



Stadt Aichtal Landkreis Esslingen	Datum Az.: Bearbeiter:	04.07.2023 764.111 Matthias Hirn
Sitzungsvorlage Nr.: 2023/104		

Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	19.07.2023
--------------------	---------------------	-------------------	-------------------

**Thema: Stadtentwicklung: Realisierungswettbewerb "Campus Weiherbach",
Vorstellung und Billigung der Auslobungsunterlagen**

Referent:

Beschlussantrag:

1. Der Inhalt der Auslobungsunterlagen des Realisierungswettbewerbs „Bildungscampus Weiherbach“ werden gebilligt.

Das Raumprogramm ist bezüglich folgender Inhalte anzupassen:

Entfall von: _____

Zusätzlich: _____

2. Die Verwaltung wird beauftragt die weiteren notwendigen Maßnahmen zur Durchführung des Wettbewerbsverfahren in die Wege zu leiten.

Kurze Zusammenfassung des Sachverhalts:

Zur Realisierung der Umwandlung der Weiherbachschule in einen Bildungscampus ist ein leistungsfähiges Planungsbüro zu beauftragen. Um für dieses herausfordernde Projekt einen geeigneten Partner zu finden wurde beschlossen einen Realisierungswettbewerb auszuloben. Die hierfür erforderlichen Inhalte sind der Anlage zu entnehmen.

Sachverhalt:

Durch die Umwandlung der früheren Werkrealschule in Aichtal-Grötzingen in eine reine, zweizügige Grundschule hat sich an diesem Bildungsstandort ein erhebliches Entwicklungspotenzial ergeben.

Der Gemeinderat hat in der Vergangenheit die Weiterentwicklung dieser Schule zu einer Bildungseinrichtung für Kinder im Alter zwischen 1 und 10 Jahren beschlossen und damit eines der strategischen Ziele der Stadt Aichtal für die nächsten Jahre definiert.



Die angestrebte komplexe Nutzung der vorhandenen baulichen Anlagen und des zur Verfügung stehenden Grundstückes macht eine umfangreiche Planungsleistung erforderlich. Die wettbewerbsrechtlichen Vorgaben und die architektonische Herausforderung haben dazu geführt, dass ein Realisierungswettbewerbsverfahren in die Wege geleitet wurde. Im Zuge dieses Verfahrens wird die Zieldefinition des Projekts beschrieben und qualifizierte Planungsbüros zur Teilnahme an dem Wettbewerb aufgefordert.

Grundlage für die Aufgabenstellung ist dabei eine funktionale Beschreibung der späteren Nutzung des Objekts und ein detailliertes Raumprogramm, das zwingend von allen Teilnehmern im Entwurf umgesetzt werden muss.

Diese Vorgaben werden in den Auslobungsunterlagen zusammengefasst die dieser Vorlage als Anlage beigefügt sind.

Das in den Auslobungsunterlagen ausführlich beschriebene Konzept des Bildungscampus lässt sich zusammengefasst wie folgt wiedergeben:

- Räume inkl. Funktionsräume für eine zweizügige Grundschule in den bisher bereits genutzten Gebäudeteilen ohne den sogenannten Mittelbau in dem sich derzeit z.B. der Musiksaal befindet
- Zusätzliche Räume als notwendige Erweiterung der Schulkindbetreuung
- Räume entsprechend den gesetzlichen Vorgaben für eine Kindertageseinrichtung mit insgesamt 6 Gruppen; bedingt durch die geplante Auflösung der KiTa In der Au und der KiTa Helenenheim sowie Schaffung dreier neuer Gruppen zur weiteren Deckung des KiTa-Platzbedarfs im Bereich der U3 und Ü3 Betreuung
- Eine auf unterschiedliche Bedürfnisse ausgelegte Aula zur gemeinsamen Nutzung durch Schule und Kita und der Möglichkeit zur externen Nutzung für bis zu 190 Personen
- Räume zur Aufnahme einer öffentlichen Bücherei
- Lagerräume für Vereine in einem gesonderten Bereich
- Räume für Geschäftstätigkeiten von Vereinen und Organisationen in Form von Desk Sharing Arbeitsplätzen sowie eines gemeinsam nutzbaren Multifunktionsraums

An dieser Stelle soll ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass die Räumlichkeiten der Mensa Grötzingen keine Komponente des Planungskonzepts darstellen. Die vorhandene Mensa inkl. dem Konzept der Mittagsspeisenversorgung wird von dem Planungsprozess nicht berührt.

Das ausführliche Raumkonzept kann der Anlage „Raumprogramm“ entnommen werden.



Neben den Anforderungen die sich aus den kommunalen Pflichtaufgaben ergeben sind im Raumprogramm Flächen für den Umzug der Stadtbücherei in das neue Gebäude sowie die Bereitstellung von Flächen für die Nutzung durch Vereine und Organisationen berücksichtigt.

Die Stadtbücherei ist derzeit im Obergeschoss des Gebäudes Hindenburgstraße 18 – dem Helenenheim – untergebracht. Diese Lage ist aus mehreren Gründen für den Betrieb einer Bücherei suboptimal geeignet. Der Zugang und der Aufenthalt sind für Personen mit Handicap nicht möglich.

