

Stuttgart, 20.01.2022

Grundschule Kaltental, Stuttgart-Süd Neubau mit Mensa und Schulräumen

- Baubeschluss -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	25.01.2022
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	02.02.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	03.02.2022

Beschlussantrag

1. Dem Erweiterungsbau mit Mensa und Schulräumen an der Grundschule Kaltental in Stuttgart-Süd nach Plänen (Anlage 2) des Architekturbüros:

reichert schulze architekten BDA
Leuschnerstr. 48a
70176 Stuttgart

vom 12.11.2021

und dem vom Hochbauamt geprüften
Kostenanschlag

vom Dez. 2021

mit Brutto-Gesamtkosten

von 12,27 Mio. Euro

wird zugestimmt.

2. Die Gesamtkosten für den Neubau in Höhe von 12,27 Mio. EUR inkl. Ausstattung und Außenanlagen sind wie folgt veranschlagt:

Teilhaushalt 400 – Schulverwaltungsamt, Projekt 7.401175 – Grundschule Kaltental, GTS Erweiterung, Mensa, 1. Bauabschnitt

Auszahlungsgruppe 7871 – Hochbaumaßnahmen

11.850.000 EUR

darin enthalten sind Aufwendungen für interne Leistungen

in Höhe von 420.000 EUR

(diese werden im Vollzug ergebniswirksam auf Kontengruppe 481 verbucht)

Auszahlungsgruppe 78302

Erwerb von beweglichem Anlagenvermögen 420.000 EUR

Die Deckung der Mehrkosten in Höhe von 1.480.000 EUR erfolgt im Rahmen der Deckungsfähigkeit durch Mittelumsetzung vom Projekt 7.401909 – Formelle Ganztageschulen 4. Ausbaustufe.

Begründung

1. Beschlüsse

Vorprojektbeschluss (GRDrs 833/2019)

Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	am 24.09.2019
Bezirksbeirat Süd	am 08.10.2019
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	am 15.10.2019
Verwaltungsausschuss	am 16.10.2019

Projektbeschluss (GRDrs 952/2020)

Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	am 15.12.2020
Verwaltungsausschuss	am 03.02.2021

2. Schulsituation und Raumsituation

Die Grundschule liegt als einzige Schule im Stadtteil Kaltental. Im Schuljahr 2020/21 besuchten 197 Kinder in 9 Klassen die Grundschule.

Zum Schuljahr 2019/20 startete an der Grundschule Kaltental erfolgreich das Ganztagsangebot nach mehreren Jahren im Schülerhaus. Zeitgleich stiegen die Schülerzahlen, so dass der Raumbedarf stark anstieg. Um die angespannte Raumsituation aufgrund der gestiegenen Klassenzahlen und Ganztagsbedarfe etwas zu entspannen, wurden im Herbst 2017 auf dem Schulgrundstück zwei mobile Unterrichtsräume aufgestellt, die eine befristete Standzeit haben.

Der bisherige Raumbestand der Grundschule Kaltental entspricht dem einer 2-zügigen Halbtags-Grundschule mit bereits vorhandenen Defiziten im Verwaltungsbereich sowie bei den Material- und Lehrmittelräumen und Nebenflächen. Durch den Start in den Ganztags und die steigenden Schülerzahlen besteht zudem ein großes Raumdefizit im Bereich Klassenzimmer, Ganztagsflächen und Mensa. Der Soll-Bedarf für eine 3-zügige Ganztagsgrundschule beträgt 1.803 bis 2.038 m² Programmfläche gemäß Modellraumprogramm des Landes für Grundschulen sowie dem städtischen Raumstandard für Ganztagsgrundschulen.

