

Stuttgart, 22.04.2020

Neubau Erweiterung Körschtalschule als Holzmodulbau in Stuttgart-Plieningen - Baubeschluss -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Verwaltungsausschuss Gemeinderat	Vorberatung	öffentlich	05.05.2020
	Vorberatung	öffentlich	13.05.2020
	Beschlussfassung	öffentlich	14.05.2020

Beschlussantrag

1. Dem Neubau zur Erweiterung der Körschtalschule in Holzmodulbauweise nach den Plänen des Architekturbüros

Plan Forward GmbH vom 18.02.2020
Hospitalstraße 12, 70174 Stuttgart

und dem vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlag vom 18.02.2020

mit Brutto-Gesamtkosten von 9.397.000 EUR

wird zugestimmt.

2. Der Gesamtaufwand für den Neubau zur Erweiterung der Körschtalschule in Holzmodulbauweise in Höhe von 9.397.000 EUR wird gedeckt, wie unter „Finanzielle Auswirkungen“ dargestellt:

Teilfinanzhaushalt 400 – Schulverwaltungsamt
Projekt 7.401162 – Erweiterung Körschtalschule in Holzmodulbauweise

Ausz. Grp. 7871 – Hochbaumaßnahmen 8.434.000 EUR

Ausz. Grp. 78302 – Erwerb von beweglichem Anlagenvermögen 543.000 EUR

Teilergebnishaushalt 400 – Schulverwaltungsamt, Amtsbereich 4002110 – Allgemeinbildende Schulen

Kontengruppe 42510 – sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen
24.000 EUR

aktivierungsfähigen Eigenleistungen städtischer Ämter
Kontengruppe 481 – Aufwendungen für interne Leistungen 396.000 EUR

3. Zur Finanzierung sind gemäß konkretisierten Vorprojekt-, Projektbeschluss (GRDrs 390/2017) im Teilfinanzhaushalt 400 - Schulverwaltungsamt bei Projekt 7.401162 Mittel i.H.v. 8.543.000 EUR bereitgestellt.

Die darüberhinausgehenden Kosten von 854.000 EUR sind als Vorbelastung zum Doppelhaushalt 2022/2023 im Haushaltsjahr 2022 bereitzustellen.

Die benötigten finanziellen Mittel zur Deckung der Mehrkosten i.H.v. 854.000 EUR werden mit einer Verpflichtungsermächtigung vom Projekt Anne-Frank-GMS, Möhringen Erweiterung/Umbau HB umgesetzt und müssen zum nächsten Doppelhaushalt zur Fortschreibung des Investitionsprogramms angemeldet werden.

Begründung

1. Beschlüsse

Vorprojektbeschluss (GRDrs 306/2015)

Verwaltungsausschuss	29.07.2015
Bezirksbeirat Plieningen	21.09.2015
Ausschuss für Umwelt und Technik	29.09.2015
Ausschuss für Umwelt und Technik	05.10.2016
Verwaltungsausschuss	19.10.2016

Konkretisierter Vorprojekt-, Projektbeschluss (GRDrs 390/2017)

Ausschuss für Umwelt und Technik	11.07.2017
Bezirksbeirat Plieningen	17.07.2017
Ausschuss für Umwelt und Technik	18.07.2017
Verwaltungsausschuss	19.07.2017

2. Schulsituation

Die Körschtalschule im Stadtbezirk Stuttgart-Plieningen ist eine Gemeinschaftsschule mit 3 bis 4 – zügiger Primar- und 2 – zügiger Sekundarstufe. Im Schuljahr 2019/2020 befinden sich insgesamt 306 Schülerinnen und Schüler in 14 Klassen der Primarstufe und 266 Schülerinnen und Schüler in 11 Klassen in der Sekundarstufe I. Sowohl Primar- als auch Sekundarstufe arbeiten im Ganztagesbetrieb mit interimistischer Essensversorgung.

