

Stuttgart, 31.10.2018

Bildungshaus NeckarPark Vorprojektbeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Verwaltungsausschuss	Einbringung	öffentlich	07.11.2018
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	Beratung	öffentlich	21.11.2018
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	27.11.2018
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	05.12.2018
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	06.12.2018

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Von der fortgeschriebenen schulischen und vorschulischen **Bedarfssituation** in Stuttgart-Bad Cannstatt (NeckarPark) sowie der Skizzierung des pädagogischen Konzepts für das Bildungshaus NeckarPark **wird zustimmend Kenntnis genommen.**
2. Der **Bebauung des Grundstücks Q10** mit einer vierzügigen Ganztagesgrundschule, einer 7-gruppigen Kindertagesstätte für 0-6-jährige Kinder, einer 2 Feld-Sporthalle mit 150 Sitzplätzen und einem Mehrzweck-/ Gymnastikraum sowie mit einem Mittelzentrum Bad Cannstatt der Volkshochschule Stuttgart **wird zugestimmt.**
3. Dem **Raumprogramm** für den Neubau eines Bildungshauses NeckarPark mit einer **Programmfläche von insgesamt 7.553 m²** bestehend aus
 - Grundschule (2.562 m²)
 - Kindertagesstätte (907 m²),
 - Sporthalle (1.585 m²)
 - Volkshochschule (2.499 m²)**wird zugestimmt** (Anlagen 2 a-d).
4. Auf der Grundlage dieses Gesamtraumprogramms wird die Verwaltung mit der Durchführung eines **begrenzt-offenen kombinierten Investoren-Architekten-Wettbewerbs** beauftragt. Über das Wettbewerbsergebnis sowie über die Vergabe (Vergabebeschluss) wird im Gemeinderat berichtet. Die hierfür erforderlichen Planungsmittel stehen im Teilhaushalt 2018 400 – Schulverwaltungsamt - bei der Projekt-

nummer 7.401166 - Neckar-Park, Schule+Kita+SH, Neubau - Auszahlungsgruppe 7871 – Hochbaumaßnahmen - zur Verfügung.

5. Die Verwaltung wird ermächtigt, die zur Vorbereitung und Durchführung des Wettbewerbsverfahrens sowie zur fachlichen Begleitung des Projekts erforderlichen **externen Büros zu beauftragen**. Sollten die voraussichtlichen Auftragssummen der entsprechenden Beauftragungen über dem EU-Schwellenwert liegen, wird die Verwaltung weiterhin ermächtigt, die dann hierfür erforderlichen VgV-Verfahren durchzuführen.
6. Die voraussichtlichen Gesamtkosten (Kostenannahme) belaufen sich auf **73,1 bis 83,1 Mio € brutto inkl. Ausstattungskosten für Schule, Kita, Sporthalle und Volkshochschule**, ohne Baupreisindizierung. Die aktualisierten Gesamtkosten, einschließlich Baupreisindizierung, und die erforderliche Verpflichtungsermächtigung für eine Vergabe werden durch das Schulverwaltungsamt als Vorbelastung zum Haushaltsplanverfahren 2020/2021 angemeldet und im Entwurf des Doppelhaushaltsplans 2020/2021 durch die Verwaltung berücksichtigt.
7. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens bei den Bietern abzufragen, ob auf dem Grundstück Q10 in der vorgesehenen Tiefgarage mehr KfZ-Stellplätze als die für die unter Beschlussziffer 2 genannten Nutzungen baurechtlich erforderlichen KfZ-Stellplätze realisierbar sind. Diese zusätzlichen Stellplätze würden den geplanten Nutzungen auf dem Areal des Alten Zollamts zur Verfügung stehen. Die für die Realisierung dieser zusätzlichen KfZ-Stellplätze erforderlichen Mehrkosten sind in den unter Beschlussziffer 6 genannten voraussichtlichen Gesamtkosten nicht enthalten.
8. Vom Personalbedarf für die verantwortliche Projektbegleitung dieses Investorenvorhabens in Höhe von bis zu 2,8 Stellen in Entgeltgruppe 12 beim Schulverwaltungsamt wird Kenntnis genommen. Zum DHH 2018/19 wurde befristet bis 31.12.2021 auf Grundlage des zum damaligen Zeitpunkt diskutierten Projektumfangs (33,5 bis 37,5 Mio € brutto inkl. Ausstattungskosten) bereits 1,0 Stellen geschaffen. In welchem Maß dem zusätzlichen Personalmehrbedarf Rechnung getragen werden kann, wird zum Stellenplan DHH 2020/21 unter Berücksichtigung des finanziellen Gesamtrahmens für Stellenbeschaffungen sowie der Priorisierung aller anerkannten Stellenmehrbedarfe entschieden.

