

Stuttgart, 11.01.2017

**Neubau und Sanierung Eichendorffschule mit Turnhalle
Ebitzweg 57, 70374 Stuttgart
- Baubeschluss -**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	24.01.2017
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	25.01.2017
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	26.01.2017

Beschlussantrag

1. Dem Neubau der Eichendorffschule,
der Umstrukturierung und Sanierung des Fachklassenbaus,
sowie dem Neubau einer 2-Feld-Turnhalle in Stuttgart - Bad Cannstatt
nach den Plänen der Planungsgemeinschaft Eichendorffschule

Hausmann Architekten GmbH
Werkgemeinschaft HHK Architekten GmbH
Bendstr. 50-52, 52066 Aachen

vom 21.11.2016

und dem vom Projektsteuerer und dem
Hochbauamt geprüften Kostenanschlag

vom 21.11.2016

mit voraussichtlichen Brutto-Gesamtkosten

von **33.200.000 €**

dies entspricht Netto-Gesamtkosten
nach Steuerrückvergütung

von 33.002.000 €

wird zugestimmt.

2. Der Netto-Gesamtaufwand (nach Steuerrückvergütung) in Höhe von 33.002.000 € (Brutto 33.200.000 €) wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 400 - Schulverwaltungsamt

Projektnummer 7.401117 - Eichendorffsch., Umstrukt.+GTS+NB TH -

Ausz. Grp .7871 – Auszahlung für Hochbaumaßnahmen

bis	2016	- Bau -	2.060.000 €
	2017	- Bau -	7.050.000 €
	2018	- Bau -	7.250.000 €
	2019	- Bau -	7.050.000 €
	2020	- Bau -	<u>5.897.500 €</u>
			29.307.500 €

Teilfinanzhaushalt 400 - Schulverwaltungsamt

Projektnummer 7.401117.600

Ausz. Grp .783

	2016	- Einrichtung -	100.000 €
	2017	- Einrichtung -	150.000 €
	2018	- Einrichtung -	950.000 €
	2019	- Einrichtung -	70.000 €
	2020	- Einrichtung -	<u>600.000 €</u>
			1.870.000 €

Teilergebnishaushalt 400 - Schulverwaltungsamt

Kontengruppe 4291 – Baunebenkosten nicht aktivierungsfähig

bis	2016		24.000 €
	2017		300.000 €
	2018		100.000 €
	2019		300.000 €
	2020		<u>133.500 €</u>
			857.500 €

Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen städtischer Ämter werden auf dem oben genannten Projekt wie folgt gedeckt:

Kontengruppe 481 – Aufwendungen für interne Leistungen

bis	2016		416.000 €
	2017		150.000 €
	2018		150.000 €
	2019		150.000 €
	2020		<u>101.000 €</u>
			967.000 €

Netto – Gesamtaufwand (nach Steuerrückvergütung): 33.002.000 €

(Der Brutto-Gesamtaufwand beträgt 33.200.000 €)

Begründung

1. Beschlüsse

Grundsatzbeschluss (GRDRs 164/2012)

- Ausschuss für Umwelt und Technik am 24.07.2012
- Verwaltungsausschuss am 25.07.2012
- Gemeinderat am 25.07.2012

Vorprojektbeschluss (GRDRs 608/2012)

- Ausschuss für Umwelt und Technik am 06.11.2012
- Verwaltungsausschuss am 07.11.2012
- Gemeinderat am 08.11.2012

Beschluss zum erweiterten Raumprogramm (GRDRs 298/2013)

- Verwaltungsausschuss am 19.06.2013
- Bezirksbeirat Bad Cannstatt am 19.06.2013
- Gemeinderat am 20.06.2013

Projektbeschluss (GRDRs 410/2015)

- Ausschuss für Umwelt und Technik am 28.07.2015
- Verwaltungsausschuss am 29.07.2015

vorgezogener Baubeschluss (GRDRs 840/2016)

- Ausschuss für Umwelt und Technik am 06.12.2016
- Verwaltungsausschuss am 07.12.2016

2. Schulsituation und Schülerentwicklung

Die Eichendorffschule (Grundschule, auslaufende Werkrealschule und aufbauende Gemeinschaftsschule) befindet sich im Stuttgarter Stadtbezirk Bad Cannstatt und ist eine Schule mit sport- und bewegungserzieherischem Schwerpunkt.

Die Primarstufe ist komplett im Ganztagesbetrieb und derzeit 4-zügig. Die Ganztagesgrundschulklassen sind derzeit in der Außenstelle der Eichendorffschule im Elly-Heuss-Knapp-Gymnasium verortet, da dort die Mensa des Gymnasiums zum Mittagessen mit genutzt wird.

