

Stuttgart, 04.11.2011

## **Sanierung der Uhlandschule in Stuttgart-Rot zur Plusenergieschule und Grundsatzbeschluss zur Planung des Campus Rot**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	15.11.2011
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	16.11.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.11.2011

### **Beschlussantrag**

1. Den Veränderungen im Rahmen der Entwurfsplanung für die Uhlandschule (mit Schwerpunkt Sanierung Hauptgebäude einschließlich Anpassungen am Erweiterungsbau 2004 und Weiterplanung von Ersatzneubauten für den Pavillon und die Turnhalle) wird zugestimmt.
2. Das Hochbauamt wird mit der Weiterplanung der Sanierung des Hauptgebäudes und Anpassungen am Erweiterungsbau 2004 (einschließlich baulicher Interimsmaßnahmen auf dem Schulgelände) bis Lph 7 HOAI (Vorbereitung / Mitwirkung bei der Vergabe) nach Aufnahme des Vorhabens in den Doppelhaushalt 2012/13 beauftragt.
3. Für den Zeitraum des Wegfalls der Dienstwohnung bis zur Herstellung einer Ersatzwohnung ist im Rahmen des Projekts eine Interimslösung zu finden und zu finanzieren. Die Schaffung einer Ersatzwohnung auf dem Schulgelände ist im Rahmen der Neubauten zu finanzieren.
4. Vom Bedarf zur Schulraumerweiterung aufgrund der entsprechenden Handlungsempfehlung der Schulentwicklungsplanung (GRDrs 358/2011, Beschlussantrag Nr. 3c) auf dem Areal des Schulzentrums in Stuttgart-Rot wird Kenntnis genommen.
5. Bei Beschluss der Handlungsempfehlung (Antragsziffer 3c der GRDrs 358/2011) zur Weiterentwicklung des Campus Rot wird die Verwaltung beauftragt, ein konkretes Raumprogramm für die Weiterplanung der Ersatz- und Erweiterungsmaßnahmen mit allen Beteiligten zu erarbeiten. Um die Planungen für die erforderlichen Neubaumaßnahmen im Doppelhaushalt 2012/2013 vorantreiben zu können, werden Planungsmit-

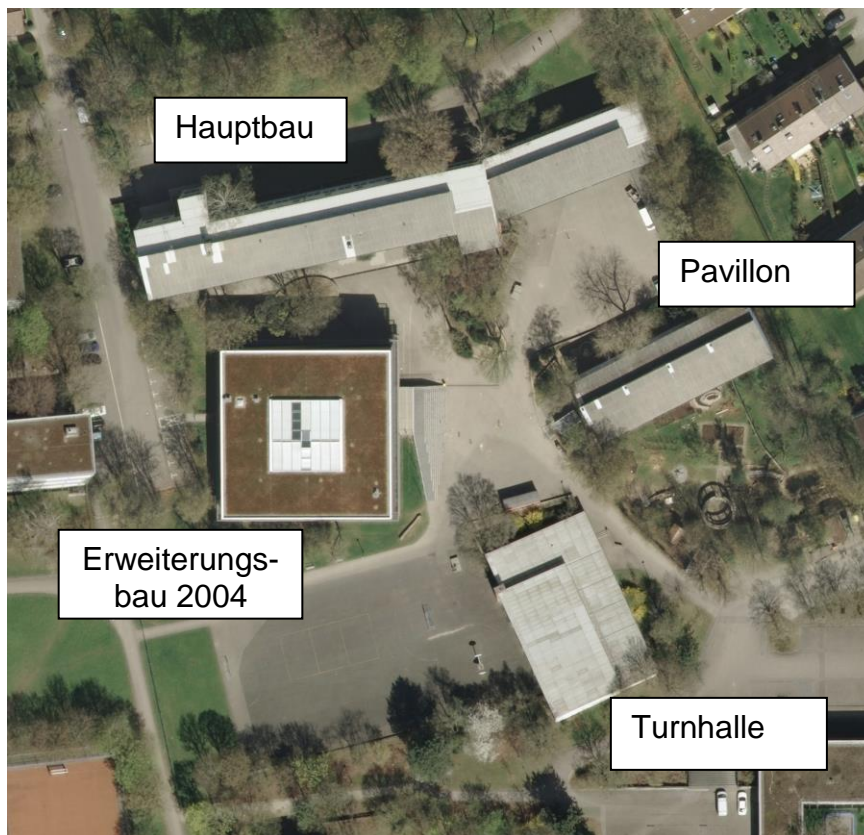
tel im Jahr 2012 bis Lph 3 von 1,5 Mio. Euro benötigt. Über die Bereitstellung der Planungsmittel ist im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2012/13 zu entscheiden.

