

**Anlage/n:**

1. Übersicht Partnering-Modell
2. Bibliothekskonzept 2021-2026
3. Kurzfassung Bibliothekskonzept 2021-2026
4. Bedarf und Konzeption VHS
5. Pläne zur Konzeption VHS

**Federführender  
Fachbereich:** Erster Bürgermeister

**Beratungsfolge:**

Gremium	Datum	Beratungszweck	Öffentlichkeitsstatus
Technischer Ausschuss	22.03.2022	Vorberatung	nichtöffentlich
Gemeinderat	07.04.2022	Entscheidung	öffentlich

---

**I.)  
Neue Stadtbibliothek Schorndorf; Beauftragung eines Generalübernehmers**

**II.) Antrag:**

Zustimmung

zur Beauftragung der  
Fa. SCHATZ projectbau GmbH, Ziegelgraben 26, 73614 Schorndorf,  
mit dem Bau einer neuen Stadtbibliothek am Standort Spitalhof (Archivstraße 4),  
zum angebotenen garantierten Maximalpreis (GMP) in Höhe von 8.500.000,00 Euro (brutto)  
im Partnering-Modell.

### III.) Sachverhalt und Begründung:

#### **Darum ist die Zeit jetzt reif für eine finale Entscheidung:**

EBM Thorsten Englert erklärte in seiner Rede zum Haushalt 2019 im GR am 25.10.2018: „Die Baukosten belaufen sich mit dem aktuell hohen Baupreisindex hochgerechnet, auf derzeit zwischen 8,7 und 9 Mio. Euro.“

Im damaligen Entwurfsstadium lag zwar eine Kostenschätzung zur Entwurfsplanung vor, jedoch keine abschließende Garantie, dass die Bücherei zu diesem Preis gebaut werden kann.

Ziel der Verwaltung war immer eine weitgehende Kostensicherheit zum Projektstart, unter der Prämisse, dass der Gemeinderat die Entscheidungshoheit, verbunden mit einer Exit-Strategie (Grüner Knopf – Roter Knopf) bis zum finalen Vergabe- und Baubeschluss behält.

Die Verwaltungsspitze machte stets unmissverständlich deutlich:

„Wir bauen die neue Stadtbibliothek nur, wenn der Kostenrahmen garantiert eingehalten werden kann!“

Auf dieser Basis beschloss der Gemeinderat zuletzt mehrheitlich, mit 24 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen und 5 Enthaltungen:

- GR-Sitzung 14.11.2019 (Drucksache 2019/182)  
„Neubau Stadtbücherei Archivplatz 4 – Aktueller Sachstand und Vorstellung des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens“
  1. Kenntnisnahme der aktuellen Planungen des Büchereigebäudes.
  2. Die Verwaltung wird beauftragt, ein europaweites kombiniertes Plan- und Bauverfahren durchzuführen, um vor Vergabe des Bauauftrags eine größtmögliche Kostensicherheit zu erreichen.

Nach diesem Beschluss war zur Vorbereitung dieses Ausschreibungsverfahrens eine rund einjährige sorgfältige Untersuchungsphase, insbesondere des Altbaus erforderlich. In diesem Jahr wurden aufwändige vorbereitende Untersuchungen durch verschiedene Fachingenieure (u.a. Tragswerksplanung-Statik; Heizung-Lüftung-Sanitär; Denkmalschutz; Brandschutz), durchgeführt.

Ziel dieser Vorbereitungsphase war neben der Ermittlung der Grundlagen für die Erstellung der Funktionalen Leistungsbeschreibung für die Ausschreibung, auch die Identifikation und Definition von Optimierungspotentialen im Hinblick auf die Entwurfsplanung.

In den Haushalts- und Finanzplanungen für die Jahre 2021 ff. wurden daraufhin insgesamt 11,4 Mio. Euro für den Neubau einer Stadtbibliothek am Spitalhof (Archivstraße 4) finanziert.

