

Stuttgart, 15.06.2010

**Neubau 2-teilbare Sporthalle/Schulerweiterung Schulzentrum Ostheim, Stuttgart-Ost,
Landhausstraße 117**

Beschlußvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|----------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| Ausschuss für Umwelt und Technik | Vorberatung | öffentlich | 29.06.2010 |
| Verwaltungsausschuss | Vorberatung | öffentlich | 30.06.2010 |
| Gemeinderat | Beschlussfassung | öffentlich | 01.07.2010 |

Beschlußantrag:

1. Dem Neubau einer 2-teilbaren Sporthalle
und Schulerweiterung auf dem Gelände
des Schulzentrums Ostheim nach den
Plänen des Hochbauamts und der
Architekten Glück und Partner, Stuttgart vom
17.03.2010

und dem Kostenanschlag vom
18.05.2010

mit Gesamtkosten von
7.690.000 €

zuzüglich Prognose für Baupreisentwicklung von
15.000 €

damit voraussichtlichen Gesamtkosten
bei Fertigstellung von
7.705.000 €

wird zugestimmt.

2. Die voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 7.705 Mio. € werden im
Finanzhaushalt bei der Projektnummer 7.401014 - Schulzentrum Ostheim,

Sporthalle und Ganztagesbetreuung - wie folgt gedeckt:

| | |
|-------------|-------------------|
| 2010 | - Bau - |
| 2.100.000 € | |
| 2011 | - Bau - |
| 4.200.000 € | |
| 2011 | - Umbau Bestand - |
| 305.000 € | |
| 2012 | - Ausstattung - |
| 105.000 € | |
| 2012 | - Sportgeräte - |
| 100.000 € | |
| 2012 | - Bau - |
| 895.000 € | |

Der zur vollständigen Finanzierung des Vorhabens erforderlichen überplanmäßigen Mittelbewilligung im Haushaltsjahr 2011 in Höhe von 305.000 € mit Deckung aus dem 2. Sonderprogramm Schulsanierungen - entsprechend der bisherigen Beschlüsse - wird zugestimmt.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

1. Beschlüsse

Vorprojektbeschluss (GRDRs 822/2006)
UTA 19.12.2006
VA 20.12.2006

Projektbeschluss (GRDRs 1225/2007)
UTA 15.07.2008
VA 16.07.2008

2. Raumprogramm

Die Planung entspricht dem mit dem Projektbeschluss festgelegten Raumprogramm (Anlage 3) und beinhaltet eine 2-teilbare abgesenkte Sporthalle 23 x 44 x 7 m mit 2-geschossigem Nebenraumtrakt und einen Schulerweiterungstrakt im 1. OG für Werken, Musik und Ganztagesbetrieb bei insgesamt 2.319 m² Nettogrundfläche.

3. Standort / Entwurfskonzept

Die eingeschossig abgesenkte Sporthalle ist an die Geschosshöhen und Verkehrsbereiche der bestehenden Realschule angebunden und liegt als zweigeschossig sichtbarer Baukörper im nördlichen Bereich der Gesamtschulanlage umgeben von Wohnbebauung.

Die Halle ist zur westlichen Wohnbebauung geschlossen und in Nord-Südrichtung sowie über die Dachfläche natürlich belichtet und belüftet. Die im 1. Obergeschoss liegenden Fachklassen und Ganztagesräume sind über eine Glasfassade natürlich belichtet und belüftet und orientieren sich nach Osten zu den benachbarten Diakonie-Wohngebäuden. Der Neubau ist in Längsrichtung über eine zentrale Flurachse parallel zur bestehenden Realschule erschlossen. Als Gebäudehülle sind wärmegeämmte Metallfassaden und transparente Glasflächen sowie extensiv begrünte Dachflächen über dem Schulerweiterungstrakt und der Agora des überdachten Eingangsbereichs vorgesehen.

Die Dachfläche der Sporthalle ist als leichte Segmentbogen-Konstruktion in Stahl und Holz mit Metalldeckung geplant und in Längsrichtung der Halle geneigt. Eingangsbereich und Schulerweiterungstrakt erhalten Flachdächer in Stahlbeton.

Die Halle ist für alle Schulsportarten geeignet und deckt den Bedarf von 2 Übungseinheiten ab. Optional ist die spätere Ausrüstung mit einer Kletterwand möglich. Für den Schul- und Vereinssport sind getrennte Zugangsmöglichkeiten vorgesehen.

