

Stuttgart, 24.06.2015

Projektbeschluss zur Generalsanierung des Gebäudes des Wagenburg-Gymnasiums

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	21.07.2015
Bezirksbeirat Ost	Vorberatung	öffentlich	22.07.2015
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	28.07.2015
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	29.07.2015
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	29.07.2015

Beschlußantrag:

1. Der Generalsanierung des Wagenburg-Gymnasiums mit interimswiseiger Auslagerung von Klassen in das Schulgebäude Hackstraße 2, Stuttgart-Ost, während der Sanierungszeit wird zugestimmt.

Grundlage der Generalsanierung sind die Vorentwurfs-Pläne

- des Architekturbüros Dollmann und Partner, Frank-Ulrich Dollmann, Freie Architekten, BDA, Talstr. 41, 70188 Stuttgart vom 28.01.2015
 - der Baubeschreibung vom 11.06.2015
 - und die vom Hochbauamt geprüfte Kostenschätzung vom 11.06.2015
 - mit Gesamtkosten von 19.490.000 €
2. Das Hochbauamt wird mit der Weiterplanung bis Leistungsphasen 6 / Teile 7 HOAI beauftragt.
 3. Der Gesamtaufwand für Bau und Einrichtung beträgt 19,490 Mio. € (vorbehaltlich behördlicher Auflagen, insbesondere aus dem Baurecht), ohne die noch erforderlichen Umbau- und Ausstattungsmaßnahmen im Interimsgebäude Hackstraße 2.
 - 3.1 Die Deckung erfolgt im Teilhaushalt 400 – Schulverwaltungsamt – innerhalb des 2. Sonderprogramms Schulsanierungen in Höhe von 18,950 Mio. € und dem Grundbudget für Bauunterhaltung in Höhe von 0,540 Mio. €.
Nach Anlage 2 zur GRDrs 168/2014 ist hierfür bislang folgender Mittelbedarf

für 2014/2015 bewilligt bzw. nunmehr für 2016ff. vorzumerken und umzuschichten:

– bis 2013:	2,088 Mio. €
– 2014:	0,487 Mio. €
– 2015:	4,500 Mio. €
– Vormerkung 2016ff.:	12,415 Mio. €

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Aufgrund der erheblichen statischen und brandschutztechnischen Mängel im Bestandsgebäude des Wagenburg-Gymnasiums ist eine Generalsanierung des Gebäudes erforderlich. Unter Anderem sind die vorhandenen Rippendecken statisch zu ertüchtigen. Weiterhin umfasst die Sanierung insbesondere umfangreiche Brandschutzmaßnahmen, die Erneuerung der Elektroinstallation, den Einbau einer Sprachalarmierungsanlage sowie die Neuorganisation der naturwissenschaftlichen Bereiche und die Erweiterung der Mensa. Weitere Sanierungsinhalte sind der Anlage 1 – Ausführliche Begründung zu entnehmen.

Um die Maßnahmen zügig und ohne Unterbrechung in einem Zeitraum von ca. 3 Jahren durchführen zu können, muss ein großer Teil der Schulräume in das Interimsgebäude Hackstraße 2 ausgelagert werden. Die Verwaltung sieht nach eingehender Prüfung keine Alternative zu diesem Vorgehen (siehe Anlage 3).

Finanzielle Auswirkungen

Nach einer aktuellen Kostenschätzung ergeben sich 18,770 Mio. € Baukosten und 0,720 Mio. € Kosten für Ausstattung und Einrichtung; damit Gesamtkosten von 19,490 Mio. €.

Beteiligte Stellen

Das Referat WFB hat die Vorlage mitgezeichnet.

Erledigte Anträge/Anfragen

Stellungnahme vom 12.05.2015 zum Antrag vom 27.01.2015 Nr. 17/2015

Dr. Susanne Eisenmann
Bürgermeisterin

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

- Anlage 1, Ausführliche Begründung
- Anlage 2, Kostenschätzung
- Anlage 3, Interimsauslagerung von Klassen
- Anlage 4, Baubeschreibung

Ausführliche Begründung

Sanierungsprogramm Wagenburg-Gymnasium

Einführung

Die Schulanlage des Wagenburg-Gymnasiums wurde im Sommer 2010 von der Beratungsfirma Drees & Sommer untersucht und es wurden in einem Quick-Check verschiedene Mängel aufgelistet. Dies war allerdings nur eine kurze Momentaufnahme ohne eine umfassende Bewertung und umfasste folgende Punkte:

