

Stuttgart, 04.06.2008

**Räumliche Situation der Schule für Körperbehinderte in Stuttgart-Möhringen  
Vergleichende Betrachtung Sanierung/Neubau Gebäude Hengstäcker 4  
Entscheidung zum weiteren Vorgehen-Vorprojektbeschluss**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Verwaltungsausschuss	Einbringung	nicht öffentlich	18.06.2008
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	01.07.2008
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	02.07.2008

**Beschlußantrag:**

1. Von der aktuellen Schulraumsituation der Schule für Körperbehinderte in Stuttgart-Möhringen wird Kenntnis genommen.
2. Dem Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung mit dem Vorschlag, die Planung der sog. „**Großen Lösung**“ mit einem **zweigeschossigen Neubau** am Standort des jetzigen Gebäudes Hengstäcker 4, der die Raumprogramme der bisherigen Gebäude Möhringer Landstraße 103 a/b sowie Hengstäcker 4 mit einer **Gesamtprogrammfläche von 1.176 m<sup>2</sup>** beinhaltet, weiterzuverfolgen wird zugestimmt. Bis zum Projektbeschluss wird geklärt, inwieweit durch die gemeinsame Baumaßnahme Synergien möglich sind und ob das Raumprogramm ggf. reduziert werden könnte.
3. Das Hochbauamt wird beauftragt, die Planung der sog. „Großen Lösung“ bis zur Leistungsphase 4 (Kostenberechnung, Entwurfs- und Genehmigungsplanung) fortzuführen, die Erstellung der benötigten Interimsräume in Form von mobilen Unterrichtsräumen durchzuführen sowie die Verlegung der zentralen Verteilerküche mit Speisebereich in das Gebäude Hengstäcker 5 umzusetzen.
4. Die Finanzierung der unter Ziff. 3 genannten Maßnahmen erfolgt durch die im Doppelhaushalt 2008/2009 innerhalb der 60 Mio. € - Pauschale bereitgestellten Sanierungsmittel für das Gebäude Hengstäcker 4 in Höhe von 980.000 Euro.

**Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

**Beschreibung der derzeitigen Ausgangssituation:**

Die Schule für Körperbehinderte ist verteilt auf mehrere Einzelgebäude in Stuttgart-Möhringen (Behindertenzentrum Hengstäcker sowie Möhringer Landstraße 103 a/b, vgl. Anlage 2). Die Pavillon-Gebäude in der Möhringer Landstraße sind baulich bedingt abgeschrieben; eine Neubauplanung liegt mit dem Projektbeschluss GR Drs 453/2007 vor.

Der Schulpavillon Gebäude Hengstäcker 4 weist erhebliche bauliche Mängel auf, die eine aufwändige bauliche Sanierung erforderlich machen. Aufgrund von wiederholtem Mäuse- und zuletzt auch Rattenbefall im Gebäude, der augenscheinlich eine größere Ausbreitung als bislang angenommen vermuten lässt, wurde das Gebäude nach einer Begutachtung durch das Gesundheitsamt aufgrund gesundheitlicher Gefährdungsaspekte für den Schulbetrieb geschlossen.

**Die pädagogische und therapeutische Arbeit ist nicht mehr gewährleistet:**

Für die Schule bedeutete die Schließung des Gebäudes Hengstäcker 4, dass sämtliche denkbaren Raumressourcen in den verbleibenden Gebäuden der Schule für Körperbehinderte sowie in benachbarten Einrichtungen ausgeschöpft werden mussten, um die auszulagernden Klassen sofort interimswise unterbringen zu können. In der Konsequenz kann der Schulbetrieb nur noch eingeschränkt aufrechterhalten werden, was für die teilweise stark gesundheitlich beeinträchtigten Schülerinnen und Schüler eine erhebliche Belastung bedeutet.

**Untersuchung und Bewertung der derzeitigen baulichen Situation:**

Durch das Schulverwaltungsamt wurde über das Hochbauamt eine bautechnische Untersuchung **des Gebäudes Hengstäcker 4** in Auftrag gegeben, die unter Berücksichtigung der finanziellen und terminlichen Auswirkungen eine Empfehlung für die weitere Vorgehensweise auf dem Gelände Hengstäcker geben soll. Dabei wurde auch der bereits geplante Neubau als Ersatz für die abgeschriebenen **Pavillon-Gebäude Möhringer Landstraße 103 a/b** als Variante in die Gesamtbetrachtung einbezogen.