6. Das Amt für Umweltschutz stellt beim Fördergeber (Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie) zur Erhöhung der Fördermittel einen Aufstockungsantrag.

## Kurzfassung der Begründung

### Derzeitiger Projektstand

Mit der GRDRs 1442/2009 wurde das Projekt zum Umbau der Uhlandschule zur Plusenergieschule beschlossen. Die Kosten wurden seinerzeit mit insgesamt etwa 12,3 Mio. Euro angenommen. Die Finanzierung der Kosten setzte sich zum Teil zu 4,4 Mio. Euro in Form von Fördermitteln vom Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) und zu 2,7 Mio. Euro als Fördermittel von Industriepartner zusammen. Der Rest in Höhe von 5,2 Mio. Euro hatte die Stadt zu tragen.



**Bild 1** Luftbildaufnahme der Uhlandschule

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden die Gebäude der Uhlandschule detailliert analysiert (vgl. Bild 1). Dabei wurden sowohl baukonstruktive als auch brandschutztechnische Mängel festgestellt. Zusätzlich wurden in der Planung schulorganisatorische Umstrukturierungsmaßnahmen und die Barrierefreiheit aufgenommen. Die Gesamtkosten (ohne Ausstattung und Umzüge) haben sich dadurch von anfänglich 12,3 Mio. Euro auf insgesamt 19,3 Mio. Euro erhöht.

**Tabelle 1:** Kosten nach Bestandsaufnahme der Gebäude

Maßnahme	Planungsstand 2011
Plusenergieschule	12,8 Mio. Euro
Umstrukturierung und Barrierefreiheit	1,2 Mio. Euro
Betonsanierung, Brandschutz, sonstige Maßnahmen	5,3 Mio. Euro
<b>Gesamt</b>	<b>19,3 Mio. Euro</b>

Bezüglich der spezifischen Kosten der Einzelgebäude (Hauptgebäude, Pavillon, Turnhalle) hat sich gezeigt, dass die Sanierung des Hauptgebäudes nach wie vor vertretbar ist.

**Tabelle 2:** Spezifische Neu- und Umbaukosten der Gebäude

Gebäude	Spezifische Umbaukosten ohne Förderung	Spezifische Umbaukosten mit Förderung	Spezifische Neubaukosten
Hauptgebäude	2.600 Euro / m <sup>2</sup>	1.600 Euro / m <sup>2</sup>	3.000 Euro / m <sup>2</sup>
Pavillon	3.700 Euro / m <sup>2</sup>	2.600 Euro / m <sup>2</sup>	3.200 Euro / m <sup>2</sup>
Turnhalle	3.200 Euro / m <sup>2</sup>	2.100 Euro / m <sup>2</sup>	2.900 Euro / m <sup>2</sup>

