

Stuttgart, 12.04.2023

Neubau Schulkindergärten/Margarete-Steiff-Schule, Hengstäcker 2, in Stuttgart-Möhringen - Baubeschluss -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	18.04.2023
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	26.04.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	27.04.2023

Beschlussantrag

1. Dem Neubau Schulkindergärten / MSS Hengstäcker 2 in Stuttgart-Möhringen nach den Plänen (Anlage 2) des Architekturbüros:

Architekten Mey
Ferdinand-Porsche-Str. 11
60386 Frankfurt vom 31.01.2023

und dem vom Hochbauamt geprüften
Kostenanschlag vom 28.02.2023

mit einem Kostenstand 02 / 2023 in Höhe von brutto 23.980.000 EUR
zzgl. Prognose für die Baupreisentwicklung von 380.000 EUR
und daraus resultierenden **voraussichtlichen**
Gesamtkosten bei Fertigstellung in Höhe von brutto **24.360.000 EUR**

wird zugestimmt.

2. Die Gesamtkosten für den Neubau in Höhe von 24.36 Mio. EUR inkl. Ausstattung und Außenanlagen werden wie unter dem Abschnitt „Finanzielle Auswirkungen“ dargestellt gedeckt.
3. Zur Finanzierung sind gemäß Projektbeschluss (GRDrs 1324/2021) im Teilfinanzhaushalt 400 – Schulverwaltungsamt bei Projekt 7.402021 – Neubau Schulkindergärten / MSS Hengstäcker 2 – Mittel in Höhe von 21.400.000 EUR bereitgestellt.

Die darüber hinaus benötigten finanziellen Mittel in Höhe von voraussichtlich 2.580.000 EUR brutto (exkl. Baupreisprognose i.H.v. 380.000 EUR) gegenüber GRDRs 1324/2021 sind derzeit noch nicht finanziert und werden bei der nächsten Fortschreibung des Investitionsprogramms berücksichtigt.

Begründung

1. Beschlüsse

Vorprojektbeschluss (GRDRs 813/2019)

Verwaltungsausschuss zur Einbringung	am 24.09.2019
Bezirksbeirat Möhringen	am 25.09.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik	am 15.10.2019
Verwaltungsausschuss	am 16.10.2019

Projektbeschluss (GRDRs 1324/2021)

Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik zur Einbringung	am 08.02.2022
Bezirksbeirat Möhringen	am 16.02.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	am 22.02.2022
Verwaltungsausschuss	am 09.03.2022

2. Schulsituation und Raumsituation

Schulsituation

Der Campus des Sonderschulzentrums „Hengstäcker“ in Stuttgart- Möhringen besteht aus mehreren Einzelgebäuden, die jeweils von unterschiedlichen Einrichtungen genutzt werden:

- H1 Schulkindergarten Sonnenblume (körperbehinderte Kinder) und Tageseinrichtung für Kinder des Jugendamts
- H2 bis 2018 genutzt vom Schulkindergarten Wirbelwind (geistig behinderte Kinder) und der Margarete-Steiff-Schule (Schule für Körperbehinderte)
- H3/ 3a Bodelschwingschule (Schule für geistig Behinderte)
- H4/ H5 Margarete-Steiff-Schule (Schule für Körperbehinderte)
- H6 Turnhalle mit Therapie-/ Lehrschwimmbad für alle Einrichtungen des Schulzentrums
- Interim II seit Sommer 2022 Schulkindergarten Wirbelwind (geistig behinderte Kinder) und 1 Besprechungsraum Margarete-Steiff-Schule (Schule für Körperbehinderte)

Das Bestandsgebäude Hengstäcker 2 ist abgängig und wird durch einen zweigeschossigen Neubau mit Vollunterkellerung ersetzt, in dem sich 8 flexible Nutzungseinheiten befinden.

Dieser Neubau wird zunächst von der Margarete-Steiff-Schule (Schule für Körperbehinderte) genutzt während der Sanierung des Gebäudes Hengstäcker 5 und der damit verbundenen nötigen Auslagerung von Klassen.

Anschließend werden die beiden Schulkindergärten Sonnenblume (H1, körperbehinderte Kinder) und Wirbelwind (H2 im Interim, geistig behinderte Kinder) dort einziehen.

