

Stuttgart, 02.01.2024

Riedseeschule Modernisierung Hortgebäude Vorgezogene Maßnahmen Hauptgebäude

- Projektbeschluss mit vorgezogenem Baubeschluss für Vorabmaßnahmen -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	16.01.2024
Bezirksbeirat Möhringen	Vorberatung	öffentlich	17.01.2024
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	23.01.2024
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	31.01.2024

Beschlussantrag

1. Dem Raumprogramm zur Umstrukturierung und der energetischen Sanierung des Hortgebäudes der Riedseeschule in Stuttgart-Möhringen, Vaihinger Straße 28 mit den in Anlage 1 dargestellten Flächen wird zugestimmt.
2. a) Der Entwurfsplanung für die Modernisierung des Hortgebäudes, dem Treppen- und Aufzugsanbau und der Erneuerung der Freianlagen sowie
b) den vorgezogenen Maßnahmen zur klimaneutralen Wärmeversorgung für die Gesamtliegenschaft Riedseeschule am Hauptgebäude

nach den Plänen (Anlage 2) der Architekten

BANKWITZ beraten planen bauen
Planungsgesellschaft mbH
Eisbärhaus Limburgstraße 5
73230 Kirchheim unter Teck

der Baubeschreibung (Anlage 3) vom 13.09.2023

und der geprüften Kostenberechnung (Anlage 4) vom 07.09.2023

mit einem Kostenstand 09/2023 in Höhe von	brutto 10.200.000 EUR
zzgl. Prognose für Baupreisentwicklung	1.600.000 EUR
und daraus resultierenden voraussichtlichen	
Gesamtkosten bei Fertigstellung	
in Höhe von	brutto 11.800.000 EUR

wird zugestimmt.

3. Das Hochbauamt wird

a) mit der Weiterplanung bis zum Baubeschluss der unter der Ziffer 2 a) genannten Maßnahmen bis Leistungsphase 6 HOAI sowie Teilen von Leistungsphase 7 HOAI und

b) mit der Weiterplanung und Ausführung der in Ziffer 2 b) enthaltenen Vorabmaßnahmen zur klimaneutralen Wärmeversorgung für die Gesamtliegenschaft Riedseeschule am Hauptgebäude bis Leistungsphase 8 HOAI

beauftragt. Die Beauftragungen stehen unter dem Vorbehalt der Mittelbereitstellung im Doppelhaushalt 2024/2025.

4. Die erforderlichen Auszahlungen für die Planung entsprechend Ziffer 3 werden wie folgt gedeckt:

Planungsmittel in Höhe von 1.000.000 EUR wurden bereits im THH 400 - Schulverwaltungsamt bei der Projektnummer 7.401215 Riedseeschule, 2. BA Sanierung Hort (ehemals Riedseeschule [Bauabschnitt 2+3] – Sanierung Hortgebäude) in der Kontengruppe 7871 Hochbaumaßnahmen und im Amtsbereich 4002110 Allgemeinbildende Schulen in der Kontengruppe 42510 Sonst. Aufwendungen für Sach- u. Dienstleistungen zur Verfügung gestellt und können für die Planung bis Leistungsphase 4 herangezogen werden.

Überplanmäßig sollen für die Weiterplanung und die Durchführung der Vorabmaßnahmen zur klimaneutralen Wärmeversorgung für die Gesamtliegenschaft Riedseeschule am Hauptgebäude von der Projektnummer 7.401225 Riedseeschule, 3. BA Sanierung Hauptgebäude Planungsmittel in Höhe von 500.000 EUR auf die Projektnummer 7.401215 Riedseeschule, 2. BA Sanierung Hort umgebucht werden.

Die für die Weiterplanung der Leistungsphasen 5, 6 und in Teilen von 7 erforderlichen Mittel sind zum Doppelhaushaltsplan 2024/2025 gemeinsam mit den erforderlichen Umsetzungsmitteln von insgesamt **8.700.000 EUR** zzgl. 1.600.000 EUR für prognostizierte Baupreissteigerung angemeldet und wurden im Rahmen der Haushaltsplanberatungen (GR Drs 1508/2023) beschlossen.

