

Universitätsstadt Tübingen
Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement
Haas, Andreas Telefon: 07071-204-2265
Gesch. Z.: 81/83/8/

Vorlage 523a/2016
Datum 05.10.2016

Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Kenntnis im **Jugendgemeinderat**

Betreff: **Sanierung Altbau des Kepler-Gymnasiums; Sachstand**

Bezug: Vorlage 523/2016, Vorlage 41/2016, Vorlage 391/2010, Schreiben des Baubürgermeisters vom 21.07.2016

Anlagen: 0

Zusammenfassung:

Die Gebäudeunterhaltung am Kepler-Gymnasium erfolgt bereits jetzt auf gutem Niveau, auftretende Mängel werden fortlaufend beseitigt. Nachdem der Sammelnachweis aktuell verstärkt worden ist sind ausreichend Finanzmittel vorhanden, die Gebäudeunterhaltung auch weiterhin regelhaft durchzuführen.

Eine grundlegende Verbesserung des baulichen Zustandes des Gebäudes lässt sich allerdings nicht über die Gebäudeunterhaltung sondern nur über eine Generalsanierung erreichen. Diese ist derzeit im Finanzplan nicht vorgesehen. Sollte der Gemeinderat sich für die Aufnahme dieses Projektes in die Projektliste entscheiden, sind nach heutigem Stand ab 2019 die hierfür notwendigen Personalressourcen vorhanden

Ziel:

Beantwortung des Antrags der Fraktionen der FDP und der Tübinger Liste vom 25.Juli 2016, Vorlage 523/2016.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

- Fragestunde des Gemeinderats in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung.
- Antrag der Fraktionen der FDP und der Tübinger Liste.

2. Sachstand

Kurz vor den Sommerferien wurde der bauliche Zustand des Altbaus des Kepler-Gymnasiums von Eltern, Schulleitung und Gemeinderäten thematisiert. Insbesondere der Zustand der Toiletten und sicherheitstechnische Fragen standen im Vordergrund. Der Wunsch, den Altbau dieser Schule general zu sanieren wird schon seit Jahren immer wieder vorgetragen und von der Verwaltung grundsätzlich unterstützt.

Im Haushalt hierfür eingeplante Mittel wurden 2011 zugunsten des Neubaus der Grundschule Lindenbrunnen und der Erweiterung des Uhland-Gymnasiums verwendet. Der Gemeinderat wurde mit Berichtsvorlage 391/2010 (Energetische Sanierung Kepler- Gymnasium, Bericht über den Projektverlauf) wie folgt informiert: „...Im Gegenzug muss, zur Entlastung der kommenden Haushaltsjahre, die Sanierung des Altbaus (also der Bauabschnitt 6) um mehrere Jahre verschoben werden“.

2.1 Gebäudeunterhaltung

Die Gebäudeunterhaltung am Keplergymnasium wird aufgrund der Größe des Gebäudes und der örtlichen Gegebenheiten mit überdurchschnittlichem Personal- und Finanzeinsatz betrieben. Seit 2010 wurden Finanzmittel in Höhe von ca. 1,0 Mio € investiert und vorhandene und gemeldete Defizite fortlaufend und schnell beseitigt. Selbstverständlich können damit strukturelle Schwächen und vor allem die teilweise bauzeitlichen Standards nicht grundlegend verbessert werden.

Derzeit in Bearbeitung sind:

- Brandverhütungsschau im November 2016
- Geländer Erhöhung in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt
- Einrichtung eines Sanitätsraumes
- Sanierung Vordach Eingang Neubau nach Freigabe der HH-Mittel 2017

2.2 Baulicher Zustand des Altbaus

Das Kepler-Gymnasium ist wie alle anderen städtischen Gebäuden im Rahmen der Gebäudeanalyse bewertet worden. Der Altbau ist, nachdem das Uhland-Gymnasium derzeit saniert wird, das älteste unsanierte Schulgebäude. Teil-Sanierungsmaßnahmen wurden in den 1960 bis 1980 Jahren zwar gemacht, können aber die heutigen Standards nicht erfüllen und sind heute bereits wieder sanierungsbedürftig.

Die Grundrisskonzeption ist auch heute noch brauchbar. Insbesondere die Klassenräume haben eine sinnvolle Größe und Orientierung. Bei den Nebenräumen sind Optimierungen möglich. Insbesondere könnten die Sanitäräume zugunsten von Abstellräumen oder eines Aufzugs zur Herstellung einer durchgängigen Barrierefreiheit verkleinert werden.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist schlecht. Die gesamte Hüllfläche einschließlich Dach müsste im Zuge einer Generalsanierung überarbeitet werden.

2.3 Toiletten

Die Toiletten sind in den jeweiligen Geschossen in einem unterschiedlichen und insgesamt sanierungsbedürftigen Zustand. Akute bauliche Mängel, die im Rahmen der Gebäudeunterhaltung beseitigt werden könnten, liegen nicht vor. Auffällig ist eine relativ hohe Zahl an Vandalismus-Schäden, die fortlaufend beseitigt werden müssen. An der Schule stehen insgesamt ausreichend sanierte Toilettenanlagen zur Verfügung (Mensa und westlicher Gebäudeteil).

