

Stuttgart, 06.05.2011

**Erstellung eines Neubaus mit Abbau der Pavillons
im Lindenschulzentrum**

- Projektbeschluss -

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	24.05.2011
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	25.05.2011

BeschluBantrag:

1. Das Raumprogramm zum Schulneubau wird mit den in Anlage 5 dargestellten Flächen endgültig festgelegt.

2. Der Entwurfsplanung des Schulneubaus nach den Plänen des Architekturbüros Kamm, 70173 Stuttgart
11.02.2011

vom

der Baubeschreibung
11.02.2011

vom

und der vom Hochbauamt geprüften Kostenberechnung
02.03.2011

vom

mit Gesamtkosten
€

von 6.325.000,-

zuzüglich Prognose für Baupreientwicklung bis Mitte Bauzeit November 2012 (1 % p. a.)
€

von 126.000,-

mit voraussichtlichen Gesamtkosten
€

von 6.451.000,-

wird zugestimmt.

3. Das Hochbauamt wird mit der Weiterplanung bis Leistungsphase 7 HOAI (Ausschreibung und Vergabe der Hauptgewerke vor Baubeschlussfassung) beauftragt.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

1. Beschlüsse

Der Vorprojektbeschluss (GRDrs 579/2008) zum Abbruch der bestehenden Pavillons und zum Raumprogramm (Anlage 5) eines Neubaus mit einer Gesamtprogrammfläche von 1.221 m² wurde am 03.02.2009 durch den Ausschuss für Umwelt und Technik und am 04.02.2009 durch den Verwaltungsausschuss gefasst.

2. Raumprogramm

Die Entwurfsplanung basiert auf dem beschlossenen Raumprogramm (Anlage 3) und beinhaltet einen 2-geschossigen Schulneubau mit einer Gesamtprogrammfläche von 1.221 m².

3. Entwurfskonzept

Bei der baulichen Beurteilung der bestehenden Schulpavillons wurde festgestellt, dass diese stark sanierungsbedürftig sind, notwendige Nebenräume fehlen und daher durch einen Neubau ersetzt werden müssen.

Der geplante freistehende Neubau ist direkt am Ufer eines Nebenarms des Neckars positioniert und ersetzt die am gleichen Standort baufällig gewordenen Schulpavillons.

Das neue Gebäude fasst mehrere Funktionsbereiche in einem 2-geschossigen Neubau zusammen:

EG Bereich Linden-Realschule:

Mensa mit Küche, Lese- und Spielraum, Projektraum, Kunsträume, 3 Klassenzimmer, Lehrer und Lehrmittelbereich. Servicebereich für Lehrer und Schüler, WC-Bereich.

OG Württemberg-Gymnasium:

8 Klassenzimmer, Lehrer und Lehrmittelbereich, Servicebereich für Lehrer und Schüler, WC-Bereich, Terrasse.

Der Hauptzugang des Neubaus für die Arbeitsräume von Württemberg-Gymnasium und Linden-Realschule liegt direkt gegenüber dem Nebeneingang der Mensa des

Württemberg-Gymnasiums; die Mensa der Linden-Realschule erhält einen separaten Zugang.

Die beiden Geschosse sind mit einem Aufzug und einem Haupttreppenhaus miteinander verbunden.

Finanzielle Auswirkungen

Nach der Kostenberechnung des Architekturbüros Kamm vom 02.03.2011 betragen die Gesamtkosten 6.325.000,- € (zuzüglich 126.000,- € für Prognose / Baupreientwicklung). Die Gesamtkosten von 6.451.000,- € beinhalten auch den baulich notwendigen Abbruch der beiden Pavillons (184.000,- €) sowie die Kosten für Anmietung von 4 Klassencontainern (120.000,- €) und den Kauf von 6 mobilen Klassenzimmern (131.000,- €).

Zur Überbrückung der Ende 2009 abgeschlossenen Deckensanierung (Klassenzimmer) stehen auf dem Schulgrundstück bereits 6 angemietete mobile Klassenzimmer. Der Kauf dieser 6 mobilen Klassenzimmer ist ebenfalls, wie oben genannt, in den Gesamtkosten enthalten. Ein Kauf ist aufgrund der schon bestehenden Standzeit die wirtschaftlichere Lösung im Vergleich zu einer weiteren Anmietung.

Das Regierungspräsidium Stuttgart hat die Abschreibung der Pavillons und eine Schulbauförderung von 552 m² Programmfläche für das Württemberg-Gymnasium, sowie 330 m² Programmfläche für die Linden-Realschule jeweils für den schulischen Teil anerkannt, allerdings sind als Wertanrechnung für die Aufgabe der Pavillons 4 Klassenräume à 66 m² (= 264 m² Programmfläche) von der Förderung herauszunehmen.

Im Doppelhaushalt 2010/2011 stehen unter Projekt-Nr. 7.401062 - Lindenschulzentrum, Ersatzpavillons, 6.290.000,- € zur Verfügung, darin enthalten sind Kosten für die Außenanlagen in Höhe von 255.000,- €. Die restlichen 161.000,- € sind im neuen Doppelhaushalt 2012/2013 zur Verfügung zu stellen.

