

Stuttgart, 03.09.2019

Fortschreibung Masterplan Hengstäcker in Stuttgart Möhringen - Grundsatzbeschluss für das Gesamtareal - Vorprojektbeschluss Ersatzneubau Gebäude Hengstäcker 2

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	24.09.2019
Bezirksbeirat Möhringen	Beratung	öffentlich	25.09.2019
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	15.10.2019
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	16.10.2019

Beschlussantrag

1. Von den aktuellen Entwicklungen und den veränderten Rahmenbedingungen, die zur aktuellen Fortschreibung des „Masterplans für das Schulzentrum Hengstäcker“ führen, wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Dem Raumprogramm für einen Ersatz-Neubau des Gebäudes Hengstäcker 2 mit 8 Unterrichtseinheiten und einer Programmfläche von rund 1.090 m² gemäß Anlage 1 zur Fortführung der nächsten baulichen Entwicklungsschritte am Schulzentrum Hengstäcker wird zugestimmt. Die Verwaltung wird mit der Durchführung eines VgV-Verfahrens mit Gestaltungsanteil und der anschließenden Weiterplanung bis Leistungsphase 4 beauftragt.
3. Die Weiterplanung der Generalsanierung und Umstrukturierung des Gebäudes Hengstäcker 5 erfolgt in enger zeitlicher Abhängigkeit zur Fertigstellung und Inbetriebnahme des Ersatz-Neubaus Hengstäcker 2.
4. Die notwendigen Planungsmittel für den Ersatz-Neubau Hengstäcker 2 in Höhe von 1,6 Mio. Euro stehen durch Umwidmung der vorhandenen Planungsmittel zur Generalsanierung und Umstrukturierung des Gebäudes Hengstäcker 5 zur Verfügung und werden im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit im Haushaltsjahr 2019 auf das Projekt-Nr. 7.402021 umgesetzt. Die Planungsmittel für das Gebäude Hengstäcker 5 werden in der Fortschreibung der Finanzplanung 2019-2024 zum Doppelhaushalt 2020/2021 bei Projekt-Nr. 7.402020 entsprechend der zeitlichen Verzögerung ab Haushaltsjahr 2022ff. neu veranschlagt.

Begründung

1. Ausgangssituation „Masterplan Hengstäcker“ aus 2014:

Mit Beschluss der GRDRs 252/2014 wurde die stufenweise Weiterentwicklung des Schulzentrums Hengstäcker beschlossen (sog. „Masterplan Hengstäcker“). Die Weiterführung der baulichen Planungsschritte wurde seit Anfang 2016 unterbrochen, da für den aktuell anstehenden nächsten Schritt – die Generalsanierung des Gebäudes Hengstäcker 5 – keine weitere Finanzierung im Doppelhaushalt 2016/2017 sowie keine höhere Priorisierung im Investitionsprogramm im Doppelhaushalt 2018/2019 erlangt werden konnte.

Zwingende Voraussetzung für die Umsetzung der weiteren Sanierungsschritte ist, dass eine geeignete Interimslösung für die auszulagernde Schülerschaft mit ihren besonderen Herausforderungen angeboten werden kann. Dies war bislang durch verdichtete Nutzung des benachbarten Gebäudes Hengstäcker 2 und eines noch befristet genehmigten Containerbaus auf dem Schulzentrum vorgesehen.

Für das Gebäude Hengstäcker 1 (Schulkindergarten Sonnenblume) und das Gebäude Hengstäcker 2 (Schulkindergarten Wirbelwind und Margarete-Steiff-Schule) liegt bereits mit Stand 02/2015 jeweils ein Gutachten vor, mit dem die Abschreibung und Aufgabe der Schulgebäude beim Land im Rahmen der Schulbauförderung zeitnah beantragt werden kann.