Begründung

I. Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat am 29. Oktober 2015 mit GRDRs 297/2015 den Grundsatzbeschluss für ein Bildungshaus im NeckarPark gefasst. Im Rahmen der geplanten Ansiedlung des ehemaligen Güterbahnhofareals (Realisierung von 450 Wohneinheiten) sollte ursprünglich für das neu entstehende Quartier NeckarPark sowie den bestehenden Stadtteil Veielbrunnen eine 2-zügige Ganztagsgrundschule, eine zehngruppige Kindertagesstätte, Räume des Gemeinwesens sowie eine Turnhalle entstehen. Der Flächenbedarf für das Bildungshaus NeckarPark wurde im Grundsatzbeschluss auf eine Programmfläche von insgesamt 3.737 m² beziffert. Als Standort für dieses Bildungshaus wurde das Grundstück „Q10“ südlich des geplanten Quartiersplatz sowie

gegebenenfalls Teile des benachbarten Grundstücks „Q16“ (für die Realisierung der Turnhalle) festgelegt.

Nach weiterer Prüfung durch die Verwaltung sahen die Planungen eine Teilung von Q10 vor (südlicher Bereich Gewerbe, nördlicher Bereich Bildungshaus), um die Vorgaben des Bebauungsplans Reichenbachstraße (Ca 283/1) zu erfüllen. Dieser sieht eine aus Lärmschutzgründen erforderliche Mindesttraufhöhe von 21 m im südlichen Teilbereich des Grundstücks Q10 vor.

Im Zuge des zurückgezogenen Vorprojektbeschlusses GRDRs 654/2017 hat die Verwaltung nun aktuell eine Flächenprüfung für das Gesamt-Grundstück Q10 (Q10 Nord und Süd) vorgenommen.

II. Fortgeschriebenes Raumprogramm im Kontext der sozialen Infrastruktur im NeckarPark

Vorbemerkung

Mit GRDRs 906/2015 Neufassung wurde für den Wohnbau im NeckarPark eine erhöhte Förderquote von 80% beschlossen (60% sozialer Mietwohnungsbau (SMW), davon die Hälfte in mittelbarer Belegung, zzgl. 20% mittlere Einkommensbezieher (MMW) bzw. preiswertes Wohneigentum (PWE)). Die aktuellen Planungen gehen im 1. und 2. Bauabschnitt von insgesamt 845 Wohneinheiten aus. Um die Planungen für das Bildungshaus als zentralen Infrastrukturbau im neuen Quartier voranbringen zu können, wurden vom Referat Jugend und Bildung als Rechenmodell 870 Wohneinheiten (Puffer gegenüber den bisher geplanten 845 WE) als maximale Obergrenze für die Anzahl der Wohneinheiten und als Grundlage für die Berechnung des zu erwartenden Kinder- und Schüleraufkommens angesetzt.

1. Schule

Unter Berücksichtigung des zu erwartenden Wohngemenges auf Grundlage der Festsetzungen der GRDRs 906/2015 Neufassung ist aus dem Aufsiedlungsgebiet von einem deutlich höheren Kinderaufkommen auszugehen. Ausgehend vom Rechenmodell mit 870 Wohneinheiten und einem Anteil an gefördertem Wohnungsbau von 50% unter Berücksichtigung der Anwendung der mittelbaren Belegung im Neubau (d.h. 30% SMW zzgl. 20% MMW/PWE), ergibt sich eine Jahrgangsbreite aus Neubaugebiet und Bestandsgebiet Veielbrunnen von rund 100 Schülerinnen und Schülern und damit der Bedarf an einer **vierzügigen Ganztagsgrundschule**. Auf Basis des Modellraumprogramm des Landes und dem städtischen räumlichen Standard für Ganztageseschulen ergibt sich der Bedarf einer Programmfläche von **2.562 m²** (Anlage 2a).

2. Kindertagesstätte

Mit GRDRs 906/2015 Neufassung wurde für den Wohnbau im NeckarPark eine erhöhte Förderquote von 80% beschlossen. Die aktuellen Planungen gehen im 1. und 2. Bauabschnitt von insgesamt 845 Wohneinheiten aus. Auf dieser Grundlage sowie unter Berücksichtigung des o.g. Rechenmodells mit 870 Wohneinheiten erhöht sich auch im Bereich der Kindertagesstätte der **Bedarf in der Kinderbetreuung im Gesamtgebiet NeckarPark auf insgesamt 19 Gruppen** (10 Gruppen für Kinder unter 3 Jahren, 9 Gruppen für 3-6 jährige).

Ferner kann sich der KiTa-Bedarf - vorbehaltlich der Realisierung des sozialen Projektes der Vektorstiftung auf dem Baufeld Q2 sowie des autonomen Frauenhauses des „Frauen helfen Frauen e.V.“ auf dem Baufeld Q3 - um weitere 2 bis 3 KiTa-Gruppen erhöhen. Dies ist jedoch abhängig von dem Erfolg des noch laufenden Umlegungsverfahrens für die genannten Grundstücke.

Die Flächenüberprüfung hat ergeben, dass auf dem Grundstück Q10 (siehe hierzu Punkt IV. Standort und bauliche Umsetzung) zusätzlich zur vierzügigen Ganztagschule eine **7-gruppige Kindertagesstätte als** Kinder- und Familienzentrum mit einer Programmfläche von **907 m²** und die benötigte Außenanlagenfläche von mind. 1.050 m² (Anlage 2b) realisierbar sind.

