

KT-Drucks. Nr. 162/2023

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Der Landrat

Dezernent

Björn Hinck
Telefon 07031-663 1462
Telefax 07031-663 1618
b.hinck@lrabb.de

Az:

22.06.2023

Neue Klinikschule (SBBZ Silk) auf dem Flugfeld - Geschäftsbesorgungsvertrag mit Verpflichtung zur Einräumung von Teileigentum

Anlage 1: Raumprogramm Schule

Anlage 2: Grundriss Schule

Anlage 3: Kostenblatt mit Anteil Klinikschule

Anlage 4: Entwurf Geschäftsbesorgungsvertrag mit Verpflichtung zur
Einräumung von Teileigentum

Anlage 5: Bau- und Projektbeschreibung

I. Vorlage an den

Verwaltungs- und Finanzausschuss
zur Vorberatung

11.07.2023

öffentlich

Kreistag
zur Beschlussfassung

24.07.2023

öffentlich

II. Beschlussantrag

Die Verwaltung wird bevollmächtigt, den Geschäftsbesorgungsvertrag mit
Verpflichtung zur Einräumung von Teileigentum zwischen dem Eigenbetrieb

Gebäudemanagement und dem Zentrum für Psychiatrie Calw (ZfP) betreffend die Planung, Errichtung und Gesamtprojektleitung eines Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum für Schülerinnen und Schüler in längerer Krankenhausbehandlung und sog. Überbrückungsschüler (SBBZ SiLK)- Klinikschule - im Neubau des ZsG auf dem Flugfeld auf Grundlage der vorgelegten Entwurfsplanung mit Kostenberechnung abzuschließen.

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss hat das Thema in seiner Sitzung vom 11.07.2023 vorberaten und empfiehlt dem Kreistag antragsgemäß zu beschließen.

III. Begründung

1. Historie und aktueller Stand der baulichen Planungen

Durch den Umzug des Krankenhauses Böblingen und den Einrichtungen des ZfP auf das Flugfeld wird ein Umzug des SBBZ mit Förderschwerpunkt Schülerinnen und Schüler in längerer Krankenhausbehandlung (SBBZ SiLK - „Klinikschule“), ebenfalls auf das Flugfeld, verursacht.

Die ursprünglichen Randbedingungen der Planungen gehen aus der KT-DS 136/2018/1 „Neubau einer Klinikschule auf dem Flugfeld – Überarbeiteter Raumbedarf und Fortführung der Planungen“ hervor. In der Begründung zum Baubeschluss des Hochpunkts (KT-DS 041/2021/1) wurde ein Neubau der Klinikschule im Hochpunkt vorgesehen.

In intensiven Nutzerabstimmungen mit der Schule, der ärztlichen Leitung der Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie und -psychotherapie Böblingen des ZfP und dem Eigenbetrieb Gebäudemanagement, an denen auch das staatliche Schulamt beteiligt war, wurde deutlich, dass im alltäglichen Schulbetrieb auf die Vereinbarkeit mit dem Klinikbetrieb des ZfP in besonderen Maße geachtet werden muss, da 90% - 95% der SchülerInnen Patienten des ZfP sind.

Aufgrund der räumlichen Distanz zwischen dem Hochpunkt mit der Schule (Schulbetrieb) am östlichen Ende des neuen Krankenhaus-Geländes und dem Neubau des ZsG (ambulante und stationäre Therapie, Verpflegung, etc.) am westlichen Ende des Geländes, entstanden Probleme, die nicht zufriedenstellend gelöst werden können. Als zielführende und sinnvolle Lösung blieb lediglich, die Klinikschule im ZfP zu verorten. Daher wurde in der Kreistagssitzung im März 2022 beschlossen, die neue Klinikschule im Neubau des Zentrums für seelische Gesundheit (ZsG) auf dem Flugfeld zu realisieren. Dafür wurde der Eigenbetrieb Gebäudemanagement beauftragt, mit dem Zentrum für Psychiatrie Calw - Klinikum Nordschwarzwald (ZfP) die Anmietung und entstehende Planungskosten der Flächen für die neue Klinikschule im Neubau des ZsG auf dem Flugfeld zu verhandeln und dem Betriebsausschuss zum Beschluss vorzulegen (KT-DS 031/2022).

In der vorliegenden Entwurfsplanung mit Kostenberechnung ist vorgesehen, die Klinikschule im 1. OG des ZsG-Neubaus zu realisieren. Das Raumprogramm bzw. die Entwurfsplanung wurde mit allen Beteiligten insbesondere der Schulleitung in mehreren Workshops abgestimmt. Die Nutzfläche der Klinikschule beträgt für 60 SchülerInnen und 25

Lehrkräfte aller Altersstufen und Schularten 789,6 m².