Aufgrund der Erkenntnisse dieser neueren Bestandsanalyse und deren Bewertung ist beim Gebäude Hengstäcker 4 von einem umfassenden Sanierungsbedarf auszugehen. Die vorhandene Gebäudesubstanz muss demnach aus baulichen, baurechtlichen, sowie (sicherheits-) technischen Gründen im Wesentlichen bis auf die zu erhaltende Rohbaukonstruktion rückgebaut und anschließend neu erstellt werden. Dies schließt die Gebäudehülle, den gesamten Innenausbau sowie große Teile der haustechnischen Installationen ein.

Zur Klärung der Frage, ob von dem Schädlings- sowie Feuchtigkeitsschaden im Gebäude Hengstäcker 4 eine Gesundheitsgefährdung ausgeht, hat das Landesgesundheitsamt beim Regierungspräsidium Stuttgart nach eingehender mikrobiologischer Untersuchung einen erheblichen, aktiven Schimmelbefall festgestellt, der umfassend saniert und beseitigt werden muss, ehe ein

Unterrichtsbetrieb wieder aufgenommen werden kann. Daneben ist durch den akuten Schädlingsbefall ebenfalls ein gesundheitliches Risiko gegeben.

### **Zusammenfassung und Ergebnis der gutachterlichen Vergleichsbetrachtung:**

Aufgrund der Höhe, der voraussichtlich anfallenden Kosten für eine Gesamtanierung des Gebäudes Hengstäcker 4 erfolgte eine gutachterliche Vergleichsbetrachtung mit einer entsprechenden Neubaulösung anhand des derzeitigen Flächenbestandes. Dabei wurde unterschieden in

- die Sanierung des Bestandsgebäudes Hengstäcker 4 sowie Weiterplanung des eingeschossigen Ersatzneubaus für die Pavillon-Gebäude Möhringer Landstraße 103 a/b wie bisher geplant,
- die Variante „Kleine Lösung“, die einen eingeschossigen Ersatzneubau des Gebäudes Hengstäcker 4 (Ersatz des derzeitigen Raumbestandes an der Stelle des jetzigen Gebäudes) sowie den eingeschossigen Ersatzneubau für die Pavillon-Gebäude Möhringer Landstraße 103 a/b wie bisher geplant vorsieht,
- sowie die Variante „Große Lösung“, die einen zweigeschossigen Neubau am Standort des jetzigen Gebäudes Hengstäcker 4 beinhaltet, der beide Raumprogramme in einer zu realisierenden Neubaumaßnahme vereint.

Als Ergebnis der untersuchten Varianten ergeben sich unter Betrachtung der Einzelmaßnahmen (Sanierung Gebäude Hengstäcker 4, Neubau „Kleine Lösung“, Neubau „Große Lösung“) jeweils Kosten sowie Planungs- und Bauzeiten, die der beigefügten **Anlage 3** zu entnehmen sind.

### **Vorschlag der Verwaltung:**

**Auf Grundlage der untersuchten und im Gutachten dargestellten quantitativen wie auch qualitativen Bewertung der alternativen Lösungskonzepte ist eine zweigeschossige Neubaulösung in Form der „Großen Lösung“ mit voraussichtlichen Gesamtkosten von rd. 6,7 Mio. Euro einschl. Einrichtung als wirtschaftlichste Variante weiter zu verfolgen.**

Vorteile dieser Variante sind insbesondere:

- finanzielle Vorteile aufgrund der niedrigsten geschätzten Gesamtbaukosten (günstigste Lösung)
- voraussichtliche Förderfähigkeit der Neubaulösung (Schulbauförderung)
- zeitgemäße, inhaltlich-konzeptionelle Anforderungen an die Räume können vor dem Hintergrund der schwerst-mehrfach behinderten Schülerinnen und Schüler mit erhöhtem pflegerischen Bedarf bei einer umfassenden Neubaulösung berücksichtigt werden
- intensivere Ausnutzung des Grundstücks durch bau- und planungsrechtlich zulässige zweigeschossige Bauweise
- Reserveflächen für zukünftige Entwicklungen bleiben erhalten (geringerer

## Flächenverbrauch)

Bei einer Finanzierung im Doppelhaushalt 2010/2011 ist mit einer Fertigstellung sowie Inbetriebnahme des neuen, zweigeschossigen Schulgebäudes Ende April 2011 zu rechnen.

