

Stuttgart, 29.10.2020

Neubau Erweiterungsbau mit Mensa an der Elise von König – Gemeinschaftsschule, S-Münster - Baubeschluss -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	03.11.2020
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	04.11.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	05.11.2020

Beschlussantrag

1. Dem Neubau des Erweiterungsgebäudes mit Mensa gemäß

Planung des Büros Michel und Wolf Architekten, Stuttgart vom 11.08.2020

Baubeschreibung vom 11.08.2020

und dem vom Hochbauamt geprüften Kostenvoranschlag vom 07.09.2020

mit voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von brutto 13.685.000 EUR

zuzüglich Kosten der Photovoltaikanlage, brutto 35.000 EUR

Gesamtkosten (inkl. PV-Anlage), brutto 13.720.000 EUR

wird zugestimmt.

2. Der Gesamtaufwand für den Erweiterungsbau mit Mensa der Elise von König - Gemeinschaftsschule in Höhe von 13.720.000 EUR wird gedeckt wie unter „Finanzielle Auswirkungen“ dargestellt:

Teilfinanzhaushalt 400 Schulverwaltungsamt, Projektnummer 7.4001134 - Elise von König - Schule, Einrichtung GMS

Ausz. Grp. 7871 – Hochbaumaßnahmen 11.997.000 EUR

Ausz. Grp. 78302 - Erwerb von beweglichem Anlagevermögen 615.000 EUR

Teilergebnishaushalt 400 - Schulverwaltungsamt, Amtsbereich 4002110 - Allgemeinbildende Schulen

Kontengruppe 42510 - sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen - 430.000 EUR

Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen städtischer Ämter werden im Projekt wie folgt gedeckt:

Kontengruppe 481 - Aufwendungen für interne Leistungen 678.000 EUR

3. Die Finanzierung erfolgt gemäß Projektbeschluss (GRDRs 693/2019):

Bei Projekt 7.401134 - Elise von König - Schule, Einrichtung Gemeinschaftsschule mit Ganztagesbereich.

Die im Projektbeschluss aufgeführten zusätzlich erforderlichen Mittel in Höhe von 6,395 Mio. EUR wurden mit dem Doppelhaushalt 2020/2021 genehmigt und stehen ebenfalls unter vorgenanntem Projekt zur Verfügung.

Die Kosten für die PV-Anlage in Höhe von 35.000 EUR werden über die Contracting-Mittel des Amtes für Umweltschutz finanziert, sie stehen dort bei 7.362901 Maßnahmen zur Energieeinsparung zur Verfügung. Für den finanziellen Vollzug werden die Mittel auf das Projekt 7.401134 umgesetzt.

Begründung

1. Beschlüsse

Vorprojektbeschluss zur Erweiterung und Umstrukturierung (GRDRs 596/2015)

Ausschuss für Umwelt und Technik, Einbringung 10.11.2015

Bezirksbeirat Münster 17.11.2015

Ausschuss für Umwelt und Technik 01.12.2015

Verwaltungsausschuss 02.12.2015

Projektbeschluss Erweiterungsbau mit Mensa (GRDRs 693/2019)

Ausschuss für Umwelt und Technik 16.07.2019

Verwaltungsausschuss 17.07.2019

2. Schulsituation und Schülerentwicklung

Im aktuellen Schuljahr 2020/21 werden insgesamt 464 Schülerinnen und Schüler in 21 Klassen beschult. Hiervon besuchen 198 Schülerinnen und Schüler die Grundschule in 8 Klassen. Die Gemeinschaftsschule besuchen 266 Schülerinnen und Schüler in 13 Klassen.

Die Prognose für die kommenden Jahre weist für die Elise von König-Schule eine Zweizügigkeit sowohl in der Ganztagesgrundschule als auch in der Gemeinschaftsschule aus.

Durch die Einrichtung der Gemeinschaftsschule (zum Schuljahr 2013/14) und der Ganztagesgrundschule (zum Schuljahr 2015/16) ist am Schulstandort ein höherer Raumbedarf entstanden, der nicht durch die bestehenden Räumlichkeiten gedeckt werden kann.

Der Fehlbedarf an Räumen soll in einem ersten Bauabschnitt in einem solitären Neu- bzw. Erweiterungsbau auf dem Schulgrundstück untergebracht werden.

Darüber hinaus sollen die bestehenden Unterrichtsräume in später geplanten Bauabschnitten an das pädagogische Konzept der Schule angepasst werden.

