

Stuttgart, 27.11.2017

Neubau gemeinsame Mensa Anne-Frank-Gemeinschaftsschule und Heilbrunnenschule in Stuttgart-Möhringen - Baubeschluss -

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	12.12.2017
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	13.12.2017
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	14.12.2017

Beschlussantrag

1. Dem Neubau der gemeinsamen Mensa der Anne-Frank-Gemeinschaftsschule und der Heilbrunnenschule nach den Plänen des Architekturbüros

hammeskrause architekten vom 05.10.2017
Krefelderstr. 32, 70376 Stuttgart

und dem vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlag vom 05.10.2017

mit Gesamtkosten von 5,34 Mio. €

zuzüglich der Aufstockung für die Ertüchtigung der Stromversorgung der Anne-Frank-Gemeinschaftsschule von 190.000 €

somit mit voraussichtlichen Gesamtkosten von 5,53 Mio. €

wird zugestimmt.

2. Der Gesamtaufwand für den Neubau einer Mensa in Höhe von 5,53 Mio € wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt - 400 - Schulverwaltungsamt -
Projektnummer 7.401173 - Anne-Frank-Gemeinschaftsschule, Mensa, Neubau -

bis 2017	- Bau	530.000 €
2018	- Bau -	2.230.000 €
2019	- Bau -	1.950.000 €
<u>2020</u>	<u>- Bau -</u>	<u>185.000 €</u>
		4.895.000 €

Teilfinanzhaushalt - 400 Schulverwaltungsamt
 Projektnummer 7.401173.600 - Anne-Frank-Gemeinschaftsschule, Mensa, Neubau -
 Ausz. Grp. 783 - Auszahlungen für den Erwerb von immateriellem und beweglichem
 Vermögen.

<u>2019</u>	<u>- Einrichtung -</u>	<u>225.000 €</u>
		225.000 €

Teilergebnishaushalt - 400 Schulverwaltungsamt -
 Kontengruppe 4291 Baunebenkosten nicht aktivierungsfähig

bis 2017		70.000 €
2018		35.000 €
2019		30.000 €
<u>2020</u>		<u>5.000 €</u>
		140.000 €

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

Kontengruppe 481 - Aufwendungen für interne Leistungen

bis 2017		145.000 €
2018		70.000 €
2019		50.000 €
<u>2020</u>		<u>5.000 €</u>
		270.000 €

Gesamtaufwand 5.530.000 €

Die Kosten in Höhe von 5,53 Mio. € werden im Teilhaushalt 400 - Schulverwaltungsamt bei der Projektnummer 7.401173 - „Anne-Frank-Gemeinschaftsschule, Mensa, Neubau“ ausgewiesen.

Die Deckung für den Neubau der gemeinsamen Mensa in Höhe von 5,53 Mio. erfolgt innerhalb des Teilhaushalts 400 - Schulverwaltungsamt - (Projektnummer 7.401908 - Formelle Ganztageschulen, 3. Ausbaustufe - Ausz. Gr, 7871 - Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen).

Die benötigten finanziellen Mittel werden im Rahmen der Deckungsfähigkeit auf das Projekt 7.401173 umgesetzt.

Begründung

1. Beschlüsse

Vorprojektbeschluss (GRDRs 305/2015)

- Verwaltungsausschuss zur Einbringung	29.07.2015
- Bezirksbeirat Möhringen	23.09.2015
- Ausschuss für Umwelt und Technik	06.10.2015
- Verwaltungsausschuss	14.10.2015

Projektbeschluss (GRDRs 829/2016)

- Ausschuss für Umwelt und Technik	06.12.2016
- Verwaltungsausschuss	07.12.2016

2. Schul- und Raumsituation

Schul- und Raumsituation:

Die Anne-Frank-Realschule und Gemeinschaftsschule ist eine 3-zügige Gemeinschaftsschule im Stadtbezirk Möhringen im Aufbau. Mit der Genehmigung der Gemeinschaftsschule ist die schrittweise Aufhebung der Realschule konkludent zum schrittweisen Aufbau der Gemeinschaftsschule verbunden.

Im Schuljahr 2016/2017 sind an der Anne-Frank-Gemeinschaftsschule in Klassenstufe 5 und 6 und 7 insgesamt 201 Schülerinnen und Schüler in 8 Klassen im Gemeinschaftsschulbetrieb. In Klassenstufe 8 bis 10 sind 222 Schülerinnen und Schüler in 9 Klassen untergebracht.