### **Schülerentwicklung und Raumbedarf:**

Im Zusammenhang mit der Feststellung des Raumprogramms für den bisher geplanten Ersatzneubau für die Pavillon-Gebäude Möhringer Landstraße 103 a/b wurde vom Oberschulamt Stuttgart auf der Basis einer langfristigen Entwicklung von 25 Klassen (entspricht rund 150 Schülerinnen und Schülern, Klassenteiler=6) und unter Berücksichtigung der Abschreibung der Gebäude Möhringer Landstraße 103 a/b einen Bedarf von 570-576 m<sup>2</sup> Programmfläche festgestellt. In die Bedarfsberechnung wurden die von der Schule für Körperbehinderte genutzten Räume in den Bestandsgebäuden Hengstäcker 2, 4, 5 und 6 voll einbezogen. Aufgrund der derzeitigen Schüler- und Klassenentwicklung, insbesondere aufgrund des steigenden Anteils an schwerst-mehrfach behinderten Kinder ist langfristig mindestens der im Jahr 2003 festgestellte Bedarf gegeben und der entsprechende Raumbestand weiterhin erforderlich. Ein vollständiger Ersatz des Gebäudes Hengstäcker 4 ist daher zwingend notwendig.

Das **Raumprogramm** für diese „Große Lösung“ umfasst

- a) das Raumprogramm für den Ersatzneubau Möhringer Landstraße 103 a/b (vgl. GRDRs 453/2007):  
Programmfläche: 582 m<sup>2</sup>
- b) Raumprogramm: Ersatz des Raumbestands Hengstäcker 4:  
Programmfläche: 594 m<sup>2</sup>

**Gesamtprogrammfläche a) und b): 1.176 m<sup>2</sup>**

### **Verlegung der zentralen Verteilerküche:**

Bei allen untersuchten Lösungsalternativen muss die zentrale Verteilerküche mit Speisebereich, die im Gebäude Hengstäcker 4 untergebracht ist und derzeit provisorisch in Betrieb gehalten wird, unbedingt verlegt werden. Die derzeitige Essen-Ausgabesituation ist aus hygienerechtlichen sowie bau- und brandschutzrechtlichen Gesichtspunkten dauerhaft nicht tragbar. Wirtschaftlichster Vorschlag ist daher, die Verteilerküche bereits jetzt und auch dauerhaft in das bestehende Gebäude Hengstäcker 5 zu verlegen. Die geschätzten Gesamtkosten für die Verlegung der Küche betragen rd. 198.000 Euro für die bauliche Maßnahme, rd. 70.000 Euro für die Kucheneinbauten im System cook and chill sowie 30.000 Euro für die Einrichtung und Möblierung der Küche und des Speisesaals. Die im Gebäude Hengstäcker 5 entfallenden Räume werden dann im Neubau wieder hergestellt und es entstehen dadurch keine Mehrkosten für eine Küchen-Interimslösung.

## **Interimsmaßnahme durch mobile Unterrichtsräume:**

Aufgrund des derzeit bestehenden, gravierenden Raumfehlbedarfs der Schule für Körperbehinderte durch die Schließung des Gebäudes Hengstäcker 4 ist die Schaffung von Interimsräumen in Form von mobilen Unterrichtsräumen dringend und zeitnah erforderlich, um zwingend notwendige Unterrichts-, Therapie und Differenzierungsräume bis zur Fertigstellung eines vollwertigen Ersatzgebäudes bereitzustellen.

Diese Interimsräume ließen sich auf dem Grundstücksteil, der bisher für den geplanten Ersatzneubau für die Gebäude Möhringer Landstraße 103 a/b vorgesehen war, realisieren. Ausgehend von einer Beschlussfassung Anfang Juli 2008 können die Interimsräume noch bis Ende des Jahres 2008 erstellt und bezogen werden. Im Falle der Anmietung der mobilen Unterrichtsräume fallen bis zu der voraussichtlichen Inbetriebnahme des Neubaus Ende April 2011 geschätzte Baukosten von rund 487.000 Euro zzgl. 15.000 Euro für Ergänzungsmobiliar.