Durch den Erweiterungsbau am Standort auf der derzeitigen Bewegungs- und Spielfläche entfallen ein Klettergerüst, weitere Spielgeräte, sowie 12 Bäume. Die verbleibende Schulhoffläche bietet aufgrund des hohen Versiegelungsgrads sowie der Erfordernis für Ballspielmöglichkeiten kaum Rückzugsflächen für ruhigere Aktivitäten. Da die Freianlagen für Ganztageschulen und insbesondere für die Primarstufe von großer Bedeutung sind, wird auf dem Dach des Neubaus eine Dachterrasse als Rückzugsort für Entspannung im lebhaften Schulalltag geschaffen. Geplant ist die begrünte Dachterrasse für Schülerinnen und Schüler der Primarstufe (ausschließlich in Begleitung), für Ganztagesangebote wie Naturbeobachtung (u.a. Bienen), Kinderyoga, oder Aktivitäten und Angebote im Rahmen des Unterrichts wie Lernen im Freien oder Lesen üben mit Lesepaten.

3. Raumprogramm

Die Planung wurde auf Basis des Raumprogramms zum Vorprojektbeschluss, inklusive der im Projektbeschluss enthaltenen funktional notwendigen Anpassungen im Bereich der Technik- und Sanitärräume, fortgeführt.

Beinhaltet sind 8 Klassenräume mit Differenzierungsräumen, Ganztagesbereichen, Räumen für die pädagogische Leitung und eine Mensa mit Verteilerküche und Nebenräumen, sowie ein schulisch genutzter Dachgarten.

Aufgrund des Planungsfortschritts und der damit verbundenen weiteren statischen und technischen Ausarbeitung ergeben sich geringe Verschiebungen bei den Flächengrößen. Die gesamte Nutzfläche nach aktuellem Planungsstand beträgt rund 1.700 m².

4. Planungsrecht / Baurecht

Die Baugenehmigung für den Erweiterungsbau inkl. dazugehöriger Freianlagen liegt mit Datum 16.07.2020 vor.

5. Entwurfskonzept

Der Neubau liegt im südwestlichen Bereich des Schulgrundstücks und nutzt den vorhandenen Bereich zwischen der benachbarten Feuerwehr und der Forbachstraße effizient auf ganzer Länge. Durch die längliche Baukörperform werden eine Abgrenzung zum Anlieferungsbereich und zur westlichen Wohnbebauung, sowie ein bestmöglicher Flächenerhalt des zentralen Schulhofs erreicht.

Die Gebäudeform ergibt sich aus einem aufgeschnittenen Rechteck, dessen Hälften gegeneinander verschoben sind. Die Schnittflächen erhalten jeweils eine mehrgeschossige Glasfassade und ein Vordach, die auf der Schulhofseite den Haupteingang und auf der abgewandten Seite den Freibereich am „Mensagarten“ definieren. Die geschlossenen Flächen werden als Klinkerfassade, passend zu Altbau im Bestand ausgeführt.

Der in Massivbauweise geplante Neubau mit einem Untergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen, sowie einer Dachterrasse, ist in Gebäudeklasse 4 eingestuft und beinhaltet mit der Mensa eine Versammlungsstätte.

Das Erdgeschoss ist -abgesehen vom funktionalen Küchenbereich- geprägt von Transparenz und Offenheit, vom Foyer bis zum beidseitig verglasten Mensasaal.

In den Obergeschossen werden kreuzförmig zwei Achsen gebildet, die Erschließung, Lernzonen, Teamstation und Ganztagesbereich kombinieren. Durch verglaste Abtrennungen und wahlweise offengehaltene Türen werden auch hier Blickbeziehungen gewährt und der Gedanke von Offenheit und damit Flexibilität fortgeführt. Die zentrale Erschließungsachse mündet über breite „Lernflure“ in einen Clusterbereich im Norden und einen im Süden, jeweils bestehend aus zwei Klassenzimmern mit zwischengeschaltetem Differenzierungsraum. Die nördliche Hälfte des Flachdachs wird als Dachgarten mit großem Terrassenbereich und genutzt und schafft einen Ersatz für die überbaute Schulhoffläche. Über der Terrasse befindet sich eine Pergola, in die ein beweglicher Sonnenschutz integriert ist.

Die restliche Dachfläche wird extensiv begrünt und dient als Aufstellfläche für die Photovoltaikanlage.

Im Zuge des Neubaus wird auch der umgebende Außenbereich, sowie Teile des Pausenhofs, wiederhergestellt und neugestaltet.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse auf dem Grundstück müssen für den Erweiterungsbau 12 Bäume gefällt werden. Dies wird im Winter 2020/21, kurz vor Baubeginn, erfolgen.

