

Geschwister-Scholl-Gymnasium

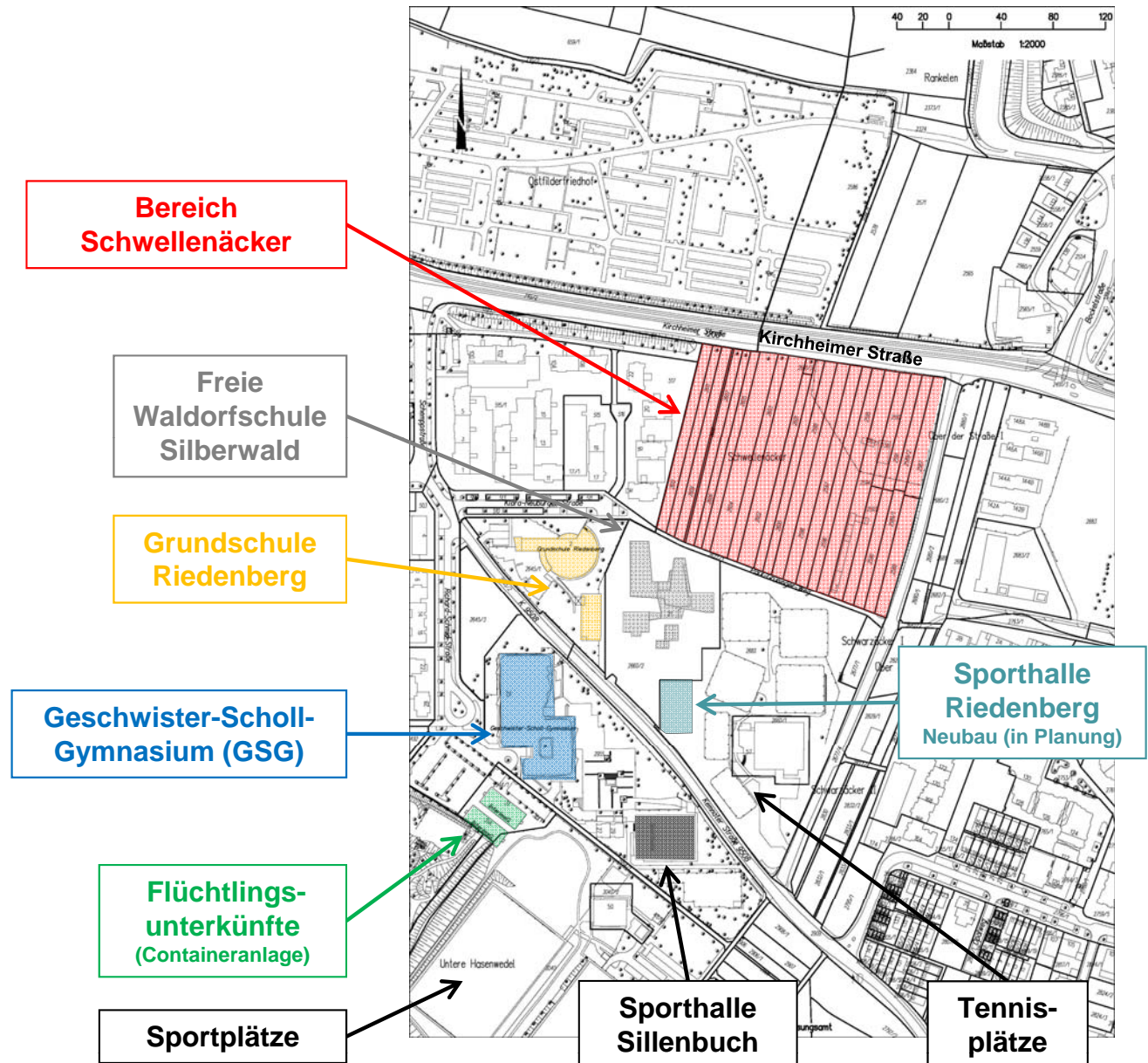
Gegenüberstellung Neubau / Sanierung mit Erweiterungsbau

