



Vorbericht

Vorlage Nr. 24-009-2020

Ziffer 10 der Tagesordnung

Ziffer 4 der Tagesordnung

KT-02-2020UT-02-2020

Dezernat 2

Amt für Liegenschaften und Gebäude

Holger Thiessen

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 08.07.2020

Kreistag

öffentlich am 15.07.2020

Schülerwohnheim Kreis-Berufsschulzentrum Biberach, Festlegung des Raumprogramms und Planungswettbewerbs (Antrag an den Kreistag)

Beschlussvorschlag:

Dem Ausschuss für Umwelt und Technik wird zur Beschlussfassung als Antrag an den Kreistag vorgeschlagen,

- a) das Raumprogramm auf Basis der Kostenschätzung zu genehmigen;
- b) für die Umsetzung ein Architektenauswahlverfahren mit nachgeschalteter Mehrfachbeauftragung freizugeben;
- c) der Besetzung der Beurteilungskommission zuzustimmen.

Sachverhalt

1. Vorbemerkung

Der Landkreis Biberach betreibt am Schulstandort des Kreis-Berufsschulzentrums Biberach (BSZ) ein Schülerwohnheim. Die Schüler, die sich im Wohnheim einmieten sind zum Teil minderjährig, weshalb der Landkreis auch eine Heimaufsicht vorhält.

Das Schülerwohnheim wurde im Jahr 1973 erbaut und hat eine Nettogeschossfläche von 2.200 m². Im Untergeschoss gibt es einen Aufenthaltsbereich und eine Küche mit Speisesaal, in der ein Mensaessen ausgegeben wird. In den fünf Etagen stehen insgesamt 80 Wohnheimzimmer zur Verfügung. Diese sind zum Teil doppelt belegt. Insgesamt stehen 146 Wohnheimplätze zur Verfügung.

Das Gebäude ist energetisch in einem äußerst schlechten Zustand. Die Gebäudehülle ist weit von heutigen Dämmanforderungen entfernt. Dies führt teilweise zu vielfältigen Problemen. Außerdem müssen vermehrt durchgerostete Heizkörper ausgetauscht werden. Die Verrohrung der Heizkörper läuft im Außenwandaufbau und ist entsprechend schwach gedämmt. Die Lüftung der Sanitärbereiche wurde zwar nachgebessert, ist aber nach wie vor nicht optimal. Die Sanitäreinrichtung und die Elektroinstallation sind alt und verbraucht und müssten dringend erneuert werden.

Zudem ist das Wohnheim mit der jetzigen Zimmerstruktur mit Etagentoiletten und Etagenduschen nicht mehr zeitgemäß. Da neben den energetischen und technischen Mängeln auch die Gebäudestruktur nicht zukunftsfähig ist, macht eine Sanierung des Gebäudes aus Sicht der Verwaltung keinen Sinn.

Nun kommt am Kreis-Berufsschulzentrum Biberach noch ein zusätzlicher Raumbedarf hinzu. Der Standort des Schülerwohnheims wäre aufgrund der räumlichen Nähe zum BSZ für einen möglichen Erweiterungsbau des BSZ sehr geeignet.

Aufgrund der umfangreichen Mängel der Gebäudesubstanz und der nicht mehr zeitgemäßen Raumanordnung wurde der Kultur- und Schulausschuss in der Sitzung vom 29. November 2018 über die Planungen eines Neubaus des Schülerwohnheims am Kreis-Berufsschulzentrum in Biberach informiert.

2. Raumplanung

Am jetzigen Standort stehen insgesamt 146 Wohnheimplätze in Doppelzimmern zur Verfügung. Die Unterbringung in Doppelzimmern ist teilweise gewünscht, zum Teil werden aber auch Einzelzimmer bevorzugt. Die Auslastung des Wohnheims liegt derzeit bei über 90 Prozent. Somit kann von einer regelmäßigen Vollbelegung gesprochen werden.

Die Verwaltung sieht daher einen zusätzlichen Bedarf von Wohnheimplätzen. Es sollen deshalb künftig 92 Einzelzimmer, davon zwei barrierefrei, sowie 39 Doppelzimmer, insgesamt also 170 Wohnheimplätze bereitgestellt werden. Für jeweils zwei Wohnheimplätze soll ein Sanitärbereich mit Waschbecken, Dusche und WC eingeplant werden.

Das Raumprogramm ist im Einzelnen der beigefügten Aufstellung (Anlage 1) zu entnehmen.

3. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und die Grobkostenschätzung hatte die Verwaltung das Büro Albrings und Müller aus Stuttgart beauftragt.

Gesamtinvestitionskosten

14,5 Mio. Euro

Die endgültige Kostenschätzung kann erst nach Vorlage des Architektenentwurfs erfolgen.