2. Aktuelle Entwicklung und veränderte Rahmenbedingungen der sonderpädagogischen Einrichtungen im Hengstäcker

Das Gebäude Hengstäcker 2 befand sich aufgrund Alter und Konstruktionszustand schon seit geraumer Zeit in einem baulich sehr schwierigen Zustand. Es musste nach intensiver Bewertung der Situation im September 2018 aufgrund einer gutachterlichen Empfehlung, begründet durch umfassende Feuchteschäden und unter Berücksichtigung seines insgesamt kritischen baulichen Gesamtzustandes, für den Schulbetrieb gesperrt werden. Der in diesem Gebäude ebenfalls verortete Bodelschwingh-Schulkindergarten (Wirbelwind) für geistig behinderte Kinder bis 6 Jahre musste das Gebäude kurzfristig verlassen. Durch den Wegfall von Hengstäcker 2 musste die Margarete-Steiff-Schule nachverdichtet und der Bodelschwingh-Schulkindergarten provisorisch im Containerbau als sofortige Notlösung untergebracht werden. Dieser Containerbau (sog. „Interim II“) ist auf Basis des seitherigen „Masterplans Hengstäcker“ bis 28.02.2026 baurechtlich genehmigt.

Die baufachliche Bewertung des Gebäudes Hengstäcker 2 führte schließlich zu der Empfehlung, das Gebäude aufgrund der vorliegenden und nicht mit Sicherheit gänzlich auszuräumenden Gefährdungen für die Nutzer nicht wieder in Betrieb zu nehmen.

Ohne ein (neues) Ersatzgebäude für das entfallene Gebäude Hengstäcker 2 bzw. die nun belegten Containerräume, sind jetzt alle weiteren Sanierungs- und Umsetzungsschritte am Standort blockiert. Die Sanierung des Gebäudes Hengstäcker 5 kann nicht umgesetzt werden. Die mit GRDRs 252/2014 vorliegende zeitliche und logistische Abfolge für die Umsetzung des Masterplans für den Schulstandort Hengstäcker muss daher fortgeschrieben werden.

3. Bedarf und Raumprogramm Ersatzneubau Hengstäcker 2

Wie dargestellt, war im Rahmen des Masterplans Hengstäcker mittel- bis langfristig ohnehin der bauliche Ersatz für die abgängigen Gebäude Hengstäcker 1 und Hengstäcker 2 vorgesehen. Diese Gebäude beherbergen 3 Gruppen eines Schulkindergartens für geistig behinderte Kinder (Wirbelwind) sowie 5 Gruppen eines Schulkindergartens für schwerst-mehrfach und körperlich behinderte Kinder (Sonnenblume), der aktuell mit einer Gruppe einer Regel-Kita des Jugendamtes kooperiert.

Stadtweit ist der Bedarf an Plätzen in Schulkindergärten weiterhin ungebrochen hoch, da die baulichen als auch personellen Rahmenbedingungen in Regel-Einrichtungen meist nicht ausreichen, Kinder mit ihren sehr besonderen pädagogischen Herausforderungen zu betreuen und zu fördern.

Es wurde daher nun aufgrund der akuten Situation eine Nutzungskonzeption für einen "Ersatzneubau Hengstäcker 2" mit einem Raumprogramm für 8 multifunktionale Nutzungseinheiten – das bedeutet als Ersatz der vorhandenen Kapazitäten in den Gebäuden Hengstäcker 1 und 2 – entwickelt.

Inhaltlich wurde das Konzept so angelegt, dass die Raumstrukturen einerseits die inklusiv angelegte Weiterentwicklung ermöglichen und eine gleichzeitig nachhaltige bauliche Lösung darstellen. Mit einem "Ersatzneubau Hengstäcker 2" sind perspektivisch flexible Nutzungsmöglichkeiten umsetzbar:

- zunächst als Interim für die Margarete-Steiff-Schule während der Sanierung des Gebäudes Hengstäcker 5 mit der dann nötigen Auslagerung von Klassen,
- anschließend für die Entwicklung der Schulkindergärten, die die baulichen Entwicklungen mit inklusiv orientierten Konzepten ausfüllen können.

