

Stuttgart, 14.05.2021

## **Generalsanierung des Wagenburg-Gymnasiums - Baubeschluss -**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Verwaltungsausschuss Gemeinderat	Vorberatung	öffentlich	18.05.2021
	Vorberatung	öffentlich	19.05.2021
	Beschlussfassung	öffentlich	20.05.2021

### **Beschlussantrag**

1. Der Generalsanierung des Wagenburg-Gymnasiums, Wagenburgstraße 30, 70184 Stuttgart Ost nach den Plänen der Architekten

HIIS harder stumpfl schramm  
freie architekten Part mbB  
Gorch- Fock-Straße 30

vom 10.03.2020

der Baubeschreibung der Architekten HIIS

vom 20.04.2021

dem Kostenanschlag erstellt von den Architekten HIIS  
und geprüft durch das Hochbauamt

vom 20.04.2021

mit Brutto-Gesamtkosten von

30.125.000 EUR

wird zugestimmt.

2. Der Gesamtaufwand für die Generalsanierung des Wagenburg-Gymnasiums in Höhe von 30.125.000 EUR wird gedeckt wie unter „Finanzielle Auswirkungen“ dargestellt.

Teilhaushalt 400 - Schulverwaltungsamt, Projektnummer 7.401174, Generalsanierung  
Wagenburg-Gymnasium

Ausz. Grp. 7871 - Hochbaumaßnahmen

23.908.000 EUR

Ausz. Grp. 78302 - Erwerb von beweglichem Anlagevermögen 2.080.000 EUR

Kontengruppe 42510 - sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen - 2.827.000 EUR

Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen städtischer Ämter werden im Projekt wie folgt gedeckt:

Kontengruppe 481 - Aufwendungen für interne Leistungen 1.310.000 EUR

3. Die Finanzierung erfolgt gemäß dem Fortgeschriebenen Projektbeschluss mit Baubeschluss vorgezogenen Baumaßnahmen (GRDRs 1499/2019) im Teilhaushalt 400 - Schulverwaltungsamt – Projekt 7.401174 Wagenburg-Gymnasium und wird gedeckt aus dem 3. Sonderprogramm Schulsanierung, Projekt 7.401907. Die voraussichtlich entstehenden Mehrkosten in Höhe von 10,635 Mio. EUR werden zum Doppelhaushalt 2022/2023 angemeldet.

## **Begründung**

### **Beschlüsse**

Projektbeschluss GRDRs 92/2015 mit Ergänzung vom 05.02.2016, Gemeinderat Niederschrift 36 vom 17.03.2016.

Fortschreibung des Projektbeschlusses zur Generalsanierung des Wagenburg-Gymnasiums mit Baubeschluss vorgezogene Baumaßnahmen, GRDRs.1499/2019, Gemeinderat Niederschrift 18 vom 06.02.2020.

Mit der Fortschreibung des Projektbeschlusses wurden für die Generalsanierung des Wagenburg-Gymnasiums Gesamtkosten in Höhe von 30,152 Mio. € durch den Gemeinderat beschlossen.

### **Grundlagen, Situation**

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude des Wagenburg-Gymnasiums muss aufgrund statischer, brandschutztechnischer und haustechnischer Mängel und zur Anpassung an die heutigen und kommenden Anforderungen an einen modernen Schulbetrieb generalsaniert werden.

Die Generalsanierung erfolgt innerhalb von 3 Jahren in drei Bauabschnitten bei laufendem Schulbetrieb. Damit dies möglich ist, werden 14 Schulklassen in ein zweigeschossiges Provisorium auf dem Wagenburgplatz ausgelagert (Baubeschluss Gemeinderat Niederschrift Nr. 19 Drucksache 1505/2019). Das Provisorium befindet sich derzeit im Bau und wird bis zum Beginn der Generalsanierung im Juli 2021 fertiggestellt.

### **Planungsrecht, Baurecht**

Auf der Grundlage des Fortgeschriebenen Projektbeschluss (GR 06.02.2020 Niederschrift Nr. 18 Drucksache 1499/2019) wurden die Baugesuchspläne der Architekten HIIIS vom 10.03.2020, der Bauantrag, der Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung sowie das Brandschutzkonzept beim Baurechtsamt der Landeshauptstadt Stuttgart zur Genehmigung eingereicht.

Das Baurechtsamt erteilte am 11.November 2020 die Baugenehmigung.

Für die provisorischen Fluchttreppenhäuser und sonstigen provisorischen Maßnahmen die für den Bau in 3 Bauabschnitten bei laufendem Schulbetrieb notwendig sind, wurde ein separates Baugesuch eingereicht, das Baurechtsamt erteilte die Genehmigung am 22.09.2020.

