

Sitzung des Ortschaftsrates Warmbronn

Sitzungstermin: Montag, 14.01.2019, 20:00 Uhr

Ort, Raum: Sitzungssaal Bürgerhaus Warmbronn, Hauptstraße 42, 71229
Leonberg Warmbronn

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 Bekanntgaben
- 3 Neubebauung Hauptstraße 2, Platzgestaltung Ecke Hauptstraße /
Büsnauer Straße, Warmbronn
 - Billigung des städtebaulichen Konzeptes
 - Billigung der Eckpunkte Tauschvertrag / Städtebaulicher Vertrag
 - Weiteres Vorgehen
- 4 Grundschule Warmbronn - Neubau Mensa mit Klassen- und
Betreuungsräumen, Abbruch der Pavillons 1 und 2 sowie Sanierung des
Bestandsgebäudes
- 5 Anfragen und Verschiedenes

2018/278

öffentlich



Dezernat C
Geoinformation, Bodenordnung und Vermessung

Stadt- und Bauleitplanung
Sachgebiet Grundstücksverkehr
Ortschaftsverwaltung Warmbronn

Bezugsvorlagen:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortschaftsrat Warmbronn (Vorberatung)	14.01.2019	Ö
Planungsausschuss (Vorberatung)	24.01.2019	Ö
Finanz- und Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	24.01.2019	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	29.01.2019	Ö

Neubebauung Hauptstraße 2, Platzgestaltung Ecke Hauptstraße / Büsnauer Straße, Warmbronn

- Billigung des städtebaulichen Konzeptes
- Billigung der Eckpunkte Tauschvertrag / Städtebaulicher Vertrag
- Weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag

1. Die städtebauliche Konzeption des Büros archiplan vom 31.10.2018 wird als Grundlage für die weitere Entwicklung des Bereiches Ecke Hauptstraße / Büsnauer Straße im Ortskern Warmbronn beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Sehne Backwaren KG einen städtebaulichen Vertrag (Stufe 1) sowie in Folge nach Konkretisierung der Planung einen Tauschvertrag und Städtebaulichen Vertrag (Stufe 2) mit den im Sachvortrag aufgeführten Regelungsinhalten abzuschließen.
3. Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, ein Bebauungsplanverfahren vorzubereiten und die zur Durchführung des Verfahrens erforderlichen Fachgutachten und Fachplanungen zu beauftragen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
51100000 - 32110000 Erstattungen Bauleitplanungen	2019	30.000	21.870	Erstattung der Firma Sehne an die Stadt für die Aufstellung Bebauungsplans.
711330016020 – 78210000 Auszahlungen Grundstücksumsatzfonds	2019	916.400	300	Kaupreiszahlung an die Firma Sehne
711330011001 – 68210000 Einzahlungen Grundstücksumsatzfonds	2019	4.247.000	175	Kaufpreiszahlung der Firma Sehne an die Stadt

Zusammenfassung des Sachverhalts

Die Fa. Sehne Backwaren KG, Böblingen, beabsichtigt auf ihrem Grundstück Flst. Nr. 45/2 (Hauptstraße 2), Gemarkung Warmbronn, einen Backshop mit Café i.V. mit einer Außengastronomie zu errichten, siehe hierzu Anlagen 1 und 2 (Lageplanskizze mit Außenanlagen und Dorfplatz, Straßenperspektive Büro archiplan vom 31.10.2018). Im Zuge des Bauvorhabens ist vorgesehen, die südlich angrenzende Grünfläche als Dorfplatz neu zu gestalten und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums zu steigern. Zur Umsetzung der Vorhaben ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich und vertragliche Regelungen mit der Fa. Sehne zu vereinbaren.

Ziele der Maßnahme

Stärkung der Nahversorgung in Warmbronn und Steigerung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Bereiches Ecke Hauptstraße / Büsnauer Straße.

Sachverhalt/Sachstand

Der seit 18.12.2008 rechtskräftige Bebauungsplan „Kreisverkehr Hauptstr. / Büsnauer Str.“ sieht im Kreuzungsbereich Hauptstraße, Christian-Wagner-Straße, Magstadter Straße und Büsnauer Straße die Errichtung eines Kreisverkehrs vor. Die Erstellung eines Kreisverkehrs wird zwischenzeitlich nicht mehr weiterverfolgt.

Die Fa. Sehne Backwaren KG, Böblingen, beabsichtigt auf ihrem Grundstück Flst. Nr. 45/2 (Hauptstraße 2), das unmittelbar an den Kreuzungsbereich anschließt, einen Backshop mit Café i.V. mit Außengastronomie zu errichten. Zur Realisierung des Vorhabens der Fa. Sehne ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, den Bebauungsplan „Kreisverkehr Hauptstr. / Büsnauer Str.“ zu ändern, und den gebauten Kreuzungsbereich planungsrechtlich abzusichern. Dies eröffnet die Möglichkeit, die bisher planungsrechtlich mit Kreisverkehr belegte Fläche im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der Fa. Sehne neu zu gestalten und zu nutzen, und hierdurch die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich zu steigern.

Die städtebauliche Konzeption des Büros archiplan vom 31.10.2018 (siehe Anlagen 1 und 2) sieht folgende Maßnahmen vor:

- Abriss des bestehenden Gebäudes Hauptstraße 2 und Erstellung eines Neubaus für einen Backshop mit Café an der Grenze zu den nördlich und östlich angrenzenden Grundstücken
- Einrichtung einer Außengastronomie, die sich über den südlichen Grundstücksbereich bis in das angrenzende städtische Grundstück Flst. 46/3 ausdehnt.
- Im vorgelagerten Bereich zur Hauptstraße sechs dem Backshop / Café zugeordnete private Stellplätze sowie eines öffentlichen Behindertenstellplatzes
- Neugestaltung eines kleinen Dorfplatzes mit Aufenthaltsfunktion auf dem städtischen Grundstück Flst. 46/3

Ein von der Fa. Sehne in Auftrag gegebenes Schallgutachten kommt zum Ergebnis, dass es durch die Anfahrt der Mitarbeiter vor 6:00 Uhr zu einer Überschreitung der Nachwerte nach TA-Lärm kommt, ansonsten können die Lärmwerte durch die vorgesehenen Nutzungen eingehalten werden. Im weiteren Verfahren sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Als nächste Schritte sind mit der Fa. Sehne ein städtebaulicher Vertrag (Stufe 1) abzuschließen und die zur Aufstellung des Bebauungsplans erforderlichen Fachgutachten und Fachplanungen zu beauftragen. Nach Konkretisierung der Planungsgrundlagen sind vor Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit der Fa. Sehne in einem zweiten Vertrag

(Tauschvertrag und Städtebaulicher Vertrag Stufe 2) Regelungen zum vorzunehmenden Grundstückstausch und Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens zu vereinbaren.

