



Stadt Aichtal Landkreis Esslingen	Datum: 16.06.2026 Az.: 461.9 Bearbeiter: Matthias Hirn
Sitzungsvorlage Nr.: 2026/122	

Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	24.06.2026
--------------------	---------------------	-------------------	-------------------

Thema: Kita Brücke1+ in Aichtal-Neuenhaus, Konzeptplanung und Festlegung Planungsprozeß

Referent:

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt den vorliegenden Vorentwurf für die Weiterentwicklung der Kita Brücke1+ zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat bestätigt die im Beschluss vom 10.12.2025 festgelegte Vorzugsvariante „Brücke1+“ mit Generalsanierung des bestehenden Gebäudes, Aufstockung um ein Geschoss, Erweiterung des Gebäudes sowie der Schaffung von drei Ü3-Gruppen und zwei U3-Gruppen.
3. Das vorliegende Planungskonzept wird als Grundlage für die weitere Projektentwicklung bestätigt. Die dargestellten Raumgrößen und Raumzuschnitte dienen der Veranschaulichung des Raumprogramms und werden im weiteren Planungsprozess konkretisiert und optimiert.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die nächsten Planungsschritte vorzubereiten und die für die Umsetzung erforderlichen vergaberechtlichen und organisatorischen Voraussetzungen zu schaffen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, geeignete Fachbüros für die Vorbereitung und Begleitung einer europaweiten Generalübernehmerausschreibung zu identifizieren, entsprechende Honorarangebote einzuholen und dem Gemeinderat einen Vergabevorschlag zur Beschlussfassung vorzulegen.

☒	Pflichtaufgabe
☐	Freiwillige Leistung
☐	Sonstige Beurteilung:

Kurze Zusammenfassung des Sachverhalts:

Der Gemeinderat hat am 10.12.2025 die Vorzugsvariante „Brücke1+“ als Grundlage für die weitere Entwicklung des Kita-Standortes Talstraße beschlossen. Diese umfasst die Generalsanierung der bestehenden Kindertageseinrichtung Brücke1, die



Aufstockung um ein weiteres Geschoss sowie die bauliche Erweiterung des Gebäudes.

Auf Grundlage dieses Beschlusses wurden erste Entwurfskonzepte erarbeitet. Das vorliegende Konzept sieht die Schaffung von drei Ü3-Gruppen und zwei U3-Gruppen vor. Die dargestellten Raumgrößen und Raumzuschnitte dienen der Veranschaulichung des Raumprogramms und werden im weiteren Planungsverlauf konkretisiert.

Für die weitere Umsetzung des Projekts sind die vergaberechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten. Die Verwaltung sieht Vorteile darin, die Umsetzung über eine Generalübernehmerleistung vorzubereiten. Hierdurch können Planung und Bauausführung gebündelt, Verantwortlichkeiten klar geregelt sowie eine höhere Kosten- und Terminsicherheit erreicht werden.

Zur Vorbereitung und Begleitung einer europaweiten Generalübernehmerausschreibung ist die Unterstützung durch ein spezialisiertes Fachbüro erforderlich. Die Verwaltung schlägt daher vor, geeignete Büros zu identifizieren, Honorarangebote einzuholen und dem Gemeinderat einen Vergabevorschlag zur Entscheidung vorzulegen.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.12.2025 die Vorzugsvariante „Brücke1+“ als Grundlage für die weitere Entwicklung des Kita-Standortes Talstraße beschlossen. Die beschlossene Variante umfasst die Generalsanierung der bestehenden Kindertageseinrichtung Brücke1, die Aufstockung des Gebäudes um ein weiteres Geschoss sowie die bauliche Erweiterung des Gebäudes. Die Generalsanierung des bestehenden Gebäudes ist unabhängig von der weiteren Ausgestaltung des Projektes erforderlich. Die vorhandene Bausubstanz entspricht in wesentlichen Bereichen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Funktionalität, Betriebssicherheit und Energieeffizienz.

Ziel ist es, den Standort langfristig zukunftsfähig aufzustellen und die künftig erforderlichen Betreuungsplätze an einem Standort zu bündeln.

Auf Grundlage des Beschlusses wurden zwischenzeitlich erste Entwurfskonzepte erarbeitet. Das vorliegende Konzept sieht die Schaffung von drei Ü3-Gruppen und zwei U3-Gruppen vor. Durch die Aufstockung und Erweiterung des Gebäudes entstehen die hierfür erforderlichen Flächen.

