

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Soziales, Bildung, Jugend und Sport**
Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt

Zur Kenntnis im: Ortsbeiräte Mitte und West

Betreff: Schul- und Kindergartenneubau Lindenbrunnenpavillon

Bezug: Vorlage 80/2009

Anlagen: Bezeichnung: Anlagen 1 - 4 (5)

Beschlussantrag:

1. Der Machbarkeitsstudie wird im Grundsatz zugestimmt.
2. Für die Entwicklung einer tragfähigen Planung wird ein Architektenwettbewerb durchgeführt.
3. Verwaltung und GWG bereiten den Verkauf der zur Gegenfinanzierung in Frage kommenden Grundstücke vor.
4. Dem unter Punkt 4 vorgestellten weiteren Vorgehen wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr: 2010	Folge.:
Investitionskosten:	€ 8.000.000	€ 100.000	€ 7.900.000
bei HHStelle zu veranschlagen:	2.2110.940.000		
Grundstückserlöse/Zuschüsse			€ 3.500.000
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

- Herstellung von angemessenem Schulraum am Standort Lindenbrunnenpavillon als Ersatz für das abgängige Gebäude.
- Aufgabe des Standorts Melanchthonschule, dadurch Reduzierung der Standorte der Grundschule Innenstadt von drei auf zwei.
- Umsetzung des Ganztagskonzeptes der Grundschule Innenstadt.
- Ersatz für den Kindergarten im Gebäude Neckarhalde 31.
- Zusammenführung der bisher getrennten Kindergartengruppen.
- Betrieb von Kindergarten und Schule in einem Gebäude.

Begründung:

1. Anlass

- Das Gebäude der Grundschule Lindenbrunnenpavillon ist in einem desolaten baulichen Zustand. Es kann nur unter hohem Aufwand und mit voraussichtlich unbefriedigendem bautechnischen und funktionalen Ergebnis saniert werden und sollte deshalb durch einen Neubau ersetzt werden (vgl. Vorlage 46/2009, Schulraumplanung).
- Die Grundschule Innenstadt ist derzeit auf drei Standorte verteilt und hat dadurch eine erschwerte Betriebsführung.
- Das Gebäude der Melanchthonschule (Münzgasse 20) ist wegen der historischen Bau- substanz und der fehlenden Freiflächen räumlich, funktional und pädagogisch nicht ent- wicklungsfähig.
- Sollte das Gebäude Neckarhalde 31 (Erbschaft Theodor Haering) verkauft werden, muss für den darin untergebrachten Kindergarten Ersatz hergestellt werden.

2. Sachstand , baulicher Zustand von Kindergarten und Schule

2.1 Baulicher Zustand Lindenbrunnenpavillon

Der Lindenbrunnenpavillon wurde 1960 als Provisorium in Einfachbauweise erstellt. Die Raum- und Grundrissqualität ist sehr einfach. Das Raumangebot ist beengt. Wichtige Funkti- onsflächen wie Aufenthaltsbereiche, Verwaltungsräume und Lagerflächen sind zu klein bzw. nicht vorhanden. Bis auf die kürzlich renovierten Toiletten sind alle wesentlichen Bauteile am Ende ihrer Lebensdauer angelangt, die Fenster haben diese bereits überschritten. Aufgrund des wabenförmigen Grundrisses kann das Gebäude nicht erweitert werden. Eine Sanierung wäre technisch möglich, jedoch weder wirtschaftlich noch nachhaltig, da wesentliche über- geordnete Probleme (wie im Folgenden beschrieben) mit einer Sanierung nicht gelöst wer- den könnten.

2.2 Räumliche Gesamtsituation der Grundschule Innenstadt

Die Grundschule Innenstadt führt derzeit 19 Klassen an drei Schulstandorten. Die Verteilung auf drei Standorte erschwert die Entwicklung eines durchgängigen Gesamtkonzeptes erheb- lich. Die Schule strebt deshalb die Zusammenführung auf zwei Schulstandorte an und möch- te den Standort Melanchthonschule aufgeben. Nach der Schülerzahlenprognose weist der Schulbezirk bis zum Jahr 2013 leicht steigende Schülerzahlen auf, die Schule wird also auch weiterhin vier- bis fünfzünftig bleiben.