**Mit dem vorliegenden Angebot des Bestbieters, der den Bau zu einem garantierten Maximalpreis in Höhe von 8.500.000,00 Euro (brutto) realisieren will, lässt sich dieser Kostenrahmen einhalten (vgl. Kostenaufstellung Seite 6) und der Gemeinderat und die Stadtverwaltung haben größtmögliche Kostensicherheit.**

## **Rückblick auf frühere Gremienbeschlüsse, Bürgerbeteiligung und Wettbewerb:**

- GR-Sitzung 18.12.2014 (Drucksache VSA 060/2014)  
„Zukunft der Stadtbücherei“
- Podiumsdiskussion mit Bürgerinnen und Bürgern zum Bücherei-Standort am 20.09.2016 im Großen Sitzungssaal im Rathaus Marktplatz 1  
  
Mit auf dem Podium sind neben den Vertretern der Fraktionen auch Monika Ziller, Dipl.-Bibliothekarin und Direktorin der Stadtbibliothek Heilbronn als Geschäftsführerin des Landesverbands Baden-Württemberg im Deutschen Bibliotheksverband e.V. und Professor Dr. Franz Pesch, Vorsitzender des Gestaltungsbeirats Schorndorf. Er betont an diesem Abend, was für eine zentrale Rolle das Bibliotheksprojekt am Spitalhof aus seiner Sicht für eine langfristige Belebung und damit gute Zukunft der Innenstadt spielen kann.
- Jugendhearing am 20.10.2016 im Großen Sitzungssaal im Rathaus Marktplatz 1 mit Vertretern der Jugendinitiative Schorndorf sowie den Schülersprechern zum Bücherei-Standort. Ergebnis einer Probeabstimmung war ein klares Votum von 13:3 Stimmen für den Standort Archivstraße 4.
- GR-Sitzung 17.11.2016 (Drucksachen VSA 062 und VSA 062-1/2016)  
„Entscheidung über den künftigen Standort einer neuen Stadtbücherei und weiteres Vorgehen“
- Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens (Mehrfachbeauftragung)
  - Januar 2017                      Bewerbungsphase für interessierte Teilnehmer
  - März 2017                        Auslobung des Wettbewerbs
  - April 2017                        Sitzung des Preisgerichts;  
die Jury entscheidet sich für den Entwurf der IppolitoFleitzGroup
- GR-Sitzung 26.10.2017 (Drucksache 2017/134-1)  
„Neubau Stadtbücherei Archivstr. 4 – Baubeschluss“

## **Die zentralen Argumente für eine neue Stadtbibliothek im Spitalhof:**

### Die Situation der Stadtbücherei am derzeitigen Standort

Bereits in der o.a. Gemeinderatsvorlage zur Zukunft der Stadtbücherei im Jahr 2014 wurde formuliert, dass die Stadtbücherei in den alten Räumen keine Zukunft hat. Selbst nach einer Komplettsanierung und Neumöblierung bleiben die Räume für eine zeitgemäße Bibliothek zu klein. Der Publikumsbereich umfasst nur knapp 500 m<sup>2</sup>. Als Ort der Bildung braucht sie mehr Platz für den Besuch von Kindergartengruppen und Schulklassen, den sie auch während der Öffnungszeiten für die Programmarbeit nutzen kann. Menschen aller Altersgruppen benötigen mehr Platz für den Aufenthalt zum Lernen, Arbeiten und für Begegnungen. Weder die Etablierung als Treffpunkt und Veranstaltungsort noch ein Ausbau der Kooperationsarbeit im Bereich der Sprach- und Leseförderung ist im bisherigen Gebäude möglich. Sollte der Neubau für die Stadtbücherei nicht in der Archivstraße 4 realisiert werden, wird trotzdem ein neuer Standort benötigt.

### **Die Stadtbibliothek der Zukunft - das Bibliothekskonzept für Schorndorf**

Welche Aufgaben, Funktionen und welchen Mehrwert hat die neue Stadtbibliothek? Was bietet sie den Menschen? Fundierte Antworten hierauf gibt das im Jahr 2021 erstellte Bibliothekskonzept. Es beschreibt die Aufgaben, Handlungsfelder und Hauptzielgruppen der neuen Stadtbibliothek.

Ausgehend von ihren heutigen Stärken, der Situation in Schorndorf und den Aufgaben, die Bibliotheken aus kommunaler und internationaler Sicht grundsätzlich haben, entwickelt es konkrete Ziele und Maßnahmen. (Gesamtkonzept und Kurzfassung vgl. Anlagen 2 und 3).

#### Die neue Stadtbibliothek als Frequenzbringer für die Innenstadt

Im alten Gebäude zählte die Stadtbücherei im Jahr 2019 über 65.000 Besucher, das sind etwa 270 Besuche pro Öffnungstag. Sie bleibt damit standort- und platzbedingt unter dem Potential einer Öffentlichen Bibliothek. Nach fachlicher Einschätzung ist es ein guter Wert, wenn eine Bibliothek zwei bis vier Besuche pro Einwohner hat. Das wären in Schorndorf auf ein Jahr bezogen ca. 80.000 bis 160.000 Besuche.

Wir rechnen deshalb in zentraler Lage und mit attraktiven Räumen mit mindestens 120.000 Besucherinnen und Besuchern pro Jahr, das wären fast 500 Besuche pro Öffnungstag!