Raumsituation

Pro Geschoss befinden sich 2 Cluster, die jeweils 2 Klassen-/ Gruppenräume mit dazwischenliegendem Differenzierungsraum umfassen. Dazu gibt es pro Geschoss neben den erforderlichen Sanitärräumen die dazugehörigen Funktionsräume mit Therapie-/ Speiseraum, Pflege- und Wickelräume, Lehr-/ Lernmittelraum und Verteilerküche.

Die „Marktplätze“ sollen als kommunikative Bereiche über die eigentliche Nutzung als reine Verkehrsfläche hinausgehend genutzt werden. Einerseits können sie als witterungsunabhängige Trainings- und Bewegungsfläche bei der Erlernung der selbstständigen Fortbewegung dienen und andererseits für innerschulische Veranstaltungen, Elternabende, zu Ausstellungszwecken oder für Vorfürungen der Kinder genutzt werden.

3. Entwurfskonzept

Das Areal des Sonderschulzentrums Hengstäcker liegt am Ortsrand von Stuttgart Möhringen. Das Baufeld für den Ersatzneubau (Hengstäcker 2) befindet sich im Nord-Westen des Campusareals. Das Gelände ist überwiegend eben.

Der 2-geschossige Neubau mit Vollunterkellerung ist als kompakter Baukörper in Holzhybridbauweise geplant. Er wird an der Stelle des abgebrochenen Bestandsgebäudes Hengstäcker 2 errichtet.

Vom Schulhof führt ein überdachter Eingangsbereich ins Gebäude und unmittelbar zum großen „Marktplatz“. Über den Personenaufzug gelangt man barrierefrei ins Obergeschoss.

In EG und OG sind je 2 Cluster mit den dazugehörigen Nebenräumen angesiedelt. Im EG gibt es eine große Wagengarage, in der die Rollstühle und Hilfsmittel, mit denen die Kinder in die Einrichtung kommen, abgestellt werden können.

Im OG befinden sich die Verwaltungsräume mit Leitungsbüro, Besprechung und Teamstützpunkt.

Mittig im Gebäude ist zwischen dem großen und kleinen „Marktplatz“ ein zentrales Erschließungselement bestehend aus einer Treppenanlage mit umlaufender Rutsche angeordnet.

Dieses Erschließungselement steht als Trainings-, Spiel- und Bewegungsfläche den Kindern zur Verfügung.

Dem großen „Marktplatz“ im EG zugeordnet entstehen ein kleines Podest und ein Spielhaus (Kasperletheater), welche für kleine Vorfürungen genutzt werden können.

Am kleinen „Marktplatz“ angeordnet entsteht unterhalb des Treppenpodestes eine Nische mit hoher Aufenthaltsqualität, die zum Spielen, Vorlesen oder Entspannen genutzt werden kann.

Entlang der Flure sind definierte Zonen geplant, die den Klassen-/ Gruppenräumen zugeordnet werden und zum Abstellen der Rollstühle und Hilfsmittel dienen. Die Garderoben für die einzelnen Klassen-/ Gruppenräume werden auch in diesem Bereich vorgesehen.

Im UG werden Lagerflächen für das Material und die Hilfsmittel des ganzen Campus und z.T. auch anderer inklusiver Bildungseinrichtungen des gesamten Stadtgebietes vorgehalten.

Das Untergeschoss ist direkt vom Schulhof aus über eine Treppe zugänglich.

4. Barrierefreiheit

Der Zugang zum Gebäude über den gemeinsamen Schulhof von Hengstäcker 2 und der Bodelschwingschule (Hengstäcker 3) ist barrierefrei. Über einen Aufzug gelangt man ins erste Obergeschoß, die Kabine ist behindertengerecht ausgestattet.

Die barrierefreie Entfluchtung des Obergeschosses wird über einen Fluchtbalkon und eine rollstuhlgerechte Rampeanlage im Außenbereich sichergestellt. Beides sichert zusätzlich den barrierefreien Zugang zum Gebäude bei Ausfall des innenliegenden Aufzugs.

Im Alltag dienen Fluchtbalkon und Rampe als Trainings- und Bewegungsflächen mit Aufenthaltsqualitäten für die Kinder.

