

Stuttgart, 19.05.2006

**Wilhelmsschule Wangen Grund- und Hauptschule
Erweiterungsbau, Umbau im Bestand, Abbruch Pavillon
- Baubeschluss -**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Verwaltungsausschuss Gemeinderat	Vorberatung	öffentlich	13.06.2006
	Vorberatung	öffentlich	14.06.2006
	Beschlussfassung	öffentlich	14.06.2006

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Dem Erweiterungsbau, Umbau im Bestand, Abbruch des Pavillon auf dem Schulareal der Wilhelmsschule Wangen GHS nach den Plänen der Architekten Reichl, Sassenscheidt und Partner (Neubau) und Rainer Lissner (Umbau) vom 23.01.2006 / 11.01.2006
und dem Kostenanschlag vom 11.04.2006
mit Gesamtkosten von 4.950.000
zuzüglich Prognose für die Baupreisentwicklung von 50.000
damit voraussichtlichen Gesamtkosten bei Fertigstellung von 5.000.000
wird zugestimmt.

2. Der Gesamtaufwand ist aus Mitteln des Vermögenshaushaltes wie folgt zu decken:

2006	AHSt. 2.2150.9410.000.0462	- Bau -	1.500.000
2006	AHSt. 2.2150.9420.000.0718	- Bau, IZBB -	580.000
2007	AHSt. 2.2150.9410.000.0462	- Bau -	1.700.000
2007	AHSt. 2.2150.9420.000.0718	- Bau, IZBB -	653.000
2007	AHSt. 2.2150.9350.000.0718	- Einrichtung, IZBB -	39.000
2008	AHSt. 2.2150.9410.000.0462	- Bau -	318.000
2008	AHSt. 2.2150.9350.000.0462	- Einrichtung -	210.000

Kurzfassung der Begründung

(Ausführliche Begründung siehe Anlage 1)

1. Beschlüsse

Vorprojektbeschluss (GRDRs 537/2004)

UTA 20.07.2004

VA 21.07.2004

Projektbeschluss, pauschal für IZBB-Massnahmen (GRDRs 912/2004)

VA 27.10.2004

Beschluss zu Einsparungen, Kostenobergrenze 5 Mio.

Mündlicher Bericht im UTA, Niederschrift Nr. 513 20.09.2005

2. Raumprogramm

Die Planung entspricht dem beschlossenen Raumprogramm für 11 Klassen, 3 Betreuungsräumen, Verteilerküche und Nebenräumen, Nettogrundfläche: 1711 m²

3. Städtebau/Entwurf

Ein dreigeschossiger Neubau entlang der Hedelfinger Strasse verbindet die Bauteile 1 und 2 der Wilhelmsschule aus den 50er Jahren.

Der Neubau beinhaltet 3 Betreuungsräume mit Verteilerküche im EG und 11 Klassenräume in den OG's.

Nach Fertigstellung des Erweiterungsbaus wird der Schulpavillon aus den 70er Jahren abgebrochen, im Bestand werden die Fachräume Technik untergebracht.

4. Kosten

Der Kostenanschlag vom April 2006 mit Gesamtkosten von 5.000.000 basiert auf Submissionsergebnissen von 75 % der Hauptgewerke des Erweiterungsbaus sowie auf Massenermittlungen mit Einheitspreisen der restlichen Gewerke.

In den Gesamtkosten ist der Anteil für die IZBB-Maßnahme mit ca. 1.272.000 (Bau und Einrichtung) enthalten. Bei einer möglichen Mehrwertsteuererhöhung könnten zusätzliche Kosten von ca. 120.000 anfallen.

5. Zuschüsse:

Auf der Grundlage der Schulbauförderrichtlinien des Landes kann mit einem Zuschuss von 677.000 gerechnet werden.

Für den Betreuungsbereich sind 718.000 aus IZBB-Mitteln des Bundes als Zuschuss bewilligt. Nach dem Förderbescheid muss mit dem Bau spätestens zum 01.08.2006 begonnen werden.

6. Baurecht/Planungsrecht

Die Baugenehmigung wurde am 19.07.2005 erteilt.

7. Termine:

Der Baubeginn ist im Juli 2006 vorgesehen, die Fertigstellung des Gesamtprojektes für Ende Dezember 2007 geplant.

8. Folgekosten:

Die jährlichen Folgekosten betragen 456.150

Finanzielle Auswirkungen

Im Doppelhaushalt 2006/2007 und in der mittelfristigen Finanzplanung sind Gesamtmittel in Höhe von 5.000.000 enthalten.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

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

Vorliegende Anfragen/Anträge:

-

Erledigte Anfragen/Anträge:

-

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

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

Ausführliche Begründung:

1. Schülerentwicklung, Raumbedarf

A. Schüler und Klassensituation

Die Wilhelmschule Wangen als Grund- und Hauptschule im Stadtteil Wangen führt im laufenden Schuljahr 2005/2006 insgesamt 431 Schülerinnen und Schüler in 19 Klassen. Zusätzlich sind 4 Gruppen der Verlässlichen Grundschule, davon 1 Gruppe der Nachmittagsbetreuung eingerichtet.

