

Stuttgart, 22.06.2023

Erweiterungsbau und Umstrukturierung / Sanierung Klassenbau Bestand Anne-Frank-Gemeinschaftsschule Stuttgart-Möhringen - Baubeschluss -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Verwaltungsausschuss Gemeinderat	Vorberatung	öffentlich	04.07.2023
	Vorberatung	öffentlich	05.07.2023
	Beschlussfassung	öffentlich	06.07.2023

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. a) Dem Erweiterungsbau und der Umstrukturierung/Sanierung des Bestandsklassenbaus an der Anne-Frank-Gemeinschaftsschule in Stuttgart-Möhringen nach den Plänen (Anlage 2) des Architekturbüros

v-architekten

Merowingerstr. 5-7
50676 Köln

vom 04.05.2023

und dem vom Hochbauamt geprüften
Kostenanschlag für den 1. BA Erweiterungsbau
einschließlich Sanierung Heizzentrale Bestand

vom 08.05.2023

mit einem Kostenstand 05/2023 in Höhe

von brutto

20.140.000 EUR

sowie der vom Hochbauamt geprüften,
fortgeschriebenen und indexierten Kostenberechnung
für den 2. BA Umstrukturierung / Sanierung
Klassenbau Bestand

vom 04.05.2023

mit einem Kostenstand 05/2023 in Höhe

von brutto

17.700.000 EUR

zzgl. Prognose für die Baupreisentwicklung
und daraus resultierenden **voraussichtlichen** von brutto 7.360.000 EUR

Gesamtkosten bei Fertigstellung in Höhe von brutto **45.200.000 EUR**

wird zugestimmt.

Die Baubeschlussfassung zum 2. BA Umstrukturierung / Sanierung Klassenbau Bestand wird in zeitlicher Abhängigkeit zur Fertigstellung des Modulschulzentrums-Filder voraussichtlich 2028 erfolgen.

b) Der Entwurfsplanung des Masterplans für die Außenanlagen des Schulcampus Anne-Frank-Gemeinschaftsschule und Heilbrunnenschule inkl. Kleinspielfeld unter Berücksichtigung der Belange des südöstlich gelegenen Landschaftsschutzgebietes nach den Plänen der

Landschaftsarchitekten
ah Landschaftsarchitekten
Rieckestraße 24
70190 Stuttgart

vom 24.04.2023

und der geprüften Kostenberechnung vom 24.04.2023

mit einem Kostenstand 05/023 in Höhe von brutto 2.470.000 EUR

zzgl. Prognose für die Baupreisentwicklung von brutto 1.030.000 EUR

und daraus resultierenden voraussichtlichen
Gesamtkosten bei Fertigstellung in Höhe von brutto 3.500.000 EUR

wird zugestimmt.

2. a) Der Weiterplanung für den 2. BA Umstrukturierung und Sanierung Klassenbau Bestand bis Leistungsphase 6 HOAI sowie Teilen von Leistungsphase 7 HOAI wird zugestimmt.

b) Die Verwaltung wird mit der Weiterplanung der Außenanlagenplanung des Schulcampus (Masterplan) bis Leistungsphase 6 HOAI sowie Teilen von Leistungsphase 7 HOAI gemäß Ziffer 1 b) beauftragt.

3. Die Gesamtkosten für den Erweiterungsbau und Umstrukturierung / Sanierung Klassenbau Bestand in Höhe von 45,20 Mio. EUR inkl. Ausstattung und Außenanlagen im direkten Umgriff werden wie unter dem Abschnitt „Finanzielle Auswirkungen“ dargestellt gedeckt.

4. a) Zur Finanzierung sind gemäß Projektbeschluss (GRDRs 457/2021) im Teilfinanzhaushalt 400 – Schulverwaltungsamt bei Projekt 7.401165 – Anne-Frank-Gemeinschaftsschule Mittel in Höhe von 29,45 Mio. EUR bereitgestellt.

Die darüber hinaus benötigten finanziellen Mittel in Höhe von voraussichtlich 8,39 Mio. EUR brutto (exkl. Baupreisprognose i.H.v. 7.360.000 EUR) gegenüber GRDRs 457/2021 sind derzeit noch nicht finanziert und werden bei der nächsten Fortschreibung des Investitionsprogramms berücksichtigt.

b) Für die Weiterplanung der Außenanlagen des Schulcampus durch die Verwaltung bis Leistungsphase 6 HOAI sowie Teilen von Leistungsphase 7 HOAI werden 365.000 EUR Planungsmittel benötigt.