5. Energiekonzept

Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der Fassung von 01.11.2020 hinsichtlich des Primärenergiebedarfs um 62 % und der thermischen Gebäudehülle um mindestens 40 % und erfüllt somit die städtischen Mindestvorgaben (GRDRs 1493/2019) deutlich.

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt überwiegend durch Geothermie (Sole-Wasser-Wärmepumpe ca. 70 kW) sowie durch den Anschluss an das bestehende Nah-Wärmesystem auf dem Campus (Gas BHKW + Gas-Brennwertkessel) und ist damit nahezu klimaneutral.

Die Auslegungstemperaturen des Fußbodenheizungssystems (Vorlauf-/ Rücklauftemperatur) sind mit TV=45°C / TR=35°C geplant.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer in den Klassenräumen und den Sanitärbereichen (Sonderpädagogische Nutzung). Für das Gebäude ist eine mechanische Zu- und Abluftanlage (ca. 12.300 m³/h) mit hocheffizienten Gleichstromventilatoren und einer Wärmerückgewinnung (Rückwärmzahl ≥ 80 %) vorgesehen. Die Regelung der Anlage erfolgt bedarfsorientiert über Co₂-Sensoren im Raum.

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, ist ein beweglicher, außenliegender Sonnenschutz an den Fassaden in Verbindung mit einer mechanischen Nachtlüftung vorgesehen.

Zur Beleuchtung der Räume werden LED-Leuchten eingesetzt.

Die LHS hat 2019 das Aktionsprogramm „Weltklima in NOT – Stuttgart handelt“ beschlossen (GRDRs 975/2019). Folgende Maßnahmen werden im Projekt umgesetzt:

- Verwendung von Recycling-Beton
- Neubau in Holzhybridbauweise
- Neukonzeption klimaneutraler Wärmeversorgung, Geothermie in Verbindung mit Nahwärme

- PV-Anlage Neubau
- Begrünung der Gebäudehülle rd. 35%

Eine Begrünung der Neubaudachfläche sowie eine begleitende Begrünung entlang der Rampe ist berücksichtigt. Die Dachfläche erhält zudem eine Photovoltaikanlage mit größtmöglicher Eigenstromnutzung, welche aufgeständert über der Dachbegrünung entsprechend abgestimmtem Regeldetail realisiert wird. Des Weiteren werden die geplanten Nebengebäude im angrenzenden Pausenhof Hengstäcker 3 und der neue Trafo begrünt.

Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Das energetische Datenblatt (Anlage 4) liegt dem Beschluss bei.

6. Außenanlagen

Vorabmaßnahmen Außenanlagen (z.T. auch Kompensationsmaßnahmen während der Bauphase):

Zur Sicherstellung der für die Hol- und Bringdienste notwendigen Parkierungsflächen während der Bauzeit, wurden auf der Fläche des ehemaligen Interims südlich von H6 dauerhaft neue Stellplätze angelegt. Entlang der Zufahrtsstraße zum Gelände, auf Höhe von H3, wurden weitere Stellplätze zum Aus- und Einsteigen der Schüler*innen angelegt.

Auf den neuen Parkplatz sind auch eine Betriebsgarage und Laubmulden versetzt worden, die sich im Bereich des Baufelds befanden. Die Stellplätze wurden mit einem wasserdurchlässigen Belag hergestellt.

Diese Maßnahme wurde bereits im Rahmen des Projektbeschlusses als vorgezogener Baubeschluss beschlossen.

Neubaumaßnahmen Außenanlagen:

Dem Neubau vorgelagert erstreckt sich der zentrale Pausenhof für H2 und H3 mit großzügiger Bewegungsfläche. Der Zugang vom Campus mit Zufahrtsbereich wird durch ein Schiebetor geregelt. Sitzstufen in Kombination mit der Rampenanlage schaffen einen Aufenthaltsbereich zum Verweilen. Der Schulhof kann auch weiterhin mit den Fahrzeugen der Kinder befahren werden und ist für Ballspiele nutzbar.

In den Außenanlagen des Neubaus H2 werden die Bereiche für Grundschul- und Kita-Kinder differenziert ausgestaltet mit Ruhe- und Spielzonen, Rückzugsräumen und Aktivbereichen sowie altersgerechten Spielangeboten.

Die befestigten Flächen werden mit Dränasphalt hergestellt, um eine zügige Versickerung von Regenwasser zu unterstützen und eine inklusive Nutzung zu ermöglichen.