Das Raumprogramm entsprechend Anlage 1 berücksichtigt hierfür u.a. acht Klasserräume, zwei Unterrichtsräume zur Einzelförderung, eine Küche als Unterrichtsraum, einen Mehrzweckraum, eine Aula (gleichzeitig Workspace/ Pausenbereich), einen Werkraum, zwei Büros für die Schulleitung, ein Lehrerzimmer, Sanitärräume sowie weitere Nebenräume. Die Aufteilung, Anordnung und die Funktion der unterschiedlichen Räume ist aus dem Grundriss in Anlage 2 ersichtlich. Gegenüber den ursprünglichen Planungen im Hochpunkt konnten rund 600 m² Nutzungsfläche eingespart werden.

2. Teileigentum als Fördervoraussetzung

Im Rahmen der Verwaltungsvorschrift Schulbauförderung (VwV SchulBau) vom 28.08.2020 fördert das Land Baden-Württemberg Baumaßnahmen zur Schaffung und Sanierung von Schulraum. Kommunale Schulträger können im Rahmen einer Projektförderung eine Zuwendung als Festbetrag zum zuwendungsfähigen Bauaufwand in Höhe von bis zu 33 % erhalten.

Für das Programmjahr 2022 wurde fristwahrend am 18.03.2021 ein Antrag für die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Schulhausbaus kommunaler Schulträger gestellt.

Die Antragstellung erfolgte unter Verweis auf das laufende Bauverfahren und basierte daher auf einem vorläufigen Kostenrahmen und ersten Flächenangaben. Dem damaligen Planungsstand entsprechend wurde mit einem Kostenrahmen in Höhe von 11,03 Mio. € eine Zuwendung in Höhe von 2,67 Mio. € beantragt.

Der Eigenbetrieb Gebäudemanagement hat mit dem Regierungspräsidium Stuttgart abgestimmt, ob und wie bei der nun bevorstehenden Vorgehensweise zum Neubau der Klinik-schule im ZsG eine Schulbauförderung gewährt werden kann. Dabei wurde vereinbart, dass der bestehende Förderantrag um die neuen technischen Planungsdaten der Baumaßnahme ergänzt und somit aktualisiert wird und nicht gänzlich erneut gestellt werden muss.

Durch die optimierte Planung und eine flächenmäßige Verkleinerung gegenüber dem Erstantrag konnten die Kosten gesenkt werden. Dem aktuellen Planungsstand zufolge wird von Gesamtkosten in Höhe von 8,1 Mio. € ausgegangen (Anlage 3). Abhängig von der als erforderlich anerkannten Programmfläche ist eine Zuwendung in der Größenordnung von ungefähr 2 Mio. € zu erwarten. Mit dem Erhalt des Fördergeldes ist üblicherweise erst nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu rechnen.

Allerdings hat das Regierungspräsidium auch darauf hingewiesen, dass die Anmietung der Schulflächen vom ZfP für die Förderung problematisch ist. In Abschnitt 2 der VwV SchulBau ist geregelt, dass Schulträger Zuwendungen zu den Kosten für ihre Schulbauten erhalten können. Dies setzt grundsätzlich die Eigentümerschaft an dem Gebäude voraus. Ausnahmsweise kann dies zwar auch durch einen langfristigen Mietvertrag über ca. 30 Jahre (mindestens über die Dauer der Abschreibung des Schulbauzuschusses von 25 Jahren) ersetzt werden. Diese Regelung passt allerdings nicht zu Neubau oder Erwerb

einer Immobilie und kann daher nur bei Umbau oder Erweiterung herangezogen werden.

3. Geschäftsbesorgungsvertrag mit Verpflichtung zur Einräumung von Teileigentum

Aufgrund dieser Förderbedingung hat sich der Eigenbetrieb Gebäudemanagement mit dem ZfP auf einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit Verpflichtung zur Einräumung von Teileigentum verständigt, dessen Entwurf in Anlage 4 vorliegt.

Mit diesem Geschäftsbesorgungsvertrag beauftragt der Eigenbetrieb Gebäudemanagement das ZfP mit der Herstellung der baulichen Anlage der neuen Klinikschule in Form der Planung, einer Bauerrichtung und Baubetreuung. Dies umfasst insbesondere die planerische, organisatorische, wirtschaftliche und technische Gestaltung, Durchführung und Überwachung der Baumaßnahmen. Details dazu sind der beigefügten Bau- und Projektbeschreibung zu entnehmen (Anlage 5).

