

Stuttgart, 01.02.2007

Berufsschulzentrum für Gesundheit, Pflege u. Hauswirtschaft

- **Einrichtungsbeschlüsse nach § 30 SchulG**
- **Vorprojektbeschluss**
- **Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für ein PPP-Modell**
- **Weiterführung der Planung**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Verwaltungsausschuss Gemeinderat	Vorberatung	nicht öffentlich	13.02.2007
	Vorberatung	nicht öffentlich	14.02.2007
	Beschlussfassung	öffentlich	15.02.2007

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Der Einrichtung einer neuen beruflichen Schule für Gesundheit und Pflege sowie der Zusammenführung der Hedwig-Dohm-Schule und der Hauswirtschaftlichen Schule Stuttgart-Ost zu einer neuen Hauswirtschaftlichen Schule wird zugestimmt. Die bisherigen Bildungsgänge der Gewerblichen Schule Im Hoppenlau und der Kerschensteinerschule sowie der Hedwig-Dohm-Schule und der Hauswirtschaftlichen Schule Stuttgart-Ost werden unter oben genannter Maßgabe neu strukturiert. Diese Neustrukturierung wird wirksam mit der Inbetriebnahme der beiden neuen Schulen.
2. Im Einzelnen wird folgender schulorganisatorischer Zuordnung zugestimmt:
 - a. **Schule für Gesundheit und Pflege** bestehend aus:
 - **Berufsschule** (Teilzeit - TZ) im Berufsfeld Gesundheit, Ausbildungsberufe Medizinische Fachangestellte, Tiermedizinische Fachangestellte, Zahnmedizinische Fachangestellte, Zahntechniker (alle bisher Hoppenlau), Pharmazeutisch-kaufmännische Angestellte (bisher Kerschensteinerschule)
 - Jungarbeiter/innen und **Schüler/innen ohne Ausbildungsvertrag** (TZ) (bisher HW Ost)

- **Berufsvorbereitungsjahr** bzw. Nachfolgeschulart (Vollzeit - VZ) (bisher Hoppenlau und HW Ost)
- einjähriges **Berufskolleg** zur Fachhochschulreife führend – einzügig (VZ) (bisher HW Ost)
- einjähriges duales **Berufskolleg** Soziales (TZ) (bisher HW-Ost)
- zweijährige **Berufsfachschule** Gesundheit und Pflege zur Fachhochschulreife führend – zweizügig (VZ) (bisher HW Ost)
- einjährige **Berufsfachschule** für Sozialpflege (TZ) (bisher HW-Ost)
- **Fachschule** für Zahntechnik / Meister – einzügig (VZ) (bisher Hoppenlau)

b. **Neue Hauswirtschaftliche Schule** bestehend aus:

- **Berufsschule** (TZ) im Berufsfeld Ernährung und Hauswirtschaft, Ausbildungsberuf Hauswirtschafter/in (bisher HW Ost)
- **Sonderberufsschule** im Berufsfeld Ernährung und Hauswirtschaft (TZ) – Ausbildungsberuf Hauswirtschaftshelfer (bisher HW Ost)
- Jungarbeiter/innen und **Schüler/innen ohne Ausbildungsvertrag** (TZ) (bisher HW Ost)
- **Berufsvorbereitungsjahr** bzw. Nachfolgeschulart (VZ) (bisher HW Ost und H.-Dohm-Schule)
- einjährige **Berufsfachschule** Hauswirtschaft – einzügig (VZ) (bisher HW Ost)
- zweijährige **Berufsfachschule** für Kinderpflege – einzügig (VZ) (bisher H.-Dohm-Schule)
- zweijährige **Berufsfachschule** für Hauswirtschaft und Sozialpädagogik - zweizügig (VZ) (bisher H.-Dohm-Schule)
- einjähriges **Berufskolleg** für Ernährung und Hauswirtschaft I - zweizügig (VZ) (bisher H.-Dohm-Schule)
- zweijähriges **Berufskolleg** für Ernährung und Hauswirtschaft II - zweizügig (VZ) (bisher H.-Dohm-Schule)
- **Ernährungswissenschaftliches Gymnasium** – derzeit zweizügig und später bei entsprechender Bedarfslage ggf. dreizügig (VZ) (bisher H.-Dohm-Schule)
- **Fachschule** für Organisation und Führung - einzügig - (TZ) (bisher H.-Dohm-Schule)
- **Fachschule** für Management in der Hauswirtschaft - einzügig - (TZ) (bisher H.-Dohm-Schule)

c. **Gewerbliche Schule Im Hoppenlau** bestehend aus:

- **Berufsschule** (TZ) im Berufsfeld Ernährung und Hauswirtschaft einschließlich HOGA (bisher teilweise HW Ost), im Berufsfeld Körperpflege mit Landesfachklassen für Kosmetikerinnen (bisher bereits Hoppenlau)
- **Sonderberufsschule** (TZ) im Berufsfeld Ernährung und Hauswirtschaft, Ausbildungsberuf Beikoch/-köchin (bisher HW Ost)
- zweijährige **Berufsfachschule** in Kooperation mit betriebl. Ausbildungsstätten Berufsfeld Nahrung (TZ) (bisher bereits Hoppenlau)

