

Stuttgart, 09.07.2019

Neubau Erweiterungsbau mit Mensa an der Elise von König-Gemeinschaftsschule, Stuttgart-Münster - Projektbeschluss -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	16.07.2019 17.07.2019

Beschlussantrag

1. Von der Schulentwicklung und Raumsituation an der Elise von König-Schule wird Kenntnis genommen.

2. Der Planung zum Erweiterungsbau mit Mensa gemäß
Entwurfsplanung des Büros Michel und Wolf Architekten, Stuttgart vom 07.05.2019
Baubeschreibung vom 13.05.2019
und der vom Hochbauamt geprüften Kostenberechnung vom 13.05.2019

mit Gesamtkosten in Höhe von brutto 13.685.000,- €
davon für Dachterrasse 505.000,- €

wird zugestimmt.

3. Der zusätzlichen Ausführung einer Dachterrasse auf dem Erweiterungsbau wird zugestimmt.

4. Das Hochbauamt wird mit der Planung auf der Grundlage der Entwurfsplanung inkl. Dachterrasse bis Leistungsphase 6 HOAI sowie Teilen von Leistungsphase 7 beauftragt.

5. Für die Umsetzung des Vorhabens werden insgesamt Mittel in Höhe von 13.685.000 € benötigt. Mittel in Höhe von insgesamt 7,29 Mio. € sind bereits finanziert. Diese stehen im THH 400 bei der Projekt-Nr. 7.401134 - Elise von König-Schule, Einrichtung Gemeinschaftsschule mit Ganztagebereich zur Verfügung.

Die darüber hinaus erforderlichen Mittel in Höhe von 6,395 Mio. € wurden zum Doppelhaushalt 2020/2021 angemeldet.

Begründung

1. Beschlüsse

Vorprojektbeschluss zur Erweiterung und Umstrukturierung GR Drs 596/2015	
Ausschuss für Umwelt und Technik, Einbringung	10.11.2015
Bezirksbeirat Münster	17.11.2015
Ausschuss für Umwelt und Technik	01.12.2015
Verwaltungsausschuss	02.12.2015

2. Schulsituation und Bedarf

Im aktuellen Schuljahr 2018/19 werden insgesamt 466 Schülerinnen und Schüler in 21 Klassen beschult. Hiervon besuchen 180 Schülerinnen und Schüler die Grundschule in 8 Klassen. Die Gemeinschaftsschule besuchen 286 Schülerinnen und Schüler in 13 Klassen.

Die Prognose für die kommenden Jahre weist für die Elise von König-Schule eine Zweizügigkeit sowohl in der Ganztagesgrundschule als auch in der Gemeinschaftsschule aus.

Durch die Einrichtung der Gemeinschaftsschule (zum Schuljahr 2013/14) und der Ganztagesgrundschule (zum Schuljahr 2015/16) ist am Schulstandort ein höherer Raumbedarf entstanden, der nicht durch die bestehenden Räumlichkeiten gedeckt werden kann.

Der Fehlbedarf an Räumen soll in einem ersten Bauabschnitt in einem solitären Neu- bzw. Erweiterungsbau auf dem Schulgrundstück untergebracht werden.

Darüber hinaus sollen die bestehenden Unterrichtsräume in später geplanten Bauabschnitten an das pädagogische Konzept der Schule angepasst werden.

Durch den Erweiterungsbau am Standort auf der derzeitigen Bewegungs- und Spielfläche entfallen ein Klettergerüst sowie weitere Spielgeräte. Die verbleibende Schulhoffläche bietet aufgrund des hohen Versiegelungsgrads sowie der Erfordernis für Ballspielmöglichkeiten kaum Rückzugsflächen für ruhigere Aktivitäten. Da die Freianlagen für Ganztageschulen und insbesondere für die Primarstufe von großer Bedeutung sind, soll auf dem Dach des Neubaus eine Dachterrasse als Rückzugsort für Entspannung im lebhaften Schulalltag geschaffen werden. Geplant ist die Dachterrasse für Schülerinnen und Schüler der Primarstufe (ausschließlich in Begleitung), für Ganztagesangebote wie Naturbeobachtung (u.a. Bienen), Kinderyoga, oder Aktivitäten und Angebote im Rahmen des Unterrichts wie Lernen im Freien oder Lesen üben mit Lesepaten

3. Raumprogramm

Das Raumprogramm zum Vorprojektbeschluss beinhaltete eine Programmfläche von rd. 1.200 m² mit 8 Klassenräumen mit Ganztagesbereichen, Räumen für die pädagogische Leitung und eine Mensa mit Verteilerküche und Nebenräumen. Dieses Raumprogramm wurde in der Entwurfsplanung des Architekten umgesetzt. Zusätzlich wurden im Zuge der Planung funktional notwendige Anpassungen im Bereich der Technik- und Sanitärräume vorgenommen. Insgesamt ergibt sich eine Nutzfläche von 1.760 m².