Vertragsinhalte des Städtebaulichen Vertrages (Stufe 1) sind insbesondere:

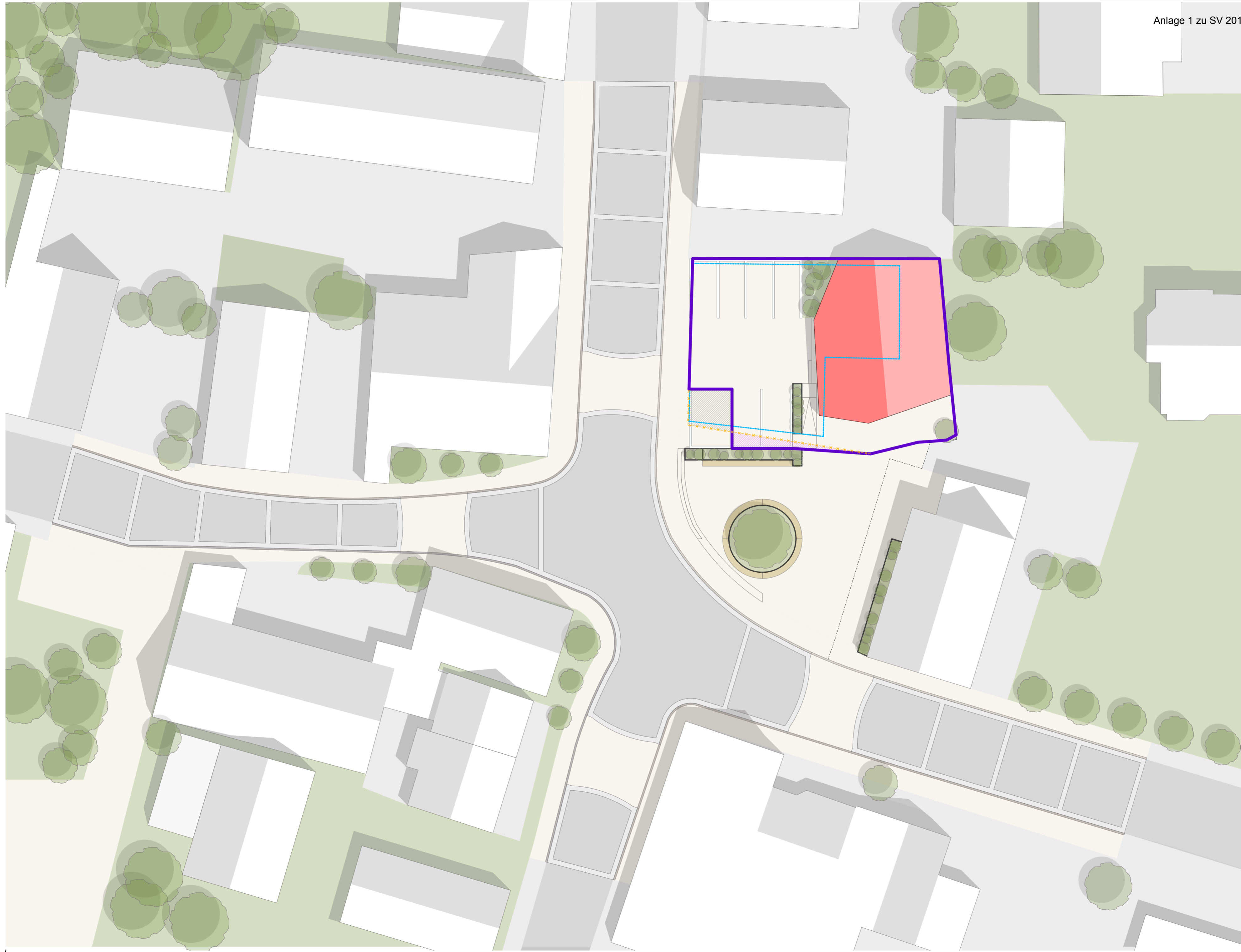
- Verpflichtung zur Einhaltung der Festsetzungen des zu erstellenden Bebauungsplans,
- Übernahme der Kosten der städtebaulichen Planung sowie für die erforderlichen Fachgutachten und Fachplanungen,
- Allgemeine Vereinbarungen zur Verfahrensdurchführung

Der nach Konkretisierung der Planunterlagen zu vereinbarende Tauschvertrag / Städtebaulicher Vertrag (Stufe 2) beinhaltet im Wesentlichen folgende Themen:

- Tauschvertrag zum Austausch der zur Herstellung der Stellplätze erforderlichen Flächen. Die Tauschflächen sind entsprechend öffentliche Verkehrsfläche mit 25 Euro je m² zu bewerten. Die Stadt kauft eine Fläche von 12 m² und verkauft eine Fläche von 7 m², die Stadt hat für die Mehrfläche noch 125 Euro auszugleichen (siehe Anlage 3 Lageplan vom 28.11.2018).
- Sicherung von Gestaltungs- Qualitätsstandards (Materialität und Gestaltung Fassaden und Außenanlagen, Dorfplatz)
- Herstellung und Kostentragung des öffentlichen Behindertenstellplatzes und Sicherung der Zufahrt über Dienstbarkeit
- Herstellung und Kostentragung „Dorfplatz“
- Nutzungsvereinbarung für eine Außenbewirtschaftung auf der öffentlichen Fläche
- Vereinbarung zur Andienung des Backshops / Cafés (Lärmschutz)
- Vereinbarung einer Sicherheitsleistung in Höhe der Kosten für die vorstehend beschriebenen Anlagen im öffentlichen Bereich.

Anlage/n

- 1 20181031_Sehne_Platzgestaltung_Lageplanskizze (öffentlich)
- 2 20181031_PERSPEKTIVE 2 (öffentlich)
- 3 20181128_Sehne_Lageplan zu Tauschvertrag (öffentlich)



BAUVORHABEN:

Sehne BACKSHOP WARMBRONN
HAUPTSTRASSE 2
FLST. 45/2
WARMBRONN

BAUHERREN:

FA Sehne BACKWAREN KG
BÖBLINGER STRASSE 42
EHNINGEN 71139

UNTERSCHRIFT

PLANBEZEICHNUNG:

Lageplanskizze

PLANDATEN:

M 1:200
DATUM 31.10.18
ARCHITEKTEN:
KIRSCHSTEIN
NEGLER
SCHÄFER

ARCHITEKTEN:

ARCHIPLAN ARCHITEKTEN GMBH
KIRSCHSTEIN NEGLER SCHÄFER
POSTSTR 53
71032 BÖBLINGEN
FON +49(7031) 20921-0
FAX +49(7031) 20921-70



BAUVORHABEN:

Sehne BACKSHOP WARMBRONN

HAUPTSTRASSE 2
FLST. 45/2
WARMBRONN

BAUHERREN:

FA Sehne BACKWAREN KG

BÖBLINGER STRASSE 42
EHNINGEN 71139

UNTERSCHRIFT

PLANBEZEICHNUNG:

PERSPEKTIVE 2

PLANDATEN:

M
DATUM 31.10.2018

ARCHITEKTEN:
KIRSCHSTEIN
NEGLER
SCHÄFER

ARCHITEKTEN:

ARCHIPLAN ARCHITEKTEN GMBH
KIRSCHSTEIN NEGLER SCHÄFER
POSTSTR 53
71032 BÖBLINGEN

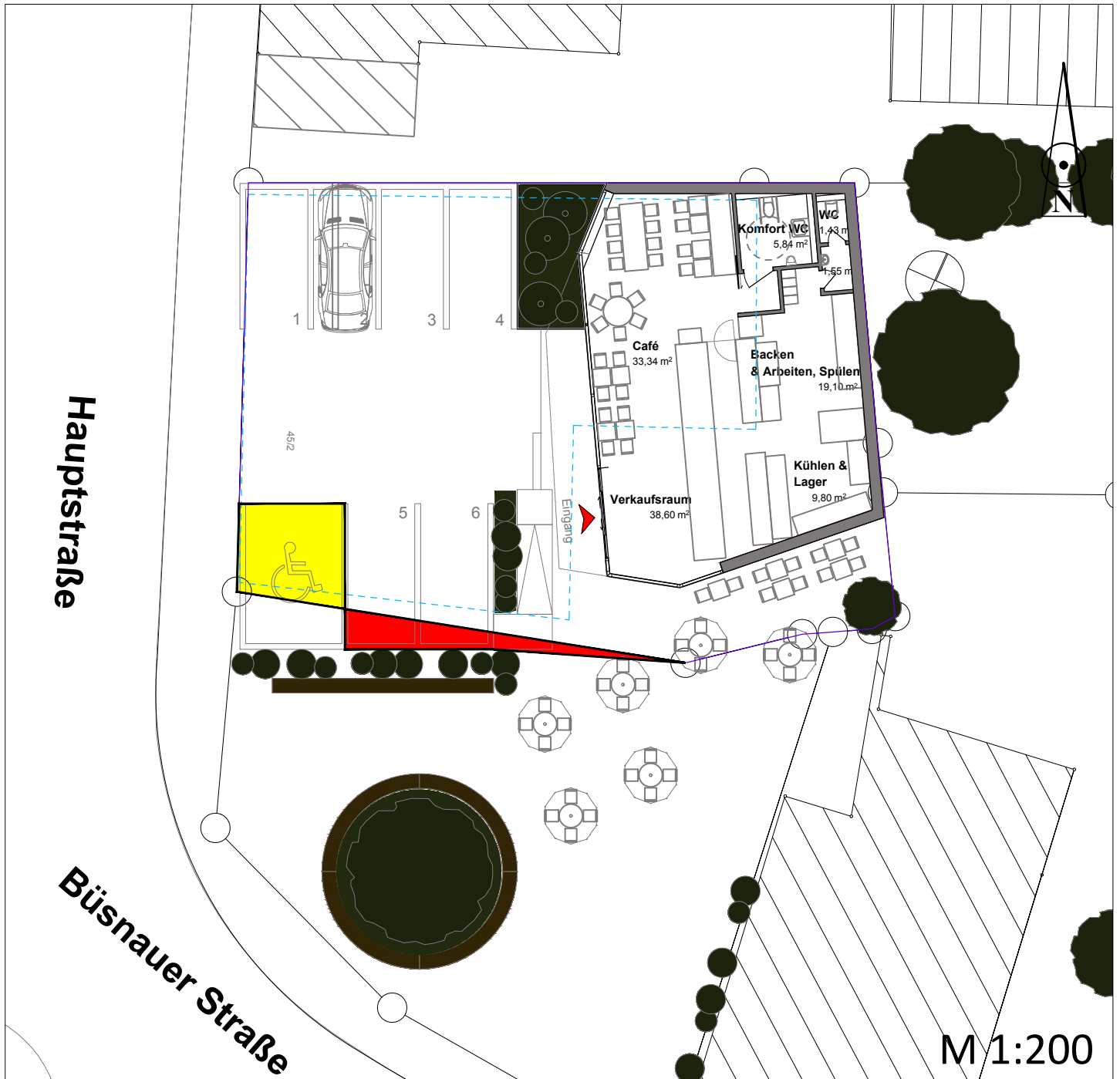
FON +49(7031) 20921-0
FAX +49(7031) 20921-70



Strassenperspektive



Stadt Leonberg, Ortsteil Warmbronn



Grundstückskauf/-verkauf zwischen
Stadt Leonberg/Firma Sehne im Bereich Hauptstraße 2 / Büsnauer Straße Flst. 46/3



Fläche 1 = ca. 12 qm - Erwerbsfläche Stadt Leonberg



Fläche 2 = ca. 7 qm - Erwerbsfläche Fa. Sehne

Edith Linsel
Neues Rathaus, Zimmer 03.41
Belforter Platz 1, 71229 Leonberg
Tel.: 07152 - 990-3401; Fax: 07152 / 990173401
E-Mail: E.Linsel@leonberg.de

gefertigt: 28.11.2018

2018/265

öffentlich


 Dezernat C
 Gebäudemanagement

 Kämmerei
 Amt für Jugend, Familie und
 Schule

Bezugsvorlagen:

 DS 2009 S 13, DS 2010 S 22, DS
 2015 S 38, DS 2016 S 38, S 62,
 2017/095

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortschaftsrat Warmbronn (Vorberatung)	14.01.2019	Ö
Sozial- und Kultusausschuss (Vorberatung)	23.01.2019	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	29.01.2019	Ö

Grundschule Warmbronn - Neubau Mensa mit Klassen- und Betreuungsräumen, Abbruch der Pavillons 1 und 2 sowie Sanierung des Bestandsgebäudes

Beschlussvorschlag

- Der Neubau der Mensa mit Klassen- und Betreuungsräumen, der Abbruch der Pavillons 1 und 2 sowie die Sanierung des Bestandsgebäudes der Grundschule Warmbronn wird auf Grundlage der dargestellten Vorentwurfsplanung des Architekturbüros dasch zürn + partner genehmigt (siehe Anlage 1).
- Die voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 5.856.317,- € (inkl. MwSt.) für die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen, die Interimsunterbringung von Klassen in Containern und die VgV-Verfahrenskosten werden gebilligt (siehe Anlage 2).

Finanzielle Auswirkungen:

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
7 2110 014 7303 GS Warmbronn – Abbruch Pavillone und Neubau	2016	41.317	41.317	VgV Verfahren/ Verfahrenskosten
	2017	147.059	147.059	Honorarkosten
	2018	0	0	
7 2110 014 7303 GS Warmbronn – Abbruch Pavillone und Neubau	2019	645.000	800.000	
	2020	1.000.000	1.500.000	VE für 2020: 1 Mio. €
	2021	1.000.000	1.500.000	VE für 2021: 1 Mio. €
	2022	2.000.000	553.679	VE für 2022: 2 Mio. €
7 2110 014 7302 GS Warmbronn – Sanierung Altbau	2021	1.080.000	1.314.262	
Gesamt		5.913.376	5.856.317	

Zusammenfassung des Sachverhalts

Der Altbau der Grundschule Warmbronn muss, wie in den Bezugsvorlagen dargestellt, in baukonstruktiver Hinsicht sowie bezüglich der haus- und elektrotechnischen Anlagen saniert werden.

In diesem Zusammenhang soll die Schule gleichzeitig ab dem Sommer 2022 auf die Einrichtung als Ganztagschule in Wahlform gemäß § 4a Schulgesetz ausgerichtet werden. Um den Anforderungen an eine solche Schulform zu entsprechen, müssen neben den zu ersetzenden Klassenräumen auf dem Schulgelände weitere Flächen für eine Mensa mit Küche sowie Betreuungsräume mit Lehrmittelraum angebaut werden.

Für die Vergabe der Objektplanungsleistungen dieser Maßnahme musste aufgrund des Auftragsvolumens ein Verfahren auf der Grundlage der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) durchgeführt werden.

Der Gemeinderat hat am 20.12.2016 (DS 2016 S 62) die Vergabe der Objektplanungsleistung an das Architekturbüro dasch zürn + partner, Böheimstraße 43, 70199 Stuttgart, beschlossen.

Das beauftragte Architekturbüro hat die Planungen mittlerweile unter Zuarbeit der Fachplaner konzeptionell und bautechnisch konkretisiert und um die mittlerweile aus schulkonzeptionellen Gründen erforderlichen Flächen ergänzt.

Um den Bauantrag zeitnah einreichen zu können, ist es notwendig, den Neubau der Mensa mit Klassen- und Betreuungsräumen, dem Abbruch der Pavillons 1 und 2, die Sanierung des Bestandsgebäudes sowie die Containerprovisorien als Gesamtmaßnahme durch den Gemeinderat zu genehmigen.

Ziele der Maßnahme

Ziel der Maßnahme ist die Sicherung eines zeitgemäßen Schul- und Betreuungsbetriebs. Es soll bautechnisch, ökologisch und pädagogisch eine zukunftsfähige Lösung geschaffen werden, die den Erfordernissen eines zeitgemäßen Unterrichtsbetriebs und einer bedarfsgerechten Schulkindbetreuung mit Essensversorgung als Ergänzung zum Ganztagschulbetrieb Rechnung trägt.

