

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Hochbau
Bickelmann, Rolf Telefon: 07071 204-2381
Gesch. Z.: 7.211010.1003.02 - 83/

Vorlage 313/2019
Datum 28.11.2019

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Weststadt**
zur Vorberatung im **Jugendgemeinderat**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Gemeinschaftsschule West und Oberstufe der Tübinger
Gemeinschaftsschulen, Erweiterung; Planungsbeschluss**
Bezug: Vorlagen 32 + 32b/2012, 210b/2016, 15/2019
Anlagen: 1 Pläne Standortvarianten

Beschlussantrag:

1. Dem vorgeschlagenen Raumprogramm für einen Erweiterungsbau der 3-zügigen Gemeinschaftsschule und der gemeinsamen Oberstufe wird zugestimmt.
2. Dem vorgeschlagenen Standort A für einen zwei- oder dreigeschossigen Neubau mit einem Kleinspielfeld auf dem Dach an der Westbahnhofstrasse westlich der Hermann-Hepper-Halle wird zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt, die dafür notwendigen Planungsleistungen auszu-schreiben.

Finanzielle Auswirkungen	Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Ergebnis 2019 voraussichtlich	Entwurf Plan 2020	Entwurf Plan 2021	Entwurf Plan 2022	Entwurf Plan 2023	Geplante Gesamtkosten
Finanzhaushalt - Investitionsprogramm 2020							EUR	
7.211010.1003.02: GMS West, Oberstufe	8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	15.000	500.000	1.485.000	2.800.000		4.800.000
	9	Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Sachvermögen	100.000	150.000	50.000			300.000
	1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen (anteilig)					-1.446.000	-1.446.000
	14	Saldo aus Investitionstätigkeit	115.000	650.000	1.535.000	2.800.000	-1.446.000	3.654.000

Ziel:

Schaffung der im Raumprogramm noch fehlenden Räume für die Gemeinschaftsschule West und die gemeinsame Oberstufe der Tübinger Gemeinschaftsschulen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Von dem am 20.05.2019 vom Gemeinderat beschlossenen Raumprogramm (Vorlage 15/2019) kann, wie berichtet, der überwiegende Teil der Kursräume der Oberstufe mit den zugehörigen Ganztages-, Lehrer- und Verwaltungsbereichen sowie die Mensa mit Speisesaal, Küche und Nebenräumen nicht in den Bestandsgebäuden untergebracht werden. Daher wird zur Schaffung dieser Flächen ein Erweiterungs- bzw. Neubau notwendig.

Für diese Baumaßnahme wurden drei Standorte als möglich erachtet:

- A. An der Westbahnhofstrasse
- B. Zwischen Langbau und Parkplatz des Einkaufszentrums
- C. Südöstlich am Schleifmühleweg

Im Rahmen einer städtebaulichen und hochbaulichen Machbarkeitsstudie wurden die Vor- und Nachteile der einzelnen Standorte einschl. der städtebaulichen, funktionalen räumlichen und finanziellen Auswirkungen gegeneinander abgewogen und eine Standortempfehlung entwickelt. Diese wird den Gremien jetzt zum Planungsbeschluss vorgelegt.

2. Sachstand Neubau –Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zu den einzelnen Standorten

Wie bereits in der Vorlage zum Baubeschluß des Bestandsgebäudes beschrieben (15/2019), verbleiben als Programmflächen für einen Neu- oder Erweiterungsbau die Kursräume der Oberstufe (Cluster 3) sowie die Mensa einschl. Küche und Nebenräume. Bei der sich aus Gemeinschaftsschule, Oberstufe sowie Grundschule Innenstadt (die ebenfalls in dieser Mensa essen wird) ergebenden Gesamtzahl von rd. 1.000 Schülerinnen und Schülern wurde von der Verwaltung eine zu erwartende tägliche Anzahl von 750 Essen errechnet, die im Zweischichtbetrieb der Raumplanung zu Grunde gelegt wird.