2.3 Ganztagsbetrieb

Die Grundschule Innenstadt hat trotz ungünstiger räumlicher Bedingungen zum Schuljahr 2009/2010 bereits mit der Umsetzung des Ganztagsbetriebs begonnen. Das Konzept der Schule umfasst ein Zeitfenster von 8 bis 15.30 Uhr sowie einen anschließenden Betreuungs- baustein bis 17 Uhr. Am Ganztagsbetrieb werden von den 360 Kindern an den drei Schul- standorten bereits im ersten Jahr 90 Kinder teilnehmen.

Insgesamt stellt die Schule eine steigende Nachfrage nach ganztägiger Betreuung fest, der stärkste Bedarf besteht am Lindenbrunnenpavillon. Der dort vorhandene Raum ist völlig un-

zureichend, die Verhältnisse sind äußerst beengt. Es fehlen notwendige Gruppenräume, Nebenräume und ein Mehrzweckraum/Mensa.

2.2 Situation des Kindergartens Neckarhalde 31 und 36

Sowohl im Gebäude Neckarhalde 31 als auch im gegenüberliegenden Gebäude Neckarhalde 36 werden derzeit Räume für je eine Gruppe Kinderbetreuung genutzt. Die beiden Gruppen sind auf die beiden Häuser verteilt, werden aber unter einer Leitung geführt. Die Führung dieses Kindergartens ist aufwändig, sowohl in personeller als auch in organisatorischer Hinsicht. Der Frühdienst wird, wie in anderen Häusern auch, gemeinsam in einem Haus angeboten. Dies bedeutet für die Kinder der jeweils anderen Gruppe, dass sie nach der Frühbetreuung das Haus wechseln müssen. Beide Einrichtungen verfügen über einen ausreichend bis sehr großen Garten, jedoch nicht über genügend Räume, um eine ganztägige Betreuung anzubieten. Das ist angesichts der zunehmenden Nachfrage nach Ganztagsplätzen ein entscheidender Nachteil.

Dazu kommen Überlegungen, das Gebäude Neckarhalde 31 zu verkaufen. Es sollte deshalb ein Ersatzstandort gefunden werden, der eine Zusammenlegung der beiden Gruppen genau so ermöglicht wie ein Ganztagsangebot.

3. Neukonzeption einer Bildungseinrichtung an einem Standort

Angesichts der unbefriedigenden Situation auf unterschiedlichen Ebenen, insbesondere aber der sehr schlechten Raumsituation der Schule in einer schwierigen Finanzsituation hat die Verwaltung nach Lösungen gesucht, die einerseits deutliche Verbesserungen bedeuten, andererseits finanzierbar sind. Folgender Vorschlag wurde entwickelt:

Beide Bildungseinrichtungen Schule und Kinderhaus werden kompakt am bisherigen Standort des Lindenbrunnenpavillons zusammengefasst. Danach sollen hier ein zweizügiges Kinderhaus und eine dreizügige Grundschule entstehen, die als Ganztagschule geeignet ist. Damit können die 38 Hortplätze, die im Gebäude Neckarhalde 40, in unmittelbarer Nähe des Lindenbrunnenpavillons angeboten werden, in die Ganztagschule integriert werden.

Zentraler Kern dieses Lösungsansatzes ist die Zusammenfassung mehrerer heute noch getrennter Einrichtungen in einem Gebäude. Die frei werdenden Gebäude können verkauft werden. Der Erlös kann nach konservativer Schätzung zusammen mit der Förderung 44% der voraussichtlichen Baukosten decken.

Ein weiterer Vorteil ist die Reduzierung der laufenden Betriebs- und Bewirtschaftungskosten. Die räumliche Nähe zur Schule ermöglicht die Intensivierung der Kooperation zwischen Kindergarten und Schule erheblich und erleichtert dadurch auch die Flexibilisierung der Einschulung.

