

Stuttgart, 02.05.2019

**Sommerrainschule, "Neubau Neue Mitte"
Edelweißweg 11, Bad Cannstatt
- Baubeschluss -**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	21.05.2019
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	22.05.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	23.05.2019

Beschlussantrag

1. Dem Neubau ‚Neue Mitte‘ der Sommerrainschule in Stuttgart-Bad Cannstatt nach den Plänen des Architekturbüros Herrmann + Bosch Architekten Teckstraße 56, 70190 Stuttgart vom 01.04.2019
und dem vom Hochbauamt geprüften Kostenvoranschlag vom 01.04.2019
Mit voraussichtlichen Brutto-Gesamtkosten von 13.790.000,00 €
wird zugestimmt.

2. Der Gesamtaufwand in Höhe von 13.790.000 € wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt 400 - Schulverwaltungsamt
Projektnummer 7.401176 – Sommerrainschule Neubau „Neue Mitte“
Ausz. Grp .7871 – Hochbaumaßnahmen -

bis	2018	- Bau -	391.000 €
	2019	- Bau -	2.620.000 €
	2020	- Bau -	5.551.000 €
	2021	- Bau -	2.710.000 €
	<u>2022</u>	- Bau -	<u>970.000 €</u>
			12.242.000 €

Teilfinanzhaushalt 400 - Schulverwaltungsamt

Projektnummer 7.401176.600

Ausz. Grp .783

bis	2018	- Einrichtung -	0 €
	2019	- Einrichtung -	30.000 €
	2020	- Einrichtung -	25.000 €
	2021	- Einrichtung -	340.000 €
	<u>2021</u>	<u>- Einrichtung -</u>	<u>10.000 €</u>
			405.000 €

Teilergebnishaushalt 400 - Schulverwaltungsamt

Kontengruppe 4251 – sonstiger Aufwand für Sach-und Dienstleistungen

bis	2018	76.000 €
	2019	260.000 €
	2020	117.000 €
	2021	90.000 €
	<u>2022</u>	<u>0.000 €</u>
		543.000 €

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

Kontengruppe 481 - Aufwendungen für interne Leistungen

2018	240.000 €
2019	180.000 €
2020	100.000 €
2021	60.000 €
<u>2022</u>	<u>20.000 €</u>
	600.000 €

Der Brutto-Gesamtaufwand beträgt

13.790.000,00 €

Für die Maßnahme sind finanzielle Mittel in Höhe von 13,212 Mio. € gemäß Beschluss GRDRs 164/2018 bei Projekt-Nr. 7.401176 bereitgestellt. Die nun darüber hinaus gehenden finanziellen Mittel in Höhe von 0,578 Mio. € werden zusätzlich bei der Projekt-Nr. 7.401176 durch Umsetzung von Deckungsmitteln aus der Pauschale zum Ausbau von Ganztageschulen, 4. Ausbaustufe, Projekt-Nr. 7.401909 bereitgestellt.

Kurzfassung der Begründung

1. Beschlüsse

Vorprojekt-/ Projektbeschluss (GRDRs 8/2014)

- Ausschuss für Umwelt und Technik	am 07.06.2016
- Bezirksbeirat Bad Cannstatt	am 15.06.2016
- Ausschuss für Umwelt und Technik	am 21.06.2016
- Verwaltungsausschuss	am 22.06.2016

Konkretisierter Vorprojekt-/ Projektbeschluss (GRDRs 164/2018)

- Verwaltungsausschuss	am 18.07.2018
- Bezirksbeirat Bad Cannstatt	am 18.07.2018
- Ausschuss für Umwelt und Technik	am 24.07.2018
- Verwaltungsausschuss	am 25.07.2018

Vorgezogener Baubeschluss (GRDRs 1073/2018)

- Ausschuss für Umwelt und Technik
- Verwaltungsausschuss

am 05.02.2019

am 06.02.2019

2. Schulsituation und Schülerentwicklung

Die Sommerrainschule ist eine fünfzügige Ganztagesgrundschule, die im Schuljahr 2018/2019 ein Schüleraufkommen von insgesamt 432 Schülern in 18 Klassen aufweist, zzgl. 1 Grundschulförderklasse mit 12 Schülern. Eine stabile Fünfzügigkeit für die Zukunft wird vorausgesagt (z.B. neue Ansiedlung ehemalige Bettenfedernfabrik im Schulbezirk).

Das Einzugsgebiet umfasst im Wesentlichen den Sommerrain und Bad Cannstatt. Für die aktuelle Schulentwicklung wird das räumliche und pädagogische Ganztageschulkonzeptes in der 1. Bauphase umgesetzt.

3. Entwurfskonzept

Die Sommerrainschule wurde in den 50er Jahren errichtet und befindet sich in Stuttgart-Bad Cannstatt auf der großzügigen Freifläche eines ehemaligen Steinbruchs.

