

# baubrief

## Liebe Freunde der Schule! Liebe Bau-Interessierte!

Im Oktober 2015 hat Sie der erste Baubrief über die Vorgeschichte des Oberstufen-Neubaus und über die ersten planerischen Schritte informiert. Was seitdem passiert ist, erfahren Sie im vorliegenden zweiten Baubrief.

Die Mitgliederversammlung am 8. Dezember 2015 hat den Bau- und Finanzierungsbeschluss für das Gesamtprojekt – Oberstufen-Neubau und Anbau an das Hortgebäude – und den vorläufigen Finanzierungsplan über 16,77 Mio. Euro mit großer Mehrheit verabschiedet. In der Folge gingen Architekt und Baukreis in intensiven Sitzungen an die weitere Entwurfsplanung.

Parallel dazu beriet das Kollegium darüber, wie der Schulbetrieb während der Bauzeit aufrechterhalten werden kann. Sehr bald schon zeigte sich, dass eine Lösung mit Containern am praktischsten und am praktikabelsten sein würde: In voraussichtlich 18 – 20 Containern werden Verwaltung, Arztzimmer und der Chemieraum inkl. Praktikum und Vorbereitung auf der Wiese vor dem Mittagshaus vorübergehend eine neue Bleibe finden. Die Heileurythmie, die ihren bisherigen Platz in der Baracke verliert, wird vorübergehend ins Lehrerzimmer im Haupthaus umziehen; die Donnerstagskonferenzen werden für die Zeit der Bauphase im Hortgebäude stattfinden. Alle anderen Räumlichkeiten, die durch den Abriss wegfallen (z. B. Besprechungszimmer), müssen vorläufig durch Doppelbelegungen schon bisher genutzter Räume ersetzt werden.

Beflügelt von der Aussicht, den vorhandenen Bauimpuls nun endlich Realität werden lassen zu können, hat das Kollegium die Vorschläge des Architekturbüros Behnisch, welche in enger Zusammenarbeit mit dem Baukreis entstanden waren, mit großer Freude und Anteilnahme begleitet. Eigene Ideen und Änderungswünsche wurden, wo möglich und sinnvoll, von Architekt und Baukreis offen aufgenommen und in die Planungen mit einbezogen. Der Baukreis als wichtiges »Scharnier« zwischen Kollegium und Architekt leistete hier in den vergangenen eineinhalb Jahren eine äußerst kompetente und vertrauensbildende Arbeit!

Ab jetzt liefern die Planungen mehrgleisig: Neben der zunehmend konkreten inneren und äußeren Ausgestaltung des Baukörpers musste bei der Stadt Stuttgart das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan (Tausch des Baufensters im Schulgarten gegen ein zu erweiterndes Baufenster an der Stelle der jetzigen Heileurythmie-Baracke) eingeleitet werden. Der Antrag liegt aktuell bei den entsprechenden städtischen Fachämtern und Ausschüssen und soll im Mai 2016 öffentlich ausgelegt werden.

Gleichzeitig galt es auch, erste Proben der Bodenbeschaffenheit zu nehmen, um den Baugrund richtig einschätzen zu können. Dies geschah in den vergangenen Osterferien und brachte die Erkenntnis, dass der Baugrund wie beim Hortgebäude auch an dieser Stelle zu einem großen Teil aus weichem Schotter besteht, weshalb entsprechend tief reichende Stabilisierungspfeiler in den Boden versenkt werden müssen, auf denen das Gebäude dann stehen kann.

Die in die nachfolgende Übersicht eingefügten Abbildungen zeigen, dass die Außenhülle des Oberstufen-Neubaus schon weitgehend Gestalt angenommen hat, auch wenn einzelne Gestaltungsdetails noch im wahrsten Sinne des Wortes »in Bewegung« sind. Noch nicht entschieden ist auch die Frage der Materialität. Hier muss noch geklärt werden, was gewünscht wird und was möglich bzw. sinnvoll ist. Die Erarbeitung eines Energie-, Lüftungs- und Lichtkonzepts hingegen ist bereits konkret in Angriff genommen worden.

Nach dem Auszug aus dem Verwaltungsgebäude Ende 2016 und dessen Abriss Anfang 2017 soll, falls alles wunschgemäß verläuft, im Frühjahr 2017 mit dem Bau begonnen werden. Dabei wäre es allerdings sinnvoll, den Anbau an das Hortgebäude dem Oberstufen-Neubau vorzuziehen, um der Verwaltung möglichst rasch wieder einen fest eingerichteten Arbeitsplatz zur Verfügung stellen zu können. Dies würde die Organisation des Gesamtprojekts deutlich erleichtern und zudem Kosten sparen (Container!). Da für den Bauplatz des geplanten Neubaus zwischen Hortgebäude und Haupthaus keine Änderung des Bebauungsplans notwendig ist, könnte, nach Klärung noch anstehender Fragen, ein Baugesuch relativ kurzfristig eingereicht werden.

Zuletzt hat das Kollegium noch die Frage bewegt, ob das geplante Oberstufengebäude einen eigenen Grundstein erhalten sollte. Nach ausführlichen Gesprächen kam das Kollegium zum Schluss, dass auch dieser Neubau – trotz seiner Größe und Bedeutung – kein »eigenständiges« Schulgebäude sei, sondern eine Ergänzung der bisherigen Schul-Bebauung. Damit bleibt der ursprüngliche, 1919 gelegte Grundstein unter dem Eingangsbereich des Haupthauses Grundstein der ganzen Schule.