Mündlicher Bericht
UTA 07.06.2016



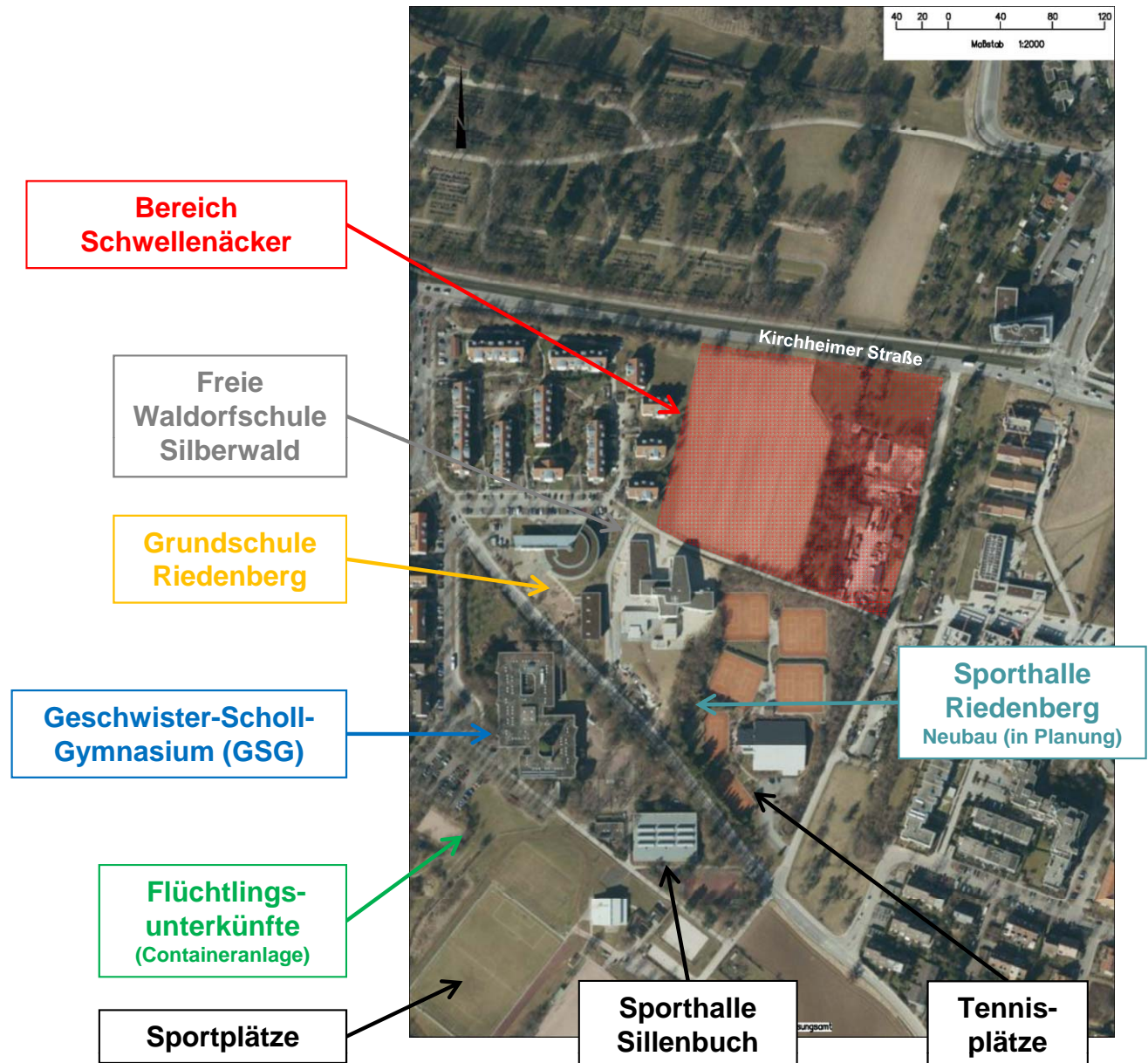


Lageplan





Luftbild





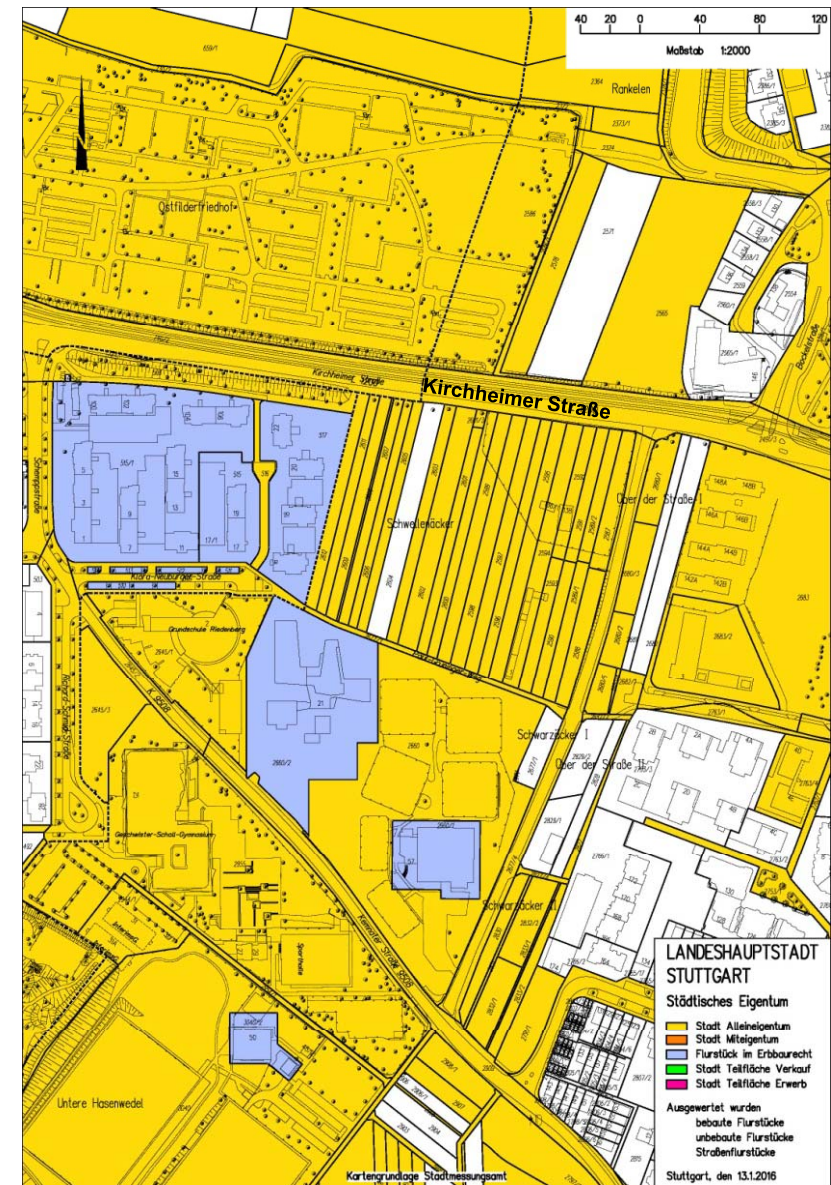
Städtische Grundstücke

Das Gebiet „Schwellenäcker“ ist eingefasst durch die Kirchheimer Straße, den Paul-Grüninger-Weg und den Schwarzenäcker Weg sowie im Westen durch die Wohnbebauung an der Neuburger Straße. Die Fläche umfasst rd. 31.800 m².

