

Landeshauptstadt Stuttgart
 Der Oberbürgermeister
 GZ: OB 2221-02

Stuttgart, 16.02.2015

Stellungnahme zum Antrag

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen CDU-Gemeinderatsfraktion
Datum 21.11.2014
Betreff Gewerbliche Schule im Hoppenlau – Umstrukturierung und Sanierung oder Neubau? Was ist die bessere und wirtschaftlichere Lösung?

Anlagen

Text der Anfragen/ der Anträge

I. Hintergrund

Der Gemeinderat hat 2007 die **Neustrukturierung von Berufen im Bereich Gesundheit, Pflege und Hauswirtschaft** beschlossen (GRDrs. 873/2006). Diese wurde zum Schuljahr 2013/14 mit der Inbetriebnahme der beiden Neubauten für Alexander-Fleming- und Hedwig-Dohm-Schule wirksam. Für die Gewerbliche Schule Im Hoppenlau bedeutete dies den Auszug von Bildungsgängen im Fachbereich Gesundheit und die Aufnahme von Ausbildungsberufen im Hotel- und Gaststättengewerbe. In Folge sind bauliche Umstrukturierungen für die berufspraktischen Fachräume notwendig. **Dringende Sanierungsbedarfe** bestehen darüber hinaus aufgrund von erheblichen Einschränkungen bei den Hygieneschleusen und der Anlieferungssituation im Bereich Nahrungshandwerk. Den entsprechenden **Grundsatzbeschluss** fasste der Gemeinderat mit GRDrs. 395/2011 (Umstrukturierung der Gewerblichen Schule Im Hoppenlau und Verlegung der Außenstelle des Wirtschaftsgymnasiums West in das Gebäude Ludwigstraße 111).

Die **Kosten** für diese Umstrukturierung in Verbindung mit einer Sanierung wurden 2011 in der Variante „GSIH mit Beruflichem Gymnasium und Außenstelle WG“ für eine Programmfläche von rd. 12.000 m² mit einem Kostenrahmen von voraussichtlich **37,4 – 42,4 Mio. €** angesetzt (davon 7,6 Mio. € Ausstattung).

Die **Vorentwurfsplanung** zeigte 2013, dass die Kosten möglicherweise eine Größenordnung erreichen, die die **Wirtschaftlichkeit einer Sanierung in Frage** stellen. Gleichzeitig stellte sich angesichts der im Nahrungshandwerk weiter rückläufigen Schülerzahlen die Frage nach einer **zukunftsfähigen Struktur** für die Hoppenlausehule. Vor diesem Hintergrund wurde dann ein **Planungsstopp** vereinbart. Sobald

im Zuge der Gesamtanalyse für alle beruflichen Schulen in Stuttgart entschieden werden kann, welche Inhalte zukünftig in den zu sanierenden Gebäuden der Schule untergebracht werden, können die Planungen wieder aufgenommen werden.

Die Erkenntnisse zum **Schulentwicklungsplan 2017 / 2022 für die beruflichen Schulen** liegen zwischenzeitlich vor und wurden im November in den Gemeinderat eingebracht (GRDrs. 736/2014). Die Analyse zeigt vielfältigen **Handlungsbedarf** an insgesamt 15 der 22 beruflichen Schulen in Trägerschaft der Stadt Stuttgart. Die verschiedenen Handlungsempfehlungen werden derzeit in den Gremien beraten und sind zur Beschlussfassung am 5. März 2015 vorgesehen (Vgl. zu den schulorganisatorischen Empfehlungen für die Hoppenlau-Schule die Beschlussanträge 5 und 6).

