

Stuttgart, 08.01.2019

## **Errichtung eines Erweiterungsbaus mit Mensa und Klassenräumen am Zeppelin-Gymnasium in Stuttgart-Ost - Baubeschluss -**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	15.01.2019
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	23.01.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	24.01.2019

### **Beschlussantrag**

1. Dem Erweiterungsbau mit Mensa und Klassenräumen am Zeppelin-Gymnasium in Stuttgart-Ost nach den Plänen des Architekturbüros

D'Inka Scheible Hoffmann Architekten vom 15.10.2018  
Kelterweg 20, 70736 Fellbach

und dem vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlag vom 06.11.2018

mit Gesamtkosten von 8,27 Mio. €

wird zugestimmt.

2. Der Gesamtaufwand für den Erweiterungsbau in Höhe von 8,27 Mio. € wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 400 - Schulverwaltungsamt  
 Projektnummer 7.401169 - Neubau einer Mensa am Zeppelin-Gymnasium,  
 Ausz. Grp. 7871 - Hochbaumaßnahmen -

bis	2015	- Bau -	0 €
	2016	- Bau -	132.500 €
	2017	- Bau -	146.000 €
	2018	- Bau -	490.000 €
	2019	- Bau -	5.343.000 €
	2020	- Bau -	<u>1.336.000 €</u>
			7.447.500 €

Teilfinanzhaushalt 400 - Schulverwaltungsamt  
 Projektnummer 7.401169.600, Ausz. Grp. 783  
 in 2020 - Einrichtung -

251.000 €  
 251.000 €

Teilergebnishaushalt 400 - Schulverwaltungsamt  
 Kostengruppe 42510 - sonstiger Aufwand für Sach- und Dienstleistungen

bis	2015	0 €
	2016	10.000 €
	2017	20.000 €
	2018	35.000 €
	2019	35.000 €
	2020	<u>29.500 €</u>
		129.500 €

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

Kontengruppe 481 - Aufwendungen für interne Leistungen

bis	2015	25.000 €
	2016	76.500 €
	2017	60.000 €
	2018	80.000 €
	2019	100.250 €
	2020	<u>100.250 €</u>
		442.000 €

Gesamtaufwand brutto 8.270.000 €

Die Gesamtkosten in Höhe von 8,27 Mio. Euro werden im Teilhaushalt 400 - Schulverwaltungsamt bei der Projektnummer 7.401169 - Zeppelin-Gymnasium Neubau Mensa und Erweiterung ausgewiesen.

Zur Deckung der Gesamtausgaben stehen für den Neubau mit Mensa und Klassenräumen im DHH 2018/19 innerhalb des Teilhaushaltes 400 - Schulverwaltungsamt bei der Projektnummer 7.401169 aktuell finanzielle Mittel in Höhe von **7,25 Mio. Euro** zur Verfügung.

Die darüber hinaus benötigten finanziellen Mittel **in Höhe von 1,02 Mio. Euro** werden aus der im Teilfinanzhaushalt 400 - Schulverwaltungsamt - veranschlagten Pauschale für die formelle Ganztageschule - 4. Ausbaustufe - gedeckt.

## **Begründung**

### **1**

#### **Beschlüsse und Ausgangslage**

Neubau Mensa

Vorprojekt-/Projektbeschluss (GRDRs 429/2015)

- |                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| - Bezirksbeirat Ost                | am 09.12.2015 |
| - Ausschuss für Umwelt und Technik | am 15.12.2015 |
| - Verwaltungsausschuss             | am 16.12.2015 |

Neubau Mensa und Erweiterung

- |  |               |
|--|---------------|
| -Tischvorlage Verwaltungsausschuss                                     | am 21.12.2016 |
| (Antrag 370/2016 „Neubau am Zeppelin-Gymnasium jetzt richtig machen!“) |               |

#### **konkretisierter Vorprojekt-/Projektbeschluss (GRDRs 369/2017)**

- |                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| - Verwaltungsausschuss             | am 21.02.2018 |
| - Bezirksbeirat Ost                | am 28.02.2018 |
| - Ausschuss für Umwelt und Technik | am 06.03.2018 |
| - Verwaltungsausschuss             | am 07.13.2018 |