Die nordöstliche Teilfläche wird derzeit durch einen Hundesport-Verein genutzt, im Südosten wird die Teilfläche des ehemaligen Bauhofs Heumaden durch eine Schreinerei und als Containerlager genutzt.

Innerhalb des Bereiches „Schwellenäcker“ ist das Flurstück 2604 / Gemarkung Heumaden nicht im städtischen Besitz.

Dieses Flurstück mit einer Größe von 2.236 m² ist in Privatbesitz und wird -wie auch die Nachbarparzellen- als Ackerland genutzt.



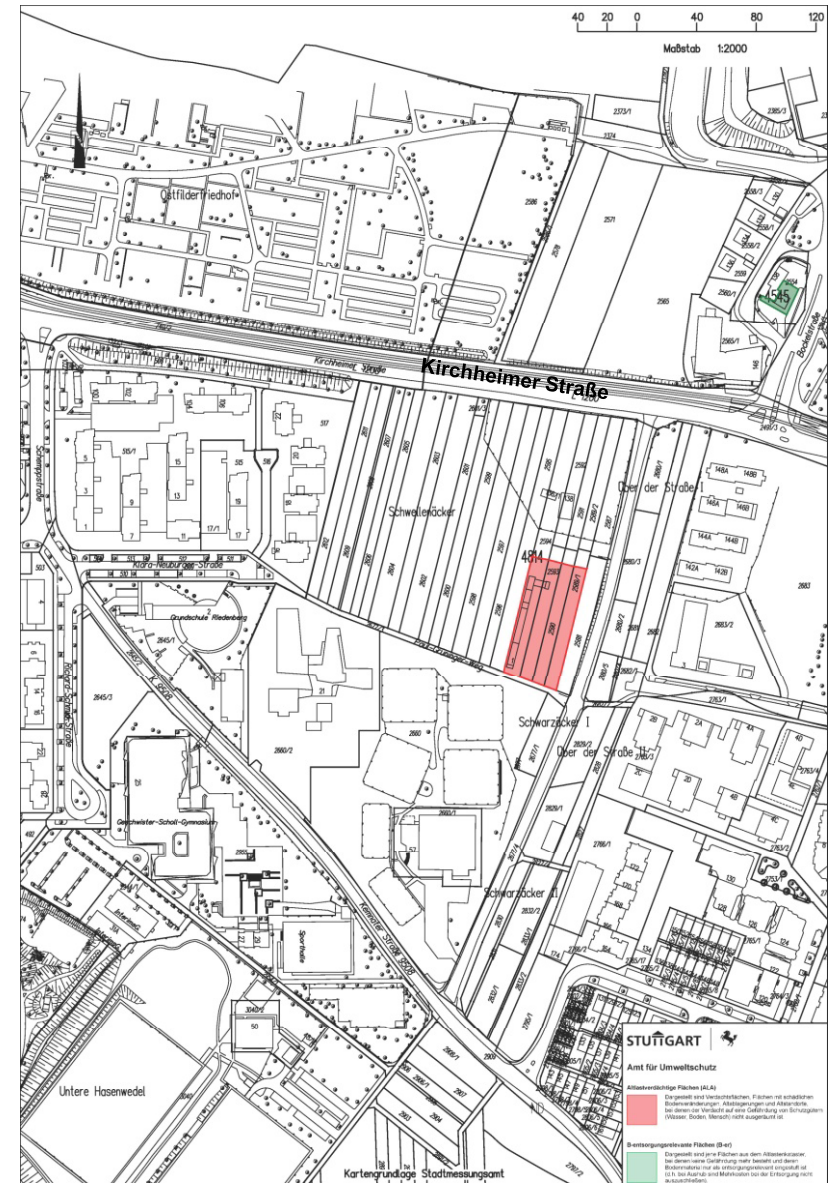


Altlasten

Die nordöstliche Teilfläche - ehemals Bauhof Heumaden - wird zwischenzeitlich durch eine Schreinerei und als Containerlager genutzt.

Dieser Bereich wurde als potenzielle Altlastenfläche im Schadstoffkataster der LHS Stuttgart aufgenommen.

Die Aufnahme der Fläche 4814 in das Informationssystem Altlasten beruht auf der ehemaligen Nutzung als Bauhof mit Öllager und jetzigen Nutzung als Schreinerei. Konkrete Untersuchungen zu Schadstoffen liegen derzeit nicht vor, jedoch nach Amt 36/AfU begründete Verdachtsmomente.



Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan FNP Stuttgart, Stand 23.07.2015 sieht neben der Straßenbebauung „Filderauffahrt“ einen Grünzug zwischen Riedenberg und Heumaden vor.

