

Stuttgart, 02.12.2020

Grundschule Kaltental, Stuttgart Süd Neubau mit Mensa und Schulräumen - Projektbeschluss-

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	15.12.2020 03.02.2021

Beschlussantrag

1. Dem Raumprogramm bzw. der Flächenaufstellung zum Neubau eines Erweiterungsbaus inklusive Bestandsanbindung und der Neugestaltung der Aussenanlagen an der Grundschule Kaltental mit den in Anlage 2 dargestellten Flächen wird zugestimmt.

2. a)

Der Entwurfsplanung für den Erweiterungsbau nach den Plänen des

Architekturbüros

reichert schulze architekten BDA

Leuschnerstr. 48a

70176 Stuttgart

vom 12.10. 2020

der Baubeschreibung (Anlage 1)

und der geprüften Kostenberechnung

vom 12.10. 2020

vom 12.10. 2020

mit voraussichtlichen Bruttogesamtkosten inkl. Prognose,
(inkl. Ausstattung und Außenanlagen, inkl. MwSt. 19%) von

10.670.000 EUR

wird zugestimmt.

b.)

Der Herstellung der Zugänge und der Aktivierung des nordöstlich gelegenen Bestandsspielplatzes (vorgezogener Baubeschluss) als Vorabmaßnahme

mit voraussichtlichen Kosten von

120.000 EUR

wird zugestimmt.

Voraussichtliche Gesamtkosten der Maßnahme (inkl. Prognose) **10.790.000 EUR**

3. Das Hochbauamt wird mit der Weiterplanung bis Leistungsphase 6 HOAI sowie Teilen von Leistungsphase 7 HOAI beauftragt.
4. Die für die Weiterplanung des 1. Bauabschnittes bis zum Baubeschluss (LPH 6 und Teile von LPH 7) benötigten Planungsmittel werden im THH 400 - Schulverwaltungsamt bei der Projektnummer 7.401175 - GS Kaltental, Umstrukturierung GTS (Erweiterungsbau) - ausgewiesen. Mit Vorprojektbeschluss 833/2019 wurden bereits 1,0 Mio. EUR Planungsmittel bereitgestellt. Die nun darüber hinaus benötigten Planungsmittel für den 1. Bauabschnitt in Höhe von 750.000 werden bereitgestellt. Die Deckung erfolgt ebenfalls durch Umsetzung von vorhandenen Mitteln der Projektnummer 7.401909 – Investitionspauschale für Ganztageschulen, 4. Ausbaustufe.

Die darüberhinausgehenden Kosten für den 1. Bauabschnitt in Höhe von voraussichtlich 8,92 Mio. EUR werden als Vorbelastung zum Doppelhaushalt 2022/2023 angemeldet.
5. Die Finanzierung der Vorabmaßnahme „Außengelände Bestandsspielplatz“ erfolgt durch Umsetzung von vorhandenen Mitteln der Projektnummer 7.401909 - Investitionspauschale für Ganztageschulen, 4. Ausbaustufe.
6. Die für die Weiterplanung des 2. Bauabschnittes bis zum Projektbeschluss (bis einschl. LPH 3) benötigten Planungsmittel werden im THH 400 - Schulverwaltungsamt bei Projektnummer **7.401214 – GS Kaltental, Umstrukturierung GTS (Bestandsgebäude)** - ausgewiesen. Mit Vorprojektbeschluss 833/2019 wurden bereits 0,5 Mio. € Planungsmittel bereitgestellt. Die nun darüber hinaus benötigten Planungsmittel in Höhe von 250.000 € werden bereitgestellt. Die Deckung erfolgt ebenfalls durch Umsetzung von vorhandenen Mitteln der Projektnummer 7.401909 - Investitionspauschale für Ganztageschulen, 4. Ausbaustufe.

Begründung

1. Beschlüsse

Vorprojektbeschluss (GRDrs 833/2019)

Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik

Bezirksbeirat Süd

Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik

Verwaltungsausschuss

am 24.09.2019

am 08.10.2019

am 15.10.2019

am 16.10.2019

2. Schulsituation und Raumsituation

Die Grundschule Kaltental liegt als einzige Schule im Stadtteil Kaltental.