Ein Wirtschaftlichkeitsvergleich bzgl. des Kaufs der mobilen Unterrichtsräume wird bis zur entsprechenden Vergabeentscheidung vorgenommen.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Die **geschätzten Gesamtkosten** für **alle** betrachteten Maßnahmen (zweigeschossiger Neubau, Interim mit mobilen Unterrichtsräumen, Verlegung Verteilerküche mit Speisesaal) betragen bei der vorgeschlagenen Variante „Große Lösung“ und bei einer Finanzierung im Doppelhaushalt 2009/2010 voraussichtlich rd. 6,7 Mio. Euro.

Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- rd. 6,14 Mio. Euro Gesamtbaukosten
- rd. 355.000 Euro Einrichtungskosten, Lehr- und Lernmittel
- rd. 70.000 Euro für die Verteilerküche (Kücheneinbauten)
- rd. 120.000 Euro für nutzerspezifische, datentechnische Erschließung und Verkabelung
- sowie rd. 24.000 Euro für EDV-Geräteausstattung (Hard-, Software, Dienstleistung).

Darin enthalten ist dann ebenfalls der bisher separat geplante Ersatz-Neubau Möhringer Landstraße 103 a/b mit bisher veranschlagten Gesamtkosten von rd. 3,4 Mio. Euro (incl. 160.000 Euro Einrichtung).

**Im Doppelhaushalt 2008/09** sind für die Sanierung des Gebäudes Hengstäcker 4 insg. 980.000 Euro zur Verfügung gestellt. Diese Mittel werden **vorab zur Finanzierung** der

- Interimsmaßnahme in Form von mobilen Unterrichtsräumen (487.000 Euro bis zur Inbetriebnahme des Neubaus voraussichtlich Ende April 2011; davon 375.000

Euro im Doppelhaushalt 2008/09 für Gründung, Herrichten, Erschließung, Aufstellung und Miete bis Ende 2009) zuzüglich Ergänzungsmobiliar/Ausstattung (15.000 Euro)

- der Verlegung der zentralen Verteilerküche mit Speisesaal ins Gebäude Hengstäcker 5 (198.000 Euro) incl. Kücheneinrichtung (70.000 Euro) und Ausstattung (30.000 Euro) sowie der
- Weiterplanung des Vorhabens bis zum Projektbeschluss (bis zu 290.000 Euro Planungsmittel – abhängig von den tatsächlichen Kosten für die Interimsmaßnahme) vorgeschlagen.

Im **Doppelhaushalt 2010/2011** wären somit noch rd. 5,72 Mio. Euro zu finanzieren.

Für das Neubauvorhaben ist eine Schulbauförderung des Landes zu erwarten. Angesichts der Komplexität des Vorhabens (Gebäudeabschreibung) sowie der Eilbedürftigkeit konnte eine endgültige Klärung mit dem Regierungspräsidium hinsichtlich der Genehmigung des gesamten, förderfähigen Raumprogramms noch nicht erfolgen. Für den Raumprogrammanteil „Ersatz Möhringer Landstraße 103 a/b“ ist eine Schulbauförderung in Höhe von etwa 479.000 Euro zu erwarten.

Für das Neubauvorhaben in Form der „Großen Lösung“ muss mit jährlichen Folgekosten von rd. 534.000 Euro gerechnet werden. Dies entspricht rd. 8,1 % der Gesamtbaukosten.

### **Beteiligte Stellen**

Referate WFB und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Dr. Susanne Eisenmann  
Bürgermeisterin

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

### **Anlagen**

1. Ausführliche Begründung
2. Kosten und Terminübersicht
3. Übersichtspläne
4. Raumprogramm

## **Ausführliche Begründung**

### **Beschreibung der derzeitigen Ausgangssituation:**

Die Schule für Körperbehinderte ist verteilt auf mehrere Einzelgebäude in Stuttgart-Möhringen (Behindertenzentrum Hengstäcker sowie Möhringer Landstraße 103 a/b, vgl. Anlage 2). Die Pavillon-Gebäude in der Möhringer Landstraße sind baulich bedingt abgeschrieben. Für deren Ersatz liegen die Planungen für einen entsprechenden Neubau auf dem Gelände Hengstäcker mit voraussichtlichen Gesamtkosten von 3,4 Mio. Euro incl. Einrichtung vor (Projektbeschluss GRDRs 453/2007).