Mit dem Neubau werden die unmittelbaren Umgebungsflächen der Sporthalle und der nördliche Teil des bestehenden Schulhofs neu gestaltet. Darüber hinaus ist die Neuanlage von Zufahrts- und Parkierungsflächen östlich der Realschule erforderlich.

4. Planungsrecht

Der Sporthallenneubau war nach altem Planungsrecht aufgrund der beengten Grundstückssituation nicht genehmigungsfähig (Bauverbotsfläche) und erforderte die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans. Der Bebauungsplan Stgt. 203 wurde am 30.04.2009 satzungsmäßig beschlossen und ist seit 14.05.2009 rechtskräftig.

5. Kosten

Der Kostenanschlag vom 18.05.2010 mit Gesamtkosten von 7.690.000 € zuzüglich Prognose bis Fertigstellung in Höhe von 15.000 €, damit voraussichtlichen Gesamtkosten von 7.705.000 € basiert auf Submissionsergebnissen für 65 % der Gewerke (Abbruch, Rohbau, Fassade, TGA), sowie auf Massenermittlungen mit Einheitspreisen der restlichen Ausbaugewerke und Außenanlagen. Die Gesamtkosten enthalten Kostenanteile für Abbruch Turnhalle, Neubau Sporthalle / Schulerweiterung incl. Ausstattung und Sportgeräte, Verlegung der Fernheizleitung, Feuerwehrzufahrt und Parkierung sowie Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan, Umbau der Bestandsfassade der Realschule und notwendige Pausenhofumgestaltung. Die Gesamtkosten sind mit 7.400.000 € im Doppelhaushalt 2010/2011 und in der mittelfristigen Finanzplanung enthalten. Der weitergehende Mittelbedarf in Höhe von 305.000 € wird aus dem 2. Sonderprogramm Schulsanierungen gedeckt.

6. Folgekosten

Die Folgekosten des Vorhabens betragen jährlich 774.427 €

7. Termine

Der Baubeginn ist mit dem Abbruch der Turnhalle im Juli 2010 vorgesehen. Die bauliche Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im Januar 2012, die Fertigstellung der Außenanlagen und die Inbetriebnahme sind für Mai 2012 geplant.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Beteiligte Stellen

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

Vorliegende Anträge/Anfragen

-

Erledigte Anträge/Anfragen

-

Dirk Thürna
Bürgermeister

Anlagen

- 1: Ausführliche Begründung
- 2: Kostenanschlag
- 3: Raumprogramm / Flächenvergleich
- 4: Baubeschreibung
- 5: Energetisches Datenblatt

Ausführliche Begründung

1. Sportstätten-situation / Schulraumbedarf

Am Schulzentrum besteht derzeit ein Bedarf von 2,7 Übungseinheiten für den Schulsport. In der Bestandsturnhalle und in der Berger Schule steht jeweils eine Übungseinheit zur Verfügung. Darüber hinaus können noch Kapazitäten in der angemieteten EnBW Sporthalle genutzt werden.

Die bestehende Turnhalle weist mit 13 x 26 m keine normgerechten Hallenmaße nach DIN 18032 auf und ist sanierungsbedürftig, die Anmietung der EnBW Sporthalle ist längerfristig nicht mehr gesichert und wegen der fußläufigen Entfernung (ca. 1 km) für Grundschüler problematisch.

Dem Vereinssport stehen im Stadtbezirk Ost insgesamt 13 Übungseinheiten zur Verfügung. Dies entspricht einer Bedarfsdeckung von 76,8 % und einem Fehlbedarf von 5,4 Übungseinheiten.

Durch den Neubau einer Sporthalle mit 2 Übungseinheiten kann langfristig die Sportstätten-situation für den Schul- und Vereinssport im Stuttgarter Osten verbessert werden. Darüber hinaus bietet der Bau einer Halle mit den Sporthallenmaßen 23 x 44 x 7 m die Möglichkeit, künftig sämtliche Hallensportarten wettkampfgerecht durchzuführen.

Mit dem Abbruch der bestehenden, sanierungsbedürftigen Turnhalle wird der Ersatz der im Untergeschoss liegenden Werkräume sowie des im 1. OG über dem Eingang liegenden Musikraumes erforderlich. Darüber hinaus müssen 2 zusätzliche Räume als Betreuungsräume für den geplanten Ganztagesbetrieb der Hauptschule geschaffen werden.

Mit dem Projektbeschluss (GRDRs 1225/2007) wurde ein Raumprogramm für Sporthalle und Schulerweiterung mit einer Gesamtprogrammfläche von 1.724 m² beschlossen.