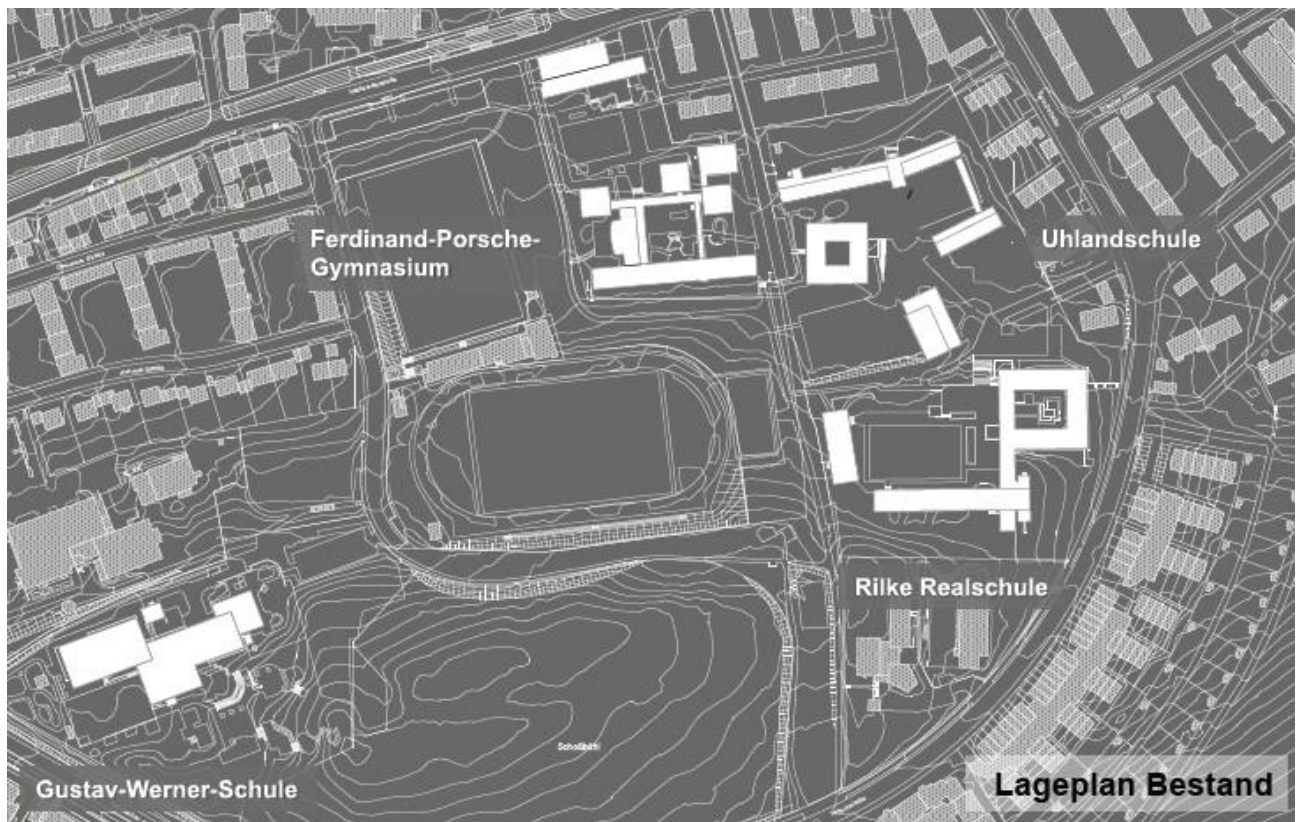
Die Sanierung der beiden kleineren Baukörper (Pavillon und Turnhalle) sind unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu hinterfragen. Um die aus den 50er Jahren stammenden Baukörper auf den gegenwärtig geltenden Stand von Schulgebäuden zu sanieren, ist der finanzielle Aufwand relativ hoch. Im Vergleich zu den spezifischen Investitionskosten für das Hauptgebäude in Höhe von 2.600 Euro / m<sup>2</sup> liegen die spezifischen Kosten für Pavillon und Turnhalle über denen der spezifischen Neubaukosten. Weiterhin können mit der Sanierung nutzungsspezifische Mängel (z. B. nicht normgerechte Turnhalle) nicht beseitigt werden. Neben dem Abriss und Neubau der Turnhalle und des Pavillons gibt es für die Uhlandschule zusätzlichen Raumbedarf für Ganztagesangebote (inklusive einer Mensa und Küche).

### Schulraumerweiterung auf dem Areal des Schulzentrums in Stuttgart-Rot

Aufgrund der gravierenden, bildungspolitischen Veränderungen und der sich daraus ergebenden Bedarfe, wurde im Rahmen des Schulentwicklungsplans 2009-2020 (GRDRs 358/2011) eine Handlungsempfehlung zur konzeptionellen Weiterentwicklung des Schulzentrums Rot, unter Einbeziehung des Raumbedarfs der Gustav-Werner-Schule, der Uhlandschule, der Rilke-Realschule und des Ferdinand-Porsche-Gymnasiums gegeben (Campus Rot). Damit könnten die räumlichen Voraussetzungen für die Ausbildung eines Schulcampus inklusive den Angeboten für die Beschulung von Kindern mit sonderpädagogischem Förderbedarf sowie für ein umfassendes Ganztagesangebot aller beteiligten Schulen geschaffen werden.