Durch die Zusammenführung der Betreuungsangebote am Standort werden perspektivisch Flächen im Bestandsgebäude frei, die künftig für andere kommunale



Nutzungen, insbesondere für die Schulkindbetreuung, zur Verfügung stehen können. Die planerische und bauliche Ertüchtigung dieser Flächen für die Schulkindbetreuung ist jedoch nicht Bestandteil des Projekts Brücke1+ und wird unabhängig hiervon in einem separaten Verfahren vorbereitet.

Die vorliegenden Grundrisse und Raumdarstellungen zeigen die grundsätzliche Struktur des künftigen Gebäudes sowie die vorgesehenen Funktionsbereiche. Die dargestellten Raumgrößen und Raumzuschnitte stellen einen konzeptionellen Planungsstand dar. Im weiteren Verfahren sind Anpassungen und Optimierungen im Hinblick auf Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Genehmigungsfähigkeit sowie technische Anforderungen zu erwarten.

Vergabeverfahren und weiteres Vorgehen

Mit der weiteren Konkretisierung des Projekts sind die vergaberechtlichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Aufgrund des Umfangs und der Größenordnung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Leistungen europaweit auszuschreiben sind.

Bei einer klassischen Projektabwicklung müsste die Stadt zunächst die erforderlichen Planungsleistungen europaweit ausschreiben. Dies betrifft insbesondere die Leistungen von Architekten, Fachingenieuren sowie weiterer Planungsbeteiligter. Nach Abschluss der Planung wären anschließend die einzelnen Bauleistungen in zahlreichen Gewerken separat auszuschreiben und zu vergeben.

Die Koordination der Planungsbeteiligten, die Durchführung der Vergabeverfahren sowie die Steuerung der Bauausführung würden dabei weitgehend bei der Stadt und den beauftragten Planungsbüros liegen.

Die Verwaltung sieht daher Vorteile darin, die Umsetzung des Projektes über eine Generalübernehmerleistung vorzubereiten. Hierbei werden zunächst die Anforderungen der Stadt in Form eines Raum- und Funktionsprogramms sowie qualitativer und technischer Standards beschrieben. Anschließend wird europaweit ein Generalübernehmer ausgeschrieben, der die weitere Planung, die Koordination der Fachplaner und die Bauausführung übernimmt.

Für die Vorbereitung und Begleitung einer solchen europaweiten Ausschreibung ist die Unterstützung durch ein spezialisiertes Büro erforderlich. Dieses erstellt die funktionale Leistungsbeschreibung, bereitet die Vergabeunterlagen vor, begleitet das Vergabeverfahren, unterstützt bei der Auswertung der Angebote und begleitet die Stadt bis zur Vergabeentscheidung.



Die Kosten für die Vorbereitung und Begleitung einer europaweiten Generalübernehmerausschreibung bewegen sich erfahrungsgemäß in einer Größenordnung von etwa 2 bis 5 Prozent der späteren Herstellungskosten. Dies stellt zunächst einen zusätzlichen Aufwand dar, der jedoch im Zusammenhang mit den Anforderungen eines rechtssicheren und professionell begleiteten Vergabeverfahrens zu betrachten ist.

Ein wesentlicher Vorteil des Generalübernehmermodells besteht darin, dass die Stadt bereits im Vergabeverfahren ein Gesamtangebot für Planung und Bauausführung erhält. Dadurch kann frühzeitig eine deutlich höhere Kosten- und Terminalsicherheit erreicht werden. Darüber hinaus werden Verantwortlichkeiten gebündelt, Schnittstellen reduziert und die Verwaltung bei der Koordination des Gesamtprojekts entlastet.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass ein Generalübernehmer die von ihm übernommenen Risiken kalkulatorisch berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere Planungs-, Koordinations-, Termin- und Gewährleistungsrisiken. Die reinen Herstellungskosten können daher über den Kosten einer optimal verlaufenden Einzelvergabe liegen.

Demgegenüber stehen jedoch eine höhere Kosten- und Terminalsicherheit, klare Verantwortlichkeiten sowie eine Entlastung der Verwaltung. Insbesondere bei einem Projekt mit Generalsanierung, Aufstockung und Erweiterung des Bestandsgebäudes bietet dieses Verfahren Vorteile bei der Steuerung und Koordination des Gesamtprojekts.

Die Organisation und Bereitstellung der erforderlichen Interimsunterbringung während der Bauphase ist nicht Bestandteil einer möglichen Generalübernehmerleistung und wird unabhängig hiervon durch die Stadt vorbereitet und umgesetzt.

Die finanziellen Auswirkungen für die Vorbereitung und Begleitung einer europaweiten Generalübernehmerausschreibung werden nach Vorliegen entsprechender Honorarangebote konkretisiert und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

2026-01-19 GRUNDRISSE mit Bestand
2026-01-19 LAGEPLAN mit Bestand



STADT **AICHTAL**