2. Standort / Entwurfskonzept

Die Entwurfsplanung sieht eine eingeschossig abgesenkte 2-teilbare Sporthalle in Nord-Süd Ausrichtung im Bereich der abzubrechenden Bestandsturnhalle und der dahinter liegenden Grünfläche vor. Längsseits der Halle sind über ein einbündiges Flursystem die Nebenräume der Sporthalle sowie im 1. OG die Schulerweiterungsräume angeordnet. Der 2-geschossig sichtbare Neubau ist über ein zentrales Foyer an die Geschosshöhen der bestehenden Realschule angebunden und über separate Zugänge vom Schulhof und von der neu geplanten Zufahrts- und Parkierungsfläche für Schule und Vereinssport

behindertengerecht erschlossen.

Der Standort im nördlichen Bereich des Schulzentrums ist trotz knapper Grundstücksdimensionen für den Bau einer wettkampfgerechten Sporthalle mit den Normmaßen 23 x 44 x 7 m noch geeignet. Zur Kompensation der Randlage und baulichen Verdichtung ist eine leichte und transparente Struktur in offener Hallenbauweise zum Schulhof bei gleichzeitigem Sicht- und Schallschutz der westlichen Wohnbebauung durch geschlossene Wandscheiben vorgesehen.

Sporthalle und Schulerweiterung sind als 3-geschossige Sichtbetonkonstruktion mit flächigen Fassadenverglasungen und natürlicher Belüftung und Belichtung geplant. Eingangsfoyer, Aufzug, Treppen sowie Galerie und Flurachse bilden ein klar verständliches lineares Erschließungssystem. Die Tragkonstruktion des Sporthallendachs ist in Leichtbauweise aus Stahlträgern und Holzpfetten aufgebaut und wird durch eine längsgerichtete, bogenförmige Dachschale mit Metalldeckung nach oben abgeschlossen.

Die Decken des Nebenraumtrakts mit Schulerweiterung und Eingangssagora sind in Massivbauweise mit extensiver Dachbegrünung, die Außenwände als Stahlbetonscheiben mit wärme gedämmten Metallfassaden geplant.

Die Halle ist durch einen Trennvorhang 2-teilbar (18 x 23 m / 26 x 23 m) und für alle Schulsportarten geeignet. Auf Anforderung aus dem Vereinssport wurden die Lagerflächen für den Tischtennisbetrieb dimensioniert und die Beleuchtungsstärke der Sporthalle auf 600 lx ausgelegt. Optional ist die Ausrüstung der westlichen Längswand mit einer Kletterwand (ca. 10 x 10 m) möglich.

3. Außenanlagen

Mit dem Sporthallenneubau und der Schulerweiterung ist die Neugestaltung der unmittelbaren Zugangsbereiche und Freiflächen einschließlich der Ersatzpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen. Die nördlich der Baumaßnahme verbleibende Rasenfläche bleibt einschließlich des Pflanzbestands unverändert. Der Neubau verfügt über einen witterungsgeschützten Hauptzugang vom Pausenhof und über einen überdeckten Nebeneingang zum Parkplatzbereich und ist damit für Schul- und Vereinssport getrennt erschließbar. Die Flachdächer des Schulerweiterungstrakts und der Eingangshalle werden extensiv begrünt.

Östlich der Realschule wird im Zuge der Baumaßnahme der bestehende Fußweg verlegt und der Neubau einer Feuerwehr- und Rettungszufahrt in Verbindung zur Landhausstraße sowie die Anlage von 14 Stellplätzen und 2 Behinderten-Stellplätzen baurechtlich erforderlich.

Als weiterer Bestandteil der Außenanlagenplanung sind die Neugestaltung des nördlichen Pausenhofs mit Kleinspielfeld und Weitsprunganlage sowie die Entsiegelung von Schulhofflächen als Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan vorgesehen.

4. Planungsrecht / Baurecht

Das Vorhaben war nach altem Planungsrecht (OBS Bauverbotsfläche) nicht genehmigungsfähig. Der neu aufgestellte Bebauungsplan (Stgt. 203) wurde am 30.04.2009 satzungsmäßig beschlossen und ist seit 14.05.2009 rechtskräftig.

Die am 04. August 2009 für Abbruch und Neubau erteilte Baugenehmigung basiert auf dem neuen Planungsrecht; die Sporthalle kann ohne Anwendung der Versammlungsstättenverordnung für sportliche Zwecke sowie für Arbeitsgemeinschaften im Rahmen des Schulbetriebs genutzt werden. Nichtsportliche, außerschulische Veranstaltungen sind nicht zulässig.