Für eine 3-zügige Gemeinschaftsschule ist gemäß dem novellierten Modellraumprogramm des Landes für Gemeinschaftsschulen eine Programmfläche von rd. 3.200 m² bis 3.750 m² vorgesehen. Daraus ergibt sich für die Anne-Frank-Gemeinschaftsschulen ein Fehlbedarf von rund 1.500 m² Programmfläche. Dieser Fehlbedarf soll durch diesen Mensaneubau im 1. Bauabschnitt (rd. 380 m² PF) sowie einer baulichen Erweiterung des Bestandsgebäudes im 2. Bauabschnitt (rd. 1.120 m² PF) auf dem Schulgrundstück gedeckt werden.

Die benachbarte Heilbrunnenschule (Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum mit dem Förderschwerpunkt Lernen) steht in Kooperation mit der Anne-Frank-Gemeinschaftsschule und begleitet auch inklusive Schülerinnen und Schüler an diesem und an weiteren Standorten. Am SBBZ selbst werden im Schuljahr 2016/2017 insgesamt rund 60 Schüler/innen beschult. Aufgrund der vorteilhaften räumlichen Situation als „Schulcampus“ wurde die bauliche Konzeption der Mensa gemeinsam mit beiden Schulgemeinden entwickelt, so dass auch den Schülerinnen und Schülern der Heilbrunnenschule das Angebot eines gemeinsamen Mittagessens in der neuen Mensa offensteht. Zusätzlich wird ein Projektraum im Mensa-Neubau realisiert, der im Rahmen der Ganztageskonzeption sowie für Schülerprojekte und AG's zur Verfügung stehen wird.

3. Raumprogramm

Die Planung basiert auf dem für die Mensa beschlossenen Raumprogramm des Vorprojekt- und Projektbeschlusses (GRDRs 829/2016) mit einer Fläche von 384 m² siehe Anlage 3.

4. Entwurfskonzept

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Schulen Hechinger Straße“ 1970/26 und ist mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abgestimmt.

Die neue Mensa steht auf dem Campus der Anne-Frank-Gemeinschaftsschule und der Heilbrunnenschule und kann von beiden Schulen über den Pausenhof erreicht werden. Sie erhält eine Aufbereitungsküche, die für die Ausgabe von maximal 584 Essen in 2 Schichten ausgelegt ist. Mit dem Neubau der gemeinsamen Mensa wird die Essensversorgung an der Anne-Frank-Gemeinschaftsschule und der Heilbrunnenschule sichergestellt, zudem kann sie von beiden Schulen als Versammlungsstätte genutzt werden.

Der Neubau ist Teil einer umfassenden Umgestaltung des Campusgeländes. In weiteren Bauabschnitten soll ein Erweiterungsbau für die Anne-Frank-Gemeinschaftsschule errichtet werden sowie der Hauptklassenbau umgestaltet und den pädagogischen Erfordernissen angepasst werden.

Das neue eingeschossige Mensagebäude liegt an der Hechinger Straße im Eingangsbereich der Anne-Frank-Gemeinschaftsschule. Das Gebäude gliedert sich in zwei Teile, den Speisebereich und den sich daran anschließenden Küchen- und Sanitärbereich. Der Zugang zu der Mensa erfolgt über den Schulhof zwischen Mensa und Musiksaal.

Die Mensa hat eine klare Position mittig in der Achse des Schulhofes. Der mit einem Satteldach stützenfrei überdeckte Speisebereich unterscheidet sich bewusst von den anderen Schulgebäuden. Mit seinem verglasten Giebel wendet er sich dem Schulhof und der Heilbrunnenschule zu, dadurch besteht eine gute Sicht- und Erreichbarkeit der Mensa für beide Schulen und stärkt so den Gemeinschaftsgedanken. Der Dachüberstand an der Giebelseite und dem Eingangsbereich bietet einen Wetterschutz für den Außenbereich. Die Küche, Sanitär- und Nebenräume sind in einem Flachbau untergebracht, der mit einer Fuge an den bestehenden Musiksaal angrenzt. Auf dem Flachdach befinden sich die Lüftungsgeräte.

Der Speisesaal wird als Holzkonstruktion mit einer Wand- und Dacheindeckung aus farblich beschichteten Aluminiumschindeln erstellt. Der angrenzende Flachbau wird in Massivbauweise gebaut. Die Gestaltung der Schindelfassade wird derzeit in einem gemeinsamen Workshop unter Beteiligung von Schülern und Lehrern beider Schulen, den Architekten, dem Schulverwaltungsamt und Hochbauamt erarbeitet.