## **2. Schul- und Raumsituation**

Das Zeppelin-Gymnasium ist ein dreizügiges Gymnasium in Stuttgart-Ost mit insgesamt 575 Schülerinnen und Schülern (Stand: Oktober 2018). Seit Einführung des G9 als Schulversuch im Schuljahr 2012/13 verzeichnet die Schule steigende Schülerzahlen. Mit Blick auf die insgesamt steigenden Zahlen an Gymnasiasten im Innenstadtbereich wird zukünftig am Standort von einer stabilen Dreizügigkeit ausgegangen. Die Schule ist seit dem Schuljahr 2010/11 vom Land anerkannte offene Ganztageschule. Der Schulträger ist deshalb verpflichtet, ein Mittagessen für die Schülerinnen und Schüler bereit zu stellen. Aktuell findet die Essensausgabe in der Cafeteria der Schule statt, die mittlerweile für die Anzahl der täglich am Mittagessen teilnehmenden Schülerinnen und Schüler zu klein ist. Das Raumprogramm für die Mensa einer Programmfläche von rd. 220 m<sup>2</sup> (Speiseraum und Küche) wurde mit GRDRs 429/2015 bereits beschlossen.

Der Anstieg der Schülerzahl am ursprünglich 2- bis 3-zügigen Zeppelin-Gymnasium führte zu einem Raumdefizit im Unterrichts- und Fachraumbereich, was jedoch derzeit durch die Einrichtung einer Außenstelle in den ehemaligen Räumen der Hauswirtschaftlichen Schule Ost im Gebäude Werastraße 138 ab dem Schuljahr 2013/14 weitestgehend ausgeglichen werden konnte.

Mit der Aufstockung der Mensa können die Bedingungen für die Situation der Oberstufe optimiert werden. Die Raumgestaltung ermöglicht individuelles Lernen und einen multimedialen Unterricht. In den beiden Obergeschossen kann die gesamte Oberstufe untergebracht werden. Insgesamt beträgt die Programmfläche für Mensa und Erweiterung 706 m<sup>2</sup>.

### **3. Aufgabe der Außenstelle Werastraße**

Nach der Fertigstellung des Neubaus am Schulstandort Zeppelin-Gymnasium ist es möglich, die sanierungsbedürftige Außenstelle in der Werastraße 138 aufzugeben und die im Sanierungsgebiet Stuttgart 29 -Teilgebiet Stöckach befindliche städtische Fläche neu zu entwickeln. Auf die anstehenden kostenintensiven Sanierungsmaßnahmen in der Außenstelle kann verzichtet werden.

### **4. Entwurfskonzept**

Hinter dem bestehenden neoklassizistischen Schulgebäude des Zeppelin-Gymnasiums entsteht auf dem Schulhof ein dreigeschossiger Neubau.

Das Gebäude befindet sich auf der derzeit als Bolzplatz genutzten asphaltierten Fläche zwischen Hauptgebäude, Sporthalle und der benachbarten Abfallwirtschaft Stuttgart.

Der Neubau gliedert sich in zwei Bereiche.

1) Im Erdgeschoss befindet sich die Mensa, welche sich zum Schulhof und zum Bestand hin öffnet. Der mittig gelegene Speisebereich wird flankiert von der Aufwärmküche mit Speiseausgabe, Spülküche, Lager- und Technikräume auf der einen Seite sowie sanitären Anlagen (Schüler/innen) mit Lager- und weiteren Technikflächen auf der anderen Seite. Die Mensa kann als Versammlungsstätte für schulinterne Veranstaltungen genutzt werden.

2) In den beiden Obergeschossen werden insgesamt sieben Klassenräume, ein Lehrerzimmer, vier Schülerarbeitsräume, zwei Kommunikationsbereiche für Schüler, sanitäre Anlagen (Lehrer/innen), Lager- und Nebenräume angeordnet.

Das Gebäude wird barrierefrei ausgeführt, ein Aufzug ist vorgesehen.

### **5. Energiekonzept**

Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der EnEV 2014 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um 39,1 % und genügt den städtischen Vorgaben (GRDRs 165/2010). Die thermische Gebäudehülle wird mit einem hocheffizienten baulichen Wärmeschutz versehen. Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, ist ein außenliegender Sonnenschutz (Markisen und Sonnenschutzverglasung) an den Fassaden vorgesehen.

