

Stuttgart, 12.01.2011

**Verlagerung und Neubau der Neckarrealschule am Standort Schulzentrum Heilbronner Str. 153
/ 155
- Baubeschluss -**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	25.01.2011
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	26.01.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	27.01.2011

Beschlußantrag:

1. Dem Neubau der Neckarrealschule nach den vom Hochbauamt geprüften Plänen des Architekturbüros Gerd Vöhringer, Freier Architekt BDA, Stuttgart vom 26.11.2010
- und dem vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlag vom 29.11.2010
- mit Gesamtkosten von 13.100.000 €
- wird zugestimmt.

2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 13.100.000 € wird wie folgt gedeckt:
Teilfinanzhaushalt (400 Schulverwaltungsamt)
Projektnummer 7.401059
- | | |
|-----------------|-------------|
| bis 2010- Bau - | 565.000 € |
| 2011- Bau - | 4.000.000 € |
| 2012- Bau - | 4.350.000 € |
| 2013- Bau - | 2.775.000 € |
- Teilfinanzhaushalt (400 Schulverwaltungsamt)
Projektnummer 7.401059.600
- | | | |
|------|-----------------|-----------|
| 2012 | - Einrichtung - | 800.000 € |
|------|-----------------|-----------|

Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen städtischer Ämter werden auf dem o. g. Projekt wie folgt gedeckt:

Kontengruppe 481 - Aufwendungen für interne Leistungen

bis 2010

90.000 €

2011

150.000 €

2012

248.000 €

2013

122.000 €

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

1. Beschlüsse

Grundsatzbeschluss (GRDrs 416/2008)	
Ausschuss für Umwelt und Technik	15.07.2008
Verwaltungsausschuss	16.07.2008
Gemeinderat	17.07.2008
Projektbeschluss (GRDrs 400/2009)	
Ausschuss für Umwelt und Technik	14.07.2009
Verwaltungsausschuss	15.07.2009

2. Raumprogramm

Die Genehmigungs- und Ausführungsplanung basiert auf dem beschlossenen Raumprogramm des Projektbeschlusses mit einer Raumprogrammfläche von ca. 2.367 m².

Durch Umstrukturierung in der Nutzung wurde die Schule auf eine 2,5-zügige Realschule erweitert. Für die Mittagessensversorgung in der Neckarrealschule ist vorgesehen, die Mensa des benachbarten Schulzentrums Heilbronner Str. 153/155 mitzunutzen.

3. Entwurfskonzept

Auf dem Baufeld zwischen Schulzentrum Heilbronner Str. 153/155 und der Sporthalle Nord wird der Neubau der Neckarrealschule geschaffen.

Die Planung sieht einen 3-geschossigen Baukörper vor, der die Außenkanten der östlich angrenzenden Turnhalle aufnimmt und an der Nord-/Westseite in den bestehenden Hang einbindet.

Der neue Pausenhof der Realschule kann auf der nordwestlichen Seite des Grundstückes im Anschluss an die bestehenden Sportplätze, räumlich getrennt von dem des Berufsschulzentrums, erstellt werden.

Bei der Planung wird die Unterschreitung der EnEV 2007 um ca. -60 %

(Primär-energiebedarf -67 %, Transmissionswärmeverlust -61 bzw. -68 %) erreicht.

4. Planungs- und Baurecht

Für das Baugrundstück besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahr 1976. Das Regierungspräsidium hat am 18.03.2009 den Bauvorbescheid und am 05.07.2010, aufgrund von erneuten Anwohnereinsprüchen, die Baugenehmigung für das Bauvorhaben erteilt.

5. Kosten

Der Kostenanschlag vom 29.11.2010 mit Gesamtkosten von 13.100.000 € basiert auf Submissionsergebnissen von 50 % der Hauptgewerke, sowie auf der Massenermittlung mit Einheitspreisen für die übrigen Gewerke. Die restlichen Hauptgewerke werden, abgestimmt auf den Bauablauf, Mitte 2011 ausgeschrieben um aktuelle Marktpreise zu erzielen. Es besteht ein konjunkturelles Baupreisrisiko für die restlichen Ausschreibungen.

In der Kostenberechnung zum Projektbeschluss mit Gesamtkosten von 12.646.000 € war auf Grundlage des Baugrundgutachtens ein Mengenansatz für schadstoffhaltigen Baugrubenaushub eingerechnet. Im Zuge der Ausführungsplanung wurde vom Bodengutachter, insbesondere in den künstlichen Auffüllungen, entsorgungsrelevantes Material festgestellt. Die detaillierte Massenerhebung ergibt einen erheblichen Mehraufwand.

Durch die Verlängerung der Planungsphase, aufgrund der fehlenden Baugenehmigung, musste die Baupreissteigerung/Prognose angepasst werden. Daher ergeben sich zusätzliche Kosten von insgesamt 454.000 €, die im Kostenanschlag eingerechnet wurden.