B. Schülerentwicklung

Nach der aktuellen Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung wird die Wilhelmschule Wangen im Grund- und Hauptschulbereich längerfristig 20 Klassen und 1 IVKL haben.

C. Ganztagesangebot

Der Gemeinderat hat sich am 23.03.2000 (GRDRs 615/1999) dafür ausgesprochen, zum Schuljahr 2000/2001 eine Ganztageschule mit erweitertem Betreuungsangebot in den Klassenstufen 5 und 6 an der Wilhelmschule Wangen einzurichten. Seit dem Schuljahr 2002/2003 wurde dieses Angebot auch in den Klassenstufen 7-9 weitergeführt. (GRDRs 277/2002) Damit konnten in sogenannten „Brennpunktgebieten“ Hauptschulen mit besonderer pädagogischer und sozialer Aufgabenstellung eingerichtet werden.

D. Raumsituation/Raubedarf

Nach dem Schulraumbestand verfügt die Schule über 19 Klassenräume, 1 Kursraum á 48m², 7 Fachräume, 2 Kommunikationsräume für den Ganztagesbetrieb neuer Art sowie 2 Betreuungsräume á 35 m² für die Verlässliche Grundschule. Die Unterbringung der Schüler verteilt sich auf das Hauptgebäude und den angrenzenden Pavillon, der aufgrund seines baulichen Zustandes abgerissen werden soll.

Die Schule hat einen Raumfehlbedarf von 2 Klassenräumen, 1 Raum für die Verlässliche Grundschule und bedingt durch den Ersatz des Pavillons, 8 Klassenräume, sowie 1 Lehrerzimmer und 1 Raum für Lehr- und Lernmittelraum. Außerdem muss, durch den Umbau der heutigen der Räume der Ganztagesbetreuung in den Technikbereich der Schule, Ersatz für die Ganztagesbetreuung geschaffen werden.

Deshalb hat der Verwaltungsausschuss am 21.07.2004 (GRDRs 537/2004) nach Vorberatungen im Ausschuss für Umwelt und Technik (20.07.2004) den Bericht zur Schulsituation an der Wilhelmschule Wangen und das Raumprogramm in Höhe von 958 m² beschlossen.

2. Städtebauliche Situation, Standort

Auf dem Schulgrundstück mit ca. 9.400 m² befindet sich der Altbau Schule von 1896, die kürzlich sanierte Turn- und Versammlungshalle von 1903, 2 Bauabschnitte aus den 50er Jahren und der Schulpavillon aus den 70er Jahren. Alle Gebäude sind separat erschlossen haben untereinander keine bauliche Verbindung.

Die angrenzende Hedelfinger Straße und der LKW-Parkplatz im Südosten verursachen starke Beeinträchtigungen durch Lärm und Schadstoffe.

Die Schulanlage steht nicht unter Denkmalschutz.

3. Erweiterungsbau, Neubau

Parallel zur Hedelfinger Straße verbindet ein 3-geschossiger, nicht unterkellertes Neubau die Bauteile 1 und 2 aus den 50er Jahren.

Der Neubau enthält 11 Klassenzimmer in den Obergeschossen, die zur ruhigen Hofseite orientiert sind. Ein zentraler Eingang erschließt im EG den Aufenthaltsbereich mit 3 Betreuungsräumen für die Ganztagesbetreuung (IZBB), einer Verteilerküche und den zugehörigen Nebenräumen. Diese Räume orientieren sich zur Hedelfinger Straße.

Alle Ebenen des Neubaus sind durch einen Aufzug erschlossen und das Gebäude generell nach DIN 18024-2 barrierefrei konzipiert. Schwellenlose Übergänge zum Bestand gibt es jeweils im EG und 1.OG. Im 1.OG befindet sich die zentrale WC-Anlage, ein behindertengerechtes WC im EG. Der neue Baukörper schützt große Teile des Schulgrundstücks vor dem Verkehrslärm der Hedelfinger Straße durch seine Lage und Ausrichtung und fasst die bisherigen separaten Schulgebäude 1 und 2 zu einer Einheit zusammen. Der Anschluss an die bestehende zentrale Heiztechnik, Wasseranschluss sowie Elektro erfolgt über einen Versorgungskanal unter der Bodenplatte zum Gebäude 1.

Das Gebäude ist konventionell konstruiert.

Die Dachflächen erhalten eine extensive Dachbegrünung.

Das gesamte Bauvorhaben wird in Niedrigenergiebauweise erstellt. Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV vom 01.02.2002 sind gem. Energieerlass der Stadt Stuttgart um 20% zu unterschreiten.

4. Umbau im Bestand:

Im Bau 2 werden 3 Klassenräume zum Unterrichtsbereich Technik (1 Fachklasse, 1 Maschinenraum, 1 Lager, 1 Material- und Vorbereitungsraum) umgebaut. Außerdem wird im Bau 1 der an den Verwaltungsbereich angrenzende Klassenraum zu einem weiteren Lehrerzimmer umgebaut.