Die Bereitstellung der erforderlichen Planungsmittel erfolgt im THH 400 – Schulverwaltungsamt bei der Projektnummer 7.401233 – Anne-Frank-Gemeinschaftsschule, Masterplan Außenanlagen mit der nächsten Fortschreibung des Investitionsprogramms.

Kurzfassung der Begründung

1. Beschlüsse

Vorprojektbeschluss (GRDRs 305/2015)

Verwaltungsausschuss zur Einbringung	am 29.07.2015
Bezirksbeirat Möhringen	am 23.09.2015
Ausschuss für Umwelt und Technik	am 29.09.2015
Verwaltungsausschuss	am 14.10.2015

Projektbeschluss (GRDRs 457/2021)

Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	am 13.07.2021
Verwaltungsausschuss	am 14.07.2021

2. Schulsituation und Raumsituation

Schul- und Raumsituation:

Im Stuttgarter Stadtteil Möhringen befindet sich an der Hechinger Straße 73 die Anne-Frank-Gemeinschaftsschule. Mit Beschluss des Gemeinderats (GRDRs 412/2013) und Einrichtungserlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2014 wurde ab dem Schuljahr 2014/2015 die Gemeinschaftsschule sukzessive aus der ehemaligen 3-zügigen Realschule entwickelt.

Im Schuljahr 2022/23 besuchen 388 Schüler*innen die Anne-Frank-GMS in 13 Regel- und drei Vorbereitungsklassen. Dies entspricht aktuell einer 2- bis 3-Zügigkeit, welche nach Umsetzung der baulichen Maßnahmen sowie mit den Aufsiedlungen im Einzugsgebiet mittel- bis langfristig voraussichtlich wieder auf volle drei Züge anwachsen wird.

Für die Anne-Frank-Gemeinschaftsschule ist gemäß dem Modellraumprogramm des Landes sowie nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart eine Programmfläche von rd. 3.200 m² bis 3.750 m² vorgesehen. Unter Berücksichtigung des damaligen Bestandes wies die Anne-Frank-GMS zum Start der Gemeinschaftsschule ein strukturelles Flächendefizit von rd. 1.500 m² auf. In einem ersten Bauabschnitt wurde bereits im Herbst 2019 eine gemeinsame Mensa mit der benachbarten Heilbrunnenschule (rund 340 m² PF der Anne-Frank-GMS und 40 m² PF der Heilbrunnenschule) in Betrieb genommen. Mit dem Erweiterungsbau wird das noch bestehende Raumdefizit von rd. 1.120 m² Programmfläche in einem zweiten Bauabschnitt geschlossen.

Nach Fertigstellung dieses Erweiterungsbaus, voraussichtlich Mitte 2025, soll abschließend das Bestandsgebäude umstrukturiert und im Anschluss die Freianlagen neugestaltet werden.

Digitalisierung:

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

Interim:

Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie (2015) und des Vorprojektbeschlusses (GRDrs 305/2015) wurde in der frühen Planungsphase seitens der Planer von der Umsetzung des Bauvorhabens, Erweiterung und Bestandsumstrukturierung in zwei Abschnitten ausgegangen. Hierdurch hätte jeweils einer der Bauabschnitte für den Unterricht zur Verfügung gestanden, wodurch nur eine geringe Auslagerung von Schüler*innen notwendig geworden wäre.

Die zwischenzeitlich aktualisierte und konkretisierte Untersuchung seitens des Planungsbüros ergibt einen deutlich höheren Sanierungsumfang als zunächst angenommen. Die daraus resultierende Eingriffstiefe in die Gebäudestruktur bedingt bauliche Maßnahmen, die bei gleichzeitiger Durchführung von Unterricht über mehrere Jahre hinweg zu massiven Störungen des Schulbetriebs führen würden. Die Problematik der dadurch notwendigen Komplettauslagerung des Klassenbaus für die Umstrukturierung sowie die hierfür bisher fehlenden Auslagerungsmöglichkeiten sind in GRDrs 457/2021 (Projektbeschluss) sowie in GRDrs 413/2021 (Grundsatzbeschluss für die Errichtung eines Modulschulzentrums zur Beschleunigung für Schulbauvorhaben für die Region Filder in Stuttgart-Möhringen) ausführlich beschrieben.

Nach der Beschlussfassung der GRDrs 413/2021 im Juli 2022 wurde seitens des Hochbauamts eine Machbarkeitsstudie für das Modulschulzentrum-Filder am Rembrandtschulzentrum beauftragt. Diese soll im Frühjahr 2023 fertiggestellt und auf Grundlage des Ergebnisses der Vorprojektbeschluss gefasst werden.