2.4 Barrierefreiheit

Der Altbau ist derzeit nicht komplett barrierefrei. Eine vollständige Barrierefreiheit wäre sinnvoll und wünschenswert, aber auch nur im Zuge einer Generalsanierung umsetzbar. Eine mögliche Lösung wäre eine Verkleinerung der Toiletten und Nutzung der freiwerdenden Flächen für einen Aufzug. An diesem Beispiel zeigt sich aber auch bereits, inwieweit bei einer solchen Altbausanierung einzelne separate Maßnahmen miteinander verschränkt werden müssen.

2.5 Sonstige Veränderungsbedarfe der Schule

Auch darüber hinaus gibt es aus Sicht der Schule und der Verwaltung weiteren Veränderungs- und Sanierungsbedarf, der in eine Generalsanierung einfließen sollte. Im Herbst 2016 wird bei dem anstehenden Gespräch mit Schulleitung, Eltern und Lehrern diskutiert, welche Maßnahmen in welcher Form umgesetzt werden können.

2.6 Sofortprogramm sinnvoll?

Das Gebäude ist im derzeitigen Zustand nutzbar. Akute Mängel werden fortlaufend behoben. Den Nutzerinnen und Nutzern stehen alternativ zu den eigenen schlechten Toiletten auch die modernen Toiletten des Mensagebäudes oder im sanierten Gebäudeteil auf kurzem Wege zur Verfügung.

Nachdem die Verwaltung mit Vorlage 301/2016 die Verstärkung des Sammelnachweises 2 beantragt hat ist sicher gestellt, dass die Gebäudeunterhaltung wie bisher auch im Kepler-Gymnasium auf dem erforderlichen Niveau durchgeführt werden kann. Eine Umschichtung oder weitere Verstärkung der Haushaltsmittel im SN 2 ist hierfür nicht erforderlich.

Eine vorgezogene Sanierung beispielsweise der WCs würde von den Nutzern sicherlich freudig aufgenommen. Sie würde den Allgemeinzustand des Gebäudes zwar nicht grundlegend verbessern, wäre aber zweifelsohne einer Verbesserung gerade in einem nutzersensiblen Bereich.

Trotzdem empfiehlt die Verwaltung dieses Vorgehen nicht, da isolierte Sanierungen für eine spätere Generalsanierung hinderlich und deutlich unwirtschaftlicher wären. Optionen für Verbesserungen in der Raumstruktur oder positive Synergieeffekte würden entfallen.

Die Verwaltung verfolgt für den Fall einer Aufnahme dieses Projektes in den Haushalt und

die Projektliste ab 2019 eine andere Strategie, um das Gebäude als Ganzes baulich zu sanieren und auf heutige Standards hinsichtlich der schulischen Funktionen und Möglichkeiten, der Akustik, der Hygiene, der Sicherheit und der Barrierefreiheit zu bringen.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Sanierung des Altbaus des Kepler-Gymnasiums ist in der Projektliste des Fachbereichs Hochbau und Gebäudemanagement noch nicht konkret terminiert (Vorlage 41/2016). Dennoch ist das Projekt im Themenspeicher dieser Vorlage aufgeführt mit dem Hinweis, dass es im Laufe der Zeit durch Entscheidung des Gemeinderats zur Umsetzung eingeplant werden kann. Sofern keine neuen großen Projekte bis zum Jahr 2019 in die Projektliste übernommen werden ist nach heutigem Stand ab 2019 wieder ausreichend Personalkapazität vorhanden, um die Sanierung des Gebäudes zu beginnen. Voraussetzung hierfür wären die entsprechenden Gemeinderatsbeschlüsse. Insbesondere ist der Finanzbedarf in die mittelfristige Finanzplanung aufzunehmen.

Die Verwaltung hält eine Priorisierung der Sanierung des Kepler-Gymnasiums aufgrund des schlechten baulichen Zustandes des Gebäudes für wünschenswert. Diese muss aber im Zusammenhang mit den anderen in den Finanzplan aufzunehmenden Projekten und im Abgleich mit den zur Verfügung stehenden Finanz- und Personalkapazitäten gesehen werden.

Die Verwaltung empfiehlt hierfür ein stufenweises Vorgehen: In einer Vorplanung sollten zunächst die Planungsziele, eine mögliche Bauabschnittsbildung, die finanziellen Auswirkungen und die Notwendigkeit einer Interimsunterbringung untersucht werden. Auf dieser Grundlage kann dann fundiert über die eigentliche Realisierung dieser Sanierungsmaßnahme entschieden werden.

4. Lösungsvarianten

Es werden bereits jetzt Teilsanierungsmaßnahmen durchgeführt, auch wenn diese nicht in ein Gesamtkonzept eingebunden werden können. Die Verwaltung rät von diesem Vorgehen ab, da dies zu baulich-funktionalen Nachteilen und höheren Kosten führen würde.

5. Finanzielle Auswirkungen

Heute noch nicht bezifferbar.