Die Wärmeerzeugung des Neubaus erfolgt über Fernwärme. Im Erdgeschoss findet die Wärmeübergabe durch eine Fußbodenheizung und in den Obergeschossen durch Heizkörper statt. Für die Warmwasserbereitung sind dezentrale Elektrodurchlauferhitzer vorgesehen. Die Küchen- und Sanitärbereiche, Mensa und Unterrichtsräume werden jeweils mit einem hocheffektiven Wärmerückgewinnungssystem (Rückwärmzahl > 75 %) mechanisch be- und entlüftet. Es ist geplant, die Belüftungstechnik nahezu auf der gesamten Dachfläche des Neubaus zu installieren. Die Beleuchtung des Neubaus erfolgt komplett über LEDs. Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Das energetische Datenblatt liegt dem Beschluss (Anlage 4) bei.

## **6. Neugestaltung Außenanlagen**

Die Außenanlagen um den Neubau werden neu zониert und angepasst.

Die entfallenden Pausenflächen werden durch den neu gestalteten Außenbereich nord-östlich des Schulgebäudes kompensiert.

Auf dem bestehenden Parkplatz werden zwei barrierefreie Stellplätze nachgewiesen.

Auf dem Schulhof werden neun weitere Stellplätze nachgewiesen, die jedoch nur im Veranstaltungsfall außerhalb des Schulbetriebs genutzt werden. Außerdem werden insgesamt 60 Fahrradstellplätze geschaffen. Durch einen weiteren neuen Müllstandort zur nordöstlichen Seite des Hauptgebäudes wird die Müllsituation der Schule verbessert. Für die Durchführung der Baumaßnahmen ist die Fällung eines Baumes erforderlich. Hierfür sind zwei Ersatzpflanzungen vorgesehen, wie in GRDRs 761/2018 bereits angekündigt.

## **7. Planungs- und Baurecht**

Die Baugenehmigung wurde am 08.11.2018 erteilt.

## **8. Kosten**

Der Kostenanschlag nach DIN 276 von D'Inka Scheible Hoffmann Architekten vom 06.11.2018 mit Gesamtkosten von 8,27 Mio. € für den Erweiterungsbau mit Mensa und Klassenräumen basiert auf den Submissionsergebnissen von rund 55 % der Hauptgewerke, dies entspricht rund 34 % der Gesamtbaukosten, sowie auf Massenermittlungen mit Einheitspreisen der übrigen Gewerke.

Die weiteren Gewerke werden abgestimmt auf den Bauablauf ausgeschrieben.

Aufgrund der aktuellen Baupreisentwicklung besteht ein konjunkturelles Kostenrisiko.

In den Gesamtkosten sind die Kosten für die Umverlegung der bestehenden Fernwärmeleitung und Herstellung Anschluss für die Datenverbindung an den Bestand enthalten.

Gegenüber dem konkretisierten Vorprojekt-/Projektbeschluss (GRDRs 369/2017) vom 07.03.2018 mit genehmigten Gesamtkosten von 7.250.000 € (Kostenstand 12/2016) entstehen für den Neubau mit Mensa und Klassenräumen folgende Mehrkosten:

### **1. Baupreissteigerung seit 12/2016**

gemäß Statistischem Landesamt Baden-Württemberg  
mit Indexierung von 11/2016 auf 11/2018

580.000 Euro

### **2. Herstellung einer eigenständigen Stromversorgung**

260.000 Euro

Durch Reduzierung der Fensterflächen in den Obergeschossen und Änderung der Materialoberflächen für Decke und Bodenbeläge sowie einer Optimierung der Lüftungsanlage wurden Kostenreduzierungen und Einsparungen bereits in der Planung berücksichtigt.

Aufgrund starker Zunahme der Elektromobilität auf Seiten der AWS konnte die geplante Anbindung an die Trafostation nicht länger herangezogen werden.

Es wird eine eigenständige Stromversorgung über das Nachbargrundstück Neckarstr. 155 im Zuge der Baumaßnahme hergestellt.

Basierend auf der Baupreissteigerung gemäß Statistischem Landesamt Baden-Württemberg des vergangenen Jahres, liegt die Baupreissteigerung momentan bei jährlich 4,5 - 5,0 %.

Für die künftig eintretende Baupreissteigerung wird eine Steigerung von jährlich 2,5 % bis Mitte Bauzeit angesetzt.