Als Ersatz werden im Zuge der Neugestaltung der Freianlagen 8 Bäume nachgepflanzt. Einzelheiten zu der als Nebenbestimmung in der Baugenehmigung vorgesehenen zusätzlichen Bepflanzung des Dachgartens mit 6 Bäumen in Pflanzkübeln werden derzeit abgestimmt.

6. Energie- und Technikkonzept

Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV 2016 um 13,7 %. Die zum Projektbeschluss gültigen Vorgaben zur Unterschreitung der EnEV 2014 in Bezug auf den Primärenergiebedarf werden um mindestens 30 % und in Bezug auf die thermische Gebäudehülle um mindestens 20 % erfüllt. Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, ist an den Glasfassaden ein außenliegender Sonnenschutz mit Lichtlenkung vorgesehen.

Die Wärmeversorgung des Neubaus erfolgt über den bestehenden Fernwärmeanschluss im Bestandsgebäude. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt in den Klassenräumen und Nebenräumen über Heizkörper ($T_V / T_R = 60^\circ \text{ C} / 40^\circ \text{ C}$). Die Mensa wird über eine Fußbodenheizung ($T_V / T_R = 40^\circ \text{ C} / 30^\circ \text{ C}$) beheizt. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral mit elektr. Durchlauferhitzern. Die Warmwasserbereitung in der Küche erfolgt zentral über eine Frischwasserstation.

Das Gebäude ist flächendeckend mit einer mechanischen Be- und Entlüftungsanlage mit einer hocheffizienten Wärmerückgewinnung (Rückwärmzahl $\geq 0,75$) und CO₂-Steuerung in den Klassenzimmern, sowie der Möglichkeit einer Nachtdurchlüftung vorgesehen. Die Aufstellung der 2 Lüftungsgeräte erfolgt im UG.

Alle Leuchten werden in LED-Technik realisiert. Die Beleuchtung, sowie die Jalousien werden zentral über ein gemeinsames BUS-System gesteuert. Weiter erhält das Gebäude eine Sicherheitsbeleuchtung.

Neben einer Sprachalarmierungsanlage für das gesamte Gebäude, verknüpft mit dem Bestandsbau, wird -entsprechend der Baugenehmigung- in den Klassenraumgeschossen (1. und 2. OG) noch eine Brandmeldeanlage installiert. Alle Klassenzimmer werden datentechnisch vernetzt und erhalten Multimediasysteme. Im Speisebereich wird eine höherwertige Medientechnik für Veranstaltungen implementiert.

Photovoltaikanlage

Die Dachfläche außerhalb des Dachgartens wird für die Nutzung einer -nicht für den Energienachweis erforderlichen- Photovoltaikanlage vorgehalten. Die Kosten für die Planung und Ausführung der PV-Anlage werden entsprechend über Mittel des städtischen Contractings finanziert.

Energetisches Datenblatt

Das Energetische Datenblatt liegt der Beschlussvorlage bei (siehe Anlage 5).

Die Abstimmung des Energiekonzepts mit dem Amt für Umweltschutz ist erfolgt.

7. Termine

Vorbehaltlich der Beschlussfassung ist folgender Terminablauf vorgesehen

Baubeginn	Januar 2021
Baufertigstellung	September 2022

8. Personalbedarf

Aufgrund des Erweiterungsbaus für die Elise von König-Gemeinschaftsschule ist nicht mit zusätzlichen Personalstellen im Hausmeisterbereich zu rechnen. Die Stellenbemessung im Sekretariatsbereich richtet sich nach beschlossenen Zustellungsgrundsätzen und damit der Schülerzahlentwicklung.

9. Förderung und Zuschüsse

Zum 1. Oktober 2019 hat die Verwaltung beim Land einen Antrag auf Schulbauförderung und auf Förderung nach dem Programm „Chance durch Bildung“ (CdB) gestellt. Der Bescheid steht noch aus, jedoch ist aus heutiger Sicht mit einem Zuschuss in Höhe von rund 1 Mio. EUR zu rechnen.

10. Folgelasten

Für die Gesamtmaßnahme wird mit jährlichen Folgelasten in Höhe von rd. 893.000 EUR, das entspricht rd. 6,4 % der Gesamtkosten des Vorhabens gerechnet.

11. Kosten und Finanzierung

Der Kostenvoranschlag nach DIN 276 des Büros Michel + Wolf Architekten vom 07.09.2020 mit Gesamtkosten von 13.720.000 EUR basiert auf Submissionsergebnissen von ca. 60 % der Baukosten sowie auf fortgeschriebenen Kosten der übrigen Gewerke. Die weiteren Gewerke werden abgestimmt auf den Bauablauf ausgeschrieben.