Sachverhalt/Sachstand

Pädagogisches Konzept für Unterricht und Betreuung

Die Grundschule Warmbronn soll gemäß dem schulischen Konzept nach Fertigstellung der Umbaumaßnahmen ab dem Sommer 2022 zu einer Ganztagesgrundschule (GTS) in Wahlform gemäß § 4 Schulgesetz werden. In der Ganztagschule sind in einer rhythmisierten Tagesstruktur Unterricht, Übungsphasen und Förderzeiten, Bildungszeiten, Aktivzeiten und Kreativzeiten zu einer pädagogischen und organisatorischen Einheit verknüpft. Ergänzt wird die GTS durch ein städtisches Betreuungsangebot vor und nach dem schulischen Ganztagesbetrieb an Freitagen und in den Ferien. Der Beschluss der Schulkonferenz zur Einrichtung der Ganztagschule in o. g. Form wurde am 7. Juni 2018 gefasst.

Auf Grundlage aktueller Hochrechnungen steigt die Schülerzahl auf 175 Kinder. Der Nutzungsgrad der unterschiedlichen Angebote in der Schulkindbetreuung liegt im laufenden Schuljahr bei ca. 60 % mit voraussichtlich weiter steigender Tendenz.

Die räumliche Gestaltung des Neubaus soll ein pädagogisches Konzept ermöglichen und fördern, welches die Tagesstruktur der GTS mit allen vorgesehenen Inhalten sowie den zusätzlichen Betreuungszeiten eng miteinander verknüpft. In den Planungsprozess wurde

die Schulleitung maßgeblich eingebunden. Die Verwaltung ist zu den geplanten Umbau- und Neubaumaßnahmen in enger Abstimmung mit den schulbaufördertechnischen Abteilungen des Regierungspräsidiums Stuttgart.

In diesem Zusammenhang wurde der Verwaltung der Stadt Leonberg durch das Regierungspräsidium dringend empfohlen, die geplante Küche sowie den Speiseraum zu vergrößern. (Risiko der Verweigerung der Betriebsgenehmigung durch das Gesundheitsamt bei zu knapper Auslegung der Küchenbereiche).

In Zuge der fortschreitenden Planung bestand von Seiten der Schule der Wunsch, auf einen separaten Lehrmittelraum zu verzichten und die hierfür vorgesehenen Flächen in die Klassenräume zu integrieren.

Weiterhin sollte aufgrund des geplanten Betreuungs- und Aufsichtskonzeptes ein Gruppenraum aufgelöst und die vorgesehenen Flächenanteile den Klassenzimmern zugeschlagen und somit flexibler genutzt werden können. Die verbleibenden beiden Betreuungsräume werden jeweils zwischen 2 Klassenzimmer geschaltet.

Durch diese Planung entsteht eine größtmögliche Flexibilität für den Unterrichtsbetrieb. Für die Betreuung ergibt sich die Möglichkeit, versch. Angebote durchzuführen und eine optimale Aufsicht zu gewährleisten.

Vor dem Hintergrund steigender Schülerzahlen und evtl. weiterer Neubauaktivitäten in Warmbronn wird ein zusätzlicher Klassenraum vorgesehen und ist in der aktuellen Planung bereits berücksichtigt worden.

Raum- und Flächenprogramm

Aus oben geschilderten organisatorischen und pädagogischen Vorgaben ergibt sich ein modifiziertes Raum- und Flächenprogramm mit moderatem Nutzflächenzuwachs für den Neubaubereich:

4 Klassenräumen mit integriertem Lehrmittelbereich und Betreuungsfläche 4 x 80 qm:	320 qm
1 zusätzliches Klassenzimmer	60 qm
GT Schule/Schulkindebetreuung 2 x 48 qm	96 qm
Lehrmittel:	0 qm
Küche:	84 qm
Speiseraum:	110 qm
zusätzliche Flächen wie Verkehrs- und Funktionsfläche sowie Konstruktionsfläche von ca. 40 %	<u>270 qm</u>
Gesamt BGF ca.:	940 qm

Interimsunterbringung von 3 Klassenräumen in Containerprovisorien

Im Zuge der sich konkretisierenden Planung und besonders der Betrachtung der terminlichen Situation der Neubau- und Sanierungsarbeiten ergibt sich die Notwendigkeit, 3 Klassenräume zeitweise in Interimscontainern unterzubringen. Ein 4. Klassenraum wird für die Zeit der Bauarbeiten jeweils im ehemaligen Kunstraum, im 1. OG des Pavillons 3, untergebracht. Die aus Kostengründen wünschenswerte Unterbringung weiterer Klassenräume im Bestandsbau oder umliegenden Gebäuden während der Bauphase erwies sich als nicht realisierbar.

Die Interimscontainer werden in möglichst enger Anbindung an die Bestandsgebäude auf dem bestehenden Parkplatz/Verkehrserziehungsplatz aufgestellt. Der Pausenhof wird aus Sicherheitsgründen Richtung Süden verlagert, sodass die Baustelleneinrichtungsflächen abgewandt, auf den nördlich orientierten Schulhofflächen angeordnet werden können.

Das Bauablaufkonzept sieht vor, die Stand-/Nutzungszeiten der Interimscontainer auf das absolut unerlässliche Maß zu beschränken und mit den Klassen so rasch als möglich wieder in die Klassenräume des Schulhauses einzuziehen.

Dennoch wird mit Kosten für die Interimscontainer und Sicherungsmaßnahmen von ca. 420.000,00 € (inkl. MwSt.) zu rechnen sein.

Brandschutz

Aufgrund der gutachterlichen Untersuchung des Bestandsgebäudes ergibt sich für den 2-geschossigen Bauteil Pavillon 3 die Notwendigkeit der Errichtung einer Außentreppe in Stahlkonstruktion als 2. Rettungsweg.

Für die übrigen Bestandsbauteile sind bezüglich des vorbeugenden, baulichen Brandschutzes die Schaffung von ebenerdigen Fluchtausstiegsmöglichkeiten durch Entfernen der Heizkörper vor den Ausstiegstüren (und Ersatz an anderer Stelle) sowie die Sanierung der Dachflächen mit nicht tropfend abbrennbarer Dämmung und Dachabdichtung erforderlich.

Kosten

Die gegenüber dem ersten Kostenansatz vom Juni 2016 (3.8 Mio) gestiegenen Kosten zum Stand Entwurf 08/2017 (4.77 Mio) resultieren in erster Linie aus notwendigen Mehraufwendungen in folgenden Bereichen:

- **Erhöhter Flächenansatz** im Bereich Mensa/Küche (+ 47 m² auf Empfehlung RP Stuttgart)
- **Mehraufwendungen für vorbeugenden Brandschutz** im Bestand (Fluchttreppe 1.OG)
- **Erhöhter Aufwand** für Containerprovisorien zur Interimsunterbringung von Klassenräumen
- **Einstellen eines Betrages „Unvorhergesehenes“** (100.000 € aus KG 200-700)
- **Allgemeine Kostenindexsteigerung** und Preissteigerungen auf Grund der aktuellen Marktsituation im Bausegment

Die Zustimmung der Schulgremien für die neue Schulform wurde im Sommer 2018 getroffen. Daher wurden die Kosten zu diesem Zeitpunkt nochmals überarbeitet und angepasst und liegen nun vom Entwurfsstand 08/2017 (4.77 Mio € brutto) zum überarbeitetem Entwurfsstand 09/2018 bei **5.85 Mio € brutto**.

Die Kostenerhöhung bedingt sich durch:

- **1 zusätzliches Klassenzimmer** (ca. 90 m² BGF mit Verkehrs- und Funktionsflächen)
- **Mehrkostenansatz für das Containerprovisorium** (420.000,- €) auf Grund aktueller Erfahrungswerte bei der Preisentwicklung für Containermieten für diverse Interimscontainer im Kita-Bereich
- **Allgemeine Kostenindexsteigerung** und Preissteigerungen auf Grund der aktuellen Marktsituation im Bausegment

Die Möglichkeit zur Förderung des Bauvorhabens aus Mitteln der Schulbauförderung des Landes BW wurde seitens des RP Stuttgart in Aussicht gestellt.