Voruntersuchung

Vorab wurde untersucht, ob der Lösungsvorschlag baulich realisierbar ist. Mit dem Raumprogramm beider Einrichtungen wurde ein dreigeschossiger Baukörper entwickelt, der von der Uhlandstraße her erschlossen wird (Weg zwischen Wildermuth-Gymnasium und Lindenbrunnenpavillon). Die verschiedenen Nutzungen werden in differenzierten Gebäudebereichen untergebracht. Es wurde nachgewiesen, dass eine qualitätsvolle Lösung für den Baukörper und dessen Lage/Einpassung zwischen Neckarkanal, Kepler- und Wildermuth-Gymnasium möglich ist. Die Freiflächen können in ausreichender Größe und für Schule und Kinderhaus

getrennt voneinander um die Schule herum entwickelt werden. Das Gebäude kann zu einer städtebaulichen Aufwertung und einem qualitätsvollen Abschluss der vorhandenen Schulbebauung beitragen. Ergänzend zur Planung wurden die voraussichtlichen Kosten ermittelt. Die Planung und die Kosten sind in den Anlagen dargestellt.

Vorteile dieser Planung sind:

- Das Raumprogramm für eine dreizügige Grundschule kann realisiert werden (Anlage 4).
- Der Ganztagsbetrieb der Schule kann optimal organisiert werden.
- Für die Essenssituation ergeben sich durch Einbau einer Mensa erhebliche Vorteile. Bei der Essensversorgung der Schülerinnen und Schüler werden derzeit an allen drei Standorten Interimslösungen betrieben. Die Schülerinnen und Schüler des Lindenbrunnenpavillons und der Melanchthonschule gehen in die Mensa Uhlandstraße. Aus organisatorischen Gründen ist dies allerdings erst möglich, wenn die Schülerinnen und Schüler der drei Gymnasien dort gegessen haben, da die Mensa bereits an der Kapazitätsgrenze angelangt ist. Die Schülerinnen und Schüler der Silcherschule gehen derzeit ins Bürgerheim zum Essen.
- Die Raumsituation des Kindergartens wird deutlich verbessert. Die zwei Gruppen können an einem Standort geführt werden, das neue Raumprogramm des Kindergartens ermöglicht Ganztagsbetreuung.
- Die Erreichbarkeit beim Bringen und Abholen der Kinder ist beim Kindergarten in der Neckarhalde aus der Innenstadt vorteilhaft, wenn auch beengt. Den leichten Nachteil bezüglich der Nähe zur Innenstadt gleicht der Neubau am Lindenbrunnenpavillon durch eine sehr gute Verkehrsanbindung und großzügige Stellflächen für Fahrräder mehr als aus.
- Das bisherige Gebäude Silcherschule kann erheblich entlastet werden, weil die Räume für Verwaltung am neuen Hauptstandort der Schule, Lindenbrunnenpavillon, hergestellt werden. Die freiwerdenden Räume können dann am Standort Silcherschule für die Ganztagsbetreuung genutzt werden.
- Der Neubau am Standort Lindenbrunnenpavillon bietet im Bereich Jahnallee Außenflächen, die bisher am Standort Melanchthonschule und Silcherschule nicht in entsprechender Form vorhanden sind.
- Schließlich ist die Zusammenführung von Kinderbetreuung, Grundschule und Schulkinderbetreuung pädagogisch sinnvoll und bietet vielfältige Möglichkeiten der Flexibilisierung von Übergängen und verstärkter Kooperation.

4. **Lösungsvarianten**

- 4.1 Neubau der zweizügigen Schule mit Kinderhaus wie oben beschrieben am Standort Lindenbrunnenpavillon.

- 4.2 Kein Neubau, sondern Sanierung mit Erweiterung des Gebäudes. Wie unter Punkt 2.1 ausgeführt ist dies technisch kaum möglich und unter Wirtschaftlichkeits-Gesichtspunkten nicht zu empfehlen.
- 4.3 Neubau der Schule ohne Kinderhaus. Diese Lösung wäre mit einem um etwa 1/4 verkleinerten Baukörper zu realisieren. Die Baukosten würden sich auf 6.580.000 € reduzieren, die Erlöse aus Grundstücksverkäufen und die Schulbauförderung beliefen sich zusammen auf 2.330.000 €. Der städtische Finanzierungsanteil würde sich geringfügig auf dann 4.270.000 € reduzieren.
- 4.4 Neubau wie unter Ziffer 3.1 vorgeschlagen, jedoch Durchführung des Wettbewerbs sofort mit dem Ziel, bereits im Oktober 2010 mit den Bauarbeiten zu beginnen. Fertigstellung zum März 2012. Die nötigen Planungsmittel (100.000 €) müssten sofort zur Verfügung stehen und die Finanzplanung entsprechend angepasst werden.