- **Berufsvorbereitungsjahr** bzw. Nachfolgeschulart (VZ) (bisher HW Ost und Hoppenlau)
 - einjährige **Berufsfachschule** Körperpflege – einzügig (VZ) (bisher bereits Hoppenlau)
 - **Fachschule** für Konditoren (Meisterschule) – einzügig (VZ); **Fachschule** für Müller (Meisterschule) – einzügig (VZ); **Fachschule** für Verkaufsleiter/innen im Nahrungsmittelhandwerk (VZ); **Fachschule** für Fleischer (Meisterschule) (VZ) (alle bisher bereits Hoppenlau)
3. Der **Neueinrichtung** folgender Schularten wird zugestimmt:
- a. einjähriges Berufskolleg Gesundheit und Pflege I sowie einjähriges Berufskolleg Gesundheit und Pflege II an der neuen Schule für Gesundheit und Pflege – einzügig (VZ)
 - b. Berufsaufbauschule (für nichttechnische Berufe) an der Gewerblichen Schule Im Hoppenlau – einzügig (VZ)
- Diese Neueinrichtungen werden ebenfalls zusammen mit der unter Beschlussziffer 2 beschriebenen Umstrukturierung bei der Inbetriebnahme der beiden neuen Schulen wirksam.
4. Den Raumprogrammen für den Neubau der Schule für Gesundheit und Pflege mit einer Gesamtprogrammfläche von 6.913 m² sowie der neuen Hauswirtschaftlichen Schule mit einer Gesamtprogrammfläche von 7.158 m² wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob im Wege der konkreten baulichen Planungen die Realisierung von Synergien mit bis zu 440 m² Programmfläche möglich sind (vgl. Ziff. 2 der Begründung).
 5. Vom Ergebnis des PPP-Eignungstests und der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für den Neubau des Berufsschulenzentrums für Gesundheit, Pflege und Hauswirtschaft wird Kenntnis genommen.
 6. Aufgrund des dargestellten Ergebnisses der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wird eine PPP-Realisierung mit Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb nicht weiter verfolgt.
 7. Für eine wirtschaftliche und zeitnahe Umsetzung des Projekts wird die Verwaltung beauftragt, einen begrenzt-offenen kombinierten Investoren-Architekten-Wettbewerb auszuloben.
 8. Zur Unterstützung des Hochbauamtes und des Schulverwaltungsamtes wird einer externen Begleitung des Vorhabens zugestimmt.
 9. Die Verwaltung wird ermächtigt, das Büro Nixdorf Consult mit der Durchführung des Wettbewerbs zu beauftragen.
 10. Die Verwaltung wird ermächtigt, das Büro Gesellschaft für Umweltplanung (GUS) Stuttgart, mit der Konkretisierung und Ausgestaltung des funktionalen Raumprogramms als Grundlage für den Wettbewerb zu beauftragen.
 11. Für die Erarbeitung des Investorenvertrags wird ein auf Bauverträge spezialisiertes Anwaltsbüro beauftragt. Die Mittel stehen bei der Finanzposition 2.2400.9400.000-0468 zur Verfügung.

12. Der Kostenaufwand beträgt für das Büro Nixdorf Consult 65.000 (ohne MwSt.), für den Wettbewerb 300.000 (ohne MwSt.) sowie für das Büro GUS 199.000 (ohne MwSt.). Die Mittel stehen bei der Finanzposition 2.2400.9400.000-0468 zur Verfügung.
13. Die Verwaltung wird ermächtigt, eine Nachtragsvereinbarung mit der Deutsche Bahn AG bzw. dem zuständigen Konzernunternehmen abzuschließen mit dem Ziel, die für das Berufsschulzentrum vorgesehene Grundstücksfläche von der Rückgabe an die Deutsche Bahn AG auszuschließen für den Fall dass das Projekt Stuttgart 21 nicht verwirklicht wird und der Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag geltend gemacht wird.
14. Für die Aufgaben der Projektbegleitung durch das Schulverwaltungsamt wird ein zusätzlicher Personalbedarf bis 31.12.2011 im Umfang von 2 Vollzeitkräften zur Kenntnis genommen.
15. Für die verantwortliche Projektbegleitung dieses Investorenvorhabens durch das Schulverwaltungsamt ist eine zusätzliche Stelle EG 12 TVöD befristet bis zum 31.12.2011 beim Sachgebiet Schulentwicklungsplanung im Vorgriff zu schaffen. Die Verwaltung wird ermächtigt, ohne Blockierung einer Planstelle eine/n Mitarbeiter/in sofort einzustellen.
16. Über die Schaffung einer Stelle der Bes.Gr. A 12 sowie die Verlängerung des KW-Vermerks an einer Stelle der Bes.Gr. A 11 bis zum 31.12.2011 wird im Rahmen des Haushalts- und Stellenplanverfahrens 2008/2009 entschieden.

Kurzfassung der Begründung

1. Einrichtung einer Schule für Gesundheit und Pflege sowie Zusammenführung der hauswirtschaftlichen Schulen

Zum Abbau des Schulraumdefizits der beruflichen Schulen wurden verschiedene Ansätze untersucht. Eine wirtschaftliche und pädagogisch sinnvolle Lösung kann dadurch erzielt werden, dass die beiden hauswirtschaftlichen Schulen – Hedwig-Dohm-Schule und Hauswirtschaftliche Schule Stuttgart-Ost – an einem Standort zusammengeführt werden. Daneben soll eine neue Schule für Gesundheit und Pflege eingerichtet werden. Diese beiden Schulen sollen möglichst am selben Standort realisiert werden, um Synergieeffekte zu gewinnen und um auf demografische und wirtschaftliche Veränderungen flexibel reagieren zu können. Die Standortentscheidung ist im Rahmen der Beratungen zum Doppelhaushalt 2006/2007 zugunsten des Stuttgart 21-Areals C1 getroffen worden (vgl. GRDRs 1305 und 1426/2005).

Die Einrichtung einer neuen beruflichen Schule für Gesundheit und Pflege sowie die Zusammenführung der Hedwig-Dohm-Schule und der Hauswirtschaftlichen Schule Stuttgart-Ost zu einer neuen Hauswirtschaftlichen Schule machen es erforderlich, dass die bisherigen Bildungsgänge der Gewerblichen Schule Im Hoppenlau und der Ker-schensteinerschule sowie der Hedwig-Dohm-Schule und der Hauswirtschaftlichen Schule Stuttgart-Ost neu strukturiert werden. Die einzelnen Zuordnungen sind der Anlage 2 dieser Vorlage zu entnehmen.

Um eine ausgewogene Schulartenstruktur zu erhalten, die eine flexible Reaktion auf konjunkturelle Schwankungen und deren Auswirkungen auf die Schülerzahlen ermöglicht, werden an der neuen Schule für Gesundheit und Pflege ein neues 1-jähriges BK Gesundheit und Pflege I - einzügig - sowie ein neues 1-jähriges BK Gesundheit und Pflege II - einzügig - und an der neu strukturierten Gewerblichen Schule Im Hoppenlau eine neue Berufsaufbauschule (für nichttechnische Berufe) - einzügig - eingerichtet.