Unter Berücksichtigung des Kostenanschlages von November 2018 und einem Projektende im Frühjahr 2021 ergibt sich ein Ansatz von 1,25 Jahren.

Nach dem Kostenanschlag vom November 2018 ergeben sich folgende Gesamtkosten:

- Gesamtbaukosten	7.839.000 €
- <u>Einrichtung und Ausstattung</u>	<u>251.000 €</u>
Zwischensumme Gesamtbaukosten	8.090.000 €
- Prognose Baupreissteigerung (jährlich 2,5 % bis Mitte Bauzeit)	180.000 €
<hr/>	
<b>Gesamtkosten brutto</b>	<b>8.270.000 €</b>

Es bestehen folgende Kosten-Restrisiken:

Da der Standort als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen ist, sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Des Weiteren sind Maßnahmen für die Gründung im Auffüllungsbereich notwendig. Diese Maßnahmen haben sich aus den geologischen Untersuchungen ergeben.

Aus dem Gestattungsvertrag für die Verlegung der Stromleitung über das Nachbargrundstück können weitere Kosten während der Bauausführung entstehen.

Ein erhebliches Kostenrisiko besteht durch die derzeitige überlastete Marktsituation, die zu überhöhten Angebotspreisen und einer sehr geringen Beteiligung an Ausschreibungen führt.

Die Kostenkennwerte liegen bei:

Bauwerkskosten 300-400	4.100 €/m <sup>2</sup> NRF
Bauwerkskosten 300-400	768 €/m <sup>3</sup> BRI
Gesamtbaukosten 200-700	6.169 €/m <sup>2</sup> NRF
Gesamtbaukosten 200-700	1.155 €/m <sup>3</sup> BRI

Das Bauvorhaben liegt unter Berücksichtigung von vergleichbaren Projekten und der aktuellen Marktsituation im wirtschaftlichen Rahmen.

## 9. Förderung

Die Stadt Stuttgart hat für das Projekt Zeppelin-Gymnasium am 29.09.2016 einen Antrag beim Land auf Förderung nach dem Programm Chancen durch Bildung (CdB)

gestellt. Hierfür wird aktuell mit einer Förderung in Höhe von 281.000 Euro gerechnet. Im DHH 2018/2019 sind innerhalb des Teilhaushalts 400 - Schulverwaltungsamt bei der Projektnummer 7.401169 aktuell Zuschüsse in Höhe von 180.000 Euro kalkuliert. Die Veränderung ist bei der Fortschreibung im Doppelhaushalt 2020/2021 zu berücksichtigen. Am 03.08.2018 wurde, bedingt durch die Aufstockung der Mensa, der CdB-Antrag ergänzt um einen Antrag auf Schulbauförderung. In welcher Höhe es einen Zuschuss vom Land gibt, darüber kann zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch keine verbindliche Aussage gemacht werden.

#### **10. Folgelasten**

Für das Vorhaben muss mit Folgelasten in Höhe von rd. 7 % der Gesamtkosten gerechnet werden.

#### **11. Termine**

Folgende Terminabwicklung ist vorgesehen:

Baubeschluss	Januar 2019
Baubeginn	Februar 2019
Baufertigstellung	März 2021

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Gesamtkosten in Höhe von 8,27 Mio. Euro werden im Teilhaushalt 400 - Schulverwaltungsamt bei der Projektnummer 7.401169 - Zeppelin-Gymnasium Neubau Mensa und Erweiterung ausgewiesen.

Zur Deckung der Gesamtausgaben stehen für den Neubau mit Mensa und Klassenräumen im DHH 2018/19 innerhalb des Teilhaushaltes 400 - Schulverwaltungsamt bei der Projektnummer 7.401169 aktuell finanzielle Mittel in Höhe von **7,25 Mio. Euro** zur Verfügung.

Die darüber hinaus benötigten finanziellen Mittel **in Höhe von 1,02 Mio. Euro** werden aus der im Teilfinanzhaushalt 400 - Schulverwaltungsamt - veranschlagten Pauschale für die formelle Ganztageschule - 4. Ausbaustufe - gedeckt.

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

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

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

-

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

-

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

Anlagen

Anlagen

1. Baubeschreibung
2. Kostendeckblatt
3. Pläne
4. Energetisches Datenblatt



<Anlagen>