

Stuttgart, 26.09.2019

Einrichtung einer Ganztagesesschule an der Rosenschule in Stuttgart-Zuffenhausen - Baubeschluss zum Neubau einer Mensa -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Verwaltungsausschuss Gemeinderat	Vorberatung Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich öffentlich	08.10.2019 16.10.2019 17.10.2019

Beschlussantrag

1. A) Dem Neubau der Mensa an der Rosenschule in Stuttgart-Zuffenhausen nach den Plänen des Architekturbüros

Schaugg Architekten vom 03.04.2019
Senefelderstraße 26
70176 Stuttgart

und dem vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlag vom 01.08.2019

mit Gesamtkosten von **4.235.000 €**

wird zugestimmt.

B) Den für die Einrichtung der Ganztagesesschule erforderlichen Maßnahmen im Bestand (Ausstattung und EDV) mit Kosten in Höhe von **395.000 €** wird zugestimmt.

2. Der Gesamtaufwand für den Neubau der Mensa inkl. Außenanlagen und Ausstattung der Mensa sowie der Maßnahmen im Bestand in Höhe von insgesamt 4.630.000 € wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 400 - Schulverwaltungsamt
Projektnummer 7.401184 - Neubau einer Mensa an der Rosenschule,
Ausz. Grp. 7871 - Hochbaumaßnahmen

bis	2018	- Bau -	150.000 €
	2019	- Bau -	400.000 €
	2020	- Bau -	2.046.000 €
	2021	- Bau -	<u>1.200.000 €</u>
			3.796.000 €

Teilfinanzhaushalt 400 - Schulverwaltungsamt
 Projektnummer 7.401184.600, Ausz. Grp. 783

in	2021	- Einrichtung -	<u>480.000 €</u>
			480.000 €

Teilergebnishaushalt 400 - Schulverwaltungsamt
 Kostengruppe 42510 – sonstiger Aufwand für Sach- und Dienstleistungen

bis	2018		14.000 €
	2019		20.000 €
	2020		50.000 €
	2021		<u>10.000 €</u>
			94.000 €

Die aktivierungsfähigen Eigenleistungen städtischer Ämter werden auf dem oben genannten Projekt wie folgt gedeckt:

Kontengruppe 481 - Aufwendungen für interne Leistungen

bis	2018		85.000 €
	2019		80.000 €
	2020		65.000 €
	2021		<u>30.000 €</u>
			260.000 €

Gesamtaufwand brutto 4.630.000 €

Für die Maßnahme sind finanzielle Mittel in Höhe von 4,075 Mio. € gemäß Beschluss GRDRs 152/2018 bei Projekt-Nr. 7.401184 bereitgestellt. Die nun darüber hinaus gehenden finanziellen Mittel in Höhe von 0,515 Mio. € werden zusätzlich bei Projekt-Nr. 7.401184 bereitgestellt. Die Deckung erfolgt über die Pauschale zum Ausbau von Ganztageschulen, 4. Ausbaustufe, Projekt-Nr. 7.401909.

Die benötigten finanziellen Mittel werden im Rahmen der Deckungsfähigkeit auf das Projekt Nr. 7.401184 - Einrichtung Ganztageschule an der Rosenschule - umgesetzt.

Begründung

1. Beschlüsse und Ausgangslage

Vorprojekt-/Projektbeschluss (GRDRs 152/2018)

- Verwaltungsausschuss	am 27.06.2018
- Bezirksbeirat Stuttgart-Zuffenhausen	am 17.07.2018
- Ausschuss für Umwelt und Technik	am 24.07.2018
- Verwaltungsausschuss	am 25.07.2018

2. Schulsituation und Einrichtung Ganztagschule

Die Rosenschule ist im Schuljahr 2018/19 eine vierzügige Grundschule mit insgesamt 392 Schülerinnen und Schülern in 17 Regelklassen, einer Sonderklasse und einer Grundschulförderklasse.

Seit dem Schuljahr 2018/19 ist die Rosenschule aufgeteilt auf das Stammgebäude am Standort Markgröninger Straße 38 und den Standort Hohensteinstraße (Außenstelle im Halbtagsbetrieb). Im September 2018 startete die Rosenschule mit dem Ganztagsbetrieb, der sich am Standort Markgröninger Straße konzentriert.