In einem ersten Bauabschnitt soll ein Erweiterungsbau zusätzliche Programmfläche schaffen. Nach den Plänen von reichert schulze architekten beträgt die zukünftige Programmfläche im Erweiterungsbau rd. 873 m². Im Bestandsgebäude verbleibt nach Anschluss des Erweiterungsbaus auf allen Geschossen noch eine Programmfläche von rd. 940 m². Wie im Projektbeschluss GRDRs 952/2020 beschrieben, stellt der Neubau für die Mensa mit Schulräumen den 1. BA an der Grundschule Kaltental dar. Im Anschluss steht die Umstrukturierung des Hauptgebäudes als 2. BA an. Inwiefern in einem dritten Bauabschnitt - beispielsweise durch Nachnutzung des auf dem Schulgrundstück befindlichen Kita-Gebäudes Fuchsbau - die noch restliche Fehlfläche geschaffen werden kann, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch offen.

3. Entwurfskonzept

Das bestehende Schulgebäude mit seiner exponierten Hanglage wird westlich durch einen kompakten dreigeschossigen Baukörper mit einem vierten Staffelgeschoss und begrüntem Flachdach erweitert.

Der Erweiterungsneubau nimmt die Geschossdeckenhöhen des bestehenden Schulgebäudes auf. Über das neue Treppenhaus mit Personenaufzug werden Alt- und Neubau auf allen Geschossebenen barrierefrei miteinander verknüpft.

Im Erdgeschoss befindet sich die Verwaltung mit Schulleitung und Lehrerzimmer sowie die Leitung des Ganztagesbetriebes.

Im Obergeschoss sind vier Klassenräume, ein Differenzierungsraum und ein Besprechungsraum verortet.

Das Dachgeschoss nimmt im südlichen Teil den Medienbereich mit Bibliothek, sowie einen multifunktionalen Ganztagesbereich mit vorgelagertem Freibereich auf. Der nördliche Teil des Geschosses beinhaltet Technikflächen.

Im Hanggeschoss befindet sich die für 336 Essen im Zweischichtbetrieb konzipierte Mensa mit einem überdachten Außenbereich. Eine offene Garderobenzone ist dem Speiseraum vorgelagert.

Der Zugang für die Personal-/ Lager-/ Technik-/ räume im Hanggeschoss erfolgt von der Belchenstrasse. Hier befindet sich auch die vom Schulhof unabhängige Ver- und Entsorgung der Mensa.

Die tragenden Wände und Decken werden aufgrund der Gebäudeklasse und der großen Spannweiten in Stahlbeton, zum Großteil in RC-Beton, ausgeführt. Im Dachgeschoss werden die tragenden und aussteifenden Bauteile in Holz ausgeführt.

4. Energiekonzept

Der Erweiterungsbau wird an die bestehende Heizungsanlage im Hauptbau angeschlossen. Diese Anlage versorgt bisher die angrenzende Kita, die Sporthalle, das Intenrimsgebäude sowie den eigentlichen Hauptbau und muss aus Kapazitätsgründen erweitert werden. Es wird ein Nahwärmenetz gebildet, das alle Gebäude auf dem Campus versorgt. Zur Wärmeerzeugung wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Außen-einheit (Jahresarbeitszahl 3,8) sowie der bestehende Gas-Brennwertkessel genutzt.

Über die Wärmepumpe soll der hauptsächliche Wärmebedarf abgedeckt werden. Der bestehende Gas-Brennwertkessel dient als Spitzenlastkessel und zur Abdeckung des Hochtemperaturbereichs.

Der Vorprojektbeschluss des Bauvorhabens wurde vor dem Beschluss zur Novellierung der städtischen Vorgaben im Energiebereich (GRDrs 1493/2019) im Mai 2020 gefasst, weshalb die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen städtischen Anforderungen zur Unterschreitung der Energieeinsparverordnung (GRDrs 165/2010 als Vorgabe dienen.

Der Erweiterungsbau wird mit einem sehr guten, baulichen Wärmeschutz versehen. So unterschreiten die geplanten U-Werte die Vorgaben der EnEV2016 um 35 – 43 %. Beim Primärenergiebedarf werden die Anforderungen der EnEV2016 um ca. 18% unterschritten. Er erfüllt somit die bisherigen städtischen Vorgaben (GRDrs 165/2010). Die Anforderungen der aktuellen Beschlusslage (GRDrs 1493/2019) können aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen (aufgrund der Feinstaubproblematik ist der Betrieb einer Holzpellet-Anlage nicht möglich, begrenzte Platzressourcen für Erdwärmesonden sowie Beschaffenheit des Erdreichs) nicht gänzlich eingehalten werden.