Der für das Ganztageschulkonzept geplante zweigeschossige Neubau ‚Neue Mitte‘ steht als winkelförmiger Bau zwischen den umliegenden Bestandsgebäuden.

Über die von Osten nach Westen abfallende Topographie des Grundstücks entsteht eine breite Treppe mit Sitzstufen, die den westlichen mit dem östlichen Zugang des Schulgeländes verbindet und sich im Inneren des Gebäudes fortsetzt.

Die Freiflächen nehmen den ursprünglichen Charakter der Sommerrainschule mit einzelnen kleinen Höfen wieder auf, sodass nach Fertigstellung des Gesamtareals wieder einzelne Schulhöfe den jeweiligen Gebäuden zugeordnet sind.

Das neue Gebäude besteht aus Küche, Speisebereich, Mehrzweckraum, Ganztagesräumen bzw. Ersatzräumen für die interimistische Nutzung während der einzelnen Bauphasen. Hinzu kommen in der Ebene -1 die Hausmeisterwerkstatt, Lager- und Technikflächen.

Die Ganztagesräume in Ebene +1 gruppieren sich um einen zentralen offenen Lernbereich mit Belichtung über Dach. Die Mensa in Ebene 0 liegt L-förmig um die zentrale Küche und wird durch raumhohe Fenster von allen Seiten belichtet, Türen ermöglichen den Zugang zum Schulhof. Der Mehrzweckraum ist nach Norden ausgerichtet.

Ein innerer Erschließungskern mit Treppenhaus und Aufzug verbindet die Geschosse und gewährleistet die barrierefreie Erschließung des Gebäudes und der Außenanlagen. Das Erdgeschoß ist als Versammlungsstätte für schulinterne Veranstaltungen genehmigt.

Das Gebäude wird in Massivbauweise erstellt. Tragende Wände, Stützen und Decken werden überwiegend in Recycling-Beton (RC-Beton) ausgeführt, nichttragende Wände in Trockenbauweise, teilweise mit Holzverkleidung.

Die Fassade erhält ein Wärmedämmverbundsystem mit Holz-Aluminium Fenstern.

Die für das Bauvorhaben zu fällenden Bäume werden auf dem Grundstück ersetzt, notwendige Ersatzhabitate für Tiere werden geschaffen.

4. Energiekonzept

Die städtischen Anforderungen zur Unterschreitung der Energieeinsparverordnung (GRDRs 165/2010) werden eingehalten. Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderungen der EnEV 2014 in Bezug auf den Primärenergiebedarf um mehr als 30 % und in Bezug auf die thermische Gebäudehülle um mindestens 20 %.

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine in den Freianlagen aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe und einen Spitzenlast-Gasbrennwertkessel in der neuen Technikzentrale. Die Wärmeübergabe erfolgt mittels Fußbodenheizung und in der Hausmeisterwerkstatt über statische Heizkörper.

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen (z.B. außenliegender Sonnenschutz mit Lichtlenkfunktion an den Fassaden) vorgesehen.

Für die Klassenzimmer und Nebenräume ist eine mechanische Be- und Entlüftung mit Nachlüftungsfunktion (WRG > 75 %) vorgesehen, ebenso in der Küche.

Sonstige innenliegende Räume erhalten eine Abluftanlage mit einer Luftnachströmung aus angrenzenden Räumen. Um den Mindestluftwechsel im UG einzuhalten, ist dort eine Zu- und Abluftanlage vorgesehen.

Zur Beleuchtung werden flächendeckend LED-Leuchten tageslichtabhängig mittels Präsenzmelder eingesetzt.

Das Energiekonzept wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Das energetische Datenblatt liegt dem Beschluss in Anlage 4 bei.

PV-Anlage

Für das energetische Konzept ist eine Photovoltaik-Anlage nicht erforderlich. Nach den Berechnungen des Amtes für Umweltschutz ist der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Neubaus jedoch wirtschaftlich. Für die PV-Anlage werden daher Mittel in Höhe von 99.000 € brutto über gegenseitige Deckungsfähigkeit aus Contractingmitteln auf das Projekt 7.401176 umgesetzt. Diese Mittel sind in den o.g. Gesamtkosten nicht enthalten. Die Vereinbarung über die Mittelbereitstellung muss noch geschlossen werden.

5. Bauabschnitte

Im 1. Bauabschnitt wird der Pavillon 1 abgebrochen und der Neubau erstellt. Für die dadurch entfallenen drei Betreuungsräume wird ein Interimsgebäude auf dem Schulgelände errichtet.

Nach Fertigstellung des 1. Bauabschnitts erfolgt der Umzug des Ganztagesbereiches in das fertiggestellte Gebäude, die Pavillons 2 und 3 sind damit frei.

In den weiteren Bauabschnitten, welche die Verwaltung im Rahmen eines weiteren Vorprojekt-/ Projektbeschlusses zu gegebener Zeit konkretisieren wird, werden die Pavillons 2-3 und Bau 1 abgebrochen.

