

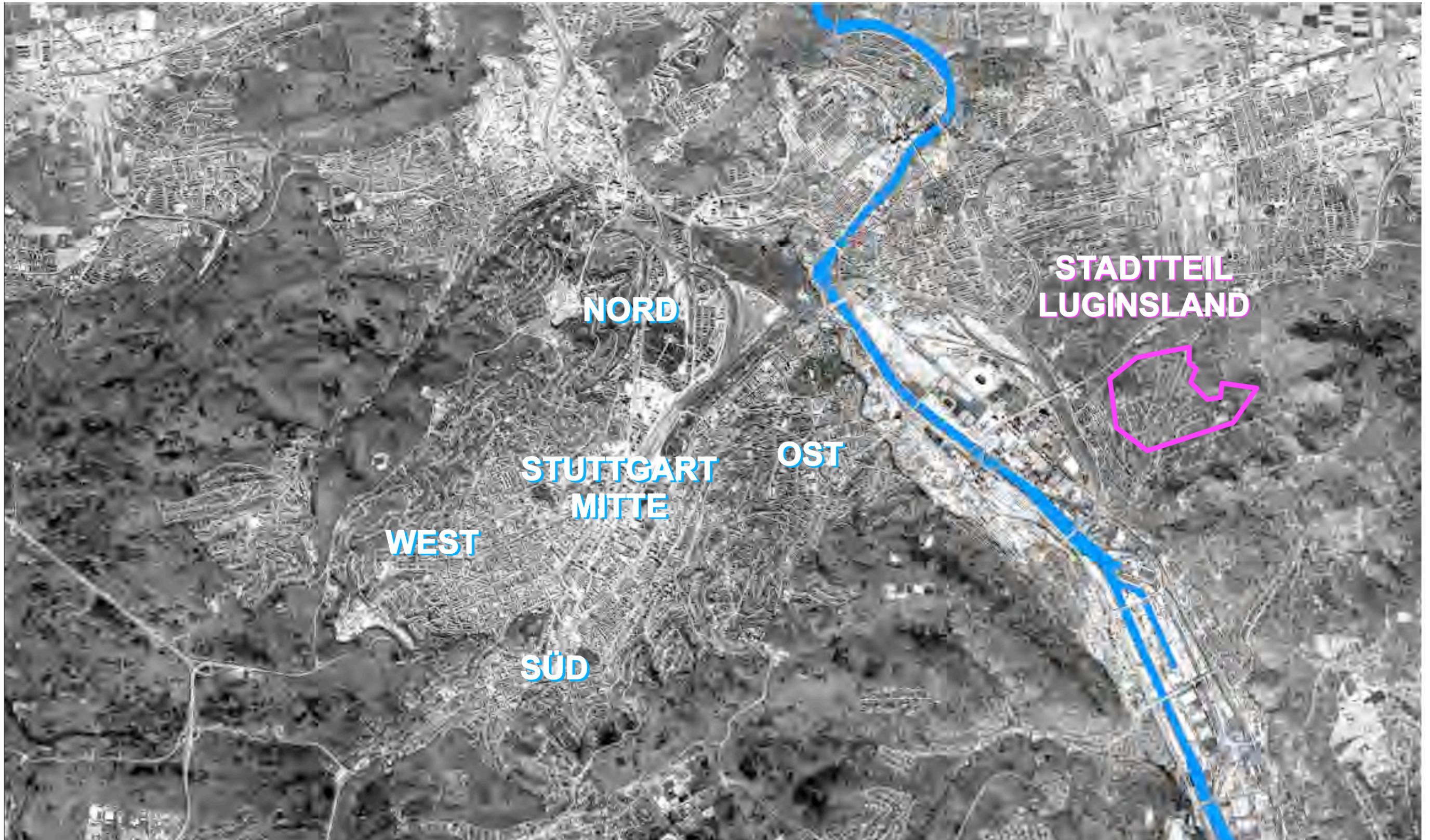
MACHBARKEITSTUDIE LUGINSLAND

SCHULSTANDORT LUGINSLANDSCHULE STUTTGART

MARGARETENSTRASSE 71, 70327 STUTTGART

Stand:05.11.2015

MGF ARCHITEKTEN GMBH







Hauptbau



Pavillon I + II



Hauptbau / Fachklassenbau



Pavillon I + II



Eingangsbereich



Turnhalle

BESTANDSGEBÄUDE:

- HAUPTBAU :** 3 geschossig, Bj. 1964.
- FACHKLASSENBAU:** 2 geschossig, Bj.1964.
- PAVILLON 1 :** 1-2 geschossig, Bj. 1950.
- PAVILLON 2 :** 1-2 geschossig, Bj. 1950.
- KÜBLERBAU:** 1 geschossig, Bj. 1975.
- TURNHALLE :** 1 geschossig, Bj. 1964.

AUFGABENSTELLUNG / ZIELE MACHBARKEITSSTUDIE

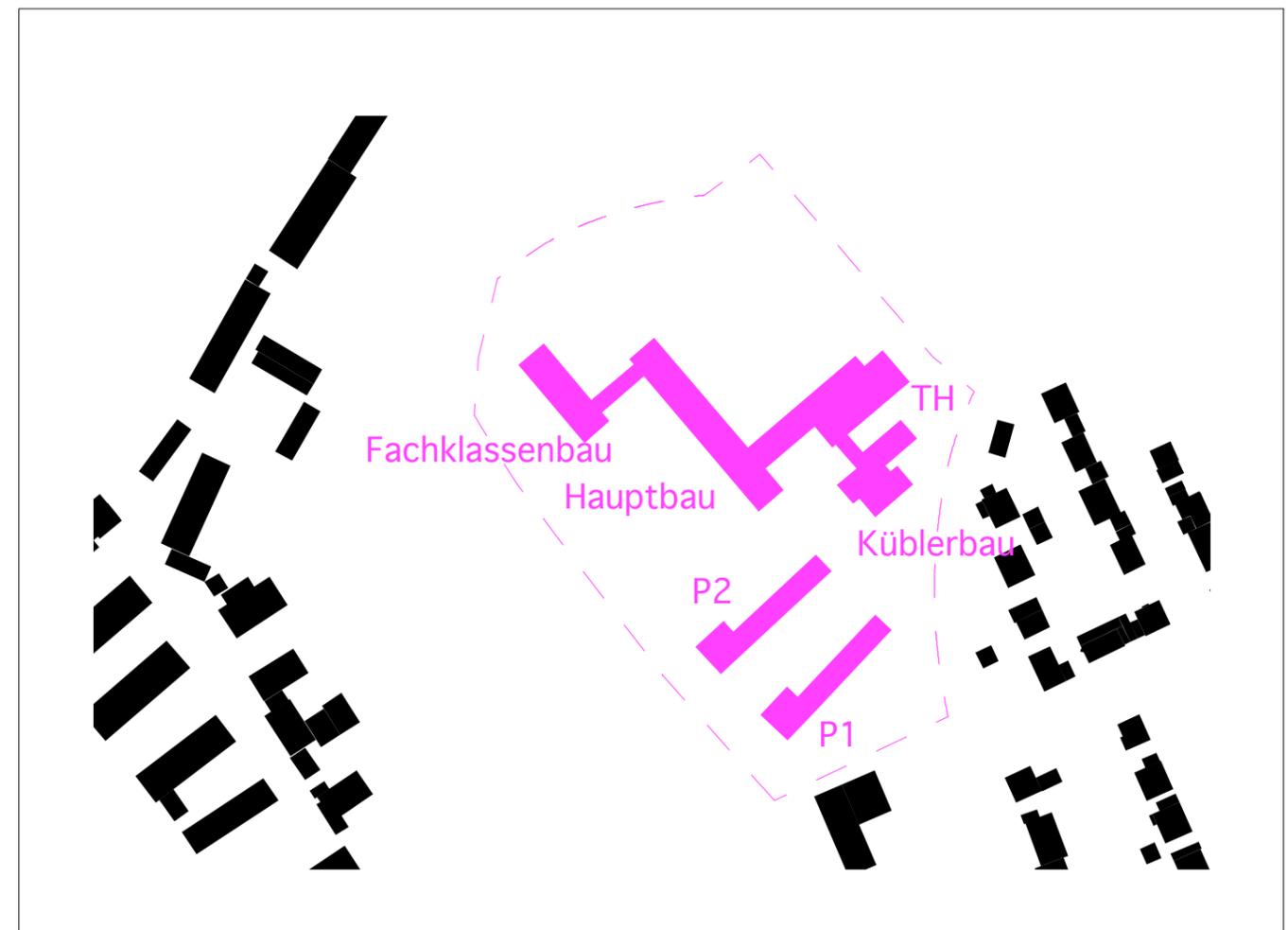
Ausgangssituation:

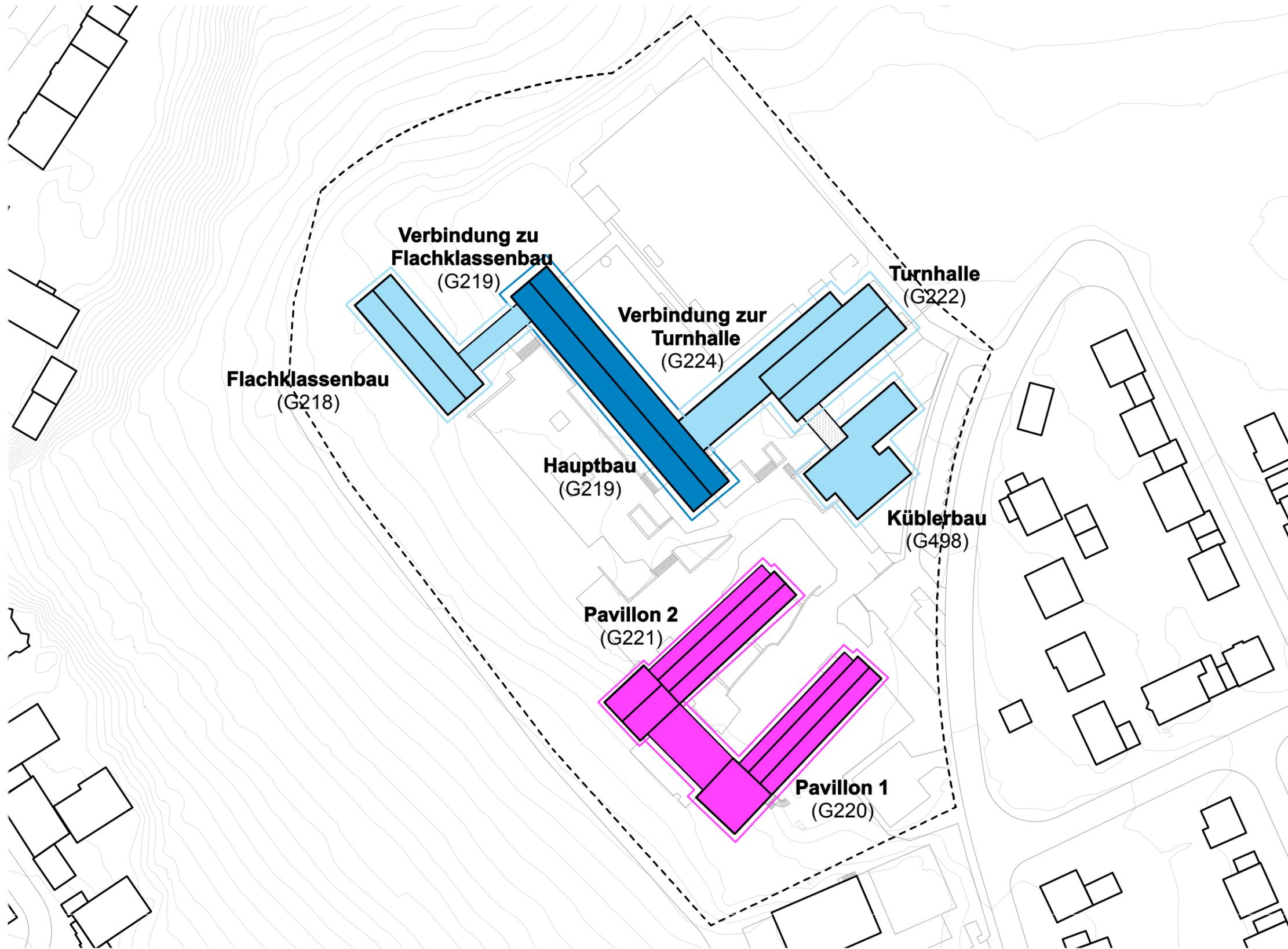
Die Entwicklung der Luginslandschule ist aktuell geprägt von der Aufhebung der Werkrealschule spätestens zum Schuljahr 2016/17 und der sukzessiven Aufnahmen des 3-zügigen Ganztagesgrundschulbetriebs zum Schuljahr 2014/15.

Aufgrund der auslaufenden Werkrealschule hat die Luginslandschule derzeit eine positive Flächenbilanz von rd. 580 qm (Programmfläche). Die vorhandene Fläche muss jedoch für den Bedarf des Ganztagesbetriebs, insbesondere der Essensversorgung umstrukturiert werden. Zudem sind die Schulgebäude teilweise sanierungsbedürftig.

Ziele der Machbarkeitsstudie:

Die Machbarkeitsstudie soll aufzeigen, welche Gebäude der Luginslandschule wirtschaftlich erhalten bzw. saniert werden können und für eine Umstrukturierung geeignet sind. Verschiedene Möglichkeiten für eine Umstrukturierung bzw. Neugestaltung der Luginslandschule unter Berücksichtigung aktueller pädagogischer Ansätze sollen dargestellt werden. An erster Stelle der Umstrukturierung bzw. Neugestaltung steht die zeitnahe Umsetzung einer entsprechenden Mensa im Bestandsgebäude, um den dringenden und ansteigenden Bedarf der bereits gestarteten Ganztagesgrundschule zu decken.





Legende Bausubstanz:

Zustand gut:



Zustand befriedigend:



Zustand mangelhaft:



Zustand ungenügend:



HAUPTBAU (G219):
0,245 Mio. €, inkl. MwSt.