Der Schulpavillon Gebäude Hengstäcker 4 weist ebenfalls erhebliche bauliche Mängel auf, die eine aufwändige bauliche Sanierung erforderlich machen. Sanierungsmittel in Höhe von 980.000 Euro wurden Haushalt 2008/2009 zur Verfügung gestellt. Es trat wiederholt Mäuse- und zuletzt auch Rattenbefall im Gebäude auf, der augenscheinlich eine größere Ausbreitung als bislang angenommen vermuten lässt. Aufgrund der damit verbundenen hygienischen Probleme und gesundheitlichen Risiken hat sich der Handlungsbedarf zu Beginn des Jahres 2008 insoweit zugespitzt, dass das Gebäude aufgrund einer Begutachtung durch das Gesundheitsamt geschlossen werden musste und für eine Schulnutzung derzeit nicht zur Verfügung steht.

### **Die pädagogische und therapeutische Arbeit ist nicht mehr gewährleistet:**

Für die Schule bedeutete die Schließung des Gebäudes Hengstäcker 4, dass sämtliche denkbaren Raumressourcen in den verbleibenden Gebäuden der Schule für Körperbehinderte sowie in benachbarten Einrichtungen ausgeschöpft werden mussten, um die auszulagernden Klassen sofort interimswise unterbringen zu können. Das stellt alle Beteiligten vor eine sehr große Herausforderung angesichts der teilweise stark gesundheitlich beeinträchtigten Schülerinnen und Schüler (vor allem schwerst-mehrfach behinderte Kinder). In der Konsequenz heißt dies, dass alle Schülerinnen und Schüler in den noch nutzbaren Räumen enger zusammenrücken müssen, Fach-, Gruppen- sowie Therapieräume aufgegeben wurden, was dazu führt, dass wesentliche Fach- sowie Profilangebote überhaupt nicht mehr angeboten werden können. Pädagogische Differenzierungsangebote zur Einzelförderung sind kaum bis gar nicht mehr möglich und dringend notwendige Krankengymnastik- sowie Therapieangebote sind sehr stark eingeschränkt. Ausstattungsgegenstände, Behandlungshilfsmittel sowie Krankengymnastikausstattung wurde bis auf das aller notwendigste in Containern eingelagert. Die im Gebäude vorhandene zentrale Verteilerküche kann vorübergehend noch mit entsprechenden Schutzmaßnahmen weiter betrieben werden; das Essen und Geschirr muss jedoch mittels Rollwagen aufwändig in die benachbarten Gebäude transportiert werden.

## **Untersuchung und Bewertung der derzeitigen baulichen Situation:**

Durch das Schulverwaltungsamt wurde über das Hochbauamt eine bautechnische Untersuchung **des Gebäudes Hengstäcker 4** in Auftrag gegeben, die unter Berücksichtigung der finanziellen und terminlichen Auswirkungen eine Empfehlung für die weitere Vorgehensweise bzgl. der räumlichen Situation der Schule für Körperbehinderte auf dem Gelände Hengstäcker geben soll. Dabei wurde auch der bereits geplante Neubau als Ersatz für die abgeschriebenen **Pavillon-Gebäude Möhringer Landstraße 103 a/b** als Variante in die Gesamtbetrachtung einbezogen, da die Finanzierung dieser Maßnahme nicht in den Doppelhaushalt 2008/2009 aufgenommen werden konnte. Daneben wurde eine Untersuchung der möglichen Gesundheitsgefährdung durch die vorhandene Schimmelbildung umgehend veranlasst.

Aufgrund der Erkenntnisse dieser neueren Bestandsanalyse und deren Bewertung ist beim Gebäude Hengstäcker 4 von einem umfassenden Sanierungsbedarf auszugehen. Die vorhandene Gebäudesubstanz muss demnach aus baulichen, baurechtlichen, sowie (sicherheits-) technischen Gründen im Wesentlichen bis auf die zu erhaltende Rohbaukonstruktion rückgebaut und anschließend neu erstellt werden. Dies schließt die Gebäudehülle, den gesamten Innenausbau sowie große Teile der haustechnischen Installationen ein.