#### Die Situation und Chancen für die Volkshochschule

Der Mehrbedarf der Volkshochschule Schorndorf an Räumen könnte direkt angrenzend auf den bisherigen Büchereiflächen realisiert werden. Sich anbietende, auf der Hand liegende Zukunftslösungen sind nach einem Auszug der Stadtbücherei umsetzbar.

Durch den Verzicht auf Anmietungen lassen sich Einsparungen realisieren, weitere Einnahmepotenziale können erschlossen werden.

(Konzeption und Pläne für die Nachnutzung der Büchereiflächen durch die VHS siehe Anlagen 4 und 5).

#### Es bedarf einer Nachnutzung für das Gebäude Archivstraße 4

Für das denkmalgeschützte Gebäude Archivstraße 4 muss seitens der Stadt in jedem Fall eine adäquate Nachnutzung erfolgen. Egal in welcher Form diese stattfindet, ist eine entsprechende Teilsanierung des Gebäudes notwendig.

Das Gebäude weist den baulichen Zustand der letztmaligen Sanierung von 1980 auf. Sanierungsbedarf besteht je nach zukünftiger Nutzung hauptsächlich bei der Fassade, den Innenbereichen und bei den Bodenbelägen.

#### Die Umzüge der Fachbereiche 61, 65 und 67 sind Teil des Gesamtkonzeptes

Die Entscheidung für die Aufstockung und Erweiterung des neuen Stadtwerkegebäudes in der Robert-Bosch-Straße, hat der Gemeinderat im Bewusstsein eines Gesamtkonzeptes, das die Konzentration und Bündelung der technischen Fachbereiche unter einem Dach Synergien mit Stadtwerken und ZDS ermöglicht und Platz für eine neue Stadtbibliothek schafft, getroffen.

### **Das laufende Verfahren:**

#### **Europaweite Vergabe von Planungs- und Bauleistungen für das Bauvorhaben Neue Stadtbibliothek in Schorndorf (schematische Darstellung siehe Anlage 1)**

Die Projektleitung liegt bei der Stadtbau GmbH Schorndorf, Geschäftsführer Martin Schmidt.

Beteiligte innerhalb der Stadtverwaltung sind, neben EBM Thorsten Englert:

FB 10 Kommunales – FBL Sonja Schnaberich-Lang und Büchereileiterin Marianne Seidel;

FB 65 Gebäudemanagement – FBL Klaus Konz und Christina Kaltsami Dalakidou,

Abteilungsleiterin der Zentralen Vergabestelle.

Extern begleitet wird das Verfahren von:

- KUBUS 360 Stuttgart (Erstellung der Funktionalen Leistungsbeschreibung, techn. Prüfung der Angebote)
- Menold Bezler Rechtsanwälte (Vergabe- und Vertragsrecht)

**Die wichtigsten Meilensteine des nach dem letzten GR-Beschluss vom 14.11.2019 gestarteten Verfahrens, werden nachfolgend kurz beschrieben.**

- Stufe 1 Teilnahmewettbewerb

Veröffentlichung der Europaweiten Ausschreibung auf der TED-Plattform der Europäischen Union am 21.12.2020

- Stufe 2 Angebots- und Verhandlungsphase

Im Laufe der Angebots- und Verhandlungsphase wurden zwei wesentliche Änderungen am bisherigen Planungskonzept vorgenommen.

Zum einen entfällt nun die schwer zu kalkulierende unterirdische Verbindung zwischen Neubau und dem Gewölbekeller des Altbaus, zum anderen wird die Fassade des Neubaus nicht mehr als Betonfassade ausgeführt, sondern mit vorgehängten Faserzementplatten. Beide Maßnahmen haben zu einer größeren Kostensicherheit beigetragen.

a)	Aufforderung zu einer ersten Angebotsabgabe am	23.04.2021
b)	Angebotseröffnung am	11.06.2021
c)	Erstes Verhandlungsgespräch	Anfang August 2021
d)	Technisches Aufklärungsgespräch	Oktober 2021
e)	Zweites Verhandlungsgespräch zu optimiertem Angebot	Mitte Dezember 2021
f)	Aufforderung zur Abgabe eines verbindl. Angebots mit Nennung eines Garantierten Maximalpreises	24.01.2022
g)	Submission verbindliche Angebote	10.02.2022
h)	Prüfung der Angebote	
i)	Endverhandlungstermin mit dem Bestbieter	23.02.2022
k)	Abfrage des letztverbindlichen Angebots beim Bestbieter	11.03.2022
l)	GR-Beschluss über Abschluss Partnering-Vertrag und Beauftragung Stufe 3 Pre-construction-Phase	07.04.2022