Im Rahmen eines neuen Bauleitplanverfahrens sind verkehrstechnische, klimatischen, artenschutzrechtlichen und städtebaulichen Belangen zu prüfen.

DIE UMSETZUNG DER „FILDERAUFFAHRT“ B312 WIE IM FNP DARGESTELLT IST BEI EINEM SCHULNEUBAU GSG IM BEREICH SCHWELLENÄCKER NICHT MÖGLICH !



Bebauungsplan

Die Fläche „Schwellenäcker“ liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2004/2, Ortsumfahrung Riedenberg.

Berücksichtigt wurde bei diesem B-Plan die geplante B312 „Filderauffahrt“ mit dem Knotenpunkt zur Kirchheimer Str. als Ortsumfahrung Riedenberg.

Die verbleibende Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung einer Jugendverkehrsschule und eines Hundesportvereins ausgewiesen.

**Ein Neubau im Bereich „Schwellenäcker“ widerspricht derzeit geltendem Planungsrecht. Eine Bebauung ist erst durch Änderung von FNP und B-Plan im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens möglich.
DIE UMSETZUNG DER „FILDERAUFFAHRT“ B312 WIE IM B-PLAN DARGESTELLT IST BEI EINEM SCHULNEUBAU GSG IM BEREICH SCHWELLENÄCKER NICHT MÖGLICH !**



Machbarkeitsstudie Schulcampus Sillenbuch Stand 19.02.2014 / zsp-Vorbeck Architekten

In der Machbarkeitsstudie 2014 „Campus Sillenbuch“ wurden Varianten zur Sanierung und Erweiterung des Geschwister-Scholl-Gymnasiums (GSG) und der benachbarten Grundschule und Sporthalle Riedenberg untersucht, bei der erstmals die Programmfläche für ein 4-zügiges Gymnasium von Amt 40 zugrunde gelegt wurde.

Die favorisierte Variante V2a sieht eine Generalsanierung mit energetischer und technischer Ertüchtigung vor, inkl. der Umnutzung EG (Mensa / Ganztags) und Erweiterungsbau für die Fachklassen (NUB)

Die Kosten der Sanierung und Erweiterung wurden durch zsp/peter vorbeck auf Grundlage der Programmfläche von Amt 40 vom 15.05.2013 ermittelt.

Kostenrahmen für Sanierung / Erweiterung:

ca. 39,5 Mio.€* brutto

* Stand 02/2014

Variante V2a – Generalsanierung mit Erweiterungsbau im Nord-Osten



Kostenrahmen V2A: rd. 48,7 Mio. €

GS Riedenberg Umbau + Erweiterung:	1,3 Mio. €
Geschwister-Scholl-Gymnasium Sanierung + Erweiterungsbau:	39,5 Mio. €
Sporthalle Riedenberg 22x44 m, ohne Wettkampf:	5,3 Mio. €
Außenanlagen / Campus:	2,6 Mio. €

zsp architekten
peter vorbeck

Betrachtung Sanierung mit Erweiterungsbau Favorisierte Variante 2a

Sanierung Hauptgebäude:

- Umstrukturierung / Sanierung Bestand
- Mensa und Nebenräume

Neubau Fachklassen:

- Ersatzbau für abgängige Fachklassen EG

Auf Grundlage der Kostenermittlung von zsp/peter vorbeck wurden die bisherige Kostenannahme aktualisiert auf Stand 01/2016

Kostenbasis:

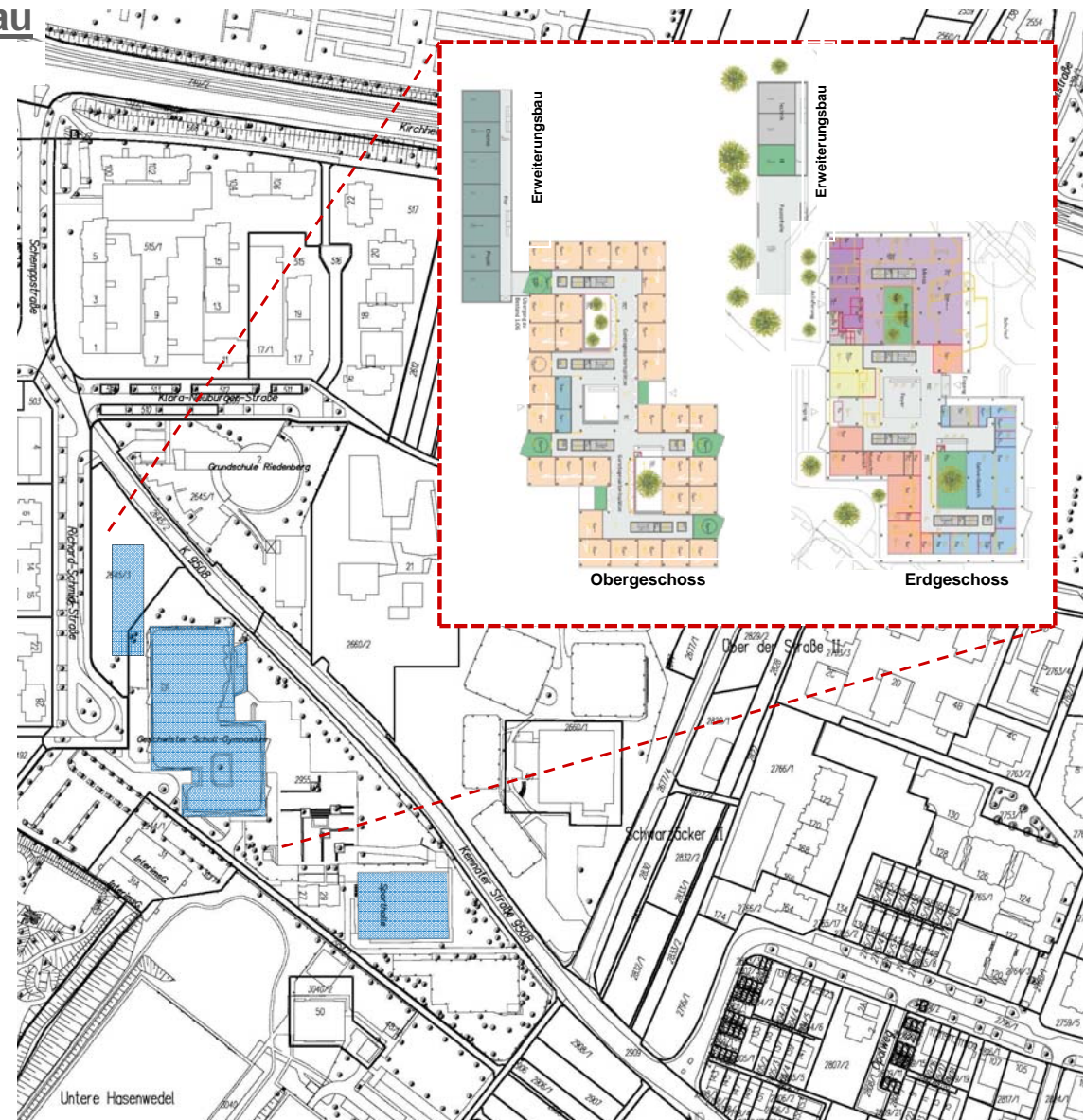
- Ermittlung über Programmfläche/BGF, ohne Phase „0“
- BKI Baukostenermittlung 2015
- Fortschreibung Nebenkosten
- inkl. Ausstattung/Einrichtung (ca. 3,0 Mio. €brutto)
- inkl. Außenanlage/Erschließung (ca. 1,5 Mio. €brutto)
- inkl. Interimscontainer (ca. 3,5 Mio. €brutto)

Fortschreibung Kostenrahmen:

ca. 43,5 Mio.€* brutto

* Stand 01/2016

Gesamtbaukosten inkl. Nebenkosten,
ohne Berücksichtigung künftiger Preissteigerung





Betrachtung Neubau Neubau im Bereich „Schwellenäcker“

Neubau Schulgebäude:

- 4-züiges Gymnasium
- Raumprogramm gem. VwV SchBau

Außenanlagen:

- Schulhof, teil. auch überdacht
- Parkplätze und Verkehrserschließung
- Fahrradstellplätze

Der Grobkostenannahme liegt zugrunde das Raumprogramm der VwV SchBau, **ohne Berücksichtigung „Phase 0“, päd. Konzept**

Kostenbasis:

- Ermittlung über Programmfläche / BGF, ohne Phase „0“
- BKI Baukostenermittlung 2015
- Fortschreibung Nebenkosten
- inkl. Ausstattung/Einrichtung (ca. 3,0 Mio. €brutto)
- inkl. Außenanlage/Erschließung (ca. 2,5 Mio. €brutto)
- inkl. Abbruch Bestandsbau (ca. 1,7 Mio. €brutto)

Grobkostenannahme für Neubau:

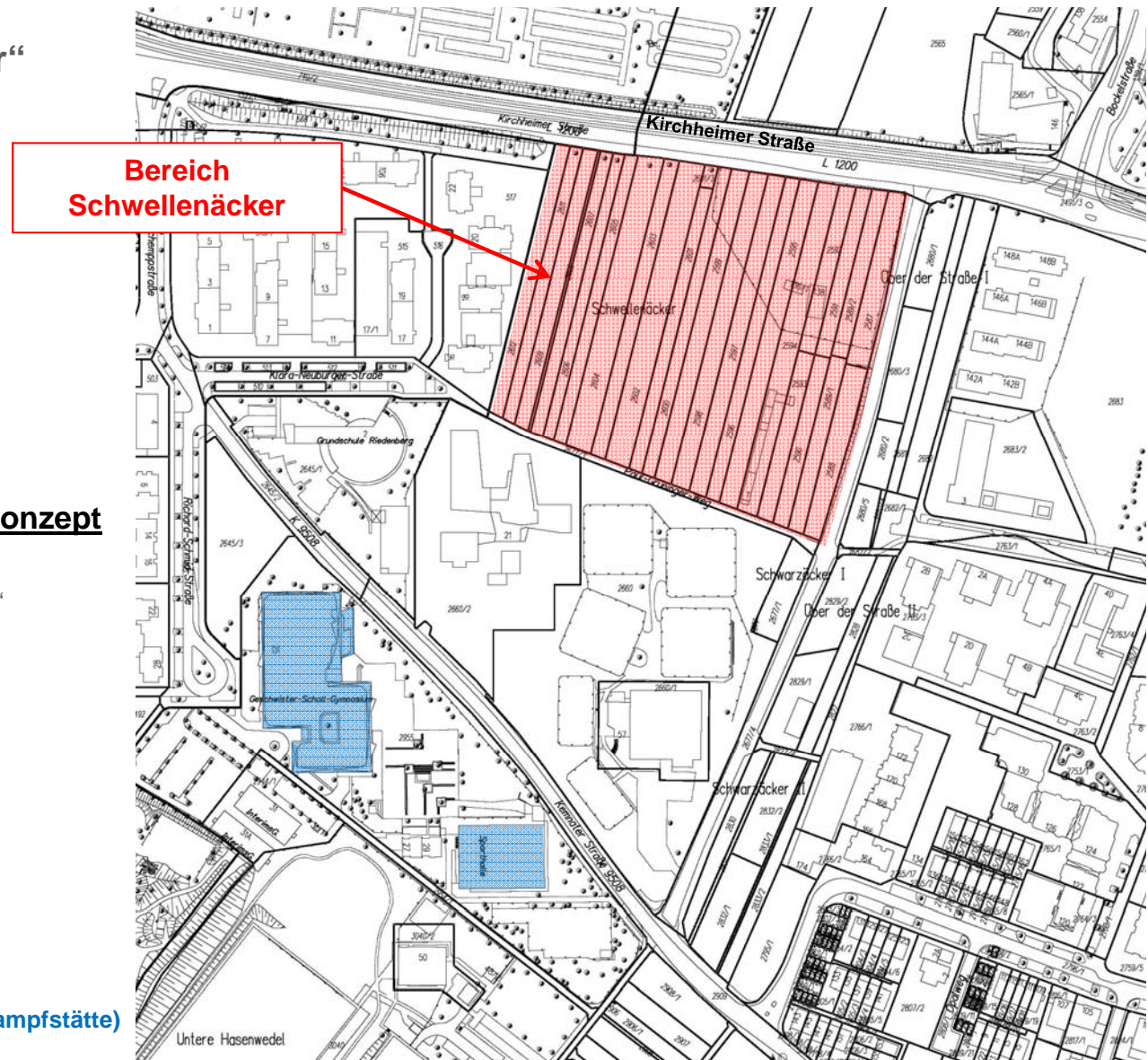
ca. 47,0 Mio.€* brutto

* Stand 01/2016

Gesamtbaukosten inkl. Nebenkosten,
ohne Berücksichtigung künftiger Preissteigerung

optional: Neubau Sport (ohne Versammlungs-/Wettkampfstätte)

- 1-Feldhalle ca. 4,0 Mio.€*
- 2-Feldhalle ca. 7,0 Mio.€*
- 3-Feldhalle ca. 9,0 Mio.€*





Betrachtung Neubau Freiwerdende Flächen

Gesamtfläche ca. 16.300 m²
davon mögliche Nachnutzung
nach derzeitigem Planungsrecht
Teilfläche 1 ca. 8.200 m²

Teilfläche 1:

Nur die Teilfläche 1 wäre unmittelbar tangiert und davon würde nur der bebaute Teil (Baufenster) bei einer Verlagerung frei und könnte für eine hypothetische Nachnutzung (f. Wohnen) herangezogen werden. Der südliche Teil wäre gemäß den städtebaulichen Zielen von Bebauung freizuhalten.

Teilfläche 2:

Die mit Ziffer 2 bezeichnete Fläche steht nicht zur Disposition. Sie ist sowohl im FNP als auch im Bebauungsplan als Grünfläche dargestellt bzw. festgesetzt und es gibt keinen Zusammenhang zwischen der potenziellen Verlagerung der Schule und einer Änderung der Nutzung für diese Fläche. Sie würde vielmehr einer Außenentwicklung gleichkommen.

Annahme Wertermittlung (Wohnen)*:

Gesamtfläche ca. 16.300 m²
davon Teilfläche 1 ca. 8.200 m²
entspricht rd. 4,3 Mio.€*