3. Sport

Durch die mit dieser Vorlage geplante Realisierung einer 2-Feld Sporthalle mit 150 Sitzplätzen und einem Mehrzweck-/Gymnastikraum (2,5 Übungseinheiten, Programmfläche **1.585 m²** - Anlage 2c) kann sowohl der schulische **Bedarf an Sportstätten** in Höhe von 1,5 Übungseinheiten abgedeckt werden, als auch darüber hinaus zeitweise die Sporthalle und besonders der Mehrzweck-/Gymnastikraum als Spiel- und Bewegungsraum im Rahmen des Ganztags und als Kita- Turnraum synergetisch und multifunktional genutzt werden.

Dem **Vereinssport** mit einem Bedarf von 14.195 m² Hallensportfläche stehen in Bad Cannstatt lediglich 9.131 m² zur Verfügung. Es besteht somit lediglich eine Bedarfsdeckung von 65% – stadtweit sind es 75%. In Bad Cannstatt fehlen dabei insbesondere wettkampfgerechte Sporthallen für die Ballsportarten. Wettkampfgerechte Spielfelder für die meisten Ballsportarten können nur in 2-teilbaren Sporthallen (2-Feld-Hallen) realisiert werden. Neben der nun vorgesehenen 2-Feld-Sporthalle auf Q10 ist geplant, auf dem Grundstück Q22 im Zusammenspiel mit dem Olympiastützpunkt und verschiedenen Sportfachverbänden eine weitere 2-Feld-Sporthalle zu realisieren.

4. VHS

Mit dem Mittelzentrum verfolgt die vhs stuttgart zwei Ausrichtungen:

1. vhs Mittelzentrum als **Bildungszentrum für lebenslange Lernprozesse für ALLE Bürger/innen im Quartier, Bad Cannstatt und den Neckarvororten**
2. vhs Mittelzentrum als **berufsspezifisches Zentrum**

Mit dem vhs Mittelzentrum wird der aktuelle Standort der vhs in der Kreuznacher Straße aufgegeben. Das bestehende Angebot der Kreuznacher Straße wird in das vhs Mittelzentrum verlagert und zusätzlich wird das Angebot für Bad Cannstatt und die Neckarvororte unter Berücksichtigung der beiden Ausrichtungen erweitert. Damit reagiert die vhs auf **örtliche und überörtliche Bedarfe des lebenslangen Lernens**. Das Raumprogramm für das vhs Mittelzentrum Bad Cannstatt beinhaltet eine Programmfläche von **2.499 m²** (Anlage 2d). Dies entspricht dem Beschluss des Gemeinderats vom 17.05.2017, dass die vhs für die Weiterentwicklung des Standorts Bad Cannstatt einen Flächenbedarf von 2.500-3.000 m² hat.

Die enge Verzahnung auf einem Bildungscampus kann eine Vielfalt an synergetischen Kooperationen ermöglichen, wie es aktuell auch im TREFFPUNKT Rotebühlplatz erfolgt. Kooperationen mit Einrichtungen, Firmen, Initiativen und Vereinen gehören dabei zum Selbstverständnis der vhs (siehe Anlage 5).

5. Übersicht Flächenbedarf auf Q10

Für den Neubau des Bildungshauses NeckarPark ergibt sich nachfolgend aufgeführter aktualisierter **Flächenbedarf** (Anlagen 2 a-d):

	Programmfläche
4-zügige Ganztagesgrundschule	2.562 m ²
7-gruppige Kindertagesstätte (0-6 Jahre)	907 m ²
2-Feld-Sporthalle	1.585 m ²
Volkshochschule	2.499 m ²
Summe	7.553 m²

Im Bereich der Außenanlagen besteht für die **Schule** ein Flächenbedarf **von 1.344 m² bis 2.240 m²** (3-5 m² pro Schüler) sowie für die **KiTa** von **mind. 1.050 m²** (10 m² pro Kind).

6. Weitere Bedarfe im NeckarPark

Auf Grundlage der GRDRs 906/2015 und den zuvor genannten 845 Wohneinheiten sowie des Rechenmodells mit 870 Wohneinheiten mit einem einhergehenden KiTa-Bedarf von insgesamt 19 Gruppen sind aktuell wie folgt weitere Kita-Standorte vorgesehen. Bei der Verteilung der Gruppen auf die einzelnen Standorte wurde zum einen der Betreuungsbedarf nach Altersgruppe, der fließende Übergang vom Krippen- in den Kindergartenbereich sowie - sofern bekannt - die Vorhabenplanung der Bau-träger berücksichtigt:

- Auf dem Grundstück **Q5** ist die Realisierung von **2 öffentlichen KiTa-Gruppen (2 x 0-6)** und auf Wunsch des Käufers ggf. auch von **1 betrieblichen KiTa-Gruppe** für die Volksbank vorgesehen.
- Auf dem Grundstück **Q6** ist die Realisierung von **3 KiTa-Gruppen (2 x 0-3; 1 x 3-6)** vorgesehen.
- Auf dem (nicht-städtischen) Grundstück **Q6.1** ist die Realisierung von **2 Kita-Gruppen (2 x 0-6)** vorgesehen. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen wird die Betriebsträgerschaft der beiden zuletzt genannten Standorte gemeinsam ausgeschrieben und an einen Träger vergeben.
- Auf dem Grundstück **Q13.1** ist die Realisierung **einer inklusiven KiTa** vorgesehen, die neben einer regulären Kindertagesstätte (**0,8 x 0-3; 1,6 x 3-6**) auch **12 Schulkindergarten-Plätze** vorsieht. Dieses Modellprojekt ermöglicht die gemeinsame Ganztagsbetreuung von Kindern mit und ohne (geistiger und körperlicher) Behinderung, wobei die inklusiven Plätze mit Kindern aus gesamt Stuttgart belegt werden können.
- Zur Deckung des aktuellen Gesamtbedarfs im NeckarPark **fehlt ein Standort (2 x 0-3; 1 x 3-6)**. Dieser Standort kann auf den Grundstücken **Q11, Q12 oder Q 13** realisiert werden.