Begründung

1. Beschlüsse

Vorprojektbeschluss (GRDrs 25/2017)	
Ausschuss für Umwelt und Technik zur Einbringung	am 23.05.2017
Bezirksbeirat Möhringen	am 21.06.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	am 27.06.2017
Verwaltungsausschuss	am 28.06.2017

2. Schulsituation und Raumsituation

Schulsituation

Im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen befindet sich die Riedseeschule, welche zurzeit noch an den beiden Standorten Vaihinger Straße und Sigmaringer Straße verortet ist. Die Riedseeschule ist eine 3-4 zügige Grundschule mit zurzeit 372 Schüler*innen in 14 Regelklassen und zwei Vorbereitungsklassen (Schuljahr 2022/2023). Bedingt durch Aufsiedlungen im Einzugsgebiet der Schule sowie einem Generationenwechsel zeigt die Prognose steigende Schüler*innenzahlen.

Mit Auslaufen des ehemaligen Werkrealschulbereichs wurde zum Schuljahr 2016/2017 mit dem sukzessiven Aufbau einer Ganztageschule in Wahlform begonnen (siehe GRDrs 259/2015). Die inzwischen etablierte Ganztagesgrundschule arbeitet zurzeit noch mit interimistischer Essensversorgung sowie mit der herausfordernden Unterrichts- und Ganztagesorganisation an zwei Standorten.

Der sich aus der Prognose ergebende Bedarf einer Erweiterung auf vier Züge, die Umstrukturierung zu einer Ganztageschule und die Konsolidierung der zwei Standorte führen zu einem Erweiterungs- und Umstrukturierungsbedarf am Standort Vaihinger Straße.

Der räumliche Mehrbedarf wird im 1. BA über einen Neubau im Westen des Schulgebäudes gedeckt. In diesem Zuge wird eine Mensa sowie Räume für den Unterricht, den Ganztags- und den Lehrer- und Verwaltungsbereich geschaffen.

Im 2. BA soll das Hortgebäude Vaihinger Str. 28 und im 3. BA das Hauptgebäude modernisiert und umstrukturiert werden. Die neu geschaffenen Räume im Neubau dienen zunächst als Rochademöglichkeit, um in den Bestandsgebäuden Platz für die Sanierung zu schaffen.

Digitalisierung

Auf Grund der stetig steigenden Anforderungen im Bereich der Digitalisierung, sollen alle Unterrichtsräume im Gebäude mit einer Kombination aus Tafel und Beamer ausgestattet werden und das Gebäude flächendeckend über WLAN-Access-Points versorgt werden.

Raumsituation

Die Umsetzung des räumlichen und pädagogischen Ganztageskonzeptes für die Riedseeschule wurde in Bauabschnitt 1 bereits mit Mensa, Klassenräumen, Ganztagesräumen sowie Verwaltungsräumen begonnen.

Dieses Konzept wird mit der Modernisierung des Hortgebäudes mit einer Programmfläche von 718 m² fortgeführt.
Im Gebäude werden sechs Klassenräume sowie Verwaltungsbereiche mit entsprechenden Nebenräumen untergebracht.

3. Entwurfskonzept

Ausgangslage

Das Hortgebäude der Riedseeschule Möhringen, ehemals Wilhelmsschule wurde im Jahr 1897 als erstes von zwei Gemeindeschulhäusern nach Plänen des Architekten Knoblauch erbaut und steht unter Denkmalschutz. Es gehört neben Hauptgebäude, Turnhalle und dem in sich im Bau befindenden Neubau für die Mensa zum Ensemble der Gebäude der Riedseeschule an der Vaihinger Straße.

Anbau

Um die Barrierefreiheit für den Schulbereich zu gewährleisten und die Anforderungen in Bezug auf den Brandschutz zu erfüllen, wird ein zweiter Rettungsweg über einen außenliegenden Fluchttreppenturm mit Aufzug hergestellt. Der Treppen- und Aufzugsanbau rückt vom denkmalgeschützten Bestandsgebäude ab und erschließt das Bestandsgebäude über die angrenzenden Stege von der nördlichen Rückseite.
Neben der Herstellung der Barrierefreiheit und Gewährleistung eines zweiten baulichen Rettungsweges wird der Anbau Teil der Außenanlagen und wird bis in das 1. OG in die Spielgerätelandschaft integriert.