Unser Ziel steht nach wie vor fest: Eröffnung des Oberstufen-Neubaus im Jubiläumsjahr der Schule 2019 – ein ambitioniertes, aber durchaus realistisches Ziel! Drücken wir die Daumen, dass es klappt!

Mit herzlichen Grüßen,  
Guido Ostermai



Abb. 1: Ansicht von der Hausmannstraße

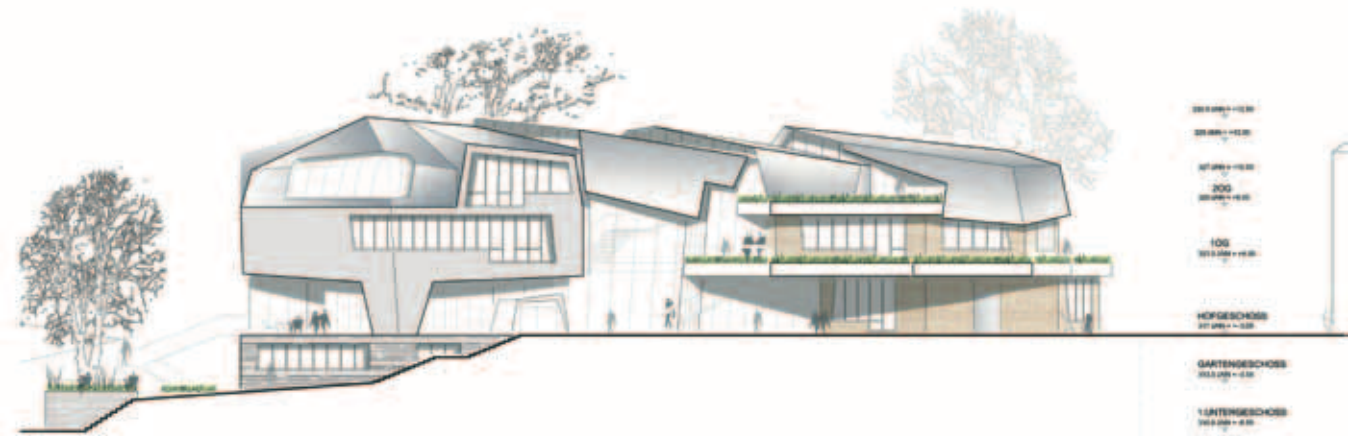


Abb. 2: Ansicht Nord

## Die Innen- und Außengestalt des Baues

Redaktionelle Überarbeitung eines Textes von Behnisch Architekten.

### Voraussetzungen

Bereits im Zuge der Vorplanungen für den Hortbau, der 2007 errichtet wurde, fand eine umfassende Analyse des Raumbedarfs der Schule statt. Im Rahmen von Machbarkeitsstudien wurde seit 2014 untersucht, wo welche Bedarfsflächen sinnvoller Weise errichtet werden sollten. Hierbei stellte sich das Programm für den Oberstufenneubau als das dringlichste heraus: Neben sechs bis acht Klassenzimmern sollten Fachräume für die Naturwissenschaften, ein Mal- sowie ein Eurythmiesaal entstehen, um den Schülerinnen und Schülern der Oberstufe zeitgemäße Unterrichtsräume anbieten zu können. Darüber hinaus entschied sich das Kollegium dafür, auch Schulküche und Speisesaal in den zukünftigen Neubau zu verlagern, um auf diese Weise an der Stelle des alten Mittagshauses Raum zu schaffen für eventuelle spätere Ergänzungsbauten (Betreuungsbereich). Ergänzt wird das Raumprogramm in den Untergeschossen um Lager- und Technikflächen sowie eine Tiefgarage mit 22 Stellplätzen.

### Baugrundstück

Bei der Suche nach einem Platz für den Oberstufenneubau fiel die Wahl auf den Standort des jetzigen Verwaltungsgebäudes und der Heileurythmie-Baracke. Für die weiteren Überlegungen die konkrete Baugestalt betreffend spielte die Lage der Schule eine wesentliche Rolle:

Das Gelände der Freien Waldorfschule Uhlandshöhe liegt in exponierte Halbhöhenlage unterhalb der Uhlandshöhe zwischen dem alten Stadtkern und den Ende des 19. Jahrhunderts errichteten Arbeitersiedlungen im Bezirk Ost. In der Gründerzeit und vor allem in der Zeit zwischen Erstem und Zweitem Weltkrieg wurden in der durchgrünten Umgebung freistehende Einzelhäuser errichtet. In diese »Villengegend« fügt sich das Gelände der Schule mit seinen Einzelbauten ein. Eines der ersten Gebäude der Umgebung war ab Ende des 19. Jahrhunderts das Café Uhlandshöhe, das damals noch in einer grünen Lage außerhalb der Stadt (!) errichtet wurde. Heute sind in diesem Bau nach Umbauten und Aufstockungen die Verwaltung und einige Unterrichtsräume der Schule untergebracht.