Für das anschließende VgV-Verfahren, für Planung und Ausführung wird eine Projektlaufzeit von ca. 5. Jahren veranschlagt, so dass aus heutiger Sicht mit einer Inbetriebnahme des Modulschulzentrums-Filder ab dem Schuljahr 2028/2029 zu rechnen ist.

Der 2. Bauabschnitt an der Anne-Frank-Gemeinschaftsschule kann erst nach der Inbetriebnahme des Modulschulzentrums-Filder erfolgen. Mit der Fertigstellung werden von den maximal 18 Klassen (bei voller 3-Zügigkeit) bis zu 12 Klassen in das Modulschulzentrum ausgelagert und 6 Klassen weiterhin am Erweiterungsbau beschult werden. Von der Auslagerung profitieren vorrangig die älteren Jahrgänge (voraussichtlich Klassenstufe 7-10), da das Modulschulzentrum umfassend für den Fachunterricht ausgestattet wird. Für die Jahrgänge 5 und 6 ist dagegen die wohnortnahe Beschulung an der Anne-Frank-Gemeinschaftsschule im Erweiterungsbau von Vorteil.

3. Entwurfskonzept

Die Anne-Frank-Gemeinschaftsschule befindet sich zusammen mit der benachbarten Heilbrunnenschule auf einem Schulcampus am Ortsrand von Stuttgart-Möhringen. In einem ersten Bauabschnitt wurde für den Schulcampus eine gemeinsame Mensa errichtet und 2019 in Betrieb genommen. In zwei weiteren Bauabschnitten sollen nun zuerst die Erweiterung und anschließend die Umstrukturierung und Sanierung des bestehenden Klassenbaus erfolgen.

Das Bestandsgebäude und der Erweiterungsbau bilden räumlich eine Einheit. Dies setzt sich baulich sowohl bei der Fassadenplanung als auch im Innenbereich fort. Die Planung wurde von den Architekten und Fachplanern als Gesamtkonzept erstellt, das auch den Brandschutz, das Energiekonzept und die Gebäudetechnik sowie die Anforderungen hinsichtlich des Aktionsprogramms „Weltklima in NOT – Stuttgart handelt“ (GRDRs 975/2019) und der städtischen Anforderungen im Energiebereich gemäß GRDRs 1493/2019 berücksichtigt. Die beiden Obergeschosse des Erweiterungsbaus werden als Holz-Hybrid-Konstruktion errichtet.

Für die Erweiterung und Generalsanierung des Bestandsgebäudes wurde ein gemeinsamer Bauantrag gestellt und genehmigt.

Die Ausführungsplanung wurde zunächst für den Erweiterungsbau erstellt. Im Anschluss erfolgt die Planung für die Sanierung des bestehenden Klassenbaus. Die Erneuerung der Heizzentrale im Untergeschoss des Bestandsgebäudes wird aufgrund der aktuellen energiepolitischen Entwicklung vorgezogen und im Zusammenhang mit dem Erweiterungsbau umgesetzt.

Das bestehende Schulgebäude wird östlich durch einen kompakten dreigeschossigen Baukörper mit begrüntem Flachdach erweitert. Der Erweiterungsbau nimmt die Geschossdeckenhöhen des bestehenden Schulgebäudes auf für eine barrierefreie Anbindung.

Im Erdgeschoss des Erweiterungsbaus ist im Wesentlichen ein Ganztagesbereich angeordnet mit einem barrierefreien Zugang zum Schulhof in Richtung Heilbrunnenschule, um Kooperationen der beiden Schulen zu unterstützen.

In den Obergeschossen befinden sich Klassenräume und ein Lernatelier mit Coachingraum sowie einer Teamstation. Der zentrale Aufenthaltsbereich erhält einen Lichthof, der sich über das erste und zweite Obergeschoss erstreckt und so Tageslicht in die Gebäudemitte bringt. Die erforderlichen Technikräume werden im Untergeschoss des Erweiterungsbaus untergebracht.

Im Bestandsgebäude befinden sich Klassenräume, Fachräume sowie die Verwaltung und das Lehrerzimmer. Diese werden umstrukturiert und modernisiert sowie um Ganztagesbereiche ergänzt. Im zweiten Obergeschoss wird ein weiteres Lernatelier realisiert.

Das Bestandsgebäude wird im Rahmen einer Generalsanierung entsprechend den städtischen Anforderungen energetisch saniert. An der Westseite wird für die Entfluchtung des Obergeschosses eine zusätzliche Außentreppe mit Aufenthaltsbereich (Freibereich) errichtet. Diese soll zudem als Rankgerüst ausgebildet werden, so dass die Westseite komplett begrünt werden kann.

