

Stuttgart, 21.02.2005

**Umbau Karls-Gymnasium,
Stuttgart-Süd, Tübinger Straße 38
- Projektbeschluss/Entwurfsplanung -**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nichtöffentlich	15.03.2005
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	12.04.2005
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	13.04.2005

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Das Programm zum Umbau von Nebennutz- und Verkehrsflächen (insbes. WC-Räume) und zur Neugestaltung der Außenanlagen für das Karls-Gymnasium wird mit den in Anlage 3 dargestellten Flächen endgültig festgestellt.
2. Der Entwurfsplanung zum Umbau des Karls-Gymnasiums nach den Plänen des Architekturbüros Ernst, Stuttgart, vom 15.09.2004 und der Landschaftsarchitekten Gänßle und Hehr, Esslingen vom 12.08.2004 und der Kostenberechnung vom 29.10.2004 mit Gesamtkosten von 1.047.000 € zuzüglich Prognose von 42.000 €, damit voraussichtlichen Gesamtkosten bis Fertigstellung von 1.089.000 € wird zugestimmt.
3. Das Hochbauamt wird mit der Weiterplanung bis Leistungsphase 4 HOAI (Genehmigungsplanung) beauftragt. Die Freigabe der Weiterplanung bis Leistungsphase 7 HOAI und Ausschreibung der Hauptgewerke vor Baubeschlussfassung erfolgt mit Aufnahme des Projekts in den Doppelhaushalt 2006/2007.

Kurzfassung der Begründung

1. Beschlüsse

Im Zuge des Projektbeschlusses zum Neubau der Sporthalle des Karls-Gymnasiums (GRDRs 18/2004) wurde die Umgestaltung des Pausenhofs, des Eingangsvorfelds der Schule etc. in einem weiteren zusätzlichen Bauabschnitt angekündigt, der nach Fertigstellung der Sporthalle ausgeführt werden soll. Die zur Anmeldung zum Doppelhaushalt 2006/2007 erforderliche Entwurfsplanung und Kostenberechnung 2. Bauabschnitt liegt zwischenzeitlich vor.

2. Programm zum Umbau des Schulgebäudes und der Neugestaltung der Außenanlagen

Die Entwurfsplanung basiert auf dem mit Schulleitung, Verwaltung und Planern abgestimmtem Programm (Anlage 3) und beinhaltet die Neugestaltung des Pausenhofs einschließlich der erforderlichen Freisportanlagen, die Neugestaltung des Eingangsvorfeldes der Schule bis zur Feinstraße, sowie die Verlegung der Außentoiletten der Schule in das Sockelgeschoss des denkmalgeschützten Schulgebäudes

3. Standort/Entwurfskonzeption

Im Zuge des Neubaus der Sporthalle des Karls-Gymnasiums muss die bestehende Turnhalle abgebrochen werden. Die angegliederte Toilettenanlage des Schulgebäudes steht damit als Außentoilette dem funktionsgerechten Ausbau des verkleinerten Schulhofs im Wege, soll daher abgebrochen und im gleichen Flächenumfang im Sockelgeschoss des denkmalgeschützten Schulbaus untergebracht werden. Ebenso wird es im Anschluss an den Neubau der Sporthalle erforderlich, die verbleibenden Pausenhofflächen neuuzuordnen, zu begrünen und mit Freisportflächen auszustatten. Das Vorfeld des Schulgebäudes zur Feinstraße soll darüberhin- aus künftig nicht mehr als Lehrerparkplatz genutzt, sondern als platzartiger Zugangsbereich aufgewertet werden.

Für die entfallenden Stellplätze hat sich die WGV im Grundstückskaufvertrag Landeshauptstadt Stuttgart/WGV vom 05. März 2004 verpflichtet, diese in ihren angrenzenden Liegenschaften (Neubau eines Parkierungsbauwerks) nachzuweisen. Die vertraglichen Einzelheiten (Mietvertrag, erforderlichenfalls mit Baulast) werden noch zwischen Stadt und WGV ausgearbeitet.