Die dem hier vorgestellten **Wirtschaftlichkeitsvergleich** zugrunde gelegten **Rahmendaten** würden sich je nach Beschlussfassung zur GRDrs. 736/2014 ggf. verändern. Da sich ein Raumprogramm mit geänderten Inhalten und Flächen jedoch auf beide Varianten - Sanierung am Standort oder Neubau auf einem alternativen Grundstück - gleichermaßen auswirken würde, kann der Vergleich im Sinne einer grundlegenden Aussage dienen. **Synergien** bei einem Neubau im Umfeld der Wagenhallen durch gemeinsame Nutzung von Fachräumen der dortigen beruflichen Schulen sind im Wirtschaftlichkeitsvergleich noch nicht eingerechnet. Entsprechend der Beschlussfassung zur GRDrs. 736/2014 wären die Kostenschätzungen bei verändertem Raumprogramm im Rahmen der Wiederaufnahme der Planungen zu aktualisieren und bei einem evtl. Neubau im Umfeld der Wagenhallen Einsparpotentiale aufgrund von erzielbaren Synergien zu berücksichtigen.

II. Beantwortung der im Antrag aufgeworfenen Fragen

1. Stand der Planungen

Durch das Büro Auer+Weber+Assoziierte als Generalplaner erfolgte die **Vorplanung** bis Leistungsphase 2.

Die bisher aufgelaufenen **Planungskosten** betragen **rd. 0,85 Mio. €**.

Die Bauteiluntersuchungen zu den **erforderlichen Baumaßnahmen** ergaben, dass im Gebäudeteil Forststraße die Putzflächen mit asbesthaltigem Putz ausgeführt wurden. Hier besteht momentan keine Gesundheitsgefährdung und somit keine Notwendigkeit zur Sanierung. Im Zuge einer Sanierung müssen die Putzflächen jedoch komplett ausgetauscht und fachgerecht entsorgt werden. Die Decken in allen Gebäuden der GSiH erfüllen die momentan gültigen Anforderungen an den Brandschutz nicht und müssen im Zuge einer Sanierung brandschutztechnisch ertüchtigt werden. Aufgrund der Realisierbarkeit der Anforderungen des Raumprogramms und vertikaler Erschließungen muss das statische System der Gebäude verändert werden, was zur Folge hat, dass die tragenden Wände und Decken statisch ertüchtigt werden müssen.

Die Ergebnisse der Vorplanung lassen für die Gebäude Rosenbergstraße und Seidenstraße eine wirtschaftliche Sanierung zu. Für das **Gebäude Forststraße** ist eine **Generalsanierung mit dem vorliegenden Raumprogramm** zum derzeitigen Planungsstand **nicht wirtschaftlich**.

Sanierungs- und Ausstattungskosten

Nach der, durch den Projektsteuerer und dem Hochbauamt geprüften Kostenschätzung des Generalplaners Auer + Weber + Assoziierte vom 25.07.2013 betragen die Gesamtbaukosten **rd. 52 Mio. Euro Brutto** auf Basis einer im ersten Bauabschnitt realisierten Programmfläche von rd. 8.600 m², einschließlich Einrichtung des Interims, notwendige Schadstoffsanierungen, erforderliche Ertüchtigungen hinsichtlich Statik, Brandschutz und Außenanlagen. Der Umbau der Ludwigstrasse 111, die Generalsanierung der Mühle, Kampfmittelbeseitigung und Kosten durch Baupreissteigerungen von 07/2013 bis heute sind nicht enthalten.

In einem zweiten Bauabschnitt wäre nach dem Beschluss aus 2011 das Raumdefizit von rd. 950 m² als Außenstelle in der Ludwigstr. umzusetzen. Die Planung zur Ludwigstraße erfolgte noch nicht in der notwendigen Tiefe. Nach überschlägiger Kostenhochrechnung sind **rd. 6 Mio. € Brutto** anzusetzen. Aktuellere Erkenntnisse zeigen jedoch, dass aufgrund weiter rückläufiger Schülerzahlen das Raumprogramm voraussichtlich durch einen Ersatzneubau am Standort realisiert werden könnte und eine Außenstelle in der Ludwigstraße nicht mehr benötigt würde.

Ausgehend von rd. 58 Mio. € brutto (1. und 2. Bauabschnitt) betragen die Kosten durch Baupreissteigerungen von 07/2013 bis heute **rd. 1,75 Mio. € Brutto**. Die Gesamtkosten für Sanierung/Umstrukturierung würden **rd. 59,75 Mio. €** betragen.