Die Sekundarstufe I ist 2-zügig und besteht aus der sich sukzessive aufbauenden Gemeinschaftsschule (Start mit der Klassenstufe 5 zum Schuljahr 2016/17) und der mit dem Start der Gemeinschaftsschule auslaufenden Werkrealschule.

Seit dem Schuljahr 2010/2011 werden Kinder mit und ohne sonderpädagogischen Bildungsanspruch gemeinsam unterrichtet. Im aktuellen Schuljahr 2016/17 werden über 40 Schülerinnen und Schüler inklusiv unterrichtet.

3. Raumprogramm

Die Genehmigungs- und Ausführungsplanung basiert auf dem beschlossenen fortgeschriebenen Raumprogramm zum Schulneubau (Programmfläche Schule 5.259 m²), der Umstrukturierung und Sanierung des Fachklassenbaus und - gemäß dem interfraktionellen Antrag (Nr. 261/2015) - dem Neubau einer 2-Feld-Turnhalle (Programmfläche 1.100 m²) an der Eichendorffschule.

4. Entwurfskonzept

Mit dem Neubau der Eichendorffschule wird, im Zusammenhang mit dem Elly-Heuss-Knapp-Gymnasium, der erste Modellstandort für inklusive Beschulung an einem Stuttgarter Schulcampus entstehen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen werden die bestehende Turnhalle mit Verbindungsbau, der Oberklassenbau und die drei Unterrichtspavillons in den einzelnen Bauphasen abgebrochen. Der zweigeschossige Fachklassenbau im Süd-Westen bleibt erhalten, wird umstrukturiert und grundlegend saniert.

Nord-östlich des bestehenden Fachklassenbaus wird der dreigeschossige Neubau der Schule und der Neubau der Turnhalle errichtet. Über einen eingeschossigen Verbindungsbau wird der Neubau an den Fachklassenbau angebunden.

Die inklusive, gebundene Ganztageschule ist für insgesamt 784 Schüler in einer vierzügigen Primarstufe sowie einer zweizügigen Sekundarstufe geplant.

Der östliche Haupteingang des Neubaus wird über eine Treppe und eine behindertengerechte Rampe erreicht, die gleichzeitig als beispielbares Element in den Pausen dient.

Im Erdgeschoss des Neubaus befinden sich sämtliche Fachräume, sowie mittig zu den beiden Haupteingängen an zentraler Stelle die Mensa/Aula. Daran angegliedert sind die Bühne und die Musikräume.

Über die beiden Treppenhäuser sowie den Aufzug seitlich der Aula werden die beiden Obergeschosse, in den jeweils drei Lerncluster untergebracht sind, erschlossen.

Der Schulneubau berücksichtigt das pädagogische Planungskonzept mit räumlichen Einheiten in Clustern, Differenzierungsräumen und Bereichen für den Ganzttag und die Inklusion.

Jedes Cluster setzt sich aus vier Klassenräumen und dazwischenliegenden Therapie-, Multifunktions-, Inklusions- und Teamräumen zusammen, die sich alle um eine gemeinsame „Mitte“ als klassenübergreifende Kommunikationszone orientieren.

Über insgesamt vier Lichthöfe werden die „Mitten“ zusätzlich natürlich belichtet. Entlang der Fassaden der beiden Obergeschosse werden umlaufend Fluchtbalkone angeordnet.

Bestandsgebäude Fachklassenbau:

Der zweigeschossige Fachklassenbau bleibt im Rahmen der Baumaßnahme erhalten, wird umstrukturiert und grundlegend saniert.

Er kann sowohl über den bestehenden Eingang als auch ebenerdig über die Mensa im Neubau erschlossen werden. Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, Nebenräume und die Gemeinschaftsräume. Im Obergeschoss, das über die Bestandstreppe und einen neuen Aufzug erreicht wird, sind die Lehrerbereiche und die Verwaltung untergebracht.

Turnhalle:

Im Nord-Westen der Schule schließt die neue 2-Feld-Turnhalle an den Neubau an. Sie ist gegenüber dem Erdgeschossniveau des Neubaus um ca. 3,80 m im Gelände eingegraben.

Die Turnhalle ist über einen separaten Außenzugang sowie direkt über den Neubau erschlossen.

Das Untergeschoss, in dem sich die Umkleieräume, Technikflächen sowie die Zugänge zur Halle befinden, wird über eine 1-läufige Treppe sowie den Aufzug des Schulgebäudes erreicht.

Duschkmöglichkeiten sind im Umkleidebereich der Turnhalle vorhanden.