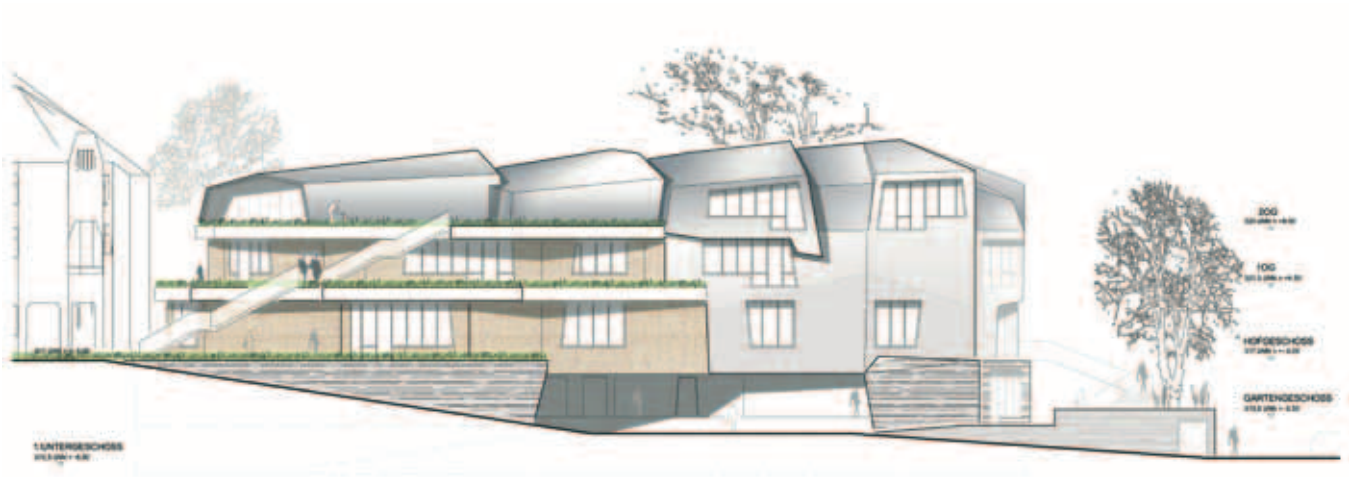


Abb. 3: Ansicht Süd

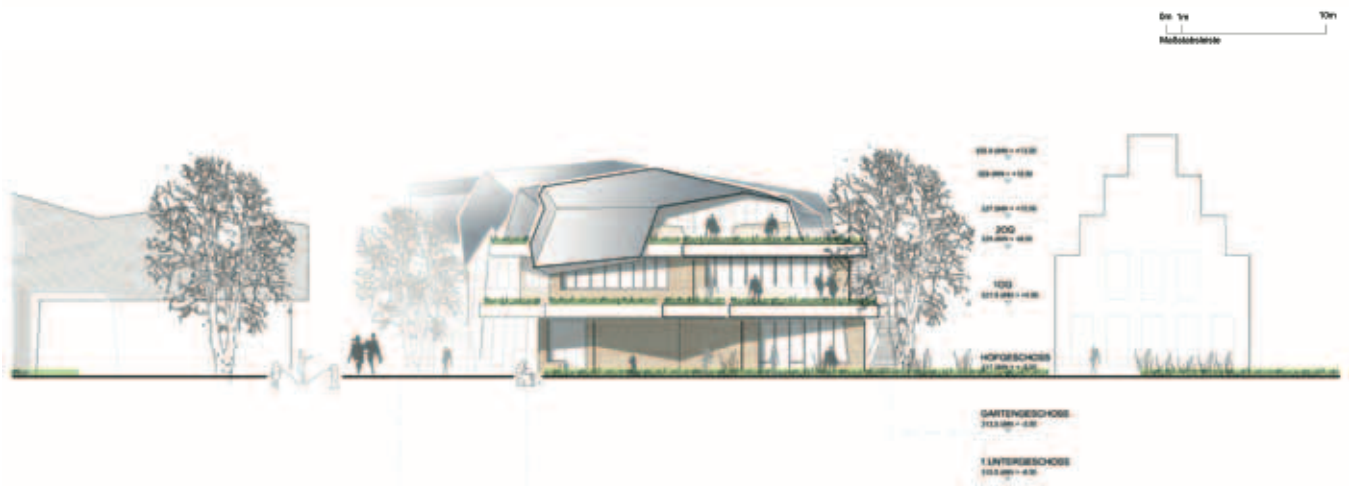


Abb. 4: Ansicht Ost

## Baukörper

Der Oberstufenneubau fügt sich durch seine Gestaltung als eine »Villa mit Anbau« in die Nachbarschaft unter der Uhlands- höhe ein, indem Gestaltungselemente der benachbarten Ge- bäude aufgenommen und in verwandelter, der neuen Bau- gestalt gemäßer Form zum Ausdruck gebracht werden (vgl. Abb. 1).

Der Neubau ist in drei Baukörper unterteilt, die sich von der Formgebung wie auch vom Material her unterscheiden: Zur Haußmannstraße hin tritt der Neubau als monolithische »Villa« in Erscheinung, im hinteren Bereich beim Durchgang vom Pausenhof zum Festsaal als horizontal gelagerter »Anbau«, während das gläserne Atrium dazwischen beide Bereiche miteinander verbindet (vgl. Abb. 2).

Die »Villa« wird von einer einheitlichen Materialität bei Fassade und Dach geprägt. Ihr etwas strenger geformter Baukörper zeichnet sich durch seine skulpturale Bearbeitung aus. Besonders auffällig sind dabei der zur Haußmannstraße »offene«, d. h. verglaste Speisesaal wie auch die Dachverglä- sung des Malraums. Das Dach wird als fünfte Fassade im glei- chen Material wie die Fassaden gestaltet. Über zwei »Füße« ist die »Villa« solide auf dem Garten verankert.