Prognostizierte Bauzeit

Von Baubeginn bis Fertigstellung ist von rd. vier Jahren auszugehen. Der Bauzeit ist aufgrund eines neuen oder geänderten Raumprogramms ein entsprechender Planungszeitraum voranzustellen.

Interimsunterbringung

Die baulichen Umstrukturierungen müssen im laufenden Betrieb realisiert werden, da aufgrund der Größe und Struktur der Schule keine Komplettauslagerung erfolgen kann. Die Gesamtbaumaßnahme muss in Bauabschnitten umgesetzt werden. Interimsmaßnahmen würden sowohl am Stammgebäude als auch im Gebäude Ludwigstr. 111 eingerichtet. Die mit einem sehr hohen Aufwand in der Ludwigstr. herzustellenden Fachräume für Fleischerei, Bäckerei und Konditorei mit sehr kostenintensiver Ausstattung erfordern dort in Teilbereichen einen sehr aufwendigen Rückbau bis auf den Rohbau. Nach der Interimsnutzung würde die Ausstattung komplett wieder zurückgebaut. Die Kostenschätzung des Generalplaners Auer + Weber + Assoziierte vom 25.07.2013 geht von **rd. 4 Mio. €** Interimskosten aus.

2. Bauliche Nachteile in einem sanierten Altbau

Die baulichen Abhängigkeiten hinsichtlich den gemäß Raumprogramm geforderten Raumzuschnitten und einer eingeschränkten Flexibilität der Räume bleiben bei einem sanierten Altbau weiter bestehen. Dies führt zu folgenden Nachteilen:

- **moderne Pädagogik** und **funktionale Raumzuschnitte** trotz Umstrukturierung nur eingeschränkt realisierbar
- **Anbindung von Theorie- und Praxisräumen** für den Lernfeldunterricht in den überwiegenden Berufsbereichen nicht realisierbar
- **Moderne Hygienestandards** wären in einem Neubau effizienter lösbar

- **Fluchtwege** nur mit großem Aufwand herstellbar (insb. Gebäude Seidenstr.)
- **Barrierefreiheit** nur bedingt herstellbar
- **Raumprogramm** wäre in einem Neubau effizienter umsetzbar
- **ungünstiges Verhältnis von Nutzfläche zu Restfläche** (u.a. einbündiger Baukörper Rosenbergstr.), der Betrieb wäre in einem Neubau mit kompaktem, flächenoptimierten Baukörper wirtschaftlicher
- Eine mehrjährige Sanierung bedeutet **erhebliche Einschränkungen im Schulbetrieb**, bspw. müssten Prüfungstermine unter Einbindung von dualen Partnern und Regierungspräsidium den Bauabschnitten entsprechend verlegt werden, Fachbereiche müssten teilweise mehrmals in Interims umziehen.

3. Größe des Grundstücks für einen Schulneubau

Ausgehend von einem Raumprogramm mit rd. 9.500 m² Programmfläche und unter der Annahme eines gleichen Baurechts wie für die Alexander-Fleming- und Hedwig-Dohm-Schule (Neubau „GPES“) ergibt sich bei einem durchgängigen Baukörper mit sechs Vollgeschossen eine benötigte Grundstücksfläche von rd. **6.500 m² bis 7.900 m²**.

4. Prüfung (städtischer) Grundstücke – Flächen im Umfeld der Wagenhallen

Im Umfeld der Wagenhallen wäre dies möglich. Bisher ist dort Wohnbebauung vorgesehen.

5. Kostenprognose für den Neubau und Wirtschaftlichkeitsvergleich mit einer Sanierung am Standort

Grundlage der Kostenprognose für einen Neubau ist das Raumprogramm vom 05.03.2013 mit 9.551 m² Programmfläche und der daraus ermittelten Bruttogeschosßfläche von 18.828 m². Es sind keine evtl. notwendigen Flächen für z. B. Sport, Parkierung und Anlieferung in der Kostenprognose berücksichtigt.

