

Stuttgart, 28.09.2021

## Grundsatz- und Vorprojektbeschluss Grundschule Zazenhausen

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Verwaltungsausschuss	Einbringung	öffentlich	13.10.2021
Bezirksbeirat Zuffenhausen	Beratung	öffentlich	19.10.2021
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	26.10.2021
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	27.10.2021

### Beschlussantrag

- 1) Von der voraussichtlichen Schülerentwicklung und der aktuellen Raumsituation an der Grundschule Zazenhausen wird Kenntnis genommen.
- 2) a) Der **Standortkonzeption mit Neuordnung des Areals** für Grundschule, Feuerwehr, Kinder- und Teenietreff sowie Gemeinbedarfe wird zugestimmt (Anlage 2).  
b) Von den Bedarfen für einen **Kinder- und Teenietreffs** sowie für die **Freiwillige Feuerwehr Zazenhausen** sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten im Bezirkshaus Zazenhausen in der Landsknechtstraße wird Kenntnis genommen.
- 3) a) Dem Gesamtraumprogramm (Anlage 1) für die **Grundschule Zazenhausen** als 3-zügige Ganztagsgrundschule mit einem Sollraumprogramm von bis zu rd. 2.040 m<sup>2</sup> wird zugestimmt.  
b) Dem Raumprogramm für die Erweiterung der Grundschule Zazenhausen mit einer Programmfläche im Erweiterungsbau von 1.535 m<sup>2</sup> sowie den erforderlichen Umstrukturierungen im Bestand wird zugestimmt.
- 4) Die Verwaltung wird mit der Planung **der Gesamtentwicklung des Grundschulstandorts Zazenhausen** mit einem Erweiterungsbau auf dem angrenzenden Grundstück „Kleinfeldle“ und funktionalen Anpassungen im Rotbau sowie der Deckung schulischer Interimsbedarfe mit einem Gesamtvolumen von voraussichtlich **rd. 18,14 Mio. Euro** brutto beauftragt.

- 5) Die Verwaltung wird mit der Durchführung eines **Vergabeverfahrens zur Planerbeauftragung (VgV-Verfahrens) mit Gestaltungsanteil** für die Gesamtmaßnahme des Grundschulstandorts beauftragt. Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, im Anschluss an das VgV-Verfahren die Vergabe der Planungsaufträge (sowie die **Planung der o.g. Gesamtmaßnahme) bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI** auf Basis des abgestimmten Raumprogramms durchzuführen.
- 6) Die Verwaltung wird beauftragt, das hierfür erforderliche Bebauungsverfahren für das benachbarte Grundstück „Kleinfelde“ (Flurstücknummer 466) nach Vorliegen des Ergebnisses des „VgV-Verfahrens“ einzuleiten.
- 7) Für die Weiterplanung des Gesamtprojektes bis Leistungsphase 3 HOAI sowie zur Deckung von schulischen Interimsbedarfen werden (Planungs-)Mittel in Höhe von rd. 1,1 Mio. EUR benötigt. Diese werden im Teilfinanzhaushalt 400 – Schulverwaltungsamt – bei der Projektnummer 7.401218 – Grundschule Zazenhausen, 2. BA ausgewiesen. Die Deckung erfolgt über die Pauschale zum Ausbau von GTS, Projekt-Nr. 7.401909, 4. Ausbaustufe. Die weitere Finanzierung des Vorhabens zur Einrichtung der Ganztageschule mit enthaltener Schulerweiterung wird in Abhängigkeit zum Projektfortschritt in einem der folgenden Doppelhaushalte angemeldet.

## **Begründung**

### **Schulentwicklung**

Zazenhausen hat in den letzten Jahren einen enormen Bevölkerungszuwachs durch das Aufsiedlungsgebiet Hohlgrabenäcker erfahren. Durch die Art der Bebauung haben sich hier vor allem junge Familien angesiedelt, so dass die Anzahl der Kinder und Jugendlichen in Zazenhausen stark angestiegen ist.

Dies hat zum einen zu einem Anwachsen der Grundschule Zazenhausen auf mittlerweile 3 Züge geführt, zum anderen zu einem sich immer stärker abzeichnenden Bedarf an Angeboten der Kinder- und Jugendarbeit.