4. Kosten

Die Kostenberechnung des Architekturbüros Ernst, Stuttgart, vom 29.10.2004 mit Gesamtkosten von 1.089.000 € brutto basiert auf Massen- und Einheitspreismittlungen aller für den Umbau erforderlichen Einzelgewerke.

Die Gesamtkosten enthalten Kostenanteile für den Schulumbau (611.000 €), die Pausenhofgestaltung (436.000 €) und Prognose (42.000 €).

Das Vorhaben ist als neue Investitionsmaßnahme zum Doppelhaushalt 2006/2007 anzumelden.

5. Termine

Der Bauantrag wird im Anschluss an den Projektbeschluss im Frühjahr 2005 eingereicht, die Ausschreibung der Hauptgewerke ist nach Aufnahme in den Doppelhaushalt 2006/2007 ab Anfang 2006 vorgesehen. Damit ist ein Baubeschluss bis Frühjahr 2006, der Baubeginn im Sommer 2006 und die Fertigstellung vorrausichtlich bis Ende 2006 möglich.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten für Lph. 4 - 7 HOAI in Höhe von ca. 90.000 € stehen bei AHSt. 1.6010.6200.000 zur Verfügung.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die beteiligten Referate KBS, USO und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

-

Erledigte Anfragen/Anträge:

-

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

- 1: Ausführliche Begründung
- 2: Kostenberechnung
- 3: Flächenvergleich
- 4: Baubeschreibung
- 5: Grundriss Umbau Schulgebäude
- 6: Außenanlagen 1. BA / 2. BA

Ausführliche Begründung:

1. Situation / Planungsstand

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 02.03.2004, der Verwaltungsausschuss am 03.03.2004 den Projektbeschluss (GRDRs 18/2004) zum Neubau einer Sporthalle für das Karls-Gymnasiums gefasst.

Mit dem Sporthallenneubau werden die unmittelbaren Umgebungsflächen (Baustellenbereich) neu gestaltet, die Halle ist damit voll funktionsfähig erschlossen.

Im Anschluss an den Sporthallenneubau ist es erforderlich, die weiteren Freiflächen des Schulgrundstücks in einem 2. Bauabschnitt funktionsgerecht neuzugestalten. In der GRDRs 18/2004 wurden dazu die einzelnen Planungsbereiche sowie der weitere Planungsablauf und Finanzbedarf angekündigt. Mit dem Projektbeschluss der vorliegenden Entwurfsplanung des 2. Bauabschnitts kann die Anmeldung zum Doppelhaushalt 2006/2007 sowie die Weiterplanung bis Leistungsphase 7 erfolgen.

2. Neugestaltung Außenanlagen

Die Freiflächen des 2. Bauabschnitts gliedern sich in die südliche Schulhoffläche und das nördliche Eingangsvorfeld der bestehenden Schulanlage (s. Anlage 4/1).

Im südlichen Schulhof sind Freisportanlagen mit einem 25 x 17 m großen Kleinspielfeld, eine 75 m Laufbahn und eine Weitsprunganlage vorgesehen. Die Pausenhofflächen werden in einfacher Form neu gegliedert, asphaltiert und mit Baumneupflanzungen und Rasenflächen ergänzt.

Das Eingangsvorfeld zwischen Tübinger-/ Fein-/ Furtbachstraße kann nach Auslagerung der Lehrerparkplätze zu einer platzartigen Fläche mit Stufenpodesten und befestigten Belägen umgewidmet werden. Die bestehende Baumreihe zwischen Karls-Gymnasium und Marienkirche soll aufgeastet werden und in Verbindung mit streifenartig angelegten Heckenpflanzungen Sichtverbindung zwischen den historischen Gebäuden ermöglichen.