Für die Mensa ergibt sich folgendes Raumprogramm:

Aufbereitungsküche	60 m ²
Speisebereich	168 m ²
Summe Programmfläche	228 m²

3. Entwurfskonzept

3.1. Entwurfskonzept Mensa

Ergänzend zum denkmalgeschützten Gebäude der Rosenschule aus dem Jahr 1912 entsteht auf dem nördlichen Pausenhof ein freistehender, eingeschossiger Mensaneubau. Der Baukörper wird nach den Vorgaben des Bebauungsplans auf die Grundstücksgrenze platziert. An der Straßenseite befindet sich der Küchentrakt inklusive der zugehörigen Nebenräume (Anlieferung, Lager- und Kühlräume, Spülküche, Ausgabetheke), ein barrierefreies WC sowie das Stuhllager. Der offene Speisebereich orientiert sich zum historischen Schulgebäude. Da die geltende Baustaffel die Bebaubarkeit des Grundstückes in der Fläche beschränkt, ist eine Unterkellerung des Nebenraumtraktes für die Unterbringung der WC- und Technikanlagen notwendig.

Die Anlieferung erfolgt über die Westseite der Mensa und wird durch die Gebäudegeometrie klar von dem bespielten Hofbereich getrennt. Es entsteht eine wohlproportionierte und gut nutzbare Pausenhoffläche. Die unterschiedlich geneigten Dachflächen des Baukörpers tragen der gewachsenen Bebauungsstruktur der Umgebung Rechnung und fügen sich harmonisch in das Gebäudeensemble der Rosenschule ein. Zur Realisierung des Neubaus auf der Grundstücksgrenze ist der Rückbau der nicht denkmalgeschützten Remise sowie der teilweise Rückbau der denkmalgeschützten Schulhofmauer erforderlich. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung wurde am 21.11.2018 erteilt. Der unter Denkmalschutz stehende Anbau für die Toilettenanlagen wird erhalten bleiben.

Die Mensa wird als Versammlungsstätte für schulinterne Veranstaltungen realisiert und an die bestehende Sprachalarmierungs- und Brandmeldeanlage angebunden.

3.2. Maßnahmen im Bestand

Der Bestand der Schule wird im Hinblick auf den vorgegebenen rhythmisierten Tagesablauf einer Ganztagschule und moderne pädagogische Konzeptionen angepasst.

Im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens mit der Schulleitung der Rosenschule und unter Einbindung der Schulgemeinde wurde in Workshops, Hospitationen und Besprechungen das künftige Nutzungskonzept erarbeitet und abgestimmt. Im Bestandsgebäude der Rosenschule werden zwischen 2015 und 2021 die Decken saniert. Die für die Einrichtung der Ganztagschule erforderlichen baulichen Maßnahmen werden im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen in Abschnitten mit umgesetzt. Die Kosten für die Neu- bzw. ergänzende Ausstattung der Unterrichts- und Ganztagsräume der Rosenschule sind Bestandteil dieser Beschlussvorlage.

4. Energiekonzept

Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um 35% und in Bezug auf die thermische Gebäudehülle um mindestens 20%. Die städtischen Anforderungen zur Unterschreitung der Energieeinsparverordnung (GRDRs 165/2010) werden eingehalten. Die thermische Gebäudehülle der Mensa wird mit einem hocheffizienten baulichen Wärmeschutz versehen. Die Pfosten-Riegel-Fassade wird in 3-facher Verglasung ausgeführt. Ein außenliegender Sonnenschutz ist aufgrund des weit auskragenden Vordaches sowie der Verschattung durch das Hauptgebäude nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Eine bauphysikalische Simulation wurde durchgeführt. Es wird eine Sonnenschutzverglasung und ein innerer Blendschutz vorgesehen. Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über die Heizzentrale des Altbaus und besteht aus einem bestehenden Gas-Brennwertkessel, sowie einem neu zu errichtendem Mini-Blockheizkraftwerk mit einer Leistung von 20 kWel / 38,7 kWth und einem Pufferspeicher. Die Wärmeübergabe in der Mensa erfolgt über eine Fußbodenheizung mit den Auslegungstemperaturen TV / TR = 42°C / 35°C. Die Warmwasserbereitung der Küche erfolgt über eine Frischwasserstation die übrigen Bereiche dezentral mit elektrischen Durchlauferhitzern. Der Speisesaal und die Küche werden jeweils mit einer mechanischen Zu- und Abluftanlage mit einer hocheffizienten Wärmerückgewinnung (Rückwärmzahl $\geq 0,75$) ausgestattet. Im Speisesaal wird die Luftmenge über Luftqualitäts- und Temperaturfühler (CO₂ Fühler) gemessen und bedarfsabhängig geregelt. Innenliegende Räume (WC) werden unter Absaugung der Raumluft mechanisch gelüftet. Zur Beleuchtung der Räume werden LED-Leuchten eingesetzt. Nach Berechnungen des Amts für Umweltschutz ist der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage aufgrund der Verschattung durch das Bestandsgebäude auf der Südseite nicht wirtschaftlich. Das energetische Datenblatt liegt dem Baubeschluss bei (siehe Anlage 2). Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt.