Der Baukörper des Anbaus wirkt durch seine frei gestalte- ten Ebenen luftiger und leichter. Die Unterrichtsräume können

hier etwas freier angeordnet und deshalb stärker den pädä- gogisch-inhaltlichen Bedürfnissen angepasst werden. Durch seine Höhe und Gestalt stellt er eine Verbindung her zur beste- henden Bebauung auf dem Schulgelände.

Den Anbau und das Atrium überspannt ein frei gestaltetes Dach, das in seiner Gestaltung zur Nachbarschaft hin vermit- telt, die Räume optimal belichtet und belüftet und anthroposo- phische Architektur zeitgenössisch interpretiert.

Die der Hofseite gegenüberliegende Fassade wurde in ihrem äußeren Erscheinungsbild einheitlicher gestaltet (vgl. Abb. 3). Durch das fehlende Element eines Atriums fügen sich monoli- thische »Villa« und gegliederter »Anbau« hier zu einer harmo- nischen Einheit zusammen. Durch die so entstehende optische »Längung« des Baukörpers wird einerseits perspektivisch eine direkte Verbindung zum Haupthaus hergestellt, andererseits auf die Fassade des gegenüberliegenden Gebäudes Bezug ge- nommen.

Durch seine in der Aufsicht annähernd U-förmige Ausbil- dung bildet der Oberstufenneubau eine einladende Geste hin zu Pausenhof, Haupthaus und Hortbau (vgl. Abb. 4). Das transparente Atrium führt als »vertikaler Pausenhof« den Au- ßenraum ins Gebäude hinein fort.

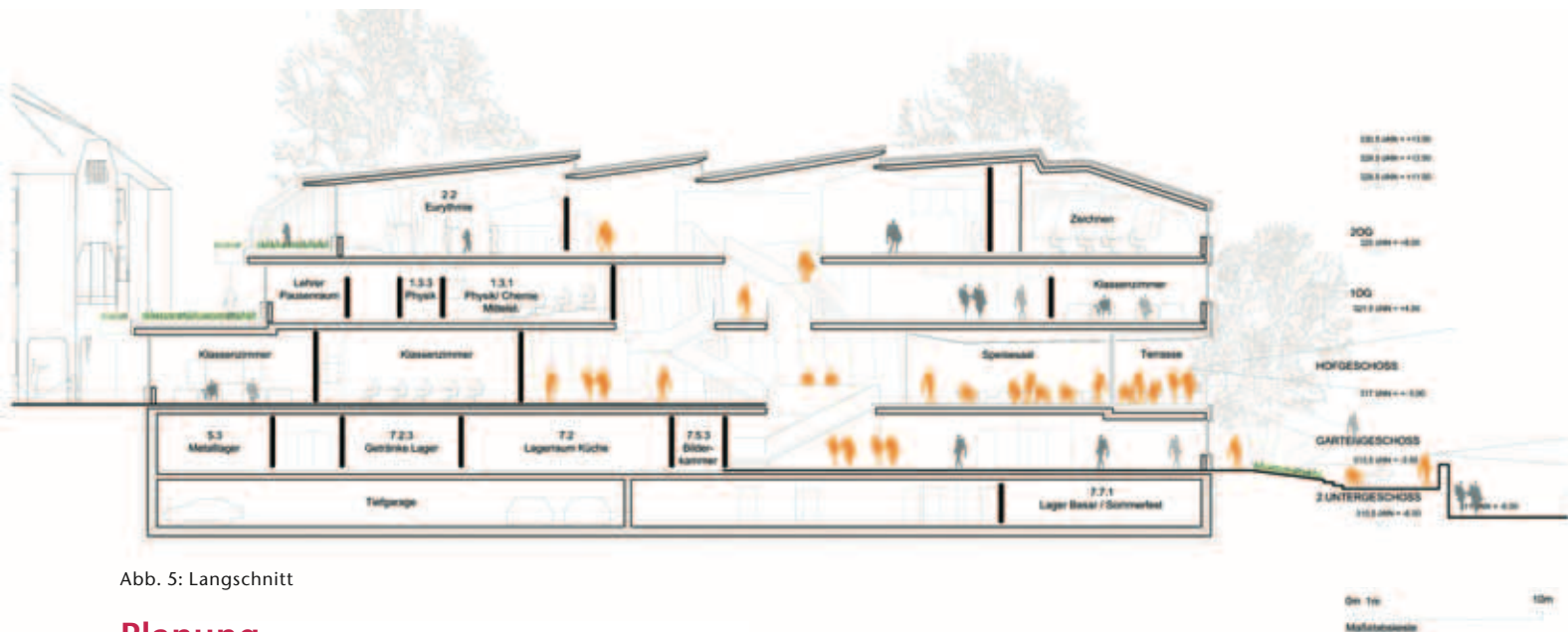


Abb. 5: Langschnitt

## Planung

Der Neubau des Oberstufengebäudes wird in einem sog. integralen Planungsprozess bearbeitet. Dabei arbeiten Architekten, Bauphysiker, Energie- und Haustechnik-Planer gemeinsam mit Planern der anderen Gewerke (Tragwerk, Brandschutz, Küche) sowie in enger Abstimmung mit dem Bauherrn und den Nutzern zusammen. In regelmäßigen Treffen tauschen sich Architekt und Baukreis der Schule über den Fortgang der Planungen aus. Der Baukreis als stellvertretendes Gremium des Bauherrn, also der Schule, fungiert dabei als Bindeglied zwischen Lehrerkollegium und Architekt, bringt Wünsche und Vorstellungen der Schule in die Besprechungen ein und trägt die notwendigen Informationen in das Kollegium zurück.