5. Kosten / Wirtschaftlichkeit

Der Kostenanschlag vom 18.05.2010 mit voraussichtlichen Gesamtkosten von 7.705.000 € basiert auf Ausschreibungsergebnissen von 65 % der Hauptgewerke (Abbruch, Rohbau, Fassade, technische Gebäudeausrüstung) sowie auf Massenermittlungen mit Einheitspreisen der restlichen Gewerke und Außenanlagen. Die Gesamtkosten setzen sich anteilig aus den Kosten für Sporthalle und Schulerweiterung in Höhe von 6.844.000 €, Kosten für Einrichtung in Höhe von 105.000 €, Kosten für Sportgeräte in Höhe von 100.000 €, Kosten für Feuerwehrezufahrt, Parkierung und Flächenentsiegelung in Höhe von 336.000 €, Kosten für Umbau im Bestand einschließlich Pausenhof in Höhe von 305.000 € sowie einer Baupreisprognose für noch auszuschreibende Gewerke bis zur Fertigstellung in Höhe von 15.000 €.

Der Gesamtaufwand für Sporthalle / Schulerweiterung enthält folgende Kostenanteile:

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| - Abbruch bestehende Turnhalle | 262.000 € |
| - Sporthalle incl. Sportgeräte | 5.301.000 € |
| - Schulerweiterung incl. Ausstattung | 1.486.000 € |

Die Kostenkennwerte der Sporthalle / Schulerweiterung ermitteln sich wie folgt:

| | | | | |
|----------------|----------|-------------------------------|--------------------------|-----|
| Bauwerkskosten | KG 3 - 4 | Sporthalle / Schulerweiterung | 2.128 € / m ² | NGF |
| Bauwerkskosten | KG 3 - 4 | Sporthalle / Schulerweiterung | 302 € / m ³ | BRI |
| Gesamtkosten | KG 1 - 7 | Sporthalle / Schulerweiterung | 2.953 € / m ² | NGF |
| Gesamtkosten | KG 1 - 7 | Sporthalle / Schulerweiterung | 419 € / m ³ | BRI |

Das Vorhaben liegt mit diesen Werten im wirtschaftlichen Bereich und entspricht vergleichbaren Sportbauten (Sporthalle Karls-Gymnasium).

In den Kosten sind im Vergleich zu Idealstandorten aufgrund der gegebenen Grundstückssituation Mehraufwendungen für Abbruch, Altlastenentsorgung, Erdaushub / Teilabsenkung, Verlegung Fernwärmetrasse EnBW, dreigeschossige Bauweise mit 2 Treppenhäusern und behindertengerechtem Aufzug, sowie die

Ausstattung der Halle für wettkampfmäßigen Tischtennisbetrieb enthalten.

Die voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 7.705.000 € sind mit 7.400.000 € im Doppelhaushalt 2010/2011 und in der mittelfristigen Finanzplanung enthalten. Zur vollständigen Finanzierung des Vorhabens ist eine überplanmäßige Mittelbewilligung im Haushaltsjahr 2011 in Höhe von 305.000 € mit Deckung aus dem 2. Sonderprogramm Schulsanierungen - entsprechend der bisherigen Beschlüsse - erforderlich.

6. Folgekosten

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

| | |
|--|----------------------------------|
| Folgeausgaben: | |
| Personalausgaben | Kein zusätzlicher Personalbedarf |
| Betriebs- und Sachausgaben | 207.397 € |
| Abschreibungen | 154.100 € |
| Verzinsung des Anlagekapitals | 457.470 € |
| Summe Folgeausgaben | 818.967 € |
| Folgeeinnahmen: | |
| Entgelte für außerschulische Überlassungen | ./ 31.200 € |
| Auflösung von Zuwendungen | ./ 13.340 € |
| Folgekosten jährlich: | 774.427 € |

Dies sind ca. 10 % der Gesamtkosten.

7. Termine

Mit dem Baubeschluss ist folgende weitere Terminabwicklung vorgesehen:

| | |
|--|-------------|
| Baubeginn Abbruch | Juli 2010 |
| Fertigstellung Neubau | Januar 2012 |
| Fertigstellung Außenanlagen / Inbetriebnahme | Mai 2012 |

8. Personalbedarf

Kein zusätzlicher Personalbedarf.