Auf Grundlage aktueller Kostenkennwerte ergibt sich für einen Neubau eine Kostenprognose von **rd. 67 – 72 Mio. Euro Brutto** ohne die Kosten aufgrund des noch nicht genau bekannten Grundstücks für die Erschließung des Grundstücks (Kgr 200) und die Gestaltung der Außenanlagen (Kgr 500). Nicht eingerechnet sind Kosten hinsichtlich einer zu erwartenden Baupreissteigerung, evtl. notwendige Kampfmittelbeseitigung und Bodenaustausch von kontaminierten Böden oder Kosten für einen evtl. Grundstückskauf.

Bei einer Anerkennung des Neubaubedarfs analog zum Neubau „GPES“ wäre mit einem Zuschuss des Landes zur Schulbauförderung zu rechnen. Da sich das Schulareal Im Hoppenlau im städtischen Eigentum befindet, könnte es nach Umzug geräumt und für eine Wohnnutzung vermarktet werden. Damit stellt sich der **Wirtschaftlichkeitsvergleich** zwischen Sanierung am Standort und Neubau auf einem alternativen städtischen Grundstück wie folgt dar:

Gewerbliche Schule Im Hoppenlau

Berechnung in der Schulstruktur des Grundsatzbeschlusses GR Drs. 395/2011 (mit den Berufsgruppen im Nahrungshandwerk, Hotel- und Gaststättengewerbe und Körperpflege) und einem fortgeschriebenen Raumprogramm von 9.551 m² Programmfläche

Sanierung und Umstrukturierung am Standort (Planungsstand 2013)

Maßnahme	Aufwendung
1. BA mit rd. 8.600 m ² Programmfläche (PGF) (Stand Kostenschätzung KG 200-700)	rd. 52 Mio. € ¹
2. BA mit rd. 950m ² PGF in Außenstelle ² (Planungsstand 2013 vor Ergebnis Schulentwicklungsplanung Berufliche Schulen)	rd. 6 Mio. € ²
Baupreissteigerung 07/2013 bis heute (Hochrechnung bezogen auf Gesamtkosten 58 Mio. €)	rd. 1,75 Mio. € ²
Summe Aufwendungen	rd. 59,75 Mio. €
erwarteter Zuschuss Schulbauförderung	abzgl. rd. 5 Mio.€
Gesamtkosten für die LHS	<u>rd. 55 Mio. €</u>

Neubau auf alternativem städtischem Grundstück

Maßnahme	Aufwendung
Neubau mit rd. 9.500m ² Programmfläche (KG 300, 400, 600, 700, ohne Erschließung, Außenanlagen, Kampf- mittelbeseitigung, Altlasten)	rd. 67-72 Mio. € ²
erwarteter Zuschuss Schulbauförderung (bei Anerkennung des Neubaubedarfs analog GPES)	abzgl. rd. 17 Mio. € (ggf. Wertabzug für Be- standsgebäude)
Gesamtkosten für die LHS	<u>rd. 50-55 Mio. €</u>

Die Kostenprognosen wurden erstellt von

¹ **Generalplaner Auer + Weber + Assoziierte**, Kostenschätzung Stand 07/2013

² **Hochbauamt Stadt Stuttgart**, überschlägige Hochrechnung Stand 01/2015; die Planung bis 2013 ging von einer Außenstelle im Gebäude Ludwigstr. 111 aus. Der aktuelle Schulentwicklungsplan Berufliche Schulen schlägt eine Verlegung des WG West in die Ludwigstr. vor sowie einen Ersatzneubau für ein Gebäude am Standort Hoppenlau zur Realisierung der Bedarfe aus dem Raumprogramm am Standort ohne Außenstelle

Entsprechend der Beschlussfassung zum **Schulentwicklungsplan Berufliche Schulen** müssten aufgrund eines **veränderten Raumprogramms** (zusätzlich Berufsfeld Mode, vgl. Beschlussantrag 5 der GR Drs. 736/2014) die dargestellten **Kosten für beide Varianten** (Sanierung bzw. Neubau) **fortgeschrieben** werden.