2. Raumprogramme

Insbesondere im Zusammenhang mit der Entscheidung für den Standort „Teilfläche C1 im Untersuchungsgebiet Stuttgart 21“ war es erforderlich, ein detailliertes Raum- und Funktionsprogramm zu erstellen, damit die konkreten Möglichkeiten zur Realisierung am vorgesehenen, in der Bebauung sehr anspruchsvollen Standort geprüft werden können. Ebenso war für die Untersuchung der Wirtschaftlichkeit eines PPP-Modells ein detailliertes Raumprogramm erforderlich, welches durch einen externen Gutachter erarbeitet wurde.

In enger Absprache mit den betroffenen Schulleitungen wurden tragfähige und konsequent nutzerspezifische Raumprogramme für die Schule für Gesundheit und Pflege sowie für eine neue Hauswirtschaftliche Schule in Stuttgart entwickelt. Im Ergebnis werden vom Gutachter folgende Gesamtraumprogramme zur Realisierung vorgeschlagen (vgl. Anlagen 3 und 4):

a) für die Schule für Gesundheit und Pflege	6.913 m² Programmfläche
b) für die neue Hauswirtschaftliche Schule	7.158 m² Programmfläche
gesamt	14.071 m² Programmfläche

Verglichen mit den Raumprogrammmentwürfen des Regierungspräsidiums vom November 2005 bietet der Vorschlag des Gutachters für beide Schulen eine Reduzierung um rund 1.240 m² Programmfläche.

Um eine möglichst optimierte Planung zu erhalten, wurde vom Gutachter darüber hinaus eine Prüfung vorgenommen, welche Synergien bei der Realisierung an einem gemeinsamen Standort möglich sind (gemeinsam nutzbare Ressourcen wie z.B. Bibliothek / Mediathek, Konferenzbereiche, Cafeteria und Aufenthaltsbereiche). Insgesamt könnte sich aus der Betrachtung möglicher Synergieeffekte ein Einsparpotential von ca. 440 m² Programmfläche ergeben - verglichen mit einer örtlich getrennten Realisierung. Die Verwaltung wird die möglichen Synergien im weiteren Verfahren prüfen und soweit als möglich baulich umsetzen.

Unter dem Gesichtspunkt eines möglichst wirtschaftlichen Mitteleinsatzes war es das Ziel der Verwaltung, organisatorische Zwänge so zu minimieren, dass eine größtmögliche Raumauslastung erzielt werden kann. Die Entwürfe des Gutachters wurden unter dieser Zielsetzung mit den betroffenen Schulen intensiv diskutiert. In wesentlichen Teilen herrscht Übereinstimmung zwischen der Verwaltung und den Schulleitungen, dass mit der Umsetzung der erarbeiteten Raumprogramme der Unterrichtsbetrieb sichergestellt werden kann.

Die Zustimmung des Landes zu den vom Gutachter vorgeschlagenen Raumprogrammen steht noch aus.

3. Ergebnis der PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Im Rahmen der 2. Lesung des Haushaltsplans 2006/2007 hat der Verwaltungsausschuss (GRDRs 1305/2005) als Standort des Berufschulzentrums für Gesundheit, Pflege und Hauswirtschaft das Areal Stuttgart 21, Teilfläche C 1 festgelegt. In diesem Zusammenhang wurde die Verwaltung beauftragt, die Realisierung dieses Vorhabens über ein PPP-Modell zu prüfen und das Ergebnis dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen (GRDRs 433/2006).

Dieses Ergebnis der PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung liegt nun vor und die Dokumentation der PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für den Neubau des Berufschulzentrums für Gesundheit und Pflege und Hauswirtschaft der KP³BW ist als Anlage 5 beigelegt.

Wie KP³BW in der Dokumentation der PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung deutlich macht, ist der prognostizierte Barwertvorteil der PPP-Variante von ca. 1,8 Mio. €, was einem relativen Barwert von 2,5 % entspricht, relativ gering. Dies gilt insbesondere im Vergleich mit anderen, bereits in der Realisierung befindlichen Projekten, bei denen im Zuge der Prognose regelmäßig von einem Barwertvorteil von über 10 % ausgegangen wurde.

Ziel der Verwaltung ist es, bei einem Berufschulzentrum in dieser Lage und Größenordnung eine Variante zu realisieren, die den besonderen wirtschaftlichen und architektonischen Anforderungen Rechnung trägt. Im Hinblick auf den relativen geringen Barwertvorteil eines PPP-Modells, der bei Durchführung eines vorgeschalteten Architektenwettbewerbs sich in Richtung Null bewegen dürfte, schlägt die Verwaltung vor, die umfassende PPP-Variante nicht weiter zu verfolgen.

Die Wirtschaftlichkeitsprognose (Anlage 5, Seite 5) weist im Bereich der Finanzierungskosten und der Betriebskosten keinen Vorteil des PPP-Verfahrens gegenüber einem konventionellen Verfahren auf (dargestellt mit dem Public Sector Comparator / PSC). Bei den Investitionskosten ist jedoch ein Vorteil vorhanden. Aufgrund der dargestellten Ergebnisse schlägt die Verwaltung vor, ein modifiziertes PPP-Projekt durchzuführen, d.h. einen begrenzt-offenen kombinierten Investoren-Architekten-Wettbewerb vorzubereiten.

4. Weiteres Vorgehen

Die Landeshauptstadt hat das Grundstück von der Deutschen Bahn AG erworben. Dabei wurde ein Rücktrittsrecht vereinbart für den Fall, dass das Projekt Stuttgart 21 nicht realisiert wird. Die Rückgabe entfällt, wenn die Grundstücks(teil-)fläche mit Zustimmung der Deutschen Bahn AG weiterveräußert oder für eigene Zwecke der Landeshauptstadt genutzt wird. Hierzu ist eine Vereinbarung zwischen der Landeshauptstadt und der Deutschen Bahn AG abzuschließen. Das Amt für Liegenschaften und Wohnen wird entsprechende Verhandlungen aufnehmen; über das Ergebnis wird im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen berichtet.

Das Schulverwaltungsamt führt verantwortlich zusammen mit dem Hochbauamt die weiteren Planungs- und Bauschritte durch. Als nächster Schritt soll das Büro Nixdorf Consult mit der Durchführung des begrenzt-offenen kombinierten Investoren-Architekten-Wettbewerbs beauftragt werden.