4. Barrierefreiheit

Das Bestandsgebäude mit dem Erweiterungsbau wird von der Hechinger Straße aus über den Schulhof barrierefrei erschlossen. Der Schulhof in Richtung der Heilbrunnenschule ist über den Erweiterungsbau barrierefrei zugänglich.

Im Bestandsgebäude wird im Zuge der Sanierung im Bereich des bestehenden Haupteinganges ein behindertengerechter Aufzug eingebaut.

5. Energetisches Konzept

Der Erweiterungsbau wird als Erweiterung im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) § 51 ohne eigenen Wärmeerzeuger betrachtet. Die thermische Gebäudehülle des Neubaus wird mit einem sehr guten, baulichen Wärmeschutz geplant und unterschreitet die Vorgaben des GEG bezüglich der thermischen Gebäudehülle um 33 – 53 %. Die genannten Unterschreitungen hinsichtlich Gebäudehülle und Primärenergiebedarf entsprechen den städtischen Anforderungen gemäß GRDRs 1493/2019.

Das Bestandsgebäude wird ebenfalls in einem 2. BA energetisch saniert und die thermische Gebäudehülle mit einem hocheffizienten baulichen Wärmeschutz versehen. Für das Gesamtgebäude (Altbau + Erweiterung) beträgt die Unterschreitung nach GEG bezogen auf den Primärenergiebedarf 49 %.

Die Vorgaben an den sommerlichen Wärmeschutz werden eingehalten. Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, ist ein außenliegender Sonnenschutz mit Lichtlenkung an den Fassaden vorgesehen ($F_c \leq 0,25$). An der Nordseite des Erweiterungsbaus kann im Erdgeschoss durch die Verschattungen der Auskragung auf einen außenliegenden Sonnenschutz verzichtet werden. Im Bereich der Oberlichtverglasung des Erweiterungsbaus ist eine Sonnenschutzverglasung in Kombination mit einem innenliegenden Blendschutz geplant.

Die derzeitige Heizzentrale im Bestandsgebäude mit einer gasbetriebenen Doppelkesselanlage versorgt den Schulcampus bestehend aus der Anne-Frank-Gemeinschaftsschule, der Heilbrunnenschule einschließlich der Sporthallen und der gemeinsamen Mensa. Zukünftig erfolgt die Wärmeerzeugung klimaneutral über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe (ca. 180 kW) in Verbindung mit einer Holzpellet-Doppelkesselanlage (ca. 450 kW) einschließlich der Pelletbevorratung in zwei Außenspeichern. Die Gaskessel werden demonstert. Die Pelletlager werden mit Füllstandsensoren ausgerüstet, welche den Lagerfüllstand an das Amt für Umweltschutz melden und dort bei Bedarf eine Pelletbestellung auslösen.

Die Wärmeverteilung in den Räumen Erweiterungsbau erfolgt über eine flächendeckende Fußbodenheizung (Vorlauf-/Rücklauftemperatur 40 °C/30 °C), im Bestandsgebäude über Heizkörper. Die Warmwasserbereitung in den Bereichen Teeküche und Behinderten-WC erfolgt mittels dezentralen, elektrischen Durchlauferhitzern.

Sowohl für den Erweiterungsbau wie auch für das Bestandsgebäude ist eine mechanische Lüftungsanlage mit einer hocheffizienten Wärmerückgewinnung (Rückwärmzahl ≥ 80 %) und CO₂-Regelung sowie der Möglichkeit einer Nachtdurchlüftung vorgesehen. Durch die CO₂-Regelung wird die geförderte Luftmenge bedarfsabhängig geregelt.

Zur Beleuchtung der Räume werden LED-Leuchten eingesetzt. Die Beleuchtungssteuerung erfolgt gemäß der Energierichtlinie in Abhängigkeit von der jeweiligen Raumnutzung durch Präsenzmelder und / oder Taster.

Die Dachfläche des Neubaus wird extensiv begrünt und erhält eine aufgeständerte Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von ca. 36 kWp (Dach und Teilbereich Fassade).

Auf dem bestehenden Gebäude befindet sich derzeit eine PV-Anlage, die fremdbetrieben wird. Mit Sanierung des Bestandsgebäudes soll die PV-Anlage erneuert werden, so dass die Gesamtleistung der PV-Anlagen 134 kWp beträgt.