4. Standort / Entwurfskonzeption

Der Erweiterungsbau mit der neuen Mensa rückt so weit wie möglich an die westliche Grundstücksgrenze heran und fasst so den Schulhof, zusammen mit dem bestehenden Schulgebäude, ein.

Typologisch entsteht die Gebäudeform aus einem aufgeschnittenen Rechteck, dessen Hälften gegeneinander verschoben sind. Die beiden aufgeschobenen Flügel bieten je zwei Klassen mit Differenzierungsraum und gut belichteten Fluren Platz. Im überlappenden Mittelbereich sind Erschließung und Ganztagesbereiche sowie Teamstationen für die pädagogischen Mitarbeiter untergebracht.

Im Erdgeschoss ist die Mensa angeordnet, die sich mit einer bodentiefen Verglasung zum Schulhof hin öffnet. Die Anlieferung der Küche erfolgt von der Murgtalstraße über eine Hebebühne sowie fußläufig über eine Rampe entlang der Grundstücksgrenze.

Im Untergeschoss befinden sich die Technikräume, Stuhllager und WC-Anlagen der Mensa sowie die Umkleiden mit WC für das Küchenpersonal.

Aufgrund der Ausnutzung der bebaubaren Grundstückfläche durch die bestehenden Schulbauten, steht für den neuen Erweiterungsbau nur begrenzt Fläche zur Verfügung. Die Grundfläche des Gebäudes wurde daher so kompakt wie möglich gehalten.

Der Erweiterungsbau erhält eine helle Klinkerfassade und nimmt so die Elemente des Altbaus auf. Durch den kompakten Baukörper mit Flachdach und Fensterbändern wird auch Bezug auf die gegenüberliegenden neueren Bestandsbauten genommen. Der Dachgarten erhält eine Pergola samt Sonnenschutz. Die restliche Dachfläche wird für die Errichtung einer -nicht für den Energienachweis erforderlichen- Photovoltaikanlage vorgehalten.

Im Zuge des Neubaus wird auch der umgebende Außenbereich sowie Teile des Pausenhofs wiederhergestellt und neugestaltet.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung. Für den Erweiterungsbau müssen insgesamt 12 Bäume gefällt werden. Ersatzbepflanzungen für 8 Bäume können auf dem Schulgrundstück hergestellt werden. Eine weitere Ersatzbepflanzung außerhalb des Schulgrundstücks wird derzeit noch untersucht.

5. Energie- und Technikkonzept

Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um mindestens 30% und in Bezug auf die thermische Gebäudehülle um mindestens 20%. Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, ist an den Glasfassaden ein außenliegender Sonnenschutz mit Lichtlenkung vorgesehen.

Die Wärmeversorgung des Neubaus erfolgt über den bestehenden Fernwärmeanschluss im Bestandsgebäude. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt in den Klassenzimmern und Nebenräumen über Heizkörper ($T_V / T_R = 60^\circ\text{C} / 40\text{ C}$). Die Mensa wird über eine Fußbodenheizung ($T_V / T_R = 40^\circ\text{C} / 30\text{ C}$) beheizt. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral mit elektr. Durchlauferhitzern. Die Warmwasserbereitung in der Küche erfolgt zentral über eine Frischwasserstation.

Das Gebäude ist flächendeckend mit einer mechanischen Be- und Entlüftungsanlage mit einer hocheffizienten Wärmerückgewinnung (Rückwärmzahl $\geq 0,75$) und CO₂-Steuerung in den Klassenzimmern sowie der Möglichkeit einer Nachtdurchlüftung vorgesehen. Die Aufstellung der 2 Lüftungsgeräte erfolgt im UG.

Zur Beleuchtung der Räume werden LED-Leuchten eingesetzt

Photovoltaikanlage

Die Dachfläche außerhalb des Dachgartens wird für die Nutzung einer -nicht für den Energienachweis erforderlichen- Photovoltaikanlage vorgehalten. Die Kosten für die Planung und Ausführung der PV-Anlage sind nicht im Projektbeschluss enthalten und entsprechend über Mittel des stadtinternen Contractings zu finanzieren. Die Ämterabstimmung hierzu läuft derzeit.

Energetisches Datenblatt

Das Energetische Datenblatt liegt der Beschlussvorlage bei (siehe Anlage 5)

Abstimmung Energiekonzept mit AfU

Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

6. Termine

Als nächster Schritt ist, nach erfolgtem Projektbeschluss, die Einreichung des Bauantrags im Herbst 2019 vorgesehen.

Den Projektbeschluss sowie die Finanzierung der Mehrkosten zum DHH 2020/2021 vorausgesetzt, gestalten sich die weiteren Termine nach derzeitigem Stand wie folgt:

Baugenehmigung	Frühjahr 2020
Ausschreibung der Hauptgewerke	3. Quartal 2020
Baubeschluss	4. Quartal 2020
Baubeginn	4. Quartal 2020
Fertigstellung	2. Quartal 2022

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Finanzierung des Vorhabens stehen aktuell Mittel in Höhe von insgesamt 7,29 Mio. € zur Verfügung. Diese sind gemäß Vorprojektbeschluss GRDRs 596/2015 im THH 400 bei der Projekt-Nr. 7.401134 - Elise von König-Schule, Einrichtung Gemeinschaftsschule mit Ganztagebereich - bereitgestellt.