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, ist flächig ein außenliegender Sonnenschutz mit Lichtlenkung an den Fassaden vorgesehen. Aufgrund der Verschattung des weit auskragenden Vordaches an der Westseite des Gebäudes ist im Erdgeschoss der Westfassade kein außenliegender Sonnenschutz erforderlich und daher nicht vorgesehen. In diesem Bereich sind innenliegende Blendschutzvorrichtungen geplant.

Zur Beleuchtung der Räume werden LED-Leuchten eingesetzt.

Die Wärmeverteilung in den Räumen erfolgt über eine flächendeckende Fußbodenheizung (Vorlauf-/ Rücklauftemperatur 40°C/30°C). Die Warmwasserbereitung in der Küche erfolgt zentral über eine Frischwasserstation, in den übrigen Bereichen (Teeküche, Behinderten-WC, Arztzimmer) mittels dezentralen, elektrischen Durchlauferhitzern. Für das Gebäude ist eine maschinelle Be- und Entlüftung mit einer hocheffizienten Wärmerückgewinnung (Rückwärmzahl $\geq 75\%$), geringer Ventilatorleistung (SFP1, SFP2) und CO₂-Steuerung sowie der Möglichkeit einer Nachtdurchlüftung vorgesehen.

Die Dachfläche wird teilweise als Dachterrasse genutzt. Der übrige Bereich wird extensiv begrünt und erhält eine aufgeständerte Photovoltaikanlage (ca. 10 kWp) entsprechend dem Regeldetail von 2019. Die Kosten für die Photovoltaik sind in den Gesamtkosten enthalten.

Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Das energetische Datenblatt (Anlage 4) liegt dem Beschluss bei.

5. Neugestaltung Außenanlagen

Für die Neugestaltung der Außenanlagen der gesamten Liegenschaft wurde eine Masterplanung erstellt. Die Umsetzung erfolgt angepasst auf die Hochbaumaßnahmen in folgenden Abschnitten:

Baustein 1a

Baustein 1a beinhaltet die Schaffung von Zugängen zu dem nordöstlich gelegenen Bestandsspielfeld und die Erneuerung der Zaunanlage hinter der Turnhalle. Um die der-

zeit nur über das Verlassen des Schulgeländes oder über einen „Klettertunnel“ erreichbare Spielfläche besser in den Schulalltag integrieren zu können, was insbesondere während der Bauzeit und der dadurch eingeschränkten Außenfläche von großer Bedeutung ist, wird die Erschließung durch zwei Stege (Nord/Süd) als Vorabmaßnahme momentan umgesetzt.

Baustein 1b

Als Baustein 1b wird der unmittelbar angrenzende Umgriff an den Erweiterungsbau und der neu gestaltete Müllstandort an der Fuchswaldstrasse umgesetzt. Diese Maßnahme erfolgt im Zuge des Erweiterungsbaus.

Baustein 2

Im Baustein 2 wird der südwestlich gelegene Bereich unterhalb des Bestandsgebäudes neugestaltet und mit einem grünen Klassenzimmer aufgewertet.

Baustein 3

Dieser Baustein enthält die Neugestaltung der bestehenden Schulhoffläche. Die Umsetzung erfolgt nachdem die momentan noch vorhandenen Interimscontainer demontiert sind.

Baustein 4

Baustein 4 beinhaltet die Aufwertung der angrenzenden Außenflächen der auf dem Grundstück befindlichen Kindertagesstätte.

Die Bausteine 2 - 4 werden mit der Umstrukturierung der Bestandsgebäude umgesetzt.

Für alle nicht überbauten Flächen, die nicht (z.B. als Schulhof) genutzt werden, wird eine Entsiegelung und umfassende Begrünung angestrebt.

Eine umfassende Fassadenbegrünung wird geprüft und soweit als möglich umgesetzt.