### **Entwurfskonzept, Technik, Bauliche Maßnahmen**

Die Ausführungsplanung erfolgt entsprechend der genehmigten Baugesuchsplanung der Architekten HIII S vom 10.03.2020.

Kurzbeschreibung der Maßnahmen:

- Statik- und Brandschutzsanierung des Gebäudes
- Komplette Erneuerung der Starkstromanlagen einschließlich neuer Beleuchtung
- Erneuerung aller Schwachstromanlagen, flächendeckender Einbau einer Sprachalarmierungsanlage (SAA). Im neu konzipierten naturwissenschaftlichen Bereich ist auf der Grundlage des neuen Brandschutzkonzepts in allen drei Stockwerken eine Clusterbildung möglich, dort wird eine Brandmeldeanlage (BMA) eingebaut.
- Erneuerung und Neudimensionierung der Heizkörper, vollständiger Austausch aller Trinkwasserleitungen, Sanierung der Sanitärräume
- Einbau von dezentralen Lüftungsgeräten im ersten und zweiten OG, Zentrale Lüftung im 3.OG
- Herstellung der Barrierefreiheit durch den Bau eines außenliegenden Aufzugs und zweier Treppenlifte sowie den Einbau eines behindertengerechten WC's.
- Verbesserung des Mensabereichs durch einen kleinen Anbau mit 32 Sitzplätzen
- Erfüllung der aktuell gültigen Brandschutzbestimmungen, Abtrennung der Treppenhäuser, Bau eines zusätzlichen außenliegenden Treppenhauses
- Erneuerung aller Fenster nach bauzeitlichem Vorbild

Alle Maßnahmen und Sanierungen erfolgen in enger Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt.

Weitere Erläuterungen in beiliegender Baubeschreibung (Anlage 2).

### **Energiekonzept**

Bei angestrebten Sanierungsmaßnahmen liegt der Grundsatz vor, diese so auszurichten, dass ein klimaneutraler Betrieb der Schule gewährleistet wird. Allerdings ist bei dem vorliegenden Sanierungsvorhaben durch den bestehenden Denkmalschutz das energetische Sanierungs- und Verbesserungspotenzial begrenzt, sodass diese Zielvorgabe nicht eingehalten werden kann.

Es ist vorgesehen, die Deckenunterseite über dem Haupteingang im Rahmen der notwendigen statischen Ertüchtigung zu dämmen ( $U\text{-Wert} \leq 0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$ ). Die oberste Geschossdecke ist bereits mit ca. 180 mm gedämmt. Die nicht mehr bauzeitlichen Fenster werden ausgetauscht und durch neue, 3-Scheiben-verglaste Holzfenster, ersetzt ( $U_g \leq 0,70 \text{ W/m}^2\text{K}$ ). Ein außenliegender textiler Sonnenschutz reduziert den sommerlichen Wärmeeintrag.

Für die Wärmeerzeugung wird die bestehende Anlage (Gasbrennwerttechnik, Baujahr 2001) weiterverwendet. Alternative Wärmeerzeugung (Pelletkessel, Wärmepumpe, Fernwärme) wurde untersucht, müssen aber aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen ausgeschlossen werden. Die überdimensionierten Heizkörper werden erneuert und dem tatsächlichen Wärmebedarf angepasst.

Die Klassenräume und Lehrerzimmer werden mit raumluftechnischen Anlagen mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung (Rückwärmzahl  $\geq 0,75$ ) und CO<sub>2</sub>-Steuerung ausgestattet.

Photovoltaikanlagen oder Solaranlagen können aus Gründen des Denkmalschutzes nicht angebracht werden.

Auf das energetische Datenblatt kann abgesehen werden, da bauliche Maßnahmen bis auf den Austausch der Fenster und Dämmung der Deckenunterseite über dem Haupteingang beschränkt sind. Beide Maßnahmen halten die städtischen Anforderungen ein.

Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

### **Vorbereitende Baumaßnahmen**

Als vorbereitende Maßnahmen wurde ein Musterraum gebaut, ein neuer Elektrohausanschluss hergestellt, bauliche Maßnahmen für eine neue Technikzentrale im Untergeschoss im früheren Kohlebunker wurden ausgeführt, weitere Untersuchungen zum statischen und brandschutztechnischen Zustand fanden statt.