Bauablauf

Um die notwendigen Provisorien (Container) zu minimieren, erfolgt der Bauablauf in 2 Bauabschnitten. Die Container werden auf dem bestehenden Parkplatz/ Verkehrserziehungspfad aufgestellt. Der Pausenhof wird aus Sicherheitsgründen Richtung Süden, weg von der Baustelleneinrichtung, verlagert:

Bauabschnitt 1

- Abbruch Pavillon 1 und 2, Abbruch WC-Anlage und Pausenhofüberdachung
- Auslagerung der Klassen und der Toiletten
- Neubau des Erweiterungsbaus mit Mensa, Klassen- und Betreuungsräumen
- Inbetriebnahme der Ganztageschule im Erweiterungsbau Frühjahr 2021

Bauabschnitt 2

- Auslagerung der verbleibenden 4 Bestandsklassen in Container und Fachraum Kunst
- Auslagerung des Verwaltungs-/Lehrerbereichs in Container
- Sanierung des Bestandsgebäudes bei laufendem Schul-/Ganztagesbetrieb im Erweiterungsbau
- Herstellen der neuen Außenanlagen
- Inbetriebnahme des sanierten Bestandsgebäudes Beginn Schuljahr 2022/2023

Prüfauftrag aus der ORW – Sitzung vom 03.07.2017

Der Ortschaftsrat Warmbronn hat in seiner Sitzung vom 03.07.2017 folgenden Prüfauftrag beschlossen:

„Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob die vorhandene Küche in der Staigwaldhalle nach einem Umbau neben der Vereinsnutzung für einen Mensabetrieb mit Cook-Chill-Verfahren für die Grundschule Warmbronn genutzt werden kann. Die Prüfung umfasst eine Klärung mit dem RP Stuttgart und den Catering-Unternehmen.“

1. Doppelnutzung der bestehenden Küche Staigwaldhalle:

Aus wirtschaftlichen und organisatorischen Gründen wird die Schülerversorgung inklusiv der Essensausgabe i. d. R. durch Ausschreibung komplett an einen externen Dienstleister vergeben.

Aus Gründen hygienerechtlicher Vorgaben sowie organisatorischer Belange ist eine Doppelnutzung (Cook & Chill-Verfahren für die tägliche Schülerversorgung und Essenszubereitung bei Vereinsnutzung sowie bei anderweitigen Veranstaltungen) in der bestehenden Raumgeometrie ohne eindeutig getrennte Küchenbereiche nicht möglich. Nach einer 'Fremdnutzung' der Küche durch Vereine oder externe Nutzer müssen die Räumlichkeiten für Produktions-, Ausgabe – oder Regenerierküchen gereinigt und aus Gründen der Hygieneverantwortlichkeit des Dienstleisters desinfiziert werden. Die Reinigung des Küchenbereichs durch Vereinsmitglieder bzw. Externe entspricht nicht den Anforderungen an die Küchenhygiene in der Gemeinschaftsverpflegung. Wird eine unerwartete Reinigung des Küchenbetriebs erforderlich, gefährdet dies die fristgerechte Essensausgabe. Aufgrund der bisherigen Gespräche und Erfahrungen mit den an Ausschreibungen beteiligten Unternehmen ist es unwahrscheinlich, dass sich ein Catering-Unternehmen den Anforderungen an eine Doppelnutzung stellt.

2. Auswirkungen der Einrichtung einer Schülermensa in der Staigwaldhalle für die Vereinsnutzung:

Die **Doppelnutzung** der Küche der Staigwaldhalle ist in der bestehenden Raumgeometrie nicht möglich.

Sollte auf eine zusätzliche Küche verzichtet werden und nur eine Küche umgesetzt werden, wäre die Konsequenz, den kompletten Cateringbetrieb der Staigwaldhalle, also auch die Verpflegung bei Vereinsveranstaltungen und Veranstaltungen externer Nutzer, an den Betreiber der Schülerversorgung fremd zu vergeben.

Den Vereinen würden dadurch die bislang erwirtschafteten Einnahmen durch Bewirtung bei Wochenendveranstaltungen entgehen.

Die Einrichtung eines Speisesaals in der erforderlichen Größe im Foyer der Staigwaldhalle hat aus bau- und hygienerechtlichen Gründen die dauerhafte Abtrennung und Möblierung mit Tischen und Stühlen zur Folge (Der Speisebereich muss nach jeder Nutzung vor der nächsten Essensausgabe gereinigt werden). Für **Vereine und anderweitige Nutzungen wäre die Nutzung des bestehenden Foyers erheblich eingeschränkt, der Garderobebereich würde entfallen** - es stünde nur noch ein schmaler Eingangsbereich zur Verfügung.

3. Organisatorische und finanzielle Auswirkungen:

Die Nutzung der Küche sowie Essenseinnahme in der Staigwaldhalle ist mit einem erhöhten organisatorischen, personellen und finanziellen Aufwand verbunden.

Dies begründet sich durch den erhöhten zeitlichen Aufwand durch Wegezeiten der Kinder vom Schulgebäude zur Staigwaldhalle und zurück (Einrichtung eines Sammelpunkts, Jacken anziehen, Wegezeit, Jacken ausziehen etc...).

Auf dem Weg von der Schule zur Staigwaldhalle verlassen die Kinder (ca. 65 Kinder pro Schicht) das Schulgelände und müssen von mindestens einer Aufsichtsperson begleitet werden.

Durch das nahezu gleichzeitige Ankommen von 65 Kindern in der Staigwaldhalle kommt es zu erheblichen Wartezeiten bei der Essensausgabe.

Nach dem Essen müssen die Kinder mit einer Aufsichtsperson gesammelt zur Schule zurück begleitet werden. Das bedeutet, dass alle Kinder warten müssen bis auch das letzte Kind fertig ist. Zurück in der Schule, wiederholt sich der Vorgang mit der 2. Schicht.

Die begleitende Betreuungskraft steht in der Zeit für andere Aufsichtspflichten und

Betreuungsaufgaben nicht zur Verfügung. Die Anzahl der Betreuungskräfte ist insoweit aufzustocken.

4. Bauliche und baurechtliche Auswirkungen:

Aus organisatorischen und hygienischen Gründen ist eine Doppelnutzung der Küche in der bestehenden Raumgeometrie nicht möglich.

Der vorhandene Küchenbereich müsste bei Installation eines Mensabetriebes in der Staigwaldhalle in zwei getrennte Küchen für Schülerversorgung und Vereinsnutzung/Veranstaltungen unterteilt werden. Der erforderliche Platz für die Einrichtung zweier Küchen im vorhandenen Bauvolumen des bestehenden Küchenbereiches der Staigwaldhalle ist vorhanden.

Es müssten jedoch umfangreiche bauliche Arbeiten durchgeführt werden, um eine allen Ansprüchen der unterschiedlichen Nutzer gerecht werdende Lösung realisieren zu können.

Das Architekturbüro dasch zürn + partner hat hierzu 3 alternative Szenarien räumlich - konzeptionell und in ihren finanziellen Auswirkungen im Vergleich zum Ursprungskonzept (Mensa mit Küche im Neubau an der Schule) untersucht (siehe Anlagen 3 bis 6)

	Beschreibung	Kosten
Ursprungskonzept Entwurf	<ul style="list-style-type: none"> • Küche und Verpflegung im Schulneubau, (Gesamtkosten) 	5.850.000 €
Alternative Variante 1	<ul style="list-style-type: none"> • Umbau des Küchen-/Vereinsbereichs zur Schulküche und separater Vereinsküche • Verpflegung der Schule über eine Ausgabetheke in der neuen Schulmensa 	Mehrkosten + 291.000 €
Alternative Variante 2	<ul style="list-style-type: none"> • Umbau des Küchen-/Vereinsbereichs zur Schulküche und separate Vereinsküche, • Verpflegung der Schule in der Staigwaldhalle • Foyer wird zur Mensa umgebaut, Entfall Foyer und Garderobe 	Mehrkosten + 283.200 €
Alternative Variante 3	<ul style="list-style-type: none"> • Umbau des Küchen-/Vereinsbereichs zur Schulküche und separate Vereinsküche, • Verpflegung der Schule in der Staigwaldhalle • Verkleinerung aber Beibehaltung Foyer mit Garderobe, Anbau für Mensa 	Mehrkosten + 443.700 €

Die Übersicht zeigt, dass alle untersuchten alternativen Varianten mit erheblichen Mehrkosten verbunden sind (Die o.g. Beträge enthalten nicht die Erstellungskosten der Schul- und Betreuungsräume sowie ggf. entstehende zusätzl. Personalkosten).