**Zeitschiene weiteres Verfahren nach der Beschlussfassung am 7. April 2022:**

- stufenweise Beauftragung der Pre-construction-Phase mit dem ausgewählten Bieter
- anschl. Beauftragung der Construction-Phase (Ausführungsphase)
- Erstellung Bauantrag und Genehmigungszeit (4 Monate)
- Parallel Ausarbeitung der Werkpläne
- Baubeginn Frühjahr 2023
- Fertigstellung und Inbetriebnahme Ende 2024

## Finanzierung

Finanziert sind derzeit im Haushalt 2022 mit dem Finanzplanungszeitraum bis 2025, für den Neubau der Stadtbücherei insgesamt 11,4 Mio. Euro.

Nachdem jetzt das endverhandelte, verbindliche und geprüfte Festpreisangebot des im Antrag der Verwaltung zur Vergabe vorgeschlagenen Generalübernehmers vorliegt, kann festgestellt werden, dass der Neubau der Stadtbücherei in dem im Haushalt derzeit finanzierten Finanzrahmen realisierbar ist.

## Zuschüsse und Sponsoringmittel

- a) Sanierungsfördermittel in Höhe von ca. 5.280.000,- Euro sind vom Land B.-W. in Aussicht gestellt.
- b) Spenden- und Sponsoringmittel in Höhe von 300.000 Euro (Fa. Schloz) (bereits erhaltene 200.000 Euro müssten ggf. zurückgezahlt werden)

## Kostenaufstellung Gesamtaufwand und -ertrag (brutto)

**Finanziert gemäß Haushalts- und Finanzplanung: 11.400.000 €**

<b>Auszahlungen</b>	
Baukosten (inkl. Sicherheitspuffer für Unvorhergesehenes, Verfahrenskosten, Honorare)	10.250.000 €
Ausstattungskosten	765.000 €
EDV	50.000 €
Leitsystem, Marketing	70.000 €
Umzug	30.000 €
Summe:	<b>11.165.000 €</b>
<b>Einzahlungen</b>	
Sanierungsmittel (Zuschuss Land B.-W.)	5.280.000 €
Spende und Sponsoring Schloz	300.000 €
Summe:	<b>5.580.000 €</b>
<b>Finanzierungsaufwand Stadt Schorndorf</b>	<b>5.585.000 €</b>

## Nachrichtlich:

Bisher verausgabte Planungs- und Verfahrenskosten in den Jahren 2015 bis 2021: rd. 427.000 € (u.a. für Untersuchung Standort, Wettbewerb, Voruntersuchungen usw.). Ende 2021 stehen noch Haushaltsmittel in Höhe von rd. 130.000 € zur Verfügung.

## Folgekosten

### Kennzahlen der alten und neuen Stadtbibliothek

	alt	neu
Fläche	ca. 500 m <sup>2</sup>	ca. 1.200 m <sup>2</sup>
Personal	6,5 VZÄ	8,2 VZÄ

### Personal- und Sachkosten (alt/neu)

	2020	neu (Prognose)	Mehraufwand/Saldo
Personal	423.000 €	515.000 €	92.000 €
Medien und eMedien	91.000 €	106.000 €	15.000 €
Restliche Sachkosten	13.000 €	25.000 €	12.000 €
Summe:	<b>527.000 €</b>	<b>646.000 €</b>	<b>119.000 €</b>

### Annahmen zur obigen Prognose der Personal- und Sachkosten in der neuen Stadtbibliothek

<i>Personalkosten</i>	<i>+ 1,7 Vollzeitäquivalente (EG 6 – EG 9b): 85.000 € - 100.000 € / Jahr</i>
	<i>+ Aufwandsentschädigung für Ehrenamtliche bei Sonntagsöffnung</i>
<i>Sachkosten</i>	<i>+ 15.000 Euro Erhöhung Medienetat / Jahr</i>
	<i>+ Sachkosten für Veranstaltungen (1.000 € Honorar/NK pro Lesung)</i>
	<i>+ Sachkosten für Öffentlichkeitsarbeit</i>
	<i>+ Wartung Rücksortieranlage &amp; Selbstverbucher ca. 10.000 Euro / Jahr</i>