***Kostenannahme Grundstückswerte (Wohnen)**
ca. 700,- €/m²
 abzüglich ca. 25% Erschließungsfläche



Betrachtung Neubau

Variante parallel Kirchheimer Straße

Baukörper mit 2- bzw. 3-Geschoßen,

Ausrichtung in Nord-Süd-Richtung

Vor- und Rückgelagerter Pausenhof mit Lärmwall

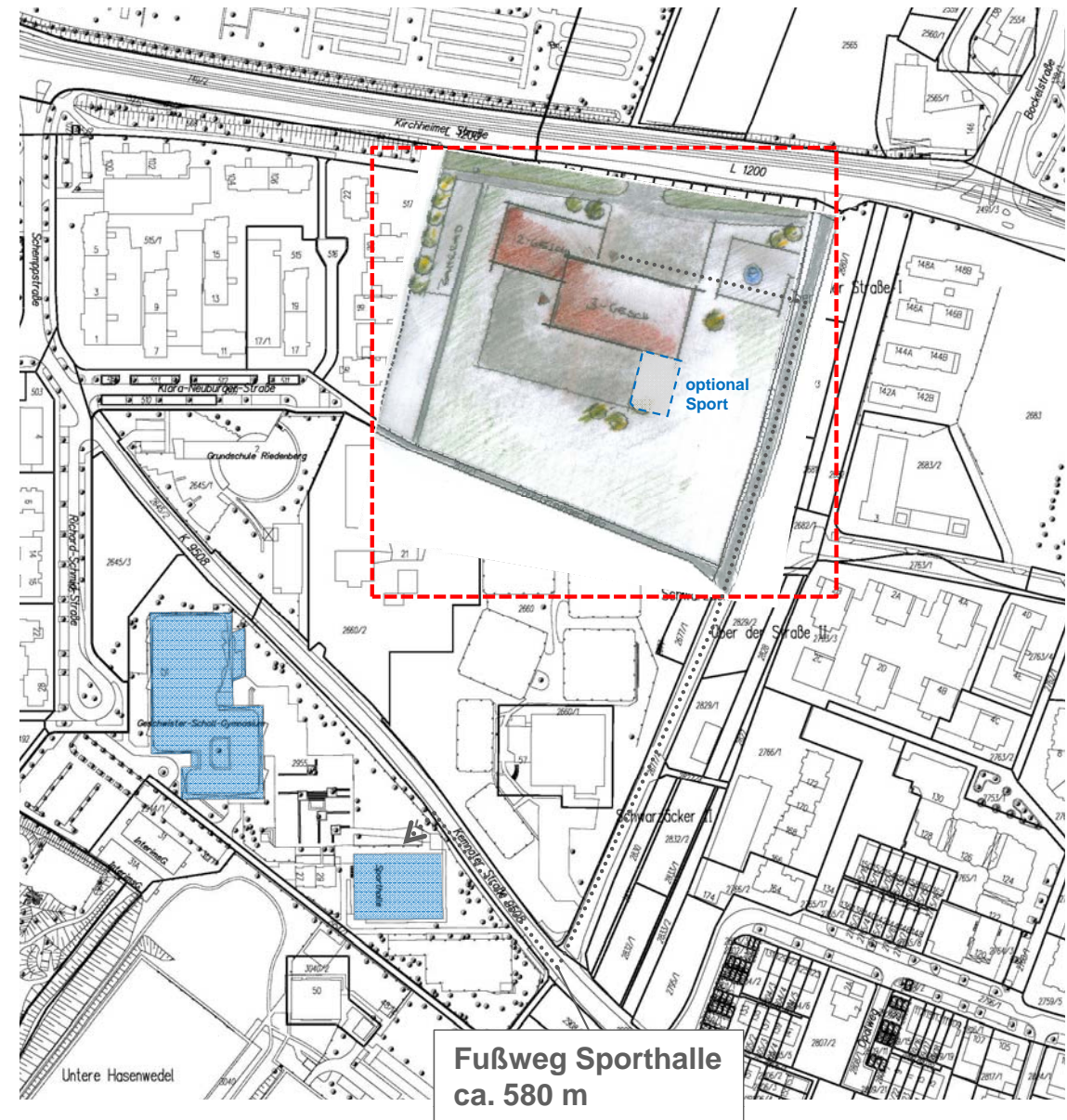
Richtung Kirchheimer Straße

Mögliche Aufnahme der vorhandenen Wohnbebauung als Baulinie

Möglicher Flächenerhalt im Süden für Jugendverkehrsschule oder Hundesport-Verein, jedoch ist der Flächenerwerb des nicht städtischen Flurstückes erforderlich.

Weite Wegeführung zu den bestehenden Sporthallen!
(ca. 580 m Wegstrecke)

