

Stuttgart, 29.06.2017

Einrichtung einer Ganztagschule an der Martin-Luther-Schule in Stuttgart-Bad Cannstatt

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	11.07.2017
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	12.07.2017
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	13.07.2017

Beschlussantrag

1. Dem Neubau einer Mensa mit Aufbereitungsküche und Speisebereich sowie einer Hausmeisterwohnung an der Martin-Luther-Schule nach den Plänen des Architekturbüros

harris+kurrle architekten bda vom 12.05.2017
Schottstr. 110, 70192 Stuttgart

und dem vom Hochbauamt geprüften Kostenanschlag vom 11.05.2017

mit Gesamtkosten von 4,68 Mio. €

wird zugestimmt.

2. Der Gesamtaufwand für den Neubau einer Mensa mit Hausmeisterwohnung in Höhe von 4,68 Mio € wird wie folgt abgewickelt:

Teilfinanzhaushalt - 400 - Schulverwaltungsamt
Projektnummer 7.401146 - Ausz. Grp. 7871- Martin-Luther-Schule, GTS
Umstrukturierung

bis 2017	- Bau	395.000 €
2018	- Bau -	1.200.000 €
2019	- Bau -	2.310.000 €
<u>2020</u>	- Bau -	<u>324.000 €</u>
		4.229.000 €

Teilfinanzhaushalt - 400 Schulverwaltungsamt
 Projektnummer 7.401146.600, Ausz. Grp. 783

<u>2020</u>	- Einrichtung -	<u>136.000 €</u>
		136.000 €

Teilergebnishaushalt - 400 Schulverwaltungsamt-
 Kontengruppe 4291 Baunebenkosten nicht aktivierungsfähig

bis 2017		9.000 €
2018		35.000 €
2019		25.000 €
<u>2020</u>		<u>6.000 €</u>
		75.000 €

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

Kontengruppe 481 - Aufwendungen für interne Leistungen

bis 2017		90.000 €
2018		80.000 €
2019		50.000 €
<u>2020</u>		<u>20.000 €</u>
		240.000 €

Gesamtaufwand 4.680.000 €

Die Deckung für den Neubau einer Mensa mit Hausmeisterwohnung in Höhe von 4,68 Mio. € erfolgt innerhalb des Teilhaushalts 400 - Schulverwaltungsamt (Projektnummer 7.401908 - Formelle Ganztageschule, 3. Ausbaustufe - Ausz. Gr. 7871).

Die benötigten finanziellen Mittel werden im Rahmen der Deckungsfähigkeit auf das Projekt 7.401146 umgesetzt.

Begründung

1. Schulsituation

Die Martin-Luther-Schule ist eine 4-zügige reine Grundschule im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt mit insgesamt 433 Schülerinnen und Schüler in 17 Regelklassen sowie 2 Vorbereitungsklassen im Schuljahr 2016/17.

Zum Schuljahr 2015/16 ist an der Martin-Luther-Schule die Ganztageschule, zunächst bedarfsorientiert in der Wahlform mit zwei Zügen, gestartet (sukzessiver Aufbau). Durch die Einrichtung der Ganztageschule ergibt sich am Schulstandort ein konkreter Raumfehlbedarf von rd. 431 m², der durch den solitären Neubau abgedeckt werden soll. Der Neubau umfasst einen Speisebereich mit Küche und Nebenräumen, eine Schulhausmeisterwohnung und einen multifunktionalen Ganztagesraum.

2. Beschlüsse

Vorprojekt-/ Projektbeschluss (GRDrs 1387/2015)	
Ausschuss für Umwelt und Technik	28.06.2016
Bezirksbeirat Bad Cannstatt	29.06.2016
Ausschuss für Umwelt und Technik	05.07.2016
Verwaltungsausschuss	06.07.2016

3. Raumprogramm

Die Planung basiert auf dem beschlossenen Raumprogramm des Vorprojekt- und Projektbeschlusses (GRDrs 1387/2015) mit einer Fläche von 461 m².