Über das Aktionsprogramm „Weltklima in NOT – Stuttgart handelt“ (GRDRs 975/2019) und den Beschluss GRDRs 1493/2019 wurden folgende Maßnahmen im Projekt berücksichtigt:

- Klimaneutrale Wärmeerzeugung für den gesamten Campus als Sole-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer Holzpellet-Doppelkesselanlage.
- Errichtung der beiden Obergeschosse des Erweiterungsbaus als Holz-Hybrid-Konstruktion.
- Herstellung der überwiegenden Betonbauteile im Erd- und Untergeschoss des Erweiterungsbaus mit Recyclingbeton (ca. 70 %).
- Begrünung der Dachfläche Erweiterungsbaus sowie die Begrünung der Westfassade Bestandsgebäude.
- Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen des Erweiterungsbaus und des Bestandsgebäudes sowie in einem Teilbereich der Südfassade Erweiterungsbaus.

Die Erneuerung der Heizzentrale im Bestand muss aufgrund der aktuellen energiepolitischen Entwicklung und aufgrund der Tatsache, dass der Mensaneubau ebenfalls an die Zentrale angeschlossen wurde, vorgezogen werden. Die Umsetzung erfolgt im Zuge des Erweiterungsbaus.

Das Projekt, Neubau (Erweiterungsbaus) und Bestandssanierung ist nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) als Gesamtes zu betrachten. Der Plusenergiestandard als Ziel für Neubauten, kann unter Berücksichtigung des Bestandsgebäudes nicht vollständig erreicht werden. Die Vorgabe zur Klimaneutralität im Sinne der GRDRs 1493/2019 wird nach der Bestandssanierung im Projekt (Verzicht auf fossile Brennstoffe) erreicht.

Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Das energetische Datenblatt (Anlage 4) liegt dem Beschluss bei.

6. Neugestaltung der Außenanlagen des Schulcampus

Die im Zusammenhang mit der Erweiterung und Umstrukturierung / Sanierung Klassenbau Bestand erforderliche Anpassung der Außenanlagen im direkten Umgriff sind in den Kosten gemäß Ziffer 1a) enthalten.

Hierzu gehört die Schaffung eines barrierefreien Zugangs zur Hechinger Straße sowie des Anschlusses des oberen Schulhofes an den Klassenbau.

Weiter zugehörig sind die Erschließung des Erweiterungsbaus und die Ergänzung des Schulhofes sowie die Wiederherstellung des Geländes im südlichen Bereich nach Abschluss der Baumaßnahmen.

Baumbilanz:

Das Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzsatzung und hat in den Randbereichen eine hohe Gehölzdichte. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich insgesamt 281 Bäume.

Für die Baufeldfreimachung des Erweiterungsbaus ist die Fällung von insgesamt 9 Bäumen notwendig. Alle Bäume besitzen einen Stammumfang von mehr als 80 cm. Die Bäume stehen teilweise auf einem unterirdischen Medienkanal. Die für den Erweiterungsbau erforderlichen Fällungen von 8 Bäumen wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik am 25.10.2022 mit der GR Drs 692/2022 zur Kenntnis gegeben und erfolgten vor Baubeginn, gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 39 in der Vegetationsruhe bis Februar 2023. Die Fällung des letzten Baumes für die Sanierung des Bestandsgebäudes erfolgt in der Vegetationsruhe voraussichtlich bis Februar 2028.

Mit der Herstellung der Freianlagen werden alle 9 Bäume auf dem Schulgelände nachgepflanzt. Die Kosten für Baumfällungen, Baumschutz sowie Baumersatz sind in den Projektkosten enthalten.

Freianlagen-Masterplanung:

Im Interesse einer Campus-Lösung unter Einbeziehung der Heilbrunnenschule sollen im Zuge der Erweiterung und Umstrukturierung der Anne-Frank-Gemeinschaftsschule auch die Außenanlagen neugestaltet werden. Hierfür wurde durch das Büro ah Landschaftsarchitekten eine Entwurfsplanung (Masterplan) gemäß Ziffer 1b) erstellt.

Die Masterplanung beinhaltet die Umgestaltung des nordöstlich gelegenen Schulhofes mit geplanter Rampen- und Treppenanlage für die barrierefreie Anbindung des oberen und unteren Schulhofs sowie der Heilbrunnenschule. Der Grünbereich im Anschluss an die nördlichen Nachbargrundstücke soll vergrößert und der Baumbestand ergänzt werden.

Im südöstlichen Bereich des Geländes, südlich des Neubaus, ist ein Kleinspielfeld inklusive Ballfangzaun sowie eine Calisthenics-Anlage vorgesehen. Diese kompensiert den Entfall von Pausenhoffläche und unterstützt das Ziel, mehr Sport- und Bewegungsangebote an Ganztageschulen umzusetzen.