Im Schuljahr 2020/21 besuchen 247 Schülerinnen und Schüler in 12 Klassen die Grundschule Zazenhausen.

Da die Spitze des aufsiedlungsbedingten Schüleranstiegs bereits erreicht ist, kann mittelfristig wieder von rückläufigen Schülerzahlen ausgegangen werden. Betrachtet man die Altersstruktur in Zazenhausen, so scheint allerdings langfristig ein erneuter Anstieg der Kinderzahlen wahrscheinlich, wenn die jetzigen Altersgruppen der Elterngeneration, die in Zazenhausen stark vertreten sind, ihre Wohnsituation altersbedingt verkleinern und ein Generationenwechsel in den Wohngebieten ansteht.

Es wird daher erwartet, dass die Grundschule Zazenhausen in der mittel- bis langfristigen Perspektive nicht stabil 2- oder 3-zügig sein wird, sondern sich schwankend im Bereich zwischen 8 und 12 Klassen bewegen wird.

Vor dem Hintergrund der begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten am Standort sowie einer angestrebten Nachhaltigkeit und Flexibilität in Hinblick auf zukünftige Anforderungen an Schule, wird für die Erweiterung eine 3-Zügigkeit zugrunde gelegt. Eine weitere bauliche Erweiterung der Schule ist am Standort nicht möglich. Das Raumkonzept für die Schule ist daher so angelegt, dass es auch für schwankende Klassenzahlen pädagogisch sinnvolle Bezüge und Lernarrangements erlaubt.

Mit der GRDRs 989/2016 hat der Gemeinderat der Einrichtung der Grundschule Zazenhausen als Ganztagsgrundschule in Wahlform zugestimmt und finanzielle Mittel für den laufenden Betrieb und entsprechende Investitionen zur Verfügung gestellt. Die Grundschule ist seit dem Schuljahr 2014/15 Schülerhaus und bietet kontinuierlich rd. 180 Kindern einen Betreuungsplatz an. Aufgrund der sehr beengten Situation im Schulgebäude, hat sich die Schule dazu entschlossen, die Antragstellung zur Ganztagssschule noch nicht vorzunehmen. Dies soll erfolgen, sobald die räumliche Situation dies zulässt.

### **Raumsituation an der Grundschule Zazenhausen**

Das Hauptgebäude der Grundschule in Zazenhausen wurde 1993 als kombinierte Gemeinbedarfsanlage in der Landsknechtstraße errichtet („Bezirkshaus“). Neben der Grundschule befindet sich dort auch die Freiwillige Feuerwehr sowie ein Mehrzweck-/Gymnastikraum, der von örtlichen Vereinen und der Schule genutzt wird, sowie ein Vereinsraum im Untergeschoss.

Die ehemals 1-zügige Grundschule hatte in den vergangenen Jahren aufgrund der großen Aufsiedlung Hohlgrabenäcker stark steigende Schüler/-innenzahlen zu verzeichnen. Bereits 2009 erhielt die Schule deshalb einen Erweiterungsbau zur Deckung des Bedarfs einer damals erwarteten zweizügigen Grundschule (sog. Rotbau). In diesem Zusammenhang wurden auch eine Turnhalle sowie eine Kindertagesstätte auf dem gegenüber liegendem Grundstück gebaut.

Aufgrund steigender Kinderzahlen aus dem Aufsiedlungsgebiet Hohlgrabenäcker war diese Erweiterung nicht ausreichend, so dass zum Schuljahr 2017/18 zwei mobile Unterrichtsräume auf dem Schulhof der Grundschule Zazenhausen aufgestellt wurden, um die weiter steigende Anzahl an Schülerinnen und Schülern räumlich aufzufangen.