Umstrukturierungen

Neben den Modernisierungsmaßnahmen sind Umstrukturierungen, wie der Rückbau der bisherigen Mensa im Erdgeschoss, sowie Umwandlung von Klassenräumen zu Lehrerarbeitsplätzen im 3. Obergeschoss erforderlich.

Modernisierung

Die Modernisierung des Hortgebäudes stellt nach dem Neubau den 2. Bauabschnitt der Gesamtliegenschaft Riedseeschule dar.
In diesem Zusammenhang ist eine umfangreiche Modernisierung in Bezug auf die Haustechnik, insbesondere der Einbau einer Lüftungsanlage erforderlich. Brandschutzmaßnahmen und Fluchtwege werden gem. aktuellem Baurecht umgesetzt. Hinzukommt eine energetische Sanierung, inkl. Fassaden- und Dachsanierung.

Weitere Maßnahmen sind die Aufarbeitung des baulichen Bestands, wie z.B. Sanierung der bauzeitlichen Lamperien und der Haupttreppe, sowie Instandsetzung bzw. Erneuerung aller Oberflächen.

Im Zuge der Sanierung wird eine umfassende Digitalisierung der Unterrichts- und Ganztagesräume umgesetzt. Alle Maßnahmen erfolgen unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange. Der bestehende Kamin soll möglichst weitgehend erhalten werden.

Es sind keine zusätzlichen Interimsmaßnahmen auf der Liegenschaft für die Sanierung erforderlich. Die Baumaßnahme beginnt nach Fertigstellung des ersten Bauabschnittes. Die Sanierung findet bei laufendem Schulbetrieb auf der Liegenschaft statt.

4. Vorabmaßnahmen (vorgezogener Baubeschluss)

Im Vorprojektbeschluss GR Drs 25/2017 war das Hortgebäude als 3. BA und die Umstrukturierung des Hauptgebäudes als 2. BA vorgesehen. Aufgrund einer geänderten Ausgangslage am Hauptgebäude wurde die Modernisierung des Hortgebäudes in den 2. BA vorgezogen.

Um die klimaneutrale Wärmeversorgung für die Gesamtliegenschaft der Riedseeschule frühestmöglich umsetzen zu können, müssen Maßnahmen vorgezogen werden, die ursprünglich für den letzten Bauabschnitt vorgesehen waren.

Folgende Maßnahmen sind vorab erforderlich:

- Erneuerung Heizungszentrale Hauptgebäude
- Herstellung Pellet Lager
- Herstellung Geothermie-Sondenfelder
- Verstärkung und Umsetzung Hausanschluss Strom Hauptgebäude

5. Barrierefreiheit

Die Modernisierung des Hortgebäudes wird einschließlich der äußeren Erschließung entsprechend den Erfordernissen der Schule und der Inklusion bis in das 2. OG barrierefrei geplant und ausgeführt.

6. Energetisches Konzept

Das Hortgebäude der Riedseeschule steht unter Denkmalschutz, so dass nur sehr eingeschränkte und eng mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmte, energetische Maßnahmen umgesetzt werden können.

Die Außenwände werden mit einem dünnen, hocheffizienten Wärmedämmputz energetisch verbessert. Zudem wird die Dachschräge gedämmt und die Fenster durch neue, denkmalgerechte und mit einer 3-fachen Verglasung versehenen Fenster ersetzt. Eine Verbesserung der thermischen Gebäudehülle nach unten ist nur eingeschränkt möglich (UG tw. genutzt, Gewölbekeller).

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, ist ein beweglicher, außenliegender Sonnenschutz an den transparenten Fassadenflächen vorgesehen. Der Sonnenschutz an den Rundbogenfenstern ist noch in finaler Abstimmung. Diesbezüglich sind weitere Auflagen möglich.

Zur Deckung des Heizwärmebedarfs wird das Gebäude aus dem Hauptbau der Riedseeschule mit Wärme versorgt. Die Wärmeerzeugung im Hauptbau wird saniert, um über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe sowie einen Spitzenlast-Pellet Kessel den gesamten Schulcampus (Neubau, Hauptbau und Hortgebäude) mit klimaneutraler Wärme zu versorgen.

Die Wärmeverteilung im Hortgebäude wird erneuert und erfolgt über Heizkörper. Die Auslegungstemperatur des Heizsystems (Vorlauf- / Rücklauf-temperatur) ist mit TV=50°C / TR=40°C vorgesehen.