Bau 2 und Neubau 2004 bleiben auf dem Schulgelände erhalten.

6. Kosten

Der Kostenanschlag nach DIN 276 von April 2019 mit Gesamtkosten von 13.790.000 €, basiert auf Submissionsergebnissen von ca. 60 % der Gewerkekosten. Die übrigen Gewerke basieren auf der fortgeschriebenen Kostenberechnung, Stand 12/2018.

Gegenüber dem konkretisierten Vorprojekt-/ Projektbeschluss vom 25.07.2018 mit genehmigten Gesamtkosten von 13.212.000 € (Kostenstand 2.Quartal / 2018) ergeben sich folgende Mehrkosten:

- Mehrkosten durch die aktuelle Marktlage und durch eingetretene konjunkturelle Baupreissteigerungen	386.000,00 €
- Genehmigungsrechtliche Auflagen (Artenschutz mit Monitoring)	100.000,00 €
<hr/>	
Mehrkosten gesamt:	486.000,00 €

Das Projekt wird laufend auf Einsparungsmöglichkeiten überprüft, die genannten Kosten sind unumgänglich.

Gemäß Statistischem Landesamt Baden-Württemberg liegt die Baupreissteigerung des vergangenen Jahres bei jährlich 4,5-5,0 %.

Für die künftig eintretende Baupreissteigerung wird eine Steigerung von jährlich 2,5 % bis Mitte Bauzeit angesetzt.

Nach dem Kostenanschlag von Januar (vorgezogener Baubeschluss) und April 2019 ergeben sich folgende Gesamtkosten:

- Gesamtbaukosten	13.293.000,00 €
- Einrichtung / Ausstattung / EDV	405.000,00 €
- Zwischensumme Gesamtkosten	13.698.000,00 €
<hr/>	
- Prognose (jährlich 2,5 % bis Mitte Bauzeit)	92.000,00 €

somit Brutto-Gesamtkosten von 13.790.000,00 €

Die Kostenkennwerte liegen bei:

Bauwerkskosten 300-400	3.136 €/m ² NRF
Bauwerkskosten 300-400	682 €/m ³ BRI
Gesamtbaukosten 200-700	4.609 €/m ² NRF
Gesamtbaukosten 200-700	1.003 €/m ³ BRI

Auf ein Kostenrisiko durch den vorhandenen Baugrund und dadurch eventuell bedingte Arbeitsunterbrechungen für weitere geologische Untersuchungen wird hingewiesen. Ein erhebliches Kostenrisiko besteht durch die derzeitige überlastete Marktsituation, die zu überhöhten Angebotspreisen und einer sehr geringen Beteiligung an Ausschreibungen führt.

7. Förderung und Zuschüsse

Die Verwaltung hat beim Land Baden-Württemberg zum 01.10.2018 einen Antrag auf Schulbauförderung und auf Förderung für Ganztageschulen gestellt. Es kann mit einem Zuschuss in Höhe von ungefähr 1,0 Mio. € gerechnet werden.

8. Folgekosten

Für das Vorhaben muss mit Folgekosten in Höhe von ca. 6,3 % der Gesamtkosten gerechnet werden.

9. Personalbedarf

Durch den Neubau entsteht kein zusätzlicher Personalbedarf.

10. Termine

Für den BA 1 „Neue Mitte“ ist folgende Terminabwicklung vorgesehen:

Baubeginn Vorabmaßnahmen	Juni 2019	(vgl. vorgezogener Baubeschluss)
Baubeschluss	Mai 2019	
Baubeginn BA1	August 2019	
Baufertigstellung	Sommer 2021	

Finanzielle Auswirkungen

Für die Maßnahme sind finanzielle Mittel in Höhe von 13,212 Mio. € gemäß Beschluss GRDRs 164/2018 im Doppelhaushalt 2018/2019 bereitgestellt und diese werden im Teilhaushalt 400, Schulverwaltungsamt, bei Projektnummer 7.401176 - Sommerrainschule, Neubau „Neue Mitte“ - ausgewiesen. Die aktualisierten Gesamtkosten betragen 13,79 Mio. €. Die damit zusätzlich benötigten finanziellen Mittel in Höhe von 0,578 Mio. € werden bei der Projekt-Nr. 7.401176 durch Umsetzung von Deckungsmitteln aus der Pauschale zum Ausbau von Ganztageschulen, 4. Ausbaustufe, Projekt-Nr. 7.401909 bereitgestellt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

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

Vorliegende Anfragen/Anträge:

-

Erledigte Anfragen/Anträge:

-

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

Anlagen

Anlage 1 Baubeschreibung

Anlage 2 Kostendeckblatt

Anlage 3 Pläne

Anlage 4 Energetisches Datenblatt

<Anlagen>