Von Beginn an war es der Schule ein Anliegen, den Neubau unter Berücksichtigung aktuellster Umweltstandards zu planen. Maßnahmen zur Energieeffizienz sollen nicht auf einen bestehenden Gebäudeentwurf aufgesetzt werden, sondern vielmehr integraler Bestandteil der Architektur sein. So unterstützt z. B. der Gebäudeentwurf durch seine Bauform eine natürliche, wind- und thermisch angetriebene Belüftung; die Fassadengestaltung wird auf eine optimierte Nutzung von blendfreiem Tageslicht optimiert, sodass Lüftungs- und Beleuchtungsstrom eingespart wird; auf den nach Süden ausgerichteten Dachflächen sind Photovoltaik-Schindeln vorgesehen.

## Gebäude

Mit dem Oberstufenneubau werden neue Voraussetzungen für einen pädagogisch sinnvollen und sozial gesunden Schulalltag geschaffen. Die eigentlichen Unterrichtsräume sollen bestmögliche Bedingungen zum Lernen bieten, während die Verkehrsflächen nicht nur der Erschließung, sondern auch der Begegnung, der Kommunikation und dem informellen Austausch dienen und Ausstellungen ermöglichen. Das Herz des neuen Gebäudes ist das Atrium, in dem alle funktionalen Wege zusammengeführt werden und das sich über eine transparente Fassade zum bestehenden Pausenhof hin öffnet. Es wird über großzügige Flure bis an die Unterrichtsräume herangeführt und lädt in verschiedenen räumlichen Situationen zum Verweilen und zum Austausch ein.

Der Haupteingang liegt auf Ebene des Hofes und führt vom Pausenhof in das Atrium. Von hier werden die anderen Ge-

schosse wie auch die drei Klassenzimmer im rückwärtigen Bereich des Hofgeschosses erschlossen. Der Speisesaal kann über einen separaten Eingang mit Windfang links vom Treppenaufgang oder über das Atrium betreten werden (vgl. Abb. 7).

Im ersten Obergeschoss sind neben zwei weiteren Klassenzimmern vor allem die naturwissenschaftlichen Unterrichtsräume untergebracht. Im westlichen Gebäudeteil ist der Physikraum für die Oberstufe mit dazugehöriger Sammlung und Bibliothek untergebracht, im östlichen Teil der Chemieraum für die Oberstufe und der Physik-/Chemiesaal für die Mittelstufe, jeweils mit den dazugehörigen Nebenräumen (vgl. Abb. 8).

Im zweiten Obergeschoss sind unter dem Dach der »Villa« neben zwei weiteren Klassenzimmern die Unterrichtsräume für Kunst mit ihren Nebenräumen untergebracht. Gauben, Atelierverglasungen und Oberlichter bieten hier vielfältige Ausblicks- und Belichtungsmöglichkeiten. Im westlichen »Anbau« bietet der Eurythmiesaal optimal belichtete Unterrichtsbedingungen. Sitzstufen und Nischen erleichtern die Orientierung und bieten die Möglichkeit, diesen Raum auch für kleine Aufführungen zu nutzen (vgl. Abb. 9).

Das Gartengeschoss unterhalb des Hofgeschosses nutzt die gut belichteten Flächen unter der »Villa« für Unterrichtsräume wie die Metallwerkstatt, den Biologiesaal mit Sammlung und den Computerraum.

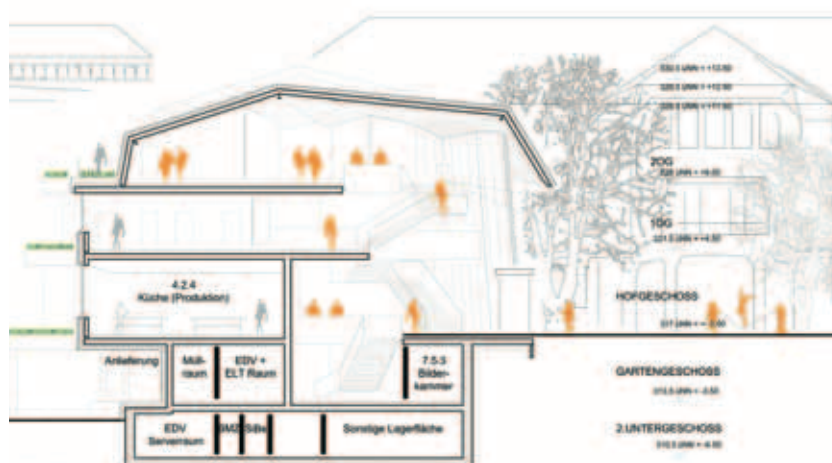


Abb. 6: Querschnitt

## Zugang

Der Zugang zur Schule bleibt im Prinzip unverändert: Der Hauptzugang auf das Schulgelände erfolgt weiterhin von der Haußmannstraße über eine große Außentreppe zwischen Hortbau und Oberstufenneubau. Hier werden die Stufen vom Niveau des Gartens zum Hof neu gestaltet, um den Aufgang komfortabler zu gestalten und auch die in der Tiefe des Gartengeschosses liegenden Räume des Neubaus mit Tageslicht zu versorgen.

