

### Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Verwaltungsausschuss**

---

**Betreff: Ganztagskonzeption Dorfackerschule und Generalsanierung**

Bezug: Vorlagen 151/2004, 151a/2004

Anlagen: 4 Bezeichnung: Grundrisse, Bau- und Sanierungsmaßnahmen

---

**Beschlussantrag:**

1. Die Dorfackerschule wird entsprechend der Planung des Hochbauamtes, für die Einrichtung einer offenen Ganztageschule erweitert und zugleich generalsaniert (Variante 3 – Große Lösung)
2. Die Gesamtkosten von 1.176.200 € werden mit Haushaltsmitteln 2006 in Höhe von 370.000 € bei Hhst. 2.2150.9400.000-0100 – Ganztageseinrichtung Dorfackerschule und im übrigen wie folgt finanziert:
  - a) Bei der HHStelle 2.2150.9400.000-0100 wird eine überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 323.000 Euro beschlossen, die aus der HHStelle 2.6010.9450.000-0101 – Generalsanierung von Schulen, Sporthallen und Kindergärten in gleicher Höhe gedeckt wird.
  - b) Bei der HHStelle 2.2150.9400.000-0100 – wird eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung von 483.200 € beschlossen. Diese wird gedeckt durch die im Jahr 2006 nicht benötigte Verpflichtungsermächtigungen bei der Haushaltsstelle 2.2320.9400.000-0110 - Neubau Mensa Kepler-Gymnasium.

| <b>Finanzielle Auswirkungen</b> |                      | Jahr: 2006 | Folgej.: 2007 |
|---------------------------------|----------------------|------------|---------------|
| Investitionskosten:             | € 1.176.200          | € 693.000  | € 483.200     |
| bei HHStelle veranschlagt:      | 2.2150.9400.000-0100 | € 370.000  |               |
| Aufwand / Ertrag jährlich       | €                    | ab:        |               |

**Ziel:** Einrichtung einer offenen Ganztageschule in der Dorfackerschule. Diese Vorlage ersetzt die Vorlage 179/2006 insoweit als sie die Dorfackerschule Lustnau betrifft.

## Begründung

### 1. Planungsstand 2005

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 21.06.2004 zugestimmt, an der Dorfackerschule die baulichen Voraussetzungen für eine offene Ganztagschule zu schaffen. Die geplanten baulichen Maßnahmen bestehen im Wesentlichen in der Verlegung des Verwaltungsbereiches, Schaffung einer Mensa durch Um- und Anbau sowie Bau einer Küche und von Gruppenräumen in einem weiteren Anbau.-Die Umsetzung des Beschlusses war an die Bewilligung der IZBB-Mittel gebunden. Die IZBB- Mittel wurden, wie nachstehend dargestellt, bewilligt; der Bewilligungsbescheid erging am 25.7.2005.

|                         | beantragte IZBB-Mittel am 25.6.2004<br>*) | anerkannte Kosten<br>lt. Bewilligungsbescheid vom<br>25.7.2005 | IZBB-Zuschuss<br>lt. Bewilligungsbescheid<br>vom 25.7.2005 |
|-------------------------|---|--|--|
| Baukosten               | 370.000 €                                 | 349.940 €  | 314.000 €  |
| Ausstattungs-<br>kosten | 159.295 €                                 | 159.295 €  | 143.000 €  |
| Gesamt                  | 529.295 €                                 | 509.235 €  | 457.000 €  |

\*) im HH 2005 entsprechend veranschlagt

### 2. Kostenentwicklung 2006

Nachdem das Projekt bewilligt worden war, beauftragte die Verwaltung das Architekturbüro Matthias Bruder mit den Leistungsphasen 5 - 8 HOAI (d.h. ab Ausführungsplanung). Im Zuge der Weiterbearbeitung wurden vom Büro Bruder die voraussichtlichen Kosten neu ermittelt. Es zeigten sich erhebliche Abweichungen von den 2004 vom Hochbauamt geschätzten Kosten.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Mehrkosten:

| <b>Kostenermittlung vom 21.3.2006</b> |                            | Variante 2          | Variante 3          |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|
| K.Gr. 100                             | Grundstück                 | ---                 |                     |
| K.Gr. 200                             | Herrichten u. Erschliessen | in K.Gr. 300 enth.  | in K.Gr. 300 enth.  |
| K.Gr. 300                             | Baukonstruktion            | 498.000,00 €        | 264.525,00 €        |
| K.Gr. 400                             | techn. Anlagen             | 93.000,00 €         | 45.000,00 €         |
| K.Gr. 500                             | Aussenanlagen              | 5.200,00 €          | 4.000,00 €          |
| K.Gr. 600                             | Ausstattung                |                     |                     |
| K.Gr. 700                             | Nebenkosten (Honorare)     | 56.000,00 €         | 56.475,00 €         |
|                                       | Summe                      | <b>652.200,00 €</b> | <b>370.000,00 €</b> |
|                                       |                            | <b>Mehrkosten</b>   | <b>282.200,00 €</b> |

Allgemein stand die Planung 2004 unter großem Zeitdruck; mehrere IZBB – Anträge mussten gleichzeitig fertig werden, u.a. die Mensa Uhlandstrasse. In der **Anlage 1** ist die Grundrissplanung dargestellt, die dem Antrag zu Grunde lag. Es wurde nach folgender Methode gerechnet: Die Kosten für die Anbauten wurden mit einem m<sup>3</sup>-Preis von 350.- € hochgerechnet. (Vergleichswert des Baukosteninformationsdienstes der Architektenkammer für Schulen 240.- bis 355.- €/m<sup>3</sup>). Die Kosten für die Baumaßnahmen im Altbau wurden pauschal ermittelt.

Weil aus Kosten- und Zeitgründen keine Fachingenieure eingeschaltet werden konnten, wurde auch die Schätzung der technischen Gewerke nur pauschal vorgenommen. Die Ansätze erwiesen sich als zu niedrig; dies gilt insbesondere für statische Abfangmaßnahmen im Altbaubereich und die technischen Anlagen.

### 3. **Lösungsvarianten**

Die Verwaltung hat Überlegungen angestellt, ob und inwieweit die Mehrkosten kompensiert werden können, insbesondere deshalb, weil die die Antragssumme übersteigenden Kosten nicht in die Bezuschussung einbezogen werden können.

#### 3.1 Variante 1 – Null-Lösung

Verzicht auf den Anbau durch Aufgabe der Hauptschule an der Dorfackerschule.

Die Verwaltung weist schon seit längerer Zeit darauf hin, dass die vier Hauptschulzüge für Tübingen überdimensioniert sind. Schon heute führt die Dorfackerschule nur drei Kombinationsklassen für die Klassenstufen fünf bis neun. Im Schuljahr 2006/2007 hat die Klasse fünf an der Dorfackerschule 11 Schülerinnen und Schüler, an der Geschwister-Scholl-Schule 10 Schülerinnen und Schüler.

Neu ist, daß die stabile Zweizügigkeit an den beiden großen Hauptschulen nicht mehr gesichert ist. Die Mörikeschule hatte mit Stand Mai 2006 34 angemeldete Schülerinnen und Schüler, die Hauptschule Innenstadt 35. Da der Klassenteiler bei 33 liegt, besteht die Gefahr, dass die beiden gut ausgestatteten und mit zusätzlichen Lehrerstunden versorgten Schulen einzügig mit großen Eingangsklassen geführt werden müssen, was zwangsläufig zu einer erheblichen Verschlechterung der pädagogischen Situation führt.

Wenn es sich als sinnvoll erweisen sollte, die Hauptschule an der Dorfackerschule aufzugeben, wäre es sinnlos, so die Überlegung der Verwaltung, jetzt weiteren Schulraum zu bauen, zumal der Kostenrahmen überschritten wird. Die vier Klassenzimmer der Hauptschule könnten den Ganztagsbetrieb für alle Schülerinnen und Schüler problemlos aufnehmen.