**FLACHKLASSENBAU (G218)
& VERBINDUNGSBAU: (G223)**
0,050 Mio. €, inkl. MwSt.
(Kleinmaßnahmen bereits abgeschlossen)

**PAVILLON 1: (G220)
& PAVILLON 2: (G221)**
1,127 Mio. €

KÜBLERBAU: (G498)
0 €

TURNHALLE (G222)
0€

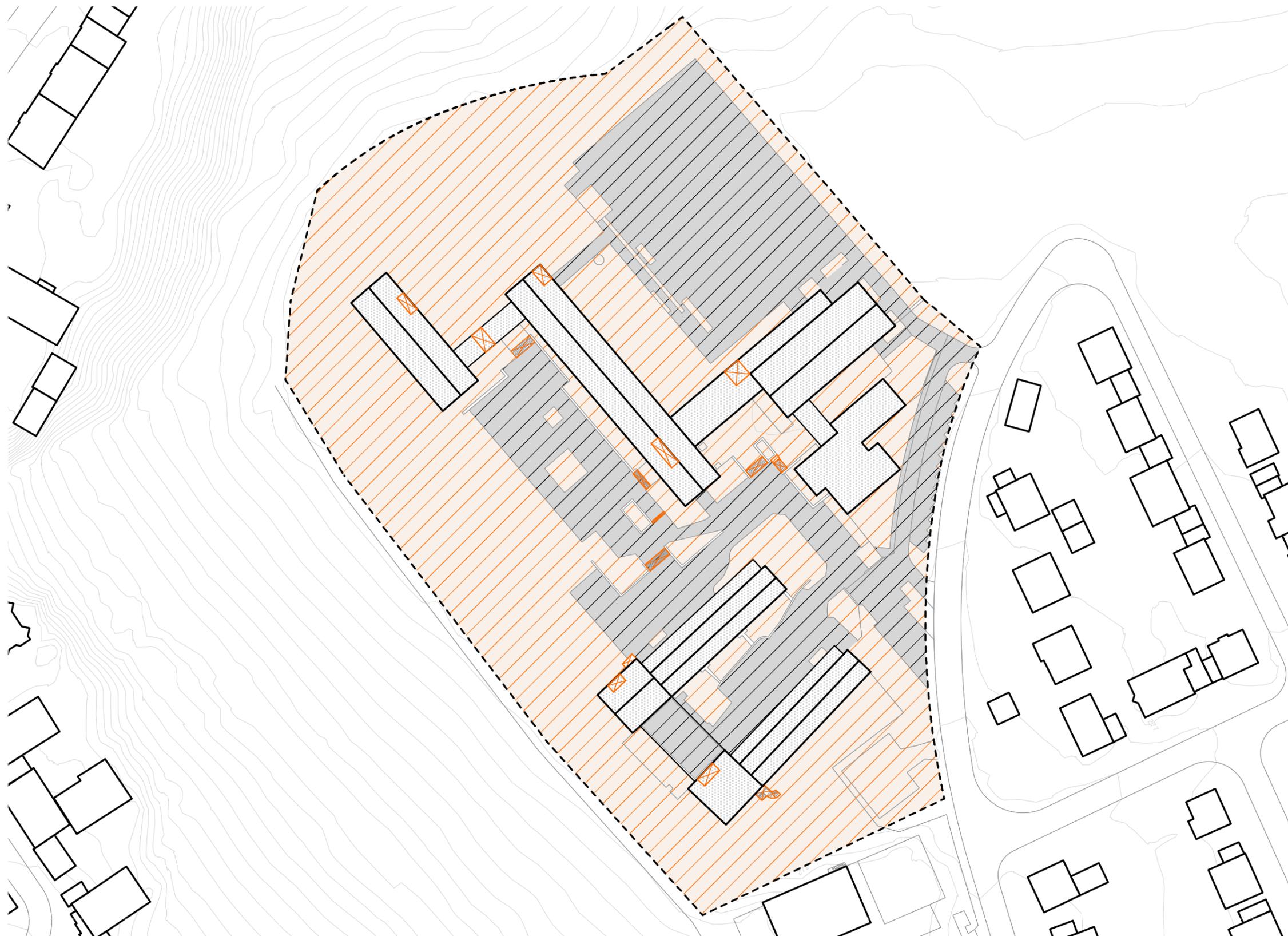
ZUSÄTZL. MAßNAHMEN
0,253 Mio. €, inkl. MwSt.
(Maßnahme SAA bereits abgeschlossen)

SANIERUNGS MAßNAHMEN GESAMT:
*(abzüglicher bereits abgeschlossener
Maßnahmen 0,118 Mio. €)*
1,557 Mio. € inkl. Mwst.

Zustandsfeststellung Sanierungsbedarf

Gemäß Objektsteckbriefe
Drees & Sommer AG
Stand: 13.03.2012

sowie aktueller Auszug Datenbank



Legende Barrieren:

Aussenraum barrierefrei:



Aussenraum nicht barrierefrei:



Treppen nicht barrierefrei:

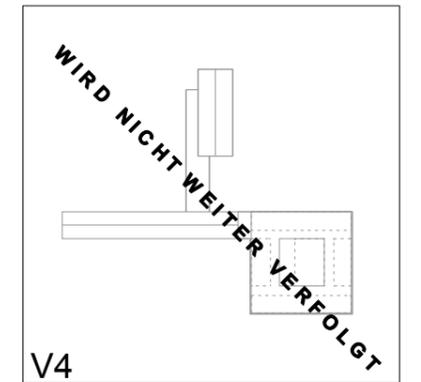
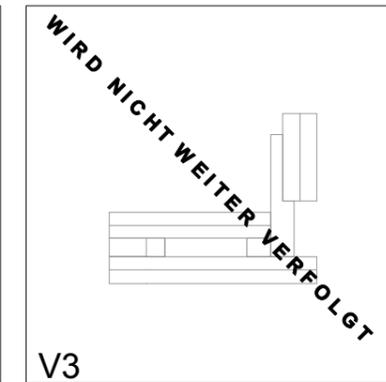
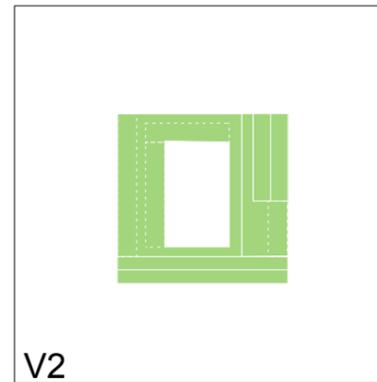
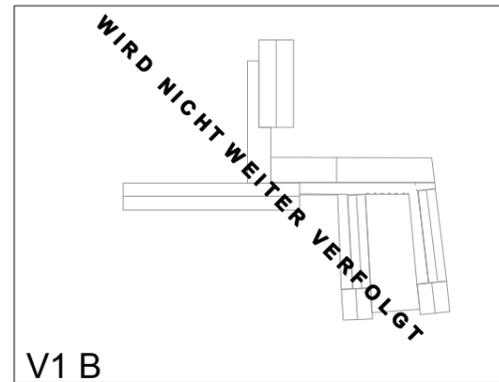
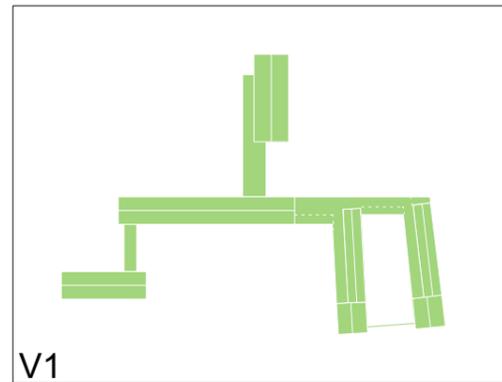
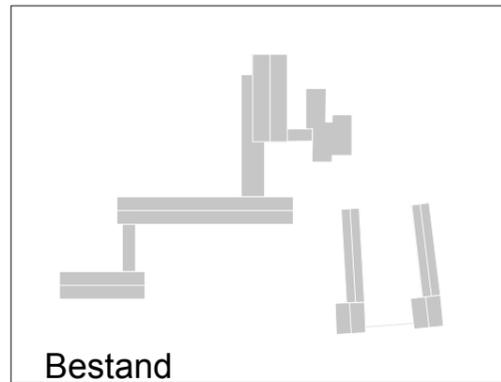


Rampensteigung unbekannt:



Negativ:

- Haupteingang nicht barrierefrei
-> langer Weg über nördlichen Pausenhof.
- Südwestlicher Teil d. Grundstücks keine barrierefreie Verbindung zum Hauptbau.
- Verbindung zu Flachklassenbau nicht barrierefrei.
- OG & UG in Hauptbau, Flachklassenbau, Pavillon 1, Pavillon 2, & Turnhalle nicht barrierefrei.



Variante 1

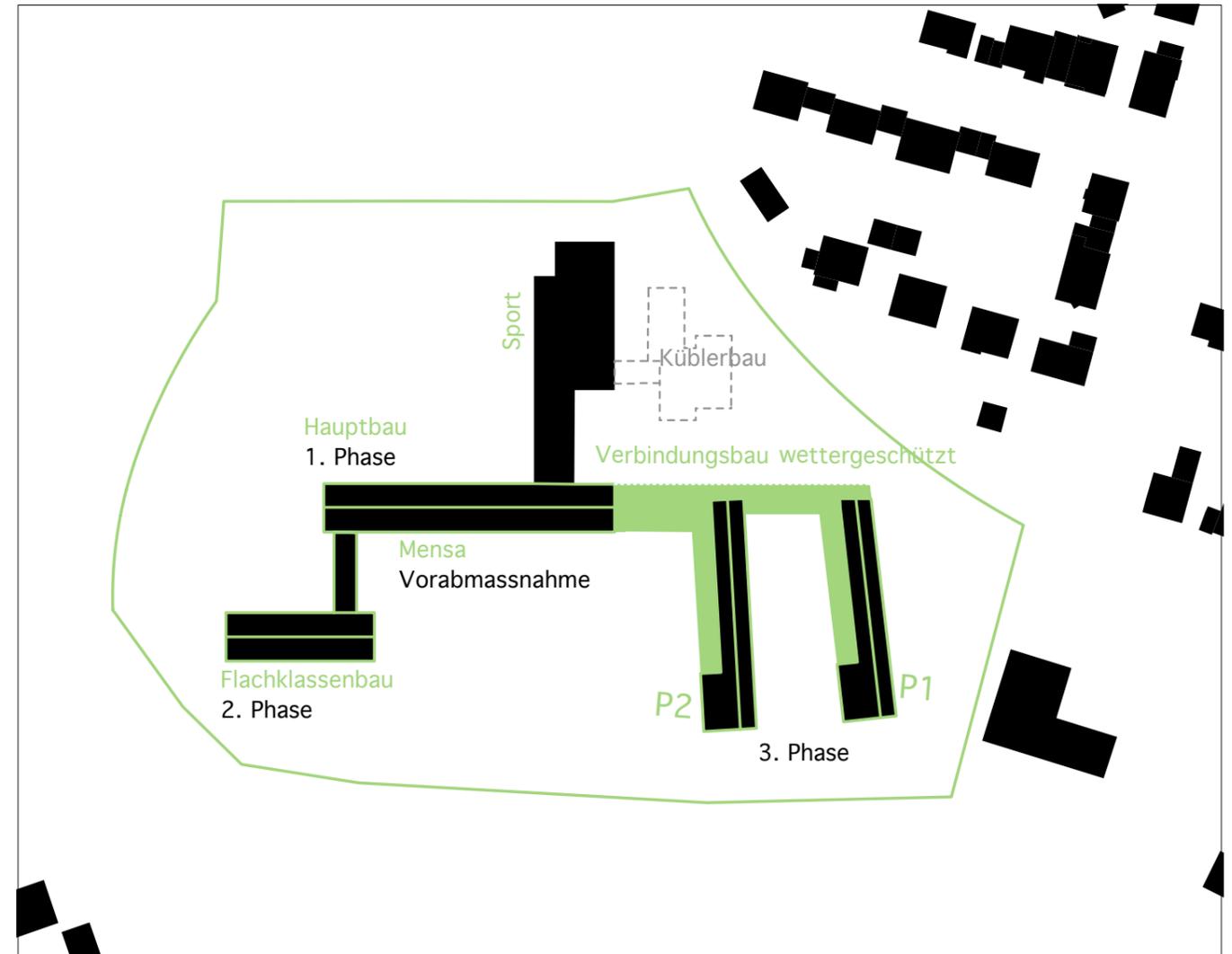
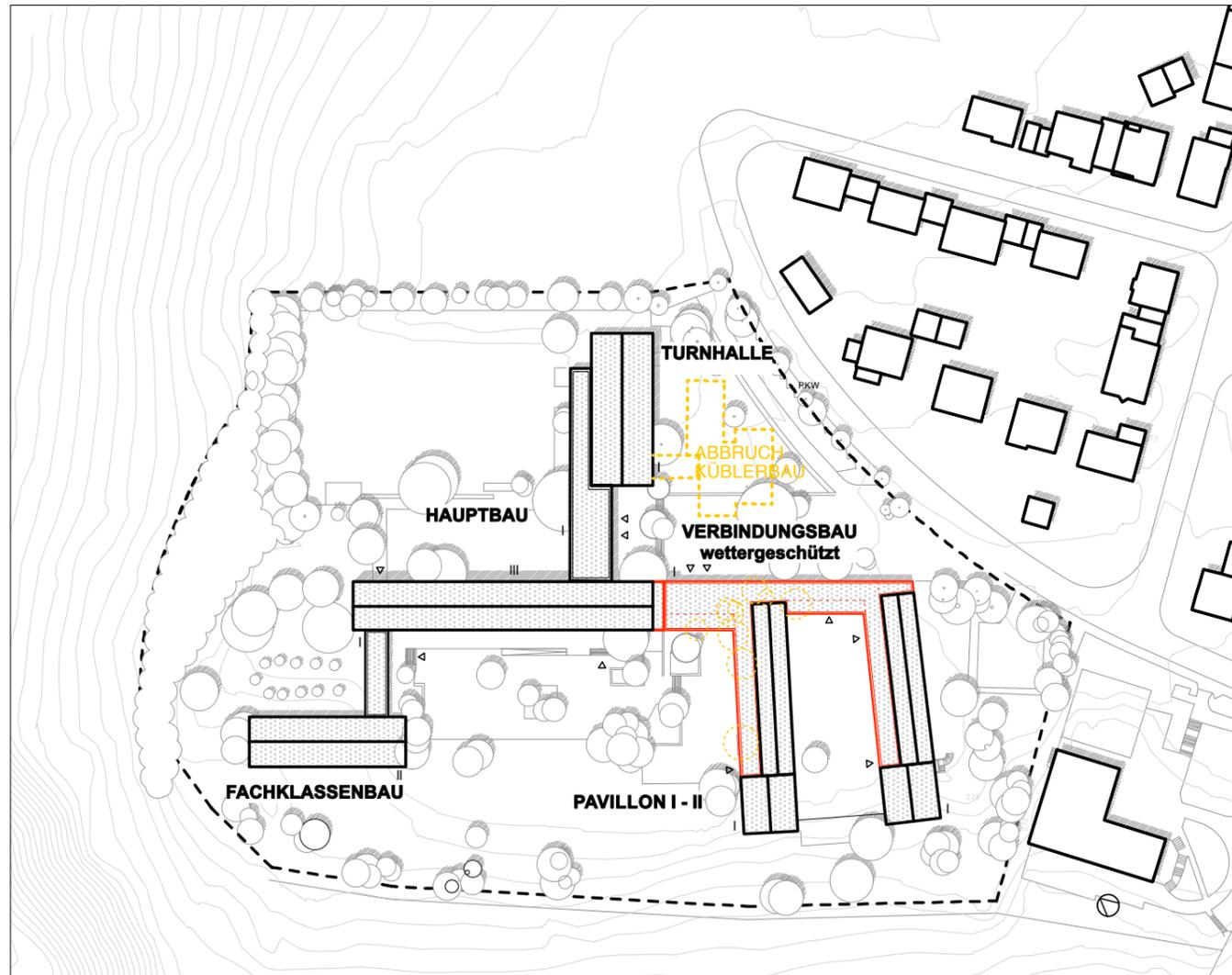
MASSNAHMEN:

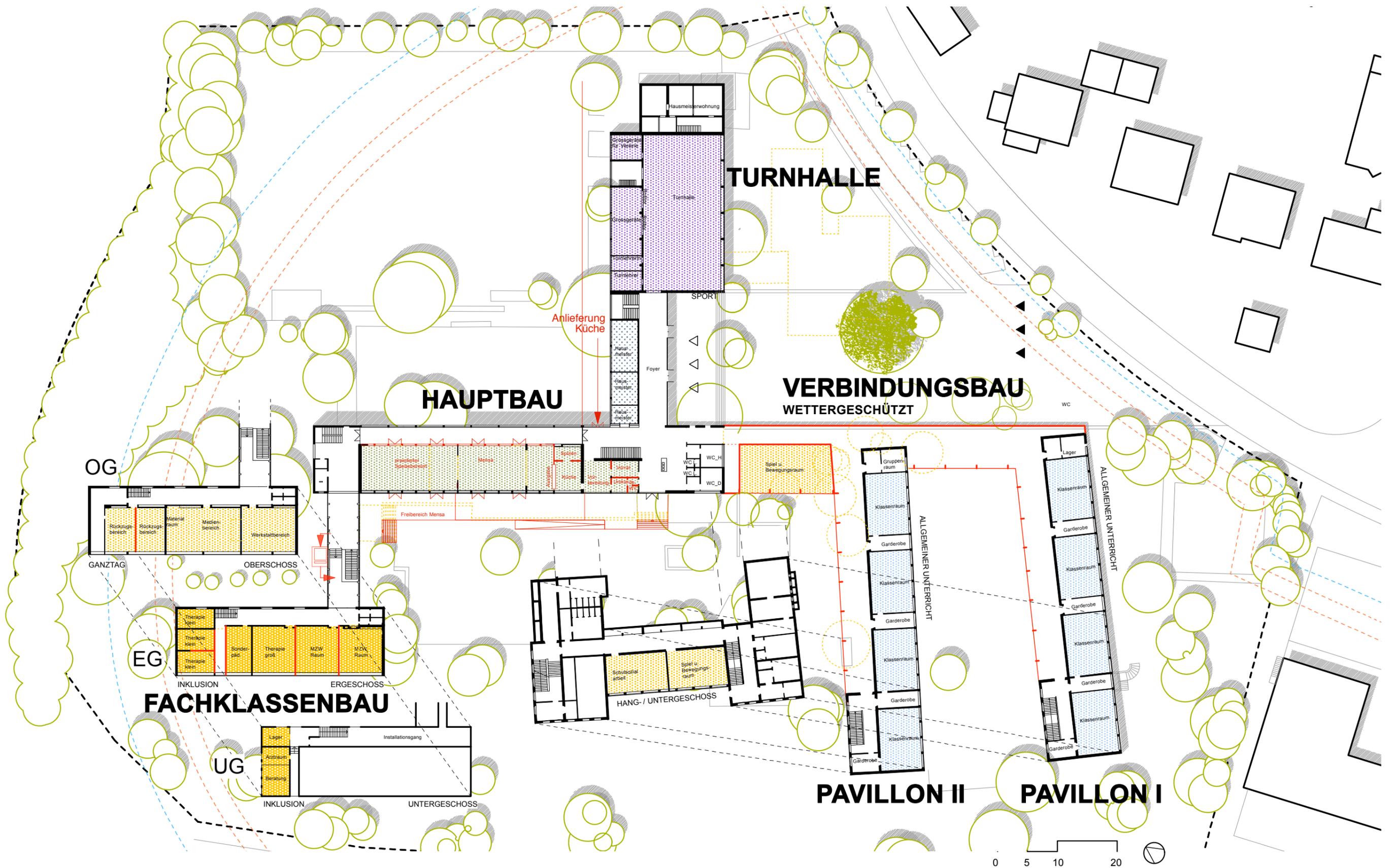
Vorabmassnahme Küche/Mensa:
Aktuelle Mensaplanung Hauptbau EG Küche / Mensa mit Freibereich / Anpassung EG

