

Stuttgart, 27.08.2007

**Erweiterungsbau an der Schule für Körperbehinderte im Sonderschulzentrum Hengstäcker in Stuttgart-Möhringen
- Projektbeschluss -**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	18.09.2007
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	16.10.2007
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	17.10.2007

Beschlußantrag:

1. Das Raumprogramm zur Erweiterung der Schule für Körperbehinderte im Sonderschulzentrum Hengstäcker in Stuttgart-Möhringen mit einer Gesamtprogrammfläche von 582 m² wird mit den in Anlage 3 dargestellten Flächen endgültig festgestellt.
2. Der Entwurfsplanung zum Bau eines Erweiterungsgebäudes nach Plänen des Architekturbüros N. N. (Name wurde aus Datenschutzgründen gelöscht) vom 02.06.2007, der Wiederherstellung der Außenanlagen und Parkplätze, der Baubeschreibung vom 02.06.2007 und der Kostenberechnung vom 29.05.2007 mit Gesamtkosten von 3.200.000 € einschließlich Einrichtungskosten, zuzüglich Prognose für Baupreisentwicklung von 200.000 €, damit voraussichtlichen Gesamtkosten bis Fertigstellung von 3.400.000 € wird zugestimmt.
3. Das Hochbauamt wird mit der Weiterplanung bis Leistungsphase 7 HOAI (Mitwirkung bei der Vergabe) beauftragt.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

1. Beschlüsse

Vorprojektbeschluss (GRDrs 473/2003)

UTA: 01.07.2003

VA: 02.07.2003

2. Raumprogramm

Die Entwurfsplanung basiert auf dem beschlossenen Raumprogramm des Vorprojektbeschlusses. Der Erweiterungsbau hat eine Programmfläche von 582 m². Die Nettogrundrissfläche (NGF) beträgt 984 m².

3. Entwurf

Nach dem Vorprojektbeschluss wurde der Vorentwurf mit dem Ziel der Kostenreduzierung überarbeitet. Gegenüber dem bisherigen Entwurf mit einem großzügigen Foyer für Veranstaltungszwecke soll nun ein optimierter eingeschossiger, L-förmiger Baukörper mit extensiver Dachbegrünung realisiert werden. Eine mögliche Aufstockung des Gebäudes um eine Etage wird statisch und haustechnisch berücksichtigt.

Der Neubau befindet sich im süd-östlichen Bereich des Sonderschulzentrums Hengstäcker, im Bereich von Parkplätzen und einer Rasenfläche. Mit dem Gebäude werden die unmittelbaren Umgebungsflächen neu gestaltet sowie die betroffenen 34 Parkplätze entlang der Straße wiederhergestellt.

4. Kosten

Die Kostenberechnung vom 29.05.2007 mit Gesamtkosten von 3.400.000 € basiert auf Massenermittlungen mit Einzelgewerkspreisen.

In den Gesamtkosten sind folgende Kostenanteile enthalten:

Erweiterungsbau mit Außenanlagen	3.040.000 €
Einrichtung und Lehrmittel	160.000 €
Prognose bei Fertigstellung Sept. 2009:	200.000 €.

Beim Vorprojektbeschluss (UTA / VA 01. u. 02.07.2003) lagen die Gesamtkosten der bisherigen Vorplanung bei 4,36 Mio. € ohne der jetzt eingetretenen Baupreis- und MWSt.-Erhöhung.

Der neue überarbeitete Entwurf wird ohne Foyer als eingeschossiger funktionaler kompakter Baukörper ausgeführt, der auch die Möglichkeit bietet, zum späteren Zeitpunkt eine Aufstockung durchzuführen. Dadurch konnte eine deutliche Kostenreduzierung erreicht werden.

5. Zuschüsse

Vom Land sind Zuschüsse als Schulbauförderungsmittel in Höhe von 479.000 € zu erwarten.

