

Stuttgart, 18.11.2015

Eschbach-Gymnasium, Adalbert-Stifter-Straße 40, 70437 Stuttgart
- Bereitstellung von 6 mobilen Unterrichtsräumen zur Deckung von Raumfehlbedarfen am Schulzentrum Freiberg
- Baubeschluss

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	01.12.2015
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	02.12.2015

Beschlußantrag:

1. Dem Neubau von 6 eingeschossigen mobilen Unterrichtsräumen am Eschbach-Gymnasium nach den Plänen des Architekten Dipl. Ing. Hannes Herms, Stuttgart vom 03.07.2015
und dem Kostenanschlag vom 14/16.10.2015
mit Gesamtkosten von 1,5 Mio. €
wird zugestimmt.

2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 1,5 Mio. € wird wie folgt gedeckt:

Teilfinanzhaushalt 400 Schulverwaltungsamt
Projekt-Nr. 7.401129.300 – Campus Freiberg (Eschbach-Gymnasium), Mobile Unterrichtsräume

2016 - Bau und Einrichtung 1.500.000,- €

Die Mehrkosten im Haushaltsjahr 2015 werden im

Teilfinanzhaushalt 400 Schulverwaltungsamt bei
Projekt-Nr. 7.401126.300 – Campus Vaihingen (Pestalozzischeule), Mobile
Unterrichtsräume in Höhe von 287.000,- € im Rahmen der gegenseitigen
Deckungsfähigkeit gedeckt.

3. Das Hochbauamt wird mit der Vergabe aller Leistung und der weiteren Planung und Ausführung bis einschließlich Leistungsphase 9 beauftragt.

Begründung:

1. Beschlüsse

Referatsentschließung

Referat Kultur, Bildung und Sport 04.11.2014

Technisches Referat 05.12.2014

Inhalt der vorliegenden Beschlüsse: Bereitstellung von 6 mobilen Unterrichtsräumen zur Deckung von Raumfehlbedarfen am Schulzentrum Freiberg für die Dauer von zunächst 3 Jahren mit Baukosten von 565.000,- € und Mietkosten von jährlich 216.000,- €.

Beauftragung des Hochbauamtes die Ausschreibung zu veranlassen.

2. Raumsituation

Aufgrund des anhaltenden Trends zu höheren Bildungsabschlüssen und dem Wegfall der Verbindlichkeit der Grundschulempfehlung hat die Schülerzahl am Eschbach- Gymnasium in den letzten Jahren stark zugenommen. Auch für die kommenden Schuljahre muss mit diesem hohen Gymnasialaufkommen gerechnet werden. Das Eschbach-Gymnasium ist räumlich nur für eine 3-Zügigkeit ausgelegt, so dass die Raumsituation äußerst angespannt ist.

Auch die im selben Gebäude untergebrachte Bertha-von-Suttner-Realschule kann eine erhöhte Nachfrage verzeichnen, so dass sie mittlerweile bereits in mehreren Jahrgängen einen dritten Zug führt und Klassenzimmer in der Herbert-Hoover-Schule mit nutzt.

Die Werkrealschule der Herbert-Hoover-Schule und die Realschule möchten sich gemeinsam auf den Weg zur Gemeinschaftsschule machen. Gleichzeitig soll der Schulstandort Freiberg langfristig umstrukturiert werden, so dass eine optimale Ausnutzung der Räumlichkeiten möglich wird.

3. Raumprogramm

Planungsauftrag in der Referats-Entschließung vom 17.04.2014:

Bereitstellung von 6 mobilen Unterrichtsräumen mit je ca. 65 m² = 390 m², zwei Schülertoiletten, ein Putzraum.

4. Entwurfskonzept

Der Baukörper ist eingeschossig und wird im Abstand von ca. 8 m parallel zum

Bestandsgebäude errichtet; Lage und Grundriss nehmen Rücksicht auf den Baumbestand und die Gas- u. Wasserversorgungsleitungen an der Nordwestecke. Die Gebäudeabmessungen betragen ca. 21,50 m x 27,50 m x 3,75 m mit einer Bruttogrundfläche von ca. 559 m², Grundfläche der 6 Klassenräume beträgt je 61,70 m² die lichte Höhe 2,80 m.

Der Zugang zum Neubau erfolgt vom Bestandsbau über einen stufenfreien überdachten Verbindungsweg. Die einzelnen Räume sind stufenfrei erreichbar mit Ausnahme der Klassenräume 2 und 3. Diese müssen zum Erhalt von Baumwurzeln um ca. 51 cm angehoben werden.

Aus jedem Klassenraum führt ein Ausgang unmittelbar ins Freie, deshalb konnte das Baurechtsamt von der F30 Brandschutzanforderung für Gebäudeklasse 3 gemäß LBO §2 (4) befreien. Zur Brandfrüherkennung werden funkvernetzte Rauchwarnmelder mit akustischem Alarm installiert.

Die haustechnischen Anlagen zur Wasser-, Strom- und Fernwärmeversorgung sowie die elektronische Kommunikationstechnik wie Datennetz, Sprachalarmierungsanlage werden an die Technikzentralen des Bestandsgebäudes angeschlossen.