5. Vorschlag der Verwaltung

Die bauliche Umsetzung wird wie unter 4.1 beschrieben durchgeführt. Hierzu muss die Architektenleistung europaweit ausgeschrieben werden (VOF). Zur Qualitätssicherung wird ein Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren nach RPW 2008 ausgeschrieben. Das Wettbewerbsergebnis könnte im September 2010 vorliegen. Auf dieser Grundlage kann der Planungsbeschluss für den Neubau gefasst werden. Ein Baubeginn könnte dann im April 2011 erfolgen. Unter optimalen Bedingungen wäre eine Fertigstellung und Inbetriebnahme zum September 2012 möglich.

6. Finanzielle Auswirkungen

Ausgaben

Neubau Schule mit Hort, Mensa, anteilige Freianlagen	6.600.000,- €
Neubau Kinderhaus, anteilige Freianlagen	<u>1.400.000,- €</u>
Gesamtbaukosten	8.000.000,-€

Einnahmen

Münzgasse 20	670.000,- €
Neckarhalde 40	60.000,- €
Neckarhalde 31	420.000,- €
Neckarhalde 36	750.000,- €
Erlöse aus Verkäufen frei werdender Gebäude	1.900.000,- €

Zuschüsse Schulbauförderung	1.600.000,- €
Notwendiger städtischer Finanzierungsanteil	4.500.000,- €

Die Betriebs- und Personalkosten werden sich im Neubau reduzieren. Nicht enthalten sind bei dieser Berechnung die Kosten für die Auslagerung des Depots des Stadtmuseums aus dem Gebäude Neckarhalde 31.

Die Zuschüsse im Rahmen der Schulbauförderung und die Gegenfinanzierung durch die Grundstücksverkäufe sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gesichert. Sie sind abhängig von der Zuschussbewilligung und dem Beschluss zum Verkauf der betroffenen Gebäude. Im Rahmen der weiteren Planungen werden alle relevanten Finanzierungsfragen geklärt, so dass zum Baubeschluss hierüber entschieden werden kann.

6. Anlagen

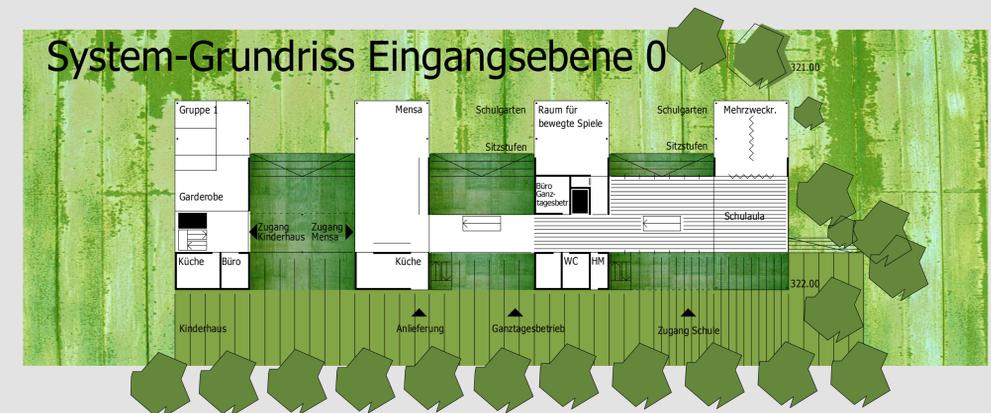
Anlage 1: Machbarkeitsstudie Lindenbrunnenpavillon: Lageplan mit Grundriss

Anlage 2: Kostenschätzung

Anlage 3: Raumprogramm

Anlage 4 (5): Lageplan betroffene Gebäude

GRUNDSCHULE MIT KINDERHAUS / ANLAGE 1 ZUR VORLAGE 319/2009



**BV.: Machbarkeitsstudie
 Neubau Lindenbrunnenpavillon/ Grundschule mit Kinderhaus
 Uhlandstraße, Tübingen**

Tübingen, 03.08.2009

ko-fz-090804

BH.: Universitätsstadt Tübingen

KOSTENSCHÄTZUNG

Kosten: Alle Kosten incl. Mwst. (z.Zt. der Aufstellung 19%)