Auch die Zufahrt links vom jetzigen Verwaltungsgebäude bleibt erhalten. Sie wird jedoch, nebst Auffahrt zum Schulhof, der Anlieferung von Waren wie auch als Zufahrt zu den 22 Stellplätzen der Tiefgarage dienen.

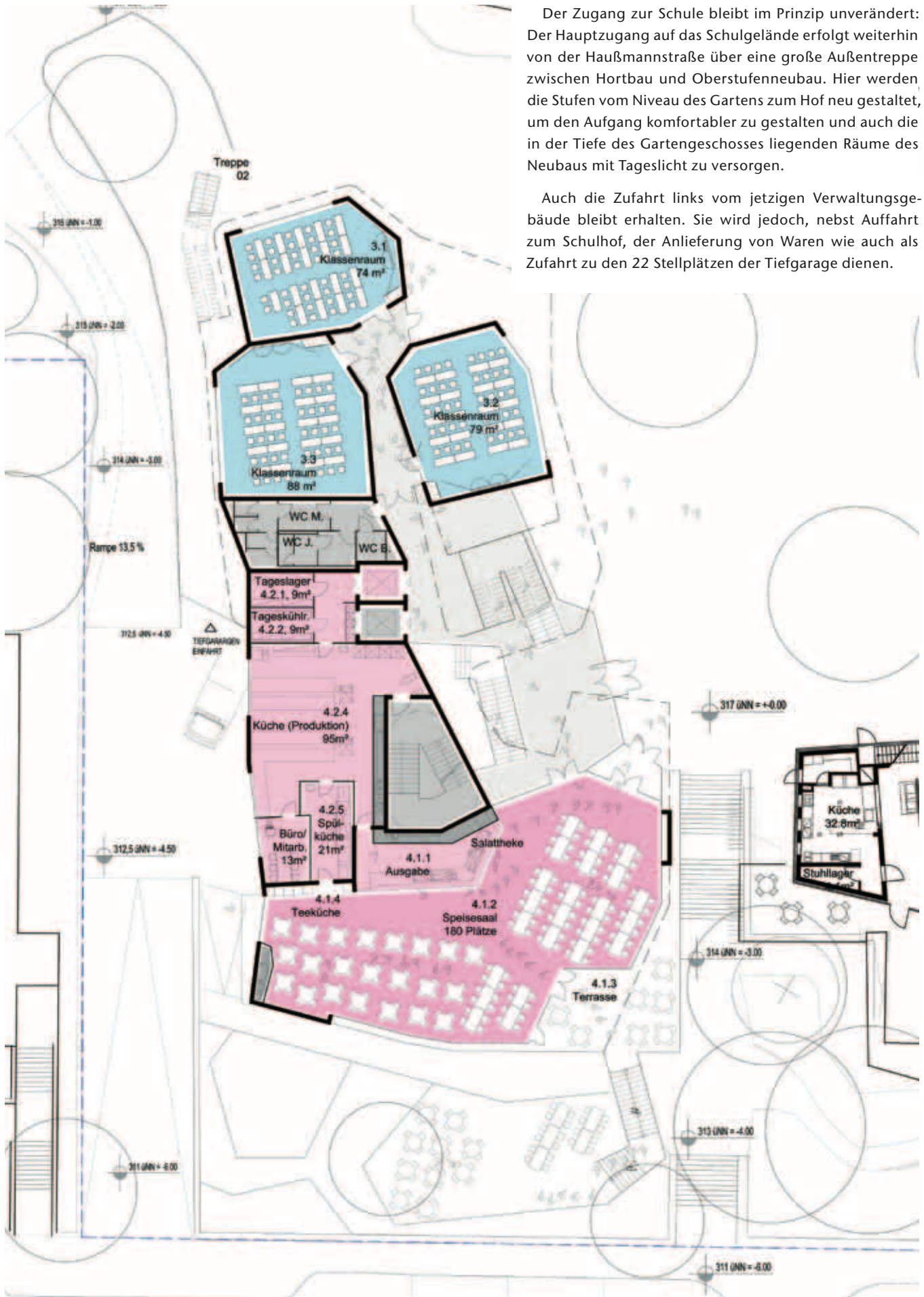


Abb. 7: Erdgeschoss

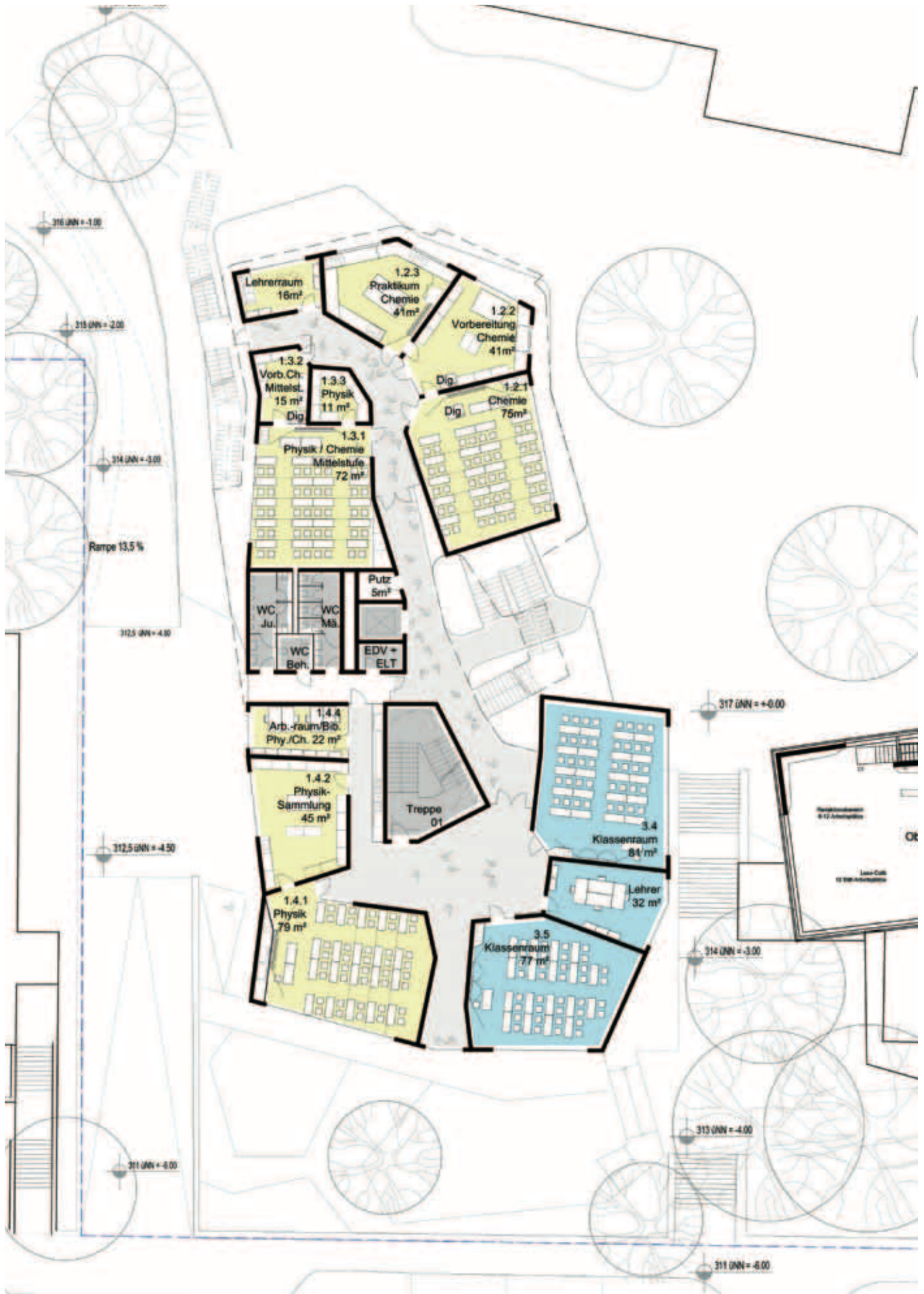


Abb. 8: 1. Stockwerk

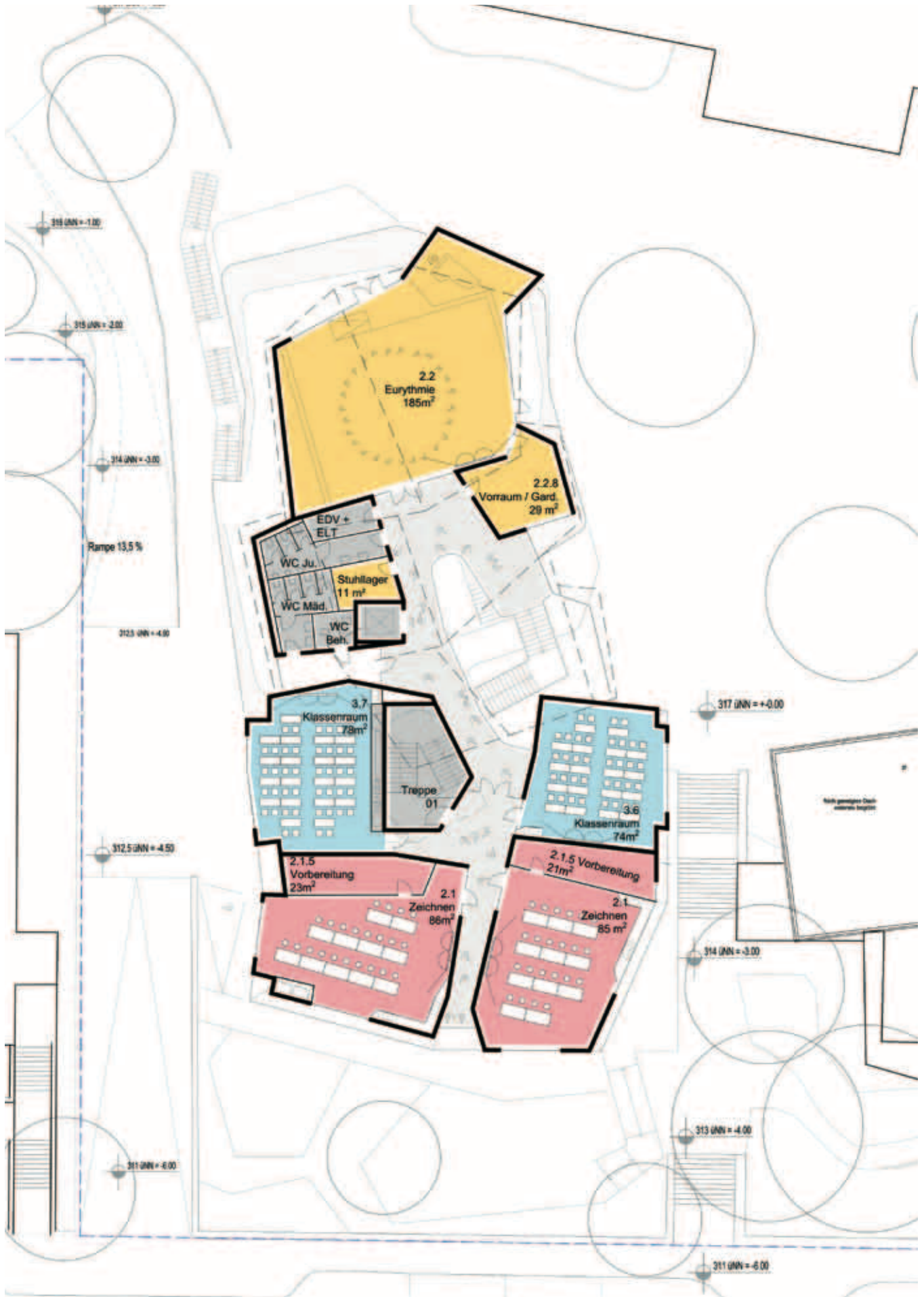


Abb. 9: 2. Stockwerk



## Außenraum

Im Zuge des Neubaus ist auch an eine neue Landschaftsgestaltung gedacht. Sie ist zurzeit noch nicht abgeschlossen. Im Wesentlichen sollen, neben dem Vorplatz zur Haußmannstraße, die Hofflächen zwischen Hortbau, Haupthaus und Oberstufenneubau neu gestaltet werden.

## Kosten und Finanzierung des Neubauvorhabens

In der Mitgliederversammlung am 8.12.2015 haben wir ausführlich über die Auswirkungen des Neubauvorhabens auf die Finanzlage der Schule in den nächsten Jahren informiert. Wir möchten heute nochmals eine kurze Zusammenfassung für alle Leser unseres Baubriefes geben, damit auch diejenigen, die nicht an der Mitgliederversammlung teilnehmen konnten, über unsere Planungen im Bilde sein können.