6. Baurecht / Planungsrecht

Der Bauantrag wird im Oktober 2007 eingereicht. Die Genehmigungsfähigkeit des Erweiterungsbaus ist von 63 und 61 in Aussicht gestellt.

7. Termine

Der Baubeschluss soll im Oktober 2008 gefasst werden, der Baubeginn ist im Oktober 2008 vorgesehen, die Fertigstellung ist bis September 2009 geplant.

8. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten betragen: 281.770 €.

Finanzielle Auswirkungen

Das Vorhaben wird zu den neuen Investitionen zum Doppelhaushalt 2008 / 2009 angemeldet.

Für das städtische Grundstück Flst. 674/2, Möhringer Landstraße 103 in Möhringen wurde nach dem Bebauungsplan 1973/8 eine Gemeinbedarfsnutzung „Sondergebiet - Anlagen für Bildung, kirchliche und soziale Zwecke einschließlich Wohnungen für Behinderte und Bereitschaftspersonen“ festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Auf dem nördlichen Teil des Flurstücks befindet sich der Neubau der Kindertageseinrichtung Möhringer Landstraße 101. Das Jugendamt will die Freihaltung des Kita-Grundstücksteils für eine künftige Erweiterung sichern. Danach soll für den nördlichen Teil des gemeinsamen Grundstücks von einer Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche nicht abgerückt werden. Soweit kein anderer Gemeinbedarf besteht, muss für den südlichen Grundstücksteil eine anderweitige Nutzungsmöglichkeit geprüft werden, wobei ggf. das Planrecht anzupassen ist. Über die Höhe von künftigen Verkaufserlösen kann gemäß der Stellungnahme des Amtes für Liegenschaften und Wohnen zum derzeitigen Stand keine Aussage getroffen werden.

Teile des Gebäudes Möhringer Landstraße 103 a sind an den Körperbehindertenverein vermietet. Diese Flächen gingen allerdings nicht in die Bedarfsberechnung für den Ersatzbau auf dem Areal Hengstäcker ein und werden damit auch nicht ersetzt, sondern würden bei einer Aufgabe des Gebäudes entfallen. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich derzeit auf rund 10.800 Euro.

Beteiligte Stellen

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

Erledigte Anträge/Anfragen

- Antrag Nr. 202/2007 Bündnis 90 / DIE GRÜNEN

Dirk Thürna
Bürgermeister

Anlagen

- 1: Ausführliche Begründung
- 2: Deckblatt Kostenermittlung
- 3: Raumprogramm/Flächenvergleich
- 4: Baubeschreibung
- 5: Energiedatenblatt
- 6: Lageplan

Ausführliche Begründung

1. Beschlüsse

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 01.07.2003, der Verwaltungsausschuss am 02.07.2003 den Vorprojektbeschluss (GRDRs 473/2003) zur Erweiterung der Schule für Körperbehinderte in Stuttgart-Möhringen gefasst.

2. Schülerentwicklung

Die Schule für Körperbehinderte in Stuttgart-Möhringen ist die einzige öffentliche Schule für körperbehinderte, körper- und geistigbehinderte sowie schwerst-mehrfach behinderte Kinder und Jugendliche in Stuttgart. Im Schuljahr 2006/2007 werden an der Schule für Körperbehinderte insgesamt 143 Schülerinnen und Schüler in 24 Klassen beschult.

Die mit der staatlichen Unterrichtsverwaltung abgestimmte Schülerentwicklung zeigt, dass von einer langfristigen Entwicklung mit rund 150 Schülerinnen und Schülern

in 25 Klassen ausgegangen werden muss. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Anteil der Kinder mit schweren motorischen Behinderungen sowie der Anteil der schwerst-mehrfach behinderten Kinder tendenziell eher steigen werden.