Das Kleinspielfeld liegt innerhalb des Schulgeländes, überschneidet jedoch geringfügig die angrenzende Landschaftsschutzgrenze, welche quer über das südliche Schulgelände verläuft. Ausgleichsmaßnahmen für geringfügiges Überschreiten der Landschaftsschutzgrenze werden im Zuge der Neugestaltung auf dem Schulgelände in Form einer Wiesenansaat mit Kräutern und Gräsern hergestellt und sind mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen abgestimmt.

7. Baurecht

Die Baugenehmigung für die Erweiterung und Umstrukturierung / Sanierung Bestand wurde am 06.03.2023 erteilt.

8. Kosten

Den Gesamtkosten für den Erweiterungsbau sowie die Umstrukturierung / Sanierung Bestand wurden im Projektbeschluss GR Drs 457/2021 am 14.07.2021 auf Grundlage der Kostenberechnung vom 07.05.2021 mit 29.450.000 Euro inkl. Prognose bis Mitte Bauzeit zugestimmt. Für die Baupreisentwicklung wurde eine Steigerung von jährlich 2,5% bis zur mittleren Bauzeit angesetzt.

Gemäß statistischem Landesamt Baden-Württemberg liegt die Baupreissteigerung vom 1. Quartal 2021 bis 1. Quartal 2023 bei ca. 28,74 %.

Der Kostenanschlag für den 1. BA Erweiterungsbau vom Mai 2023 basiert auf den Submissionsergebnissen der Ausschreibungen mit ca. 48 % der Hauptgewerke, sowie auf der Kostenberechnung für die übrigen Gewerke und deren Indexierung auf den Stand 3. Quartal 2024 (mittlere Bauzeit). Hinzu kommen die Kosten für die vorgezogene Sanierung der Heizzentrale im Bestand.

Für die künftig eingetretene Baupreissteigerung wird eine Steigerung von jährlich 5 % angesetzt.

Nach dem Kostenanschlag für den 1. BA Erweiterungsbau inklusive der vorgezogenen Sanierung der Heizzentrale Bestand und der fortgeschriebenen und indexierten Kostenberechnung 2. BA Umstrukturierung / Sanierung Klassenbau Bestand vom Mai 2023 ergeben sich folgende Kosten:

Gesamtbaukosten 1. BA Erweiterungsbau inkl. Heizzentrale	19.490.000 EUR
Einrichtung und Ausstattung sowie aktive Komponenten pädagogisches Netz	650.000 EUR
<hr/>	
Zwischensumme vorauss. Brutto-Gesamtkosten 1. BA inkl. Außenanlagen (Umgriff), Ausstattung und Heizzentrale	20.140.000 EUR
Gesamtbaukosten 2. BA Umstrukturierung / Sanierung Klassenbau Bestand	16.240.000 EUR
Einrichtung und Ausstattung sowie aktive Komponenten pädagogisches Netz	1.460.000 EUR
<hr/>	
Zwischensumme vorauss. Brutto-Gesamtkosten 2. BA inkl. Außenanlagen (Umgriff) und Ausstattung	17.700.000 EUR
Prognose Baupreissteigerung 5 % pro Jahr (bis Mitte Bauzeit)	7.360.000 EUR
<hr/>	
Voraussichtliche Brutto-Gesamtkosten 1. BA + 2. BA inkl. Außenanlagen, Ausstattung und Prognose	45.200.000 EUR

Bericht Kostenentwicklung Erweiterungsbau und Umstrukturierung / Sanierung Klassenbau Bestand

Gegenüber dem Projektbeschluss GRDRs 457/2021 vom 14.07.2021 (mit Gesamtkosten 29.450.000 EUR) ergeben sich für den 1. BA Erweiterungsbau und 2. BA Umstrukturierung / Sanierung Klassenbau Bestand (mit Gesamtprojektkosten von 45.200.000 EUR). Mehrkosten in Höhe von 15.750.000 EUR.