Momentan stehen der Schule insgesamt rd. 990 m<sup>2</sup> Programmfläche zur Verfügung (ohne mobile Unterrichtsräume). Dies deckt bei weitem nicht den Bedarf der Schule, der unter Berücksichtigung des Standards für Ganztagssschulen der Stadt Stuttgart bei insgesamt rd. 1.800 bis 2.040 m<sup>2</sup> liegt. Die beengte Situation stellt den Schulbetrieb vor große Herausforderungen. So stehen an der Schule mittlerweile keine Räume mehr für Fachunterricht wie Musik oder Kunst und zur Differenzierung zur Verfügung. Darüber hinaus ist der Verwaltungsbereich zu klein. Der zusätzliche Flächenbedarf für den Ganztagsbetrieb (Mensa, Ganztagsräume, Fläche für päd. Fachkräfte) kann ebenfalls in den vorhandenen Bestandsgebäuden nicht untergebracht werden. Somit ergibt sich ein **rechnerisches Defizit von bis zu 1.050 m<sup>2</sup> Programmfläche** für eine 3-zügige Ganztagsgrundschule im derzeitigen Bestand.

### **Bedarfe und Raumsituation der Kinder- und Jugendarbeit in Zazenhausen**

Für die Kinder und Jugendlichen in Zazenhausen, die aus der Grundschule herausgewachsen sind (10- bis 14-jährige), besteht ein großer Bedarf für einen Kinder- und Tee-nietreff. Ältere Jugendliche ab circa 15 Jahren können die Angebote des Kinder- und Jugendhauses in der Bartensteinstraße 11 nutzen, das sich knapp zwei Kilometer entfernt im Stadtteil Zuffenhausen-Mönchsberg befindet.

Bereits 2015 wurden die neuen Bedarfe von der Jugendhilfeplanung des Jugendamts Stuttgart in die Planung aufgenommen. So fanden zwei Beteiligungsworkshops statt, zum einen mit älteren Kindern (bis 14 Jahre), zum anderen mit Jugendlichen, in denen sie nach ihren Wünschen und Vorstellungen in Hinblick auf die eingeforderte Treffmöglichkeit befragt wurden. Das Ergebnis war, dass sich die Kinder und Jugendlichen deutlich dafür aussprachen, einen Raum zum Treffen und für einen Austausch zu haben, in

dem sie sich kennenlernen, miteinander spielen und gemeinsame Interessen teilen können. Als erste Maßnahme für einen Treffpunkt für die eher älteren Jugendlichen in Zazenhausen entstand infolgedessen 2016 ein Holzunterstand im Süden des Stadtteils, an dem sich die Jugendlichen zwanglos treffen können.

Ebenfalls 2016 startete die Suche nach geeigneten Räumen für einen ganzjährigen Kinder- und Teenietreff für die Kinder, die die Grundschule beenden bis circa 14 Jahren, der – im Unterschied zum Outdoor-Treff – pädagogisch betreut werden sollte. Der Raumbedarf umfasst einen Cafébereich, Küche mit Lager, 2 Gruppenräume und Büro sowie Nebenräume. Verschiedene Standorte, die im Lauf der Suche für die Unterbringung dieses Treffs als realistisch erachtet wurden, wurden hierfür geprüft mit dem Ergebnis, dass der Kinder- und Teenietreff an keinem der Standorte realisierbar ist.

### **Raumsituation der Freiwilligen Feuerwehr in Zazenhausen**

Das Feuerwehrhaus Zazenhausen in der Landsknechtstraße 3 ist in das Gebäude der Grundschule Zazenhausen integriert. Als gebäudeverwaltendes Amt wurde 2017 das Schulverwaltungsamt festgelegt.

Am Standort fehlen gemäß geltenden Vorschriften erforderliche Flächen, insbesondere für geschlechtergetrennte Umkleide-, Wasch- und Duschräume sowie Funktions- und Sozialräume. Ein sicherer Dienstbetrieb ist unter den gegebenen Umständen nur eingeschränkt gewährleistet. Der erforderliche Raumbedarf nach DIN 14092-1 kann Anlage 3 (Raumprogramm Feuerwehrhaus Zazenhausen) entnommen werden.

Da sich eine bauliche Erweiterung auf dem Grundstück nicht darstellen lässt und der Raumbedarf der Feuerwehr nicht im aktuell genutzten Bereich des Gebäudes nachgewiesen werden kann, sollen einige Bereiche im Gebäude nach Fertigstellung des Schulneubaus für die Nutzung der Feuerwehr freigegeben werden. Hierdurch verkleinert sich die nutzbare Fläche im Bezirkshaus, die für andere Nutzungen außer der Feuerwehr zur Verfügung steht.