Es folgten Diskussionen mit der Schule, der Schulverwaltung, den anderen Hauptschulen, den geschäftsführenden Schulleitern und dem Ortsbeirat. Sie ergaben ein uneinheitliches Bild. Während manche es durchaus für bedenkenswert hielten, sich am Standort Dorfackerschule auf die Grundschule zu konzentrieren, führten die Schule selbst und die Schulverwaltung etliche Gründe an, die für den Erhalt der Hauptschule sprechen. Die wichtigsten sind der starke Bezug der Hauptschule zu Lustnau und die Tatsache, daß die Dorfackerschule die einzige kombinierte Grund- und Hauptschule sei. Auch der Ortsbeirat sprach sich vehement für die Beibehaltung der Hauptschule aus.

Angesichts dieses uneinheitlichen Meinungsbildes hält es die Verwaltung nicht für angemessen, eine Entscheidung unter Zeitdruck vorzuschlagen, zumal die Schulbehörde ihr Veto angekündigt hat. Statt dessen zeichnet sich für den Fall, daß die Hauptschule mittelfristig aufgegeben wird, eine andere Option ab: Die Kirchplatzschule in Lustnau könnte als Schulgebäude aufgegeben werden. Die Dorfackerschule ist auf drei Standorte verteilt: das Hauptgebäude, die Kirchplatzschule (sie beherbergt derzeit die drei ersten Klassen) und die Köstlinschule. Bei Aufgabe des Gebäudes Kirchplatzschule können hier wieder Wohnungen hergestellt und das Gebäude verkauft werden. Die Schule wäre dann an einem Standort sinnvoller zusammengefaßt als heute, denn der Weg von einem Teil der Schule zum anderen beträgt etwa fünf Minuten.

Da es also auch bei einer eventuellen Entscheidung, die Hauptschule an der Dorfackerschule aufzugeben sinnvolle Aktionsmöglichkeiten gibt, schlägt die Verwaltung vor, den Anbau wie geplant herzustellen. Gleichzeitig soll im Gemeinderat im nächsten halben Jahr die Diskussion um die gewünschte Schulentwicklung im Hauptschulbereich mit Intensität geführt werden.

### 3.2 Variante 2 – Mittlere Lösung

Die Verwaltung will deshalb an der Umsetzung der bisherigen Konzeption zur Einrichtung einer offenen Ganztageschule festhalten. Die Verwaltung hat dabei auch geprüft, ob mit dem geplanten Anbau für den Ganztagsbereich genügend Räume zur Verfügung stehen. Dies ist insbesondere deshalb von Bedeutung, weil der Schulträger schon zu Beginn der Planungen darauf bestanden hat, dass die Ganztagschule als Angebotsschule den Grundschulbereich mit umfassen muss; zunächst hatte die Schule einen deutlichen Schwerpunkt im Hauptschulbereich geplant. Die Verwaltung schlägt vor, zur Realisierung dieses Angebots die Erzieher und Erzieherinnen in das Ganztagskonzept einzubringen, die bisher diese Kinder im Hort betreuen.

Nach intensiven Gesprächen mit der Schule wurde eine befriedigende Lösung gefunden: Im Dachgeschoss des Hauptgebäudes können zwei derzeit kaum genutzte Räume als Betreuungsräume eingerichtet werden, der Handarbeitsraum und der frühere Filmraum (siehe Anlage 3). Sie liegen direkt neben einem Raum, der derzeit bereits für die ergänzende Betreuung genutzt wird, grenzen auf der anderen Seite an die Schulküche, die als kleine Nebenküche mit genutzt werden kann, und auf der anderen Seite an den Festsaal, der als Musik- und Bewegungsraum auch zur Verfügung steht. Mit Mensa und Neubau reicht der Raum aus, um die erwarteten ca. 100 Kinder im Ganztagsbereich (derzeit 72) gut und pädagogisch sinnvoll zu betreuen.

Zudem hat die Verwaltung mehrere Einsparmöglichkeiten untersucht und verzichtet auf folgende Maßnahmen:

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Baukosten nach Ziff. 2  | <u>652.200.- €</u>        |
| - keine Verlegung des Hausmeisterzimmers<br>(hoher technischer Aufwand)           | - 25.000.- €              |
| - Außenwandwärmedämmung im Verwaltungsbereich ggf.<br>zu einem späteren Zeitpunkt | - 16.000.- €              |
| - kein Wanddurchbruch im UG zwischen Werkraum und Maschinenraum                   | <u>- 5.000.- €</u>        |
|   | - 46.000.- €              |
| verbleiben Baukosten in der Höhe von  | <b><u>606.200.- €</u></b> |