Eine barrierefreie Bücherei ist ein Ort, der darauf ausgerichtet ist, Menschen mit unterschiedlichen Fähigkeiten und Bedürfnissen einzubeziehen und zu unterstützen. Die Schaffung einer inklusiven Umgebung in einer Bücherei bedeutet, dass jeder, unabhängig von körperlichen, geistigen oder sensorischen Einschränkungen, gleichermaßen Zugang zu den angebotenen Ressourcen und Dienstleistungen haben sollte.

Es fehlt darüber hinaus ein für die Nutzung geeigneter zweiter baulicher Flucht- und Rettungsweg, was zur Folge hat, dass sich maximal 20 Personen gleichzeitig in der Bücherei aufhalten können. Eine reguläre Schulklasse muss daher bei Exkursionen in zwei Gruppen aufgeteilt werden. Die Abhilfe für diese baulichen Mängel an einem Kulturdenkmal ist mit einem enormen finanziellen Aufwand verbunden und baulich sehr schwierig umsetzbar.

Eine zusätzlich nutzbare Fläche für Veranstaltungen im Rahmen des Büchereibetriebes wurde in der Vergangenheit im Erdgeschoss dieses Gebäudes nach der Verlagerung der KiTa gesehen. Diese Umgestaltung zu einer Versammlungsstätte ist nach Auffassung der Verwaltung auf Grund der Bausubstanz (u.a. Holzbalkendecke, fehlende Stockhöhe, Eigenart des Tragwerkes, Denkmalschutz) nicht darstellbar.

Aus diesen genannten Gründen wurde in den Auslobungsunterlagen auf die Synergien eingegangen, die sich aus der Verlegung der Bücherei in den Bildungscampus ergeben. Allein die Begrifflichkeiten „Bildung und Bücherei“ sprechen für diese Lage in einem gemeinsamen Gebäude. In dem neu zu entwerfendem Komplex sollen sich Flächen im Erdgeschoss zur Aufnahme der Stadtbücherei und der Nutzung der projektierten Aula als zusätzliche Veranstaltungsfläche finden. Dieser Bereich wird in den Unterlagen so beschrieben, dass dieser völlig autark vom Schul- und KiTa – Bereich genutzt werden kann.

Die Stadtverwaltung stellt in allen drei Stadtteilen den örtlichen Vereinen und Organisationen Flächen für Lagermöglichkeiten und für den Geschäftsbetrieb zur Verfügung. Sofern sich für diese Gebäude mittelfristig eine Entwicklungsperspektive ergibt, ist es nach Auffassung der Verwaltung erforderlich den Vereinen eine Alternative anbieten



zu können. Aus diesem Grund soll die anstehende bauliche Maßnahme genutzt werden, um entsprechende Flächen herzustellen.

Die Baumaßnahmen die zur Erfüllung dieser Zweckbestimmung erforderlich sind werden mit einem erheblichen Aufwand verbunden sein. Auf eine Vorgabe ob die vorhandene Bausubstanz des Mittelbaus abgebrochen oder Teil eines neuen Komplexes werden soll, wird in den Unterlagen verzichtet. Für die Bereiche der Grundschule wird im Rahmen des Planungswettbewerbs zunächst nur eine Konzeptentwurf gefordert. Die Umsetzung muss separat und zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein. Die im Raumkonzept für diesen Bereich aufgeführten Raumdefinitionen und -größen stellen dabei optimale Orientierungswerte dar, welche von den Teilnehmenden mit den baulichen Gegebenheiten unter besonderer Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Auflagen in Einklang gebracht werden sollen.

Eine Veränderung des Gebäudes, in welchem derzeit die Mittagessensverpflegung, die Schulkindbetreuung sowie Module der Ganztageschule angeboten werden, ist nicht Inhalt der Aufgabenstellung.

An die Entwürfe werden über das geforderte Raumprogramm hinaus hohe Anforderungen an Wirtschaftlichkeit (Punkt B.4.4) sowie an die Nachhaltigkeit (Punkt B.4.5) bezüglich der Herstellung und der laufenden Kosten innerhalb des Nutzungszyklus gestellt. Diese Faktoren werden bei der Bewertung der Entwürfe herangezogen.

Die Beurteilungskriterien sind auf Seite 14 Abschnitt A 10 dargestellt.

Die Preisgelder betragen in der Summe insgesamt 180.000 €. Dieser Höhe der Preisgelder liegen die Vorgaben der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zugrunde. Das Preisgeld des Siegers wird im weiteren Projektverlauf mit den Honoraransprüchen verrechnet. Die Beträge erscheinen zunächst sehr hoch. Stellt man aber diesen Aufwendungen die Anzahl der Entwürfe (max. 25) entgegen, die das Preisgericht später zu bewerten hat, sind die Kosten im Vergleich zu einer Mehrfachbeauftragung minimal.

Alternativer Beschlussantrag:

Die Auslobungsunterlagen werden nicht gebilligt.

Auslobung_Bildungscampus
Raumprogramm

Gesamtsumme:	10 Mio EUR	
Vergabesumme:	180.000 EUR	
Haushaltsansatz:	☒ ja	☐ nein
Nachtragssatzung:	☐ ja	☒ nein



STADT **AICHTAL**

außerplanmäßige Ausgabe:	☐ ja	☒ nein
überplanmäßige Ausgabe:	☐ ja	☒ nein
Kostenstelle/Investitionsauftrag:	721100017002	
Kostenart:		