3. Raumprogramm

Die Gebäude Möhringer Landstraße 103 a und b müssen aufgrund von baulichen Mängeln für eine Schulnutzung aufgegeben werden, da notwendige Sanierungsmaßnahmen zur Erlangung eines Baustandards nach heutigen technischen und bauphysikalischen Erfordernissen unwirtschaftlich wären. Nach einer Besichtigung und Besprechung vor Ort mit der Schulbaukommission des Landes und dem Oberschulamt Stuttgart (heute Regierungspräsidium) wurde im Frühjahr 2002 der Aufgabe der Schulgebäude zugestimmt und ein Raumprogramm für einen Neu- bzw. Ersatzbau am Stammgebäude der Schule mit einem Raumbedarf von 576 m² wurde festgestellt.

Aufgrund der Analyse der AG Baukosten des Hochbauamts vom Juni 2005 wurde zwischenzeitlich die erste Entwurfsplanung mit dem Ziel der Kostensenkung vollständig überarbeitet. Auch auf Umstrukturierungen im Stammgebäude wurde nun aus Kostengesichtspunkten so weit als möglich verzichtet.

4. Entwurfskonzeption

Nach dem Vorprojektbeschluss wurde der Vorentwurf mit dem Ziel der Kostenreduzierung überarbeitet. Gegenüber dem bisherigen Entwurf mit einem großzügigen Foyer für Veranstaltungszwecke soll nun ein optimierter

eingeschossiger, L-förmiger Baukörper mit extensiver Dachbegrünung realisiert werden.

Es handelt sich hierbei um eine zweibündige Anlage, bei der die Klassenräume mit Terrasse nach Süden und die Nebenräume nach Norden orientiert sind. Die Therapieräume befinden sich im Westen, die Werkstatt mit Maschinenraum im Osten.

Eine mögliche Aufstockung des Gebäudes um eine Etage wird statisch und haustechnisch berücksichtigt. Die Unterfahrt für einen Aufzug wird ebenfalls bereits vorgehalten.

Der Neubau befindet sich im süd-östlichen Bereich des Sonderschulzentrums Hengstäcker, im Bereich von Parkplätzen und einer Rasenfläche. Mit dem Gebäude werden die unmittelbaren Umgebungsflächen neu gestaltet sowie die betroffenen 34 Parkplätze entlang der Straße wiederhergestellt.

Die Anbindung an die Bestandsgebäude erfolgt über gerade, möglichst kurze Wege. Im Nordosten wird ein schattiger Werkhof geschaffen.

Die Alternative, das Gebäude Hengstäcker 4 abzubrechen und den Neubau um die erforderlichen Räume zu erweitern, wurde aus Kostengründen nicht weiterverfolgt. Die Sanierung des Gebäudes Hengstäcker 4 zusammen mit dem hier geplanten Neubau ist weitaus kostengünstiger (Antrag 202/2007).

Die Ausführung eines Solardaches wurde geprüft:

- Eine Ausführung von Warmwasserkollektoren ist möglich, da für die speziellen Bedürfnisse der behinderten Kinder alle Waschbecken mit Warmwasser ausgestattet werden. Die Kosten für eine Anlage mit 7,5 m² Flachkollektoren und einem Speicher mit zwei Heizflächen mit 500 l Inhalt belaufen sich auf rund 6.500 €.
- Eine Ausführung von Photovoltaikerelementen ist denkbar. Für eine Leistung von 30 KWp würde eine Investitionssumme von rund 150.000 € benötigt. Nach momentanem Stand würde sich diese Summe nach etwa 19 Jahren amortisieren. Die Maßnahme ist nicht innerhalb des Kostenrahmens finanzierbar, eine Nachrüstung ist jedoch möglich.

5. Baurecht / Planungsrecht

Der Entwurf und auch eine später mögliche Aufstockung liegen im Rahmen einer tolerierbaren Überschreitung des Baufensters. Sämtliche baurechtlich notwendigen Abstandsflächen sind auf dem eigenen Grundstück eingehalten. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird nachgewiesen. Die zulässige GRZ und GFZ werden deutlich unterschritten. Die Genehmigungsfähigkeit des Erweiterungsbaus ist von 63 und 61 in Aussicht gestellt.