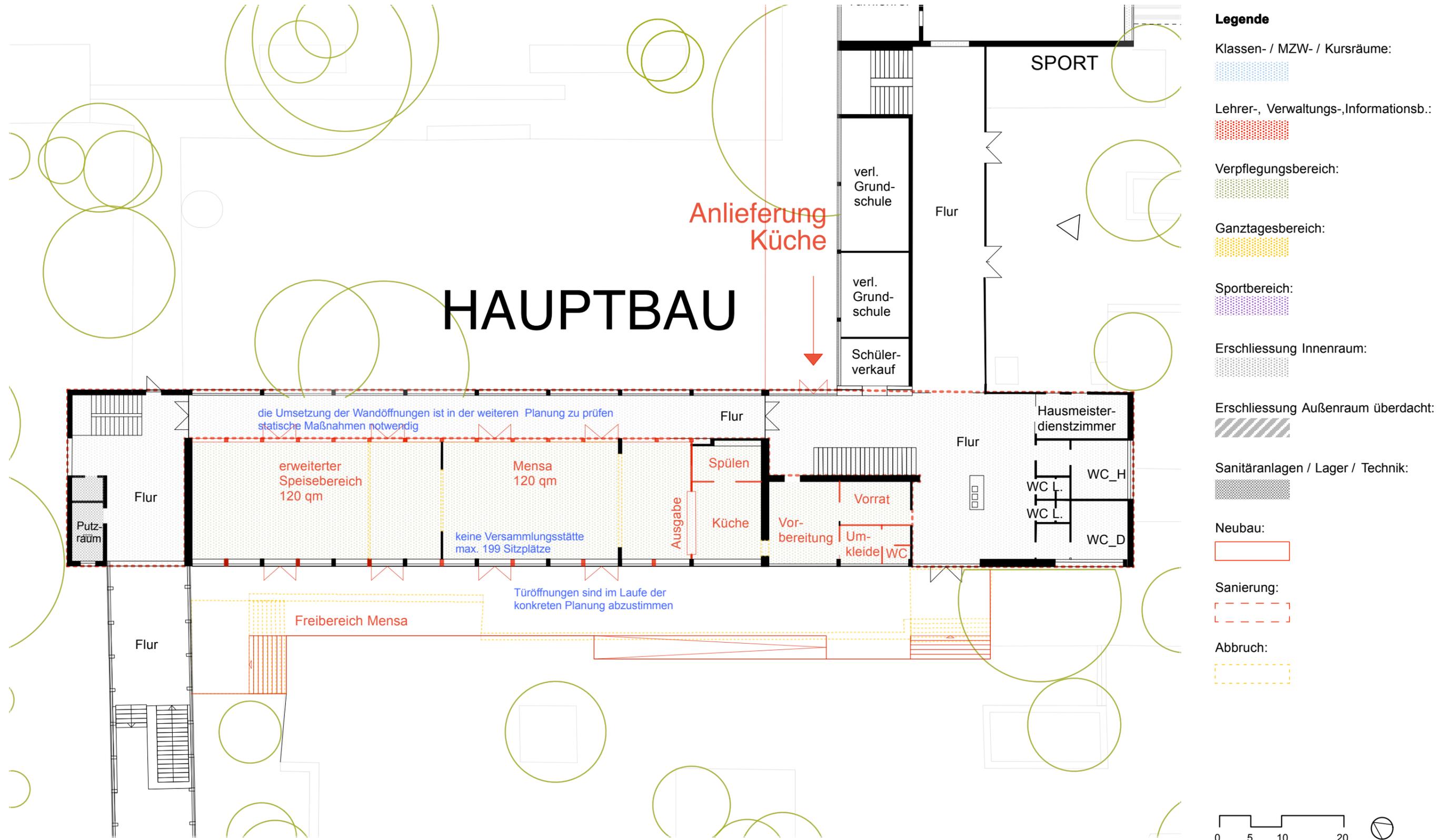
Phase 1:
Sanierung Hauptbau (ohne Fassade+Lüftung) 1.OG / 2.OG / Klassenräume / Verwaltung / Anpassung UG

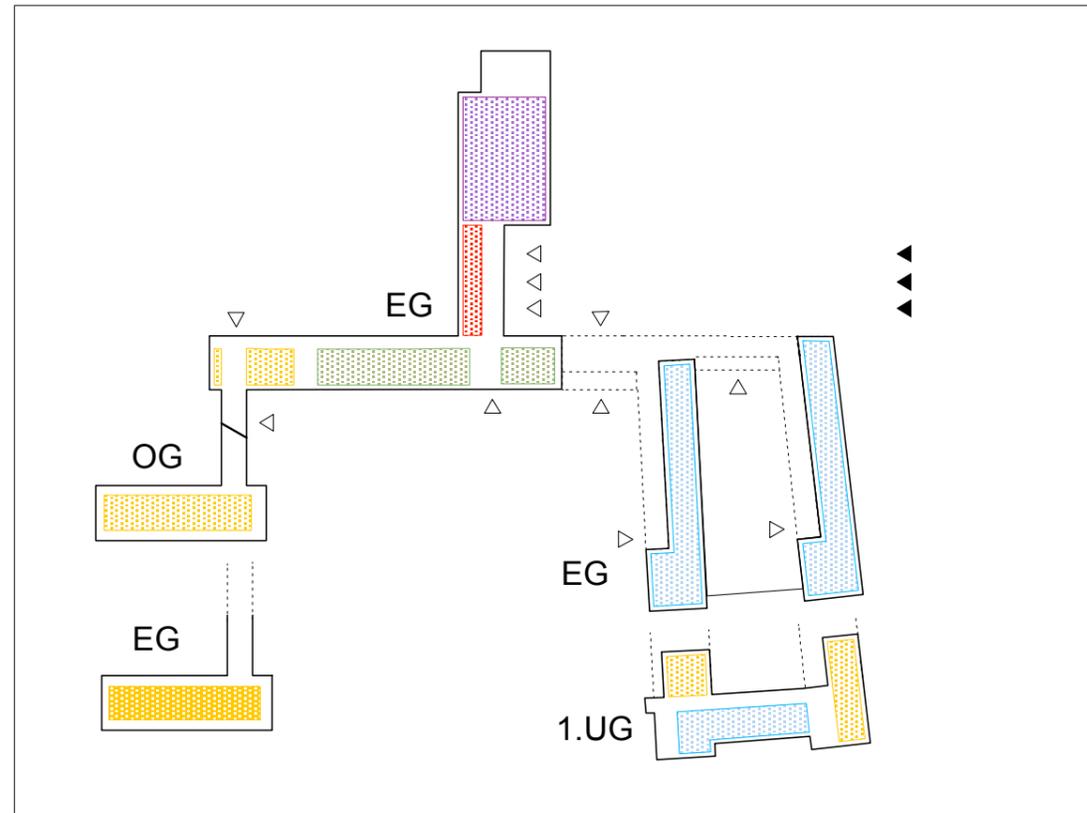
Phase 2:
Sanierung Fachklassenbau

Phase 3:
Sanierung Pavillon 1 + 2 / Verbindungsbau Hauptbau + P1 + P2 / Abbruch Küblerbau

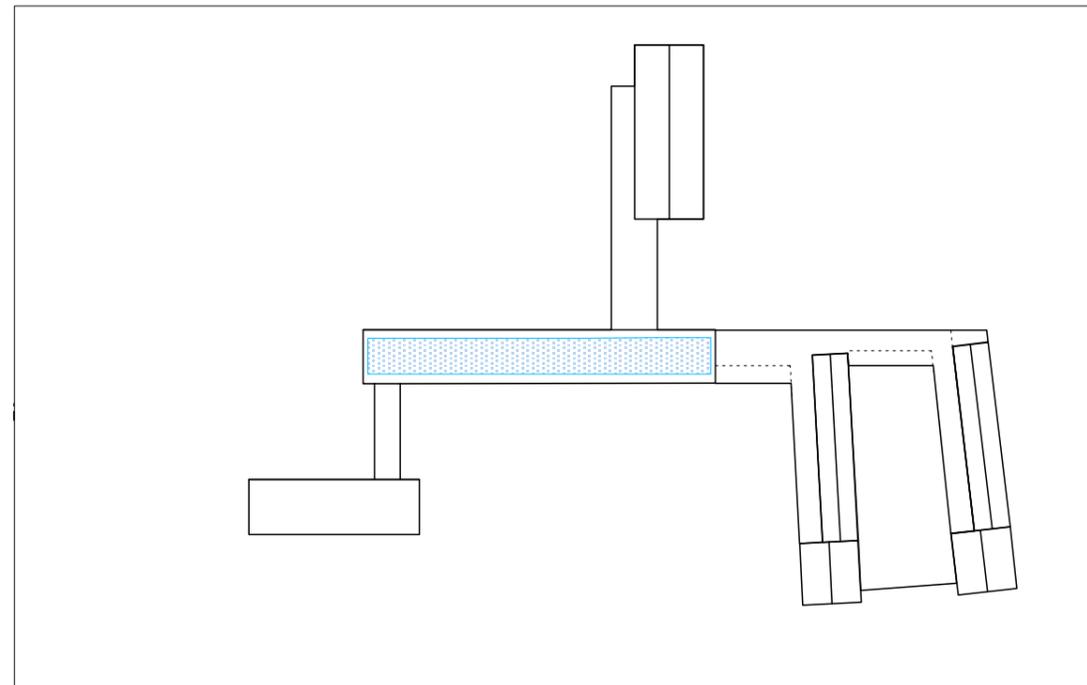




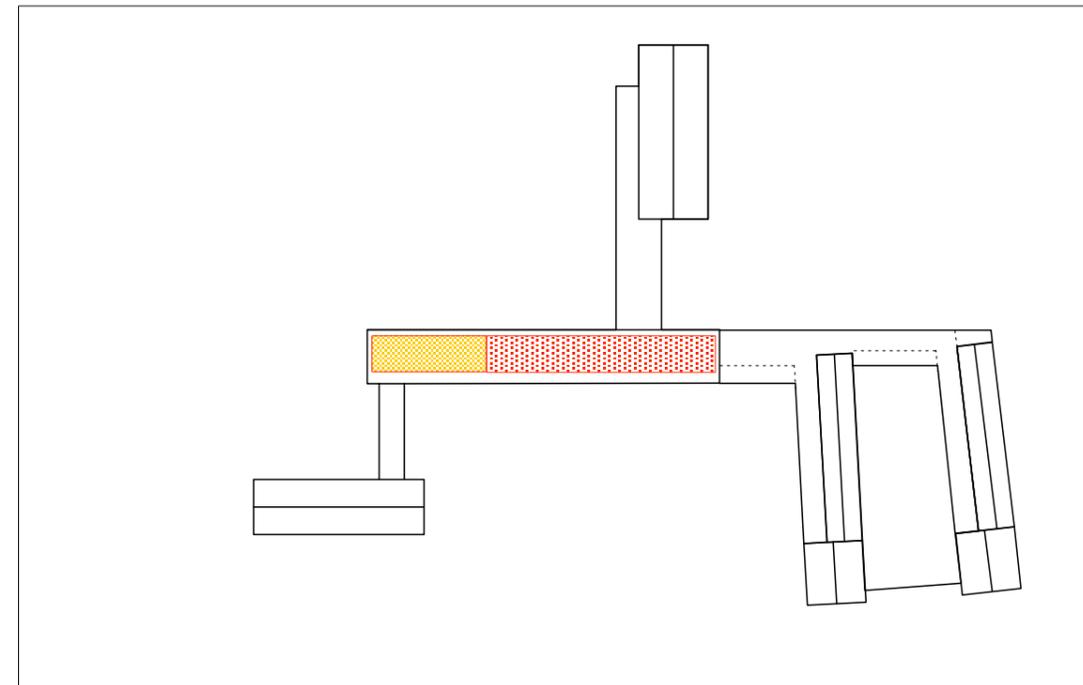




EG



1. OG



2. OG

Bebauungsplan

Plangebiet: Luginslandschule
 Gemarkung: Untertürkheim
 Flurstück: 2169

Bebauungsplan Jahr/Nr. 1931/35 56-6 C
 Rechtsverbindlich 30.01.1931
 Zusätzlicher B-Plan 1930/35 56-6 C
 Rechtsverbindlich 30.01.1931
 Baustaffel 7

BESTAND: GFZ: 0,26
 IST-WERT: GFZ: 0,28
 SOLL-WERT: GRZ: 0,25
 IST-WERT: GRZ: 0,16



V1 BEBAUUNGSPLAN / FREIFLÄCHEN+STELLPLÄTZE

Stellplatzbedarf (VwV):

Grund -u. Hauptschule

ca. 1 Stellplatz / 30 Schüler
 + Abminderungsfaktor 60% ÖPNV

bei 336 Schülern = 7 Stellplätze

Ist-Zustand = 8 Stellplätze

Stellplatzbedarf (VwV):