### **Standortkonzept Schule, Feuerwehr, Kinder- und Teenietreff und Gemeinbedarfe**

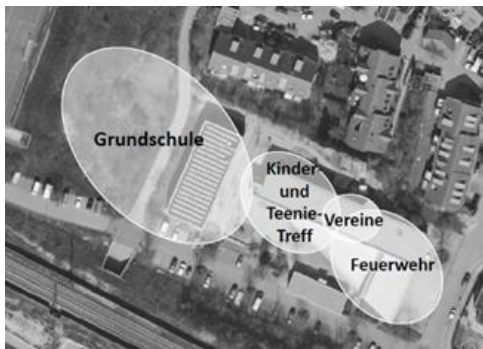
Auf dem Schulgrundstück selbst steht keine ausreichende Erweiterungsfläche für die Raumbedarfe der Grundschule zur Verfügung, so dass die benachbarte Grünfläche in die bauliche Entwicklung mit einbezogen werden muss.

Die schulische Nutzung steht vor der Herausforderung, moderne pädagogische Anforderungen an Lern- und Ganztagsräume zu erfüllen. Der Bestand im Bezirkshaus ist für Unterrichtsräume nur bedingt geeignet, da die Raumgrößen mit 52 m<sup>2</sup> nicht den aktuellen Vorgaben des Landes Baden-Württemberg für Schulraum entsprechen und vor allem bei vollen Klassen sehr beengt sind. Zudem ist aufgrund der Bevölkerungsentwicklung vor Ort eine Flexibilität in Hinblick auf die Anzahl der Klassen erforderlich. Ein zentraler Ort der Ganztagschule ist die Mensa, die neben der Essensversorgung auch für Versammlungen und Aufenthalt genutzt werden kann. Aufgrund der Bestandstruktur vor Ort lässt sich diese nur in einem Neubau realisieren.

Für Grundschulen ist die Gemeinschaft und räumliche Nähe zueinander (auch zur Verwaltung) zentral und somit eine Verteilung der Schule auf möglichst wenig verschiedene Gebäude gewünscht.

In Abstimmung mit allen Beteiligten ist ein Konzept entstanden, das die unterschiedlichen Bedarfe aller Nutzergruppen berücksichtigt und ihnen sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet.

Das Standortkonzept sieht folgende Verortung vor:



1. Verortung der Grundschule in Neubau und Rotbau
2. Gestaltung des dazwischenliegenden Straßenraums als Shared Space für Schule und Landwirtschaft
3. Verortung von Kinder- und Teenietreff im Bezirkshaus
4. Verortung und Erweiterung der Feuerwehr im Bezirkshaus
5. Gemeinbedarfe und Vereinsnutzung im Bezirks-

haus

Folgende konzeptionelle Überlegung liegt der vorgeschlagenen Nutzungsverteilung zugrunde:

Es ist vorgesehen, die Grundschule in dem geplanten Erweiterungsbau sowie im Bestandsgebäude „Rotbau“ zu verorten. Hierdurch entstehen sinnvolle Raumbezüge, die auch bei schwankenden Schülerzahlen zeitgemäße pädagogische Arbeit ermöglicht. Zudem gelingt es durch eine kompakte Verortung der Schule im westlichen Teil des Areals, einen zusammenhängenden Standort trotz der Verteilung auf zwei Gebäude zu fördern. Um die Beziehung zwischen den beiden Gebäuden zu unterstützen und den Kindern einen angemessenen Außenbereich zu schaffen, soll geprüft werden, ob es möglich ist, die Straße zwischen den Gebäuden für den allgemeinen Straßenverkehr zu sperren und als Schulhof zu nutzen.

Gemeinsam mit der Schule wurde ein Raumkonzept erarbeitet, das die Bedürfnisse und Anforderungen an die Gebäude und Räume beschreibt und flexible Nutzungen ermöglicht.

Die Nähe zu Kooperationspartnern wie dem Kinder- und Teenietreff erlaubt eine Öffnung ebenso wie die Option, sich bei Bedarf zurück zu ziehen und die Schule als geschützten Raum abzutrennen.