Barrierefreiheit:

Alle Gebäudeteile und Unterrichtsräume - bis auf die Technikbereiche im UG des Bestandsgebäudes Fachklassenbau - sind im Sinne der Inklusion barrierefrei erreichbar.

Außenanlagen:

Ein Außenspielfeld zur individuellen Nutzung im Sportunterricht und in den Pausen ist im Westen des Grundstücks vorgesehen.

Im Süd-Westen sind 112 Fahrradstellplätze angeordnet, die über eine barrierefreie Zuwegung von der Beuthener Strasse her erreichbar sind.

An dieser Stelle wurde das ursprüngliche Schulgrundstück, zu Lasten einer angrenzenden Grünfläche, in Abstimmung mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt, um ca. 420 m² erweitert. Diese Maßnahme schafft ausreichende Pausenhofflächen für die neue Gemeinschaftsschule.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden über den Ebitzweg erschlossen und können auf dem Schulgelände nachgewiesen werden.

5. Energiekonzept

Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der EnEV 2014 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um 35,7 % (GRDRs 165/2010). Der Neubau und die Sanierungsmaßnahmen erfüllen die städtischen Vorgaben des Energieerlasses.

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, werden entsprechende Maßnahmen (z. B. außenliegender Sonnenschutz an den Fassaden des Neubaus) eingerichtet. Für Klassenzimmer und Nebenräume sind mechanische Lüftungsanlagen mit hoch effizienter Wärmerückgewinnung (> 75 %) vorgesehen, über die im Sommer auch eine Nachtauslüftung realisiert werden kann. Die Wirtschaftlichkeit für die geplante Photovoltaikanlage wurde durch das Amt für Umweltschutz geprüft. Die Kosten von ca. 159.000 € werden vom Amt für Umweltschutz über das stadtinterne Contracting gedeckt.

Im Rahmen der Ämterbeteiligung wurde im Hinblick auf den Einsatz von erneuerbaren Energien der Einsatz einer Pelletheizung zur Deckung der Grundlast der Wärmeversorgung angeregt. Die Mehrkosten gegenüber der Variante mit einem Erdgas-Brennwertkessel von 85.000 € werden über das stadtinterne Contracting durch eine Vereinbarung zwischen dem Amt für Umweltschutz und dem Schulverwaltungsamt finanziert.

Im Projekt Eichendorffschule werden anstelle konventioneller T5/T16 - Leuchten, hocheffiziente LED - Leuchten, eingesetzt. Für die Mehrkosten der LED - Leuchten gegenüber konventionellen Leuchten stehen 227.806 € über das stadtinterne Contracting zur Verfügung.

Das energetische Datenblatt liegt der Beschlussvorlage bei (Anlage 4).

6. Kosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom November 2016 der Planungsgemeinschaft Eichendorffschule Hausmann Architekten GmbH und Werkgemeinschaft HHK Architekten GmbH, mit Gesamtkosten von 33.200.000 € (brutto) basiert auf den Submissionsergebnissen von ca. 60 % der Hauptgewerke, sowie auf Massenermittlungen mit Einheitspreisen der übrigen Gewerke.

Die weiteren Gewerke werden abgestimmt auf den Bauablauf ab Frühjahr 2017 ausgeschrieben. Aufgrund der aktuellen Baupreisentwicklung besteht ein konjunkturelles Kostenrisiko.

Zudem können Kostensteigerungen im Bezug auf die Bereiche Brandschutz und Baugrund noch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Das in 2013 erstellte Baugrund- und Gründungsgutachten hat gezeigt, dass das Grundstück sehr unterschiedliche Tragfähigkeiten aufweist. Die vorliegenden, ungünstigen Bodenverhältnisse wurden entsprechend in der Gründung für die Neubauten berücksichtigt. Eine abschließende Einschätzung kann erst im Zuge des Abbruchs der vorhandenen Gebäudeteile erfolgen.

Nach dem Kostenanschlag vom November 2016 ergeben sich folgende Gesamtkosten:

- Gesamtbaukosten inkl. Prognose	29.488.000 €
- Außenanlagen	1.842.000 €
- Einrichtung und Ausstattung	1.870.000 €

somit Brutto - Gesamtkosten von	33.200.000 €
(Netto-Gesamtkosten, nach Steuerrückvergütung)	33.002.000 €)

Die erforderlichen Mittel stehen im Teilhaushalt 400 – Schulverwaltungsamt – bei der Projektnummer 7.401117 – Eichendorffschule, Umstrukturierung mit Ganztagesesschule und Neubau Turnhalle – zur Verfügung.