Diese Mehrkosten begründen sich durch folgende Punkte:

1. Reale Baupreissteigerung gemäß Statistischem Landesamt Baden-Württemberg mit Indexierung vom 1. Quartal 2021 bis 1. Quartal 2023	7.750.000 EUR
2. Prognose Baupreissteigerung (5 % jährlich) ab 1. Quartal 2023 bis 3. Quartal 2024 (Mitte Bauzeit 1.BA) und 3. Quartal 2029 (Mitte Bauzeit 2. BA)	7.360.000 EUR
3. Konkrete Planung der Ausstattung und Berücksichtigung der fortgeschriebenen Standards Medienausstattung für die Digitalisierung an Schulen sowie Preissteigerungen	590.000 EUR
4. Vorabmaßnahme Herstellung Heizzentrale im Bestand mit Realisierung des Erweiterungsbaus zur Erreichung einer klimaneutralen Energieversorgung der Gesamtliegenschaft	1.980.000 EUR
5. Darüberhinausgehende Mehrkosten, die sich in den realen Submissionsergebnissen zeigen (Marktüberlastung)	530.000 EUR
<hr/>	
Abzgl. bereits im Projekt berücksichtigter Prognose Baupreissteigerung aus Projektbeschluss GRDRs 457/2021	- 2.460.000 EUR

Die Mehrkosten für den 1. BA Erweiterungsbau sind innerhalb des im Teilfinanzhaushalt 400 – Schulverwaltungsamt bei der Projektnummer 7.401165 – Anne-Frank-Gemeinschaftsschule eingestellten Mittel in Höhe von 29.45 Mio. EUR gedeckt.

Die Baubeschlussfassung zum 2. BA Umstrukturierung / Sanierung Klassenbau Bestand wird in zeitlicher Abhängigkeit zur Fertigstellung des Modulschulzentrum-Filder voraussichtlich 2028 erfolgen.

Die Kostenkennwerte für den Erweiterungsbau 1. BA liegen bei:

Bauwerkskosten 1. BA Erweiterungsbau 300-400	5.095 EUR/m ² NRF
Bauwerkskosten 1. BA Erweiterungsbau 300-400	1.106 EUR/m ³ BRI
Gesamtbaukosten 1. BA Erweiterungsbau 200-700	7.445 EUR/m ² NRF
Gesamtbaukosten 1. BA Erweiterungsbau 200-700	1.616 EUR/m ³ BRI

Die Kostenkennwerte des 1. BA Erweiterungsbaus liegen unter Berücksichtigung von städtischen Vergleichsprojekten im wirtschaftlichen Bereich.

Aufgrund der aktuellen dynamischen Baupreisentwicklung besteht auch weiterhin ein sehr hohes konjunkturelles Kostenrisiko. Zudem wird auf ein Kostenrisiko bezgl. Baugrund, Altlasten und Kampfmittelbeseitigung am Standort hingewiesen.

9. Förderung / Zuschüsse

Für den 1. BA Erweiterungsbau hat die Verwaltung am 01.10.2021 beim Land einen Antrag auf Schulbauförderung gestellt. Aus heutiger Sicht kann mit einem Zuschuss in Höhe von rund 1,3 Mio. Euro gerechnet werden. Für den 2. BA Sanierung Klassenbau wird die Verwaltung zu gegebener Zeit beim Land einen Antrag auf Förderung von Sanierungen bestehender Schulgebäude stellen.

10. Folgelasten

Für den 1. BA Erweiterungsbau und 2. BA Umstrukturierung / Sanierung Bestand muss mit zusätzlichen jährlichen Folgelasten in Höhe von rund 1.965.000 Euro gerechnet werden. Dies entspricht ca. 4,3 % der Gesamtbaukosten.

11. Personal

Aufgrund der baulichen Erweiterung und Umstrukturierung / Sanierung Bestand der Anne-Frank-Gemeinschaftsschule ist nicht mit zusätzlichen Personalstellen im Schulhausmeisterbereich zu rechnen.

Die Stellenbemessung im Schulsekretariatsbereich richtet sich nach beschlossenen Zustellungsgrundsätzen und damit der Schülerzahlentwicklung. Mit einer Erhöhung der Schülerzahlen kann ein Personalbedarf an der Anne-Frank-Gemeinschaftsschule entstehen.

12. Termine

Folgende Terminabwicklung ist vorgesehen:

Baubeschluss 1. BA Erweiterungsbau		Juli 2023
Baubeginn 1. BA Erweiterungsbau		August 2023
Baufertigstellung 1. BA Erweiterungsbau	voraussichtlich	August 2025
Baubeginn 2. BA Klassenbau Bestand	voraussichtlich	August 2028
Baufertigstellung 2. BA Klassenbau (abhängig von der Fertigstellung des Modulschulzentrums-Filder)	voraussichtlich	August 2030

Finanzielle Auswirkungen

Zur Finanzierung sind gemäß Projektbeschluss (GRDrs 1324/2021) im Teilfinanzhaushalt 400 – Schulverwaltungsamt bei Projekt 7.401165 – Anne-Frank-Gemeinschaftsschule – Mittel in Höhe von 29,45 Mio. EUR bereitgestellt.