Spiel- und Sporthallen

ca. 1 Stellplatz / 50m² Sportfläche
 + Abminderungsfaktor 60% ÖPNV

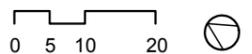
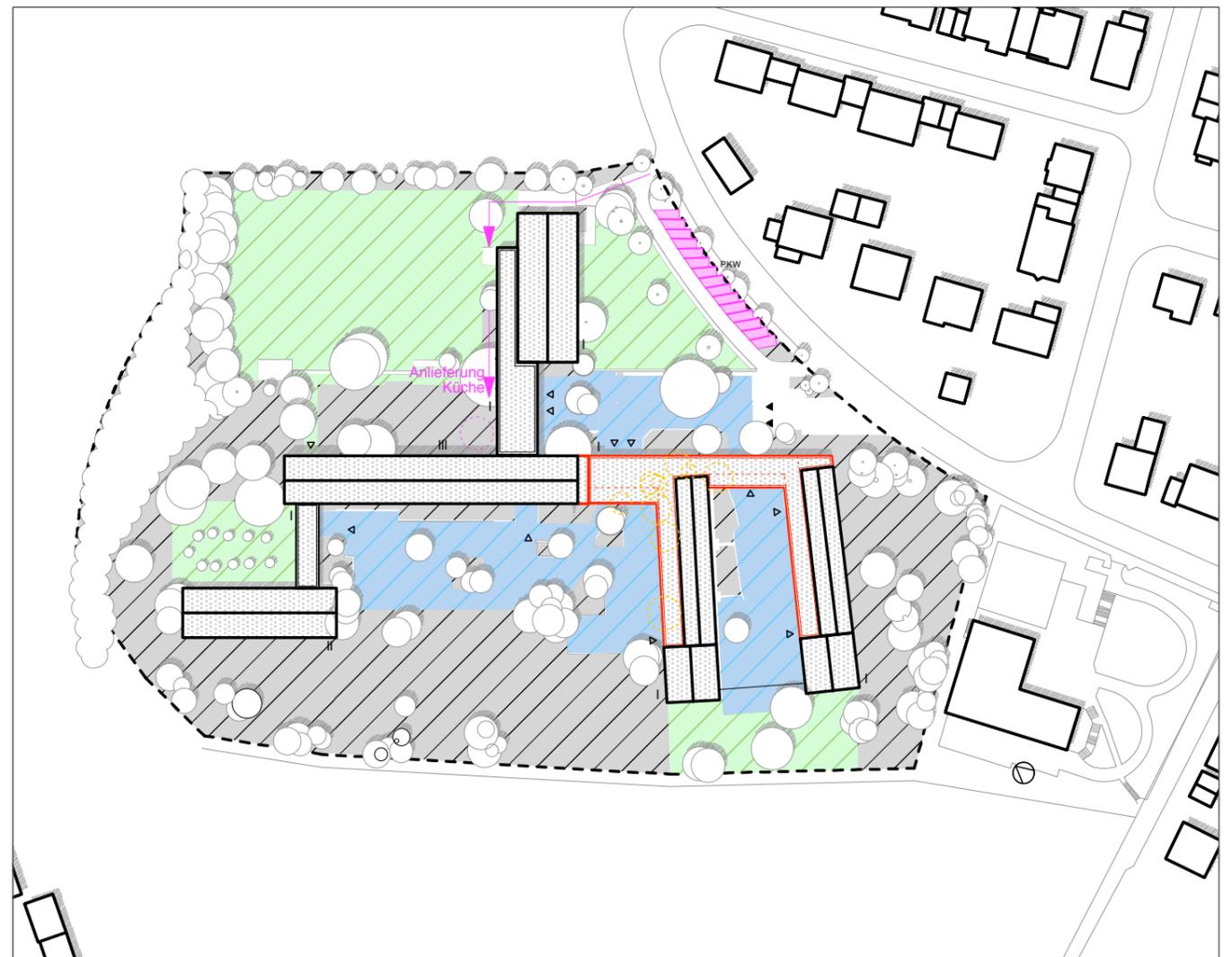
bei 375m² Sportfläche = 5 Stellplätze

Ist-Zustand = 7 Stellplätze

Stellplatzbedarf (VwV)

Summe = 12 Stellplätze

Ist-Zustand = 15 Stellplätze



BARRIEREN:

Legende:

- | | |
|---|---|
| Aussenraum barrierefrei:
 | Aufzug:
 |
| Aussenraum nicht barrierefrei:
 | Neubau:
 |
| Treppen nicht barrierefrei:
 | Sanierung:
 |

Negativ:

- Haupteingang nicht barrierefrei, langer Weg über nördlichen Pausenhof.
- Südwestlicher Teil d. Grundstücks keine barrierefreie Verbindung zum Hauptbau.
- Verbindung zu Flachklassenbau nicht barrierefrei.
- OG & UG in Hauptbau, Flachklassenbau, Pavillon 1, Pavillon 2, Turnhalle nicht barrierefrei.

BAUMKATASTER / DENKMALSCHUTZ:

Legende Baumzustand:

- 0 - ohne Einbußen
- 1 - geringfügig verminderte Vitalität
- 2 - deutlich verminderte Vitalität
- 3 - stark verminderte Vitalität
- 4 - Baum absterbend

Erf. Baumrodungen V1: 10 Stk.

- 8 Fällungen
- 2 Fällungen
- 0 Fällungen
- 0 Fällungen
- 0 Fällungen

Denkmalschutz / Archäologie:

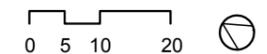
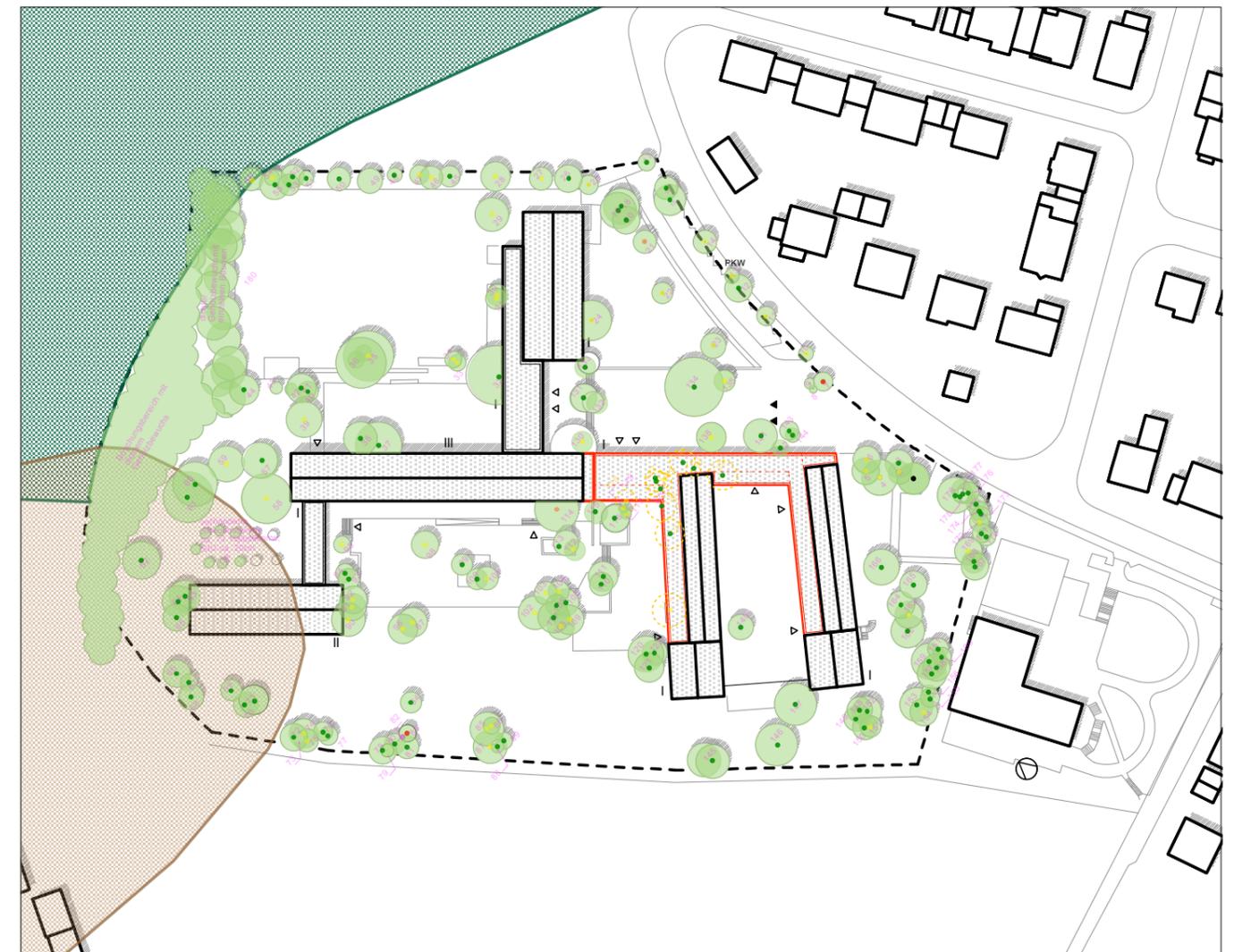
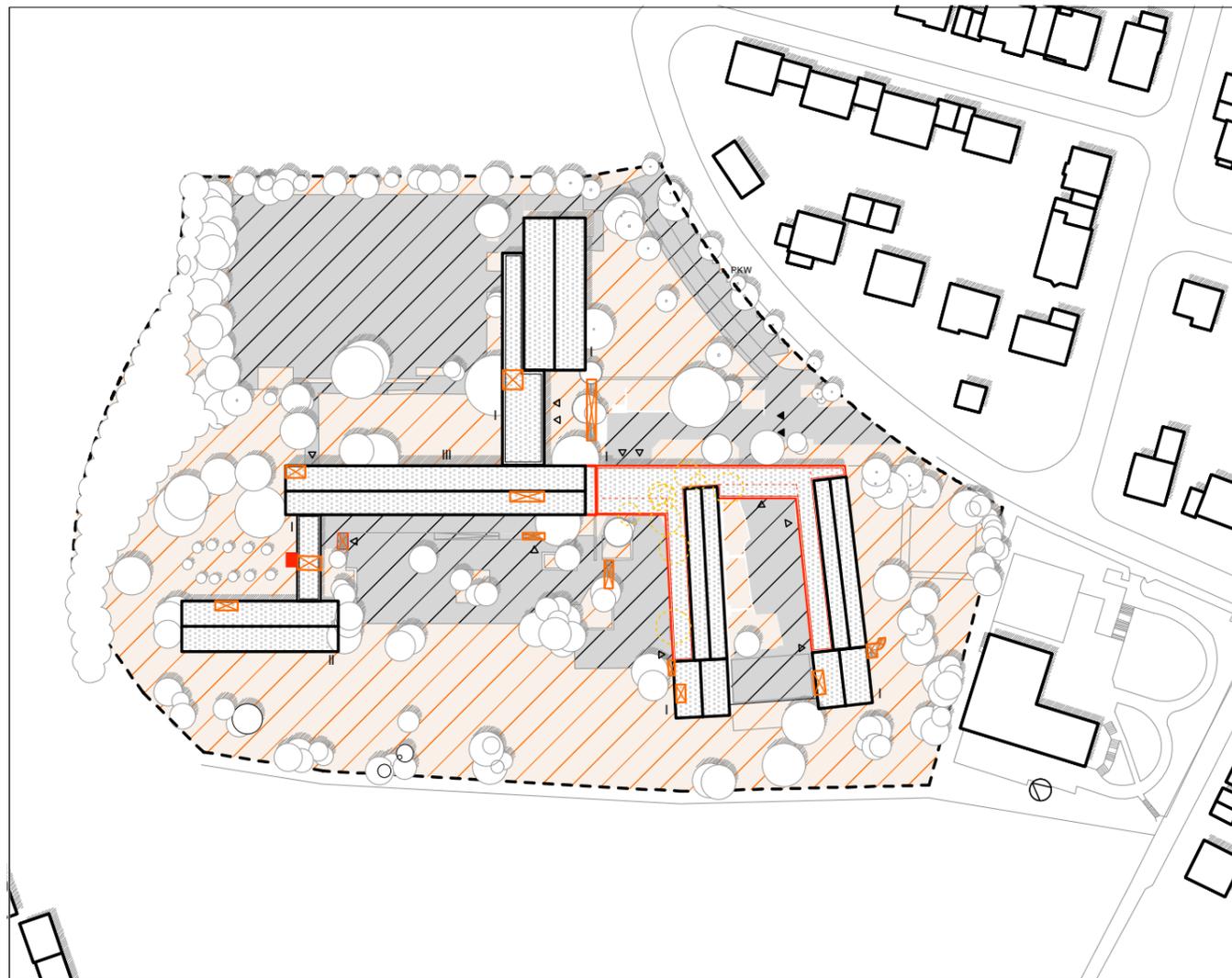


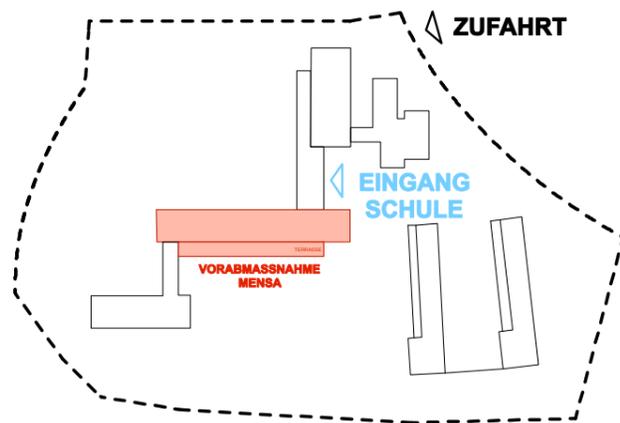
Naturschutz:



Anzahl Bestand: 179 Stk. Laubbäume

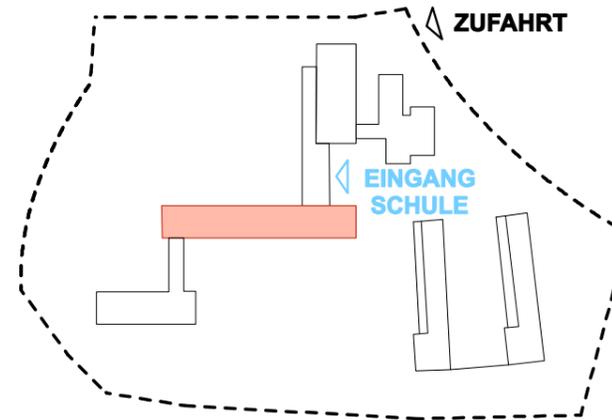
Anzahl Variante 1: 169 Stk. Laubbäume





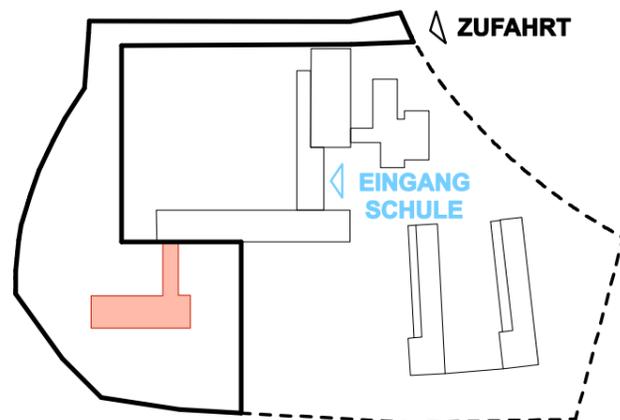
VORABMASSNAHME KÜCHE/MENSA

Aktuelle Mensaplanung Hauptbau EG
Küche / Mensa mit Freibereich / Anpassung EG



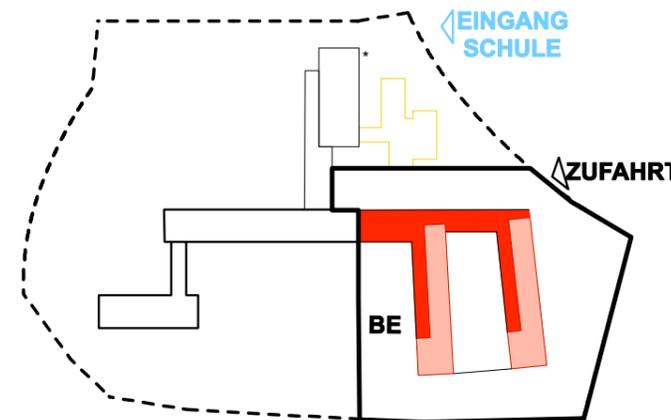
BAUPHASE 1

Planung / Sanierung Hauptbau (ohne Fassade+Lüftung)
1.OG / 2.OG Klassenräume / Verwaltung / Anpassung UG



BAUPHASE 2

Planung / Sanierung Fachklassenbau



BAUPHASE 3

Planung / Sanierung Pavillon 1 + 2
Verbindungsbau Hauptbau + P1 + P2 / Abbruch Küblerbau



Legende Erschliessung:

Abbruch:



Neubau



Sanierung:



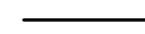
Interim:



Umzug:



Bauzaun:



Baublauf | Bauphasen:

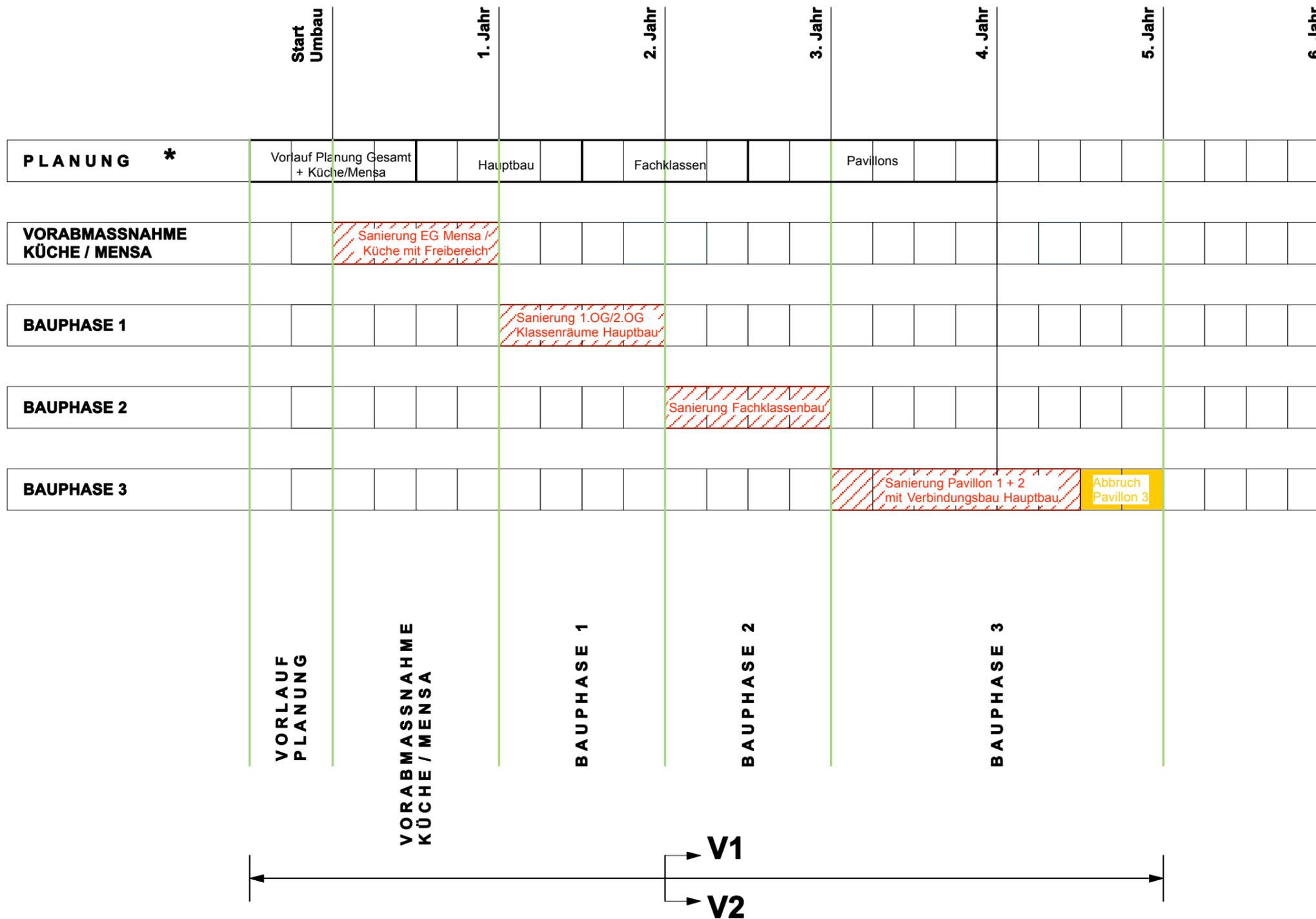
Vorabmassnahme
Küche / Mensa :
Aktuelle Mensaplanung Hauptbau EG
Küche / Mensa mit Freibereich /
Anpassung EG

Phase 1 :
Sanierung Hauptbau (ohne Fassade+Lüftung)
1.OG / 2.OG Klassenräume / Verwaltung
Anpassung UG

Phase 2:
Sanierung Fachklassenbau

Phase 3:
Sanierung Pavillon 1 + 2
Verbindungsbau Hauptbau + P1 + P2
Abbruch Küblerbau

* Turnhalle
Gemäß Objektsteckbrief Drees & Sommer AG
vom 13.02.2012 ist keine Sanierung der
Turnhalle erforderlich



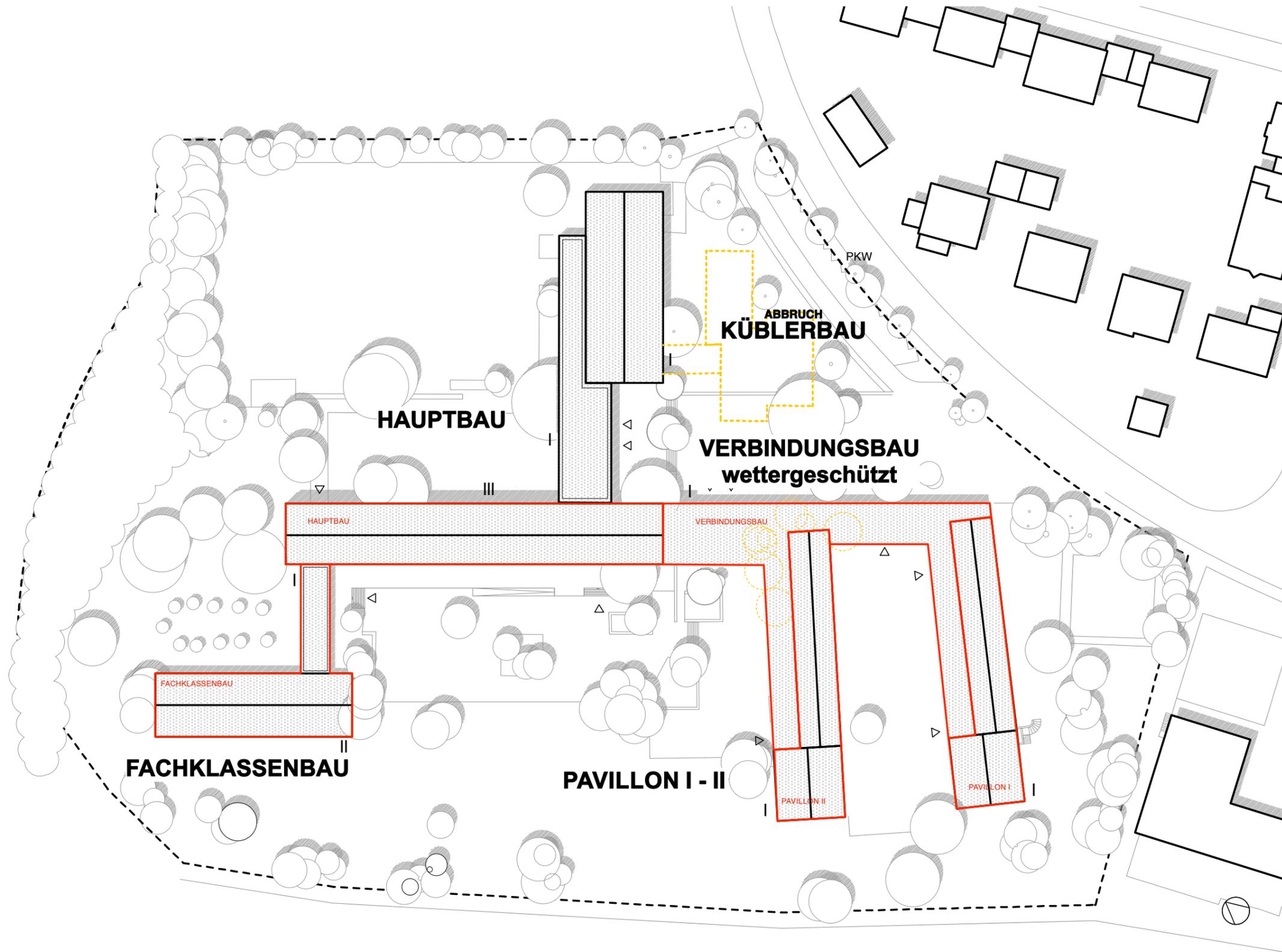
Legende Erschliessung:

- Abbruch:
- Neubau:
- Sanierung:
- Interim:

Bauablauf | Bauphasen:

- Vorabmassnahme
Küche / Mensa:
Aktuelle Mensaplanung Hauptbau EG
Küche / Mensa mit Freibereich /
Anpassung EG
- Phase 1:
Planung / Sanierung Hauptbau
(ohne Fassade+Lüftung)
1.OG / 2.OG Klassenräume / Verwaltung
Anpassung UG
- Phase 2:
Sanierung Fachklassenbau
- Phase 3:
Sanierung Pavillon 1+2
Verbindungsbau Hauptbau + P1+P2
Abbruch Küblerbau

* ggf. VOF Verfahren erforderlich



GROBKOSTENERMITTLUNG

**VORABMASSNAHME
KÜCHE / MENSA**

Hauptbau EG

akt. Mensaplanung	1.250.000 €	brutto
Erw. Speisebereich	490.000 €	brutto
Erf. Anpassung EG	1.070.000 €	brutto
Freianlagen Mensa	140.000 €	brutto
Ausstattung	110.000 €	brutto
VORAB GESAMT	3.060.000 €	brutto

Variante 2

MASSNAHMEN:

Vorabmassnahme Küche / Mensa:

Aktuelle Mensaplanung Hauptbau EG Küche / Mensa mit Freibereich Anpassung EG

Phase 1:

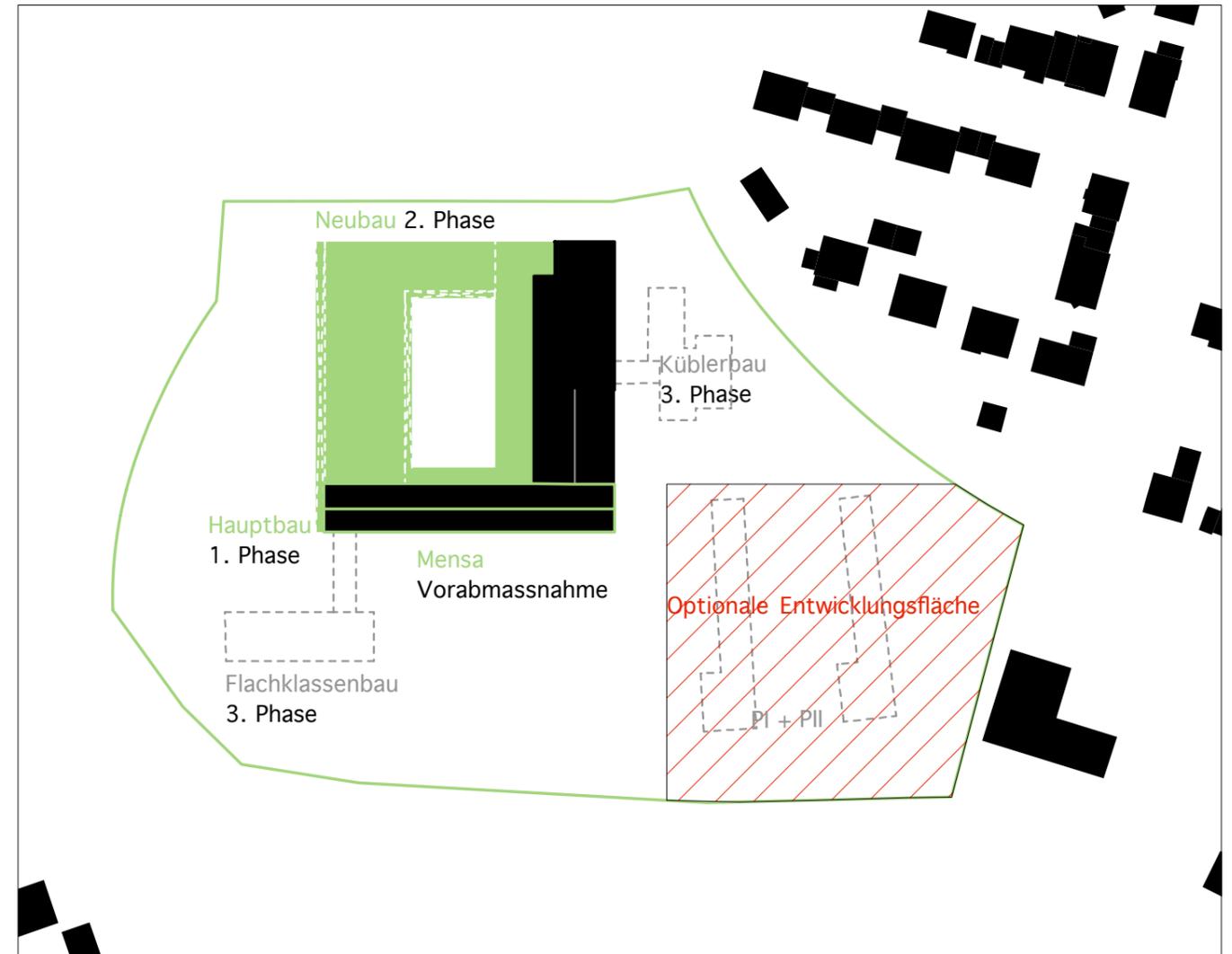
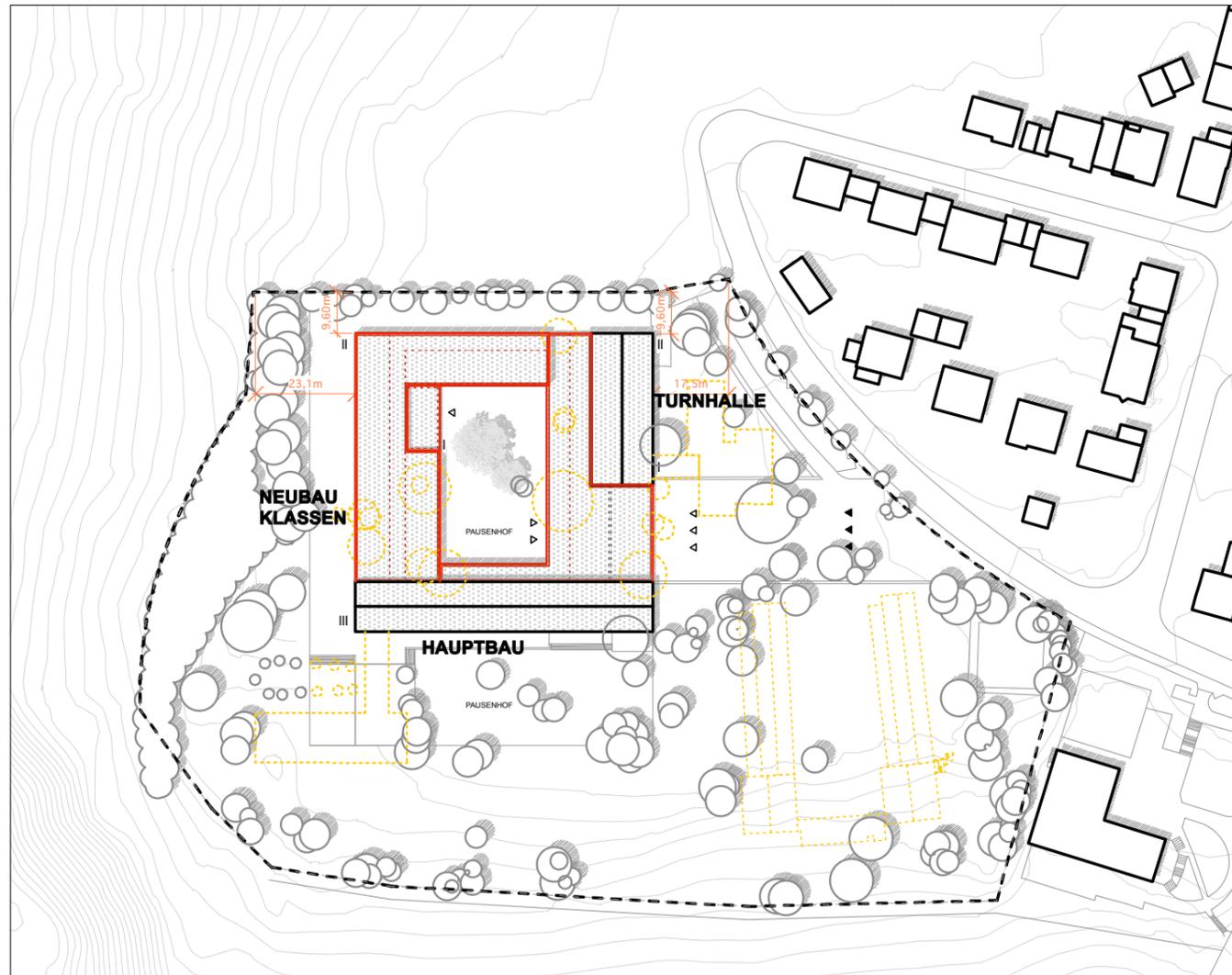
Sanierung Hauptbau (ohne Fassade+Lüftung) 1.OG / 2.OG / Klassenräume / Verwaltung / Anpassung UG