### Gebäudeunterhaltung, Abschreibungen, Zinsen (alt/neu)

	2020	neu (Prognose)	Mehraufwand/Saldo
Bauunterhalt	4.000 €	43.000 €	39.000 €
Energie	17.000 €	54.000 €	37.000 €
Betriebskosten	160.000 €	230.000 €	70.000 €
Sonst. Aufwendungen	6.000 €	19.000 €	13.000 €
Abschreibungen	19.000 €	170.000 €	151.000 €
Zinsen	25.000 €	45.000 €	20.000 €
Summe:	<b>231.000 €</b>	<b>561.000 €</b>	<b>330.000 €</b>

#### IV.) Finanzielle Auswirkungen:

Keine finanziellen Auswirkungen

Haushaltsampel:  Nicht im Haushalt veranschlagt oder Ergebnisverschlechterung

Finanzielle Auswirkungen nicht bezifferbar – Risiko für den Haushalt besteht

Im Haushalt veranschlagt oder Ergebnisverbesserung

Teilfinanzhaushalt	Vorige Jahre	Aktuelles Haushaltsjahr	Folgejahr	Weitere Folgejahre
Einzahlungen	200.000 €	1.650.000 €	2.000.000 €	545.300 €
Auszahlungen	-557.000 €	-3.260.300 €	-4.800.000 €	-2.300.000 €
<b>Saldo</b>	<b>-357.000 €</b>	<b>-1.610.300 €</b>	<b>-2.800.000 €</b>	<b>-1.754.700 €</b>

Teilergebnishaushalt	Vorige Jahre	Aktuelles Haushaltsjahr	Folgejahr	Folgeaufwendungen pro Jahr
Erträge	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aufwendungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Saldo</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

Anlagen:  Folgekostenblatt Hochbau

Folgekostenblatt Tiefbau

im Haushalt 2022-2024 veranschlagt mit folgendem Betrag:

10.360.300,00 € ab 2022  
vorher 1.020.000 € (2019 und 2020)

VE vorhanden mit folgendem Betrag:

7.100.000,00 € (2023: 4.800.000 € +  
2024: 2.300.000 €)

nicht im Haushalt veranschlagt oder Planüberschreitung, es liegt eine außer-/ überplanmäßige Aufwendung/ Auszahlung vor. Erläuterung und Deckungsvorschlag nachfolgend:

Erläuterung/ sonstige Bemerkungen:

Finanzielle Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt/lfd. Betrieb siehe Folgekostenblatt (Anlage 6)

#### V.) Bürgerbeteiligung:

Es ist keine Bürgerbeteiligung erforderlich.

Eine Bürgerbeteiligungsmaßnahme wird durchgeführt:

→ Beteiligungsform/-methode:

→ Zielgruppe / Adressat:

→ Zeitrahmen / Durchführungszeitraum:



## VI.) Klimarelevanz:

Stufe 1 – Einschätzung der Klimarelevanz: Bestehen Auswirkungen auf das Klima?		
<input type="checkbox"/> Ja, positiv	<input type="checkbox"/> Keine	<input checked="" type="checkbox"/> Ja, negativ
>> weiter mit <b>Stufe 2</b>	<b>Begründung:</b>	>> weiter mit <b>Stufe 2</b>

Stufe 2 – Prüfung der Auswirkungen auf das Klima			
a) Umfang der Auswirkungen <u>oder</u> Menge Treibhausgas (THG)-Ausstoß in CO <sub>2</sub> -eq.			
<input type="checkbox"/> erhebliche Auswirkungen/ THG-Reduktion	<input type="checkbox"/> geringfügige Auswirkungen/ THG-Reduktion	<input checked="" type="checkbox"/> geringfügige Auswirkungen/ THG-Erhöhung	<input type="checkbox"/> erhebliche Auswirkungen/ THG-Erhöhung
b) Dauer der Auswirkungen <u>oder</u> des Treibhausgas (THG)-Ausstoßes			
<input type="checkbox"/> einmalig		<input checked="" type="checkbox"/> langfristig / wiederkehrend	
c) Beschreibung der Auswirkungen auf das Klima			
<p>Neubau: Geringfügige Auswirkungen durch das neue, zusätzliche Gebäude durch zusätzlichen Flächenverbrauch und Gebäudeherstellung.</p> <p>Bestandsgebäude: Durch den Einsatz moderner Technik und Materialien wird, trotz Denkmalschutz, das Gebäude energetisch aufgewertet.</p>			

Stufe 3 – Alternativen / Optimierungspotenziale (nur bei negativen Auswirkungen auf das Klima)	
geringfügige Auswirkungen/ THG-Erhöhung	erhebliche Auswirkungen/ THG-Erhöhung
<p>Durch Verwendung von nachhaltigen und/ oder recycelten Baumaterialien und innovative Gebäudetechnik</p>	