Baumfällungen/Baumersatz

Es ist notwendig für den Neubau 7 Bestandsbäume zu fällen. Hierfür sind Ersatzpflanzungen von 9 neuen Bäumen vorgesehen. Es werden einheimische Baumarten verwendet.

Der Neubau liegt nicht im Bereich der Baumschutzverordnung.

Aufgrund der anstehenden Baumaßnahmen im März 2022, erfolgt die Fällung innerhalb der Vegetationsruhe bis Ende 2021.

6. Baurecht

Mit der Erteilung der Baugenehmigung wird bis Februar 2022 gerechnet.

7. Kosten

Den Gesamtkosten für den Erweiterungsbau mit Mensa und Schulräumen an der Grundschule Kaltental in Stuttgart-Süd wurden im Projektbeschluss GRDRs 952/2020 am 03.02.2021 auf Grundlage der Kostenberechnung vom 12.10.2020 mit 10.790.000

EUR inkl. Prognose bis Mitte Bauzeit zugestimmt. Für die Baupreisentwicklung wurde eine Steigerung von jährlich 2,5 % bis zur mittleren Bauzeit angesetzt.

Gemäß statistischem Landesamt Baden-Württemberg liegt die Baupreissteigerung vom 3.Quartal 2020 bis 3.Quartal 2021 bei 10,38%.

Der Kostenanschlag vom Dezember 2021 mit Gesamtkosten von 12.270.000 EUR basiert auf den Submissionsergebnissen der Ausschreibungen mit ca. 60 % der Hauptgewerke, sowie auf der Kostenberechnung für die übrigen Gewerke und deren Indexierung auf den Stand 1. Quartal 2023 (mittlere Bauzeit).

Für die künftig eintretende Baupreissteigerung wird weiterhin eine Steigerung von jährlich 2,5 % angesetzt.

Bei den Submissionen ergeben sich Mehrkosten von 200.000 EUR, die insbesondere auf die aktuell sehr starke Preisentwicklung bei Baumaterialien, z. B. Holz und Stahl, zurückzuführen sind. Die übrigen Gewerke werden abgestimmt auf den Bauablauf ausgeschrieben.

Nach dem Kostenanschlag vom Dezember 2021 ergeben sich folgende Kosten:

Gesamtbaukosten Neubau Mensa inkl. Außenanlagen	11.650.000 EUR
---	----------------

Einrichtung und Ausstattung sowie aktive Komponenten päd. Netz	420.000 EUR
--	-------------

Zwischensumme	12.070.000 EUR
---------------	----------------

Prognose Baupreissteigerung 2,5% pro Jahr (bis Mitte Bauzeit)	200.000 EUR
---	-------------

Voraussichtliche Brutto-Gesamtkosten inkl. Außenanlagen, Ausstattung und Prognose	12.270.000 EUR
--	-----------------------

Gegenüber dem Projektbeschluss GRDRs 952/2020 vom 02.12.2020 (mit Gesamtkosten 10.170.000 EUR ohne Prognose/Baupreissteigerung) ergeben sich Mehrkosten in Höhe von brutto 1.480.000 EUR.

Die Mehrkosten begründen sich im Wesentlichen durch folgende Punkte:

1. Reale Baupreissteigerung gemäß Statistischem Landesamt Baden-Württemberg mit Indexierung vom 3.Quartal 2020 bis 3.Quartal 2021. 1.060.000 EUR
2. Prognose Baupreissteigerung (2,5% jährlich) ab 1.Quartal 2022 bis 1.Quartal 2023 (Mitte Bauzeit). 200.000 EUR
3. Darüberhinausgehende Mehrkosten, die sich in den realen Submissionsergebnissen zeigen.

(pandemiebedingte Marktüberlastung). 200.000 EUR

4. Digitalisierung, erweitertes WLAN und Ladestationen. 20.000 EUR

Die Kostenkennwerte für den Neubau liegen bei:

Bauwerkskosten 300-400	5.217 EUR/m ² NRF
Bauwerkskosten 300-400	832 EUR/m ³ BRI

Gesamtbaukosten 200-700	7.844 EUR/m ² NRF
Gesamtbaukosten 200-700	1.259 EUR/m ³ BRI

Die Kostenkennwerte liegen unter Berücksichtigung von städtischen Vergleichsprojekten im wirtschaftlichen Bereich.