Ferner ist **vorbehaltlich** der Realisierung des sozialen Projektes der Vektorstiftung auf dem Grundstück Q2 sowie des autonomen Frauenhauses des Frauen helfen Frauen e.V. auf Q3 mit einem **weiteren KiTa-Bedarf von 2 bis 3 KiTa-Gruppen** zu

rechnen. Der sich aus diesen beiden Projekten erschließende Bedarf kann erst mit Umlegung der erwähnten Grundstücke (Q2, Q3) ermittelt sowie ebenfalls auf **Q11, Q12 und Q13** gedeckt werden.

Alle auf den Grundstücken Q11, Q12, Q13 und Q13.1 vorgesehenen KiTa-Standorte werden in einer Grundsatzvorlage für den Entwicklungsabschnitt Ca 283/5 abschließend fixiert und für die Entscheidung in den Gremien beantwortet. Über diese Grundsatzvorlage wird die Bedarfsdeckung quartiersbezogen und grundstücksscharf gesteuert.

Die notwendigen Flächen für die Sicherung der KiTas und dem daraus ergebenden Außenanlagenbedarf (10m²/Kind) werden im Bebauungsplan ausgewiesen. Die Herstellung wird bei städtischen Grundstücken über Kaufverträge gesichert.

Das **Stadtteilhaus** (ehemals Stadtteil- und Familienzentrum/Generationentreff) als Ort der generationenübergreifenden Begegnung und der Stärkung der Nachbarschaften für die Bewohner/innen des Wohnquartiers Neckarpark/Veielbrunnen sollte nach dem Grundsatzbeschluss GR Drs 297/2015 ebenfalls im Rahmen des Bildungscampus realisiert werden. In einer Flächenstudie wurde durch das Hochbauamt untersucht, ob das Stadtteilhaus auf Q10 zusätzlich zu den unter Beschlussziffer 3 genannten Nutzungen untergebracht werden kann. Das Ergebnis der Studie ergab, dass diese Fläche nicht am Standort des Bildungshauses auf Q10 nachgewiesen werden kann. Eine Machbarkeitsstudie zur Klärung des Gesamtkonzepts Altes Zollamt hat jedoch ergeben, dass die Realisierung des Stadtteilhauses auf Q11 möglich ist.

III. Pädagogisches Konzept des Bildungshauses NeckarPark (siehe Anlage 3)

Da es sich beim Bildungshaus NeckarPark um einen neuen Bildungsstandort handelt, gibt es insbesondere für die Schule keine vorhandene Schulgemeinde, Lehrerschaft oder Schulleitung, mit denen Grundlagen für ein pädagogisches Konzept hätten erarbeitet werden können. Es wurde daher für diese Aufgabe ein Projektkreis gegründet, bestehend aus zwei Schulleitungen, einer Elternvertreterin und mehreren Vertretern der Ämter, insbesondere des Schulverwaltungsamts, Jugendamts und der Abteilung Stuttgarter Bildungspartnerschaft. Die von diesem Projektkreis erarbeitete vorliegende Projektskizze „Pädagogisches Konzept für das Bildungshaus NeckarPark“ soll Basis für den baulichen Realisierungswettbewerb sein und bauliche Anforderungen bzw. Vorgaben aus der Pädagogik heraus an die Architektur aufzeigen (siehe Anlage 3).

Die Skizzierung des **pädagogischen Konzepts des Bildungshauses** sieht eine enge Verzahnung der Grundschulklassen mit den Vorschulkindern aus der KiTa in sogenannten **Lernhäusern** vor. Von- und miteinander lernen, gemeinsam spielen und individuell begleitet werden, soll Prinzip in den Lernhäusern sein (siehe Anlage 4).

Denn zahlreiche Studien der Bildungsforschung haben ergeben, dass ein gelingender Übergang vom Elementar- in den Primarbereich maßgeblich den späteren Bildungserfolg eines Kindes beeinflusst. So sollen im Bildungshaus im Rahmen punktueller institutions- und altersübergreifender Projekte die individuelle Entwicklung eines jeden Kindes gestärkt werden.

Die beiden Institutionen, Jugendhilfe und Schule, baulich miteinander unter einem Dach zu vereinen, wird in Stuttgart erstmalig erprobt und hat somit Modellcharakter. Im Sinne eines fließenden Übergangs von der Krippe in den Kindergarten sieht das pädagogische Konzept zudem vor, dass die Kleinkinder die älteren Kinder in den Kita-gruppen der gemischten Module/Lernhäuser besuchen können (und umgekehrt) und eng miteinander kooperieren.