- statische Untersuchung der Decken (zunächst ohne finanzielle Bewertung)
- Austausch Sanitärverteiler (0,020 Mio.€)
- (partielle) Sanierung der Elektroverteiler (0,275 Mio. €)

Anstehende dringlichste Maßnahmen

Folgende Mängel bzw. notwendige Maßnahmen - zum Teil mit ergänzenden Themen des Hochbauamtes und des Schulverwaltungsamtes - wurden erkannt und fortgeschrieben:

- statische Ertüchtigung der Decken (1,354 Mio.€)
- Austausch Sanitärverteiler (0,021 Mio.€)
- (partielle) Sanierung der Elektroverteiler (0,289 Mio. €)
- Sprachalarmierungsanlage (0,157 Mio.€)
- Teilsanierung der Verteilerküche (0,040 Mio. €)
- Mechatronische Schließanlage (0,070 Mio. €)
- Einrichtung/Ausstattung und Transporte/Umzüge (0,157 Mio.€)

Diese Maßnahmen wurden zunächst mit 2,088 Mio. € beziffert.

Das Architekturbüro Dollmann und das Hochbauamt haben zwischenzeitlich diese Themen detaillierter untersucht und bewertet. Dabei wurde ein deutlich höherer Sanierungsaufwand, insbesondere im Bereich Statik, Brandschutz und Elektrotechnik erkannt. Die Statik des Schulgebäudes wurde umfassend untersucht mit dem Ergebnis, dass eine ganzheitliche statische und brandschutztechnische Ertüchtigung der Raumdecken und Teile der Fundamente erforderlich sind. Nach der elektrotechnischen Überprüfung wurde offensichtlich, dass eine vollständige Elektrosanierung erforderlich ist. Hinzu kam die Bewertung der Fenster, deren Zustand als kritisch eingestuft wird.

Begleitend zu diesen Untersuchungen hat eine Brandverhütungsschau im Jahr 2012 weitere notwendige Maßnahmen ergeben. So sind Brandabschnitte und notwendige Treppenträume herzustellen sowie die Flucht- und Rettungswege zu verbessern.

Auch müssen bestehende Wände und Türen brandschutztechnisch ertüchtigt und eine flächendeckende Brandmeldeanlage installiert werden. Im Rahmen dieser Aufgabenstellung sind aus Synergieeffekten auch die Installation einer Sprachalarmierungsanlage und die Erneuerung der Datentechnik in die Planung eingeflossen.

Als zusätzliche Maßnahme ist aufgrund der Anforderungen des Schulverwaltungsamtes mit Blick auf die Schulentwicklung dringend auch der naturwissenschaftliche Bereich der Schule neu zu ordnen und zu modernisieren. Weiter ist festgestellt worden, dass die bestehende Verteilerküche eine begrenzte Kapazität hat und im Hinblick auf den zunehmenden Ganztagesbetrieb mittelfristig erneuert und vergrößert werden muss. Die vorgenannten Maßnahmen sind technisch sinnvoll zusammen mit der Elektrosanierung zu realisieren.

Das Hochbauamt hatte die o.g. Maßnahmen in einer groben Kostenschätzung 2013 beziffert und bewertete den Gesamtaufwand für eine umfassende Sanierung (einschl. der Bereitstellung von Interims-Ausweichquartieren) auf insgesamt 16,425 Mio. € (Stand Jahresanfang 2014). Die Finanzierung wurde mit GRDRs 168/2014 im Rahmen der Fortschreibung des Schulsanierungsprogramms ab 2014 beschlossen.

Weitere Erkenntnisse

Das zwischenzeitlich vom Hochbauamt beauftragte Architekturbüro Dollmann & Partner hat auf Grundlage dieser groben Kostenschätzung eine Detaillierung der Planung vorgenommen. Im Rahmen dieser Planung wurden weitere Themenfelder bearbeitet. Diese resultieren aus der erfolgten Bedarfsprüfung, als auch gesetzlichen Vorgaben und aus zu erzielenden Synergieeffekten.

Da die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Fenster (Schwingflügel) aus heutiger Sicht nur maximal 5 - 10 Jahre durch laufende Instandsetzungsmaßnahmen aufrecht erhalten werden kann, ist eine Erneuerung der Fenster wirtschaftlich und zielführend. Es ist vorgesehen die neuen Fenster mit Dreh-Kipp-Funktion zu versehen. Damit zusammenhängend ist auch der Einbau von Sonnen- und Blendschutz, wie auch die Instandsetzung der Fassade zu realisieren.