Das Raumkonzept sieht vor, die jeweiligen Parallelklassen in Kombination mit zwei kleineren Räumen, die als Ganztags-, Kurs- oder Mehrzweckräume genutzt werden sollen, in Art eines Clusters unterzubringen. Hierdurch können klassenübergreifende Angebote stattfinden und Angebote zur Differenzierung z.B. bei Gruppenarbeit oder im Rahmen der Inklusion gemacht werden.

Für den Erweiterungsbau ergibt sich eine Programmfläche von 1.535 m<sup>2</sup>.

Schulverwaltungsamt, Jugendhilfeplanung, die Akteur/-innen vor Ort und die Stuttgarter Jugendhausgesellschaft erarbeiteten gemeinsam das Konzept, den Kinder- und Teenietreff langfristig am Standort der Grundschule Zazenhausen unterzubringen. Eine Interimslösung bis zur Fertigstellung des Kinder- und Teenietreffs wird im Erdgeschoss des Alten Schulhauses Zazenhausen etabliert (siehe GRDs 1225/2019).

Durch die Einrichtung des Kinder- und Teenietreffs bei der Grundschule ergeben sich für den Kinder- und Teenietreff zwei positive Effekte:

Zum einen werden Kinder und Jugendliche, die aus der Grundschule herausgewachsen sind, erreicht und ihnen somit eine weitere außerschulische Anbindung im Sozialraum eröffnet. Der Masterplan „Räume für Jugendliche“ (GRDRs 475/2019) hat ergeben, dass ein Großteil der Jugendlichen sich vor allem einen wohnortnahen Raum wünscht, in dem sie sich treffen, austauschen und chillen können. Daraus wurde für die Zukunft die Handlungsempfehlung abgeleitet, dass Jugendliche im Quartier eigene Räume benötigen. Bei den stadtteilbezogenen Auswertungen des Masterplans wurde darüber hinaus deutlich, dass bereits jetzt ein Lieblingsort der Jugendlichen in Zazenhausen der Schulhof der Grundschule ist. Der geplante Standort hat eine ideale Lage, da er sich abgewandt von der Wohnbebauung befindet, direkt an die Sportflächen des Stadtteils angrenzt und in der geographischen Mitte von Zazenhausen liegt. Geplante Kernangebote des Kinder- und Teenietreff sind ein Offener Treff sowie bedarfsorientierte Gruppenaktivitäten. Der Raumbedarf hierfür lässt sich sehr gut im Bezirkshaus decken. Darüber hinaus können die Räumlichkeiten des Kinder- und Teenietreffs beispielsweise für Elterncafés oder Informationsangebote von Beratungsstellen oder anderen Institutionen genutzt werden. Auch außerschulische Nutzungen, zum Beispiel durch Familien oder Vereine aus Zazenhausen, können sich mittelfristig entwickeln. Dies bietet sich an, da es im Stadtteil außer im kirchlichen Kontext bislang noch keine Treff- und Begegnungsmöglichkeiten gibt.

Um den Erweiterungsbedarf der Feuerwehr abzubilden, sind Umstrukturierungen im Bestand des Bezirkshauses erforderlich. Diese Umstrukturierung ist mit der Branddirektion im Voraus abgestimmt worden und bietet eine deutliche und hinreichende Verbesserung der Situation, im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten. Gerade im Bereich der Jugendarbeit sind Synergien mit dem geplanten Kinder- und Teenietreff gut vorstellbar.

Nach Fertigstellung des schulischen Erweiterungsbaus und der erforderlichen Umstrukturierungen im Rotbau ist vorgesehen, die Gesamtliegenschaft zu teilen und den Bereich des Bezirkshauses in die Verwaltung des Liegenschaftsamts zu übergeben. Die Entwicklung des Bestandsgebäudes Bezirkshaus für die zukünftigen Nutzungen erfolgt somit im weiteren Prozess durch das Liegenschaftsamt und stellt ein eigenes Projekt dar.

Um dennoch Synergien der einzelnen Vorhaben zu schaffen, ist vorgesehen, ein Gesamtkonzept zur energetischen Erschließung der kompletten Spange zu erstellen.