### **Kosten und Finanzierung**

Inzwischen sind ca. 60% der Gewerke europaweit ausgeschrieben und submittiert. Die Ergebnisse bestätigen die Kostenangaben der Kostenberechnung vom 05.12.2019, so dass mit dem Kostenanschlag vom 20.04.2021 die Gesamtkosten von 30.152.000 € eingehalten werden können.

Kostenmehrungen können durch Einsparungen und günstigere Vergaben kompensiert werden.

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Baupreissteigerungen und der damit verbundenen erwarteten Kostensteigerung werden Teile der damals ausgewiesenen Prognose den Baukosten zugeordnet. Für die künftig eintretende Baupreisentwicklung bis zur Mitte der Bauzeit (Mai 2023) wird eine Steigerung von 2,5% pro Jahr angesetzt.

Gesamtbaukosten	<b>27.310.000 EUR</b>
Kosten der Ausstattung	1.600.000 EUR
Umzugskosten	480.000 EUR
<u>Prognose</u>	<u>735.000 EUR</u>
Gesamtkosten Baubeschluss	<b>30.125.000 EUR</b>

Es ergeben sich folgende Kostenkennwerte

Bauwerkskosten	3.514 EUR / m <sup>2</sup> NRF 517 EUR / m <sup>3</sup> BRI
Gesamtkosten	5.288 EUR / m <sup>2</sup> NRF 778 EUR / m <sup>3</sup> BRI

Diese Kennwerte liegen im Rahmen vergleichbarer aktueller Projekte.

## Termine

Folgende weitere Terminabwicklung ist vorgesehen:

Baubeschluss Mai 2021

Firmenbeauftragungen Juni 2021

Bauzeit in 3 Bauabschnitten Juli 2021 bis August 2024

## Förderung und Zuschüsse

Eine Beantragung der Förderung wird geprüft.

## Folgelasten

Es handelt sich um eine Sanierung im Bestand; es fallen keine Folgelasten an.

## Finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand für die Generalsanierung des Wagenburg-Gymnasiums beträgt 30.125.000 EUR. Hiervon sind innerhalb des Teilhaushalts 400 – Schulverwaltungsamt im Sonderprogramm Schulsanierung 19,49 Mio. EUR berücksichtigt. Die Finanzierung der voraussichtlich entstehenden Mehrkosten in Höhe 10.635.000 EUR soll ebenfalls aus dem 3. Sonderprogramm Schulsanierungen, Projekt 7.401907 erfolgen und wird zum Doppelhaushalt 2022/2023 angemeldet.

Der Gesamtaufwand für die Generalsanierung des Wagenburg-Gymnasiums in Höhe von 30.125.000 EUR wird wie folgt gedeckt:

Teilfinanzhaushalt 400 Schulverwaltungsamt - Projekt 7.401174 - Generalsanierung Wagenburg-Gymnasium

Ausz. Grp. 7871 - Hochbaumaßnahmen

bis Ende 2021	-Bau-	4.690.000 EUR
2022	-Bau-	5.755.000 EUR
2023	-Bau-	5.755.000 EUR
2024	-Bau-	5.755.000 EUR
2025	Bau	1.675.000 EUR
<u>2026</u>	<u>-Bau-</u>	<u>278.000 EUR</u>
		23.908.000 EUR

Ausz. Grp. 78302 - Erwerb von beweglichem Anlagevermögen

Bis Ende 2021	-Einrichtung + aktive Komponenten-	250.000 EUR
2022	-Einrichtung + aktive Komponenten-	600.000 EUR
2023	-Einrichtung + aktive Komponenten-	600.000 EUR
2024	-Einrichtung + aktive Komponenten-	600.000 EUR
<u>2025</u>	<u>-Einrichtung + aktive Komponenten-</u>	<u>30.000 EUR</u>
		2.080.000 EUR

Kontengruppe 42510 - sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

bis Ende 2021	550.000 EUR
2022	680.000 EUR
2023	680.000 EUR
2024	680.000 EUR
2025	200.000 EUR
<u>2026</u>	<u>37.000 EUR</u>
	2.827.000 EUR

aktivierungsfähige Eigenleistungen städtischer Ämter		
Kontengruppe 481 - Aufwendungen für interne Leistungen		
bis	Ende 2021	750.000 EUR
	2022	180.000 EUR
	2023	180.000 EUR
	2024	180.000 EUR
	<u>2025</u>	<u>20.000 EUR</u>
		1.310.000 EUR

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

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

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

---

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

---

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

Anlagen

- Anlage 1: Kostendeckblatt
- Anlage 2: Baubeschreibung
- Anlage 3: Planunterlagen Architekten
- Anlage 4: Flächen und Rauminhalt

<Anlagen>