4. Entwurfskonzept

Das Gebäude ist als zweigeschossiger Baukörper mit einem rechteckigen Grundriss geplant. Der eingeschossige Speisesaal, der als Versammlungsstätte genutzt werden kann, wird durch einen zweigeschossigen Winkel umschlossen. Ein weit auskragendes Dach ermöglicht den trockenen Übergang zwischen Schulgebäude und Mensa. Darüber hinaus bildet das Dach die notwendige überdachte Pausenfläche.

Im Erdgeschoss befinden sich der Speisebereich und die Aufbereitungsküche inkl. Lagerräume und der Betreuungsraum. Dieser Betreuungsraum kann für Veranstaltungen über eine mobile Trennwand dem Speisebereich zugeordnet werden.

Im Obergeschoss befinden sich die Hausmeister-Wohnung, das Stuhllager, die WC-Anlagen und die Haustechnikräume. Die Hausmeister-Wohnung ist so konzipiert, dass auch eine mittel- bis langfristige Nutzung als Betreuungsräume bei Bedarf möglich wäre. An der Nordseite muss in diesem Fall eine Außentreppe als zweiter baulicher Rettungsweg nachgerüstet werden. Diese notwendige Nachrüstung ist bereits planerisch erfasst. Der Neubau wird von der Bauflucht an der Martin-Luther-Straße abgerückt. So entsteht der notwendige Raum für die Ver- und Entsorgung der Mensa.

5. Energiekonzept

Die thermische Hülle des Neubaus wird mit einem sehr guten baulichen Wärmeschutz versehen. Der geplante Neubau unterschreitet die für den städtischen Energieerlass maßgebliche Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) um ca. 30%. Die aktuell gültige, neueste Fassung der EnEV wird um ca. 13 % unterschritten.

Das Energiekonzept einschließlich der Wärmeversorgung und des Beleuchtungskonzepts wurde mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Dem Beschluss liegt das energetische Datenblatt als Anlage 4 bei.

6. Umstrukturierungen im Bestand

Aufgrund der Einrichtung des Betriebs der Ganztageschule und der Nutzung von in beiden Schulgebäuden vorhandenen Räumen sind Umstrukturierungen im Bestand erforderlich. Mit der Schulleitung der Martin-Luther-Schule wurde unter Einbindung der Schulgemeinde und unter Berücksichtigung des pädagogischen Konzepts der Schule für alle Gebäude der Schule in einem Workshop ein Raumkonzept erarbeitet und abgestimmt, welches die zur Herstellung der weiteren Ganztagesräume notwendigen Umstrukturierungen in den Bestandsgebäuden und die zukünftige Nutzung aller Räume aufzeigt. In erster Linie erfolgt die Umstrukturierung in den Bestandsgebäuden durch Ausstattungsänderungen und Umnutzungen. Für diese, für die Einrichtung einer Ganztageschule notwendigen Umstrukturierungsmaßnahmen im Bestand (Stammgebäude

und ehem. Betreuungshaus), wurden im Jahr 2016 Kosten in Höhe von rd. 0,15 Mio € ermittelt, die nicht in den Gesamtkosten unter Beschlussziffer 1 enthalten sind. Die Umstrukturierungsmaßnahmen erfolgen zeitlich erst nach Fertigstellung des Erweiterungsbaus.

7. Neugestaltung der Außenanlagen

Im Zuge der Einrichtung der Ganztagesesschule soll auch das Außengelände der Martin-Luther-Schule neu gestaltet werden. Hierfür wurde durch das Büro ag37 ein Gesamtkonzept erstellt.

Aus Sicht der Verwaltung ist es aber aufgrund der Vielzahl von zu finanzierenden Ganztags-Schulbauvorhaben geboten, eine Reduzierung der Maßnahmen im Bereich der Außenanlagen vorzunehmen. Daher ist im Baubeschluss eine Begrenzung des Kostenanteils für die Außenanlagen auf max. 312.000 € vorgesehen.