### **Urbane Bewegungsräume**

Bevölkerungsumfragen zeigen, dass der öffentliche Raum der bevorzugte Ort ist, sich zu bewegen. Vielfältige Bewegungsräume sind essentiell für ein gesundes Aufwachsen und Leben im Stadtteil. Durch die Pandemie wurde noch sichtbarer, welche bedeutende Rolle der öffentliche Raum für Bewegung spielt. Öffentliche Räume zur Bewegung gewinnen noch mehr an Bedeutung und der Nutzungsdruck auf die wenigen verfügbaren Flächen steigt. Der Stuttgarter Masterplan „urbane Bewegungsräume“ bildet den Rahmen zur Sicherstellung von ausreichend frei zugänglichen Bewegungsräumen und hat systematisch untersucht, wie die Versorgung an urbanen Bewegungsräumen in den einzelnen Stadtteilen ist.

Der Stadtteil Zazenhausen weist aktuell 0,11 m<sup>2</sup> urbane Bewegungsräume pro Einwohner auf und ist damit deutlich unterversorgt. Aktuell gibt es lediglich eine öffentlich nutzbare Tischtennisplatte sowie einen Bolzplatz. Im Zuge einer Neuentwicklung des Standortkonzepts müssen urbane Bewegungsräume konsequent berücksichtigt werden und das Amt für Sport und Bewegung in die Erarbeitung des Konzepts miteinbezogen werden. Der Standort bietet optimale Voraussetzungen für urbane Bewegungsräume, da dort Sportverein, die Grundschule sowie die Kinder- und Jugendarbeit räumlich nah

beieinander angesiedelt sind und große Synergien generiert werden können. Das Standortkonzept muss eine Verknüpfung und Öffnung der verschiedenen Institutionen unterstützen und die organisatorische Zusammenarbeit vereinfachen.

### **Sporträume**

In dem Maße, in dem sich durch die Ansiedelung die Zahl der Familien/Einwohner/-innen erhöht, steigt auch durch mehr Mitglieder der Bedarf des TV Zazenhausen für Sporträume. Insofern ist ein erhöhter Bedarf an Räumen für Gymnastik oder Kursangebote vorhanden, der in Zazenhausen oder in zumutbarer Entfernung aufgrund der Topographie und der schlechten Anbindung Zazenhausens an den ÖPNV nicht gedeckt werden kann.

Eine Mehrfachnutzung anderer Räume wie z. B. des Schulungsraumes der Feuerwehr oder eines Raumes der Kinder- und Jugendhilfe, ist für eine Sportnutzung nicht denkbar. Der aktuell vorhandene Mehrzweckraum, von Schule und Verein als Gymnastik- oder Bewegungsraum genutzt, muss daher erhalten bleiben und ggf. optimiert werden.

### **Vereinsportanlagen**

Im Zuge der Neuordnung sollt auch die direkt angrenzende Sportanlage des TV Zazenhausen e.V. in die Überlegungen einbezogen werden. Sollten für die uneingeschränkte Nutzung der benachbarten Sportflächen künftig Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, werden Maßnahmen und finanzielle Auswirkungen in künftigen Beschlüssen dargestellt. Die uneingeschränkte Nutzung der Sportflächen ist unabdingbar.

## **Erläuterungen zur baulichen Erweiterung und Beschreibung der Bauabschnitte**

### **Situation Planungsgrundstück Erweiterungsbau**

#### Planungsgrundstück

Das Schulgrundstück selbst bietet keine Möglichkeit mehr zur baulichen Erweiterung. Daher ist geplant, einen Erweiterungsbau für die Grundschule auf dem städtischen Grundstück (Flurstücknummer 466) umzusetzen.

Derzeit befindet sich im westlichen Bereich des Grundstücks ein Vereinssportplatz. Der östliche Bereich mit einer Größe von 4.400 Quadratmetern ist unbebaut und grenzt - durch eine schwach befahrene Straße getrennt - an das bestehende Schulgrundstück. Auf dem geplanten Baugrundstück selbst befinden sich derzeit ein aufgeschütteter Lärmschutzwall, der teilweise ca. 6 Meter hoch ist und einen Lärmschutz zwischen Sportstätten, Schule und Wohnbebauung bildet. Diese Aufschüttungen müssen für die Errichtung des Erweiterungsbaus größtenteils abgetragen werden. Der voraussichtlich 2,5-geschossige Erweiterungsbau ersetzt dann die Lärmschutzfunktion.