Barrierefreiheit: Das Gebäude wird vom Schulhof aus barrierefrei erschlossen.

5. Energiekonzept

Die thermische Gebäudehülle des Neubaus wird mit einem sehr guten baulichen Wärmeschutz versehen. Der geplante Neubau unterschreitet die für den städtischen Energieerlass maßgebliche Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV14) um ca. 35,7 %. Die aktuell gültige, neueste Fassung der EnEV wird um ca. 16 % unterschritten.

Um eine sommerliche Überhitzung zu vermeiden, wird ein außenliegender Sonnenschutz an der Fassade installiert. Die Wärmezeugung des Neubaus erfolgt über den bestehenden Gas-Niedertemperatur-Kessel im Hauptgebäude. Die Wärmeübertragung in die Mensa erfolgt über statische Heizkörper (TV=60° / TR=40° C). Für die Küche und den Mensabereich ist jeweils eine mechanische Be- und Entlüftung mit einer hocheffizienten Wärmerückgewinnung (Rückwärmzahl > 75 %) vorgesehen. Die Beleuchtung erfolgt flächendeckend durch LEDs.

Das energetische Konzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Dem Beschluss liegt das energetische Datenblatt als Anlage 5 bei.

6. Vorabmaßnahmen gemäß vorgezogenem Baubeschluss

Die Umsetzung der im vorgezogenen Baubeschluss GR Drs 829/2016 beschlossenen Vorabmaßnahmen wurden wie geplant während der Sommerferien 2017 im Rahmen der beschlossenen Kosten realisiert.

7. Ertüchtigung Stromversorgung Anne-Frank-Gemeinschaftsschule

Zusätzlich zum Neubau der gemeinsamen Mensa soll in weiteren Bauabschnitten ein Erweiterungsbau für die Anne-Frank-Gemeinschaftsschule errichtet sowie der Hauptklassenbau umstrukturiert und an die pädagogischen Erfordernisse angepasst werden.

Dies erfordert die Ertüchtigung der Stromversorgung der Anne-Frank-Gemeinschaftsschule. Die hierfür erforderliche Leistungsbereitstellung der Netze-BW kann nicht von der Hechinger Straße aus umgesetzt werden, sondern muss über eine neue Zuleitung (öffentliche Erschließung), die direkt mit der Trafostation der Heilbrunnenschule verbunden ist, realisiert werden.

Für diese zusätzliche Maßnahme fallen Kosten in Höhe von 190.000 € an.

Mit der Ertüchtigung wird die bestehende Stromversorgung als Vorgriffsmaßnahme entsprechend der erforderlichen Leistungsbereitstellung einschließlich der notwendigen Leistungsreserve für den zukunftsfähigen Schulbetrieb einer Gemeinschaftsschule inklusive dem II. Bauabschnitt mit Erweiterungsbau und Bestandsertüchtigung bereit und sichergestellt.

8. Neugestaltung der Außenanlagen

Der Zugang von der Hechinger Straße zum Schulhof wird im Zuge der Baumaßnahme angepasst. Für die Anlieferung der Küche wird die vorhandene Zufahrt zu den bisherigen Fahrradstellplätzen ausgebaut. Im Anlieferbereich wird zusätzlich ein zweiter Müllstandort für die Mensa errichtet.

Baumbilanzierung

Das Grundstück liegt außerhalb der Baumschutzsatzung und hat im Randbereich eine hohe Baumdichte.

Es stehen insgesamt 292 Bäume auf dem gesamten Schulgrundstück (FSt. 669). Insgesamt müssen 31 Bäume gefällt werden, davon 8 Bäume mit einem Stammumfang unter 80 cm. Da 13 Bäume absterbend oder stark bis sehr stark geschädigt sind, müssen nur 18 Bäume ersetzt werden. Das Amt für Umweltschutz ist bezüglich Baumfällungen und Artenschutz eingebunden.

Die für die Durchführung der Vorabmaßnahmen erforderliche Fällung von 19 Bäumen wurde bereits während der Vegetationsruhe im Februar 2017 durchgeführt. Die Fällung der restlichen 12 Bäume im Baufeld soll gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 39 vor Baubeginn in der Vegetationsruhe im Winter 2017/18 erfolgen.

Mit der Herstellung der Freianlagen werden alle 18 Bäume auf dem Schulgelände nachgepflanzt. Die Kosten für Baumfällungen, Baumschutz sowie Baumersatz sind in den Projektkosten enthalten.