Hierbei werden nur die Sportflächen, der Anlieferhof mit Müllstandplatz, sowie die Flächen im direkten Umfeld der Mensa neu hergestellt. Die Kosten für die Sanierung der restlichen Flächen werden durch das Schulverwaltungsamt zum Doppelhaushalt 18/19 angemeldet. Sofern die finanziellen Mittel komplett bewilligt werden, könnte die gesamte Außenfläche der Martin-Luther-Schule neu hergestellt werden.

Baumbilanzierung

Der Eingriff gemäß Mitteilungsvorlage vom 21.12.2016 GRDRs 1009/2016, Verhandlung am 24.01.2017, ist erfolgt und die Baumbilanz somit ausgeglichen.

8. Finanzielle Auswirkungen

Der Kostenanschlag nach DIN 276 vom 18.05.2017 mit Gesamtkosten von 4.680.000 € basiert auf Submissionsergebnissen von ca. 60 % der Gewerkekosten sowie auf Massenermittlungen mit Einheitspreisen der übrigen Gewerke. In den Gesamtkosten sind die Kosten für die Vorabmaßnahmen, Umverlegung Fernwärme-, Daten- und Trinkwasserleitung enthalten. Die weiteren Gewerke werden abgestimmt auf den Bauablauf, ausgeschrieben. In den Gesamtkosten sind Ausstattungskosten in Höhe von 136.000 € enthalten. Aufgrund der aktuellen Baupreisentwicklung besteht ein konjunkturelles Kostenrisiko.

Die Kostenkennwerte für den Neubau Mensa mit Hausmeisterwohnung liegen bei:

Bauwerkskosten 300-400	4.427 €/m ² NGF
Bauwerkskosten 300-400	694 €/m ³ BRI
Gesamtbaukosten 200-700	6.773 €/m ² NGF
Gesamtbaukosten 200-700	1.062 €/m ³ BRI

Das Bauvorhaben liegt im Hinblick auf die Mensa mit Speisebereich unter Berücksichtigung von vergleichbaren Projekten noch im wirtschaftlichen Rahmen.

Die Mittel stehen im Doppelhaushalt 2016/2017 unter der Projektnummer 7.401146-Martin-Luther-Schule zur Verfügung und sind veranschlagt in der mittelfristigen Finanzplanung von 2015 bis 2020. Die Finanzierung erfolgt aus der Pauschale 3. Ausbaustufe Ganztagesesschulen (Projektnummer 7.401908).

Für den Erweiterungsbau mit einer Programmfläche von rd. 461 m² (inkl. Mensa, Küche, Ganztagesraum und Hausmeisterwohnung) ist mit Kosten in Höhe von rd. 4,68 Mio Euro (inkl. Einrichtung, Ausstattung und Außenanlagen) zu rechnen.

Hinzu kommen, nach Fertigstellung des Erweiterungsbaus, die für die Einrichtung einer Ganztagesesschule notwendigen Umstrukturierungsmaßnahmen im Bestand (Stammgebäude und ehem. Betreuungshaus) mit Kosten in Höhe von rd. 0,15 Mio Euro, ohne Kosten für die Ausstattung und multimediale Infrastruktur. Diese Kosten sind nicht in den Gesamtkosten unter Beschlussziffer 1 enthalten. Somit ergeben sich für den Neubau und die Umstrukturierungsmaßnahmen Gesamtkosten in Höhe von rd. 4,83 Mio Euro.

Die Kosten in Höhe von 4,68 Mio € werden im Teilhaushalt 400 – Schulverwaltungsamt bei der Projektnummer 7.401146 – Martin-Luther-Schule, GTS Umstrukturierung - ausgewiesen.

Die Deckung für die Einrichtung einer Mensa mit Hausmeisterwohnung in Höhe von 4,68 Mio. € erfolgt innerhalb des Teilhaushalts 400 – Schulverwaltungsamt – (Projektnummer 7.401908 – Formelle Ganztagesesschulen, 3.Ausbaustufe – Ausz. Gr 7871).

Die benötigten finanziellen Mittel werden im Rahmen der Deckungsfähigkeit auf das Projekt 7.401146 umgesetzt.