Die diesen Anforderungen entsprechende Programmfläche teilt sich auf die einzelnen Bereiche in folgender Weise auf:

- AUB - Allgemeiner Unterrichtsbereich (10 Kursräume von 30-60 qm, Lernatelier und Ganztagesbereich mit je 60qm)	560 qm
- LVB – Lehrer- und Verwaltungsbereich	94 qm
- Mensabereich (Speisesaal für GMS. Oberstufe + Grundschule einschl. Küche)	462 qm
<hr/> Programmfläche insgesamt	<hr/> 1.116 qm

Diese Programmfläche entspricht einer Bruttogeschossfläche (BGF) von +- 2.000 qm und benötigt ein Gebäude mit einem Bruttorauminhalt von +- 8.000 cbm.

Die Oberstufen- und Mensaräume sind funktional am ehesten dafür geeignet, räumlich ggf. etwas von den anderen Schulbereichen entfernt platziert zu werden. Zudem ist für diese Räume auch eine multifunktionale Nutzung denkbar, die in den Stadtteil hineinwirken kann.

Für die Erweiterung wurden in einer Machbarkeitsstudie – z.T. in Varianten - drei Standorte untersucht (A-C, siehe Anlage):

A.1. Dreigeschossiger Baukörper an der Westbahnhofstrasse westlich der Hepper-Halle (Spielfeld auf dem Dach).

Im Erdgeschoss sind Speisesäle und Küche, im 1. und 2. OG die Kursräume und die zugehörigen Lehrerbereiche der Oberstufe platziert. Um die notwendigen Nebenräume für Mensa und Küche unterzubringen muss das Gebäude ggf. teilunterkellert werden. Das sich bisher am Standort befindliche Kleinspielfeld wird auf dem Dach des Gebäudes wieder hergestellt.

Ein neuer Baukörper an diesem Standort ist städtebaulich denkbar und als Adressbildung für die Schule an der Westbahnhofstrasse zu begrüßen. Die Baumaßnahme ist – da separat andienbar – gut von der Schule zu trennen und daher können die Beeinträchtigungen des Schulbetriebs gering gehalten werden. Die Funktionalität und Nutzungsverteilung der Programmflächen auf drei Geschossen ist jedoch nicht optimal, die Flexibilität und Multifunktionalität der Mensa ist eingeschränkt, notwendige Nebenflächen müssen ggf. in ein bautechnisch aufwendiges Untergeschoß verlagert werden. Ein Kleinspielfeld im 3. Obergeschoß ist erschließungstechnisch schwierig und wird höchstwahrscheinlich nicht angenommen. Die überbaute Fläche (GF) ist mit ca. 675 qm relativ gering und bedeutet durch den Ersatz der Sportfläche auf dem Dach, die allerdings etwas verkleinert wird, kaum Einschränkungen des vorhandenen Freibereichs. Die zusätzlichen Aufwendungen (UG, Erschließung und Dachnutzung) führen zu einer größeren Fläche bzw. größerer Kubatur und damit auch zu höheren Kosten.

A.2. Zweigeschossiger Baukörper an der Westbahnhofstrasse westlich der Hepper-Halle (Spielfeld auf dem Dach).

Diese Variante wird städtebaulich ähnlich wie A.1 beurteilt und bildet für die Schule eine an der Strasse wahrnehmbare Adresse. Der Erschließung während des Bauens, aber auch nachher im Betrieb ist ohne größere Beeinträchtigungen des Schulbetriebs möglich. Auf Grund der Zweigeschossigkeit sind Funktionalität und Nutzungsverteilung optimiert und bringen vor allem im Mensabereich zusätzliche Flexibilität.

Im Erdgeschoss werden - neben den Speisesälen und Küche - auch noch zwei über flexible Faltwände abgetrennte Kursräume angeordnet, im Obergeschoß befinden sich die Kursräume und die Lehrerbereiche der Oberstufe. Das durch den Neubau abgängige Kleinspielfeld wird auf dem Dach des Gebäudes wieder hergestellt.