Gegenüber den im Vorprojektbeschluss vom 02.12.2015 (GRDRs 596/2015) genannten Gesamtkosten der Machbarkeitsstudie in Höhe von 7,29 Mio. € ergeben sich Mehrkosten in Höhe von 6,395 Mio. €. Diese sind im Wesentlichen begründet durch:

- Mehrkosten durch die aktuelle Marktlage und durch eingetretene konjunkturelle Baupreissteigerungen
Mehrkosten 1.100.000 €
- funktionsbedingt erforderliche Anpassungen bei Küche mit Nebenräumen, Technikflächen und WC-Anlagen (Flächenmehrbedarf im EG)
- für die gebäudetechnischen Anlagen, die Sanitärräume der Mensa und die Personalumkleiden wird ein in der Machbarkeitsstudie nicht enthaltenes Untergeschoss erforderlich. Dieses muss, aufgrund von schlechten Baugrundverhältnissen als Ergebnis des geologischen Gutachtens, als Vollunterkellerung ausgeführt werden. Auch bei der Gebäudegründung ergibt sich ein erhöhter Aufwand aufgrund der schlechten Baugrundverhältnisse.

Zusätzlich wird, durch die beengten Verhältnisse am Bauplatz, für die Baugrube ein allseitiger Verbau erforderlich.

Mehrkosten rd. 2.497.000 €

- Mehraufwand nach geologischem Gutachten aufgrund vermutetem schadstoffbelasteten Aushub für Zwischenlagerung und Beprobung (ohne Entsorgung).
Mehrkosten rd. 216.000 €
- vorgezogene Maßnahmen im Bestand für die haustechnische Anbindung des Erweiterungsbaus: Herstellung eines neuen Starkstrom-Hausanschlusses mit neuem Technikraum im Bestand, Ertüchtigung der bestehenden Fernwärmübergabestation.
Kosten rd. 120.000 €
- Zusätzliche Dachterrasse als Ausgleich für die entfallene Pausenhoffläche.
Kosten rd. 453.000 €

Die ermittelten Gesamtkosten der Kostenberechnung des Büros Michel + Wolf Architekten vom 13.05.2019 in Höhe von 13,685 Mio. € enthalten Kostenanteile für

Erweiterungsbau mit Mensa	11.863.000,- €
Dachterrasse	453.000,- €
Ausstattung:	
Ausstattung Erweiterungsbau mit Mensa	605.000,- €
Ausstattung Dachgarten	10.000,- €
Prognose (davon für Dachterrasse 26.500 €)	754.000,- €
Gesamtkosten brutto	13.685.000,-€

Daraus ergeben sich folgende Kostenkennwerte (inkl. Dachterrasse):

Bauwerkskosten	3.502 € / m ² NRF 703 € / m ³ BRI
Gesamtkosten	4.918 € / m ² NRF 987 € / m ³ BRI

Diese Kennwerte liegen im Rahmen vergleichbarer aktueller Projekte.

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 der Kostenberechnung von Mai 2019 und einem Projektende im 2. Quartal 2022 ergibt sich ein Ansetz von 2,33 Jahren bis Mitte Bauzeit.

Auf ein Kostenrisiko bezüglich Kampfmittelbeseitigung und Altlasten am geplanten Standort wird hingewiesen.

Für den Einbau einer –nicht für den Energienachweis erforderlichen- Photovoltaikanlage fallen weitere Kosten an. Hierfür sind städtische Contractingmittel durch das Amt für Umweltschutz bereitzustellen. Die Ämterabstimmung hierzu läuft derzeit.

Personalbedarf

Aufgrund des Erweiterungsbaus für die Elise von König-Gemeinschaftsschule ist nicht mit zusätzlichen Personalstellen im Hausmeisterbereich zu rechnen. Die Stellenbemessung im Sekretariatsbereich richtet sich nach beschlossenen Zustellungsgrundsätzen und damit der Schülerzahlentwicklung.

Zuschüsse, Förderungen

Im Herbst 2019 wird die Verwaltung beim Land einen Antrag auf Schulbauförderung und auf Förderung nach dem Programm „Chancen durch Bildung“ (CdB) stellen. Aus heutiger Sicht kann mit einem Zuschuss in Höhe von rund 1 Mio. € gerechnet werden.

Folgekosten

Für die Gesamtmaßnahme wird mit jährlichen Folgekosten in Höhe von 6,5% der Gesamtkosten des Vorhabens gerechnet.

Finanzielle Auswirkungen

-

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

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

Vorliegende Anfragen/Anträge:

-

Erledigte Anfragen/Anträge:

-

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

1. Deckblatt Kostenermittlung
2. Baubeschreibung Architekt
3. Pläne
4. Flächen
5. Energetisches Datenblatt

<Anlagen>