Warmwasserbereitung nur für das barrierefreie WC über elektrische Durchlauferhitzer,

ansonsten ausschließlich Kaltwassernutzung.

In den Unterrichts- und Aufenthaltsräumen sind dezentrale Belüftungsgeräte (ca. 800 – 1.000 m³/h) mit einer hocheffizienten Wärmerückgewinnung (Rückwärmzahl $\geq 0,80$) und CO₂-Steuerung sowie der Möglichkeit einer Nachtdurchlüftung vorgesehen.

Die Beleuchtung der Räume wird erneuert und durch LED-Leuchten ersetzt.

Die Süddachfläche des Ziegeldachs am Hortgebäude wird in Teilen mit einer PV-Anlage belegt (ca. 9,8 kWp).

Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Auf die Erstellung eines energetischen Datenblatts wird in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz verzichtet.

7. Außenanlagen

Es wurde ein Gesamtkonzept für alle drei Bauabschnitte erstellt. In die Planung des 2. BA sind die Ergebnisse einer Kinderbeteiligung an der Riedseeschule eingeflossen.

Außenanlagen Hortgebäude

Der zweite Bauabschnitt beinhaltet die Umgestaltung rund um das aktuelle Hortgebäude in der Vaihinger Str. 28. Der neue Schulhof ist in zwei größere Bereiche gegliedert.

Auf der Nordseite des vorderen Schulhofs bieten Sitzmöglichkeiten unter Bäumen und Großsträuchern eine Rückzugsmöglichkeit. Mittig gelegen ist eine Freifläche, auf der die Kinder unter einem Sonnensegel spielen können. Südlich davon, Richtung Grundstücksgrenze an der Vaihinger Straße, befinden sich weitere Sitzmöglichkeiten mit Pflanzinseln.

Der hintere Schulhof beinhaltet ein Bewegungsgelände mit Trampolinen und Schaukeln. Dieser Bereich wird von einem Sonnensegel beschattet.

Weiterhin befinden sich im nördlichen Teil des hinteren Schulhofs Kletter- und Balanciermöglichkeiten in Form einer ansteigenden Kletterkombination, angegliedert an den Fluchtturm. So wird der Fluchtturm eingebunden, aus dem auch eine Rutsche herausführt. Der Steg auf Höhe des Erdgeschosses kann über Netze erklettert werden und bietet ebenfalls einen Weg zur Rutsche. Sitzstufen runden die Einbindung des Stegs nach Süden hin ab.

Der gesamte Schulhof wird entsiegelt und im vorderen Bereich mit Dränpflaster, im hinteren Bereich mit EPDM-Belag wasserdurchlässig gestaltet.

Begrünung

Für die Umgestaltung und Sanierung müssen keine Bestandsbäume gefällt werden. Zusätzlich werden 24 Gehölze – Bäume und Großsträucher – neu gepflanzt.

8. Kosten

Im Vergleich zum Vorprojektbeschluss (GRDrs 25/2017) vom 28.06.2017 mit genehmigten Kosten in Höhe von 4,7 Mio. EUR (Sanierung Hortgebäude) entstehen für die Modernisierung des Hortgebäudes inkl. Vorabmaßnahmen zur Herstellung der Klimaneutralität Gesamtkosten in Höhe von 11.800.000 EUR.

Die Mehrkosten in Höhe von 7.100.000 EUR ergeben sich aus:

- Bereits eingetretene Baupreissteigerung gemäß Statistischem Landesamt Baden-Württemberg mit Indexierung vom 2. Quartal 2017 auf 2. Quartal 2023 2.300.000 EUR
- Prognose Baupreissteigerung 5 % pro Jahr bis Mitte Bauzeit 1.600.000 EUR
- Über die bisherige Beschlusslage hinaus wurden aufgrund GRDrs 1493/2021 und der aktuellen Energierichtlinie folgende Maßnahmen zur Reduktion des Primärenergiebedarfs und zur Klimaneutralität als Mehraufwendungen berücksichtigt:
 - PV Anlage Hortgebäude
 - Erneuerung Heizungszentrale Hauptgebäude
 - Herstellung Pellet Lager
 - Herstellung Geothermie-Sondenfelder 2.200.000 EUR
- Baukosten aus vorgezogenen Maßnahmen 430.000 EUR
- Kosten Ausstattung 570.000 EUR

Auf ein Kostenrisiko bezüglich der aktuellen Marktsituation, Baugrund, Kampfmittelbeseitigung und Altlasten sowie Artenschutz am geplanten Standort wird hingewiesen.