Vom Land sind Zuschüsse aus zwei verschiedenen Fördertöpfen in Höhe von insgesamt 796.000,- € zu erwarten. Aus dem Programm zur Förderung des Schulhausbaus sind rund 540.000,- € möglich, aus dem Programm "Chancen durch Bildung" wurden im Jahr 2010 bereits 256.000,- € für den Ganztagesbereich der Linden-Realschule bewilligt.

Beteiligte Stellen

Die Referate KBS und StU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Referat WFB hat die Vorlage mit folgender Anmerkung nicht mitgezeichnet:

Die weitere Planung bis zum Baubeschluss sollte so ausgerichtet werden, dass der nicht finanzierte Betrag von 161.000,- € innerhalb des Projekts eingespart werden kann. Der Vorlagenentwurf ist somit auf die bereits finanzierten Gesamtkosten von 6,29 Mio. € anzupassen.

Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Eine Reduzierung des Raumprogramms (z. B. Klassenraumgröße/Mensagröße) oder auch eine Reduzierung des Standards, den der Gemeinderat festgelegt hat (z. B. Energieerlass, SA-Anlage etc.) sehen wir nicht als Möglichkeit, hier diesen Betrag einzusparen. Die damals vorgegebene 1 % Baupreisprognose ist in der Realität nicht eingetreten. Die marktbedingte Baupreissteigerung bis zum verzögerten Baubeginn ist ursächlich für die Fortschreibung der Baukosten von 6.290.000,- € auf 6.451.000,- €.

Vorliegende Anträge/Anfragen

-

Erledigte Anträge/Anfragen

□-

Dirk Thürnau □ Bürgermeister

Anlagen

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

Ausführliche Begründung:

1. Schulsituation und Schülerentwicklung

Die Linden-Realschule des Lindenschulzentrums im Stadtbezirk Untertürkheim führt im Schuljahr 2010/11 insgesamt 515 Schüler/-innen in 19 Klassen (dreizügige Realschule).

Das Wirtemberg-Gymnasium des Lindenschulzentrums im Stadtbezirk Untertürkheim, führt im Schuljahr 2010/11 insgesamt 745 Schüler/-innen in 32 Klassen. Bedingt durch ein erhöhtes Schüleraufkommen aus dem eigenen

Einzugsbereich der Schule und durch das attraktive und überregionale Profil der Schule als Eliteschule des Sports, hat das Württemberg-Gymnasium in den letzten Jahren immer wieder eine vierte Eingangsklasse eingerichtet.

2. Raumsituation der Linden-Realschule und des Württemberg-Gymnasiums

Das Lindenschulzentrum umfasst das Württemberg-Gymnasium und die Linden-Realschule. Das Hauptgebäude wird von beiden Schulen genutzt. Zusätzlich steht der Linden-Realschule ein Pavillon mit einer Programmfläche von 296 m² (3 Klassenzimmer und ein Fachraum für Bildende Kunst), dem Württemberg-Gymnasium ein Pavillon mit einer Programmfläche von 555 m² (8 Klassenräumen und 1 Lehrerzimmer) innerhalb des Schulgeländes zur Verfügung.

3. Entwurfskonzept

Bei der baulichen Beurteilung der bestehenden Schulpavillons wurde festgestellt, dass diese stark sanierungsbedürftig sind, notwendige Nebenräume fehlen und daher durch einen Neubau ersetzt werden müssen.

Der geplante freistehende Neubau ist direkt am Ufer eines Nebenarms des Neckars positioniert und ersetzt die am gleichen Standort baufällig gewordenen Schulpavillons.

Das neue Gebäude fasst mehrere Funktionsbereiche in einem 2-geschossigen Neubau zusammen:

EG Bereich Linden-Realschule:

Mensa mit Küche, Lese- und Spielraum, Projektraum, Kunsträume, 3 Klassenzimmer, Lehrer und Lehrmittelbereich. Servicebereich für Lehrer und Schüler, WC-Bereich.

OG Württemberg-Gymnasium:

8 Klassenzimmer, Lehrer und Lehrmittelbereich, Servicebereich für Lehrer und Schüler, WC-Bereich, Terrasse.

Der Hauptzugang des Neubaus für die Arbeitsräume von Württemberg-Gymnasium und Linden-Realschule liegt direkt gegenüber dem Nebeneingang der Mensa des Württemberg-Gymnasiums; die Mensa der Linden-Realschule erhält einen separaten Zugang.

Die beiden Geschosse sind mit einem Aufzug und einem Haupttreppenhaus miteinander verbunden; die Erschließung der einzelnen Räume erfolgt über eine großzügige Halle.

