

Stuttgart, 17.11.2011

**Neu- und Erweiterungsbau Hengstäcker 4
Sonderschule für Körperbehinderte Stuttgart-Möhringen**

Projektbeschluss

Beschlußvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|----------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| Ausschuss für Umwelt und Technik | Beschlussfassung | öffentlich | 29.11.2011 |
| Verwaltungsausschuss | Beschlussfassung | öffentlich | 30.11.2011 |

BeschluBantrag:

1. Das Raumprogramm zum Schulneubau (2.354 m²) wird mit den in Anlage 3 dargestellten Flächen endgültig festgelegt.
2. Der vom Hochbauamt geprüften Entwurfsplanung des Neu- und Erweiterungsbaus
nach den Plänen des Architekturbüros
Otto & Hüfftlein-Otto, 70327 Stuttgart vom 06.09.2011
der Baubeschreibung vom 06.09.2011
und der Kostenberechnung vom 23.09.2011
mit voraussichtlichen Gesamtkosten von 15.941.000,--
€
wird zugestimmt.
3. Den folgenden, in den genannten Gesamtkosten nicht enthaltenen, optionalen Maßnahmen wird zugestimmt.
Der Erweiterung der Außenanlagen im Ankunfts- und Abfahrtsbereich sowie im Bereich des Bestandsgebäudes Hengstäcker 5 mit Kosten in Höhe von 295.000,- €.

Der Erweiterung Raumprogramm mit Ausführung eines Vordachs im Ankunfts- und Abfahrtsbereich des Ersatzneubaus Hengstäcker 4 mit Kosten in Höhe von 342.000,- €. Dem Einsatz einer Lüftungsanlage im Neu- und Erweiterungsbau Hengstäcker 4 mit Kosten in Höhe von 352.000,- €.
4. Das Hochbauamt wird die Weiterplanung bis Leistungsphase 7 HOAI nach

Aufnahme des Vorhabens in den Doppelhaushalt 2012/2013 beauftragen.

5. Dem Bau einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Neubaus wird zugestimmt. Die dafür notwendigen Kosten in Höhe von 170.000 € (netto) werden über das stadtinterne Contracting finanziert.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

1. Beschlüsse

Der konkretisierte Vorprojektbeschluss (GRDRs 86/2009) zum Ersatzneubau Hengstäcker 4 und zum Raumprogramm (Anlage 3) eines Neubaus mit einer Gesamtprogrammfläche von 2.351 m² wurde am 05.11.2009 abschließend durch den Gemeinderat gefasst. Der Auslobung eines nichtoffenen Realisierungswettbewerbs nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) hat der UTA am 18.05.2010 (GRDRs 334/2010) zugestimmt.

Vom Ergebnis des begrenzt offenen Realisierungswettbewerbs hat der Gemeinderat am 24.03.2011 (GRDRs 951/2010) zustimmend Kenntnis genommen. Das Hochbauamt wurde ermächtigt den 1. Preisträger Architekten Otto & Hüftlein-Otto sowie die erforderlichen Fachingenieure mit der Weiterplanung Lph. 5 zu beauftragen.

2. Raumprogramm

Die Entwurfsplanung basiert auf dem beschlossenen Raumprogramm (Anlage 3) und beinhaltet einen 2-geschossigen Schulneubau mit einer Gesamtprogrammfläche von 2.354 m².

3. Entwurfskonzept

Aufgrund des desolaten baulichen sowie gesundheitsgefährdenden Zustands musste im Frühjahr 2008 das Gebäude Hengstäcker 4 geschlossen werden.

Nach einem umfassenden Gutachten mit vergleichender Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hat der Gemeinderat den Auftrag erteilt, den Ersatz der Möhringen Landstraße sowie Hengstäcker 4 incl. Fehlbedarfsdeckung in einer baulichen Maßnahme zu realisieren (GRDRs 331/2008). Der geplante 2-geschossige Ersatzbau Hengstäcker 4 ersetzt das am gleichen Standort baufällige Bestandsgebäude (Kübler-Pavillon). Der Erweiterungsbau nimmt die Struktur der vorhandenen Schulgebäude auf, ergänzt und verbindet diese mit dem umgebenden Landschaftsraum zu einer gesamten nutzbaren Einheit.