Diese Variante 2 geht zudem davon aus, dass neben den An- und Umbaumaßnahmen Teilsanierungen des Gebäudes bei Fenster und Fassade vorgenommen werden nach der Kategorie 2.2 b) - Noten 5 und 6 der Sanierungsrückstandliste, sowie Ergänzungsmaßnahmen nach der Kategorie 2.2 d) mit insgesamt 250.000 Euro (siehe Vorlage 179/2006). Darin enthalten sind die zusätzlichen Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 120.000 Euro, die unabhängig von der An- und Umbaumaßnahme schon bisher aus der HHSt 2.6010.9450.000–0101 Generalsanierung von Schulen, Sporthallen und Kindergärten vorgesehen waren und in den oben genannten Baukosten nicht enthalten sind.

In der **Anlage 4** sind diese Sanierungsmaßnahmen im Zusammenspiel mit den An- und Umbaumaßnahmen dargestellt.

In der **Anlage 2** ist die aktuelle Grundrissplanung dargestellt und in der **Anlage 3** die Aufteilung der Dachgeschossräume.

### 3.3 Variante 3 – Große Lösung

Bei der weiteren Planung der An- und Umbaumaßnahmen einschließlich Sanierungsanteilen wurde deutlich, dass eine Generalsanierung des Gebäudes im Zusammenhang mit der An- und Umbaumaßnahme anzustreben ist. Dies betrifft insbesondere die Hülle des Gebäudes mit Dach, Fenster und Fassade. Bisher sind nur Teilsanierungen geplant und das Dach wurde noch nicht mit einbezogen, obwohl es nach der Sanierungsrückstandsliste die Note 5 erhalten hat. Die Fenstersanierung bezieht sich immer auch auf die Fassade und die Fassade auf das Dach, sodass es aus Gründen der Effizienz (Baustelleneinrichtung, Gerüstebau, Gesamtausführung der Gewerke) sinnvoll ist, größere Pakete zu schnüren; es können zudem Synergieeffekte bei der Ausschreibung der Gewerke in größeren Blöcken erwartet werden. Deshalb ist es aus Sicht der Verwaltung schlussendlich die wirtschaftlichste Lösung, das Gebäude jetzt in die Kategorie 2.2 f) – Generalsanierung nach der Vorlage 179/2006 zu nehmen.

Dabei fallen über die Variante 2 hinaus Mehrkosten in Höhe von 450.000 Euro an (nach der Sanierungsrückstandsliste 54 a) die sich wie folgt aufteilen:

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| Dachsanieung:                 | 150.000 Euro        |
| zusätzliche Fenstersanieung:  | 190.000 Euro        |
| zusätzliche Fassadensanieung: | <u>110.000 Euro</u> |
|                               | 450.000 Euro        |

Die Verwaltung erwartet durch diese große Lösung jedoch Einsparungen, sodass eine Komplettsanieung der Gebäudehülle mit geringeren Kosten zu erreichen sein wird. Die Mehrkosten für Honorare der zusätzlichen Sanierungsleistungen bei der großen Lösung werden mit den zu erwartenden Vergabegewinnen verrechnet. Gleichzeitig werden diese Maßnahmen zu energetischen Einsparungen bei den Bewirtschaftungskosten führen. Der verbleibende Sanierungsbedarf (innen) wird prioritär zu einem späteren Zeitpunkt abgearbeitet.

## 4. **Vorgehen der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, die Variante 3 – Große Lösung umzusetzen. Zur Begründung wird auf die Ausführungen unter Ziff. 3.3 verwiesen. Diese Lösung ist nach Auffassung der Verwaltung die wirtschaftlichste. Wie in der Vorlage 179/2006 bereits ausgeführt, strebt die Verwaltung in der Umsetzung der Sanierungsrückstandsliste an, in der strategischen Ausrichtung des Sanierungsprogramms vorrangig größere und sinnvolle Sanierungspakete zu schnüren und die zu erwartenden Synergieeffekte zu nutzen. Dabei wird stets zu prüfen sein, ob einer Generalsanieung der Vorrang gegeben werden soll (Kategorie 2.2 f) - Vorlage 179/2006).