Baumbilanz:

Das Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzsatzung und hat über den Campus verteilt eine hohe Gehölzdichte.

Für die Baufeldfreimachung des Neubaus war die Fällung von insgesamt 16 Bäumen notwendig, davon hatten 12 Stk. einen Stammumfang größer 80 cm. Die Fällungen erfolgten vor Baubeginn, gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 39 in der Vegetationsruhe im Herbst 2022.

Mit der Herstellung der Freianlagen werden die Bäume im Verhältnis 1 zu 1 auf dem Schulgelände nachgepflanzt. Die Kosten für Baumfällungen, Baumschutz sowie Baumerersatz sind in den Projektkosten enthalten.

7. Baurecht

Die Baugenehmigung wurde am 10.10.2022 erteilt.

8. Kosten

Den Gesamtkosten für den Neubau Schulkindergärten / MSS H2 in Stuttgart-Möhringen wurden im Projektbeschluss GRDRs 1324/2021 am 09.03.2022 auf Grundlage der Kostenberechnung vom 18.11.2021 mit 21.400.000 EUR inkl. Prognose bis Mitte Bauzeit zugestimmt. Für die Baupreisentwicklung wurde eine Steigerung von jährlich 2,5 % bis zur mittleren Bauzeit angesetzt.

Gemäß statistischem Landesamt Baden-Württemberg liegt die Baupreissteigerung vom 3.Quartal 2021 bis 4.Quartal 2022 bei 16,35 %.

Der Kostenanschlag vom Januar 2023 mit Gesamtkosten von 24.360.000 EUR basiert auf den Submissionsergebnissen der Ausschreibungen mit ca. 54 % der Hauptgewerke, sowie auf der Kostenberechnung für die übrigen Gewerke und deren Indexierung auf den Stand 1. Quartal 2024 (mittlere Bauzeit). Für die künftig eintretende Baupreissteigerung wird weiterhin eine Steigerung von jährlich 5 % angesetzt.

Nach dem Kostenanschlag vom Januar 2023 ergeben sich folgende Kosten:

Gesamtbaukosten Neubau	23.090.000 EUR
Einrichtung und Ausstattung sowie aktive Komponenten päd. Netz	890.000 EUR
<hr/>	
Zwischensumme	23.980.000 EUR
Prognose Baupreissteigerung 5% pro Jahr (bis Mitte Bauzeit)	380.000 EUR
<hr/>	
Voraussichtliche Brutto-Gesamtkosten inkl. Außenanlagen, Ausstattung und Prognose	24.360.000 EUR

Gegenüber dem Projektbeschluss GRDRs 1324/2021 vom 09.03.2022 (mit Gesamtkosten 21.400.000 EUR) ergeben sich Mehrkosten in Höhe von brutto 2.960.000 EUR.

Die Mehrkosten begründen sich im Wesentlichen durch folgende Punkte:

1. Reale Baupreissteigerung gemäß Statistischem Landesamt Baden-Württemberg mit Indexierung vom 3.Quartal 2021 bis 4.Quartal 2022.	3.350.000 EUR
2. Prognose Baupreissteigerung (5% jährlich) ab 1.Quartal 2023 bis 1. Quartal 2024(Mitte Bauzeit).	380.000 EUR
3. Mehrkosten Ausstattung	140.000 EUR
<hr/>	
Abzgl. bereits im Projekt berücksichtigter Prognose Baupreissteigerung aus Projektbeschluss GR Drs 1324/2021	-910.000 EUR

Die Kostenkennwerte für den Neubau liegen bei:

Bauwerkskosten 300-400	4.176 EUR/m ² NRF
Bauwerkskosten 300-400	962 EUR/m ³ BRI
Gesamtbaukosten 200-700	6.554 EUR/m ² NRF
Gesamtbaukosten 200-700	1.510 EUR/m ³ BRI

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

Aufgrund der aktuellen dynamischen Baupreisentwicklung besteht auch weiterhin ein sehr hohes konjunkturelles Kostenrisiko.

Zudem wird auf ein Kostenrisiko bezüglich Baugrund, Ergebnis TRT (Geothermie), Altlasten und Kampfmittelbeseitigung am geplanten Standort hingewiesen.