optional:
Neubau Sport



Betrachtung Neubau

Variante parallel Schwarzenäcker Weg

Baukörper mit 2- bzw. 3-Geschoßen,

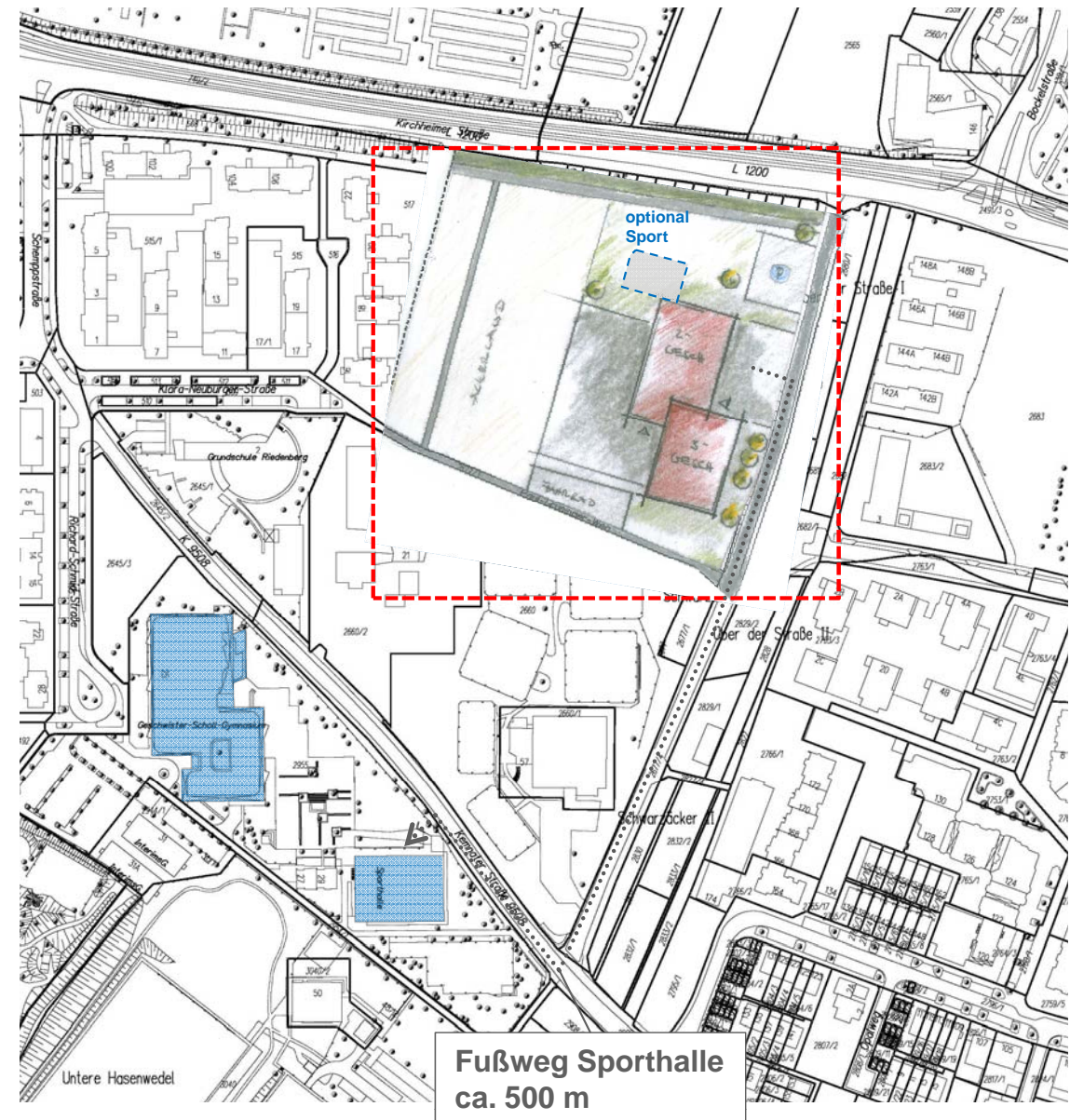
Ausrichtung in Ost-West-Richtung

Vor- und Rückgelagerter Pausenhof mit Lärmwall
Richtung Kirchheimer Straße

Möglicher Flächenerhalt im Westen für bisherige
Nutzung Ackerland (ohne Flächenerwerb) od. für
Jugendverkehrsschule bzw. Hundesport-Verein,
jedoch mit Flächenerwerb des nicht städtischen
Flurstückes.

**Weite Wegeführung zu den
bestehenden Sporthallen!**
(ca. 500 m Wegstrecke)

optional:
Neubau Sport





Gegenüberstellung Sanierung / Neubau Geschwister-Scholl-Gymnasium

* **Grobkostenannahme, Stand 01/2016**
 - ohne konkrete Planung / päd. Konzept (Phase „0“)
 - ohne Berücksichtigung Preissteigerung

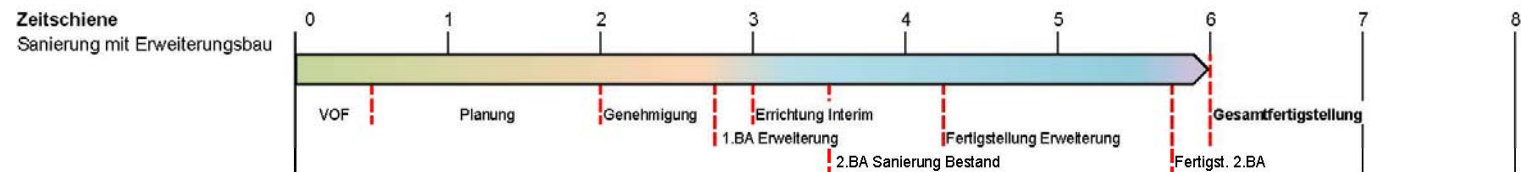


Sanierung mit Erweiterungsbau



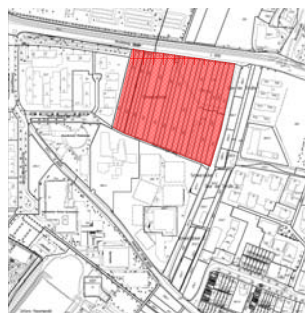
Kosten ca. **43,5 Mio.€***

- Bestehender Bebauungsplan
- städtebauliche Nachverdichtung mit kurzen Wegstrecken zu Sportstätten
- großzügiges Flächenangebot im Gebäude
- Weiternutzung vorhandener Infrastruktur (Bushaltestelle, PKW-/ Fahrradstellplätze)
- Nutzung vorhandener Ressourcen



- Störung Schulbetrieb während Baumaßnahme
- Planungs-/Kostenrisiko bei Sanierung
- Verkleinerung oder Verlegung Schulgarten
- Interimsmaßnahmen / Container

Neubau



Kosten ca. **47,0 Mio.€***

inkl. Abbruch GSG (1,7 Mio.€)*
 zzgl. neue Sporthalle (9,0 Mio.€)*
 [hier: 3-Feld Sporthalle]
 ggf. Flächenveräußerung GSG

- Umsetzung nach pädagogischen Vorgaben
- Baumaßnahme ohne Störung Schulbetrieb
- ggf. Veräußerung Bestandsgrundstück



- kein bestehendes Planungsrecht und Widerspruch zum bestehenden FNP
- Flächen- und Ressourcenverbrauch
- Ersatzstandort für Hundesport-Verein und Jugendverkehrsschule notwendig
- Abbruch / Umnutzung Bestandsgebäude GSG
- lange Wegstrecken zu Sporthallen, *optional*: Neubau Sporthalle Schwellenacker

mindestens 3 Jahre !