5. **Finanzielle Auswirkungen und Finanzierung der Mehrkosten**

|  |                    |
|--|--------------------|
| An- und Umbaukosten lt. Kostenüberarbeitung Architekt Bauabschnitt I | 606.200 €          |
| Baukosten Bauabschnitt II – Generalsanierung                         | 450.000 €          |
| Ergänzende Sanierungsmaßnahmen (siehe Anlage 4)                      | 120.000 €          |
| <hr/>  |                    |
| Baukosten der Gesamtmaßnahme   | <b>1.176.200 €</b> |
| Finanzierung:  |                    |
| <hr/>  |                    |
| Planansatz bei Hhst. 2.2150.9400.000-0100 (Anteil der Baumaßnahmen)  | 370.000 €          |
| Überplanmäßige Ausgabe 2006  | 323.000 €          |
| Außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung (VE)                      | 483.200 €          |
| <hr/>  |                    |
| Baukosten der Gesamtmaßnahme   | <b>1.176.200 €</b> |

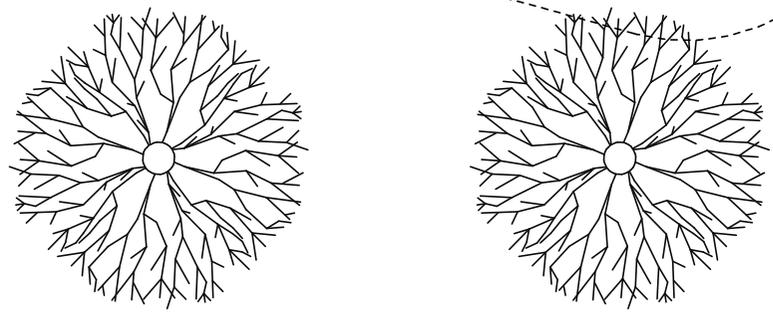
Die aus der außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung resultierenden Baukosten von 483.200 € müssen im Haushalt 2007 bereitgestellt werden.

6. **Anlagen**

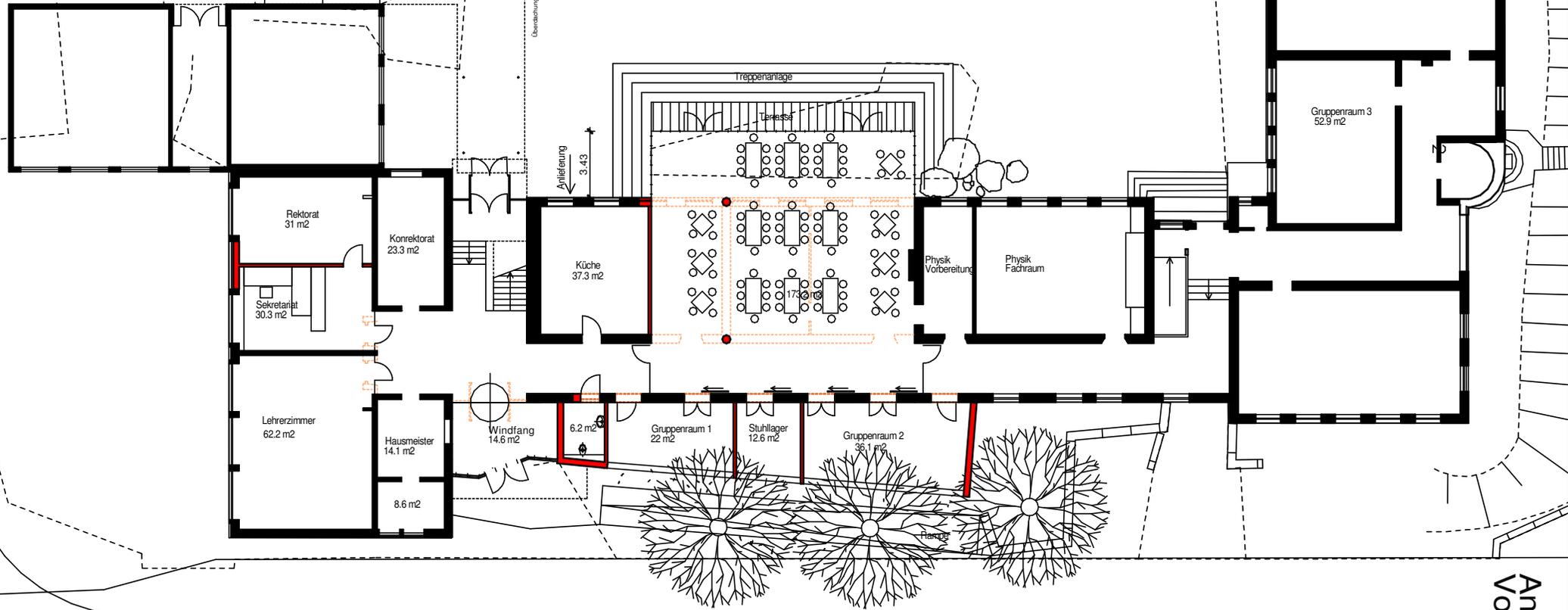
- Anlage 1 - Grundriß Erdgeschoss IZBB Antrag
- Anlage 2 - Grundriß Erdgeschoss Variante 2 und 3
- Anlage 3 - Grundriß Dachgeschoss Variante 2 und 3
- Anlage 4 – Verwendung der Sanierungsmittel aus der HHStelle 2.6010.945.000-0101