Die bislang 2-zügige Grundschule hat in den letzten Jahren einen deutlichen Schülerzuwachs zu verzeichnen. Die Schülerzahlen stiegen auf bis **zu 3 Züge** pro Jahrgang. Im Schuljahr 2019/20 besuchten 214 Schülerinnen und Schüler in 10 Klassen die Grundschule. Nach mehreren Jahren im Schülerhaus begann an der Grundschule Kaltental zum **Schuljahr 2019/20 der Start in den Ganztagsbetrieb**. Der Gemeinderat hat mit der GRDRs 989/2016 die entsprechenden finanziellen Mittel für den laufenden Betrieb und den investiven Bereich zur Verfügung gestellt.

Der bisherige Raumbestand der Grundschule Kaltental entspricht dem einer 2-zügigen Halbtags-Grundschule mit bereits vorhandenen Defiziten im Verwaltungsbereich sowie bei den Material- und Lehrmittlräumen und Nebenflächen. Durch den Start in den Ganztagsbetrieb und die steigenden Schülerzahlen besteht nun zusätzlich ein großes Raumdefizit im Bereich Klassenzimmer und Ganztagsflächen.

Aus dem Modellraumprogramm des Landes für Grundschulen sowie dem städtischen Raumstandard für Ganztagsgrundschulen ergibt sich ein Soll-Bedarf für eine 3-zügige Ganztagsgrundschule von **1.803 bis 2.038 m²** Programmfläche. Auf Basis der Entwurfsplanung nach den Plänen von reichert schulze architekten BDA beträgt die zukünftige Programmfläche im **Erweiterungsbau rund 890 m²**. Im Vergleich zum Entwurfsstand zum Zeitpunkt des Vorprojektbeschlusses (GRDRs 833/2019) war es den Architekten möglich im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben noch weitere Programmfläche zu generieren. Im **Bestandsgebäude** verbleibt nach Anschluss des Erweiterungsbaus auf allen Geschossen noch eine Programmfläche von rd. 940 m². Die Sanierung, Vernetzung und geringfügige Umstrukturierung des Bestandsgebäudes erfolgt als zweiter Bauabschnitt. 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.

Um die angespannte Raumsituation aufgrund der gestiegenen Schüler- und Klassenzahlen etwas zu entspannen, wurden im Herbst 2017 auf dem Schulgrundstück zwei mobile Unterrichtsräume aufgestellt, die eine befristete Standzeit haben.

Die anstehenden Baumaßnahmen ziehen auch eine Neugestaltung der schulischen Außenflächen nach sich.

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 miteinander verknüpft.

Im Erdgeschoss ist die Verwaltung mit Schulleitung und Lehrerzimmer sowie die Leitung des Ganztagesbetriebes angeordnet.

Im Obergeschoss befinden sich vier Klassenräume, ein Kursraum und ein Besprechungsraum.

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 Garderobe ist dem Speiseraum vorgelagert. Das Hanggeschoss wird über die Belchenstraße von Westen her separat erschlossen. Hier befindet sich die vom Schulhof unabhängige Ver- und Entsorgung des Mensabetriebes und der Zugang für die Personal-/Lager-/Technik-/räume.

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

Weitere Bauabschnitte

Wie im Vorprojektbeschluss GRDRs 833/2019 beschrieben, stellt der Neubau für die Mensa und Schulräume inklusive Bestandsanbindung den 1. BA an der Grundschule Kaltental dar. Im Anschluss ist die Umstrukturierung des Hauptgebäudes als 2. BA und die Ergänzung der fehlenden Programmfläche als 3. BA geplant.

4. Grundstück

Damit der Erweiterungsbau an der Grundschule Kaltental umgesetzt werden kann, wird das benötigte Teilgrundstück von der Verwaltung durch das Liegenschaftsamt auf die Verwaltung durch das Schulverwaltungsamt übertragen.