5. Neugestaltung der Außenanlagen

Im Zuge des Mensaneubaus waren die Außenanlagen auf dem Schulhof als Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten neu zu planen. Der nördliche Schulhof wird sich in drei Bereiche gliedern:

A) Andienungsfläche westlich des Mensabaukörpers:

Die Zufahrt erfolgt von der Bönningheimer Straße. Dieser Bereich ist durch herausnehmbare Poller vom Spielbereich getrennt. Die Eiche bleibt erhalten.

B) Hoffläche mit bestehender Kletteranlage:

Die Pausenhoffläche erhält durch einen neuen Pflasterbelag eine Aufwertung, das Klettergerüst bleibt erhalten. Die Weitsprunggrube wird aus Platzgründen entfallen.

C) Hofnische:

Zwei neu gepflanzte Bäume in der östlichen Hofnische und umlaufende Bänke bieten beschattete Sitzmöglichkeiten.

Der höher gelegene und bisher wenig genutzte Schulgarten nördlich des Hauptgebäudes soll ebenfalls als „grünes Klassenzimmer“ neu konzipiert werden. Hier sind neben einem Pausenbereich für Lehrer auch Pflanzbeete geplant, die zu Unterrichtszwecken bewirtschaftet werden können (Kräutergarten etc.).

6. Grünflächen- und Baumbilanzierung

Die durch den Neubau wegfallenden Grünflächen werden vorwiegend auf dem nördlichen Schulhof wiederhergestellt. Insgesamt wird sich die Grünflächenbilanz nach der Baumaßnahme um ca. 40% verbessern. Die drei aufgrund der Baumaßnahme zu fallenden Bäume werden wieder auf dem Grundstück ersetzt. Zwei der Bäume werden in der Pausenhofnische angepflanzt. Ein weiterer Baum ist im Gehwegbereich vor der Turnhalle an der Bönningheimer Straße geplant und wird somit zur Begrünung des öffentlichen Straßenraumes beitragen.

7. Barrierefreiheit

Die Belange barrierefreies Bauen nach DIN 18040-1 werden für den Neubau der Mensa erfüllt.

8. Planungs- und Baurecht

Die Baugenehmigung wurde am 20.02.2019 erteilt.

9. Kosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom Architekturbüro Schaugg Architekten vom August 2019 mit Gesamtkosten von **4.235.000 €** für den Neubau der Mensa basiert auf den Submissionsergebnissen von rund 60% der Hauptgewerke sowie auf Massenermittlungen mit Einheitspreisen der übrigen Gewerke.

Die weiteren Gewerke werden abgestimmt auf den Bauablauf ausgeschrieben.

Aufgrund der aktuellen Baupreisentwicklung besteht ein konjunkturelles Kostenrisiko.

Nach dem Kostenanschlag vom August 2019 ergeben sich folgende Kosten:

- Gesamtbaukosten Mensa (inkl. Außenanlagen)	4.110.000 €
- Einrichtung und Ausstattung Mensa	85.000 €
<hr/>	
Zwischensumme Gesamtbaukosten	4.195.000 €
- Prognose (jährlich 2,5 % bis Mitte Bauzeit)	40.000 €
<hr/>	
somit Brutto-Gesamtkosten Neubau Mensa	4.235.000 €

Hinzu kommen ergänzende Maßnahmen im Bestandsgebäude für die Anpassung der Ausstattung an die Bedarfe als reine Ganztageschule. Die Kosten der notwendigen Maßnahmen für die Anpassung der Ausstattung für die GTS im Bestandsgebäude betragen 395.000 €.

Somit ergeben sich für den Neubau und die Umstrukturierungsmaßnahmen Gesamtkosten von 4.630.000 €.

In den Kosten zum Vorprojekt- /Projektbeschluss vom 25.07.2018 (GRDRs 152/2018) war eine Baupreissteigerung nicht eingerechnet. Gegenüber den damals genehmigten Gesamtkosten von 4,075 Mio. € für den Neubau der Mensa inkl. der Außenanlagen und der Maßnahmen im Bestand ergeben sich Mehrkosten für den Neubau der Mensa in Höhe von 515.000 € (ohne Rückstellung Prognose bis Mitte Bauzeit).