Zusätzlich zu den städtebaulichen Vorgaben und zur Klärung der konkreten Grundstückssituation (Lage, Begrenzung, Größe, Topographie, geologische Beschaffenheit) und der Baustandards müssen für die detaillierte Planungs- und Kostenermittlung des Investors im Rahmen der Wettbewerbsausschreibung folgende Vorleistungen von der Verwaltung erbracht sein:

- Detailliertes funktionales Raumprogramm
- nutzerspezifische Baubeschreibung und Raumbuch

Mit der Erarbeitung dieser konkret nutzerspezifischen Unterlagen wird das Büro GUS Stuttgart beauftragt werden. Vom Büro GUS wurden bereits die in Anlage 3 und 4 der Vorlage dargestellten Raumprogramme erarbeitet, siehe Ziffer 2, Raumprogramme.

In den Wettbewerb ist die Festlegung, dass der Verkehrsanschluss an die Heilbronner Straße nur halbseitig durchgeführt wird, aufzunehmen. Aus der Verkehrsuntersuchung zum neuen Verkehrssystem des Rosensteinviertels geht hervor, dass ein Halbanchluss möglich und sinnvoll ist. Über die Ergebnisse zur Verkehrsuntersuchung zum Rosensteinviertel wird separat berichtet.

In den Wettbewerb ist außerdem der Vorschlag des Gutachters, das Raumprogramm um einen Synergieeffekt in Höhe von rd. 440 m² Programmfläche zu reduzieren (siehe Ziffer 2) als verbindliche Vorgabe aufzunehmen.

Der detaillierte Zeitplan mit den einzelnen Schritten ist der ausführlichen Begründung (Anl. 1, S. 14) zu entnehmen. Zeitziel: Aufnahme des Schulbetriebs im Frühjahr 2012.

Voraussetzung für die Umsetzung dieses Zeitplans ist,

- der Vorprojektbeschluss im Februar 2007
- dass die Fernwärmeleitung der EnBW vor Baubeginn termingerecht verlegt wird (die Mittel in Höhe von 1,3 Mio. stehen im Haushalt 2007 bereit)
- eine Erschließungsstraße rechtzeitig vor Baubeginn erstellt wird,
- das Bebauungsplanverfahren termingerecht abgeschlossen ist
- der Nachtragsvertrag mit der Bahn-AG abgeschlossen werden konnte

5. Personelle Auswirkungen und externe Unterstützung

Bei der Umsetzung eines Investorenmodells liegt die Verantwortung für die notwendigen Vertragsabschlüsse, die Begleitung des Bauvorhabens und die Einhaltung der vertraglichen Bedingungen beim Fachamt in Begleitung mit dem Hochbauamt, vgl. Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau.

Angesichts der Erfahrungen mit den derzeit beim Schulverwaltungsamt zu bearbeitenden drei Investorenmodellen ist davon auszugehen, dass für das Projekt eine Personalkapazität von rd. 3 Stellen beim Schulverwaltungsamt sowie Personalkapazitäten beim Hochbauamt blockiert werden müssten.

Die Personalsituation im Schulverwaltungsamt wurde in der GRDRs 401/2006 dargestellt. Daher können weder Stellenanteile zugunsten des Projekts umgeschichtet, noch eine Urlaubs- oder Krankheitsstellvertretung sichergestellt werden.

Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, im Schulverwaltungsamt eine Stelle befristet auf 5 Jahre zu schaffen und zur Sicherstellung der kontinuierlichen Arbeit im Sachge-

biet die auf 2007 befristete Stelle auf 2011 zu verlängern. Ergänzend dazu wird eine externe Firma in die Projektbearbeitung modular eingebunden.

Zuerst soll die externe Unterstützung des Projekts in der Phase bis zur Vertragsunterzeichnung erfolgen. In dieser Phase soll vom Büro GUS das Nutzerbedarfsprogramm im Hinblick auf schulspezifische Nutzungsanforderungen, Funktion mit Struktur und Mengengerüst, Raumbuch (schulspezifische raumbezogene Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale), schulspezifische Wirtschaftlichkeitsaspekte der Baunutzungskosten erarbeitet sowie die Vertretung des Nutzerbedarfsprogramm im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens sichergestellt werden.

Für die rechtliche Beratung und für die Erarbeitung des Bauvertrags wird ein Anwaltsbüro eingeschaltet.

Auch die Umsetzungsphase soll durch ein externes Beratungsbüro begleitet werden. Hierzu wird die Verwaltung zur Architekten-/Investorenentscheidung dem Gemeinderat einen Entscheidungsvorschlag unterbreiten.

Finanzielle Auswirkungen

Im Doppelhaushalt 2006/2007 wurden bereits für die Machbarkeitsstudie und für die weiteren Planungen bis Leistungsphase 4 bei der Finanzposition 2.2400.9400.000-0468 insgesamt 850.000 Euro eingestellt (vgl. GR Drs 1305/2005).

Die Kosten für die externe Begleitung bis zur Vertragsgestaltung (s. Beschlussziffern 9 bis 12) betragen:

- für Nixdorf Consult 65.000 (ohne MwSt.)
- sowie für den Wettbewerb 300.000 (ohne MwSt.)
- für GUS Gesellschaft für Umweltplanung Stuttgart 199.000 (ohne MwSt.)
- Anwaltsbüro 20.000

Für die Projektsteuerung in der Umsetzungsphase werden 350.000 (ohne MwSt.) anfallen.

Die Personalkosten betragen für eine EG 12/ A 12 Stelle 86.300 im Jahr.

Nach vorläufigen internen Berechnungen könnte die Schulbauförderung bei 8 bis 10 Mio. jeweils für die Realisierung der Schule für Gesundheit und Pflege als auch für die neue Hauswirtschaftliche Schule liegen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate WFB, AK, KBS, StU, T und RSO haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dr. Wolfgang Schuster

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Übersicht über die Neustrukturierung der betroffenen Schulen
3. Raumprogramm für die Schule für Gesundheit und Pflege
4. Raumprogramm für die neue Hauswirtschaftliche Schule (Ernährung u. Sozialwesen)
5. Dokumentation der PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

1. Einrichtung einer Schule für Gesundheit und Pflege sowie Zusammenführung der hauswirtschaftlichen Schulen

Zum Abbau des Schulraumdefizits der beruflichen Schulen wurden verschiedene Ansätze untersucht. Eine wirtschaftliche und pädagogisch sinnvolle Lösung kann dadurch erzielt werden, dass die beiden hauswirtschaftlichen Schulen – Hedwig-Dohm-Schule und Hauswirtschaftliche Schule Stuttgart-Ost – an einem Standort zusammengeführt werden. Daneben soll eine neue Schule für Gesundheit und Pflege eingerichtet werden. Diese beiden Schulen sollen möglichst am selben Standort realisiert werden, um Synergieeffekte zu gewinnen und um auf demografische und wirtschaftliche Veränderungen flexibel reagieren zu können.