Grundlagen und damit weitere Vertragsbestandteile sind das beigefügte Raum- und Funktionsprogramm (Anlage 1), sowie ein Lageplan der Bereiche zur Mitbenutzung durch die Schule (Eingangsbereich, Foyer), ein Projektdossier (Projektleitung/-steuerung, Rahmenterminplan), ein fortzuschreibender Kosten- /Zahlungsplan und der Entwurf einer Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung die derzeit erarbeitet werden.

Das ZfP verpflichtet sich, spätestens nach Abnahme der Errichtung der baulichen Anlage bezogen auf das SBBZ SilK und das ZsG Teileigentum zu bilden und dem Eigenbetrieb Gebäudemanagement an SBBZ SilK Teileigentum und teilweise Miteigentum sowie Mitbenutzungsrechte an dem Eingangsbereich und dem Foyer des ZsG zu verschaffen. Umgekehrt wird der Eigenbetrieb Gebäudemanagement dem ZfP im Parkhaus West insgesamt 142 Kfz-Stellplätze zur Verfügung stellen.

Das ZfP erhält für die Geschäftsbesorgung eine stundensatzbasierte Vergütung (Vergütung und Kostenersatz), die sich aus sämtlichen Aufwendungen aus oder im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb (insoweit anteilig), dem Bauprojekt einschließlich der Bildung von Gemeinschafts- und Sondereigentum, sowie einer Vergütung für die Projektleitung, Technische Leitung, Bauherrenvertretung und allgemeine Administration des Schulprojektes ergibt.

4. Weiteres Vorgehen

Zwischenzeitlich hat das ZfP Ende Mai 2023 den Bauantrag eingereicht. Nach einem intensiven Austausch mit den Genehmigungsbehörden im Vorwege der Einreichung, ist es durchaus realistisch bereits im Herbst 2023 die Baugenehmigung zu erhalten.

Nach Unterzeichnung des Geschäftsbesorgungsvertrags kann das ZfP daher bereits die Vergabeverfahren vorbereiten.

Das ZfP geht von einem Baubeginn im ersten Quartal 2024 und zum jetzigen Zeitpunkt von einer möglichen Inbetriebnahme Ende 2026 aus.

IV. Klimarelevanz

1. Voreinschätzung der Auswirkungen auf den Klimaschutz:
☐ Positiv ☐ Negativ ☒ keine
2. Prüfung der Auswirkungen auf den Klimaschutz (mittels Bewertungsblatt, siehe Anlage):
☒ Nein ☐ Ja

☐ Positiv ☐ Negativ

Begründung:

Der Beschluss über die Realisierung der Klinikschule im ZsG wurde bereits gefasst (KT.-DS. 031/2023. Der hier vorliegende Beschluss betrifft nur die reine Vertragsgestaltung und hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

V. Finanzielle Auswirkungen

Nach der vorliegenden Entwurfsplanung mit Kostenberechnung betragen die Kosten für den Neubau der Klinikschule im ZsG rund 8,1 Mio. €. Hinzu kommen weitere Kosten aus Abschnitt 6 des Entwurfs zum Geschäftsbesorgungsvertrag für anteiligen sowie die vom ZfP für den Landkreis übernommen Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung des Vorhabens in Höhe von voraussichtlich rund 1,5 Mio. €.

Somit ist derzeit von einem Projektvolumen seitens des Landkreises in Höhe von 9,6 Mio. € auszugehen. Eine genaue Darstellung des Mittelabflusses liegt derzeit noch nicht vor. In Abhängigkeit von der als erforderlich anerkannten Programmfläche ist eine Zuwendung im Rahmen der Schulbauförderung in einer Größenordnung von ungefähr 2 Mio. € zu erwarten.

Im Wirtschaftsplan 2023 des Eigenbetriebs Gebäudemanagement sind im Investitionsplan bereits Mittel für den Neubau der Klinikschule in Höhe von 9 Mio. € eingestellt sowie eine mögliche Förderung in Höhe von 2 Mio. € eingeplant. Nach jetzigem Stand sind diese Mittel auskömmlich und beinhalten eine Reserve von rund 1,4 Mio. € für etwaige, derzeit nicht absehbare Kostensteigerungen und können entsprechend des Maßnahmenverlaufs im Rahmen der Wirtschaftsplanung 2024 ff. angepasst und übertragen werden.

In einer ersten Wirtschaftlichkeitseinschätzung rechnet die Verwaltung für die Finanzierung des Projekts mit einer Gesamtlaufzeit von insgesamt 29 Jahren. Aufgrund des aktuell hohen Zinsniveaus ist über die Gesamtlaufzeit mit Zinsaufwendungen insgesamt von ca. 3,65 Mio. € zu rechnen.

A handwritten signature in blue ink, reading "R. Bernhard". The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the right.

Roland Bernhard