Die Kostenkennwerte liegen bei

Bauwerkskosten 300-400	2296 €/m ² NGF
Bauwerkskosten 300-400	434 €/m ³ BRI
Gesamtbaukosten 200-700	3256 €/m ² NGF
Gesamtbaukosten 200-700	615 €/m ³ BRI

Das Vorhaben ist mit diesen Kostenkennwerten unter Berücksichtigung der topographischen Rahmenbedingungen im wirtschaftlichen Bereich.

Gegenüber der Kostenberechnung haben sich die Gesamtkosten nicht verändert.

Für die beschlossene Pelletheizung (GRDrs 410/2015) stehen Contracting-Mittel in Höhe von 85.000 € im Projekt 7.362901.300.001 „Maßnahmen zur Energieeinsparung Ämter“ zur Verfügung.

Diese zusätzlichen Mittel (Mehrkosten gegenüber der geplanten Wärmeversorgung) sind in den oben genannten Gesamtkosten nicht enthalten.

Für die ebenfalls beschlossene Photovoltaikanlage (GRDrs 410/2015) auf dem Hauptdach der Schule stehen Contracting-Mittel in Höhe von 159.000 € brutto im Projekt 7.362901.300.001 „Maßnahmen zur Energieeinsparung Ämter“ zur Verfügung.

Diese Mittel sind in den oben genannten Gesamtkosten nicht enthalten.

Am Projekt Eichendorffschule werden anstelle konventioneller T5/T16 – Leuchten, hoch-effiziente LED – Leuchten eingesetzt.

Für den Einbau stehen Contracting-Mittel in Höhe von 227.806 € brutto im Projekt 7.362901.300.001 „Maßnahmen zur Energieeinsparung Ämter“ zur Verfügung.

Diese zusätzlichen Mittel (Mehrkosten gegenüber konventionellen Leuchten) sind in den oben genannten Gesamtkosten nicht enthalten.

7. Förderung und Zuschüsse

Eine Förderung im Rahmen des kommunalen Schulhausbaus sowie nach dem Landesprogramm „Chancen durch Bildung“ (CdB) für die Erweiterung des Ganztagesbereiches wurde in mehreren Gesprächen mit dem Regierungspräsidium in Aussicht gestellt. Ein aktualisierter Förderantrag mit einem Förderbetrag in Höhe von rd. 5,2 Mio. € wurde im Juli 2016 beim Land eingereicht. Die Schulbaukommission muss jedoch zunächst die Abschreibung der abzubrechenden Gebäude bewerten, um die genaue Höhe der Fördersumme festlegen zu können.

Für die Turnhalle wird die Verwaltung einen Antrag auf Gewährung einer Zuwendung nach der Verwaltungsvorschrift des Kultusministeriums für die Förderung des Baus von kommunalen Sporthallen und Sportfreianlagen stellen. Falls das Land eine Förderung bewilligt, kann mit einem Zuschuss in Höhe von 420.000 € gerechnet werden.

8. Folgekosten

Für das Vorhaben muss mit jährlichen Folgekosten in Höhe von rd. 2.096.000 € gerechnet werden. Dies entspricht ca. 6,3 % der Gesamtkosten.

9. Personalbedarf

Durch den Neubau und die Sanierung der Eichendorffschule entsteht kein zusätzlicher Personalbedarf im Schulsekretariat.

Ein zusätzlicher Personalbedarf im Bereich Hausmeister ergibt sich zunächst nicht.

10. Termine

Baugenehmigung	Dezember 2016
Vorabmaßnahmen (vergl. GR Drs 840/2016)	Januar 2017
voraussichtlicher Baubeginn	März 2017
voraussichtliche Baufertigstellung 1. Bauabschnitt	Dezember 2018
voraussichtliche Baufertigstellung 2. Bauabschnitt	September 2020

Finanzielle Auswirkungen

Die Netto-Gesamtkosten (nach Steuerrückvergütung) für die Maßnahme „Neubau und Sanierung Eichendorffschule mit Turnhalle“ betragen 33.002.000 €.

Die Mittel werden im Teilhaushalt 400 – Schulverwaltungsamt bei Projektnummer 7.401117 ausgewiesen. Davon sind 3.100.000 € aus der Pauschale für Ganztagesstellen 2. Ausbaustufe (7.401906) auf das Projekt 7.401117 umzusetzen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate JB, StU und WfB haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

--

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 zu GRDrs 937/2016 Baubeschreibung

Anlage 2 zu GRDrs 937/2016 Kostendeckblatt

Anlage 3 zu GRDrs 937/2016 Pläne

Anlage 4 zu GRDrs 937/2016 Energetisches Datenblatt

<Anlagen>