Die Einrichtung einer neuen beruflichen Schule für Gesundheit und Pflege sowie die Zusammenführung der Hedwig-Dohm-Schule und der Hauswirtschaftlichen Schule Stuttgart-Ost zu einer neuen Hauswirtschaftlichen Schule machen es erforderlich, dass die bisherigen Bildungsgänge der Gewerblichen Schule Im Hoppenlau und der Kerschensteiner-Schule sowie der Hedwig-Dohm-Schule und der Hauswirtschaftlichen Schule Stuttgart-Ost neu strukturiert werden. Die einzelnen Zuordnungen sind der Anlage 2 zu dieser Vorlage zu entnehmen.

Eine ausgewogene Schulartenstruktur bietet an den beruflichen Schulen die Möglichkeit, auf konjunkturelle Schwankungen und der sich dadurch verändernden Schülerzahl reagieren zu können. Daher hat das Regierungspräsidium Stuttgart empfohlen, den Vollzeitbereich der Schule für Gesundheit und Pflege sowie der neu strukturierten Gewerblichen Schule Im Hoppenlau entsprechend zu gestalten. Die Stadt schließt sich diesem Vorschlag an. An der Schule für Gesundheit und Pflege wird daher ein neues 1-jähriges BK Gesundheit und Pflege I - einzügig - sowie ein neues 1-jähriges BK Gesundheit und Pflege II - einzügig - eingerichtet. An der neu strukturierten Gewerblichen Schule Im Hoppenlau wird eine neue Berufsaufbauschule (für nichttechnische Berufe) - einzügig - eingerichtet.

2. Raumprogramme

Mit dem Regierungspräsidium Stuttgart werden bereits seit mehreren Jahren Abstimmungsgespräche bezüglich der Erstellung der Raumprogramme für die geplante Schule für Gesundheit und Pflege sowie für die neue Hauswirtschaftliche Schule geführt. Diese Raumprogrammmentwürfe haben sich im Verlauf der Planungen und auch aufgrund von bereits umgesetzten und noch geplanten schulorganisatorischen Veränderungen ständig weiterentwickelt. Zuletzt hat das Regierungspräsidium eine überarbeitete Fassung der Raumprogrammmentwürfe im November 2005 vorgelegt.

Die Entwürfe des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 10.11.2005 sehen für die beiden Schulen folgende Gesamtraumprogramme vor:

a) für die Schule für Gesundheit und Pflege	rd. 7.764 m ² Programmfläche *
b) für die neue Hauswirtschaftliche Schule	rd. 7.554 m ² Programmfläche
gesamt:	rd. 15.318 m² Programmfläche

(* In der Bedarfsberechnung des Regierungspräsidiums ist im Raumprogrammwurf für die Schule für Gesundheit und Pflege der Raumbedarf für eine dreijährige Berufsfachschule für Altenpflege enthalten. Aufgrund eines ausreichenden privaten Angebots soll dieser Bildungsgang nun jedoch nicht eingerichtet werden. Im Raumprogramm vorschlag des Gutachters ist dieser Bildungsgang hingegen nicht enthalten.)

Insbesondere im Zusammenhang mit der Entscheidung für den Standort „Teilfläche C1 im Untersuchungsgebiet Stuttgart 21“ war es erforderlich, ein detailliertes Raum- und Funktionsprogramm zu erstellen, damit die konkreten Möglichkeiten zur Realisierung am vorgeesehenen, in der Bebauung sehr anspruchsvollen Standort geprüft werden können. Ebenso war für die Untersuchung der Wirtschaftlichkeit eines PPP-Modells ein detailliertes Raumprogramm erforderlich.

Die endgültige Ermittlung der notwendigen Einzelflächen erforderte allerdings umfangreiche Detailabstimmungen mit den betroffenen Schulen sowie den tangierten Fachabteilungen. Vor diesem Hintergrund wurde ein externer Gutachter mit der Durchführung dieser Aufgabe von der Landeshauptstadt beauftragt. Der Gutachter hatte die Aufgabe

- die schulbetrieblichen Anforderungen gemeinsam mit den Schulen zu erarbeiten und zusammenzustellen
- diese Anforderungen in ein Raumnutzungskonzept umzusetzen und
- diese Vorgaben in einem optimierten und konkret nutzerspezifischen Raumprogramm zusammenzuführen.

In enger Absprache mit den betroffenen Schulleitungen wurden tragfähige und konsequent nutzerspezifische Raumprogramme für die Schule für Gesundheit und Pflege sowie für eine neue Hauswirtschaftliche Schule in Stuttgart entwickelt. Im Ergebnis werden vom Gutachter folgende Gesamtraumprogramme zur Realisierung vorgeschlagen (vgl. Anlagen 3 und 4):

a) für die Schule für Gesundheit und Pflege	6.913 m² Programmfläche *
b) für die neue Hauswirtschaftliche Schule	7.158 m² Programmfläche
gesamt	14.071 m² Programmfläche

(* beachte Anmerkung beim Raumprogramm des Regierungspräsidiums, s.o.)

Verglichen mit den Entwürfen des Regierungspräsidiums bietet der Vorschlag des Gutachters für die Schule für Gesundheit und Pflege und die neue Hauswirtschaftliche Schule eine Reduzierung um rund 1.240 m² Programmfläche.

Um eine möglichst optimierte Planung zu erhalten, wurde vom Gutachter darüber hinaus eine Prüfung vorgenommen, welche Synergien bei der Realisierung an einem gemeinsamen Standort möglich sind. Wenn beide Schulen an einem gemeinsamen Standort realisiert werden, besteht die Möglichkeit, gemeinsam nutzbare Ressourcen wie z.B. Bibliothek / Mediathek, Konferenzbereiche, Cafeteria und Aufenthaltsbereiche in einem Zentralen Bereich anzuordnen. Insgesamt könnte sich aus der Betrachtung möglicher Synergieeffekte ein Einsparpotential von ca. 440 m² Programmfläche ergeben - verglichen mit einer örtlich getrennten Realisierung. Ob dieses Einsparpotential auch baulich auf dem

vorgesehenen, in der Bebauung anspruchsvollen Standort realisiert werden kann, muss die weitere Konkretisierung der Planung zeigen. Die Verwaltung wird die möglichen Synergien im weiteren Verfahren prüfen und soweit als möglich baulich umsetzen.