9  
Whs  
Schu  
Schu

326/12



325/4



Riekertrasse

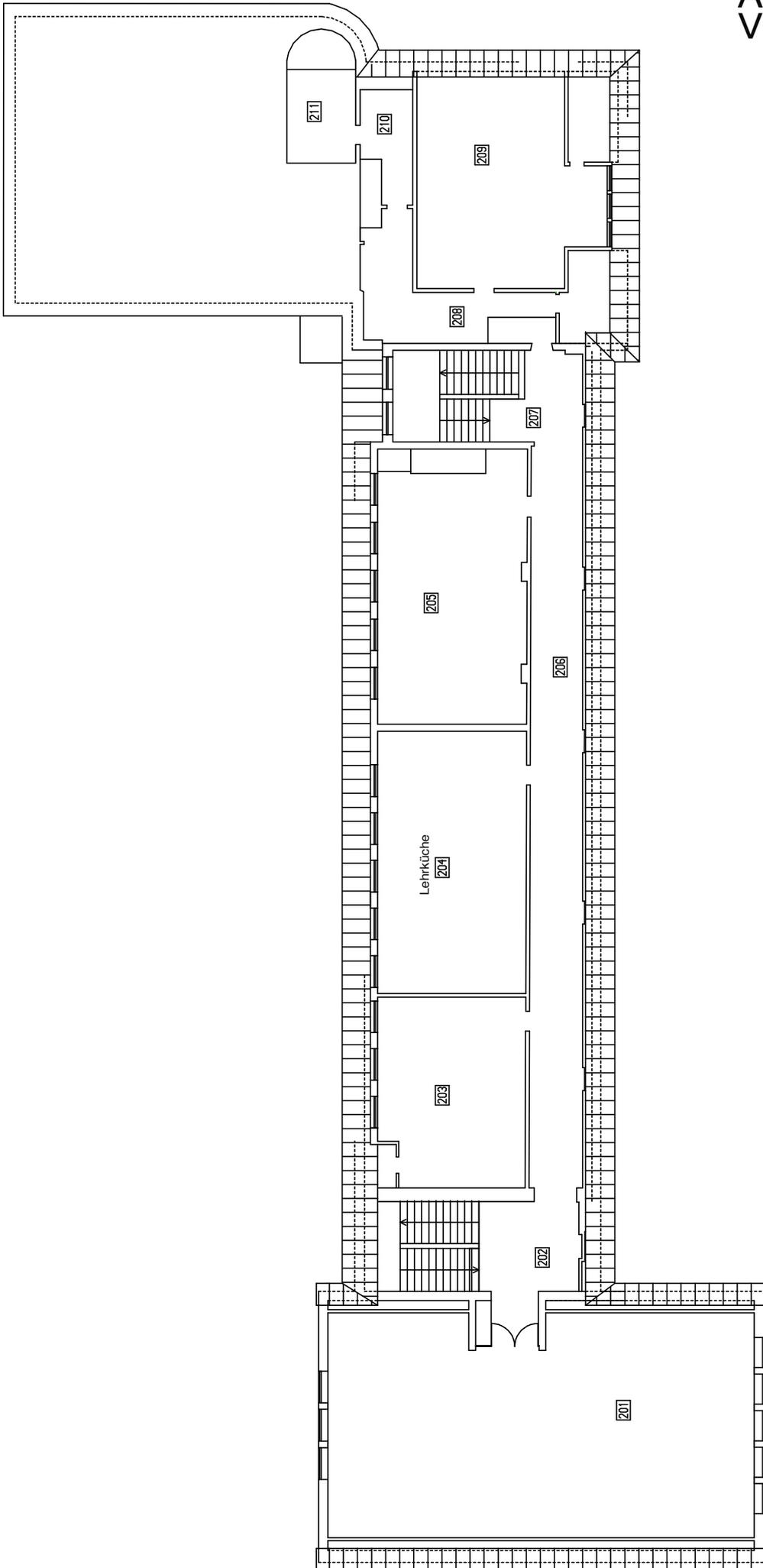
7025/2

Anlage 1  
Vorl. 182/2006

344/



Anlage 3  
Vorlage 182/2006



**Bau- und Sanierungsmaßnahmen Dorffackerschule, Variante 2 – Mittlere Lösung**

Die nachstehenden Aufstellung stellt dar, wie die ursprünglich vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen in der Dorffackerschule die nunmehr geplanten An- und Umbaumaßnahmen im Rahme des IZBB-Programmes ergänzen bzw. ersetzt werden. Die Maßnahmen im Bereich Verwaltung sind optional und im An- und Umbauprogramm nicht enthalten; sie sind aber im Interesse der Arbeitsökonomie sinnvolle Ergänzungsmaßnahmen (siehe Vorlage 179/2006)

| lfd. Nr. | Sanierungsmaßnahmen nach Sanierungsrückstandsliste                     | Bereich Mensa       | Bereich Verwaltung  | nachrichtlich Vorl. 179/2006 | Bemerkungen  |
|----------|--|---------------------|---------------------|------------------------------|--|
| 1        | Erneuerung Fenster Ostfassade EG + OG                                  | -                   | 65.000,00 €         |                              | sinnvolle Ergänzungsmaßnahme                         |
| 2        | Erneuerung Fenster Nord- und Südfassade im Bereich der Anbauten EG     | 45.000,00 €         | -                   | 110.000,00 €                 | Sanierungsmaßnahme wird ersetzt durch Anbau Nord/Süd |
| 3        | Teilsanierung Fassaden   | -                   | 15.000,00 €         |                              | sinnvolle Ergänzungsmaßnahme                         |