5. Barrierefreiheit

Der Erweiterungsbau wird vom bestehenden Schulhof aus barrierefrei erschlossen. Ein innerhalb des Erweiterungsbaus liegender behindertengerechter Aufzug ermöglicht auch die barrierefreie Erschließung des Bestandsgebäudes.

6. Energetisches Konzept

Der Erweiterungsbau wird an die bestehende Heizungsanlage im Hauptbau angeschlossen. Diese Anlage versorgt bisher die angrenzende Kita, die Sporthalle, das Interimsgebäude 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 $\geq 3,5$) 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 Erweiterungsbau wird mit einem sehr guten, baulichen Wärmeschutz versehen. So unterschreiten die geplanten U-Werte die Vorgaben der EnEV2016 um 35 - 43 %. Beim Primärenergiebedarf wird die EnEV2014 um ≥ 30 % und die 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 (vorliegende Frischluftschneise, begrenzter Platz 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-/Rücklauf temperatur 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 mechanische Be- und Entlüftung mit einer hocheffizienten Wärmerückgewinnung (Rückwärmzahl $\geq 75\%$) 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 über der Begrünung aufgeständerte Photovoltaikanlage (ca. 10 kW_p). Auf diese Weise wird eine effektive PV-Nutzung bei gleichzeitig großzügig bemessener Retention ermöglicht. Die Kosten für die Photovoltaik sind in den Gesamtkosten enthalten.

Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Das energetische Datenblatt (Anlage 5) liegt dem Beschluss bei.

7. Neugestaltung der 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 Bestandsspielplatz und die Erneuerung der Zaunanlage hinter der Turnhalle. Um die derzeit 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, soll die Erschließung durch zwei Stege (Nord/Süd) als Vorabmaßnahme umgesetzt werden.

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.

Die Möglichkeit für Fassadenbegrünung wird geprüft und wenn technisch möglich entsprechend umgesetzt.

Baumbilanz:

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.

8. Kosten

Im Vergleich zum Vorprojektbeschluss (GRDrs 833/2019) vom 16.10.2019 mit genehmigten Gesamtkosten von 9,85 Mio. EUR entstehen für den Neubau des Erweiterungsbaus Gesamtkosten von 10,79 Mio. EUR.

Die Mehrkosten in Höhe von 940.000 ergeben sich aus:

- | | |
|--|-------------|
| 1. Baupreissteigerung seit 06/2019 gemäß
Statistischem Landesamt Baden-Württemberg
mit Indexierung vom 2. Quartal 2019 bis 3. Quartal 2020 | 270.000 EUR |
| 2. Prognose Baupreissteigerung bis Mitte Bauzeit
Mit Indexierung vom 4. Quartal 2020 bis 1. Quartal 2023
(Jährlich 2,5 %) | 620.000 EUR |
| 3. Mehrkosten für bereits im 1. Bauabschnitt vorgezogene
Ausstattungskosten im Vorgriff auf den 2. Bauabschnitt | 50.000 EUR |

Auf ein Kostenrisiko bezüglich der aktuellen Marktsituation, Baugrund, Kampfmittelbeseitigung und Altlasten am geplanten Standort wird hingewiesen.

9. Förderung/Zuschüsse

Die Stadt Stuttgart wird voraussichtlich zum 01.10.2021 beim Land einen Antrag auf Schulbauförderung bzw. auf Förderung von Baumaßnahmen für Ganztagschulen

stellen. Aus heutiger Sicht ist mit einem Zuschuss in Höhe von rd. 900.000 EUR zu rechnen.

10. Folgelasten

Für den Bauabschnitt 1 muss mit zusätzlichen Folgelasten in Höhe von ca. 6,3 % der Gesamtbaukosten jährlich gerechnet werden.