Kooperation ist der Grundsatz des Bildungscampus und daher des pädagogischen Konzeptes für das Bildungshaus Neckarpark. So hat sich im Rahmen der „Bildungsregion Stuttgart“ ein Gremium namens „AG Bildung im Quartier“ (AG BiQ) konstituiert, das sich mit der praktischen Umsetzung des pädagogischen Konzeptes Neckarpark und insofern mit dessen zukünftigen Kooperationen mit innerhalb und außerhalb des Stadtteils tätigen relevanten Institutionen/Einrichtungen befasst. Die Teilnehmer/-innen der AG BiQ speisen sich aus dem oben erwähnten Projektkreis und wurden ergänzt durch relevante Akteure aus dem Sozialraum.

IV. Standort und bauliche Umsetzung

1. Standort

Bezugnehmend auf mehrere Anträge aus der Mitte des Gemeinderats wurde der damalige Vorprojektbeschluss GRDRs 654/2017 in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 20.02.2018 von der Verwaltung zurückgezogen. Anschließend hat die Verwaltung eine Flächenprüfung für das Gesamt-Grundstück Q10 (Q10 Nord und Q10 Süd) vorgenommen. Diese Flächenüberprüfung basierte auf dem unter II. (Fortgeschriebenes Raumprogramm im Kontext der sozialen Infrastruktur im NeckarPark) dargestellten Raumprogramm. Die Überprüfung hat ergeben, dass dieses Raumprogramm auf der zur Verfügung stehenden Fläche Q10 realisierbar ist.

Da entsprechend der Festlegung aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Ca 283/1 an der südlichen Grundstücksgrenze aus Lärmschutzgründen eine Mindesttraufhöhe von 21 m erforderlich ist und deshalb dieser Bereich aus Sicht des Schulverwaltungsamts für eine schulische bzw. vorschulische Nutzung auf Grundlage des vorliegenden Raumprogramms nicht geeignet ist, bietet sich dieser Bereich des Grundstücks für den Standort der VHS an, mit einer Zugänglichkeit zum vhs Mittelzentrum von der Straße.

Die Schule und die Kita benötigen eine Anbindung an den Quartiersplatz und sollen im nördlichen Bereich von Q10 realisiert werden. Gewünscht ist zudem eine räumliche Verbindung von der vhs im Süden von Q10 zum Quartiersplatz. Es ist darauf zu achten, dass die bauliche Umsetzung den Charakter des Bildungscampus unterstützt und sich nicht drei voneinander separierte Baukörper entwickeln.

2. Bauliche Umsetzung

Im Zuge der Abstimmung des Investitionsprogramms (GRDRs 717/2017) wurde beschlossen – um unter den gegebenen Rahmenbedingungen das Projekt schnellstmöglich realisieren zu können – im weiteren Verfahren für das Bildungshaus NeckarPark einen **begrenzt-offenen kombinierten Investoren-Architekten-Wettbewerb** (als sogenanntes *Generalübernehmer-Verfahren*) durchzuführen.

Bei diesem Verfahren nehmen mehrere Bietergemeinschaften bestehend aus Bauunternehmer (Generalübernehmer bzw. „Investor“) sowie Architekt und Fachplaner

(wie Landschaftsarchitekt, Elektroplaner, Planer Heizung-Lüftung-Sanitär etc.) an dem Wettbewerb teil. Die Wettbewerbsbeiträge beinhalten den Gebäudeentwurf sowie ein Preisangebot für diesen jeweiligen Entwurf, wobei die Qualität des Entwurfs bei der Gesamtbewertung mind. so hoch gewichtet wird wie das preisliche Angebot. Die Wettbewerbsauslobung erfordert eine disziplinierte und abschließende Festlegung des Raumprogramms einschließlich einer vollständigen Auflistung aller gestalterischen, baulichen und ausstattungsseitigen Anforderungen.

Mit dieser frühzeitigen Festlegung des Projektziels liegen die Vorteile dieses Verfahrens darin,
dass

- zu einem frühen Zeitpunkt eine vergleichsweise hohe Kostensicherheit für den Auftraggeber/Bauherr verbunden mit einer hohen Entwurfsqualität besteht und
- mit Vertragsabschluss ein Gesamtfertigstellungstermin vertraglich vereinbart wird, wodurch zu einem frühen Zeitpunkt eine vergleichsweise hohe terminliche Sicherheit für den Auftraggeber/Bauherr gegeben ist.

Eine Optimierung des Entwurfs mit den Bietern ist vor der Beauftragung/Vergabe möglich.

Dieses Verfahren ist in dieser Form in der GRDRs 717/2017 „Investitionsprogramm – Schulische Neu- und Erweiterungsbauten, Priorisierung und Personelle Auswirkungen im Hochbauamt und Schulverwaltungsamt“ entsprechend vorgesehen und berücksichtigt. Es eignet sich allerdings nur für ausgewählte Schulbauvorhaben, die als komplette Neubaumaßnahme auf der „grünen Wiese“ realisiert werden und stellt somit eine Ausnahme von dem ansonsten durchgeführten Verfahren mit Einzelwerkvergabe dar.

Bei der Realisierung des Beruflichen Schulzentrums Alexander-Fleming-Schule und Hedwig-Dohm-Schule an der Heilbronner Straße (damaliger Arbeitstitel *Berufliches Schulzentrum GPES*) wurde dieses Verfahren in terminlicher, finanzieller und qualitativer Hinsicht erfolgreich durchgeführt.