Im Vergleich zum Vorprojekt,- Projektbeschluss (GRDrs 1387/2015) entstehen für den Neubau der Mensa mit Hausmeisterwohnung Mehrkosten in Höhe von 690.000 Euro.

Die Entwicklung des Baupreisindex zeigt eine reale Baupreissteigerung seit der Kostenschätzung zum Vorprojekt-, Projektbeschluss (Indexierung November 2015 bis Februar 2017) von 3,8%, die sich auch in den Ausschreibungsergebnissen widerspiegelt. Der Kostenschätzung im Vorprojekt-, Projektbeschluss wurde keine Baupreissteigerung zu Grunde gelegt. Unter Berücksichtigung der realen Baupreissteigerung ergibt sich eine Kostensteigerung in Höhe von rd. 107.000 € im Vergleich zur Kostenschätzung zum Vorprojekt-, Projektbeschluss mit Index November 2015.

1. Baupreissteigerung seit Vorprojekt-, Projektbeschluss	107.000 Euro
--	--------------

Weitere Mehrkosten ergeben sich aus:

2. Mehraufwendungen durch Neukonzeption der Grundstücksentwässerung im Baufeld und den angrenzenden Schulhofflächen aufgrund komplexer Anschlussbedingungen, Mehraufwand durch erschwerte Gründung der Bodenplatte, Mehraufwendungen durch Umverlegung von Bestandsleitungen Fernwärme-, Trinkwasser- und Datenleitungen, Mehraufwand durch Neuordnung der Müllentsorgung der gesamten Liegenschaft,	338.000 Euro
---	--------------

3. Mehraufwendungen der Technischen Gebäudeausstattung sowie aktuelle Anforderungen aus den neuen Förderrichtlinien, insbesondere: Mehraufwand bezüglich LED-Beleuchtung, Schwachstrom und Aussenbeleuchtung, höhere Anforderungen an die Raumakustik durch die Fortschreibung der DIN 18041 „Hörsamkeit in Räumen“	
--	--

sowie Umsetzung und Dokumentation der Nachhaltigkeitskriterien gemäß NBBW (Nachhaltiges Bauen in Baden-Württemberg),

245.000 Euro

Mögliche Kostenreduzierungen und Einsparungen durch eine Reduzierung des Vordachs auf die erforderliche Mindestfläche des überdachten Pausenhofs und eine Optimierung der Lüftungsanlage für die Küche wurden bereits im Zuge des weiteren Planungsfortschritts berücksichtigt und sind entsprechend in die weitere Planung eingeflossen.

Auf ein Kostenrisiko bezüglich Baugrund, Kampfmittelbeseitigung und Altlasten am geplanten Standort wird hingewiesen. Eine Baupreissteigerung ist nicht eingerechnet.

9. Förderung und Zuschüsse

Aus dem Förderprogramm des Landes „Chancen durch Bildung-Investitionsoffensive Ganztageschulen (CdB)“ wurden Zuschüsse in Höhe von 347.000 € zugesagt.

10. Folgelasten

Für die Neubaumaßnahme muss mit nachstehenden, anhand vergleichbarer Projekte ermittelten Folgelasten in Höhe von 359.658 € brutto bei Gesamtkosten in Höhe von 4,68 Mio € gerechnet werden. Dies entspricht 7,6 % der Gesamtkosten.

11. Personalbedarf

Der durch die Einführung des Ganztagesbetriebs zusätzlich entstehende Personalbedarf im Schulsekretariat wurde bereits berücksichtigt.

12. Termine

Die Baugenehmigung wurde im Januar 2017 erteilt.

Folgende Terminabwicklung ist vorgesehen:

Baubeschluss	Juli 2017
Baubeginn	August 2017
Baufertigstellung	März 2019

13. Barrierefreies Bauen

Die Belange behinderter Personen werden nach DIN 18040-1 erfüllt.

Finanzielle Auswirkungen

-

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. Pläne
4. Energetisches Datenblatt

<Anlagen>