Ausgehend von einem Kostenüberschlag von etwa € 14 Mio. für die Bauvorhaben, neben denen jedoch noch weitere Aufwendungen zu berücksichtigen waren, haben wir eine Gesamtsumme von etwa € 16,77 Mio. für unsere Rechnung veranschlagt.

Abzüglich der bis zum Baubeginn vorhandenen liquiden Mittel in Höhe von etwa € 5,0 Mio. und der erhofften Bauspenden in Höhe von € 1,75 Mio. wird ein Fremdfinanzierungsbedarf in Höhe von etwa 10,0 Mio. erforderlich sein. Erste positive Aussagen der Banken, uns zu begleiten, liegen bereits vor.

Beim aktuellen Zinsniveau wird dies in den Folgejahren eine Zins- und Tilgungsbelastung von etwa 500 T€ p.A. (ca. 3,15% anfängliche Tilgung p.A.) erfordern. Dies entspricht in etwa dem momentanen, freien Cash-Flow. Wenn die liquiden Mittel (Eigenkapital) aufgebraucht sind, werden wir in der näheren Zukunft kein Finanzpolster mehr aufbauen können, wie das in den vergangenen Jahren möglich war. Wir ersehen aus unserer Planrechnung allerdings nach etwa 7 Jahren eine Umkehr dieser Entwicklung und dann wieder einen positiven Cash-Flow.

Auch bilanziell können wir keine bedrohliche Entwicklung erkennen: Das Vereinskaptal wird sich in den Jahren bis 2025 stetig verringern, allerdings steht dem Rückgang des Vereinskaptals der große substantielle Wert des Neubaus entgegen.