3. Zeitschiene

Für die Phase von der Beschlussfassung bis zur Beauftragung der Bietergemeinschaft aus Bauunternehmen (Generalübernehmer), Architekt und Fachplaner ist mind. eine Zeitdauer von ca. 2,5 Jahren anzusetzen. Diese Phase beinhaltet u.a. folgende Leistungen und Maßnahmen:

- Ausschreibung und Beauftragung der unter Beschlussziffer 5 genannten externen Büros
- Erstellung der Wettbewerbs- und Auslobungsunterlagen (Ausschreibung)
- Auslobung und Durchführung des Wettbewerbsverfahrens
- Vergabeverhandlungen mit den Wettbewerbs-Preisträgern
- Ausarbeitung des GÜ-Vertrags
- Herbeiführung eines Vergabebeschlusses durch den Gemeinderat
- Vertragsabschluss mit dem Generalübernehmer

Für die Phase ab der Beauftragung des Generalübernehmers bis zur baulichen Fertigstellung ist mind. eine Zeitdauer von ca. 4 Jahren anzusetzen. Diese Phase beinhaltet u.a. folgende Leistungen und Maßnahmen:

- Erstellung der Entwurfsplanung
- Erstellung der Bauantragsplanung und Einreichung des Bauantrags
- Erstellung der Ausführungs- und Detailplanung

- Erteilung der Baugenehmigung durch das Baurechtsamt
- Durchführung der Baumaßnahme
- Fertigstellung der Baumaßnahme und Inbetriebnahme der Gebäude

Daraus ergibt sich ein Gesamt-Zeitrahmen ab Beschlussfassung Vorprojektbeschluss bis zur Fertigstellung von mind. 6,5 Jahren.

4. Stellplätze

Bezugnehmend auf die o.g. Beschlussziffer 8 soll im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens bei den Bietern abgefragt werden, ob zusätzliche KfZ-Stellplätze über die baurechtlich erforderlichen KfZ-Stellplätze für die Nutzungen Schule, Kita, Sporthalle (Vereinsport) und vhs hinaus auf dem Grundstück Q10 in der vorgesehenen Tiefgarage realisierbar sind. Diese zusätzlichen Stellplätze würden den geplanten Nutzungen auf dem Areal des Alten Zollamts zur Verfügung stehen.

Von den Bietern werden im Wettbewerbsverfahren die Kosten für diese ggf. zusätzlichen Stellplätze separat abgefragt. Die für die Realisierung dieser zusätzlichen KfZ-Stellplätze erforderlichen Mehrkosten sind in den unter Beschlussziffer 6 genannten voraussichtlichen Gesamtkosten nicht enthalten. Über das Ergebnis dieser optionalen Abfrage wird im Gemeinderat im Rahmen des Vergabebeschlusses berichtet.

In einer ersten Einschätzung wurde durch die Verwaltung die Unterbringung von zusätzlichen KfZ-Stellplätzen auf Q10 betrachtet. Ergebnis dieser Betrachtung ist, dass die Anzahl von zusätzlich realisierbaren KfZ-Stellplätzen in direkter Abhängigkeit zum Entwurf steht und daher nicht im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens erhoben werden kann.

5. Freiraumkonzept

Wichtiger Bestandteil des baulichen Konzepts ist das Freiraumkonzept. Neben den notwendigen Freibereichen für die Kindertagesstätten soll in die Freibereiche für die Schüler ein Schulgarten integriert werden. Auch wenn eine Vergrößerung der unterirdischen Tiefgarage auf Q10 eine direkte Verkleinerung der uneingeschränkten Nutzung und Einschränkung der Gestaltung der oberirdischen Außenflächen auf Q10 für Schule und Kita zur Konsequenz hat, gewährleisten die Festsetzungen des Bebauungsplans Reichenbachstraße (Ca 283/1) große Gestaltungsmöglichkeiten. Laut diesen Festsetzungen ist die Oberfläche von Tiefgaragen mit einer 60 cm starken Schicht zu überdecken und zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Substratschicht mind. 80 cm betragen. Durch mögliche Dachgärten können die Freiraumangebote darüber hinaus erweitert werden.

Die im Bebauungsplan Reichenbachstraße (Ca 283/1) festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung sind Maßnahmen zum Regenwassermanagement, die darüber hinaus das Kleinklima positiv beeinflussen.

6. Energiekonzept

Im Rahmen des laufenden Forschungsvorhabens zur Wärmeversorgung des Stadtquartiers mit Abwasserwärme (GRDrs 631/2011) muss der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p des Bildungshauses NeckarPark um mindestens 20 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) reduziert werden. Beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) sind die Vorgaben der EnEV um mindestens 30 % zu unterstreichen.

Das Bildungshaus NeckarPark wird an die Abwasserwärmeversorgungsanlage für den NeckarPark angeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Die voraussichtlichen Gesamtkosten (Kostenannahme) für das Bildungshaus NeckarPark (Schule, Kita, Sporthalle und Volkshochschule) belaufen sich auf **69,5 bis 79,5 Mio. € brutto; ohne Ausstattungskosten und ohne Baupreisindexierung.**

Die voraussichtlichen **Ausstattungskosten** belaufen sich auf ca. **3,6 Mio. € brutto (ohne Baupreisindexierung)**, so dass die **voraussichtlichen Gesamtkosten (Kostenannahme) einschl. Ausstattungskosten 73,1 bis 83,1 Mio. € brutto ohne Baupreisindexierung** betragen.