Es können langfristig die Gebäudeteile bzw. Container im Hengstäcker aufgegeben werden, die nicht mehr als dauerhaft tragbare Lösung zur Verfügung stehen. Der ursprünglich im Masterplan Hengstäcker (GRDRs 252/2014) vorgesehene „Interim 3“ kann voraussichtlich entfallen.

Wie im Masterplan Hengstäcker ebenfalls skizziert, könnte mittel- bis langfristig bei entsprechender Weiterentwicklung angesichts des baulich ebenfalls schwierigen Zustands der Außenstelle Liasweg der Österfeldschule über eine Ersatzbaulösung für einen Zug einer Ganztagesgrundschule nachgedacht werden oder zusätzlich am Standort Hengstäcker 1 dann z.B. ein innovatives Konzept wie beispielsweise die „Modell-Kita Zusammen wachsen“ im Rahmen des Konzepts „Kita für alle in Stuttgart“ (GRDRs 84/2019) weiterentwickelt werden. Diese räumlichen Entwicklungsoptionen sind sinnvollerweise an einem Bildungszentrum angegliedert.

Das Raumprogramm mit den Nutzflächen für den auf dieser Basis konzipierten Ersatz-Neubau Hengstäcker 2 ist der Anlage 1 zu entnehmen.

4. Erarbeitung der konkreten Nutzungskonzeption für einen Ersatzneubau Hengstäcker 2 – Abstimmung der pädagogischen Erfordernisse mit den Nutzern

Mit den beteiligten Nutzern (Margarete-Steiff-Schule und Schulkindergärten) fanden vom Zeitpunkt der Schließung des Gebäudes Hengstäcker 2 bis Dezember 2018 intensive und erfolgreiche Abstimmungen statt, wie ein Gebäude diesen Entwicklungsschritten flexibel gerecht werden kann (vgl. Anlagen 3 bis 5). Die Bedürfnisse der teilweise schwerst-mehrfach behinderten Kinder ergeben besondere Raumanforderungen im Hinblick auf die medizinischen und pflegerischen Belange. Gleichzeitig kann in räumlicher Hinsicht mit der Weiterentwicklung auch auf den wachsenden Bedarf an ganztägigen Betreuungsangeboten eingegangen werden, indem z.B. die Synergien mit der vorhandenen Mensa der Margarete-Steiff-Schule ausgebaut werden.

Schematisch wurden die 8 Nutzungseinheiten mit den notwendigen Neben-, Hilfsmittel-, Sanitär- und Pflegeräumen konzipiert. Da am Standort Hengstäcker 2 voraussichtlich keine Rampe oder ein Steg möglich sind, wurde als Besonderheit und gleichzeitiges Spielgerät im Innen- und Freibereich eine Rutsche entwickelt.

Da es auf dem Schulgrundstück nur kleine Teilunterkellerungen für die Technik gibt, ist ein hoher Bedarf für Lagerflächen für das gesamte Areal gegeben; vor allem bezüglich Material und Hilfsmitteln, das im Zusammenhang mit der Einrichtung inklusiver Bildungsangebote beschafft und an den Schulen im gesamten Stadtgebiet für die Unterstützung der inklusiv beschulten Kinder eingesetzt wird. Diese individuellen und aufwendigen Hilfsmittel kommen, wenn die Kinder die Regelschulen verlassen, wieder an das Schulzentrum Hengstäcker zurück. Hier werden sie für neue Fälle vorgehalten.

Damit im engen Freibereich zur Bodelschwingschule nicht weitere Spielgerätehäuser und Außenlager benötigt werden, soll zentral für das Schulgrundstück Hengstäcker, über einen Aufzug erreichbar, ein Außenspielgerätelager entstehen. Die Lüftungszentrale soll ebenfalls im UG untergebracht werden und die Dachfläche im Zentrum des Schulgrundstücks entsprechend nicht durch Technikaufbauten zugestellt werden.