Die bestehende Garage für Reinigungsfahrzeuge wurde im Zuge der Ausführung der Vorabmaßnahmen versetzt.

Aufgrund der topografischen Situation besteht zwischen der Hechinger Straße und dem Eingang Küchenbereich eine Höhendifferenz von ca. 2,70 m. Diese kann nur teilweise über die geneigte Zufahrt ausgeglichen werden. Für einen reibungslosen Betriebsablauf wurde daher im Anlieferbereich ein Hubtisch vorgesehen.

9. Kosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 05.10.2017 mit Gesamtkosten von 5,53 Mio. € basiert auf Submissionsergebnissen von ca. 60 % der Gewerkekosten sowie auf Massenermittlungen mit Einheitspreisen der übrigen Gewerke.

In den Gesamtkosten sind die Kosten für den Abbruch der bestehenden Pausenhofüberdachung und dem damit verbundenen Abbruch und Umverlegung des Hausmeisterdienstzimmers in Höhe von 190.000 € enthalten sowie die Kosten für die Ertüchtigung der Stromversorgung der Anne-Frank-Gemeinschaftsschule in Höhe von 190.000 € als Vorgriffsmaßnahme. Weiter enthalten sind Ausstattungskosten in Höhe von 225.000 € sowie Kosten für den Bereich Außenanlagen und Anlieferbereich in Höhe von 635.000 €.

Die weiteren Gewerke werden auf den Bauablauf abgestimmt ausgeschrieben.

Im Vergleich zum Projektbeschluss (GRDRs 829/2016) entstehen für den Neubau der Mensa Mehrkosten in Höhe von 560.000 Euro.

Diese Mehrkosten begründen sich im Wesentlichen durch folgende Punkte:

Die Entwicklung des Baupreisindex zeigt eine reale Baupreissteigerung seit der Kostenberechnung zum Projektbeschluss von 3 %. Der Kostenberechnung zum Projektbeschluss war keine Baupreissteigerung zu Grunde gelegt worden.

Außerdem zeigt sich eine Marktüberlastung der anbietenden Firmen, die sich auch in den Ausschreibungsergebnissen widerspiegelt. Zur Kosteneinsparung wurden einzelne Gewerke erneut ausgeschrieben. Es konnte jedoch kein besseres Ergebnis erzielt werden.

Aus der Planungsfortschreibung haben sich Mehrkosten für die Realisierung eines zusätzlichen Müllstandortes für die Mensa, die Herstellung des Bereiches der Anlieferung mit einem Hubtisch sowie die Einhausung- / Zugangssicherung der sich auf dem Dach befindenden Lüftungsgeräte ergeben. Weitere Kosten sind durch die Bearbeitung und Klärung eines Nachbareinspruchs während des Genehmigungsverfahrens entstanden.

Zusätzliche Kosten in Höhe von 190.000 Euro entstehen für die Ertüchtigung der Stromversorgung der Anne-Frank-Gemeinschaftsschule als Vorgriffsvariante für die Erweiterung und Sanierung.

Für das Projekt ergeben sich somit Mehrkosten in Höhe von 750.000 Euro.

Auf ein Kostenrisiko bezüglich Baugrund, Anschluss an die Bestandsgebäude und den unterirdischen Medienkanal, Kampfmittelbeseitigung und Altlasten am geplanten Standort wird hingewiesen. Aufgrund der aktuellen Baupreisentwicklung besteht ein konjunkturelles Kostenrisiko.

Kostenkennwerte des Neubaus.

In den Gesamtbaukosten sind Kostenanteile für die Umsetzung der Vorabmaßnahmen und die Umverlegung der Hausanschlussleitungen enthalten.

Aufgrund der großen Essenszahl von 584 Essensteilnehmern ist im Vergleich zu anderen Mensen eine größere Küche mit entsprechend aufwändiger Küchentechnik erforderlich.

Die auf dem Flachdach aufgestellten Lüftungsgeräte erhalten eine Einhausung als Sichtschutz und Zugangssicherung. Die Haustechnik wurde weitestgehend in den Bestandsgebäuden untergebracht.

Die Kostenkennwerte des Neubaus können aus diesen Gründen nur näherungsweise mit vergleichbaren Kenngrößen verglichen werden.