5. Abbruch Pavillon, Außenanlagen:

Nach Fertigstellung des Neubaus wird der Pavillon abgebrochen und die Pausenfläche in Teilen neu gestaltet. Zum Parkplatz des Autohofes wird auf der Ostseite des Schulgrundstücks ein Lärmschutzzaun errichtet.

6. SSB-Mast, Baugrund:

Mit dem Erweiterungsbau muss lagebedingt aus Sicherheitsgründen ein SSB-Mast an der Hedelfinger Straße versetzt werden. Die Kosten dafür belaufen sich auf insgesamt 60.000 €. Außerdem muss mit Kampfmittel im Baugrund gerechnet werden. Für die Beseitigung sind 40.000 € veranschlagt. Diese Kosten sind im Kostenanschlag mit eingezeichnet.

7. Baurecht, Planungsrecht, Grundstück:

Das Vorhaben liegt im Bereich der Baustaffel 4, der Bauantrag wurde am 19.07.2005 genehmigt. Die vorhandenen Stellplätze im östlichen Bereich der Schulanlage reichen aus, ein Stellplatz für Rollstuhlfahrer wird auf dem Schulhof nachgewiesen.

Momentan entspricht der Zaunverlauf auf der Ost und Südseite nicht der Grundstücksgrenze. Durch Grundstückstausch mit dem Nachbarn, der SVG, Straßenverkehrs-Genossenschaft Württemberg, wird diese Situation bereinigt, die Grundstücksverträge sind kurz vor dem Abschluss.

8. Kosten/Wirtschaftlichkeit:

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom April 2006 mit Gesamtkosten von 5.000.000 , basiert auf geprüften Submissionsergebnissen von 75% der Hauptgewerke des Erweiterungsbaus (Rohbau, Dachabdichtung, Flaschner, Verglasung, Fassaden, Sanitär, Heizung , Elektro, Aufzug) sowie auf Massenermittlungen mit Einheitspreisen der restlichen Gewerke.

Gegenüber der Kostenberechnung vom Febr. 2005 wurden 400.000 eingespart durch:

- Verschmälerung des Spieleflurs
- Statt Dachterrasse begrüntes Flachdach
- Treppenhaus 2 als offene Fluchttreppe
- Kunst am Bau entfällt
- Anpassung der Baupreissteigerung

Die Gesamtkosten von 5.000.000 setzen sich zusammen:

Erweiterungsbau inkl. IZBB- Maßnahme:	4.171.000
Versetzung SSB-Mast, Kampfmittel im Baugrund	100.000
Umbau im Bestand:	350.000
Abbruch des Pavillon:	80.000
Baupreissteigerung:	50.000
Einrichtung, Lernmittel (Schule, IZBB):	249.000

Bei einer möglichen Mehrwertsteuererhöhung von 16 % auf 19 % muss mit zusätzlichen Kosten von bis zu 120.0000 gerechnet werden.

Die Kostenkennwerte des Erweiterungsbau Schule ermitteln sich wie folgt:

Bauwerkskosten KG 300-400	1.766	/m ² NGF
Bauwerkskosten KG 300-400	377	/m ³ BRI
Gesamtbaukosten KG 100-700	2.438	/m ² NGF
Gesamtbaukosten KG 100-700	478	/m ³ BRI

Das Vorhaben liegt mit diesen Werten aus Einzelausschreibungen im wirtschaftlichen Bereich und entspricht damit dem Mittelwert für Allgemeinbildenden Schule in Stuttgart mit Einzelausschreibungen.

Wirtschaftlichkeit des Entwurfs:

Erweiterungsbau:	Fläche des Baugrundstücks	9.874 m ²
	Bebaute Fläche, neu	886 m ²
	Programmfläche	983 m ²
	Netto-Grundfläche	1.711 m ²
	Brutto-Rauminhalt (a+b)	8.719 m ²

Verhältnis Programmfläche zu Restfläche:	57,45 % zu 42,55 %
Verhältnis Programmfläche zu Bruttorauminhalt: (begründet mit der Anbindung an Bestandsgebäude)	1 zu 8,86

9. Folgekosten:

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

Folgeausgaben:	
Personalausgaben	0
Betriebs- und Sachausgaben	23.000
Abschreibungen	150.000
Verzinsung des Anlagekapitals	325.000
Summe Folgeausgaben	498.000
Folgeeinnahmen:(Gebühren, Entgelte)	41.850
Folgekosten jährlich:	456.150

Dies sind ca. 9,12 % der Gesamtkosten

10. Termine:

Baubeginn Erweiterungsbau:	10.Juli 2006
Versetzung SSB-Mast	Juli 2006
Fertigstellung Erweiterungsbau mit IZBB	Ende August 2007
Umbau im Bestand, Abbruch Pavillon	ab September 2007
Fertigstellung Gesamt	Dezember 2007

11. Personalbedarf:

Eine zusätzliche Personalstelle für die Betreuung des Erweiterungsbaus wird nicht benötigt. Für die gesamte Schulanlage der Wilhelmsschule Wangen ist weiterhin ein Hausmeister zuständig.