Eine Anordnung des Kleinspielfeldes auf dem Dach des Neubaus ist – im Gegensatz zur Variante A.1 – sehr gut vorstellbar, da es besser erreichbar ist und dafür auch eine größere Fläche zur Verfügung steht. Die überbaute Fläche mit 915 qm führt zu einer Reduzierung der bisher vorhandenen Freifläche, was allerdings durch die Aktivitätsfläche auf dem Dach weitestgehend wieder kompensiert wird.

Die kompakte Bauform, der Standort und die mögliche Holzbauweise lassen erwarten, dass das Gebäude kostengünstig und schnell - und dies mit wenig Störung im Schulbetrieb - erstellt werden kann. Im Hinblick auf die Kennwerte von Flächen und Rauminhalt kommt diese Variante auf die niedrigsten Werte.

A.3. Dreigeschossiger Baukörper an der Westbahnhofstrasse westlich der Hepper-Halle (Spielfeld neu).

Die Nutzungsverteilung über die Geschosse ist mit der Variante A.1 vergleichbar (Mensa/Küche im EG, Kursräume im 1. und 2. OG). Auch hier ist eine Teilunterkellerung vorgesehen. Das Kleinspielfeld könnte auf dem danebenliegenden Parkplatzgelände wieder hergestellt werden.

Bezüglich der städtebaulichen Einbindung sowie der Funktionalität und der Nutzungsverteilung in EG, 1. und 2. OG ist dieser Vorschlag mit der Variante A.1 vergleichbar. Auch hier ist zur Realisierung der notwendigen Flächen ggf. ein Untergeschoss notwendig. Die Platzierung des Kleinspielfeldersatzes daneben wird eher negativ beurteilt. Trotz der geringen Grundfläche von 650 qm wird die Freifläche der Schule durch die dafür notwendigen Rampenanlagen noch zusätzlich eingeschränkt. Die Kennwerte und Kosten sind durch die zusätzlichen Aufwendungen deutlich höher als bei der Variante A.2.

B. Dreigeschossiger Baukörper (analog Variante A.3) zwischen dem Bestandsgebäude (Langbau) und dem Parkplatz des Einkaufszentrums.

Das bestehende Wohngebäude an diesem Standort müsste hierfür abgerissen werden. Das Kleinspielfeld kann am bisherigen Standort verbleiben.

Baulich entspricht dieser Vorschlag der Variante A.3, doch durch die eingezwängte Lage ist diese Variante städtebaulich und funktional nicht zu empfehlen. Der einzige Vorteil gegenüber A.1- A.3 besteht in dem Erhalt des Hartplatzes, aber schon allein auf Grund des zu ersetzenden Wohnhauses sollte diese Planung grundsätzlich nicht weiterverfolgt werden.

Bei allen bisher beschriebenen Varianten (A.1, A.2, A.3 und B) ist es denkbar, lediglich Fundamentierung und Bodenplatte massiv, die Erd- und Obergeschosse jedoch überwiegend oder sogar vollständig in Holzkonstruktion zu erstellen.

C. Viergeschossiger Baukörper am Gebäuderücksprung auf der Südostseite des Bestandsgebäudes am Schleifmühleweg.

Der Erweiterungsbau schließt eine bisher eher untergenutzte Fläche und stellt daher städtebauliche eine gute Lösung dar, auch wenn der Baukörper aus Abstandsgründen nach Osten abgestaffelt werden müsste. Die Freibereiche und Sportflächen auf der Nordseite können in vollem Umfang erhalten werden, allerdings sind die durch den Neubau verdrängten Fahrradabstellplätze an anderer Stelle zu ersetzen. Die vorgeschlagene Nutzungsverteilung ist funktional und durch die zentrale Anordnung sehr gut in den Schulbetrieb eingebunden. Eine multifunktionale, auch außerschulische Nutzung ist durch die separate Zugänglichkeit vom Schleifmühleweg problemlos möglich.