3. Raumprogramm

Die Planungen basieren auf dem beschlossenen Raumprogramm des konkretisierten Vorprojekt-, Projektbeschlusses (GRDs 390/2017) mit einer Fläche von rd. 1.200 m² für den Erweiterungsbau. Die fehlende Programmfläche für die Speiseversorgung wird mit dem Bau der gemeinsamen Mensa auf dem Schulgrundstück des Paracelsus Gymnasiums umgesetzt.

Die im Modellraumprogramm des Landes sowie im städtischen Standard für Ganztages-schulen vorgesehenen Räume werden umgesetzt. Durch eine sinnvolle brand-schutz-technische Erschließung der Räume sowie der baulichen Kubatur können nach aktuellem Stand der Planung auch die Mittelbereiche der Flure schulisch für den Ganztagesbetrieb genutzt werden. Die nun umgesetzten Planungen entsprechen damit einer förderfähigen Fläche von 1.380 m².

4. Entwurfskonzept

Der Erweiterungsbau an der Körschtalschule wird, wie bereits im konkretisierten Vorprojekt-, Projektbeschluss (GRDs 390/2017) benannt, in Holzmodulbauweise als zeitsparende Realisierungslösung (verkürzte Bauzeit aufgrund hohem Vorfertigungs-grad) ausgeführt.

Der Erweiterungsbau wird im südlichen Bereich des Grundstücks verortet. Der 2-geschossige Baukörper wird als eigenständiger Neubau, ohne direkten Anschluss an die Bestandgebäude umgesetzt und umfasst erforderliche Räume für die Ganztages-schule und die Gemeinschaftsschule.

Der Haupteingang ist mittig der Nordwest-Fassade angeordnet. Im Erdgeschoss sind neben dem Haupteingang die Räumlichkeiten der Gemeinschaftsschule angeordnet, zusätzlich sind 6 Klassenzimmer mit dazwischengeschalteten Differenzierung- bzw. Inklusionsräumen untergebracht. Im Mittelbereich sind Technik- und Sanitärräume, so-wie ein Aufzug, zentral erreichbar.

Das Obergeschoss wird über eine offene Treppe begangen. Hier sind ebenfalls 6 Klas-senräume mit dazwischengeschalteten Differenzierungs- bzw. Inklusionsräumen und der Lehrerbereich untergebracht.

Zur Verschattung der Räumlichkeiten kommt ein außenliegender Sonnenschutz zur Ausführung. Zur Lichtlenkung sind die Lamellen im oberen Drittel verstellbar.

Das Dach wird aufgrund der Modulbauweise als Flachdach ausgebildet und mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet.

5. Energiekonzept

Das geplante Bauvorhaben wird mit Ausnahme der Bodenplatte und dem Aufzugs-schacht komplett als Holzbau errichtet und erfüllt somit bereits die künftigen Vorgaben aus dem Maßnahmenpaket Klimaschutz.

Die aus konstruktiver Sicht notwendige Stahlbeton-Bodenplatte wird zum überwiegen-den Teil aus RC-Beton hergestellt.

Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um mindestens 30 % und in Bezug auf die thermische Gebäudehülle um mindestens 20 %.

Die thermische Gebäudehülle der Erweiterung wird mit einem hocheffizienten baulichen Wärmeschutz versehen. Die Fenster werden in 3-fach Verglasung ausgeführt.

Der Erweiterungsbau erhält eine eigene Wärmeversorgung. Zur Deckung des Heizwärmebedarfs wird das Gebäude mit einer Pumpen-Warmwasserheizung versehen, die über einen Gas-Brennwertkessel (ca. 250 kW) mit Wärme versorgt wird. Die Wärmeverteilung und Wärmeübergabe erfolgt über Heizkörper. Die Auslegungstemperatur des Heizsystems (Vorlauf- / Rücklauf-Temperatur) ist mit TV=60 °C / TR=40 °C vorgesehen.

Für die Aufenthaltsbereiche sind zwei zentrale Lüftungsgeräte mit einer hocheffizienten Wärmerückgewinnung (Rückwärmezahl $\geq 0,75$) und CO₂-Steuerung sowie der Möglichkeit einer Nachtdurchlüftung vorgesehen.