Der teilweise überdachte Ankunfts- und Abfahrtsbereich führt direkt ins neue Foyer. Im Zusammenhang mit der Cafeteria/Eingangsbereich entsteht ein vielfältig nutzbarer Raum und somit der neue Mittelpunkt der Schule. Von diesem Zentrum

führen entsprechend breite Flure und Erschließungsanlagen barrierefrei in die unmittelbar angrenzenden Ebenen und Räume. Eine Rampeanlage für therapeutische Zwecke verbindet ebenfalls die beiden Geschosse.

Unmittelbar an den Neu- und Erweiterungsbau Hengstäcker 4 ist das Bestandsgebäude Hengstäcker 5 im Erdgeschoss sowie 1. Obergeschoss direkt angebunden.

Der geplante Erweiterungsbau sollte an die vorhandene erneuerungsbedürftige Energiezentrale für den Gesamtbestand Hengstäcker angeschlossen werden. Mit dem Amt für Umweltschutz wurde als wirtschaftlichste Lösung die Erstellung einer neuen Energiezentrale im Untergeschoss des Erweiterungsbau Hengstäcker 4 festgelegt. In der neuen Heizzentrale ist der Einsatz eines BHKW vorgesehen.

Die Mittel für die rechtlich zwingend erforderlichen, im Hinblick auf den Neubau zurückgestellten Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen der Heizungstechnik für die Gesamtliegenschaft Hengstäcker (Heizzentrale) müssen zusätzlich finanziert werden. Die Verwaltung hat daher die hierzu erforderlichen Mittel zur Finanzierung aus dem 2. Schulsanierungsprogramm [100 Mio. Euro] zum Haushalt angemeldet. Hier wird ein Gesamtbetrag von 523.000 Euro wie folgt über die Haushalte aufgeteilt benötigt: für die Planung in 2012: 105.000 Euro, 318.000 Euro in 2013 und 100.000 Euro in 2014.

Finanzielle Auswirkungen

Im Rahmen des Masterplans wurde in einer Voruntersuchung des Büro Nixdorf-Consult auf Grundlage von Kostenkennwerten, ohne konkrete Planung anhand des vorliegenden Raum- und Funktionsprogramms, ein vorläufiger Kostenrahmen [Kostenannahme] für den 1. Bauabschnitt Ersatzneubau Hengstäcker 4 in Höhe von 15,41 Mio. € Gesamtkosten ermittelt (Kostenstand 01/2009).

Die Differenz der voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 0,531 Mio. € zum damaligen Kostenrahmen (Stand 01/2009) ist begründet durch Fortschreibung/Anpassung Index mit 0,481 Mio € und die Erhöhung der Ausstattung um 0,050 Mio. €. Die Erhöhung des Ausstattungsbudget begründet sich durch nutzerspezifische Einbauten und Sönderlösungen für die Pflege um eine optimale Versorgung (Stauraum Hilfsmittel) der schwerstmehrfach behinderten Kinder in den 13 Klassenzimmern zu sichern. Die voraussichtlichen Gesamtkosten liegen somit bei 15.941 Mio. €.

Die Kostenberechnung des Architekturbüros Otto & Hüfftlein-Otto vom 23.09.2011 schließt mit Gesamtkosten von 16.930.000,- € ab. Über die Bereitstellung wird im Rahmen der Haushaltsberatungen 2012/2013 entschieden. In diesen Gesamtkosten sind optionale Maßnahmen enthalten die nach Fortschreibung Raumprogramm mit Erweiterung Bereich Außenanlagen mit 0,295 Mio €, notwendiges Vordach Ankunft/Abholung mit 0,342 Mio €, sowie erforderliche Lüftungsanlage mit 0,352 Mio € zur Realisierung vorgeschlagen werden.

In Ergänzung zum Masterplan wird die Erweiterung der Außenanlagen im Ankunfts-

und Abfahrtsbereich zur Schaffung eines einheitlichen Erscheinungsbilds und Auftakt für das neue Schulzentrum sowie Maßnahmen zur Strukturierung der Außenanlagen in Ergänzung zum vorhandenen Bestand im Bereich Hengstäcker 5 vorgeschlagen.