Die Entwürfe des Gutachters wurden mit den betroffenen Schulen intensiv diskutiert. In wesentlichen Teilen herrscht Übereinstimmung zwischen der Verwaltung und den Schulleitungen, dass mit der Umsetzung der erarbeiteten Raumprogramme der Unterrichtsbetrieb sichergestellt werden kann

Unter dem Gesichtspunkt eines möglichst wirtschaftlichen Mitteleinsatzes war es das Ziel der Verwaltung, organisatorische Zwänge so zu minimieren, dass eine größtmögliche Raumauslastung erzielt werden kann.

Die Entwürfe des Gutachters wurden unter dieser Zielsetzung mit den betroffenen Schulen intensiv diskutiert. In wesentlichen Teilen herrscht Übereinstimmung zwischen der Verwaltung und den Schulleitungen, dass mit der Umsetzung der erarbeiteten Raumprogramme der Unterrichtsbetrieb sichergestellt werden kann.

Während der nahezu einjährigen Diskussion und Erarbeitung der Raumprogramme, hat sich nun auch das Schema zur Ermittlung des Raumbedarfs für berufliche Schulen innerhalb der neu gefassten Richtlinien für die Gewährung von Zuschüssen zur Förderung des Schulhausbaus kommunaler Schulträger (Schulbauförderungsrichtlinien) vom 3.2.2006 geändert. Um die erarbeiteten Raumprogramme einordnen und bewerten zu können, wurde eine Vergleichsbetrachtung auf Basis der neuen Modellraumprogramme erstellt und in die Studie eingearbeitet. Diese Vergleichsbetrachtung ergab, dass der Realisierungsvorschlag des Gutachters sich im Mittel der nunmehr geltenden Rahmenvorgaben aus dem entsprechenden Schema zur Ermittlung des Raumbedarfs einer beruflichen Schule bewegt. Ursächlich hierfür sind aus Sicht der Verwaltung entsprechende Veränderungen im neuen Schema zur Ermittlung des Raumbedarfs einer beruflichen Schule.

Weiter zeigt die aktuelle Schülerprognose des Statistischen Landesamtes, dass nach heutiger Betrachtung die Schülerzahlen an den beruflichen Schulen in Baden-Württemberg zunächst noch ansteigen. Ab dem möglichen Zeitpunkt der Inbetriebnahme der neuen Schule für Gesundheit und Pflege sowie der neuen Hauswirtschaftlichen Schule, der im Frühjahr 2012 denkbar ist, rechnet das Statistische Landesamt wieder mit einem Rückgang der Schüler. Dies spricht aus Sicht der Verwaltung ebenfalls dafür, dass die in der Machbarkeitsstudie vorgeschlagenen Raumprogramme langfristig ausreichend und damit auch wirtschaftlich sein werden.

Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat vor, die Realisierung der vom Gutachter empfohlenen Raumprogramme weiter zu verfolgen. Diese gewährleisten - auch mit einer geringeren Fläche als nach den Vorgaben aus den Raumprogrammmentwürfen des Regierungspräsidiums notwendig - den Unterrichtsbetrieb in angemessenem Umfang.

Die Zustimmung des Landes zu den vom Gutachter vorgeschlagenen Raumprogrammen steht noch aus.

3. Ergebnis der PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

a) Vorbemerkung

Im Rahmen der 2. Lesung des Haushaltsplans 2006/2007 hat der Verwaltungsausschuss (GRDRs 1305/2005) als Standort des Berufschulzentrums für Gesundheit, Pflege und Hauswirtschaft das Areal Stuttgart 21, Teilfläche C 1 festgelegt. In diesem Zusammenhang wurde die Verwaltung beauftragt, die Realisierung dieses Vorhabens über ein PPP-Modell zu prüfen und das Ergebnis dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

Mit GRDRs 433/2006 hat der Verwaltungsausschuss vom Bericht über den Stand der Prüfung einer PPP-Realisierung für den Neubau des Berufschulzentrums und der Vergabe der Wirtschaftlichkeitsberechnung an die Firma KP³BW, das Kompetenz- und Dienstleistungszentrum PPP in Baden-Württemberg der Universitäten Karlsruhe (TH) und Stuttgart zustimmend Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, über das Ergebnis zu berichten.

Im Anschluss daran wurden zwischen dem Kompetenz- und Dienstleistungszentrum PPP in Baden-Württemberg (KP³BW) und der Stadtkämmerei, dem Schulverwaltungsamt und dem Hochbauamt der LHS die weitere Vorgehensweise abgestimmt. Dabei wurden dem KP³BW auch die notwendigen Unterlagen (wie die vom Gutacher vorgeschlagenen Raumprogramme) zur Verfügung gestellt.

Die Dokumentation der PPP-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für den Neubau des Berufschulzentrums für Gesundheit und Pflege und Hauswirtschaft der KP³BW ist als Anlage 5 beigefügt.

b) Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsprognose

Die Wirtschaftlichkeitsprognose stellt die zu erwartenden Kosten der konventionellen Realisierung den Kosten der PPP-Variante gegenüber. Die Kosten der PPP-Variante wurden über eine Marktansprache verschiedener potentieller PPP-Anbieter und Erfahrungswerte ermittelt. Die Kosten der konventionellen Realisierung wurden im Rahmen eines so genannten Public Sector Comparator (PSC), der die konventionelle Realisierung monetär bewertet, ermittelt. Dieser PSC beinhaltet neben den Bau- und Betriebskosten auch Risikokosten, die bei einer kameralen Betrachtungsweise nicht berücksichtigt werden.