Weitere baurechtliche Konsequenzen bei einer baulichen Umgestaltung des bestehenden Küchenbereichs in der Staigwaldhalle sind zu berücksichtigen:

- Der Einbau einer Cook & Chill-Regenierküche mit Speisesaal ist verfahrenspflichtig. Somit muss für einen möglichen Umbau des Küchenbereichs ein Baugenehmigungsantrag eingereicht werden, welcher den gesamten Gebäudekomplex der Staigwaldhalle betrifft.
Nach Einschätzung eines Brandschutzsachverständigen wäre das gesamte Gebäude dann nach den erhöhten Brandschutzanforderungen einer Versammlungsstätte zu bewerten (Bestand genießt bis jetzt noch reduzierte Anforderung, da nicht als Versammlungsstätte bewertet).
Da eine neue Baugenehmigung die aktuelle Versammlungsstättenverordnung als Grundlage heranziehen muss, werden umfangreichere Investitionen zur Ertüchtigung und Anpassung des Gebäudes an die brandschutzrechtlichen Bestimmungen einer

Versammlungsstätte erforderlich werden, um den Weiterbetrieb der Halle sicherzustellen. (Einbau einer BMA, Nichtbrennbarkeit der Wand – und Deckenverkleidung der Sporthalle, Nichtbrennbarkeit des Dach-Dämmmaterials etc..).

- Die Sanierung der Staigwaldhalle müsste parallel zu den Baumaßnahmen an der Schule durchgeführt werden. Das heißt, die für die Jahre 2019/ 2020/ 2021 eingestellten Haushaltsmittel in Höhe von ca. 4 Mio Euro müssten parallel umgesetzt werden. Hierbei unberücksichtigt sind zusätzliche Baukosten, welche durch den Entfall des Bestandsschutzes entstehen würden.
- Verzögerung des Gesamtprojekts um ca. ein weiteres Jahr durch die vergaberechtliche Notwendigkeit der Einleitung eines weiteren VgV-Verfahrens zum Umbau/ Generalsanierung der Staigwaldhalle.

5. Fazit aus den Untersuchungen des Prüfauftrages

Nach Prüfung der oben dargestellten Aspekte und Abwägung aller finanziellen, bauphysikalischen, funktionalen und organisatorischen Belange empfiehlt die Verwaltung, die Einrichtung einer Mensa mit Cook & Chill-Regenierküche in einem neu zu errichtenden Anbau an der Schule gemäß dem Ursprungskonzept zu realisieren.

Weiteres Vorgehen

Nach Genehmigung der Gesamtmaßnahme durch den Gemeinderat werden unverzüglich die weiteren Phasen der Objekt- und Fachplanungen fortgeführt und der Antrag auf Baugenehmigung eingereicht.

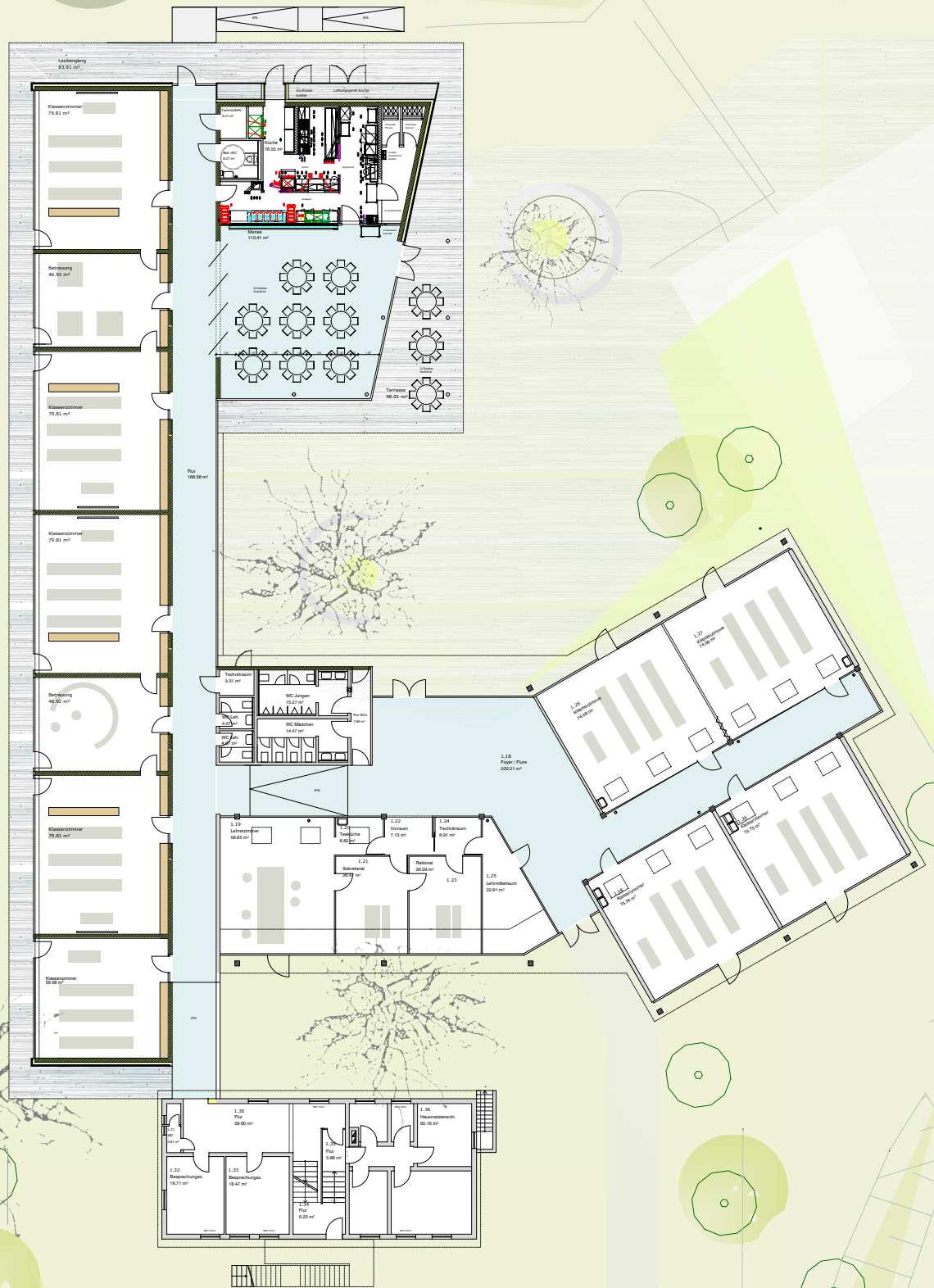
Die Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Fördergeldern werden in enger Abstimmung mit den zuständigen Stellen des Regierungspräsidiums Stuttgart geprüft und die Anträge hierzu zeitnah eingereicht.

Alternativen zum Beschlussvorschlag

Die Realisierung eines alternativen Konzeptes.