Im Ankunfts- und Abfahrtsbereich des Ersatzneubaus Hengstäcker 4 und des Bestandsgebäudes Hengstäcker 5 ist gemäß Vorschlag Architektenwettbewerb zusätzlich die Planung und Ausführung eines Vordachs vorgesehen. Dieses ermöglicht, einen Teil der Schüler- und Schülerinnen bei der Ankunft- und Abholung geschützt in das neue Schulzentrum zu führen. Das Vordach war bisher nicht Bestandteil des Raumprogramms.

Im Rahmen der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung hat eine intensive Zusammenarbeit mit Schulverwaltungsamt und Vertretern der Schule für Körperbehinderte stattgefunden. Aufgrund der Pflegebedürftigkeit und teilweise eingeschränkten Bewegungsaktivität der Schüler- und Schülerinnen wurde im Einvernehmen mit dem Schulverwaltungsamt und Amt für Umweltschutz in den Unterrichtsräumen eine Lüftungsanlage eingeplant.

Derzeit liegen Anforderungen der SES vor, den bestehenden Mischwassersammler im Zuge des Ersatzneubaus H4 zu verlegen. Im Rahmen eines externen Gutachtens zur Überbauung des Grundstücks wurde dieser Sachverhalt nicht berücksichtigt. Sollte dies notwendig sein, sind zusätzliche Mittel erforderlich. Hierzu sind weitere Abstimmungen und Detailplanungen notwendig. Eine weitere Klärung zur Ausführung findet in Abstimmung mit dem Tiefbauamt / Stadtentwässerung bis zum Baubeschluss statt.

Mit Erstellung der neuen Energiezentrale unter dem Ersatzneubau Hengstäcker 4 wird mit dem eingeplanten BHKW die gültige EnEV2009 um mindestens 30% unterschritten. Im Rahmen einer Untersuchung zum Einsatz von erneuerbaren Energien wurden zusätzlich die Kosten zum Einsatz einer PV-Anlage erhoben. Die Investitionskosten liegen bei rd. 170.000 € Netto für eine maximal mögliche Anlage auf dem Neubau mit einer Leistung von 48 kWp. Die Kosten für die PV-Anlage können durch stadtinternes Contracting finanziert werden.

Im Doppelhaushalt 2010/2011 stehen Planungsmittel in Höhe von 700.000,-- € zur Verfügung gemäß GRDRs 377/2011. Im neuen Doppelhaushalt 12/13 sind 16.230.000,-- € zur Verfügung zu stellen.

Beteiligte Stellen

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

Vorliegende Anträge/Anfragen

Erledigte Anträge/Anfragen

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Baubeschreibung
3. Raumprogramm
4. Kostendeckblatt
5. Pläne
6. Energetische Datenblatt

Ausführliche Begründung:

1. Schulsituation und Schülerentwicklung

Die Schule für Körperbehinderte ist das sonderpädagogische Fachzentrum in Stuttgart für die Beschulung von Kindern mit schweren und schwerst-mehrfachen körperlichen Behinderungen. Aufgrund der fortschreitenden neonatologischen Forschung und der medizinischen Weiterentwicklung in den Bereichen der Pränatalversorgung, bei genetischen Syndromerkrankungen oder bei Unfallopfern führt dazu, dass die Überlebenschancen von Kindern- und Jugendlichen deutlich verbessert werden. Die medizinisch-pflegerischen Anforderungen für die schwerst-mehrfach behinderten Kinder und Jugendlichen sind enorm gestiegen und sehr umfangreich.

Aufgrund der besonderen Aufgabenstellung und des zu erwartenden, auf bis zu 50 % ansteigenden Anteils an Schüler/innen mit schweren Mehrfachbehinderungen, ist eine mit dem Regierungspräsidium Stuttgart abgestimmte Entwicklung von bis zu 156 Kindern in 26 Klassen zu erwarten. Dies wurde den Raumplanungen am Schulzentrum zugrunde gelegt.