6. Zuschüsse

Das Vorhaben ist grundsätzlich förderfähig nach den Schulbauförderrichtlinien. Jedoch konnte dem Antrag der Stadt auf Gewährung eines Zuschusses im Schulbauförderungsprogramm 2010 nicht entsprochen werden, da die begrenzten Landesmittel eine Bezuschussung in diesem Jahr nicht ermöglichten. Der Antrag wird jedoch vom Regierungspräsidium Stuttgart wieder in die Anmelde-liste des nächsten Schulbauförderungsprogramms aufgenommen. Unter Berücksichtigung einer Wertanrechnung im Rahmen der Abschreibung des bisherigen Schulgebäudes, ist mit einer Schulbauförderung in Höhe von rund 1,66 Mio. € zu rechnen. Für die ganztägigen Angebote an der Neckarrealschule hat die Stadt, mit Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 26. Juli 2010, eine Zusage über eine Förderung aus Mitteln der BW Stiftung in Höhe von 123.000 € erhalten.

7. Folgekosten

Für das Vorhaben muss mit nachstehenden, anhand vergleichbarer Objekte ermittelten Folgekosten gerechnet werden:

Folgeausgaben:	
Personalausgaben	kein zusätzlicher Personalbedarf
Betriebs- und Sachausgaben	283.066 €
Abschreibungen	270.160 €
Verzinsung des Anlagekapitals	878.020 €
Summe Folgeausgaben	1.431.246 €
Folgeeinnahmen:	53.700 €

(Auflösung von Zuwendungen)	
Folgelasten jährlich:	1.377.546 €

Dies sind ca. 10,5 % der Gesamtkosten.

8. Termine

Der Baubeginn ist für den März 2011 und die Fertigstellung für Dezember 2012 geplant.

Finanzielle Auswirkungen

Im Doppelhaushalt 2010/2011 sind Gesamtmittel in Höhe von 12.646.000 € im Rahmen der Infrastrukturpauschale enthalten. Die Mittel werden entsprechend dem Mittelabfluss umgesetzt. Die Mehrkosten von 454.000 € sind durch das Schulverwaltungsamt als Vorbelastung zu den Beratungen zum Doppelhaushalt 2012/2013 anzumelden.

Beteiligte Stellen

Die Referate KBS, StU und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anträge/Anfragen

-

Erledigte Anträge/Anfragen

-

Dirk Thrünau
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Deckblatt Kostenermittlung
3. Baubeschreibung
4. Flächenvergleich/Raumprogramm
5. Planunterlagen
6. Energetisches Datenblatt

1. Schulentwicklung

Die 2-zügige Neckarrealschule besuchen im Schuljahr 2010/11 285 Schüler-/innen in zwölf Klassen.

Die langfristige Schulentwicklungsplanung geht in einem Zeithorizont von bis zu zehn Jahren gesamtstädtisch gesehen von einer steigenden Nachfrage nach Realschulplätzen bzw. zunehmenden Klassenzahlen bei den Realschulen aus. Auf Grund des erweiterten Platzangebotes im Neubau kann sich die Neckarrealschule zu einer zwei- bis dreizügigen Realschule entwickeln.

2. Städtebau und baurechtliche Rahmenbedingungen

Das Baufeld liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans 1976/12 vom 26.08.1976. Da die Planung in einigen Punkten von den Festlegungen des B-Plans abweicht, wurde im November 2008 eine Bauvoranfrage eingereicht. Im März 2009 hat das Regierungspräsidium den Bauvorbescheid für das Vorhaben mit Befreiungen erteilt. Im August 2009 wurde das Baugesuch eingereicht. Am 05.07.2010 wurde, aufgrund von erneuten Anwohnereinsprüchen, vom Regierungspräsidium die Baugenehmigung für das Bauvorhaben Neubau der Neckarrealschule erteilt.

3. Entwurfskonzeption

Das Baufeld befindet sich im Bereich der „Altablagerung Stadtgärtnerei, Gaustrasse“ und weist mächtige künstliche Auffüllungen bis in eine Tiefe von ca. 10 m auf.

Nach Mitteilungen des Kampfmitteldienstes Baden-Württemberg ist das Gebiet als bombardierter Bereich einzustufen.

Das Geologische Gutachten hat ergeben, dass aufgrund der schlechten Tragfähigkeit des Untergrundes die Gründung mit Bohrpfählen erfolgen muss. Aufgrund des kontaminierten Bodens sind zusätzliche Maßnahmen notwendig.

Die genehmigte Planung sieht einen 3-geschossigen, „H-förmigen“ Baukörper vor, der die Außenkanten der östlich angrenzenden Turnhalle aufnimmt. Aufgrund der vorhandenen Höhensituation des Geländes bindet der Baukörper an der Nord-Westseite in den bestehenden Hang ein.