Im dargelegten Raumkonzept fand eine Vorabstimmung mit dem Baurechtsamt und dem Amt für Stadtplanung und Wohnen statt. Eine Überschreitung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1989/20 „Ostumfahrung Vaihingen“ westlichen Baugrenze um mehrere Meter wurde als denkbar erachtet. Im Übrigen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

5. Energiekonzept

Der geplante Neubau unterschreitet die Anforderung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) in Bezug auf Primärenergiebedarf um 30 % sowie in Bezug auf die thermische Hülle um 20% und genügt den städtischen Vorgaben des Energieerlasses.

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, ist an den Glasfassaden ein außenliegender Sonnenschutz mit Lichtlenkung vorgesehen. Der Ersatzneubau kann durch das Blockheizkraftwerk am Standort Hengstäcker 4 mitversorgt werden. Die Lüftungszentrale, die gebäudespezifischen Technikbereiche, Übergabepunkte, Serverraum etc. sollen im Untergeschoss verortet werden und über einen separaten Zugang von außen jederzeit autark erreichbar sein.

Das energetische Konzept ist noch zu entwickeln und mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen. Dabei ist auch zu klären wie bei laufenden Planungen mit der Maßnahme „Klimaneutrale Gebäude“ des OBM Aktionsprogramms Klimaschutz umzugehen ist. Zur Baubeschlussvorlage wird dieses zusammen mit dem energetischen Datenblatt vorgelegt.

6. Kosten

Durch das Hochbauamt ist im April 2019 auf Grundlage des Planungsauftrags eine überschlägige Kostenannahme ohne Planung erfolgt.

Gesamtbaukosten (inklusive Abbruch Bestand H2 und VgV-Verfahren)
für den Ersatzneubau H2 ca. 15 Mio. Euro

Kostengruppe 600

Einrichtung / Ausstattung / EDV /

DECT Notrufsystem Kinderkrankenschwestern ca. 700.000 Euro

Somit Brutto-Gesamtkosten in Höhe von ca. 15,7 Mio. Euro

7. Schulbauförderung

Die Verwaltung wird für die Baumaßnahme beim Land einen Antrag auf Abschreibung sowie zur Gewährung der Schulbauförderung für den Neubau stellen.

8. Folgelasten

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

9. Personalbedarf

Durch den Neubau entsteht kein zusätzlicher Personalbedarf.

10. Termine

Nach erfolgtem VP Beschluss im Herbst 2019

Abschluss VgV Verfahren voraussichtlich Herbst 2020

Projektbeschluss voraussichtlich Ende 2021

Baubeschluss mit Baubeginn voraussichtlich Ende 2022

Baufertigstellung voraussichtlich Ende 2024

Im Anschluss ist ab dem Jahr 2025 die Generalsanierung und Umstrukturierung des Gebäudes Hengstäcker 5 umzusetzen.

Finanzielle Auswirkungen

Die notwendigen Planungsmittel für den Ersatz-Neubau Hengstäcker 2 in Höhe von 1,6 Mio. Euro stehen durch Umwidmung der vorhandenen Planungsmittel zur Generalsanierung und Umstrukturierung des Gebäudes Hengstäcker 5 zur Verfügung und werden im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit im Haushaltsjahr 2019 auf das Projekt-Nr. 7.402021 umgesetzt. Die Planungsmittel für das Gebäude Hengstäcker 5 werden in der Fortschreibung der Finanzplanung 2019-2024 zum Doppelhaushalt 2020/2021 bei Pro-

jekt-Nr. 7.402020 entsprechend der zeitlichen Verzögerung ab Haushaltsjahr 2022ff. neu veranschlagt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate WFB und SWU haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

--

Erledigte Anfragen/Anträge:

--

Isabel Fezer
Bürgermeisterin

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

1. Raumprogramm/Nutzflächen Ersatz-Neubau Hengstäcker 2
2. Lageplanskizze vom 23.07.2019
3. Konzeption Untergeschoss Stand Juli 2019
4. Konzeption Erdgeschoss Stand Juli 2019
5. Konzeption Obergeschoss Stand Juli 2019
6. Fortschreibung Masterplan – Ablauf Stand Juli 2019