Die bisherigen Gebäude- und Raumsituation am Schulzentrum Hengstäcker bietet der Schule für Körperbehinderte keine zukunftsfähige Grundlage, um insbesondere im intensiven medizinisch-pflegerischen Bereich eine optimale Versorgung für das dargestellte Schüleraufkommen zu bieten. Daher ist der Ersatzbau Hengstäcker 4 als 1. Bauabschnitt für die Weiterentwicklung der Schule dringend erforderlich.

2. Raumsituation der Schule für Körperbehinderte

Aufgrund des desolaten baulichen sowie gesundheitsgefährdenden Zustands musste im Frühjahr 2008 das Gebäude Hengstäcker 4 geschlossen werden. Nach einem umfassenden Gutachten mit vergleichender Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hat der Gemeinderat den Auftrag erteilt, den Ersatz der Möhringen Landstraße sowie Hengstäcker 4 incl. Fehlbedarfsdeckung in einer baulichen Maßnahme zu realisieren (GRDRs 331/2008).

Basierend auf einer abgestimmten Schülerentwicklung sowie unter Berücksichtigung der Anforderung aus dem medizinisch-pflegerischen Bereich sowie den brandschutzrechtlichen Auflagen ergibt sich ein Gesamt-Raumprogramm von 3.900 m² Programmfläche für die gesamte Schule, für das eine Genehmigung vom Land vorliegt. Hiervon wird die anteilige Programmfläche von 2.354 m² im Ersatzbau Hengstäcker 4 realisiert.

Bis zur Inbetriebnahme des Ersatzbaus Hengstäcker 4 mussten Interimsmaßnahmen für die Schule für Körperbehinderte in Form von mobilen bzw. Modul-Unterrichtsräumen geschaffen werden.

Im Anschluss an die Ersatzbaumaßnahme Hengstäcker 4 schließt sich weiterer

Umstrukturierungsbedarf in den weiteren Gebäuden der Schule für Körperbehinderte (Hengstäcker 2, 5 und 6) zur vollständigen Realisierung des o.g. Gesamt-Raumprogramms an.

3. Entwurfskonzept

Der geplante 2-geschossige Ersatzneubau Hengstäcker 4 ersetzt das am gleichen Standort baufällige und abgeschriebene Bestandsgebäude. Der Erweiterungsbau nimmt die Struktur der vorhandenen Schulgebäude auf, ergänzt und verbindet diese mit dem umgebenden Landschaftsraum zu einer gesamten nutzbaren Einheit.

Der teilweise überdachte Ankunfts- und Abfahrtsbereich führt direkt ins neue Foyer, wo in Zusammenhang mit der Cafeteria/ Eingangsbereich ein vielfältig nutzbarer Raum und somit der neue Mittelpunkt der Schule entsteht. In diesem Zentrum ist neben dem Speisebereich mit Verteilerküche ein vielfältiger Ganztages- und Begegnungsbereich vorgesehen. Mittels eines Aufzugs für die barrierefreie Erschließung und einer rollstuhlgerechten Rampenanlage für therapeutische Zwecke wird der Zugang der Ebene im OG ermöglicht. Unmittelbar an den Neu- und Erweiterungsbau Hengstäcker 4 ist das Bestandsgebäude Hengstäcker 5 auf jeder Ebene angebunden.

Im Erdgeschoss findet sich die Praxisstufe mit ihren spezifischen Fachunterrichtsräumen vor. Im Obergeschoss wird der Klassenunterrichtsbereich für die Hauptstufe sowie weitere naturwissenschaftliche Fachräume untergebracht. Im gesamten Gebäude sind jeweils zwei Klassenzimmer einem Gruppenraum zugeordnet. Dieses Modul wurde gemeinsam mit dem Nutzer entwickelt und bereits in den bestehenden Interimsgebäuden umgesetzt. Jedem Modul sind entsprechend Therapie- und Pflegebereiche auf den jeweiligen Ebenen zugeordnet. Die barrierefreie Fluchtung im Obergeschoss wird über eine rollstuhlgerechte Rampenanlage im Außenbereich und Nutzung des vorhandenen Rettungsstegs im Bestandsgebäude Hengstäcker 5 ermöglicht.