6. Kosten / Wirtschaftlichkeit

Die Kostenberechnung vom 29.05.2007 mit Gesamtkosten von 3.400.000 € basiert auf Massenermittlungen mit Einzelgewerkspreisen.

In den Gesamtkosten sind folgende Kostenanteile enthalten:

Erweiterungsbau mit Außenanlagen 3.040.000 €, Einrichtung und Lehrmittel 160.000 €, Prognose 200.000 €.

Das Vorhaben weist Flächenvergleichswerte für Programmfläche zu Restfläche von 59 : 41 und von umbautem Raum zu Programmfläche von 8,3 m³ : 1 m² auf.

Diese Werte entstehen durch die speziellen Bedürfnisse der behinderten Kinder. Hier werden neben den behindertengerechten und damit größeren Toiletten auch Wickelräume und vor allem breitere Flure benötigt. Diese zwischen 3,10 m und 4 m breiten Flure werden nicht nur als Abstellflächen für Rollstühle und Therapiegeräte, sondern auch als Bewegungsflächen für Therapien (Zurücklegen längerer Wegstrecken) benötigt.

Die Kostenkennwerte des Erweiterungsbaus ermitteln sich wie folgt:

Bauwerkskosten KG 300-400:	1.783 € / m ² BGF
Bauwerkskosten KG 300-400:	408 € / m ³ BRI
Gesamtbaukosten KG 200-700:	2.739 € / m ² BGF
Gesamtbaukosten KG 200-700:	627 € / m ³ BRI

Die Kennwerte des Entwurfs liegen innerhalb der BKI-Werte 2006 für Sonderschulen einschließlich Preisentwicklung und Regionalfaktor.

Vergleich Kosten Vorprojektbeschluss/Projektbeschluss:

Beim Vorprojektbeschluss (UTA/VA, 01. und 02.07.2003) lagen die Gesamtkosten der bisherigen Vorplanung bei 4,36 Mio. € ohne die zwischenzeitlich eingetretene Baupreis- und Mehrwertsteuererhöhung. Der neue überarbeitete Entwurf wird ohne Foyer als eingeschossiger, funktionaler und kompakter Baukörper ausgeführt, der auch die Möglichkeit bietet, zu einem späteren Zeitpunkt eine Aufstockung durchzuführen. Dadurch konnte eine deutliche Kostenreduzierung erreicht werden.

7. Folgelasten für den Neubau

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

Folgeausgaben:

Personalausgaben	---- €
Betriebs- und Sachausgaben *)	---- €
Abschreibungen	103.350 €
Verzinsung des Anlagekapitals	192.790 €
Summe	296.140 €

Folgeeinnahmen:

Auflösung von Zuwendungen	14.370 €
Summe	14.370 €

Summe Folgelasten jährlich: 281.770 €

Dies entspricht 8,3 % der Gesamtkosten.

*) Die Gebäude in der Möhringer Landstraße 103 a und b könnten nach Bezug des Neubaus von der Schule für Körperbehinderte aufgegeben werden. Die Programmfläche der aufzugebenden Gebäude ist nahezu identisch mit der Programmfläche des geplanten Neubaus. Insoweit könnten dann im Bereich der Betriebs- und Sachausgaben Einsparungen in entsprechender Größenordnung erwartet werden. Zudem ist davon auszugehen, dass z. B. im Bereich der Energiekosten die Ausgaben für einen Neubau geringer sind als für ältere Gebäude.

8. Termine

Bauantrag:	10/2007
Baugenehmigung:	01/2008
Baubeschluss:	10/2008
Baubeginn:	10/2008
Fertigstellung:	09/2009

Leitvermerke:

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