Zur vertiefenden Entscheidungsfindung hinsichtlich der untersuchten Sanierungskonzeption sowie der Neubaualösungen mit Abriss des Gebäudes Hengstäcker 4 wurde eine orientierende Untersuchung des Baubestandes hinsichtlich möglicher Erschwernisse für Umbau/Rückbau und Arbeitsschutz beauftragt und hierzu 18 Bausubstanzproben entnommen. Bei der Erstellung des Gebäudes wurden insbesondere Produkte aus KMF (Künstliche Mineralfasern) wurden nahezu flächig im gesamten Gebäude in Form von Dämmmatten in abgehängten Decken, Trennwänden etc. eingebaut. Aufgrund der Anforderung, dass die genannten Bauteile aufgrund des vorhandenen Schimmelbefalls sowie der sich einnistenden Nagetiere geöffnet und mindestens untersucht werden müssen, ist in der Konsequenz ein Komplettaustausch unter erhöhten arbeitsschutzrechtlichen Bedingungen erforderlich, da bereits die Überprüfung zu erhöhter Faserfreisetzung in den Innenräumen führt. Daneben wurden in der Gebäudedämmung PAK-haltige Trennlagen verwendet, die im Zusammenhang mit der Baumaßnahme aus Gründen des vorsorgenden Gesundheitsschutzes zu entfernen sind.

Zur Klärung der Frage, ob von dem Schädlings- sowie Feuchtigkeitsschaden im Gebäude Hengstäcker 4 eine Gesundheitsgefährdung ausgeht, hat das Landesgesundheitsamt beim Regierungspräsidium Stuttgart nach eingehender mikrobiologischer Untersuchung von Proben eine entsprechende Empfehlung mitgeteilt.

Es konnte ein erheblicher, aktiver Schimmelbefall festgestellt werden, der aufgrund der nachgewiesenen Schimmelpilzarten auf Feuchtigkeitsschäden am Gebäude zurückzuführen ist. Das LGA empfiehlt daher eine umfassende Sanierungskonzeption, die alle möglichen Ursachen für den feuchtigkeitsbedingten Schimmelbefall aufklärt sowie Sanierungsvorschläge unterbreitet, anhand derer

dann auch der Zeitpunkt einer möglichen Wiederaufnahme des Schulbetriebs im Gebäude beurteilt werden kann.  
Daneben ist durch den akuten Schädlingsbefall ebenfalls ein gesundheitliches Risiko gegeben.

### **Zusammenfassung und Ergebnis der gutachterlichen Vergleichsbetrachtung:**

Die Untersuchungen ergeben den zwingenden Bedarf nach einer umfassenden Sanierung des Gebäudes Hengstäcker 4. Aufgrund der Höhe, der voraussichtlich anfallenden Kosten für eine solche Gesamtsanierung erfolgte eine gutachterliche Vergleichsbetrachtung mit einer entsprechenden Neubaulösung anhand des derzeitigen Flächenbestandes am Standort des jetzigen Gebäudes Hengstäcker 4. Dabei wurde unterschieden in

- die Sanierung des Bestandsgebäudes Hengstäcker 4 sowie Weiterplanung des eingeschossigen Ersatzneubaus für die Pavillon-Gebäude Möhringer Landstraße 103 a/b wie bisher geplant,
- die Variante „Kleine Lösung“, die einen eingeschossigen Ersatzneubau des Gebäudes Hengstäcker 4 (Ersatz des derzeitigen Raumbestandes an der Stelle des jetzigen Gebäudes) sowie den eingeschossigen Ersatzneubau für die Pavillon-Gebäude Möhringer Landstraße 103 a/b wie bisher geplant vorsieht,
- sowie die Variante „Große Lösung“, die einen zweigeschossigen Neubau am Standort des jetzigen Gebäudes Hengstäcker 4 beinhaltet, der beide Raumprogramme in einer zu realisierenden Neubaumaßnahme vereint.

Als Ergebnis der untersuchten Varianten ergeben sich unter Betrachtung der Einzelmaßnahmen (Sanierung Gebäude Hengstäcker 4, Neubau „Kleine Lösung“, Neubau „Große Lösung“) jeweils Kosten sowie Planungs- und Bauzeiten, die der beigefügten **Anlage 3** zu entnehmen sind.