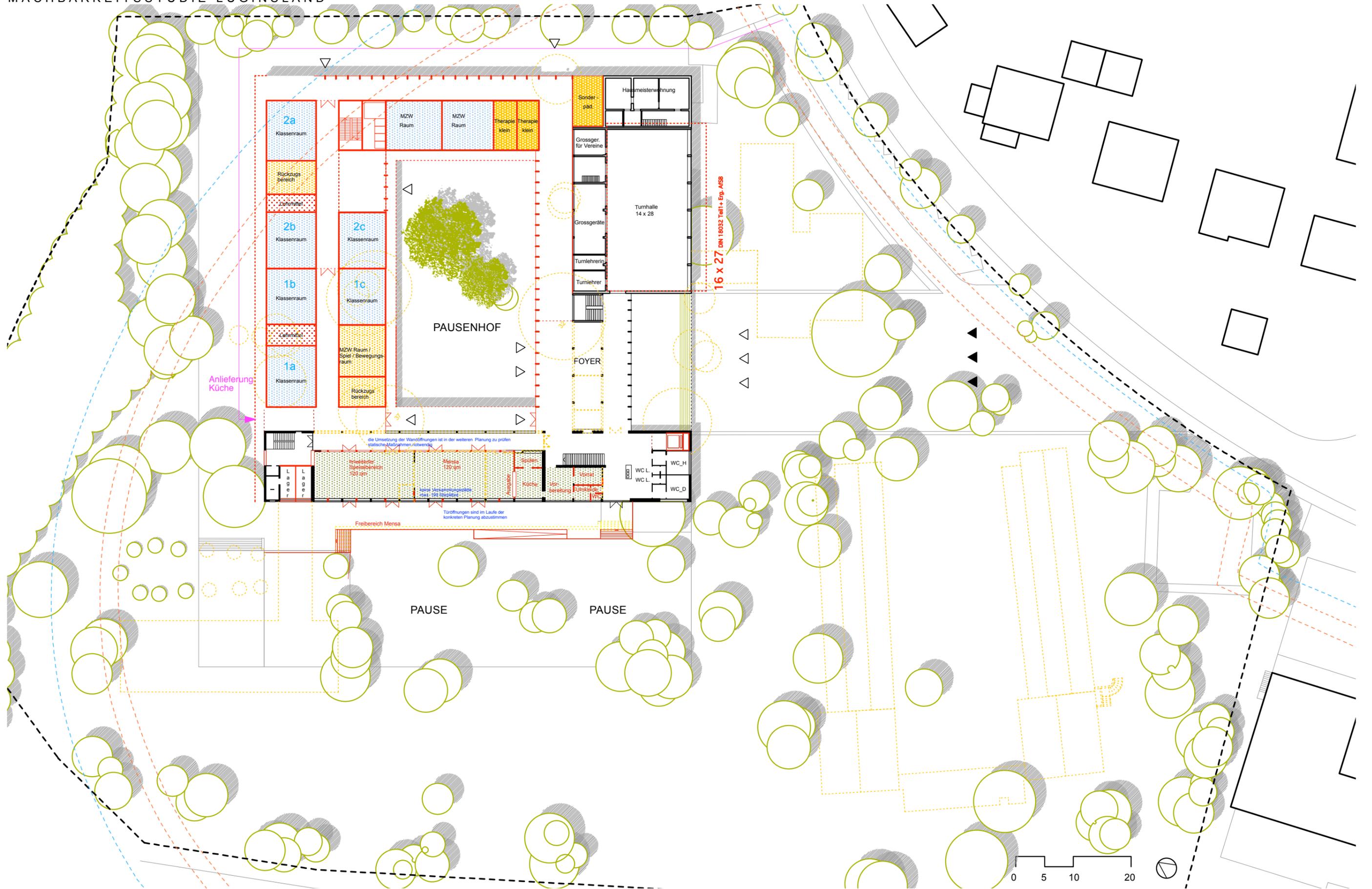
Phase 2:

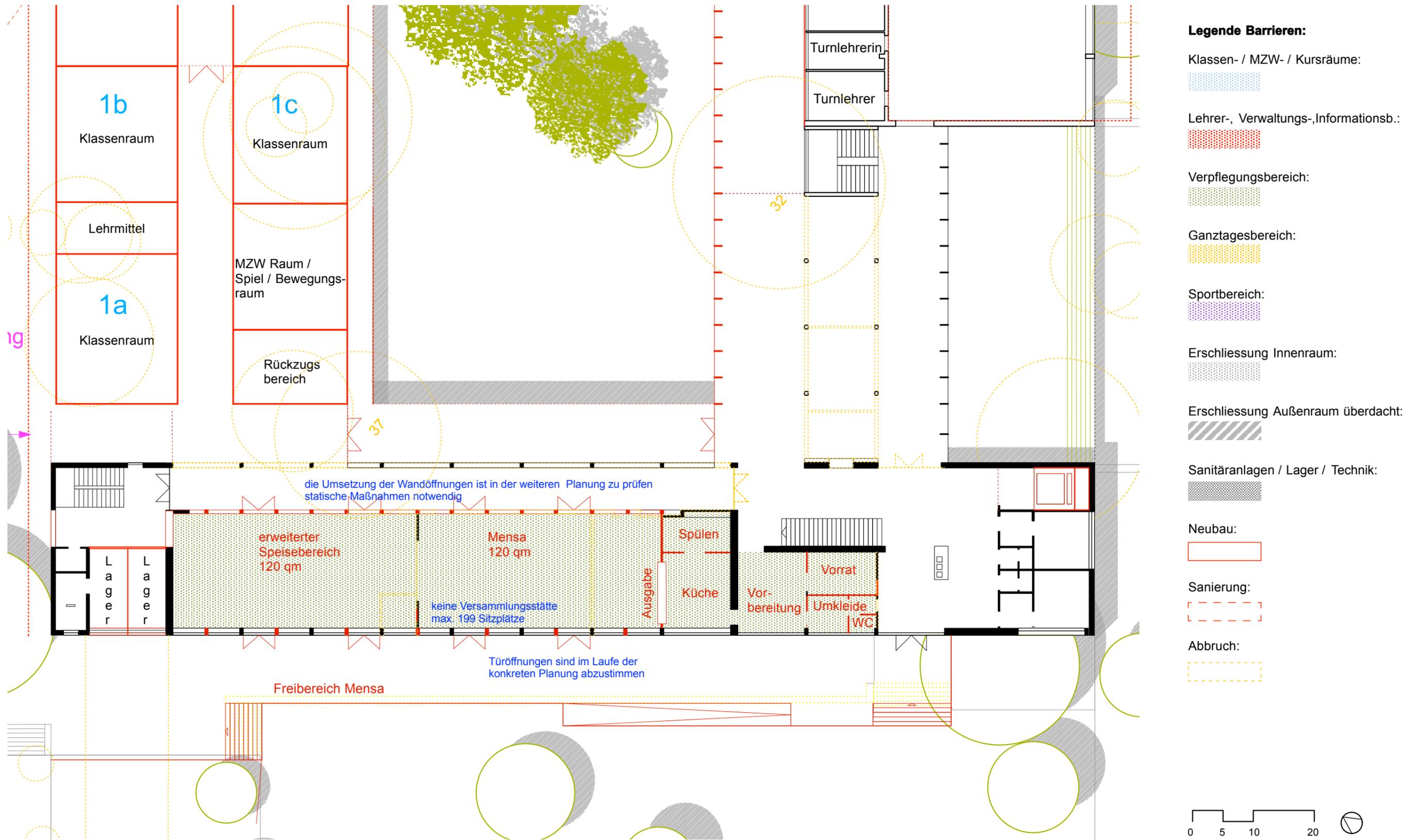
Erstellung Neubau / Hauptbau Fassade / Lüftung / Aufzug
Umzug Hauptbau & Fachklassenbau -> Neubau

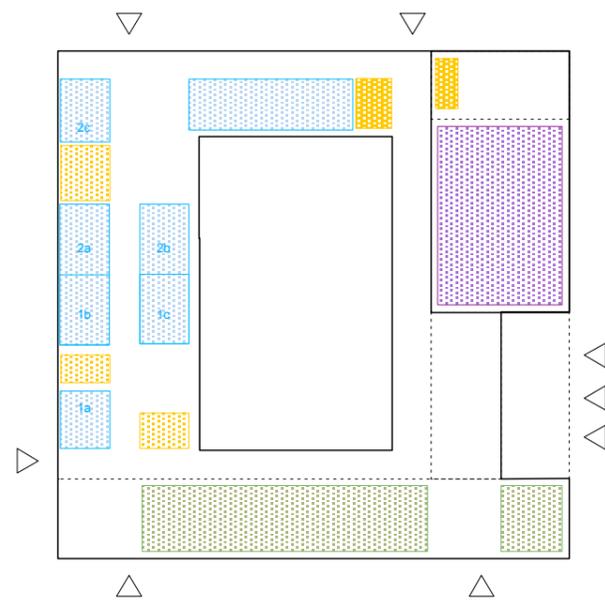
Phase 3:

Arrondierung des Schulstandortes mit Abbruch Fachklassenbau & Küblerbau
Umzug P1 & P2 -> Hauptbau & Neubau / Abbruch P1 & P2 / Außenanlagen

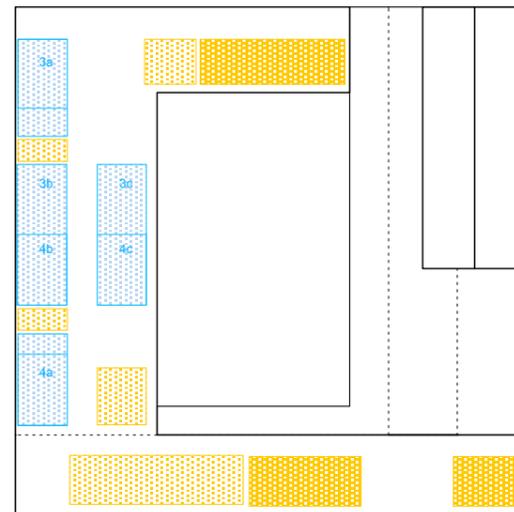




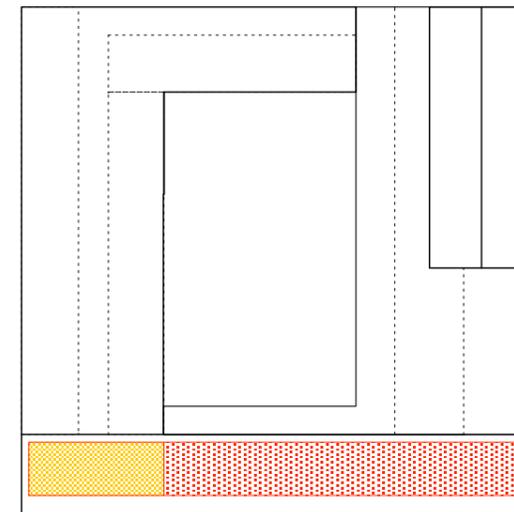




EG



1.OG



2.OG

Legende

Klassen- / MZW- / Gruppenräume:



Lehrer-, Verwaltungs-, Informationsb.:



Verpflegungsbereich:



Ganztagesbereich:



Sportbereich:

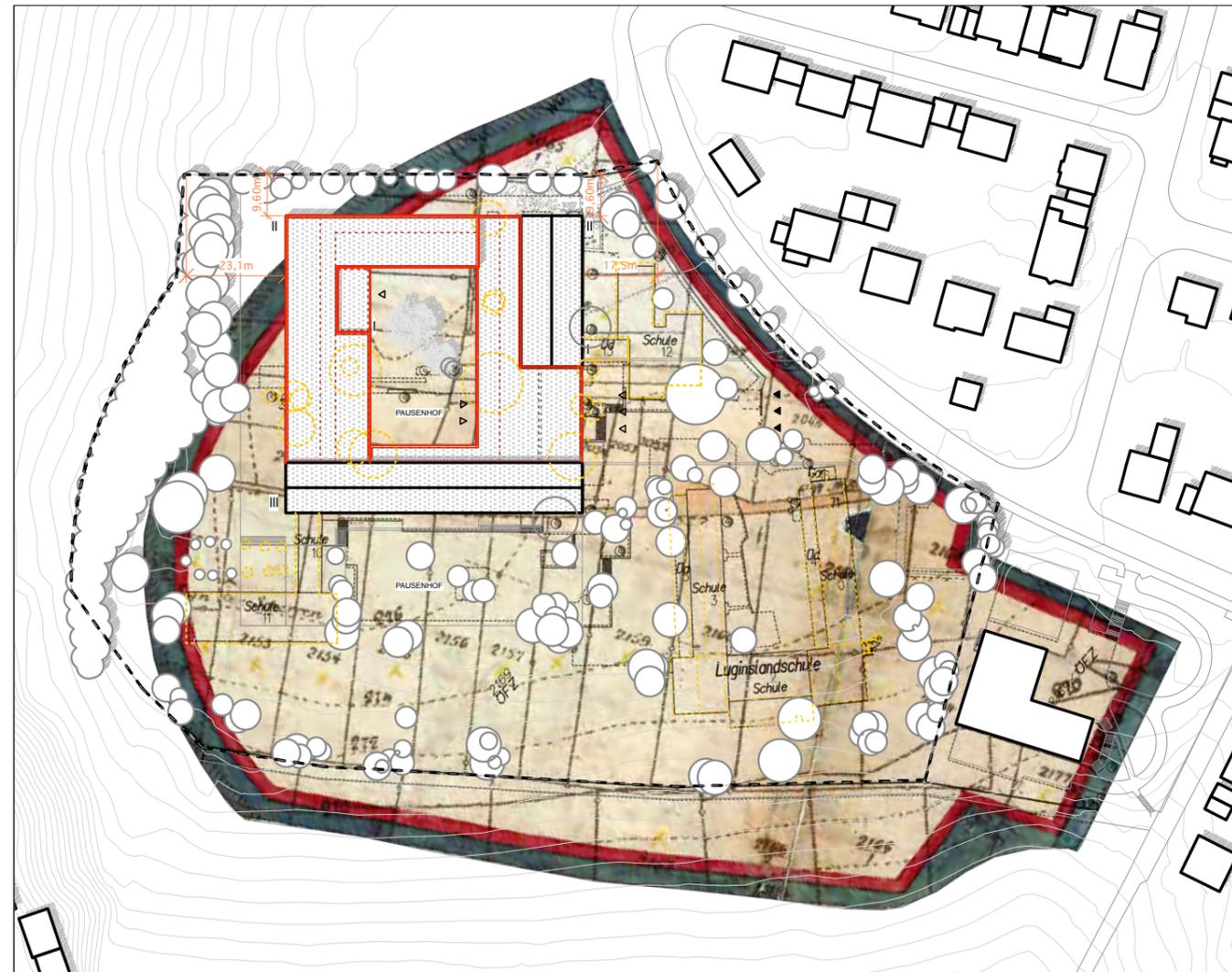


Bebauungsplan

Plangebiet: Luginslandschule
 Gemarkung: Untertürkheim
 Flurstück: 2169

Bebauungsplan Jahr/Nr. 1931/35 56-6 C
 Rechtsverbindlich 30.01.1931
 Zusätzlicher B-Plan 1930/35 56-6 C
 Rechtsverbindlich 30.01.1931
 Baustaffel 7