#### Städtebaulicher Rahmen

In Verbindung mit dem Kindergarten im Osten, dem Bezirkshaus und dem „Rotbau“ mit Feuerwehr, Kinder- und Teenietreff sowie Schule auf dem bestehenden Schulgrundstück und den Sportflächen im Westen vervollständigt der geplante Schulerweiterungsbau die Spange öffentlicher Nutzungen nördlich der Bahntrasse.

Des Weiteren befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgrundstück die Fußgängerunterführung, die das neue südlich der Bahnlinie gelegene Wohngebiet mit dem nördlichen Stadtteil, in dem sich auch die Schule befindet, verbindet. Sie stellt deshalb eine wichtige Wegebeziehung für die Schüler dar.

Der Freibereich mit der öffentlichen Durchwegung zwischen dem geplanten Neubau und dem Rotbau muss im weiteren Planungsverlauf städtebaulich und freiräumlich definiert werden.

### Planungsrecht

Das Grundstück ist derzeit im Flächennutzungsplan als Sportfläche festgesetzt. Die geplante Schulerweiterung ist mit dem geltenden Bebauungsplan „Sportgebiet Zazenhausen“ (1997/020) nicht möglich.

Im Zuge eines **neuen** Bebauungsplanverfahrens soll deshalb durch die Verwaltung Baurecht geschaffen werden. Grundlage für das Bebauungsplanverfahren sind die Entwurfskonzepte aus dem VgV-Verfahren mit Gestaltungsanteil, sowie die bauplanungsrechtlich notwendigen Vorschriften und Gutachten gem. BauGB.

### **Situation Bestandsbauten**

#### Bezirkshaus

Das sogenannte Bezirkshaus, in dem die jetzige Grundschule sowie die Feuerwehr untergebracht sind, wurde 1993 errichtet.

Mit Fertigstellung des Neubaus ziehen alle schulischen Nutzungen in den Neubau.

Die Feuerwehr bleibt im Bezirkshaus. Zukünftig ist deshalb geplant, dass das Liegenschaftsamt für dieses Gebäude zuständig ist.

Das Gebäude befindet sich größtenteils im bauzeitlichen Zustand. Daraus ergibt sich insbesondere im Bereich der Innenräume, deren Oberflächen, sowie der Fassaden ein Sanierungsbedarf, der in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzungen konkretisiert werden muss.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die geplanten Maßnahmen zur Umnutzung im ehemaligen Gebäudeteil der Schule sowie die Erweiterung der Feuerwehr in einer gesonderten Maßnahme unter Beachtung der zeitlichen Abfolge (Auszug der Schule nicht vor Ende 2027) auszuführen.

#### Rotbau

Der sogenannte „Rotbau“ wurde 2009 als erster Erweiterungsbau im westlichen Bereich des Schulgrundstücks errichtet.

Für das Gebäude besteht kein Sanierungsbedarf. Auch werden die vorhandenen pädagogischen Nutzungen weitestgehend beibehalten. Im Rahmen der weiteren Planungen werden die baulichen Maßnahmen konkretisiert. Zum jetzigen Planungsstand geht die Verwaltung davon aus, dass es sich um kleinere Anpassungsmaßnahmen handeln wird, die unter Berücksichtigung der zeitlichen Abhängigkeiten in die Gesamtbaumaßnahme eingebunden werden.

### **Interimsbedarf**

Um die Essensversorgung im Schülerhaus in den nächsten Jahren bis zur Fertigstellung eines Erweiterungsbaus sicherstellen zu können, ist vorgesehen, den Vereinsraum im Untergeschoss in Doppelnutzung mit den Vereinen zu nutzen.

Darüber hinaus soll die Standzeit der Interimscontainer über das Jahr 2022 hinaus verlängert werden.

### **Bauabschnitte und Maßnahmen**

#### 1. Bauabschnitt

In einem 1. Bauabschnitt wurden bereits 2017 zwei mobile Unterrichtsräume am Standort errichtet.



## 2. Bauabschnitt: Errichtung Erweiterungsbau

Der Erweiterungsbau und die Anpassungen im bestehenden „Rotbau“ werden in einem Bauabschnitt erfolgen.