Der neue Pausenhof der Realschule befindet sich auf der nordwestlichen Seite des Grundstückes im Anschluss an die bestehenden Sportplätze, räumlich getrennt von dem des Berufsschulzentrums.

Der Haupteingang liegt auf der Südseite ca. ein halbes Geschoss über dem bestehenden Geländeniveau. Er wird über eine Freitreppe erschlossen. Ein weiterer Zugang zum Gebäude befindet sich auf der Westseite gegenüber dem Eingang der Turnhalle.

Das Gebäude ruht auf einem massiven Sockel, hier sind neben den Räumen des Ganztagesbereichs hauptsächlich die Fachklassenräume, Technikflächen und Nebenräume angeordnet, welche teilweise in den Hang einbinden.

Die Räume für den Ganztagesbereich sind um ein Atrium angeordnet. Die Mensa wird im benachbarten Schulzentrum Heilbronner Str. 153/155 mitgenutzt.

Die zwei darüber liegenden Geschosse sind ebenfalls als Stahl-Beton-Konstruktion ausgebildet mit außen liegenden Fluchtbalkonen als Stahlkonstruktion. Die Fluchtbalkone mit dem 1. und 2. baulichen Rettungsweg über Fluchttreppen ermöglichen, in Abstimmung mit der Branddirektion, eine offene Gestaltung der inneren Erschließungszonen als Kommunikationsflächen. Die Dachflächen (Flachdächer) sind extensiv begrünt.

4. Energiekonzept

Es wird ein hoher energetischer Standard umgesetzt, welcher die Forderung EnEV 2007 -40 % noch weiter unterschreitet. Die Anforderungen nach EnEV 2007 werden beim Primärenergiebedarf um 68 %, beim Transmissionswärmeverlust um 61 % bzw. 68 % unterschritten. Die Wärmeerzeugung erfolgt ausschließlich über die auf dem Gelände vorhandene Fernheizung der EnBW. Die Wärmeverteilung ist über Heizkörper geregelt.

Um die Luftqualität in den Klassenräumen zu verbessern, wird eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit 75 % Wärmerückgewinnung und zentraler Regelung geplant. Die Außenluft wird über die Ost- bzw. Westfassade an- bzw. ausgeblasen. Im Sommer kann die Lüftungsanlage abgestellt werden, die Lüftung erfolgt dann über die Fenster, die Nachtauskühlung zusätzlich über motorgesteuerte Oberlichter in den Klassenräumen.

Die Dachfläche der Realschule wird extensiv begrünt und wird mit einer Photo-voltaikanlage versehen. Es ist eine Anlage von max. ca. 340 m² Kollektorfläche möglich. Die Investitionskosten betragen hierfür ca. 200.000,- €. Der Ertrag beläuft sich auf max. 46,64 KWp, die Amortisationszeit beträgt rein rechnerisch ca. 10 Jahre.

5. Kosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 29.11.2010 mit Gesamtkosten von 13.100.000 € basiert auf Submissionsergebnissen von 50 % der Hauptgewerke, sowie auf der Massenermittlung mit Einheitspreisen für die übrigen Gewerke. Die restlichen Hauptgewerke werden, abgestimmt auf den Bauablauf, Mitte 2011 ausgeschrieben, um aktuelle Marktpreise zu erzielen. Es besteht ein konjunkturelles Baupreisrisiko für die restlichen Ausschreibungen.

Die Gesamtsumme von 13.100.000 € setzt sich zusammen:

Baukosten Neubau
12.300.000 €
Ausstattung
800.000 €

Gesamtbaukosten
13.100.000 €

Die Kostenkennwerte des Neubaus ermitteln sich wie folgt:

Bauwerkskosten	KG 300 - 400:	2.427 € / m ²	NGF
Bauwerkskosten	KG 300 - 400:	553 € / m ³	BRI
Gesamtbaukosten	KG 200 - 700:	3.610 € / m ²	NGF
Gesamtbaukosten	KG 200 - 700:	823 € / m ³	BRI

Das Vorhaben liegt mit diesen Kostenkennwerten unter Berücksichtigung der Kosten für den Baugrund im wirtschaftlichen Bereich.

6. Folgekosten

Für das Vorhaben muss mit nachstehenden, anhand vergleichbarer Objekte ermittelten Folgekosten gerechnet werden,

Folgeausgaben:	
Personalausgaben	kein zusätzlicher Personalbedarf
Betriebs- und Sachausgaben	283.066 €
Abschreibungen	270.160 €
Verzinsung des Anlagekapitals	878.020 €
Summe Folgeausgaben	1.431.246 €
Folgeeinnahmen: (Auflösung von Zuwendungen)	53.700 €
Folgekosten jährlich:	1.377.546 €

Dies sind ca. 10,5 % der Gesamtkosten.

7. Termine

Der Baubeginn ist für den März 2011 und die Fertigstellung für Dezember 2012 geplant.

8. Personalbedarf

keiner