Diese Mehrkosten begründen sich im Wesentlichen durch folgende Punkte:

- Mehrkosten durch die aktuelle Marktlage und durch eingetretene konjunkturelle Baupreissteigerungen (Indexierung seit Nov. 2017) 455.000 €
- Genehmigungsrechtliche Auflagen, insbesondere Entwässerung; Mehraufwendungen für die Baugrubenherstellung und die technische Gebäudeausstattung, insbesondere Schwachstrom 60.000 €

Basierend auf der Baupreissteigerung gemäß Statistischem Landesamt Baden-Württemberg des vergangenen Jahres liegt die Baupreissteigerung momentan bei jährlich 4,5 – 5,0 %. Für die künftig eintretende Baupreissteigerung wird eine Steigerung von jährlich 2,5 % bis Mitte Bauzeit angesetzt. Unter Berücksichtigung des Kostenanschlages von August 2019 und einem Projektende im II. Quartal 2021 ergibt sich ein Ansatz von 1,0 Jahren bis Mitte Bauzeit.

Während der Planung wurden bereits Einsparmöglichkeiten durch Reduzierung der Oberlichter und der technischen Ausstattung sowie Vereinfachung der Außenanlagen berücksichtigt.

Die Kostenkennwerte liegen bei:

Bauwerkskosten 300-400	5431 €/m ² NRF
Bauwerkskosten 300-400	835 €/m ³ BRI
Gesamtbaukosten 200-700	9180 €/m ² NRF
Gesamtbaukosten 200-700	1412 €/m ³ BRI

Das Bauvorhaben liegt unter Berücksichtigung von vergleichbaren Projekten und der aktuellen Marktsituation im wirtschaftlichen Rahmen.

10. Förderung

Für den Bau der Mensa mit Küche wurde beim Land ein Antrag auf Förderung nach dem Programm „Chancen durch Bildung“ (CdB) zum Programmjahr 2018 gestellt. Es wurde ein Zuschuss von rund 280.000 Euro beantragt.

11. Folgekosten

Für das Vorhaben muss mit Folgekosten in Höhe von ca. 6,11 % der Gesamtkosten gerechnet werden.

12. Personalbedarf

Aufgrund der baulichen Erweiterung für die Ganztagsgrundschule der Rosenschule ist nicht mit zusätzlichen Personalstellen im Hausmeisterbereich zu rechnen. Die Stellenbemessung im Sekretariatsbereich richtet sich nach beschlossenen Zuteilungsgrundsätzen und damit nach der Schülerentwicklung.

13. Termine

Folgende Terminabwicklung ist vorgesehen:

Baubeschluss	Oktober 2019
Baubeginn Neubau Mensa	November 2019
Baufertigstellung Neubau Mensa	2. Quartal 2021

14. Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten der Maßnahme in Höhe von 4,630 Mio. €, die sich aufteilen in:

- 4.235.000 € für den Neubau der Mensa und
- 395.000 € für die Maßnahmen in den Bestandsgebäuden zur Anpassung der Ausstattung an die Bedarfe als eine Ganztagsgrundschule

werden im Teilhaushalt 400 - Schulverwaltungsamt bei der Projekt-Nr. 7.401184 - Rosenschule Neubau einer Mensa ausgewiesen.

Für die Maßnahme sind finanzielle Mittel in Höhe von 4,075 Mio. € gemäß Beschluss GRDRs 152/2018 bei Projekt-Nr. 7.401184 bereitgestellt. Die nun darüber hinaus gehenden finanziellen Mittel in Höhe von 0,515 Mio. € werden zusätzlich bei Projekt Nr. 7.401184 bereitgestellt. Die Deckung erfolgt über die Pauschale zum Ausbau von Ganztageschulen, 4. Ausbaustufe, Projekt-Nr. 7.401909.

15. Auswirkungen auf die Pauschale zum Ausbau von Ganztageschulen

Durchschnittlich stehen für jede neu einzurichtende Ganztageschule gemäß der vom Gemeinderat bereitgestellten Investitionspauschale pauschal 3,5 Mio. Euro für Investitionsmaßnahmen zur Verfügung. Die Mensa für die Rosenschule (Projekt Nr. 7.401184) ist zusammen mit 19 weiteren Schulen im Rahmen der Pauschale zum Ausbau von Ganztageschulen, 4. Ausbaustufe, Projekt-Nr. 7.401909 finanziert.

Da die Planungen der einzelnen Standorte teilweise sehr unterschiedlich weit fortgeschritten sind, kann aktuell noch nicht zuverlässig beurteilt werden, ob die Pauschalmittel insgesamt für alle 20 Standorte ausreichen werden. Die Verwaltung wird dem Gemeinderat hierüber fortlaufend im Rahmen der entsprechenden Vorprojekt- bzw. Projektbeschlüsse berichten.

Finanzielle Auswirkungen

-

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. Kostendeckblatt
3. Pläne
4. Energetisches Datenblatt

<Anlagen>