Zur Prognostizierung einer künftig eintretenden Baupreissteigerung wurden zunächst die reinen Baukosten (ohne Ausstattungskosten), abzüglich rd. 25 % Planungskosten, auf rd. 52,0 bis 60,0 Mio. € angesetzt.

Bei Veranschlagung einer durchschnittlichen Preissteigerung von 3 % pro Jahr auf Basis der aktuellen Baupreisentwicklung ergibt sich bei einer Gesamtprojektdauer ab Vorprojektbeschluss von ca. 6,5 Jahren und einer angenommenen mittleren Bauzeit bis Ende 2023, ein Gesamt-Kostenrahmen von rd. 78 bis 89 Mio. € brutto zzgl. Ausstattungskosten.

Dabei wird davon ausgegangen, dass die derzeit real eintretende Baupreissteigerung von 4,5 % pro Jahr nur eine vorübergehende Erscheinung darstellt und die angenommenen 3 % Baupreissteigerung die durchschnittliche realistische Annahme über solch einen langen Zeitraum einnehmen wird.

Eine Baupreissteigerung für den Bereich der Ausstattungskosten in Höhe von 3 % pro Jahr bei einer angenommenen mittleren Bauzeit bis Ende 2023 zu Grunde gelegt, ergeben Ausstattung-Gesamtkosten in Höhe von rd. 4,2 Mio. € brutto, so dass sich daraus voraussichtliche Gesamtkosten (Kostenannahme) einschl. Ausstattungskosten und einschl. Baupreisindexierung in Höhe von 82,2 bis 93,2 Mio. € ergeben.

Die Gesamtkosten und die erforderliche Verpflichtungsermächtigung für eine Vergabe werden durch das Schulverwaltungsamt als Vorbelastung zum Haushaltsplanverfahren 2020/2021 angemeldet und im Entwurf des Doppelhaushaltsplans 2020/2021 durch die Verwaltung berücksichtigt. Dadurch ist die Voraussetzung zur Durchführung eines begrenzt-offenen kombinierten Investoren-Architekten-Wettbewerbs gegeben.

Die voraussichtlichen Gesamtkosten (ohne Baupreisindexierung) schlüsseln sich im Einzelnen wie folgt auf:

	Kostenrahmen	zzgl. Ausstattung
Schule+ Kindertagesstätte	27 - 30 Mio €	1,5 Mio €
2-Feld-Sporthalle	8 - 10 Mio €	
Außenanlagen	4 - 5 Mio €	-
VHS	26,5 - 29,5 Mio €	2,1 Mio €
Tiefgarage	4 - 5 Mio €	-
Gesamt	69,5 - 79,5 Mio €	3,6 Mio €

Aufgrund der aktuellen erheblichen Baupreisentwicklung besteht ein konjunkturelles Kostenrisiko. Zusätzliche Kostenrisiken bestehen durch:

- zusätzliche Aufwendungen für eventuelle Bauabschnittsbildung

- Erschwernis Gründung / Grundwasser
- Heilquellenschutzgebiet
- etwaige Belastungen Baugrund (Altlasten, Kampfmittel)

Personalbedarf

Schulsekretariat:

Die Personalausstattung wird zu gegebenem Zeitpunkt auf der Grundlage der derzeit geltenden Zuteilungsgrundsätze berechnet.

Hausmeister:

Für die Bildungshausbetreuung des neuen und zusätzlichen Bildungsstandorts sowie des vhs Mittelzentrums Bad Cannstatt ergibt sich rechnerisch ein zusätzlicher Stellenbedarf für die Hausbetreuung (Hausmeister).

Der aktuelle durchschnittliche Betreuungsaufwand für Schulen mit zugeordneter Schulsportstätten beträgt je Standort 1,6 Vollzeitstellen (siehe Ergebnis Organisationsuntersuchung Schulhausbetreuung 2015). Der zusätzliche Betreuungsaufwand für das vhs Mittelzentrum Bad Cannstatt muss separat kalkuliert werden, sobald ein konkretes Nutzungskonzept entwickelt ist. Laut vorläufigem Grobkonzept der VHS ist am Standort aktive Bildungsarbeit und eine Belegung des Quartiers auch am Nachmittag, am Abend, an Wochenenden und in den Ferien geplant, was zu einem deutlich höheren Betreuungsaufwand führen würde.

Der konkrete Stellenbedarf für die Bildungshausbetreuung sowie die Möglichkeit zur Integration des Standorts in den Schulverbund Bad Cannstatt kann daher erst im weiteren Planungsverlauf und nach Festlegung eines abschließenden Nutzungskonzepts für den gesamten Bildungsstandort mit Sporthalle und vhs Mittelzentrum ermittelt werden.

vhs Mittelzentrum:

Das Angebot des vhs Mittelzentrums stellt eine Erweiterung des bestehenden Kursangebots in Bad Cannstatt und den Neckarvororten dar. Daraus ergibt sich ein erweiterter Personalbedarf, der auch im Kontext des Nutzungskonzepts für den gesamten Bildungsstandort festgelegt werden muss. Aktuell ist von einer Hausleitung (Programmplanung und Hausleitung), Servicemitarbeiter/innen (Anmeldung, organisatorische und technische Kursbetreuung, Sekretariat Hausleitung) und einem/r Techniker/in (IT-Systembetreuer/in und technische Betreuung des Saals) auszugehen. Der weitere Personalbedarf soll durch die Verlagerung des Personals der Kreuzbacher Straße sowie eines Programmbereichs nach Bad Cannstatt gedeckt werden.