Ein weiterer Unterschied zur „traditionellen“ Berechnung der zu erwartenden Projektkosten ergibt sich aus einer dynamischen Investitionsrechnung. Da bei der Wirtschaftlichkeitsprognose zwei unterschiedliche Zahlungsströme verglichen werden (konventionell versus PPP), muss der zeitliche Verlauf der Zahlungen berücksichtigt werden. Offensichtlich wird diese Notwendigkeit, da Zahlungen bei einer PPP-Realisierung erst bei Nutzungsbeginn anfallen, wohingegen bei der konventionellen Vorgehensweise mit Baubeginn Zahlungen fällig werden. Die Auswirkungen der unterschiedlichen zeitlichen Zahlungsverläufe werden dadurch berücksichtigt, dass der Barwert der beiden Varianten verglichen wird.

Wie KP³BW in der Dokumentation der PPP Wirtschaftlichkeitsuntersuchung deutlich machte, ist der prognostizierte Barwertvorteil von ca. 1,8 Mio. €, was einem relativen Barwert von 2,5 % entspricht, relativ gering. Dies gilt insbesondere im Vergleich mit anderen, bereits in der Realisierung befindlichen Projekten, bei denen im Zuge der Prognose regelmäßig von einem Barwertvorteil von über 10 % ausgegangen wurde.

Das Institut vertritt die Auffassung, dass der Vorteil von 1,8 Mio. grundsätzlich nicht zu vernachlässigen ist. Es schlägt deshalb vor, zunächst keine abschließende Entscheidung zu treffen, sondern die Planung unter Berücksichtigung der PPP-Option weiter zu verfeinern. Gleichzeitig weist das Institut darauf hin, dass bei einem vergleichsweise geringen Barwert von 2,5 % in der Regel empfohlen wird, das Projekt in einer konventionellen und erprobten Realisierungsform weiterzuverfolgen.

Unabhängig davon ist aus der Sicht der Verwaltung zu berücksichtigen, dass bei einem PPP-Projekt die Planungsleistung ein wesentlicher Bestandteil für eine wirtschaftliche Realisierung ist und deshalb bei einem PPP-Modell die Durchführung eines Architektenwettbewerbs nicht üblich bzw. vorgesehen ist. Gleichwohl ist ein solcher Wettbewerb denkbar bzw. möglich mit der Maßgabe, dass das Ergebnis vom Anbieter im Zuge der von ihm vorgeschlagenen Varianten umgesetzt wird. Wie auch die Abstimmung mit dem Kompetenz- und Dienstleistungszentrum PPP ergeben hat, würde eine solche Vorgehensweise die Wirtschaftlichkeit der PPP-Lösung schmälern.

Ziel der Verwaltung ist es, bei einem Berufsschulzentrum in dieser Lage und Größenordnung eine Variante zu realisieren, die den besonderen wirtschaftlichen und architektonischen Anforderungen Rechnung trägt. Im Hinblick auf den relativen geringen Barwertvorteil eines PPP-Modells, der bei Durchführung eines vorgeschalteten Architektenwettbewerbs sich in Richtung Null bewegen dürfte, schlägt die Verwaltung vor, die PPP-Variante nicht weiter zu verfolgen. Die Wirtschaftlichkeitsprognose (Anlage 5, Seite 5) weist im Bereich der Finanzierungskosten und der Betriebskosten keinen Vorteil des PPP-Verfahrens gegenüber einem konventionellen Verfahren (PSC) auf. Bei den Investitionskosten ist jedoch ein Vorteil vorhanden. Aufgrund der dargestellten Ergebnisse schlägt die Verwaltung vor, ein modifiziertes PPP-Projekt durchzuführen, d.h. einen begrenzt-offenen kombinierten Investoren-Architekten-Wettbewerb vorzubereiten.

4. Weiteres Vorgehen

Die Landeshauptstadt hat das Grundstück von der Deutschen Bahn AG erworben. Dabei wurde ein Rücktrittsrecht vereinbart für den Fall, dass das Projekt Stuttgart 21 nicht realisiert wird. Die Rückgabe entfällt, wenn die Grundstücks(teil-)fläche mit Zustimmung der Deutschen Bahn AG weiterveräußert oder für eigene Zwecke der Landeshauptstadt genutzt wird. Hierzu ist eine Vereinbarung zwischen der Landeshauptstadt und der Deutschen Bahn AG abzuschließen. Das Amt für Liegenschaften und Wohnen wird entsprechende Verhandlungen aufnehmen; über das Ergebnis wird im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen berichtet.

Das Grundstück wird für die Dauer der Bauzeit mit Grundstücksüberlassungsvertrag dem Investor zur Verfügung gestellt.

Das Schulverwaltungsamt führt verantwortlich zusammen mit dem Hochbauamt die weiteren Planungs- und Bauschritte durch.

Als nächster Schritt soll das Büro Nixdorf Consult mit der Durchführung des begrenzt-offenen kombinierten Investoren-Architekten-Wettbewerbs beauftragt werden.

Zusätzlich zu den städtebaulichen Vorgaben und zur Klärung der konkreten Grundstückssituation (Lage, Begrenzung, Größe, Topographie, geologische Beschaffenheit) und Baustandards müssen für die detaillierte Planungs- und Kostenermittlung des Investors

im Rahmen der Wettbewerbsausschreibung folgende Vorleistungen von der Verwaltung erbracht sein:

- Detailliertes funktionales Raumprogramm
- Nutzerspezifische Baubeschreibung und Raumbuch

Mit der Erarbeitung dieser konkret nutzerspezifischen Unterlagen wird das Büro GUS Stuttgart beauftragt werden. Vom Büro GUS wurden bereits die in Anlage 3 und 4 der Vorlage dargestellten Raumprogramme erarbeitet, siehe Ziffer 2, Raumprogramme.

In den Wettbewerb ist die Festlegung, dass der Verkehrsanschluss an die Heilbronner Straße nur halbseitig durchgeführt wird, aufzunehmen.
Aus der Verkehrsuntersuchung zum neuen Verkehrssystem des Rosensteinviertels geht hervor, dass ein Halbanschluss möglich und sinnvoll ist.

Über die Ergebnisse zur Verkehrsuntersuchung zum Rosensteinviertel wird separat berichtet.

In den Wettbewerb ist außerdem der Vorschlag des Gutachters, das Raumprogramm um einen Synergieeffekt in Höhe von rd. 440 m² Programmfläche zu reduzieren (siehe Ziffer 2) als verbindliche Vorgabe aufzunehmen.