Die darüber hinaus benötigten finanziellen Mittel basierend auf dem Kostenanschlag für den Erweiterungsbau und indexierter Kostenberechnung für die Umstrukturierung / Sanierung Klassenbau in Höhe von voraussichtlich 8.390.000 EUR brutto (exkl. Baupreisprognose i.H.v. 7.360.000 EUR) gegenüber GRDrs 457/2021 sind derzeit noch nicht finanziert und werden bei der nächsten Fortschreibung des Investitionsprogramms berücksichtigt.

Für zukünftige Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken wird ein voraussichtlicher Gesamtbruttobetrag für den Erweiterungsbau und Umstrukturierung / Sanierung Klassenbau in Höhe von 7.360.000 EUR prognostiziert.

Die voraussichtlichen Jahresraten werden bei der nächsten Fortschreibung des Investitionsprogramms in der Pauschale 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.

Die Umsetzung der Mittel aus dem Aktionsprogramm „Weltklima in NOT – Stuttgart handelt“ (GRDRs 457/2021) in Höhe von 2.860.000 EUR ist im Haushaltsjahr 2021 durch Mitelumsetzung aus der veranschlagten Pauschale im Teilfinanzhaushalt 900-Allgemeine Finanzwirtschaft, Projekt-Nr. 7.202965, Pauschale für klimaneutrales Bauen AuszGr. 7871, Hochbaumaßnahmen erfolgt.

Die Mehrkosten für die vorgezogene Erneuerung der Heizzentrale im Bestand zur Realisierung einer klimaneutralen Wärmeversorgung des Schulcampus in Höhe von 1.980.000 EUR dient der Erreichung der Klimaschutzziele der LHS.

Die neuen Gesamtkosten für den 1. BA Erweiterungsbau und 2. BA Sanierung Klassenbau an der Anne-Frank-Gemeinschaftsschule in Höhe von 45.200.000 EUR werden wie folgt gedeckt:

Auszahlungsgruppe 7871 - Hochbaumaßnahmen -

bis	2022	-Bau-	1.400.000 EUR
	2023	-Bau-	3.750.000 EUR
	2024	-Bau-	8.030.000 EUR
	2025	-Bau-	5.820.000 EUR
	2026	-Bau-	2.280.000 EUR
	2027	-Bau-	960.000 EUR
	2028	-Bau-	5.850.000 EUR
	2029 ff.	-Bau-	15.000.000 EUR
			43.090.000 EUR

Darin enthalten sind Aufwendungen für interne Leistungen in Höhe von 2.590.000 EUR.

Auszahlungsgruppe 78302 – Erwerb von beweglichem Anlagenvermögen –
Einrichtung, Ausstattung, Aktive Komponenten

2025	1. BA Erweiterungsbau	650.000 EUR
2028	2. BA Umstrukt. / Sanierung Bestand	400.000 EUR
2030	2. BA Umstrukt. / Sanierung Bestand	1.060.000 EUR
		<u>2.110.000 EUR</u>

Gesamtaufwand brutto **45.200.000 EUR**

Es fallen nicht aktivierungsfähige Baunebenkosten im Teilergebnishaushalt 400 - Schulverwaltungsamt, Kontengruppe 42510 - Sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen in Höhe von voraussichtlich 870.000 EUR an, die aus den veranschlagten Auszahlungsansätzen gedeckt werden.

Die neuen Gesamtkosten für die Umsetzung der Masterplanung Außenanlagen an der Anne-Frank-Gemeinschaftsschule in Höhe von 3.500.000 EUR werden wie folgt gedeckt:

Auszahlungsgruppe 7873 - Landschaftsbauarbeiten -

2023	-Bau-	40.000 EUR
2024	-Bau-	60.000 EUR
2025	-Bau-	100.000 EUR
2026	-Bau-	0 EUR
2027	-Bau-	0 EUR
2028	-Bau-	0 EUR
2029 ff.	-Bau-	3.300.000 EUR
		3.500.000 EUR

Darin enthalten sind Aufwendungen für interne Leistungen in Höhe von 75.000 EUR.

Gesamtaufwand Masterplanung Außenanlagen brutto **3.500.000 EUR**

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 Baubeschreibung
- Anlage 2 Pläne
- Anlage 3 Kostendeckblatt
- Anlage 4 Energetisches Datenblatt
- Anlage 5 Folgelastenbeleg

<Anlagen>