11. Termine

Folgende Terminabwicklung ist vorgesehen:

Bauantrag	voraus. Anfang 2021
Baubeschluss	voraus. Ende 2021
Baubeginn Erweiterungsbau	voraus. Anfang 2022
Baufertigstellung Erweiterungsbau	voraus. Anfang 2024

Finanzielle Auswirkungen

Für den Erweiterungsbau inklusive Bestandanbindung ergeben sich Gesamtkosten, einschließlich Einrichtungskosten und Kosten für die Außenanlagen, in Höhe von 10,17 Mio. EUR (ohne Prognose).

Neubau Erweiterungsbau	9.362.000 EUR
Außenanlagen	388.000 EUR
<u>Einrichtung und Ausstattung</u>	<u>420.000 EUR</u>
Gesamtkosten	10.170.000 EUR

Prognose Baupreissteigerung (Jährlich 2,5% bis Mitte Bauzeit). 620.000 EUR

Gesamtkosten brutto 10.790.000 EUR

Für die Weiterplanung des 1. Bauabschnitt bis zum Baubeschluss werden Mittel von insgesamt 1,75 Mio. EUR benötigt.

Finanzierung

Für die baulichen Maßnahmen an der GS Kaltental wurden mit dem Vorprojektbeschluss GRDRs 833/2019 vom Gemeinderat die Ausbauschritte und die Finanzierung der Planungskosten zum damaligen Planungsstand beschlossen.

Die Gesamtmaßnahme wird im Teilfinanzhaushalt 400 - Schulverwaltungsamt - bei der Projektnummer 7.401175 - GS Kaltental, Umstrukturierung GTS (Erweiterungsbau) - ausgewiesen.

Für die Weiterplanung des 1. Bauabschnittes werden zusätzlich zu den bereits beschlossenen 1,0 Mio. € Planungsmittel nun weitere 750.000 € Planungsmittel benötigt. Die Deckung erfolgt durch Umsetzung von vorhandenen Mitteln der Projektnummer 7.401909 - Investitionspauschale für Ganztagschulen, 4. Ausbaustufe.

Die Erschließung des Außen-Spielbereichs hinter der Turnhalle wird als Vorabmaßnahme in Höhe von rd. 120.000 EUR durchgeführt. Die Finanzierung der hierzu benötigten Mittel erfolgt durch Umsetzung von vorhandenen Mitteln der Projektnummer 7.401909 - Investitionspauschale für Ganztagschulen, 4. Ausbaustufe.

Die **Investitionskosten** für den 1. Bauabschnitt, die über die bereits bereitgestellten Planungsmittel und die genannten Erschließungskosten des Außen-Spielbereichs hinausgehen, werden sich voraussichtlich auf 8,92 Mio. EUR belaufen und werden als Vorbelastung zum Doppelhaushalt 2022/2023 angemeldet. Zur Gesamtfinanzierung des 1. Bauabschnitts sind damit nach aktueller Kostenberechnung 10,79 Mio. EUR (brutto) notwendig.

Für die Weiterplanung des 2. Bauabschnittes werden über die im Vorprojektbeschluss 833/2019 bereits bereitgestellten Planungsmittel in Höhe von 0,5 Mio. EUR hinaus noch zusätzlich 250.000 EUR benötigt. Diese werden nun durch Umsetzung von vorhandenen Mitteln der Projektnummer 7.401909 - Investitionspauschale für Ganztagschulen, 4. Ausbaustufe bereitgestellt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate JB, SWU und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet. Die Hinweise werden im weiteren Planungsprozess überprüft und, soweit möglich, berücksichtigt. Sämtliche Änderungen sind, soweit technisch umsetzbar, in der Vorlage berücksichtigt, die darüberhinausgehenden Forderungen werden im Planungsprozess verwaltungsintern abgestimmt.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

--

Erledigte Anfragen/Anträge:

--

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

- Anlage 1 Baubeschreibung
- Anlage 2 Flächenaufstellung
- Anlage 3 Pläne
- Anlage 4 Kostendeckblatt
- Anlage 5 Energetisches Datenblatt
- Anlage 6 Ermittlung Folgelasten

<Anlagen>