9. Förderung / Zuschüsse

Für das Projekt 2. BA Riedseeschule wird die Verwaltung 2024 einen Antrag auf Sanierungsförderung stellen.

10. Folgelasten

Für das Vorhaben muss mit Folgelasten in Höhe von rund 516.000 EUR brutto gerechnet werden (Anlage 5). Dies entspricht ca. 4,2 % der Gesamtkosten.

11. Personalbedarf

Durch den 2. Bauabschnitt entsteht kein zusätzlicher Personalbedarf. Erst mit dem Eintreten der prognostizierten Erhöhung der Schülerzahlen kann, entsprechend der Zuteilungsgrundsätze für Schulsekretariate, ein zu deckender Stellenbedarf entstehen.

12. Termine

Die Terminabwicklung ist wie folgt vorgesehen:

Projektbeschluss	voraus. Januar 2024
Bauantrag	voraus. Frühjahr 2024
Beginn Vorabmaßnahmen	voraus. Frühjahr 2025
Baubeschluss	voraus. Sommer 2025
Baubeginn Hortgebäude	voraus. Herbst 2025
Fertigstellung	voraus. Herbst 2027

Klimarelevanz

Der Beschlussantrag führt zu einer **Abnahme** um 16 Tonnen CO₂-Emissionen pro Jahr.

Finanzielle Auswirkungen

Planungsmittel in Höhe von 1.000.000 EUR wurden bereits im THH 400 - Schulverwaltungsamt bei der Projektnummer 7.401215 Riedseeschule, 2. BA Sanierung Hort (ehemals Riedseeschule [Bauabschnitt 2+3] – Sanierung Hortgebäude) in der Kontengruppe 7871 Hochbaumaßnahmen und im Amtsbereich 4002110 Allgemeinbildende Schulen in der Kontengruppe 42510 Sonst. Aufwendungen für Sach- u. Dienstleistungen zur Verfügung gestellt und können für die Planung bis Leistungsphase 4 herangezogen werden.

Überplanmäßig sollen für die Weiterplanung und die Durchführung der Vorabmaßnahmen zur klimaneutralen Wärmeversorgung für die Gesamtliegenschaft Riedseeschule am Hauptgebäude von der Projektnummer 7.401225 Riedseeschule, 3. BA Sanierung Hauptgebäude Planungsmittel in Höhe von 500.000 EUR zur Verfügung stehen, die auf die Projektnummer 7.401215 Riedseeschule, 2. BA Sanierung Hort umgebucht werden.

Die für die Weiterplanung der Leistungsphasen 5, 6 und in Teilen von 7 erforderlichen Mittel sind zum Doppelhaushaltsplan 2024/2025 gemeinsam mit den erforderlichen Umsetzungsmitteln von insgesamt 8.700.000 EUR zzgl. 1.600.000 EUR für prognostizierte Baupreissteigerung angemeldet und wurden im Rahmen der Haushaltsplanberatungen (GRDRs 1508/2023) beschlossen.

Die darin enthaltenen Mehrkosten aus der Weiterentwicklung der energetischen Standards in Höhe von 2.200.000 EUR dienen der Erreichung der Klimaschutzziele der LHS.

Für zukünftige Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken wird ein Betrag von 1.600.000 EUR prognostiziert. Die voraussichtlichen Jahresraten werden im THH 900 - Allgemeine Finanzwirtschaft, 7.202965 Pauschale für Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken (ehemals Pauschale für klimaneutrales Bauen), AuszGr. 7871 Hochbaumaßnahmen berücksichtigt.

Die Inanspruchnahme der Pauschalmittel erfolgt in Höhe der tatsächlichen Bedarfe in den Folgejahren im Rahmen der Deckungsfähigkeit.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

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

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

- Anlage 1 Flächenaufstellung
- Anlage 2 Pläne mit Freianlagen Flächenaufstellung
- Anlage 3 Baubeschreibung
- Anlage 4 Kostendeckblatt
- Anlage 5 Folgelastenberechnung

<Anlagen>