Nach dem Kostenvoranschlag ergeben sich folgende Kosten

Gesamtbaukosten Erweiterungsbau	12.655.000 EUR
Einrichtung / Ausstattung	615.000 EUR
Prognose	415.000 EUR
Gesamtkosten brutto	13.685.000 EUR
Photovoltaikanlage	35.000 EUR
Gesamtkosten inkl. PV-Anlage	13.720.000 EUR

Die mit dem Projektbeschluss (GRDRs 693/2019 vom 17.07.2019) genehmigten Gesamtkosten in Höhe von 13.685.000 EUR werden weiterhin eingehalten.

Die zusätzlichen Kosten für die PV-Anlage in Höhe von 35.000 EUR werden über Contracting-Mittel des Amtes für Umweltschutz finanziert und stehen dort zur Verfügung. Einschließlich der PV-Anlage ergeben sich damit Gesamtkosten in Höhe von 13.720.000 EUR.

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Baupreissteigerungen und der damit verbundenen erwarteten Kostensteigerung werden Teile der damals ausgewiesenen Prognose den Baukosten zugeordnet. Für die künftig eintretende Baupreisentwicklung bis zur Mitte der Bauzeit (November 2021) wird eine Steigerung von 2,5 % pro Jahr angesetzt.

Es ergeben sich folgende Kostenkennwerte (inkl. PV-Anlage):

Bauwerkskosten	3.697 EUR / m ² NRF 738 EUR / m ³ BRI
Gesamtkosten	5.018 EUR / m ² NRF 1.002 EUR / m ³ BRI

Diese Kennwerte liegen im Rahmen vergleichbarer aktueller Projekte.

Auf ein Kostenrisiko bezüglich Kampfmittelbeseitigung und Altlasten am geplanten Standort wird hingewiesen.

Die Kosten für die Photovoltaik-Anlage von 35.000 EUR werden über die Contracting-Mittel des Amtes für Umweltschutz finanziert. Sie stehen dort bei 7.362901 Maßnahmen zur Energieeinsparung zur Verfügung. Für den finanziellen Vollzug werden die Mittel auf das Projekt 7.401134 umgesetzt.

Finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand für den Erweiterungsbau der Elise von König - Gemeinschaftsschule in Höhe von 13.720.000 EUR wird wie folgt gedeckt:

Teilfinanzhaushalt 400 Schulverwaltungsamt, Projekt 7.4001134 - Elise von König - Schule, Einrichtung GMS

Ausz. Grp. 7871 - Hochbaumaßnahmen

bis	2019	-Bau-	474.000 EUR
	2020	-Bau-	500.000 EUR
	2021	-Bau-	4.488.000 EUR
	2022	-Bau-	4.535.000 EUR
	<u>2023</u>	<u>-Bau-</u>	<u>2.000.000 EUR</u>
			11.997.000 EUR

Ausz. Grp. 78302 - Erwerb von beweglichem Anlagevermögen

	2021	-Einrichtung + aktive Komponenten-	95.000 EUR
	2022	-Einrichtung + aktive Komponenten-	500.000 EUR
	<u>2023</u>	<u>-Einrichtung + aktive Komponenten-</u>	<u>20.000 EUR</u>
			615.000 EUR

Teilergebnishaushalt 400 - Schulverwaltungsamt, Amtsbereich 4002110 - allgemeinbildende Schulen -

Kontengruppe 42510 - sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

bis	2019	131.000 EUR
	2020	8.000 EUR
	2021	105.000 EUR
	2022	106.000 EUR
	<u>2023</u>	<u>80.000 EUR</u>
		430.000 EUR

Aktivierungsfähige Eigenleistungen städtischer Ämter

Kontengruppe 481 - Aufwendungen für interne Leistungen

bis	2019	271.000 EUR
	2020	170.000 EUR
	2021	100.000 EUR
	2022	95.000 EUR
	<u>2023</u>	<u>42.000 EUR</u>
		678.000 EUR

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate JB, SWU und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet

Vorliegende Anfragen/Anträge:

--

Erledigte Anfragen/Anträge:

--

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

- Anlage 1 Deckblatt Kostenermittlung
- Anlage 2 Baubeschreibung Architekt
- Anlage 3 Pläne Architekt und Freianlage
- Anlage 4 Flächen
- Anlage 5 Energetisches Datenblatt
- Anlage 6 Folgelastenberechnung

<Anlagen>