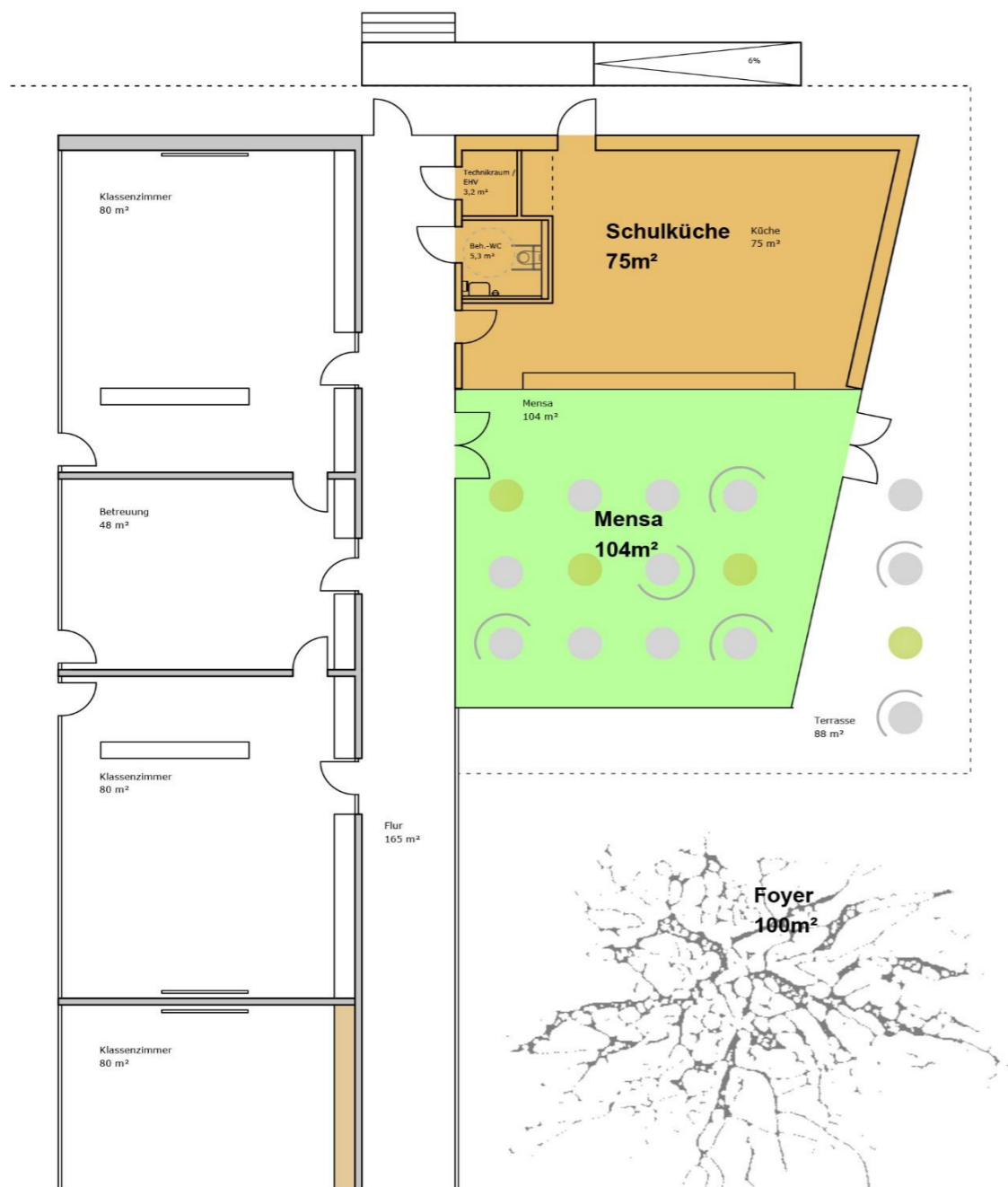
Anlage/n

- 1 181213_AnI_01_GrundrissEG (öffentlich)
- 3 181213_AnI_03-06_Varianten_2018 (öffentlich)
- 4 181217_AnI_02_Kostengegenüberstellung (öffentlich)



Erdgeschoss

Entwurf 2018



Kosten
brutto EUR

Küche und Verpflegung im Schulneubau

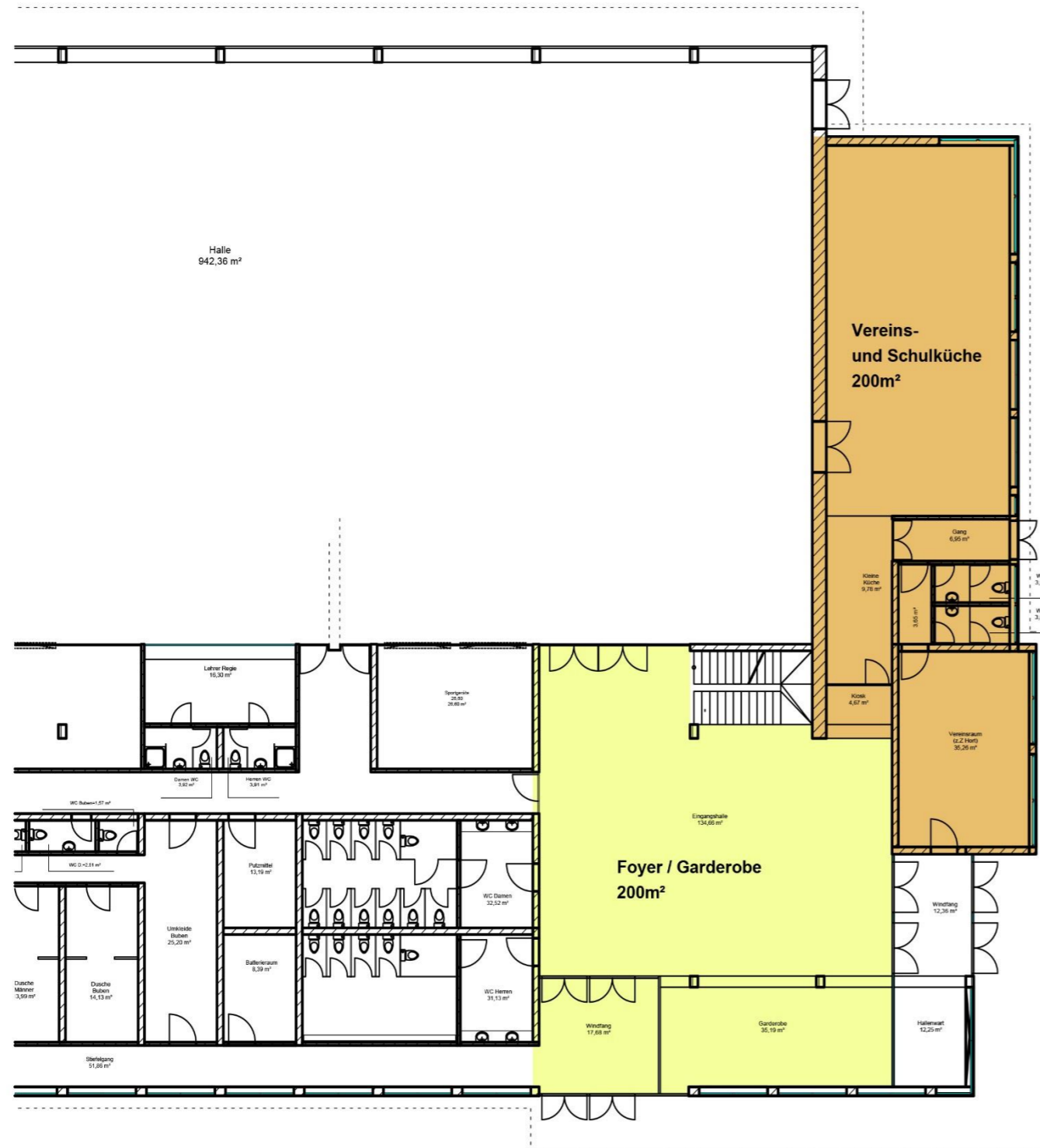
Kosten KG 300 + 400 gesamt (Erweiterungsbau und Sanierung)