Zu den Gartenhöfen eröffnen sich immer wieder neue Durch- und Ausblicke, zur visuellen „Verortung“ im Schulzentrum und in den umgebenden Grünraum.

Der Bewegungsgarten im Bereich Hengstäcker 5 bleibt weitestgehend erhalten. Ergänzt wird dieser durch einen Innenhof mit Durchblick in den angrenzenden Landschaftsraum sowie einem „grünen Klassenzimmer“ mit hoher Aufenthaltsqualität für Aktivitäten und Veranstaltungen im Freien. Die notwendige Rampenanlage zur barrierefreien Fluchtung aus dem Obergeschoss nimmt den Verlauf des bestehenden Wall auf und führt mittels Podeste und Stege in den Ankunfts- und Abfahrtsbereich des Schulzentrums.

4. Kosten

Nach der Kostenberechnung des Architekturbüros Otto & Hüfftlein-Otto vom 23.09.2011 betragen die Gesamtkosten 16.930.000,-- €.

Die Kostenkennwerte des Schulneubaus ermitteln sich wie folgt:

| | |
|----------------------------|-------------------------------|
| Bauwerkskosten KG 300-400 | 2.106,35 €/m ² NGF |
| Bauwerkskosten KG 300-400 | 458,12 €/m ³ BRI |
| Gesamtbaukosten KG 200-700 | 3.041,42 €/m ² NGF |
| Gesamtbaukosten KG 200-700 | 661,49 €/m ³ BRI |

Das Vorhaben liegt mit diesen Kostenkennwerten über den Werten für städtische Vergleichsprojekte im Schulbau. Dies begründet sich neben dem erhöhten geforderten Verkehrsflächenanteil durch die besonderen Anforderungen einer Sonderschule für Körperbehinderte.

5. Termine

Die Abbrucharbeiten des Bestandsgebäudes, die Verlegung der Versorgungsleitungen und die Verlegung des bestehenden Mischwassersammlers sollen als Vorabmaßnahmen innerhalb des Jahres 2012 durchgeführt werden. Für die geplanten Vorabmaßnahmen wird eine gesonderte Vorlage im Frühjahr/Sommer 2012 erstellt.

Für den Ersatzneubau Hengstäcker 4 sind bisher folgende Termine vorgesehen:

| | |
|-------------------|---------------|
| - Baubeschluss: | Dezember 2012 |
| - Baubeginn: | März 2013 |
| - Fertigstellung: | November 2014 |

6. Personalbedarf

Durch die Maßnahme entsteht kein erhöhter Personalbedarf an der Schule für Körperbehinderte.

7. Zuschuss des Landes

Für das Neubauvorhaben ist eine Schulbauförderung des Landes zu erwarten. Das Regierungspräsidium Stuttgart hat den Antrag der Stadt befürwortend dem Regierungspräsidium zur Entscheidung vorgelegt. Der Bescheid liegt seit 17.06.2009 vor. Durch die Bedarfsanerkennung kann mit einer Förderung von rund 2 Mio. Euro nach Abzug des Restwertes der abgeschriebenen Gebäude Hengstäcker 4 und Möhringer Landstraße gerechnet werden.

8. Folgelasten

Für das Vorhaben muss nach Abzug der wegfallenden Bestandsgebäude Hengstäcker 4 und Möhringer Landstraße, sowie der zu erwartenden Förderung in Höhe von rund 2 Mio. Euro nach Abzug des Restwertes der abgeschriebenen Gebäude mit nachstehenden Folgelasten gerechnet werden:

Folgeausgaben:

| | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Betriebs- und Sachausgaben | 141.713,00 € |
| Abschreibungen | 337.600,00 € |
| <u>Verzinsung des Anlagekapitals</u> | <u>967.200,00 €</u> |
| Summe | 1.446.513,00 € |

Folgeeinnahmen*:

| | |
|------------------------------------|---------------------|
| <u>Auflösungen von Zuwendungen</u> | <u>506.400,00 €</u> |
| Folgekosten jährlich* | 940.113,00 € |

Das sind 5,57 % der Gesamtkosten. [SVA]