| 4        | Teilsanierung Fassaden Nord- und Südfassade im Bereich der Anbauten EG | 25.000,00 €         | -                   | 40.000,00 €                  | Sanierungsmaßnahme wird ersetzt durch Anbau Nord/Süd |
| 5        | Teilsanierung Elektroinst. und Beleuchtung                             | -                   | 10.000,00 €         |                              | sinnvolle Ergänzungsmaßnahme                         |
| 6        | Teilsanierung Elektroinst. und Beleuchtung                             | 12.000,00 €         | -                   | 30.000,00 €                  | Teil der Umbaumaßnahme                               |
| 7        | Teilsanierung Heizkörper   | 8.000,00 €          | -                   |                              | Teil der Umbaumaßnahme                               |
| 8        | Bodenbeläge erneuern   |                     | 20.000,00 €         |                              | sinnvolle Ergänzungsmaßnahme                         |
| 9        | Bodenbeläge erneuern   | 25.000,00 €         | -                   | 70.000,00 €                  | Teil der Umbaumaßnahme                               |
| 10       | Wände / Decken / Malerarbeiten   | -                   | 10.000,00 €         |                              | sinnvolle Ergänzungsmaßnahme                         |
| 11       | Wände / Decken / Malerarbeiten   | 15.000,00 €         | -                   |                              | Teil der Umbaumaßnahme                               |
|          |  | <b>130.000,00 €</b> | <b>120.000,00 €</b> | <b>250.000,00 €</b>          |  |