3. Umbau Schulgebäude

Mit dem Abbruch der Turnhalle und Neubau einer Sporthalle stehen die südlich an das denkmalgeschützte Schulgebäude angebauten Toilettenanlagen einer funktionsgerechten Pausenhofgestaltung im Wege und müssen ebenfalls abgebrochen werden. Ersatz im gleichen Flächenumfang (ca. 84 m² NNF) ist im Souterrain des historischen Schulgebäudes durch Nutzungsumwidmung von bisherigen Lager-, Verkehrs- und Technikräumen möglich. Die Erschließung erfolgt durch Reaktivierung der bisherigen Haupttreppe zum Pausenhof und Ausbau der Untergeschossflure. Mit dem Einbau neuer Toilettenanlagen sind umfangreiche Änderungen im Bereich der Heizungs-, Sanitär-, Elektroanlagen verbunden, ebenso sind Ergänzungen durch Brandschutzmaßnahmen und denkmalpflegerische Maßnahmen im Flur- und Außenfassadenbereich erforderlich.

4. Planungsrecht / Baurecht

Das Vorhaben ist nach Baustaffel II unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Maßnahmen genehmigungsfähig und baurechtlich vorabgeklärt. Die bestehenden 23 Stellplätze im Eingangsbereich der Schule sollen aufgegeben und die baurechtl. notwendigen Stellplätze in der Umgebungsbebauung (Neubau eines Parkierungsbauwerks der WGV) nachgewiesen werden. Hierzu hat sich die WGV im Grundstückskaufvertrag Landeshauptstadt Stuttgart/WGV vom 05. März 2004 bereits verpflichtet. Die vertraglichen Einzelheiten (Mietvertrag, erforderlichenfalls mit Baulast) werden noch zwischen Stadt und WGV ausgearbeitet.

5. Kosten/Wirtschaftlichkeit

Die ermittelten Gesamtkosten der Kostenberechnung vom 29.10.2004 in Höhe von 1.089.000 € sind als neue Investitionsmaßnahmen zum Doppelhaushalt 2006/2007 anzumelden. Die Gesamtkosten setzen sich anteilig aus den Kosten für den Umbau des Schulgebäudes in Höhe von 611.000 €, Kosten für die Umgestaltung der Außenanlagen in Höhe von 436.000 €, sowie einer Baupreisprognose bis zur geplanten Fertigstellung in Höhe von 42.000 € zusammen.

Die Kostenkennwerte der Sporthalle ermitteln sich daraus wie folgt:

Bauwerkskosten Umbau Schulgebäude	1.638 € / m ² NGF
Bauwerkskosten Umbau Schulgebäude	325 € / m ³ BRI
Gesamtkosten Umbau Schulgebäude	2.406 € / m ² NGF
Gesamtkosten Umbau Schulgebäude	477 € / m ³ BRI
Herstellungskosten Umgestaltung Außenanlagen	151 € / m ² GR
Gesamtkosten Umgestaltung Außenanlagen	176 € / m ² GR

Das Vorhaben liegt mit diesen Werten unter Berücksichtigung von Auflagen und Mehraufwendungen für Abbruch, Brandschutz, technische Anlagensanierung und Denkmalpflege im wirtschaftlichen Bereich und entspricht den Kennwerten für einen einfachen bis mittleren Neubaustandard.

6. Folgelasten

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

Folgeausgaben:

Personalausgaben	-
Betriebs- und Sachausgaben	-
Abschreibungen	32.700 €
Verzinsung des Anlagekapitals	70.800 €
Summe Folgeausgaben	103.500 €

Folgeeinnahmen:
Gebühren, Entgelte -

Fogelasten jährlich: 103.500 €

Dies sind ca. 9,5 % der Gesamtkosten

7. Termine

Mit dem Projektbeschluss ist folgende weitere Terminabwicklung vorgesehen:

Bauantrag	April 2005
Ausschreibung Hauptgewerke	Januar 2006
Baubeschluss	Mai 2006
Baubeginn	Juli 2006
Voraussichtliche Fertigstellung	Dezember 2006

8. Personalbedarf

Mit der Umbaumaßnahme entsteht kein zusätzlicher Personalbedarf.