4. Kosten

Nach der Kostenberechnung des Architekturbüros Kamm vom 02.03.2011 betragen die Gesamtkosten 6.325.000,- € (zuzüglich 126.000,- € für Prognose / Baupreisentwicklung). Die Gesamtkosten von 6.451.000,- € beinhalten auch den baulich notwendigen Abbruch der beiden Pavillons (184.000,- €) sowie die Kosten für Anmietung von 4 Klassencontainern (120.000,- €) und den Kauf von

6 mobilen Klassenzimmern (131.000,- €).
Im Doppelhaushalt 2010 / 2011 sind 6.290.000,- € enthalten, durch die Verzögerung im Baugenehmigungsverfahren verschiebt sich der Baubeginn auf frühestens Februar 2012, die entstehenden Kosten für Fortschreibung der Baupreisprognose und für zusätzliche Brandschutzanforderungen von insgesamt 161.000,- € sind im Doppelhaushalt 2012/2013 bereitzustellen.

Die Kostenkennwerte des Schulneubaus sind:

Bauwerkskosten	2.081,- € / m ² NGF
Bauwerkskosten	450,- € / m ³ BRI
Gesamtkosten	3.004,- € / m ² NGF
Gesamtkosten	650,- € / m ³ BRI

Das Vorhaben liegt mit diesen Werten im wirtschaftlichen Bereich und entspricht damit den Werten für städtische Vergleichsprojekte im Schulbau.

5. Termine

Durch die Veränderungssperre S21 auf dem Grundstück haben sich Verzögerungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ergeben; mit der Deutschen Bahn ist noch eine vertragliche Vereinbarung zu schließen. Die Baugenehmigung soll im Herbst 2011 vorliegen.

Folgende Termine sind zur Zeit vorgesehen:

- Baubeschluss:	Januar 2012
- Baubeginn:	Februar 2012
- Fertigstellung:	Juli 2013

6. Öffentlicher Uferweg

Der geplante Abbruch der Schulpavillons entlang dem Oberkanal sowie ein projektierte Neubau an dieser Stelle war vom Stadtplanungsamt Anlass für die Überlegung, auf dem ca. 5 m breiten Uferstreifen zwischen Neubau und Oberkanal einen Geh- und Radweg zu planen und zu bauen.

Vorteile:

- Eine direkte Wegeverbindung zwischen Bahnhof / Ortsmitte und Straße zum Ölhafen / Schiffsanlegestelle ergänzt das bestehende Radwegenetz.
- Das Ufer des Oberkanals wird für die Öffentlichkeit erlebbar, was den Zielen des Programms „Stadt am Fluss“ entspricht
- Das Betreten und Queren des Schulhofes durch Unbefugte als Abkürzung wird künftig überflüssig.
- Geringere Verschmutzung des rückwärtigen Schulgebäudes, da öffentlicher Bereich dann unmittelbar angrenzt.
- wirtschaftliche Lösung bei gleichzeitiger Abwicklung mit Neubau.

Der Bezirksbeirat Untertürkheim hat in seiner Sitzung am 27. Januar 2009 die Weiterplanung des Geh- und Radweges sowie eine Prüfung zur Aufwertung des Uferbereichs gefordert.

Nach einer Kostenschätzung des Landschaftsplaners Eurich vom 29.09.2009 entstehen zusätzliche Mehrkosten von ca. 70.000 €. Diese Mehrkosten sind nicht in den Gesamtkosten enthalten und sollen von 61 und 66 aus Mitteln der Radwegeplanung übernommen werden.

7. Personalbedarf

Im Bereich der Hausmeisterbetreuung besteht durch die Erweiterung kein zusätzlicher Personalbedarf. Der Personalbedarf im Sekretariatsbereich der Linden-Realschule erhöht sich durch die Einrichtung des Ganztagesbetriebes um eine 1/6 Stelle, also um 16,67 %.

8. Zuschuss des Landes

Das Regierungspräsidium Stuttgart hat die Abschreibung der Pavillons und eine Schulbauförderung von 552 m² Programmfläche für das Württemberg-Gymnasium, sowie 321 m² Programmfläche für die Linden-Realschule jeweils für den schulischen Teil anerkannt, allerdings sind als Wertanrechnung für die Aufgabe der Pavillons 4 Klassenräume à 66 m² (= 264 m² Programmfläche) von der Förderung herauszunehmen. Im Rahmen des Programms zur Förderung des Schulhausbaus sind Zuschüsse des Landes in Höhe von rund 540.000,- € möglich. Aufgrund begrenzter Fördermittel konnte das Projekt nicht über das Schulbauförderungsprogramm 2010 gefördert werden. Der Antrag der Stadt wurde jedoch wieder in die Anmelde-liste des Schulbauförderungsprogramms 2011 aufgenommen.

Im Jahr 2010 wurden bereits im Rahmen des Programms Chancen durch Bildung - Investitionsoffensive Ganztages-schulen - 298 m² Programmfläche der Linden-Realschule mit einem Betrag in Höhe von 256.000,- € gefördert.

Somit sind aus den beiden Förderprogrammen des Landes Zuschüsse in Höhe von insgesamt 796.000,- € möglich.