Hochbauamt:

Die Vorbereitung und Betreuung des Wettbewerbsverfahrens erfolgt in der Federführung des Hochbauamts. Die erforderlichen Personalkapazitäten des Hochbauamts sind für die gesamte Investitionsplanung im Schulbau mit dem zum damaligen Zeitpunkt bekannten, vorgenannten Projektumfang in der GRDRs 717/2017 „Investitionsprogramm – Schulische Neu- und Erweiterungsbauten, Priorisierung und Personelle Auswirkungen im Hochbauamt und Schulverwaltungsamt“ hinterlegt.

In den anschließenden Projektphasen liegt die weitere Zuständigkeit für die Abwicklung des Investorenprojekts entsprechend den Richtlinien für das Projektmanagement im Hochbau ausschließlich beim Schulverwaltungsamt.

Schulverwaltungsamt:

Für die verantwortliche Projektbegleitung dieses Investorenvorhabens entsteht beim Schulverwaltungsamt ein zusätzlicher befristeter Personalbedarf in Höhe von bis zu 2,8 Stellen in Entgeltgruppe 12. Zum DHH 2018/19 wurde befristet bis 31.12.2021 auf Grundlage des zum damaligen Zeitpunkt diskutierten Projektumfangs (33,5 bis 37,5 Mio € brutto inkl. Ausstattungskosten) bereits 1,0 Stellen geschaffen. Die Befristung ist auf die Zeitdauer des Vorhabens anzupassen. Die weiteren 1,8 Stellen werden nach Abschluss des Wettbewerbs notwendig, wenn die Federführung für das Gesamtvorhaben vom Hochbauamt auf das Schul-

verwaltungsamt übergeht. Entsprechende Stellenplananträge erfolgen zum Doppelhaushalt 2020/2021.

Förderung

Für die **vierzügige Ganztageschule** kann grundsätzlich mit der Gewährung von Schulbauförderung gerechnet werden. Zu gegebener Zeit wird die Verwaltung einen Antrag auf Schulbauförderung bzw. auf Förderung der Baumaßnahme für Ganztageschulen stellen. Für die 2-Feld-**Sporthalle** wird die Verwaltung einen Antrag auf Sportstättenförderung beim Land stellen.

Für den Bau des Mittelzentrums Bad Cannstatt der **Volkshochschule** Stuttgart ist keine Förderung möglich.

Für die Neuschaffung der Kindertageseinrichtung wird beim Regierungspräsidium Stuttgart ein Antrag auf Investitionsförderung gestellt (Investitionsprogramm des Bundes „Kinderbetreuungsförderung“).

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate AKR, SI, SOS, StU und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

- Antrag Nr. 227/2017 vom 27.07.2017 der Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion, CDU-Gemeinderatsfraktion, SPD-Gemeinderatsfraktion, Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion, FDP
- Antrag Nr. 41/2018 der CDU-Gemeinderatsfraktion vom 15.02.2018
- Antrag Nr. 42/2018 der SÖS-Linke-Plus-Gemeinderatsfraktion vom 15.02.2018
- Antrag Nr. 45/2018 der SPD-Gemeinderatsfraktion vom 19.02.2018
- Antrag Nr. 47/2018 der Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion vom 20.02.2018
- Antrag Nr. 242/2018 der Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion, CDU-Gemeinderatsfraktion, SPD-Gemeinderatsfraktion, Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion, Fraktionsgemeinschaft SÖS-Linke-PluS, FDP

Erledigte Anfragen/Anträge:

- Antrag Nr. 41/2018 der CDU-Gemeinderatsfraktion vom 15.02.2018
- Antrag Nr. 42/2018 der SÖS-Linke-Plus-Gemeinderatsfraktion vom 15.02.2018
- Antrag Nr. 45/2018 der SPD-Gemeinderatsfraktion vom 19.02.2018
- Antrag Nr. 47/2018 der Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion vom 20.02.2018
- Antrag Nr. 242/2018 der Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion, CDU-Gemeinderatsfraktion, SPD-Gemeinderatsfraktion, Freie Wähler-Gemeinderatsfraktion, Fraktionsgemeinschaft SÖS-Linke-Plus, FDP

Isabel Fezer
Bürgermeisterin

Dirk Thürna
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 Lageplan

Anlagen 2 a-d Raumprogramme

Anlage 3 Pädagogisches Konzept

Anlage 4 Schematische Darstellung Gesamt-Programmfläche für Schule und Kita

Anlage 5 Konzept für das vhs Mittelzentrum Bad Cannstatt für den Bildungscampus NeckarPark und Erläuterungen zum Raumprogramm der vhs Stuttgart)

<Anlagen>