**Auf Grundlage der untersuchten und im Gutachten dargestellten quantitativen wie auch qualitativen Bewertung der alternativen Lösungskonzepte wird von der Verwaltung vorgeschlagen, eine zweigeschossige Neubaulösung in Form der „Großen Lösung“ mit voraussichtlichen Gesamtkosten von rd. 6,7 Mio. Euro einschl. Einrichtung, Datenerschließung und EDV als wirtschaftlichste Variante weiter zu verfolgen.**

Vorteile dieser Variante sind insbesondere:

- finanzielle Vorteile aufgrund der niedrigsten geschätzten Gesamtbaukosten (günstigste Lösung)
- voraussichtliche Förderfähigkeit der Neubaulösung (Schulbauförderung)
- zeitgemäße, inhaltlich-konzeptionelle Anforderungen an die Räume können vor dem Hintergrund der schwerst-mehrfach behinderten Schülerinnen und Schüler mit erhöhtem pflegerischen Bedarf bei einer umfassenden Neubaulösung berücksichtigt werden
- aufgrund der vollständigen Umsetzung aktueller energetischer Bestimmungen (EnEV 2007, Energieerlass) ist ein energetisch wirtschaftlicher Betrieb des

Neubaus zu erwarten

- kurze Wegebeziehungen für die gesamte Schule durch Anbindung an das Bestandsgebäude; sehr vorteilhaft für schulorganisatorische Abläufe vor dem Hintergrund der großen Anzahl an körperbehinderten sowie schwerst-mehrfach behinderten Kindern
- zentrale Essensversorgung durch schnell erreichbare Verteilerküche möglich
- intensivere Ausnutzung des Grundstücks durch bau- und planungsrechtlich zulässige zweigeschossige Bauweise
- Reserveflächen für zukünftige Entwicklungen bleiben erhalten (geringerer Flächenverbrauch)
- auf die bei der bisherigen Neubauplanung erforderliche, aufwändige Neugestaltung der Außenflächen (insb. Stellplatzherstellung) kann weitestgehend verzichtet werden

Sofern die Finanzierung der Neubaumaßnahme in den Doppelhaushalt 2010/2011 aufgenommen werden kann, ist mit einer Fertigstellung sowie Inbetriebnahme des neuen, zweigeschossigen Schulgebäudes voraussichtlich Ende April 2011 zu rechnen.

### **Schülerentwicklung und Raumbedarf:**

Im Zusammenhang mit der Feststellung des Raumprogramms für den bisher geplanten Ersatzneubau für die Pavillon-Gebäude Möhringer Landstraße 103 a/b wurde vom Oberschulamt Stuttgart auf der Basis einer langfristigen Entwicklung von 25 Klassen (entspricht rund 150 Schülerinnen und Schülern, Klassenteiler=6) und unter Berücksichtigung der Abschreibung der Gebäude Möhringer Landstraße 103 a/b einen Bedarf von 570-576 m<sup>2</sup> Programmfläche festgestellt. In die Bedarfsberechnung wurden die von der Schule für Körperbehinderte genutzten Räume in den Bestandsgebäuden Hengstäcker 2, 4, 5 und 6 voll einbezogen.

Im Schuljahr 2007/2008 werden an der Schule für Körperbehinderte insg. 140 Schülerinnen und Schüler in 23 Klassen beschult. Zwar ist die absolute Schülerzahl in den vergangenen Schuljahren leicht zurückgegangen – allerdings ist der Anteil der schwerst-mehrfach behinderten Kinder weiter angestiegen. Dieser beträgt zwischenzeitlich mehr als 1/3 der Gesamtschülerzahl. Gerade diese Schüler müssen aufgrund des Schweregrades ihrer Behinderung, den vielfachen pflegerischen Anforderungen (Sauerstoffgabe, Sonden, medizinisch-pflegerischer Bedarf) und aufgrund ihrer eingeschränkten kognitiven Fähigkeiten in Kleingruppen von max. 4 bis 5 Kindern beschult werden. Das heißt, dass auch langfristig mindestens der im Jahr 2003 festgestellte Bedarf gegeben und der entsprechende Raumbestand vorzuhalten ist. Im Rahmen der konzeptionellen Planung eines Neubaus müssen die veränderten Anforderungen gerade im medizinisch-pflegerischen Bereich berücksichtigt werden.