Die Dachfläche des Erweiterungsbaus wird extensiv begrünt und für die Nutzung einer Photovoltaikanlage vorbereitet. Für die PV-Anlage entstehen nach Schätzung des Amts für Umweltschutz Kosten in Höhe von brutto rund 45.000 EUR. Die Kosten für die Photovoltaikanlage sind in den Gesamtkosten nicht enthalten und werden über das stadtinterne Contracting finanziert.

Das Energiekonzept einschließlich der Wärmeversorgung und das Beleuchtungskonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Dem Beschluss liegt das energetische Datenblatt als Anlage 4 bei.

6. Neugestaltung der Außenanlagen

Für die Außenanlagen der gesamten Liegenschaft wurde im Vorfeld eine Masterplanung erstellt.

Baustein 1

Als Baustein 1 wird die Fläche zum Dietrich-von Plieningen-Weg neugestaltet. Über diese Fläche und dem Weg erfolgt der spätere Zugang zur gemeinsamen Mensa am Paracelsus-Gymnasium.

Baustein 2

Der unmittelbar angrenzende Umgriff an das neue Gebäude inklusive der Feuerwehrezufahrt von der Paracelsusstraße sowie das Einfassen des ansteigenden Geländes vom Neubau zum Kleinspielfeld wird als Baustein 2 umgesetzt.

Baustein 3

Nach Fertigstellung des Neubaus in Holzmodulbauweise wird die Sanierung des Kleinspielfelds und die barrierefreie Erschließung des Schulhofs als Baustein 3 umgesetzt.

Baustein 4

Die Sanierung und Umstrukturierung des restlichen Schulgeländes erfolgt nach Sanierung der Bestandsgebäude als Baustein 4.

Baumbilanzierung

Der Eingriff gemäß Mitteilungsvorlage vom 12.09.2018 GRDRs 761/2018, Verhandlung am 25.09.2018, ist erfolgt. Im Zuge der Baumaßnahme sind Ersatzpflanzungen vorgesehen und die Baumbilanz wird somit wieder ausgeglichen.

7. Baugenehmigung

Der Bauantrag wurde am 13.11.2018 eingereicht. Im Zuge der Nachbarbeteiligung der angrenzenden Grundstückseigner gingen hierzu mehrere Einwendungen der Eigentümer beim Baurechtsamt ein. Diese Einwendungen wurden im weiteren Verfahren durch das Baurechtsamt geprüft und am 08.08.2019 mit einer Stellungnahme zur abschließenden Entscheidung an das Regierungspräsidium weitergeleitet. Durch das Regierungspräsidium wurde am 11.11.2019 die Baugenehmigung erteilt.

8. Kosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 18.02.2020 mit Gesamtkosten von 9.397.000 EUR basiert auf dem Submissionsergebnis der GU-Ausschreibung über ca. 93 % der Hauptgewerke sowie auf Massenermittlungen mit Einheitspreisen der Außenanlagen. Die Außenanlagen werden abgestimmt auf den Bauablauf, ausgeschrieben.

Nach dem Kostenanschlag vom Februar 2020 ergeben sich folgende Kosten:

- Gesamtbaukosten Neubau Erweiterung	8.854.000 EUR
- Einrichtung/Ausstattung/EDV	543.000 EUR

Gesamtkosten brutto	9.397.000 EUR
----------------------------	----------------------

Gegenüber dem konkretisierten **Vorprojekt-, Projektbeschluss vom 30.06.2017** (GRDRs 390/2017) mit genehmigten Gesamtkosten von **8.543.000 EUR** ergeben sich Mehrkosten in Höhe von brutto 854.000 EUR.

Diese Mehrkosten sind auf Baupreissteigerungen zurückzuführen. Die Submissionsergebnisse spiegeln die aktuellen Baupreissteigerungen von im Mittel rd. 3,7 % pro Jahr für den Zeitraum von 06/2017 bis 02/2020 wieder und decken sich mit den Ergebnissen des Statistischen Berichts des Statistischen Landesamt Baden-Württemberg.

Hieraus ergeben sich Gesamtkosten von brutto 9.397.000 EUR.