Um den Erweiterungsbau ausreichend zu gründen, muss ein Teil des bestehenden Gebäudes in diesem Bereich abgerissen und neu erstellt werden. Der Mensabereich und die Essenausgabe sind im 1. OG angeordnet und direkt über die Terrassenbereiche an die bestehenden Gebäude (Rund- und Langbau) angebunden. Küche, WC- und Nebenräume befinden sich im EG und sind zusätzlich über einen Eingang vom Schleifmühleweg erschlossen, der – um die notwendige Raumhöhe zu erreichen – gegenüber der Straße ca. 50-75 cm tiefer liegt. Die Kursräume der Oberstufe sind in dem auf der Ost- und Nordseite zurückspringenden 2. und 3. Obergeschoß geplant.

Die vorhandene Fußwegverbindung zum/vom Schleifmühleweg über die Terrasse im 1. OG wird durch eine neue Treppe zwischen Bestandsgebäude und dem neuen Baukörper weiterhin gewährleistet.

Durch den statisch und bautechnisch notwendigen Massivanteil, kann die Konstruktion voraussichtlich nur in den beiden oberen Geschossen in Holz ausgeführt werden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass - wie bereits beim Bestand - eine Bohrpfahlgründung notwendig wird. Zudem befinden sich im Baufeld mehrere vorhandene Haustechnik-Installationen, die bei einem Anbau an dieser Stelle berücksichtigt werden müssen (Elektro- und Fernwärmeanschluss, Zu- und Abluftkanäle bzw. -kamine, Müllentsorgung, Notausstieg).

Die fehlenden Flächen für eine Baustelleneinrichtung auf dem Grundstück, der notwendige Teilabriss des Bestandes, die vorhandenen Erschließungstrassen, die besondere Gründung und ein zumindest zweigeschossiger, an den Bestand angepasster Massivteil lassen eine schwierige Baustelle erwarten, die eine deutlich längere Bauzeit und mehrere unkalkulierbare Risiken enthält. Durch die räumliche Nähe ist eine Störung des Schulbetriebs unvermeidlich und erfordert eine sorgfältige und eng getaktete Abstimmung mit der Schule.

Auf Grund der beschriebenen, zu erwartenden zusätzlichen Aufwendungen und Risiken liegen die geschätzten Kosten der Erweiterung an diesem Standort deutlich über den anderen Varianten.

Der Vergleich der einzelnen Varianten bzgl. Kennwerten und Kosten kommt zu folgendem Ergebnis:

		Variante A.1		Variante A.2		Variante A.3		Variante B		Variante C	
Flächenbilanz	SF	+1 %	1.129	+7 %	1.192	+0 %	1.117	+0 %	1.117	+4 %	1.159
	GF		675		915		650		650		370/610
	BGF	mit UG	2.160		1.915	mit UG	2.000	mit LR	2.000		2.025
	BRI	mit UG	8.670		7.700	mit UG	8.050	mit UG	8.050		8.400
Bauwerk (300+400) €		mit UG	4.005.000		3.550.000	mit UG	3.710.000	mit UG	3.710.000		3.815.000
Mehraufwand	Aufbereit. Dachfläche		210.000	Aufbereit. Dachfläche	300.000	Kleinspielfeld neu	420.000	Wertverlust Wohnhaus (ohne Ansatz)		Abbruch psch.	205.000
	Mehraufw.UG		50.000			Mehraufw.UG	50.000		50.000	Umbau/ Anbau +20%	765.000
gesamt (KG 300+400)		mit UG	4.265.000		3.850.000	mit UG	4.180.000	mit UG	3.760.000		4.785.000
Nebenkosten		25%	1.065.000	25%	965.000	25%	1.045.000	25%	940.000	28%	1.340.000
Baukosten inkl. NK (€)		mit UG	5.330.000		4.815.000	mit UG	5.225.000	mit UG	4.700.000		6.125.000
			111%		100%		109%		98%		127%

Als nächster Schritt ist geplant, für die Baumaßnahme einen Realisierungswettbewerb auszuschreiben. Der Planungsbeschluss könnte dann im Sommer 2020, die Realisierung ab 2021 erfolgen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Nach Bewertung der einzelnen Varianten und unter Berücksichtigung der maßgebenden Kriterien (städtebauliche Einbindung, Flächenverbrauch, Umsetzung und Funktionalität des Raumprogramms, Wirtschaftlichkeit und Kosten) schlägt die Verwaltung vor, einen zwei-ggf. in Teilen dreigeschossiger Baukörper an der Westbahnhofstrasse mit Kleinspielfeld auf dem Dach auf Basis der Varianten A.2. bzw. A.1 zu realisieren.