Für den Interimbau ist der Mindestwärmeschutz nach DIN 4108 einzuhalten und der Mindestschallschutz nach DIN 4109. Zur Verbesserung der Sprachverständlichkeit werden raumakustisch wirksame Wand- und Deckenflächen vorgesehen.

Die Außenanlagen bleiben um das Gebäude weitestgehend unverändert. Im Bereich der Notausgänge ist ein Niveaueausgleich erforderlich.

5. Planungs- und Baurecht

Für das zu bebauende Grundstück (Flst. 3966) gilt der Bebauungsplan Freiberg Plan 4 Mühlhausen 1962/181 NÖ – für den Außenbereich ist kein Bebauungsplan vorhanden, Beurteilungsgrundlage für die bauplanrechtliche Zulässigkeit ist deshalb § 34 BauGB.

Das Vorhaben wurde vom Baurechtsamt am 04.05.2015 befristet auf 5 Jahre bis 31.07.2020 genehmigt. Eine längere Standzeit müsste zu gegebener Zeit neu beantragt werden.

6. Kosten / Wirtschaftlichkeit

Um kurz- bis mittelfristig die Beschulung der Schülerinnen und Schüler am Schulzentrum Freiberg zu sichern, hat der Gemeinderat im DHH 2014/15 Mittel in Höhe von 1.213.000.- € zur Bereitstellung von 6 mobilen Unterrichtsräumen für drei Jahre zur Verfügung gestellt. Die Ausschreibungsergebnisse haben ergeben, dass diese Mittel nicht ausreichen, deshalb musste die Ausschreibung aufgehoben werden.

In einem Nebenangebot hat der günstigste Bieter den Kauf des Gebäudes angeboten.

Ab einer Standzeit von 3 Jahren und 4 Monaten ist ein Kauf günstiger als Miete mit anschließendem Rückbau. Angesichts der schulischen Entwicklung am

Schulzentrum Freiberg ist aktuell davon auszugehen, dass die Container mindestens für 5 Jahre am Standort Freiberg benötigt werden. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Kostenentwicklung im Container-Markt ist auch eine Folgenutzung der Container an einem anderem Standort denkbar.

Dem Kostenanschlag des Architekten Hannes Herms vom 14.10.2015 mit Gesamtkosten in Höhe von 1.500.000.- € liegt der Kauf des Neubaus in Modulbauweise zugrunde. Bei einer Standzeit von 5 Jahren decken sich die Kosten für den Rückbau mit dem angebotenen Rückkaufwert. Bei längeren Standzeiten fallen dementsprechend Rückbaukosten an; diese sind gesondert bereitzustellen. In o.g. Kosten sind keine Ansätze für Rückbau (nach Standzeit > 5 Jahre) enthalten.

Die Kostenkennwerte:

Bauwerkskosten	KG 300 – 400	2.150	Euro / m ² NGF
Bauwerkskosten	KG 300 – 400	347	Euro / m ³ BRI
Gesamtbaukosten	KG 200 – 700	3.048	Euro / m ² NGF
Gesamtbaukosten	KG 200 – 700	492	Euro / m ³ BRI

Das Vorhaben liegt mit diesen Kostenkennwerten innerhalb den Werten für städtische Vergleichsobjekte.

7. Folgelasten

Für das Vorhaben ist mit jährlichen Folgelasten in Höhe von ca. 159.417.- € zu rechnen, dies entspricht ca. 10,6 % der Gesamtkosten.

8. Personalbedarf

Durch die Maßnahme entsteht kein erhöhter Personalbedarf am Eschbach-Gymnasium.

9. Termine

Baubeginn	voraussichtlich	Januar 2016
Baufertigstellung	voraussichtlich	Juni 2016
Einrichtung / Inbetriebnahme	voraussichtlich	Juli 2016

Die Umsetzung der Deckungsmittel erfolgt in Zuständigkeit der Verwaltung.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Maßnahme ergeben sich gemäß Kostenanschlag vom 14./16.10.2015 folgende Gesamtkosten:

Baukosten	1.487.000.- €
Ausstattung	13.000.- €
Summe	1.500.000.- €

Bislang sind im Haushalt Mietkosten von 1.213.000,- € veranschlagt. Die Finanzverwaltung wird im Rahmen der Haushaltsplanberatungen die notwendigen Änderungen in der Veranschlagung vorschlagen.

Beteiligte Stellen

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

Vorliegende Anträge/Anfragen

-

Erledigte Anträge/Anfragen

-
Dirk Thürna
Bürgermeister

Anlagen

Kostenanschlag zum Baubeschluss
Flächenvergleich
Baubeschreibung
Planunterlagen

<Anlagen>

    
5214 GR EGSF Baubeschreib 20151021b.pdf Anlage 4.5 .pdf Anlage 4.4 .pdf Anlage 4.3.pdf Anlage 4.2 .pdf
  
Anlage 4.1 .pdf Flächenvergleich Anlage 2 .pdf Deckblatt Kostenanschlag .pdf