Aufgrund der aktuellen dynamischen Baupreisentwicklung besteht auch weiterhin ein sehr hohes konjunkturelles Kostenrisiko. Zudem wird auf ein Kostenrisiko bezüglich Baugrund, Altlasten und Kampfmittelbeseitigung am geplanten Standort hingewiesen.

8. Förderung und Zuschüsse

Die Stadt Stuttgart hat zum 01.10.2021 beim Land einen Antrag auf Schulbauförderung bzw. auf Förderung von Baumaßnahmen für Ganztagschulen gestellt. Sofern dem Antrag stattgegeben wird, kann mit einem Zuschuss in Höhe von rd. 900.000 EUR gerechnet werden.

9. Folgelasten

Für den Erweiterungsbau mit Mensa und Schulräumen muss mit Folgelasten in Höhe von ca. 5,5 % der Gesamtneubaukosten gerechnet werden.

10. Personalbedarf

Aufgrund der baulichen Erweiterung durch den Neubau mit Mensa und Schulräumen ist nicht mit zusätzlichen Personalstellen im Sekretariats- bzw. Hausmeisterbereich zu rechnen.

11. Termine

Baubeschluss	Februar 2022
Baubeginn	März 2022
Baufertigstellung	März 2024

12. Barrierefreies Bauen

Die Belange behinderter Personen werden nach DIN 18040-1 erfüllt.

Finanzielle Auswirkungen

Zur Finanzierung sind gemäß Projektbeschluss (GRDrs 952/2020) im Teilfinanzhaushalt 400 – Schulverwaltungsamt bei Projekt 7.401175 – GS Kaltental, Umstrukturierung GTS (Erweiterungsbau) - Mittel in Höhe von 10.790.000 EUR bereitgestellt.

Die Deckung der Mehrkosten in Höhe von 1.480.000 EUR erfolgt im Rahmen der Deckungsfähigkeit durch Mittelumsetzung vom Projekt 7.401909 – Formelle Ganztageschulen 4. Ausbaustufe.

Die neuen Gesamtkosten für den Neubau der Mensa mit Schulräumen in Stuttgart-Süd in Höhe von 12.270.000 EUR werden wie folgt gedeckt:

Auszahlungsgruppe 7871 – Hochbaumaßnahmen –

bis 2021	-Bau-	800.000 EUR
2022	-Bau-	5.210.000 EUR
2023	-Bau-	4.490.000 EUR
<u>2024</u>	<u>-Bau-</u>	<u>1.350.000 EUR</u>
		11.850.000 EUR

Gesamtaufwand brutto

12.270.000 EUR

Die aktivierungsfähigen Leistungen des Hochbauamts werden mit dem Projekt verrechnet und aus den veranschlagten Auszahlungsansätzen gedeckt:

bis 2021	150.000 EUR
2022	110.000 EUR
2023	100.000 EUR
<u>2024</u>	<u>60.000 EUR</u>
	420.000 EUR

Die internen Leistungsverrechnungen werden im Vollzug ergebniswirksam auf Kontengruppe 481 verbucht.

Es fallen nicht aktivierungsfähige Baunebenkosten im Teilergebnishaushalt 400 - Schulverwaltungsamt, Kontengruppe 42510 - Sonstige Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen in Höhe von voraussichtlich 87.000 EUR an, die aus den veranschlagten Auszahlungsansätzen gedeckt werden.

In Höhe der in den Jahren 2023 und 2024 benötigten Mittel von zusammen 5,84 Mio. EUR wird die im Haushaltsplan 2022 bei Projekt-Nr. 7.401175 – Grundschule Kaltental, Ganztageschule Umstrukturierung (Erweiterungsbau) in Anspruch genommen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate JB, SWU und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

1. Baubeschreibung
2. Pläne
3. Kostendeckblatt
4. Energetisches Datenblatt
5. Folgelastenbeleg

<Anlagen>