensbegleitung und die Aufwandsentschädigung für die Teilnehmer am wettbewerblichen Verfahren zunächst nicht als überplanmäßige Ausgaben zu beantragen, sondern die Entwicklung der Baukosten im Zuge des Vergabeverfahrens abzuwarten. Der Sachstand wird dem Gremium zusammen mit dem Baubeschluss vorgelegt.

10. Fördermittel

Förderprogramme des Landes sind derzeit keine aufgelegt. In Verbindung mit einer gezielt nachhaltigen Ausbildung des Gebäudes beabsichtigt die Verwaltung Bundesfördermittel aus den Programmen

- „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG NWG)“ bzw.
- „Umweltschutzförderung der Deutschen Bundesstiftung Umwelt“ zu beantragen.

11. Termine

Der Grobrahmenterminplan sieht vor, dass ab dem 1. Quartal (Q) 2022 zunächst zwei zusätzliche Ü3 VÖ-Gruppen als Satellit der Einrichtung im 1. Bauabschnitt des Interimsgebäudes auf dem Parkplatz am Max-Graser-Stadion (P3) untergebracht werden.

Es ist geplant, dass die Interimsbauten bis 2023 um Räumlichkeiten für weitere vier Gruppen (Bauabschnitt 2) erweitert werden, um den für die Baumaßnahmen erforderlichen interimistischen Umzug der bisher vier Bestandsgruppen des Melanchthon Kindergartens zu ermöglichen.

Die Fertigstellung des sechsgruppigen Neubaus der KITA Melanchthon ist im 2. Quartal 2025 geplant.

Verfahrensbeschluss	08.03.2022
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP (in dieser Zeit kein Abbruch mögl.)	1. - 4. Q 2022
Erarbeitung Funktionale Leistungsbeschreibung	1. - 3. Q 2022
GÜ Ausschreibung mit Vergabe an GÜ	3. Q 2022 - 2. Q 2023
Baubeschluss	2. Q 2023
Umzug Melanchthon Kiga in Interim P3	2. Q 2023
Beginn Leistung GÜ (Planung+Bau)	ab 2./ 3. Q 2023 - 1. Q 2025
Bezug und Inbetriebnahme	2. Q 2025

12. Vergabeverfahren

Die Verwaltung sieht für den Neubau des Melanchthon-Kindergartens eine kombinierte Planungs- und Bauvergabe, im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens nach VOB/A im „Zwei-Umschlag-Verfahren“, mit einem vorgeschalteten europaweiten Teilnahmewettbewerb vor. Da das Investitionsvolumen für die auszuschreibende Leistung oberhalb des maßgeblichen europäischen Schwellenwertes liegt, ist ein europaweites Vergabeverfahren durchzuführen.

Ziel dieses Verfahrens ist es mit Blick auf die derzeit äußerst volatile Marktsituation, eine frühzeitige Kosten- und Terminalsicherheit bei einer möglichst zügigen Realisierung zu erlangen. Aus diesem Grund soll das Projekt als kombinierte Planungs- und Bauausschreibung (Funktionale Leistungsbeschreibung, FLB) gesamthaft an einen

Generalübernehmer mit dessen Team aus Objekt- und Fachplanern vergeben werden. Der Bieter wirkt also an der technisch, wirtschaftlich und gestalterisch besten Lösung mit. Einschlägige Bestimmungen dazu finden sich in der EU-Vergaberichtlinie für Bau- und Lieferleistungen 2014/24/EU. Sie liegt als übergeordnetes Vergaberecht dem nationalen Recht zugrunde. Darin betont die EU, dass gerade die funktionalen Ausschreibungen den Wettbewerb und die Innovationen besonders fördern.

Von besonderer Bedeutung ist, dass eine angemessene Verteilung der Risiken des Projektes zwischen der Stadt Fellbach und dem Auftragnehmer erfolgt. Nicht zuletzt wegen des hohen Investitionsvolumens ist es besonders wichtig, das Vergabeverfahren zur Suche des Auftragnehmers fachlich fundiert und rechtssicher vorzubereiten und durchzuführen.

Das sogenannte „2-Umschlag-Verfahren“ ist dadurch gekennzeichnet, dass das Raum- und Funktionsprogramm sowie das funktionale Leistungsverzeichnis mit den funktional beschriebenen (Qualitäts-)Anforderungen die Ausschreibungsgrundlage darstellen. Die Verwaltung plant, zur Stärkung der mittelständischen Unternehmen, bereits mit der FLB im Wettbewerb ein besonderes Mittelstandskonzept abzufragen.

Nach Durchführung des europaweiten Teilnahmewettbewerbs haben die ausgewählten Bieter ein erstes indikatives Angebot („Zwei-Umschläge“) auf Grundlage eines vorgegebenen Raum- und Funktionsprogramms sowie qualitativer Anforderungen (Funktionale Leistungsbeschreibung) einzureichen. Das Angebot weist dabei folgende Inhalte auf:

- Umschlag 1 beinhaltet die planerischen Inhalte
- Umschlag 2 enthält die wirtschaftlichen Parameter

Nur diejenigen Bieter, deren Entwurf (Umschlag 1) eine gute Bewertung erzielt hat, können sich für die weiteren Angebotsrunden (Bewertung der wirtschaftlichen Parameter) bzw. Verhandlungen qualifizieren. Der Bieter, der nach Abschluss der Angebotsverhandlungen auf der Grundlage der bekanntgegebenen Wertungsmatrix die höchste Punktzahl erhält, wird für den Zuschlag vorgesehen.

Auf Basis dieses Angebotes wird dann der Baubeschluss für das 2. Q 2023 vorbereitet. Im Vorfeld zum Baubeschluss erfolgt eine enge Einbindung der Fraktionen, die in mehreren Runden beim Auswahlverfahren der Wettbewerbsbeiträge mitwirken sollen. Hierfür soll eine Bewertungskommission mit internen und externen fach- und sachkundigen Vertretern einberufen werden. Es ist geplant, dass der Gemeinderat mit jeweils einem Fraktionsmitglied und der jeweiligen Stellvertretung in der Bewertungskommission eingebunden wird.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von 9.150.000 €
einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.
Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto 36500101-78710201.256 (Neubau) und
36500101-78710903.256 (Abbruch Bestandsgebäude) vorhanden.
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

- Anlage 1: Machbarkeitsstudie vom 16.07.2021
- Anlage 2: Kostenrahmen vom 04.11.2021
- Anlage 3: Verkehrskonzept vom 14.01.2022 (nichtöffentlich)