3.628.000

Variante 1

.- Umbau des Küchen-/ Vereinsbereichs zur Schul- und Vereinsküche,

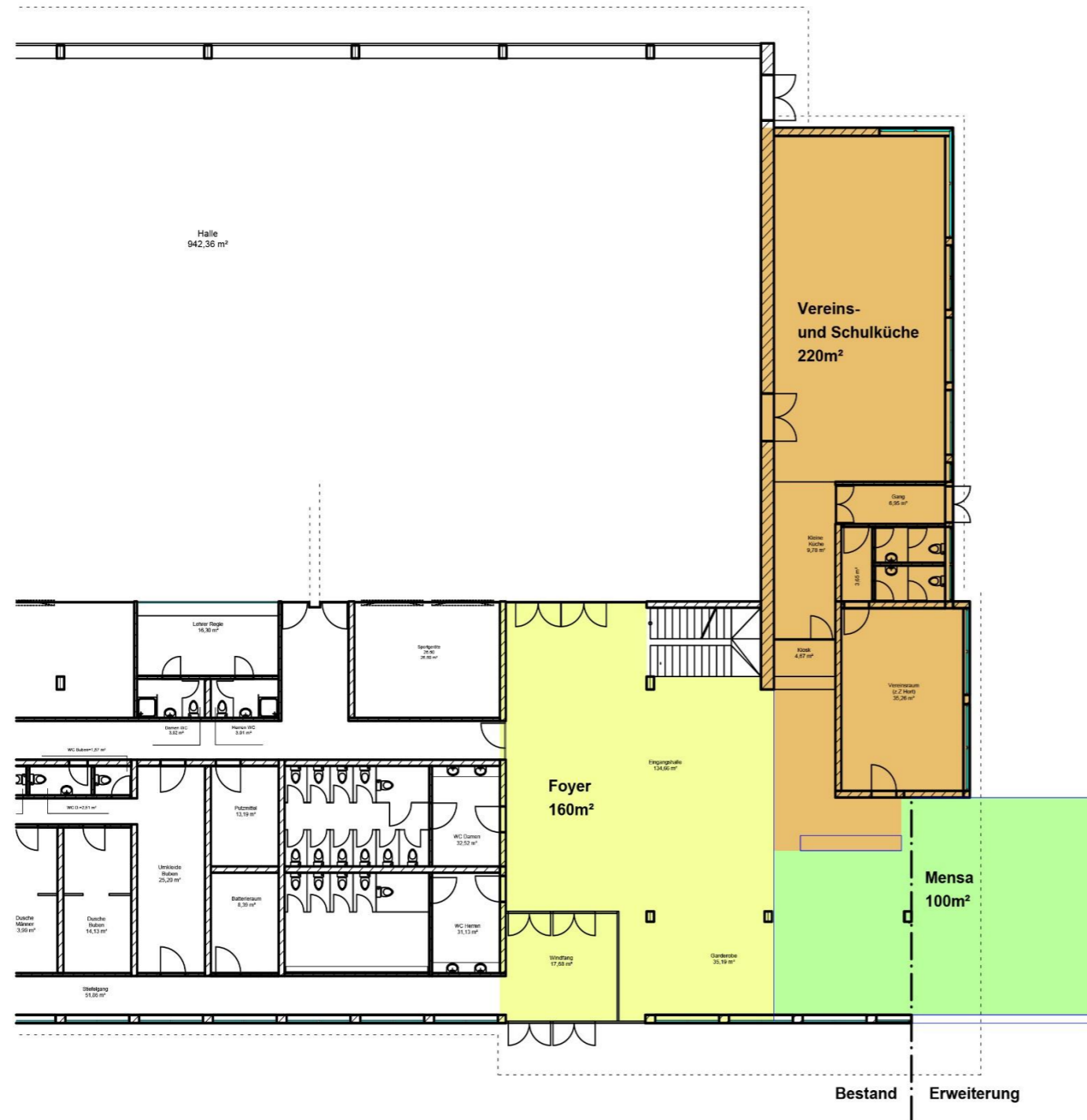
.- Verpflegung der Schule über eine Ausgabetheke in der Schulmensa



	Fläche m2	Kennwert EUR / m2	Kosten brutto EUR	Kosten brutto EUR
Staigwaldhalle				
Umbaumaßnahmen Küchenbereich	200	2.160	432.000	
Küchenausstattung	1	120.000	120.000	
			552.000	
Schule				
Baukosten KG 300 + 400			3.628.000	
Ausgabetheke Mensa			33.000	
			3.661.000	
abzgl. Fläche Küche ohne Ausgabetheke	60	-2.900	-174.000	
abzgl. Küchenausstattung			-120.000	
			3.367.000	
Kosten KG 300 + 400 gesamt				3.919.000

Variante 3

- Umbau des Küchen-/ Vereinsbereichs zur Schul- und Vereinsküche,
- Verpflegung der Schule in der Staigwaldhalle
- Verkleinerung Foyer, Mensaanbau



	Fläche m2	Kennwert EUR / m2	Kosten brutto EUR	Kosten brutto EUR
Staigwaldhalle				
Umbaumaßnahmen Küchenbereich	220	2.160	475.200	
Umbaumaßnahmen Foyer / Mensa (Bestand)	200	1.800	360.000	
Erweiterungsbau Mensa	65	2.900	188.500	
Küchenausstattung	psch	1	120.000	
				1.143.700
Schule				
Baukosten KG 300 + 400				3.628.000
abzgl. Fläche Küche + Mensa	200	-2.900	-580.000	
abzgl. Küchenausstattung				-120.000
				2.928.000
Kosten KG 300 + 400 gesamt				4.071.700

KOSTENSCHÄTZUNG nach DIN 276 Stand: ENTWURF 08/2017					ENTWURF 09/2018 Kostenschätzung 20.09.2018, brutto		
					2017/159		
Objekt: Grundschule Warmbronn Projekt: Neubau Mensa, Abbruch und Sanierung					ALT	NEU	
KG	Gewerk	KOSTENSCHÄTZUNG NEUBAU Mensa mit Küche, Klassen und Betreuungsräume	KOSTENSCHÄTZUNG SANIERUNG Bestandsgebäude	KOSTENSCHÄTZUNG NEUBAU und SANIERUNG	20.09.2018 Gesamt	20.09.2018 Neubau	20.09.2018 Sanierung
100	Grundstück						
200	Herrichten und Erschließen	150.713,85	10.000,00	160.713,85	180.027,45	160.027,45	20.000,00
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	1.700.873,80	610.054,30	2.310.928,10	2.815.655,80	2.077.420,40	738.235,40
400	Bauwerk – Technische Anlagen	507.333,44	198.494,62	705.828,06	812.464,67	569.626,94	242.837,73
500	Außenanlagen	303.153,73	4.846,87	308.000,60	367.851,42	357.515,08	10.336,34
600	Ausstattung	62.100,00		62.100,00	75.000,00	75.000,00	0,00
700	Baunebenkosten / Honorare	665.518,71	205.848,95	871.367,66	1.043.999,84	791.147,47	252.852,37
	Unvorhergesehenes	50.000,00	50.000,00	100.000,00	100.000,00	50.000,00	50.000,00
Summe		3.439.693,53	1.079.244,74	4.518.938,27	5.394.999,18	4.080.737,34	1.314.261,84
zzgl. VgV - Verfahrenskosten				41.317,00	41.317,00		
zzgl. Containerprovisorium für Klassen und Betreuung				206.500,00	420.000,00		
Gesamtsumme				4.766.755,27	5.856.316,18		

Gegenüberstellung Kosten Drucksache 2017/159 von Okt./Nov. 2017 mit Entwurf aktuell vom 20.09.2018.