Zum Zustand des Daches liegt eine gutachterliche Stellungnahme vor. Diese zeigt einen mittelfristigen Handlungsbedarf auf. Sollten akute Undichtigkeiten auftreten, werden diese umgehend im Rahmen des baulichen Grundbudgets beseitigt.

Interimsmaßnahmen

Für einen zügigen Sanierungsablauf in einem Zeitraum von ca. 3 Jahren ist es zwingend erforderlich, dass für einen großen Teil der Schulräume Ersatzräume bereitgestellt werden. Nach eingehender Prüfung der Verwaltung muss dafür das Gebäude Hackstraße 2 umgebaut und neu ausgestattet werden (siehe Anlage 3).

Finanzierung / Realisierung

Das laufende Sanierungsprogramm hat eine Laufzeit bis 2020. Jedes Jahr werden 50 Mio. € zur Verfügung gestellt. Der Gemeinderat hat Kriterien beschlossen, nach denen die Priorisierung der Vorhaben vorgenommen werden müssen. Technisch zusammenhängende Maßnahmen sollen dort, wo sinnvoll zusammengefasst werden.

In der ganzheitlichen Betrachtung ist es richtig und zielführend, alle anstehenden Maßnahmen für das Schulgebäude des Wagenburg-Gymnasiums zusammenzufassen und zu realisieren. Mit der Bereitstellung von Interimsräumen im Gebäude Hackstraße 2 kann diese Sanierung innerhalb von ca. 3 Jahren erfolgen.

Im Ergebnis schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor, die Generalsanierung des Wagenburg-Gymnasiums in einer umfassenden Bauphase umzusetzen und die Räume im Gebäude Hackstraße 2 für eine Teilauslagerung herzurichten. Die Kosten für diese notwendigen Umbau- und Ausstattungsmaßnahmen sind noch zu beziffern und werden zum Baubeschluss nachgereicht.

Die Generalsanierung beinhaltet folgende Themen und wird von der Verwaltung zur Beschlussfassung dem Gemeinderat vorgeschlagen:

– Deckensanierung Statik und Brandschutz	7,030 Mio. €
– Elektrosanierung	3,740 Mio. €
– weitere erforderliche Brandschutzmaßnahmen	1,590 Mio. €
– Naturwissenschaftliche Fachräume*	1,080 Mio. €
* davon sollen 50% = 0,540 Mio. € über das bauliche Grundbudget finanziert werden	
– Fassade, Fenster, Sonnenschutz, Blendschutz	3,510 Mio. €
– Türen	0,460 Mio. €
– Vergrößerung Verteilerküche und Speiseraum	0,670 Mio. €
– Umzugskosten / Schließanlage	0,395 Mio. €
– ergänzende Schulausstattung / -einrichtung**	0,720 Mio. €
** vorläufige Angaben vorbehaltlich der abschließenden Planung und Ermittlung zum Baubeschluss.	
– planerische und bauliche Vorleistungen im Rahmen Elektrosanierung für den Einbau eines Aufzugs	0,160 Mio. €
– Pauschale für Unvorhergesehenes im Rahmen des Gesamtvorhabens	0,135 Mio. €

Gesamtkosten (ohne Einbau eines Aufzugs): 19,490 Mio. €

Anmerkung:

Sofern baurechtlich gefordert, müsste ein Aufzug zur Herstellung der Barrierefreiheit, mit Kosten von 0,550 Mio. €, ggf. nachfinanziert werden.

Folgende Maßnahmen werden über das bauliche Grundbudget finanziert:

– begleitende BU-Maßnahmen ¹⁾	0,300 Mio. €
– Dachreparaturen/-ertüchtigung ¹⁾	0,390 Mio. €

¹⁾ nach erfolgter abschließender Bewertung

Gesamtkosten: **0,690 Mio. €**

Im Zuge der Fassaden- und Fenstersanierung wurde auch der Einbau einer zentralen Lüftungsanlage untersucht. Die städtische Schulverwaltung geht im Einvernehmen mit der Schulleitung davon aus, dass die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften betreffend der Raumluftqualität durch ein organisiertes, manuelles Lüftungsverhalten durch die Schule sichergestellt wird. Daher wird auf den Einbau einer Lüftungsanlage im Aufwand von 3,310 Mio. € verzichtet.

Finanzierung

– Bisher reservierte Mittel	16,425 Mio. €
– Zusätzlicher Mittelbedarf	3,065 Mio. € *
– *davon aus Grundbudget der Bauunterhaltung (NWT-Räume)	0,540 Mio. €

Restmittel 2,525 Mio. €