Dieser umfasst zuerst die Abtragung der Aufschüttungen. Darauf folgt die Errichtung des Gebäudes und daran anschließend die baulichen Anpassungen im Rotbau. Zuletzt erfolgt die Freiflächengestaltung.

### Rahmenterminplan

Unter der Annahme, dass der Vorprojektbeschluss im 4. Quartal 2021 gefasst wird, ist folgende Zeitschiene vorgesehen:

Abschluss VgV-Verfahren	vorauss. 4. Quartal 2022
Projektbeschluss	vorauss. 4. Quartal 2023
Abschluss B-Plan-Verfahren	vorauss. 4. Quartal 2025
Baubeschluss und Baubeginn	vorauss. 4. Quartal 2025
Baufertigstellung	vorauss. 2. Quartal 2028

## **Finanzielle Auswirkungen**

Für die Umsetzung des Ganztags an der Grundschule Zazenhausen wurden vom Gemeinderat Mittel in Höhe von 3,5 Mio. Euro zur Verfügung gestellt.

In einem 1. Bauabschnitt (PSP-Element 7.401182) wurden in den letzten Jahren bereits Interimsmaßnahmen umgesetzt sowie finanzielle Mittel für vorbereitende Untersuchungen für die Erweiterung der Schule bereitgestellt:

Mobile Unterrichtsräume	670.000 €
Nutzung Vereinsraum für Schülerhaus (baul. Maßnahmen + Nebenkosten)	60.000 €
Vorbereitung B-Plan	50.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>780.000 €</b>

Die Erweiterung der Schule sowie die erforderlichen Umstrukturierungen im Bestand bilden den 2. Bauabschnitt (PSP-Element 7.401218).

Aufbauend auf vergleichbaren Projekten und Erfahrungswerten im Hochbauamt sowie Baupreisinformationen aus den Fachdatenbanken ergeben sich, ermittelt auf Basis einer internen Voruntersuchung (Flächen- und Strukturlayout) über Flächenkennwerte, gem. Kostenannahme des Hochbauamts Gesamtkosten i.H.v. rd. 17,91 Mio. Euro. Davon entfallen auf die Leistungsphasen 1-3 der HOAI (inkl. Vergabeverfahren) Kosten von 860.000 €.

In der Kostenannahme sind neben den Kosten für EDV und Ausstattung (rd. 580.000 Euro), Außenanlagen (rd. 854.000 Euro), Kosten für Herrichten und Erschließung (rd. 232.000 Euro) auch die besonderen Aufwendungen (Baugrunduntersuchungen, Spezialtiefbau, Erdarbeiten) für die Abtragung der Aufschüttungen (ca. 1 Mio. Euro), eine Prognose für die Baupreissteigerung bis zur mittleren Bauzeit (6 Jahre, 2,5% p.a.; rd. 2,48 Mio. Euro) sowie der erhöhte Kostenaufwand für die Errichtung eines klimaneutralen Gebäudes (rd. 1,31 Mio. Euro) enthalten.

Hinzu kommen 200.000 € als Puffer für Interimsmaßnahmen, um den Schulbetrieb aufrecht erhalten zu können sowie rd. 30.000 € für die Verlängerung der Standzeit der mobilen Unterrichtsräume.

Somit ergeben sich **geschätzte Gesamtkosten für den 2. Bauabschnitt von rd. 18,14 Mio. €**, die mit Beschluss dieser Vorlage gebunden werden.

Insgesamt ergeben sich für den 1. und 2. Bauabschnitt geschätzte Kosten von 18,92 Mio.€

Für die Baumaßnahme wird die Verwaltung zu gegebener Zeit einen Antrag auf Schulbauförderung beim Land Baden-Württemberg und dem Programm „Chancen durch Bildung“ stellen.

#### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Die Referate WFB, SWU und SOS haben die Vorlage mitgezeichnet.

#### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

#### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Isabel Fezer  
Bürgermeisterin

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

#### Anlagen

Anlage 1: Raumprogramm Zazenhausen

Anlage 2: Karte Standortkonzept

Anlage 3: Raumprogramm Feuerwehr

<Anlagen>