BESTAND: GFZ: 0,26
 IST-WERT: GFZ: 0,27
 SOLL-WERT: GRZ: 0,25
 IST-WERT: GRZ: 0,15



V2 BEBAUUNGSPLAN / FREIFLÄCHEN+STELLPLÄTZE

Stellplatzbedarf (VwV):

Grund -u. Hauptschule

ca. 1 Stellplatz / 30 Schüler
 + Abminderungsfaktor 60% ÖPNV

bei 336 Schülern = 7 Stellplätze
 Ist-Zustand = 8 Stellplätze

Stellplatzbedarf (VwV):

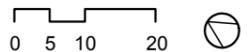
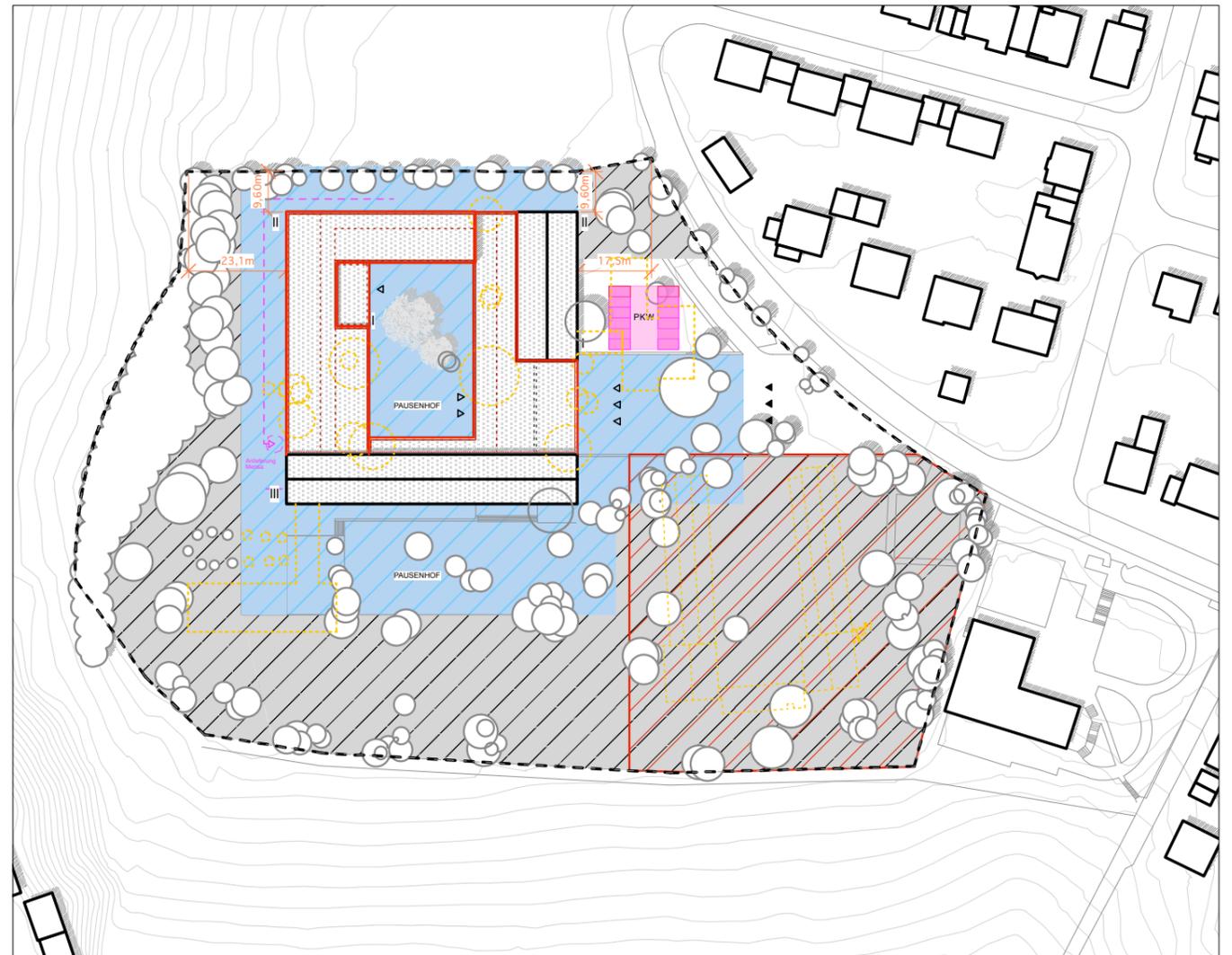
Spiel- und Sporthallen

ca. 1 Stellplatz / 50m² Sportfläche
 + Abminderungsfaktor 60% ÖPNV

bei 375m² Sportfläche = 5 Stellplätze
 Ist-Zustand = 7 Stellplätze

Stellplatzbedarf (VwV)

Summe = 12 Stellplätze
 Ist-Zustand = 15 Stellplätze



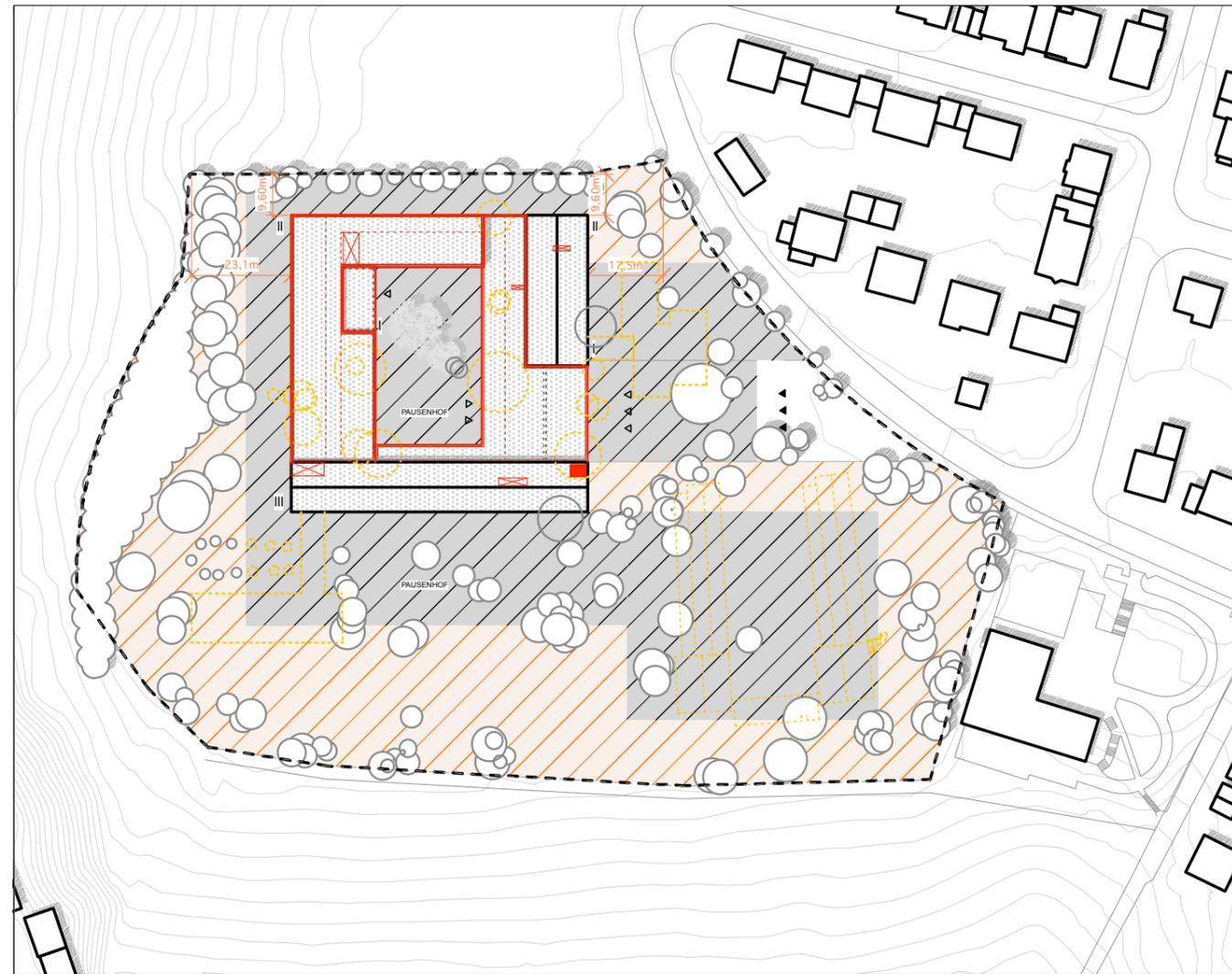
BARRIEREN:

Legende:

Aussenraum barrierefrei:	Aufzug:
	
Aussenraum nicht barrierefrei:	Neubau:
	
Treppen nicht barrierefrei::	Sanierung:
	

Positiv:

- Die Grundrisse können komplett barrierefrei umgesetzt werden.



BAUMKATASTER / DENKMALSCHUTZ:

Legende Baumzustand:

- 0 - ohne Einbußen
- 1 - geringfügig verminderte Vitalität
- 2 - deutlich verminderte Vitalität
- 3 - stark verminderte Vitalität
- 4 - Baum absterbend

Erf. Baumrodungen V1: 15 Stk.

- 7 Fällungen
- 6 Fällungen
- 2 Fällungen
- 0 Fällungen
- 0 Fällungen

Denkmalschutz / Archäologie:

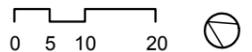
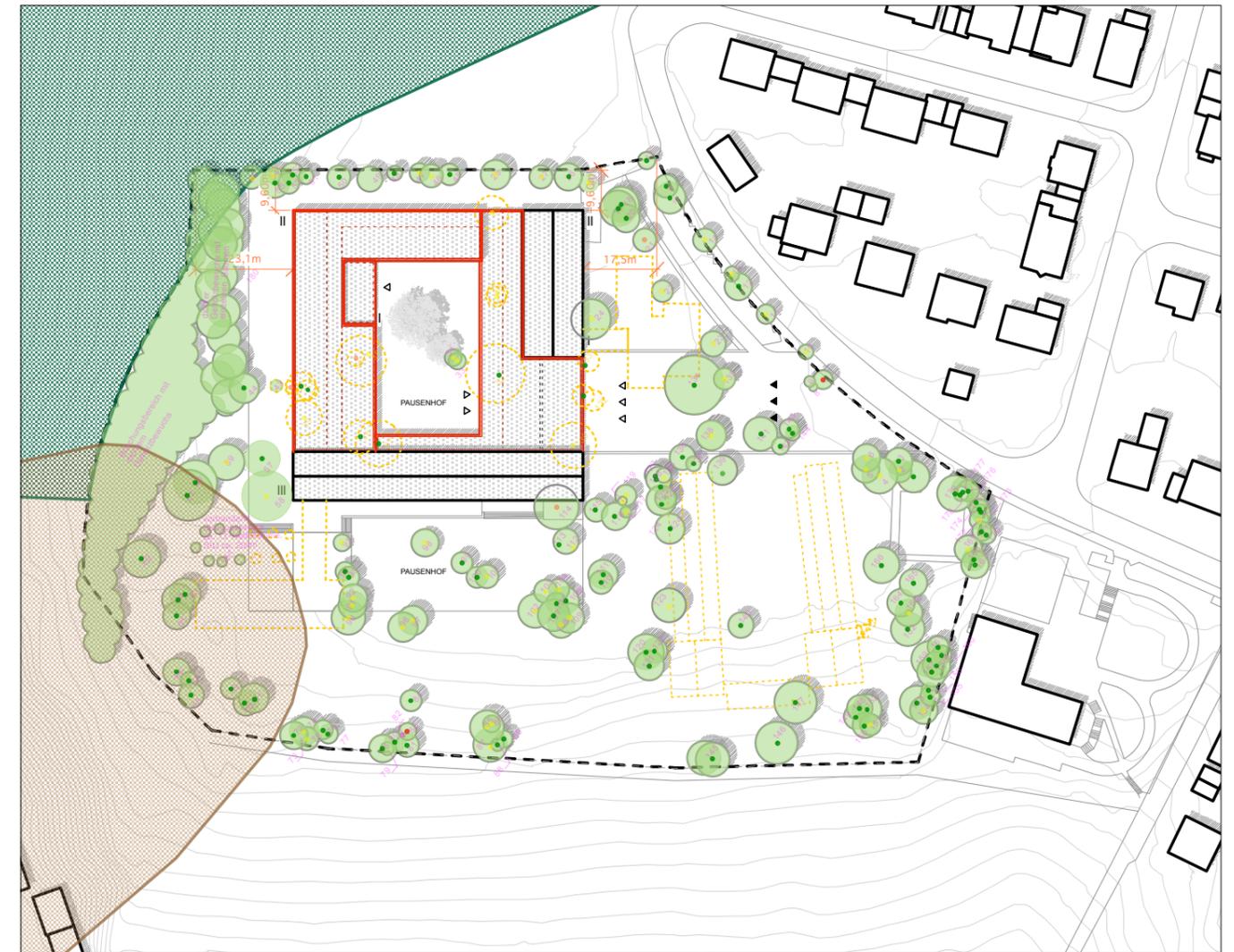


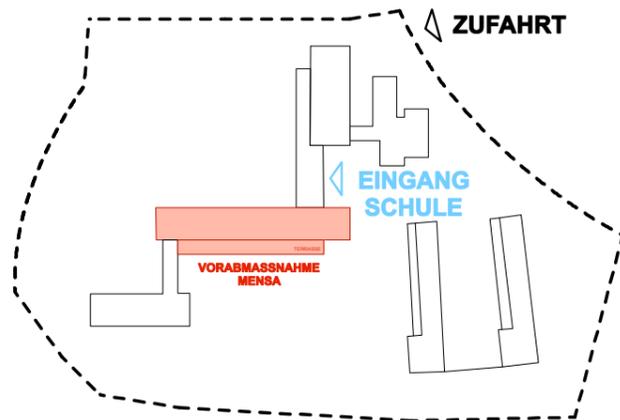
Naturschutz:



Anzahl Bestand: 179 Stk. Laubbäume

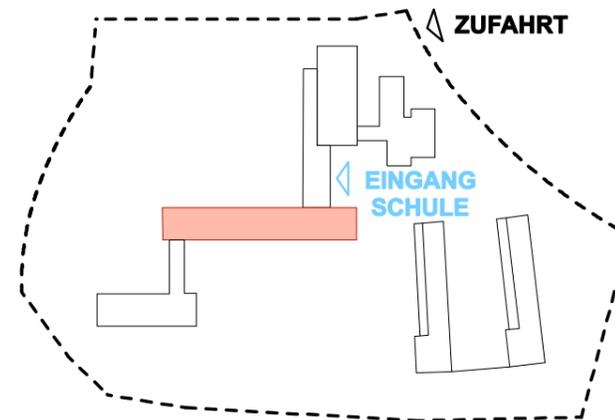
Anzahl Variante 1: 164 Stk. Laubbäume





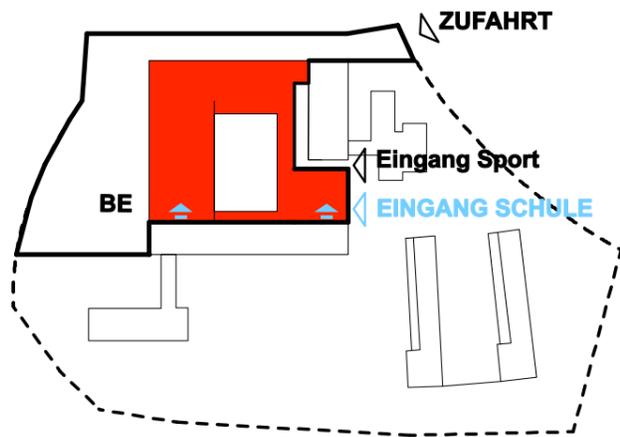
VORABMASSNAHME KÜCHE/MENSA

Aktuelle Mensaplanung Hauptbau EG
Küche / Mensa mit Freibereich / Anpassung EG



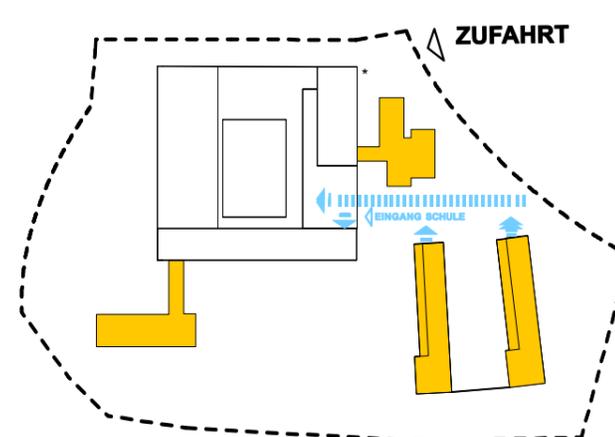
BAUPHASE 1

Planung / Sanierung Hauptbau (ohne Fassade+Lüftung)
1.OG / 2.OG Klassenräume / Verwaltung / Anpassung UG