9. Förderung und Zuschüsse

Das Schulverwaltungsamt hat zum 01.10.2021 beim Land einen Antrag auf Schulaufförderung gestellt. Sofern das Land dem Antrag zustimmt, kann mit einem Zuschuss in Höhe von rd. 1,2 Mio. gerechnet werden.

10. Folgelasten

Für den Neubau Schulkindergärten / MSS H2 muss mit Folgelasten in Höhe von ca. 3,7 % (901.850 EUR) der Gesamtneubaukosten gerechnet werden.

11. Personalbedarf

Aufgrund der baulichen Erweiterung durch den Neubau mit Schulkindergärten / MSS Hengstäcker 2 ist nicht mit zusätzlichen Personalstellen im Sekretariats- bzw. Hausmeisterbereich zu rechnen.

12. Termine

Baubeschluss	April 2023
Baubeginn	Mai 2023
Baufertigstellung	voraussichtl. Juni 2025

Finanzielle Auswirkungen

Zur Finanzierung sind gemäß Projektbeschluss (GRDRs 1324/2021) im Teilfinanzhaushalt 400 – Schulverwaltungsamt bei Projekt 7.402021 – Neubau Schulkindergärten / MSS Hengstäcker 2 - Mittel in Höhe von 21.400.000 EUR bereitgestellt.

Die darüber hinaus benötigten finanziellen Mittel in Höhe von voraussichtlich 2.580.000 EUR brutto (exkl. Baupreisprognose i.H.v. 380.000 EUR) gegenüber GRDRs 1324/2021 sind derzeit noch nicht finanziert und werden bei der nächsten Fortschreibung des Investitionsprogramms berücksichtigt.

Für zukünftige Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken wird ein Betrag von 380.000 EUR prognostiziert. Die voraussichtlichen Jahresraten werden bei der nächsten Fortschreibung des Investitionsprogramms in der Pauschale im THH 900 – Allgemeine Finanzwirtschaft, 7.202965 Pauschale für Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken (ehemals Pauschale für klimaneutrales Bauen), AuszGr. 7871 Hochbaumaßnahmen berücksichtigt. Die Inanspruchnahme der Pauschalmittel erfolgt in Höhe der tatsächlichen Bedarfe in den Folgejahren im Rahmen der Deckungsfähigkeit.

Die Umsetzung der Mittel im Hinblick auf das Aktionsprogramm „Weltklima in Not“ (GRDRs 1324/2021) in Höhe von 1.900.000 EUR erfolgt im Haushaltsjahr 2023 durch Mittelumsetzung aus der veranschlagten Pauschale im Teilfinanzhaushalt 900-Allgemeine Finanzwirtschaft, Projekt-Nr. 7.202965, Pauschale für klimaneutrales Bauen Ausz.Gr. 7871, Hochbaumaßnahmen im Rahmen der Deckungsfähigkeit.

Die neuen Gesamtkosten für den Neubau Schulkindergärten / MSS Hengstäcker 2 in Höhe von 24.360.000 EUR werden wie folgt gedeckt:

Auszahlungsgruppe 7871– Hochbaumaßnahmen -

bis 2022	-Bau-	1.340.000 EUR
2023	-Bau-	8.870.000 EUR
2024	-Bau-	8.900.000 EUR
2025	-Bau-	4.030.000 EUR
<u>2026</u>	<u>-Bau-</u>	<u>330.000 EUR</u>
		23.470.000 EUR

Darin enthalten sind Aufwendungen für interne Leistungen in Höhe von 1.190.000 EUR.

Auszahlungsgruppe 78302– Erwerb von beweglichem Anlagenvermögen –
Einrichtung, Ausstattung, Aktive Komponenten

2022	35.000 EUR
<u>2025</u>	<u>855.000 EUR</u>
	890.000 EUR

Gesamtaufwand brutto

24.360.000 EUR

Es fallen nicht aktivierungsfähige Baunebenkosten im Teilergebnishaushalt 400 - Schul-
verwaltungsamt, Kontengruppe 42510 - Sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienst-
leistungen in Höhe von voraussichtlich 450.000 EUR an, die aus den veranschlagten Aus-
zahlungsansätzen gedeckt werden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

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

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

In Vertretung

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen

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

<Anlagen>