Wir sind überzeugt, dass wir mit der bestehenden Struktur und Größe der Schule diese Aufgabe meistern werden, und freuen uns wenn Sie uns auf diesem Weg, in welcher Weise auch immer, begleiten.

	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2024/25
Schülerzahl	928	930	936	936	936	936
<b>Summe Erlöse Schule</b>	<b>6.563.000</b>	<b>6.827.000</b>	<b>7.017.000</b>	<b>7.152.000</b>	<b>7.309.000</b>	<b>8.141.000</b>
<b>Summe Aufwand Schule</b>	<b>7.155.000</b>	<b>7.043.000</b>	<b>7.080.000</b>	<b>7.161.000</b>	<b>7.550.000</b>	<b>8.113.000</b>
davon Gehälter und Versorgungsbezüge	5.019.000	5.077.000	5.199.000	5.324.000	5.452.000	6.140.000
AfA	251.000	196.000	180.000	192.000	524.000	506.000
Zinsaufwand Neubau	0	0	102.000	186.000	186.000	156.000
<b>Ergebnis Schule</b>	<b>-592.000</b>	<b>-216.000</b>	<b>-63.000</b>	<b>2.000</b>	<b>-230.000</b>	<b>41.000</b>
Ergebnis andere Bereiche	32.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000
CashFlow	263.000	-1.920.000	-2.115.000	-6.000	474.000	377.000
Aufnahme Bankdarlehen			5.500.000	4.570.000		
Tilgung Bankdarlehen					317.000	348.000
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.113.000</b>	<b>1.797.000</b>	<b>1.634.000</b>	<b>1.536.000</b>	<b>1.206.000</b>	<b>486.000</b>