BAUPHASE 2

Erstellung Neubau
Hauptbau Fassade / Lüftung / Aufzug
Umzug Hauptbau & Flachklassenbau -> Neubau



BAUPHASE 3

Arrondierung des Schulstandortes mit Abbruch Flachklassenbau & Küblerbau
Umzug P1 & P2 -> Hauptbau & Neubau / Abbruch P1 & P2 / Außenanlagen



Legende Erschliessung:

Abbruch:



Neubau



Sanierung:



Umzug:



Bauzaun:



Bestandschutz:



Bauablauf I Bauphasen:

Vorabmassnahme
Küche / Mensa :
Aktuelle Mensaplanung Hauptbau EG
Küche / Mensa mit Freibereich /
Anpassung EG

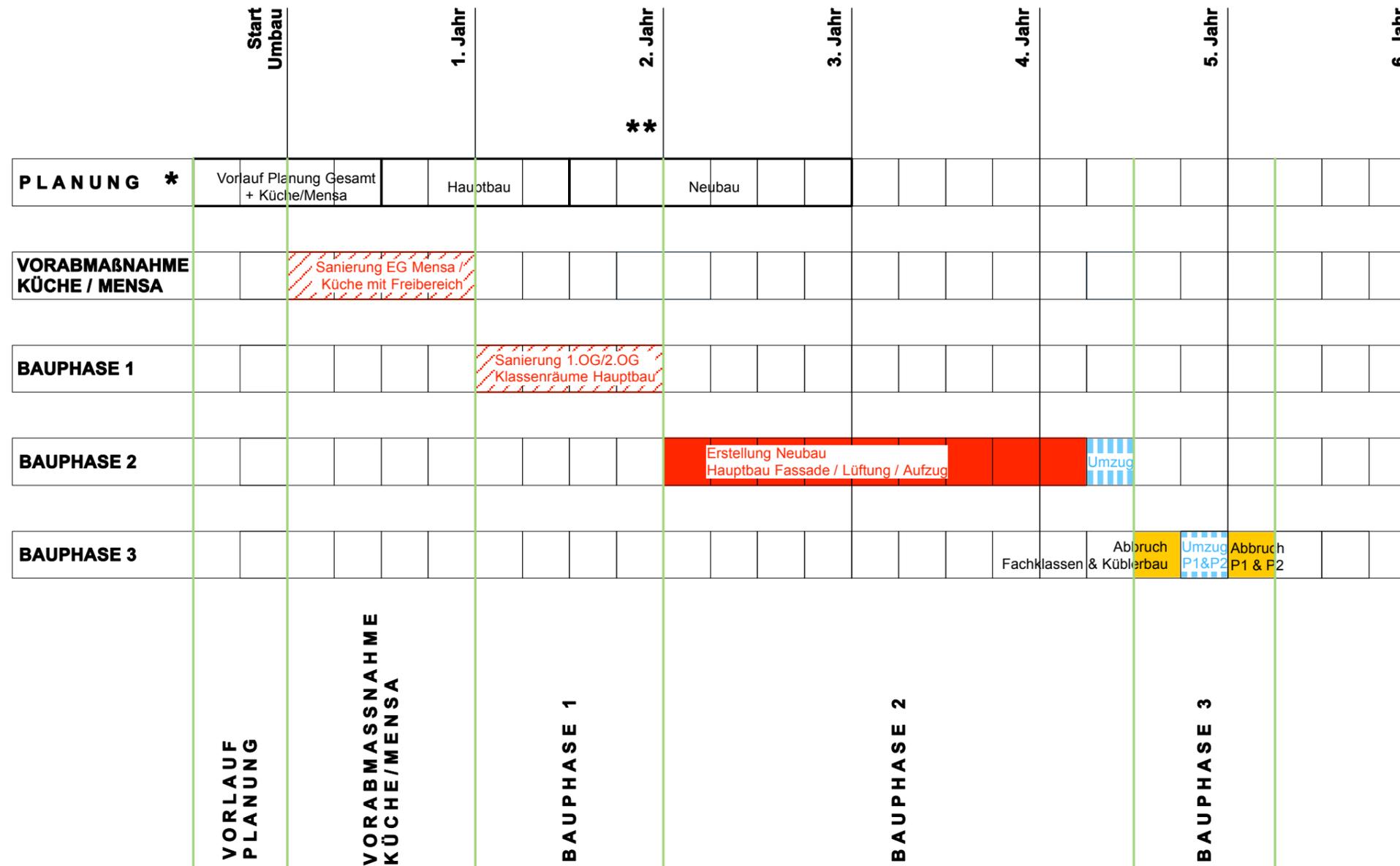
Phase 1:
Sanierung Hauptbau (ohne Fassade+Lüftung)
1.OG / 2.OG Klassenräume / Verwaltung
Anpassung UG

Phase 2:
Erstellung Neubau
Hauptbau Fassade / Lüftung / Aufzug
Umzug Hauptbau & Flachklassenbau
-> Neubau

Phase 3:
Arrondierung des Schulstandortes mit
Abbruch Flachklassenbau & Küblerbau
Umzug P1 & P2 -> Hauptbau & Neubau
Abbruch P1 & P2 & Außenanlagen

*** Turnhalle**

Gemäß Objektsteckbrief Drees & Sommer AG
vom 13.02.2012 ist keine Sanierung der
Turnhalle erforderlich
ggf. Neubau Sporthalle als weiterer
Bauabschnitt



Legende Erschliessung:

Abbruch:

Neubau:

Sanierung:

Umzug:

Bauablauf / Bauphasen:

Vorabmassnahme
 Küche / Mensa :
 Aktuelle Mensaplanung Hauptbau EG
 Küche / Mensa mit Freibereich /
 Anpassung EG

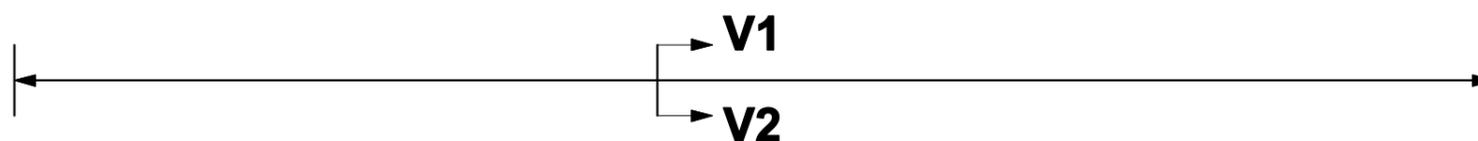
Phase 1 :
 Sanierung Hauptbau (ohne Fassade+Lüftung)
 1.OG / 2.OG Klassenräume / Verwaltung
 Anpassung UG

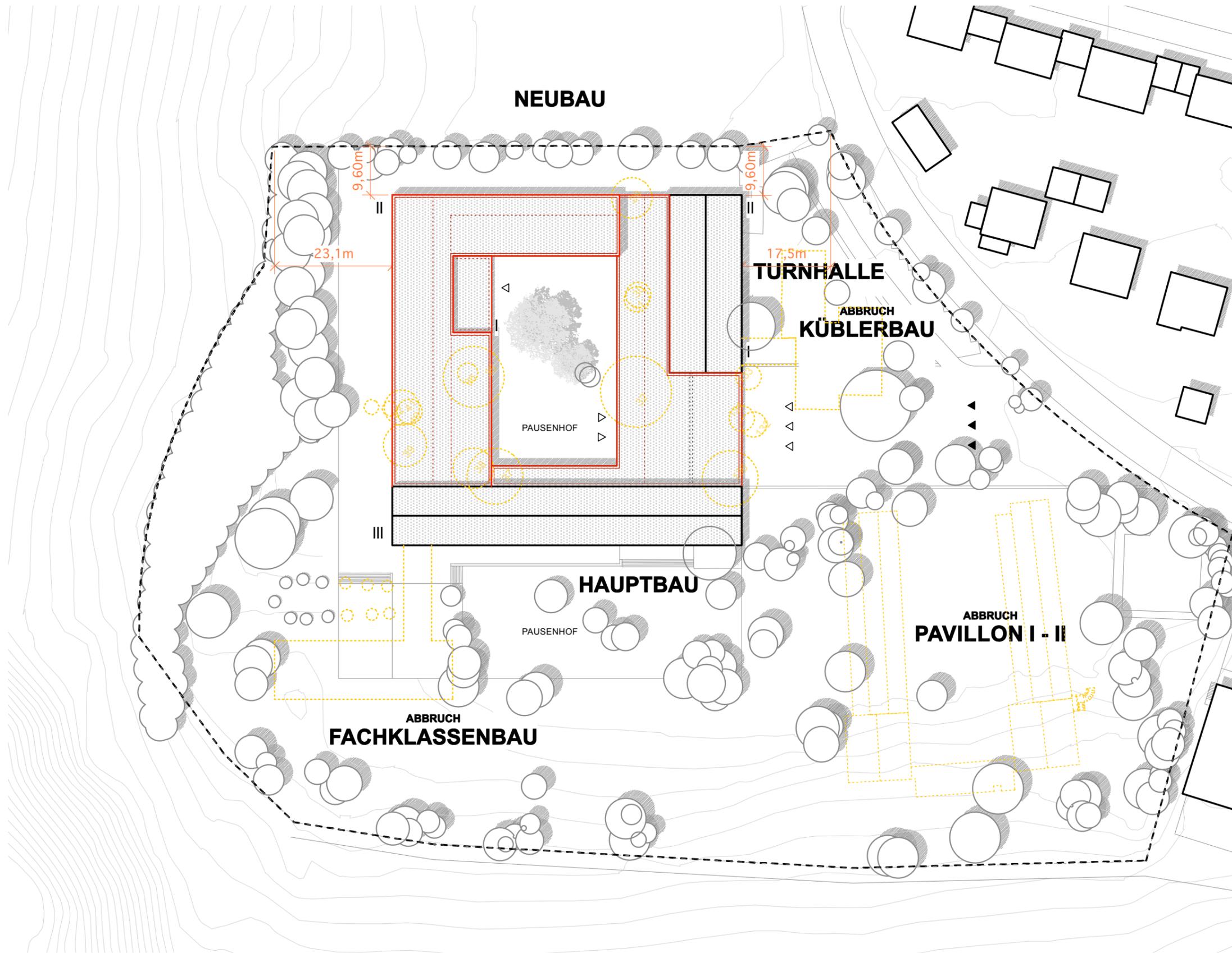
Phase 2:
 Erstellung Neubau
 Hauptbau Fassade / Lüftung / Aufzug
 Umzug Hauptbau & Fachklassenbau
 -> Neubau

Phase 3:
 Arrondierung des Schulstandortes mit
 Abbruch Fachklassenbau & Küblerbau
 Umzug P1 & P2 -> Hauptbau & Neubau
 Abbruch P1 & P2 & Außenanlagen

*
 - ggf. VOF Verfahren

**
 - erforderliche B-Planänderung.
 - Wettbewerb





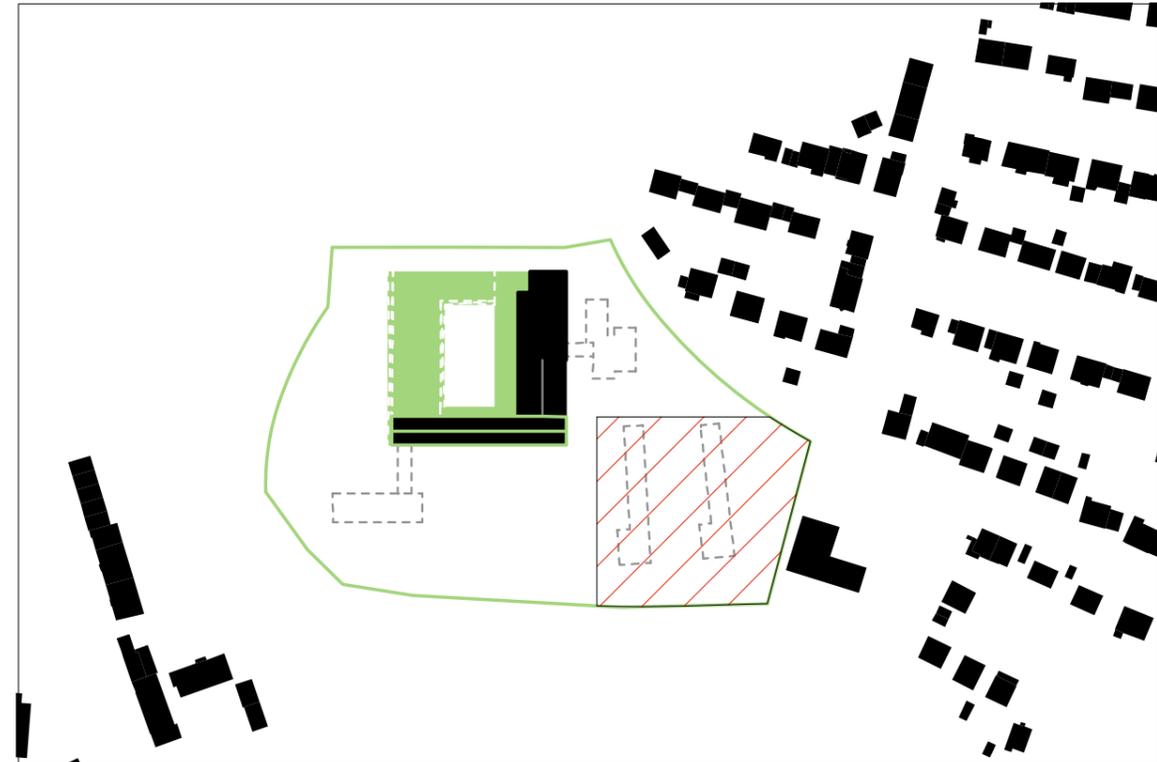
GROBKOSTENERMITTLUNG

**VORABMASSNAHME
KÜCHE / MENSA**

Hauptbau EG	
akt. Mensaplanung	1.250.000 €, brutto
Erw. Speisebereich	490.000 €, brutto
Erf. Anpassung EG	1.070.000 €, brutto
Freianlagen Mensa	140.000 €, brutto
Ausstattung	110.000 €, brutto
VORAB GESAMT	3.060.000 €, brutto

V1

V2



	KOSTEN VORABMASSNAHME MENSA IM ERDGESCHOSS DES HAUPTBAUS	3.060.000 €
1	AUSSTATTUNGSMASSNAHMEN GANZTAGESBEREICH IM 1. UND 2. OBERGESCHOSS DES HAUPTBAUS	226.00 €
	(brutto, ohne Preissteigerung, Stand 1. Quartal 2015) GESAMTKOSTEN	3.286.000 €

BEWERTUNG DER UNTERSUCHTEN ENTWICKLUNGSSTUFEN AUF DEM SCHULGRUNDSTÜCK

FUNKTIONSBEREICHE	-
B-PLAN	○
BARRIEREN	-
BAUMBESTAND / ALTLASTEN	+
OPTIONALE ENTWICKLUNGSFLÄCHE	-
SCHULBAUFÖRDERUNG	○

FUNKTIONSBEREICHE	+
B-PLAN	-
BARRIEREN	+
BAUMBESTAND / ALTLASTEN	○
OPTIONALE ENTWICKLUNGSFLÄCHE	+
SCHULBAUFÖRDERUNG	+