Die Kostenkennwerte für den Neubau Mensa liegen bei:

Bauwerkskosten 300-400	4.081 €/m ² NGF
Bauwerkskosten 300-400	848 €/m ³ BRI
Gesamtkosten 200-700	6.852 €/m ² NGF
Gesamtkosten 200-700	1.414 €/m ³ BRI

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

Die zum DHH 2014/2015 bereitgestellte Pauschale zum Ausbau von Ganztageschulen, 3. Ausbaustufe, Projekt-Nr. 7.401908 enthält für 18 Schulen durchschnittliche Investitionsmittel in Höhe von jeweils 3,5 Mio. Euro.

Für die Anne-Frank-Gemeinschaftsschule wurden bereits Umbau- und Einrichtungsmaßnahmen für die gestartete Gemeinschaftsschule im Ganztagesbetrieb sowie weitere Investitionskosten für die Interims-Essenausgabe im benachbarten Sportvereinsgebäude ARCES aus der o.g. Pauschale finanziert. Diese Ausgaben belaufen sich bislang auf rd. 250.000 Euro. Hinzu kommen nun die hier dargestellten Kosten für die Mensa sowie Begleitmaßnahmen in Höhe von 5,53 Mio. Euro.

Dies bedeutet, dass aus derzeitiger Sicht mindestens rund 5,78 Mio. Euro für den Ausbau der Anne-Frank-Gemeinschaftsschule als Gemeinschaftsschule mit Berücksichtigung der Essenversorgung der Heilbrunnenschule aus der o.g. Pauschale zu finanzieren sind.

Aufgrund entsprechendem Planungsfortschritt sind für einige Projekte aus der 3. Ausbaustufe nun deutlich mehr als der Durchschnittsbetrag von 3,5 Mio. Euro aus der Pauschale zu finanzieren, zum Beispiel:

Grundschule Stammheim (GRDRs 338/2017)	9,98 Mio. Euro
Maria-Montessori-Schule (GRDRs 941/2016)	7,145 Mio. Euro
Anne-Frank-Gemeinschaftsschule (GRDRs 1213/2017)	5,78 Mio. Euro
Martin-Luther-Schule (GRDRs 405/2017)	4,75 Mio. Euro

Somit zeichnet sich bereits ab, dass einige Projekte, die noch nicht so weit im Planungsprozess fortgeschritten sind, beispielsweise aus der zum DHH 2016/2017 bereitgestellten Pauschale zum Ausbau von Ganztagesesschulen, 4. Ausbaustufe (7.401909) oder durch zusätzliche Mittel zu finanzieren sind. Die Verwaltung wird hierzu fortlaufend im Rahmen der entsprechenden Vorprojekt- bzw. Projektbeschlüsse berichten bzw. Entscheidungsvorschläge unterbreiten.

10. Förderung und Zuschüsse

Für den Neubau der Mensa an der Anne-Frank-Gemeinschaftsschule hat das Schulverwaltungsamt im September 2016 einen Antrag auf Schulbauförderung gestellt. Leider konnte das Vorhaben nicht in das Förderprogramm des Landes 2017 aufgenommen werden. Üblicherweise wird der Antrag jedoch in die Anmelde-Liste für das nächste Schulbauförderungsprogramm aufgenommen. Eine konkrete Fördersumme steht also frühestens Mitte 2018 fest, sofern das Projekt dann vom Land gefördert wird.

11. Folgekosten

Für das Hochbauvorhaben ist mit jährlichen Folgekosten in Höhe von rund 377.000 € zu rechnen. Dies entspricht rund 6,81% der Gesamtkosten.

12. Termine

Für den Neubau der Mensa ist folgende Terminabwicklung vorgesehen:

Baubeschluss	Dezember 2017
Baubeginn	Januar 2018
Baufertigstellung	August 2019

Die Baugenehmigung liegt vor.

Finanzielle Auswirkungen

Die Mittel in Höhe 5,53 Mio. € stehen im Doppelhaushalt 2016/2017 unter der Projektnummer 7.401908 Formelle Ganztageschule 3. Ausbaustufe zur Verfügung und sind in der mittelfristigen Finanzplanung von 2015 bis 2020 veranschlagt.

Diese Mittel werden im Rahmen der Deckungsfähigkeit auf das Projekt 7.401173 - „Anne-Frank-Gemeinschaftsschule, Mensa, Neubau“ - umgesetzt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

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

Vorliegende Anfragen/Anträge:

-

Erledigte Anfragen/Anträge:

-

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

1. Baubeschreibung
2. Kostendeckblatt
3. Raumprogramm und Flächenberechnung zum Baubeschluss
4. Pläne
5. Energetisches Datenblatt

<Anlagen>