Funktionalität und Nutzungsverteilung sind bei der Variante A.2 besser und bringen vor allem im Mensabereich zusätzliche Flexibilität. Der Baukörper der Variante setzt städtebaulich den richtigen Akzent an diesem Standort und ist als Adressbildung für die Schule an der Westbahnhofstrasse zu begrüßen. Teilweise könnte das Gebäude auch dreigeschossig werden. Dies könnte zu einem noch etwas kompakteren Baukörper führen, was aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen wäre. Die Anordnung des Kleinspielfelds sollte aber auf dem Dach des 1. Obergeschosses verbleiben und ist daher – im Gegensatz zur Variante A.1 - durchaus vorstellbar, da besser erreichbar und eine größere Fläche zur Verfügung steht. Ggf. sind sogar weitere Nutzungen bzw. Aktivitäten auf der Dachfläche vorstellbar. Bei der weiteren Planung wird auch der ggf. notwendige Schallschutz für die angrenzende Bebauung mitberachtet werden. Die Frage der Geschossigkeit soll im Rahmen des Realisierungswettbewerbs bezüglich städtebaulichen und funktionalen Auswirkungen bearbeitet werden.

Die kompakte Bauform, der Standort und die mögliche Holzbauweise lassen erwarten, dass das Gebäude kostengünstig und schnell - und dies mit wenig Störung im Schulbetrieb - erstellt werden kann.

Gegenüber der Variante C, der bzgl. Funktionalität, Anbindung und Nutzbarkeit einzigen Alternative, ist sie jedoch mit 4.815.000 Euro die deutlich günstigere Variante. Die Realisierbarkeit der Dachlösung sollte allerdings durch die Einbindung der Nutzer abgesichert werden.

4. Lösungsvarianten

Variante C. (Erweiterungsbau auf der Südostseite des Bestandes)

Dieser Standort ist aufgrund der hier vorhandenen baulichen Anlagen, der beengten Platzverhältnisse und der beschriebenen Kostenrisiken die größte planerische Herausforderung unter den drei Standorten. Trotzdem besitzt diese Variante unter Berücksichtigung der o.a. Kriterien in Summe große Vorteile, vor allem in funktionaler Hinsicht, der räumlich nahen Anbindung an den Bestand und durch die geringste Flächeninanspruchnahme.

Das Kleinspielfeld an der Westbahnhofstrasse könnte verbleiben und das Baufeld neben der Hepper-Halle stünde ggf. für weitere städtebauliche Entwicklungen zur Verfügung.

Die geschätzten Kosten der Erweiterung liegen mit rd. 6,125 Mio. Euro allerdings deutlich über den anderen Varianten.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten des Gebäudes der vorgeschlagene Variante A.2. werden
einschl. Nebenkosten auf 4.815.000 Euro
geschätzt.

Im Haushalt 2019 sind bisher für einen Neu- oder Erweiterungsbau unter der HH-Stelle 2.2823.9400.000-1000 500.000 Euro finanziert, von denen voraussichtlich 15.000 Euro haushaltswirksam werden. Im Haushaltsplanentwurf 2020 sind für die Jahre 2020-2022 im Investitionsprogramm unter „7.211010.1003.02 GMS West, Oberstufe“ 4.785.000 Euro angemeldet.

Insgesamt sind damit bisher 4.800.000 Euro
im Finanzplan vorgesehen.

Am 17.12.2018 wurde darüber hinaus ein Schulbauförderantrag beim Regierungspräsidium Tübingen gestellt. Nach ersten Berechnungen der Verwaltung ist voraussichtlich mit Zuschüssen in Höhe von rd. 2.586.000 Euro für die Gesamtmaßnahme zu rechnen. Der Anteil für den Neubau beträgt davon ca. 1.446.000 Euro. Daraus ergibt sich für die Stadt ein Nettoaufwand von 3.654.000 Euro.