Zeitplan

- Die detaillierten Unterlagen für den begrenzt-offenen kombinierten Investoren-Architekten-Wettbewerb sollen bis Dezember 2007 erarbeitet werden.
- Die Ausschreibung für die Bewerbung soll im Januar 2008 erfolgen.
- Die Bewerbungsfrist endet im Februar 2008.
- Danach sollen 8 Arbeitsgemeinschaften und 2 Nachrücker ausgewählt werden. Die Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs liegen im Juli 2008 vor.
- Die Vertragsverhandlungen mit dem 1. Preisträger sollen im Januar 2009 abgeschlossen und der Kaufvertrag unterzeichnet werden.
- Für Erstellung und Bewilligung des Baugesuchs und die Ausführungsplanung sind weitere 8 Monate bis Herbst 2009 anzusetzen.
- Baubeginn könnte voraussichtlich Herbst 2009 sein.
- Bei einer Bauzeit von 24 Monaten ist mit einer Fertigstellung nach der Sommerpause 2011 zu rechnen. Anschließend erfolgt der Bezug der Gebäude. Mit einer Aufnahme des Schulbetriebs ist im Frühjahr 2012 zu rechnen.

Voraussetzung für die Umsetzung dieses Zeitplans ist,

- der Vorprojektbeschluss im Februar 2007
- dass die Fernwärmeleitung der EnBW vor Baubeginn termingerecht verlegt wird (die Mittel in Höhe von 1,3 Mio. stehen im Haushalt 2007 bereit)
- eine Erschließungsstraße rechtzeitig vor Baubeginn erstellt wird,
- das Bebauungsplanverfahren termingerecht abgeschlossen ist
- der Nachtragsvertrag mit der Bahn-AG abgeschlossen werden konnte

5. Personelle Auswirkungen und externe Beratung

Bei der Umsetzung eines Investorenmodells liegt die Verantwortung für die notwendigen Vertragsabschlüsse, die Begleitung des Bauvorhabens und die Einhaltung der vertraglichen Bedingungen beim Fachamt in Begleitung mit dem Hochbauamt, vgl. Richtlinien für

das Projektmanagement im Hochbau. Beim Schulverwaltungsamt laufen derzeit drei Investorenmodelle, das Erweiterungsgebäude für die Gewerblichen Schulen für Farbe und Gestaltung sowie Holztechnik in Feuerbach, das Betreuungshaus für die Martin-Luther-Schule in Bad Cannstatt und die neue IT-Schule in Möhringen. Vor allem für die neue IT-Schule sind aufgrund des sehr viel höheren Arbeitsaufwands dauerhaft 1,5 Stellen blockiert. Ein so großes Vorhaben wie das hier vorgesehene Berufschulzentrum für Gesundheit, Pflege und Hauswirtschaft, also zwei Schulen mit jeweils einer so umfangreichen Programmfläche wie die der neuen IT-Schule, würde dementsprechend insgesamt drei Stellen für den Zeitraum der Planung, der Umsetzung und Abrechnung allein beim Schulverwaltungsamt und weitere Stellen beim Hochbauamt blockieren.

Die Personalsituation im Schulverwaltungsamt wurde in der GRDRs 401/2006 dargestellt und mit Schreiben vom 1. Dezember 2006 an die Mitglieder des Verwaltungsausschusses die derzeit mit dem Personalbestand zu bearbeitenden Aufgaben und Projekte aufgelistet. Zum damaligen Zeitpunkt ist das Amt davon ausgegangen, dass dieses Schulzentrum als konventionelles Bauvorhaben durch das Hochbauamt, also mit deutlich reduziertem Personalbedarf im Schulverwaltungsamt, umgesetzt wird.

Aufgrund der neuen Situation, hier ein Investorenmodell mit begrenzt-offenem kombiniertem Investoren-Architekten-Wettbewerb vorzusehen, sind hier zur Umsetzung zusätzliche Ressourcen zwingend erforderlich. Mit der Vergabe vorgenannter Leistungen an die Firma GUS, die bereits das Raumprogramm erstellt hat, könnte der zusätzlich notwendige Personalbedarf auf eine Stelle (Besoldungsgruppe A 12 oder vergleichbar TVöD), befristet bis Ende 2011, reduziert werden. Angesichts des vorgegebenen Zeitplans ist jedoch eine sofortige Schaffung und Besetzung dieser Stelle notwendig, der die Umsetzung dieses Projekts ausschließlich und unbelastet von sonstigen laufenden Aufgaben und Projekten übertragen werden soll. Um auch bei Urlaub und möglichen Krankheitsausfällen den Arbeitsablauf reibungslos weiter sicherstellen zu können, muss eine ständige Stellvertretung für die Dauer des Vorhabens gewährleistet sein. Außerdem muss das Projekt durch Mitarbeit aus dem derzeitigen Personalbestand laufend unterstützt werden. Auch diese Mitarbeit muss einer bestimmten Stelle zugeordnet werden, um Erfahrungsverluste zu vermeiden. Um diese Stellvertretung zu gewährleisten, müssen Aufgaben im Sachgebiet Schulentwicklungsplanung zu Gunsten der bis Ende 2007 befristeten Stelle umgeschichtet werden. Der bislang bis Ende 2007 befristete Nachprüfungsvermerk bei der Stelle 400.02.01.050 beim Schulverwaltungsamt ist deshalb im Blick auf die notwendige Kontinuität ebenfalls bis Ende 2011 zu verlängern.

- **Externe Beratung**

Zuerst soll die Unterstützung des Projekts durch eine externe Firma in der Phase bis zur Vertragsunterzeichnung erfolgen. In dieser Phase soll von der externen Firma das Nutzerbedarfsprogramm im Hinblick auf Nutzung, Funktion mit Struktur und Mengengerüst, Flächen- und Raumbedarf, raumbezogene Gestaltung und Ausstattung mit den entsprechenden Qualitäts- und Ausstattungsmerkmalen erarbeitet werden.

Für die rechtliche Beratung und für die Erarbeitung des Bauvertrags wird ein Anwaltsbüro eingeschaltet.

Auch die Umsetzungsphase soll durch ein externes Beratungsbüro begleitet werden. Hierzu wird die Verwaltung zur Architekten-/Investorenentscheidung dem Gemeinderat einen Entscheidungsvorschlag unterbreiten.