Für den Bereich der Sportstätten ist durch die nicht normgerechte Ausgestaltung der Turnhallen ein Defizit festzustellen. Zudem bieten die bestehenden Turnhallen keine geeignete Grundlage für einen Schulcampus der vorgesehenen Größe. Hierfür sind die vorhandenen Übungseinheiten der bestehenden Turnhallen nicht ausreichend.

Die Schulen belegen schon Hallenzeiten der benachbarten Schulen. Auch hier besteht Ersatz- und Erweiterungsbedarf für die Turnhallen der Uhlandschule und der Rilke Realschule.



**Bild 2** Lageplan des Schulzentrums in Stuttgart-Rot

Folgende Punkte sind bei der Entwicklung eines konkreten, umzusetzenden Raumprogramms für die Erweiterungsflächen des Campus Rot und im Zuge der Planung mit zu berücksichtigen:

- Inklusion (optimale Voraussetzungen für Schüler mit sonderpädagogischem Bildungsanspruch auf dem Schulcampus)
- Schaffung zusätzlicher Schulflächen für Unterrichts-, Aufenthalts- und Verwaltungsräume für das Ferdinand-Porsche-Gymnasium, die Rilke-Realschule und für die Gustav-Werner-Schule, sowie Ersatzmaßnahmen für die Uhlandschule
- Entwicklung eines Ganztagesbereichs und Bereitstellung der hierzu erforderlichen Räume für den Campus
- Bau einer ausreichend dimensionierten Essenseinrichtung (Mensa inkl. Küche) für die Versorgung aller genannter Schulen
- Normgerechte Sporthallen zur Deckung des Sportstätten-Defizits am Standort für die genannten Schulen

Im Rahmen des Sanierungsprojekts hat sich bei der baufachlichen Beurteilung gezeigt, dass die Einbeziehung einer Dienstwohnung in die Sanierungskonzeption „Plusenergieschule“ problematisch ist. Eine Nutzung dieser Fläche als Schulraum ist aufgrund der Einbeziehung in die Energiekonzeption darstellbar. Mit der Bereitstellung der bisherigen Dienstwohnung im Hauptgebäude der Uhlandschule für Unterrichtszwecke entfällt diese. Es ist dringend erforderlich eine Ersatzwohnung im Kontext der Schulhausbetreuung herzustellen. Die Kosten sind im Rahmen des Neubauprojekts zu decken.

Aus einer vorläufigen Schulflächen- und Machbarkeitsüberprüfung geht ein Gesamtflächenbedarf für den Schulcampus Rot in Höhe von circa 16.300 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (Bestand Uhlandschule, ohne Pavillon und Turnhallen, zuzüglich Ersatz / Erweiterungsflächen für Uhlandschule, Ferdinand Porsche Gymnasium, Rilke Realschule und Gustav Werner Schule) hervor. Auf Basis dieses Flächenbedarfs sind die Kosten inklusive Anschaffungskosten für die Ausstattung mit 51,25 Mio. Euro (Sanierung Hauptgebäude mit Erweiterungsbau 2004, Abbruch Pavillon und Turnhallen, Neubauten Schulgebäude, Neubauten Sporthallen, Außenanlagen) abgeschätzt.

### Zeitplan

Die derzeitige Planung für die Umstrukturierung bzw. Erneuerung des Campus Rot ist in verschiedene Bauabschnitte unterteilt.

Der erste Bauabschnitt umfasst die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen am Hauptgebäude und am Erweiterungsbau 2004, inklusive der baulichen Interimsmaßnahmen auf dem Schulgrundstück. Der voraussichtliche Termin der Fertigstellung ist in 2014.

Im weiteren Bauabschnitt wird zunächst der Pavillon der Uhlandschule abgebrochen und der Neubau des Gebäudes mit den Ersatz- und Erweiterungsflächen errichtet. Der Baubeginn ist für 2014 vorgesehen. Ferner sind der Abbruch der Turnhallen (Uhlandschule und Rilke-Realschule) und der Neubau der Sporthallen geplant. Die Fertigstellung kann voraussichtlich in 2016 erfolgen.