Jährliche Kosten:

Abschreibung Gebäude	2 % der Gesamtinvestitionskosten p.a.	280.000 Euro
Instandhaltungskosten	14 Euro/m ² Nutzfläche p.a.	50.000 Euro
Bewirtschaftungskosten (Heizung, Strom, Wasser, etc.)	30 Euro/Bett/Monat	55.000 Euro
Abschreibung Möblierung	5 % p.a. (Nutzungsdauer 20 J.)	30.000 Euro
Personalaufwand	Heimleitung, Reinigung, Hausmeister	260.000 Euro
Jährliche Kosten		<u>675.000 Euro</u>
Jährliches Erlöspotenzial bei Auslastung von 90 %		<u>700.000 Euro</u>

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass der jährliche Kostenaufwand unter Berücksichtigung der Abschreibungen durch den erwarteten Mieterlös gedeckt werden kann.

4. Projektumsetzung

Für die Umsetzung der Baumaßnahme wird vorgeschlagen, ein Architektenauswahlverfahren mit nachgeschalteter Mehrfachbeauftragung durchzuführen. Hierfür wird zunächst ein europaweiter Architektenteilnahmewettbewerb durchgeführt. Die Verwaltung schlägt vor, im Rahmen der anschließenden Mehrfachbeauftragung fünf Büros mit der Erstellung eines Vorentwurfs zu beauftragen. Die eingehenden Entwürfe werden anschließend von einer Beurteilungskommission bewertet und der Siegerentwurf mit der Planung und Umsetzung beauftragt. Anschließend werden die Fachplaner ausgewählt.

Ein solche Mehrfachbeauftragung für das Architektenauswahlverfahren wurde in den vergangenen Jahren beim Landkreis bereits häufiger durchgeführt, zuletzt bei der Umsetzung des Neubaus der Rollinstraße 15. Die Kosten für das Architektenauswahlverfahren inklusive Fachlicher Begleitung betragen rund 130.000 Euro.

5. Auslobungsunterlagen

Die Auslobungsunterlagen werden bis zur Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik nachgereicht. In den Auslobungsunterlagen werden auch die vom Landkreis gewünschten Energiestandards festgelegt. Diese sollen sich an den Auslobungsunterlagen zum Neubau der Rollinstraße 15 sowie am Leitfaden Bauen orientieren, der im November 2016 vom Kreistag verabschiedet wurde.

Das Architektenauswahlverfahren wird vom Architekturbüro Hirthe aus Friedrichshafen begleitet.

6. Teilnahmewettbewerb

Im Rahmen des europaweiten Teilnahmewettbewerbs sollen unter anderem nachfolgende Angaben der Architekturbüros gefordert und bewertet werden.

Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

- Gesamtumsatz der letzten drei Geschäftsjahre

Technische und berufliche Eignung

- Anzahl qualifizierter Mitarbeiter
- Wettbewerbserfolge, Auszeichnungen seit 2010
- Realisierte Projekte, z.B. „Wohnräume in Gemeinschaftsunterkünften oder Heimen“ seit 2010
- Realisierte Projekte „öffentliche Auftraggeber“ seit 2010
- Realisierte Projekte „Gebäude mit innovativem Energiekonzept“ seit 2010

7. Beurteilungskommission

Über die eingereichten Vorentwürfe entscheidet eine Beurteilungskommission die anschließend dem Kreistag einen Beschlussvorschlag unterbreitet.

Für die Beurteilungskommission wird folgende Besetzung vorgeschlagen:

Landrat
Dezernent 2
Vertreter Stadt Biberach
Vertreter Architekten
Vertreter für Energieberatung
Vertreter der jeweiligen Fraktionen des Kreistags

Die Vorschläge der Verwaltung für den Vertreter der Architekten und des Vertreters für die Energieberatung werden in der Sitzung vorgestellt.

8. Weiteres Vorgehen/Terminplan

Für die weitere Umsetzung ist folgender Zeitplan vorgesehen:

- 21. Juli 2020: europaweite Ausschreibung eines Teilnahmewettbewerbs mit nachgeschalteter Mehrfachbeauftragung
- 16. September 2020: Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen an die ausgewählten Teilnehmer
- November 2020: Beurteilungskommission (Preisgericht)
Bewertung der eingegangenen Architektenvorschläge mit Vergabevorschlag für den Kreistag
- 9. Dezember 2020: Kreistag, Architektenauftrag
- Sommer 2021: Planungsgenehmigung
- Frühjahr 2022: möglicher Baubeginn
- Frühjahr 2024: Fertigstellung

9. Finanzielle Auswirkungen

Im Haushaltsplan 2020 sind 200.000 Euro und in der Finanzplanung bis 2023 bislang insgesamt 13,5 Millionen Euro vorgesehen.

Anlagen:

Raumprogramm (Anlage 1, öffentlich)
Visualisierung Standort (Anlage 2, öffentlich)