6. Zeitrahmen für Planung und Umsetzung

Sanierung und Umstrukturierung

Grundlage der einzelnen Zeitabläufe ist die Planung und Umsetzung der Sanierung und Umstrukturierung der GSiH bis zum Planungsstopp am 28.08.2013. Ab Vorlage eines beschlossenen Raumprogramms ist mit einem Zeitablauf bis Fertigstellung von **rd. sechs Jahren** zu rechnen.

Neubau

Ab Vorlage eines beschlossenen Raumprogramms bis Fertigstellung ist, ausgehend von einer konventionellen Projektabwicklung, mit **rd. sieben Jahren** zu rechnen.

Der längere Zeitablauf ergibt sich durch einen erforderlichen Wettbewerb, VOF-Verfahren zur Planerbeauftragung und einer evtl. notwendigen Aufstellung des Planungsrechts (Bebauungsplan).

Ein genauere Zeitrahmen für Planung und Umsetzung eines Neubaus ist abschließend erst nach Benennung eines konkreten Grundstücks möglich.

7. Synergien bei einer Ansiedlung der Schule im Bereich der Wagenhallen

In der Nähe der Wagenhallen gibt es zwei berufliche Schulzentren mit Alexander-Fleming- und Hedwig-Dohm-Schule sowie Kaufmännischer Schule Nord und Werner-Siemens-Schule.

In folgenden Bereichen bestehen **gemeinsame Nutzungen** und **Synergien**:

- **Sportflächen** an der Werner-Siemens-Schule werden von beruflichen Schulen und Neckarrealschule genutzt, wobei die beruflichen Schulen zusätzlich auf andere Stadtbezirke ausweichen. Die Ansiedlung der Hoppenlau-Schule würde den Sportbedarf in Stuttgart-Nord etwas erhöhen. Dieser könnte vor Ort im geplanten Sporthallenneubau am Schulzentrum Nord gedeckt werden.
- **Cafeteria:** Das Verpflegungsangebot an den beiden Schulzentren reicht über den an den beruflichen Schulen in Stuttgart üblichen Kiosk-Betrieb hinaus. Vorstellbar wäre eine Mitnutzung, der Auslastungsgrad wäre zu prüfen.
- **Kooperation** in den Jahrgangsstufen im Beruflichen Gymnasium
- **Fachräume:** im Falle einer Neuansiedlung der Hoppenlau-Schule würden gemeinsame Nutzungen eine **Reduzierung des Raumprogramms** ermöglichen. Denkbar ist, den Unterricht in der Berufsschule im Hotel- und Gaststättengewerbe in den sehr gut ausgestatteten **Küchen** der Hedwig-Dohm-Schule durchzuführen. Diese Fachräume mit kostenintensiven baulichen Anforderungen (an Kühlung, Lüftung etc.) und hochtechnisierter Ausstattung müssten an der Hoppenlau-Schule dann nicht gebaut werden. Vorstellbar wäre, dass die Hedwig-Dohm-Schule im Austausch berufspraktische Unterrichtsräume der Hoppenlau-Schule nutzen könnte. Weitere Synergien sind im Bereich der sonstigen Fachräume, z.B. bei den **Naturwissenschaften**, vorstellbar.

Bei **zukünftigen Verschiebungen in den Schülerentwicklungen** bietet eine Konzentration von mehreren beruflichen Schulen darüber hinaus den immer wichtiger werdenden Vorteil, dass flexible **gebäudeübergreifende räumliche Ausgleiche** zwischen den Schulen möglich werden.

8. Nachnutzung des Areals des bisherigen Standorts

Die Gewerbliche Schule Im Hoppenlau befindet sich in der Rosenbergstr. 17 in Stuttgart-West. Das Grundstück ist im **städtischen Eigentum**. Die Grundstücksfläche beträgt **9.155 m²**. Planungsrechtlich gilt die Baustaffel 2 gemäß Ortsbau-satzung Stuttgart. Danach ist hier eine **Wohnnutzung** grundsätzlich möglich.

Eine Wohnnutzung wäre aufgrund der hervorragenden innerstädtischen Lage in Stuttgart-West gut vorstellbar.

Fritz Kuhn

Verteiler
<Verteiler>