Grundlagen: Machbarkeitsstudie vom 03.08.2009

Neubaumaßnahme

Kgr.	LB	Bezeichnung	Hinweis / Bauteil	Einh.	Menge	EP / €	GP / €	Teilsumme	LB-Summe
300		Baukonstruktionen							
		Untergeschoss	Schule	m³	1.740,00	300,00	522.000,00		
		Kinderhaus		m³	2.075,00	350,00	726.250,00		
		Schule		m³	10.370,00	350,00	3.629.500,00		
		BRI b	Schule und Kinderhaus	m³	810,00	280,00	226.800,00		
		Aufzugsanlagen	Schule				90.000,00		
			Kinderhaus				50.000,00		
300		Summe Bauwerk							5.244.550,00
400		Techn. Ausstattung (in KGr. 300)							
		"Passivhausstandard"	zusätzliche Kosten				615.550,00		
400		Summe techn. Ausstattung Heizzentrale							615.550,00
500		Aussenanlagen/ Freianlagen							
		Kinderhaus		m²	1.900,00	80,00	152.000,00		
		Schule/ GTB / Mensa		m²	3.600,00	80,00	288.000,00		
500		Summe Aussenanlagen							440.000,00
600		Ausstattung							
		Kinderhaus	2 Gruppen á	€	35.000,00		70.000,00		
		Schule	12 Klassen á	€	15.000,00		180.000,00		
		GTB	Betreuung	€	9.000,00		9.000,00		
			Mehrzweckraum	€	15.000,00		15.000,00		
			Hortbereich (4 Gruppen)	€	15.000,00		60.000,00		
			Mensa	€	45.000,00		45.000,00		
		Küchenanlage Kinderhaus		€	30.000,00		30.000,00		
		Küchenanlage Mensa		€	90.000,00		90.000,00		
600		Summe Ausstattung							499.000,00
700		Nebenkosten							
		Pauschalansatz	KG 300-600	17,00%					
700		Summe Nebenkosten							1.051.203,50
		Zwischensumme							7.234.753,50
		zur Rundung							-753,50
		Gesamtkosten Grundlage ENEV 2009							7.234.000,00
		Gesamtkosten inkl. Passivhausstandard (zus. KGr. 400 +Nebenkosten)							7.954.000,00

Aufgestellt, 03.08.2009

Hähnig ■ Gemmeke
 Freie Architekten BDA

Raumprogramm für einen Ersatzbau Melanchthonschule + Lindenbrunnenpavillon und ein 2-gruppiges Kinderhaus als Ersatz für den Kiga Neckarhalde 31 oder 36

Grundlage: Schreiben 54 v. 3.4.2008 und 16.6.2008
und Raumprogramm 53 vom 18.5.2009

1. Grundschule mit Ganztagesangebot

3-zügige GS nach Modellraumprogramm	1.212 m ²	
Mensa mit 100 Plätzen	200 m ²	Dorfackerschule: 175 m ²
Küche, Lager, Personalräume usw.	100 m ²	Küche Dorfackerschule: 15 m ²
Raum für bewegte Spiele	100 m ²	
2 Mehrzweckräume	100 m ²	
4 Gruppenräume	70 m ²	
Büro f. Ganztagsbetrieb	35 m ²	
Sanitärbereiche	80 m ²	
Lager	40 m ²	
Nutzfläche (NF)		1.937 m²

2. Kinderhaus

Gruppe 1	60 m ²	Aufteilung 15 m ² , 20 m ² , 25 m ²
Gruppe 2 (GT)	80 m ²	Aufteilung 30 m ² , 25 m ² , 25 m ²
Ausgabeküche	30 m ²	
Werk-/Kreativraum	20 m ²	
Mitarbeiter	30 m ²	
Büro	15 m ²	
Garderoben	40 m ²	zentral, 45 Kinder und 8 Erwachsene
Sanitärbereiche	30 m ²	
2 Personal- WC's	15 m ²	1 WC behindertengerecht
Putzmittel	10 m ²	
Abstellraum	10 m ²	
Materialräume	12 m ²	
Nutzfläche		352 m²

20.05.09/81/me.