Die Kostenkennwerte für den Neubau zur Erweiterung der Körschtalschule in Holzmodulbauweise liegen bei:

Bauwerkskosten 300-400	2.361 EUR/m ² NRF
Bauwerkskosten 300-400	702 EUR/m ² BRI
Gesamtbaukosten 200-700	3.512 EUR/m ² NRF
Gesamtbaukosten 200-700	1.044 EUR/m ² BRI

Die Kostenkennwerte liegen unter Berücksichtigung von städtischen Vergleichsprojekten im wirtschaftlichen Bereich.

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

9. Förderung und Zuschüsse

Für die Schulbaumaßnahmen und die Baumaßnahmen im Rahmen der Ganztagschule hat die Verwaltung im Jahr 2018 beim Land einen Antrag auf Schulbauförderung gestellt. Aus heutiger Sicht ist mit einer Förderung von einer Million zu rechnen. Die genaue Höhe steht allerdings noch nicht fest, da der Bescheid vom Land noch aussteht.

10. Folgelasten

Für das Hochbauvorhaben ist mit jährlichen Folgelasten in Höhe von rund 650.000 EUR zu rechnen. Dies entspricht rund 7 % der Gesamtkosten.

11. Personalbedarf

Für den Bereich Schulsekretariat und bei den Hausmeistern entsteht durch den Erweiterungsbau kein zusätzlicher Personalbedarf.

12. Termine

Vorbehaltlich der Beschlussfassung ist folgende Terminabwicklung vorgesehen:

Baubeschluss	April 2020
Baubeginn	Juni 2020
Bauliche Fertigstellung	Juni 2021

13. Barrierefreies Bauen

Die Belange behinderter Personen werden nach DIN 18040-1 erfüllt.

Finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand für die Erweiterung der Körschtalschule in Holzmodulbauweise in Höhe von 9.397.000 EUR wird wie folgt gedeckt:

Teilfinanzhaushalt 400 – Schulverwaltungsamt
Projekt 7.401162 – Erweiterung Körschtalschule in Holzmodulbauweise

Ausz. Grp. 7871 – Hochbaumaßnahmen –

Bis	2019	-Bau-	523.000 EUR
	2020	-Bau-	3.469.000 EUR
	2021	-Bau-	3.592.000 EUR
	<u>2022</u>	<u>-Bau-</u>	<u>850.000 EUR</u>
			8.434.000 EUR

Ausz. Grp. 78302 – Erwerb von beweglichem Anlagenvermögen

Bis	<u>2021</u>	<u>-Einrichtung-</u>	<u>543.000 EUR</u>
			543.000 EUR

Teilergebnishaushalt 400 – Schulverwaltungsamt, Amtsbereich 4002110 –
Allgemeinbildende Schulen

Kontengruppe 42510 – sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

Bis	2019	12.000 EUR
	2020	7.000 EUR
	<u>2021</u>	<u>5.000 EUR</u>
		24.000 EUR

Aktivierungsfähige Eigenleistungen städtischer Ämter

Kontengruppen 481 – Aufwendungen für interne Leistungen

Bis	2019	125.000 EUR
	2020	108.000 EUR
	2021	103.000 EUR
	<u>2022</u>	<u>60.000 EUR</u>
		396.000 EUR

Gemäß konkretisierten Vorprojekt-, Projektbeschluss GRDRs 390/2017 sind Mittel i.H.v. 8.543.000 EUR im Teilfinanzhaushalt 400 – Schulverwaltungsamt bei Projekt 7.401162 bereitgestellt.

Die darüberhinausgehenden Kosten von 854.000 EUR werden mit einer Verpflichtungs-ermächtigung vom Projekt Anne-Frank-GMS, Möhringen Erweiterung/Umbau HB umgesetzt und müssen bei der Fortschreibung des Investitionsprogramms zum nächsten Doppelhaushalt berücksichtigt werden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

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

Vorliegende Anfragen/Anträge:

-

Erledigte Anfragen/Anträge:

-

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

1. Baubeschreibung
2. Kostendeckblatt
3. Pläne
4. Energetisches Datenblatt

<Anlagen>