Bezüglich der Planung der Neubauten ist ein beschränkter Wettbewerb im Rahmen eines neuen VOF-Verfahrens vorgesehen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

#### Sanierung und Umbau Hauptgebäude inklusive Erweiterungsbau 2004 der Uhlandschule

Die aktuelle Kostenermittlung für die Sanierung des Hauptbaus und des Erweiterungsbaus 2004 der Uhlandschule zur Plusenergieschule liegt bei insgesamt 15,1 Mio. Euro (inkl. Ausstattung und Umzüge). Die finanzielle Förderung der Sanierung zur Plusenergieschule zum ursprünglichen Planungsstand (12,3 Mio. Euro, ohne Ausstattung und Umzüge) wurde vom Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie positiv bekundet. Der Projektträger wurde vom gegenwärtigen Planungsstand und der geforderten Umstrukturierung in Kenntnis gesetzt. Die Förderung bleibt durch die Veränderung unberührt. Allerdings ist der aktuelle Planungsstand mit dem Förderbescheid zu vergleichen und für die Förderung der Neubauten ist ein Aufstockungsantrag einzureichen.

Ein Überblick über die Kosten für die Sanierung des Haupt- und Erweiterungsbaus 2004 nach derzeitigem Planungsstand gibt folgende Tabelle:

**Tabelle 3:** Kostenzusammenstellung Sanierung Haupt- und Erweiterungsbau

<b>Leistungsphase (Lph)</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>Summe</b>
Lph 1-3	192.885	787.344	0	0		980.229
Lph 4-7		176.820	878.206	197.449	73.675	1.326.150
Lph 1-7	192.885	964.164	878.206	197.449	73.675	2.306.379
Lph 8			91.357	411.107	411.106	913.570
Lph 9					88.410	88.410
Baunebenkosten	192.885	964.164	969.563	608.556	573.191	3.308.359
Baukosten			1.178.800	6.483.400	4.125.800	11.788.000
<b>Gesamtkosten</b>	<b>192.885</b>	<b>964.164</b>	<b>2.148.363</b>	<b>7.091.956</b>	<b>4.698.991</b>	<b>15.096.359</b>

Neubauplanung Campus Rot

In der Wunschliste zum Doppelhaushalt 2012/2013 sind bislang Planungsmittel bis Lph 3 in Höhe von 1,6 Mio. Euro angemeldet. Die Mittel decken die Kosten für die Entwicklung eines konkreten Raumprogramms mit allen beteiligten Schulen unter Einbeziehung der Ergebnisse der Schulentwicklungsplanung sowie die Planung von konkreten baulichen Maßnahmen auf Basis des o. g. Raumprogramms. Die Lph 3 ist voraussichtlich in 2012 abgeschlossen. Um unnötige Unterbrechungen im Vorhaben zu vermeiden ist eine Weiterplanung von Lph 4 bis Lph 7 HOAI sinnvoll. Hierzu sind zusätzliche Planungsmittel in Höhe von 3,2 Mio. Euro erforderlich.

Die Kosten für den Neubau Campus Rot sind in folgender Tabelle zusammengefasst. Eine finanzielle Förderung für den Neubau ist vom BMWi in Aussicht gestellt. Hierfür ist ein Aufstockungsantrag bis Ende des Jahres zu stellen.

**Tabelle 4:** Kostenzusammenstellung Neubau Campus Rot

<b>Leistungsphase</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Summe</b>
Lph 1-3	1.503.600	0	0	0	0	1.503.600
Lph 4-7	429.600	1.145.600	912.900	554.900	179.000	3.222.000
Lph 1-7	1.933.200	1.145.600	912.900	554.900	179.000	4.725.600
Lph 8			221.960	998.820	998.820	2.219.600
Lph 9					214.800	214.800
Baunebenkosten	1.933.200	1.145.600	1.134.860	1.553.720	1.392.620	7.160.000
Baukosten			2.863.065	15.746.857	10.020.727	28.630.649
<b>Gesamtkosten</b>	<b>1.933.200</b>	<b>1.145.600</b>	<b>3.997.925</b>	<b>17.300.577</b>	<b>11.413.347</b>	<b>35.790.649</b>

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat T, Referat WFB

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

Keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

Keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

Dr. Susanne Eisenmann  
Bürgermeisterin

Anlagen

Keine

<Anlagen>