Das **Raumprogramm** für die Variante „Große Lösung“ umfasst eine **Gesamtprogrammfläche von 1.176 m<sup>2</sup>** und ist in der **Anlage 4** dargestellt.

### **Verlegung der zentralen Verteilerküche:**

Bei allen untersuchten Lösungsalternativen ist die Verlegung der zentralen Verteilerküche, die im Gebäude Hengstäcker 4 untergebracht ist und derzeit provisorisch in Betrieb gehalten wird, zwingend notwendig. Sowohl bei einer Sanierung als auch im Falle des Neubaus muss der Betrieb der Verteilerküche durchgehend zur Versorgung der Schüler aufrechterhalten werden. Die derzeitige Essen-Ausgabesituation ist und hygienerechtlichen sowie bau- und brandschutzrechtlichen Gesichtspunkten dauerhaft nicht tragbar.

Wirtschaftlichster Vorschlag ist daher, die Verteilerküche bereits jetzt und auch dauerhaft in das bestehende Gebäude Hengstäcker 5 zu verlegen. Die geschätzten Gesamtbaukosten für die Verlegung der Küche betragen rd. 198.000 Euro, rd. 70.000 Euro für die Kucheneinbauten im System „cook and chill“ sowie rd. 30.000 Euro für die Küchen- sowie Speisesaalausstattung. Die im Gebäude Hengstäcker 5 entfallenden Räume werden dann im Neubau wieder hergestellt und es entstehen dadurch keine Mehrkosten für eine Küchen-Interimslösung.

### **Interimsmaßnahme durch mobile Unterrichtsräume:**

Aufgrund des derzeit bestehenden, gravierenden Raumfehlbedarfs der Schule für Körperbehinderte durch die Schließung des Gebäudes Hengstäcker 4 ist die Schaffung von Interimsräumen in Form von mobilen Unterrichtsräumen dringend und zeitnah erforderlich, um zwingend notwendige Unterrichts-, Therapie und Differenzierungsräume bis zur Fertigstellung eines vollwertigen Ersatzgebäudes bereitzustellen.

Diese Interimsräume ließen sich auf dem Grundstücksteil, der bisher für den geplanten Ersatzneubau für die Gebäude Möhringer Landstraße 103 a/b vorgesehen war, realisieren. Ausgehend von einer Beschlussfassung Anfang Juli 2008 können die Interimsräume noch bis Ende des Jahres 2008 erstellt und bezogen werden. Im Falle der Anmietung der mobilen Unterrichtsräume fallen bis zu der voraussichtlichen Inbetriebnahme des Neubaus im April 2011 geschätzte Baukosten- und Mietkosten von rund 487.000 Euro zzgl. 15.000 Euro für Ergänzungsmobiliar an. Im Doppelhaushalt 2008/09 werden hiervon voraussichtlich 375.000 Euro fällig.

Ein Wirtschaftlichkeitsvergleich bzgl. des Kaufs der mobilen Unterrichtsräume wird bis zur entsprechenden Vergabeentscheidung vorgenommen.

### **Folgelasten für den Neubau in Form der „Großen Lösung“**

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

#### **Folgeausgaben:**

Personal-, Betriebs- und Sachausgaben *)	---- €
Abschreibungen	197.800 €
Verzinsung des Anlagekapitals	365.400 €
<b>Zwischensumme</b>	<b>563.200 €</b>

**Folgeeinnahmen:**

Auflösung von Zuwendungen

29.200 €

**Zwischensumme****29.200 €****Summe Folgekosten jährlich:****534.000 €**

Dies entspricht rd. 8,10 % der Gesamtkosten.

\*) Die Gebäude in der Möhringer Landstraße 103 a/b könnten nach Bezug des Neubaus von der Schule für Körperbehinderte aufgegeben werden; das Gebäude Hengstäcker 4 wird vollständig ersetzt. Die schulische Programmfläche der aufzugebenden Gebäude ist identisch mit der Programmfläche des geplanten Neubaus. Insoweit entstehen im Bereich der Betriebs- und Sachausgaben keine zusätzlichen Kosten. Zudem ist davon auszugehen, dass z. B. im Bereich der Energiekosten die Ausgaben für einen Neubau geringer sind als für ältere Gebäude.