

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft

Andreas Haas, Telefon: 07071-204-2265

Gesch. Z.: 8/81/

Vorlage

128/2013

Datum

09.04.2013

Beschlussvorlagezur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**zur Behandlung im **Gemeinderat**zur Vorberatung im **Ortsbeirat Südstadt**

Betreff:	Französische Schule Um- und Anbau Ostflügel: Baubeschluss Sanierung Ostflügel: Planungsbeschluss
Bezug:	Vorlagen 222/09, 138/11, 138a/11, 114/12, 122/13
Anlagen: 4	Anlage 1 Pläne Anlage 2 Flächenberechnung Anlage 3 vorl. Kostenberechnung Anlage 4 Erläuterungsbericht

Beschlussantrag:

1. Die Französische Schule wird auf Grundlage der vorliegenden Pläne des Architekturbüros W5, Tübingen umgebaut und erweitert (Baubeschluss).
2. Die bisher an der Planung beteiligten Büros werden für die Realisierung des Bauvorhabens mit den Leistungsphasen 4 bis 9 der HOAI weiter beauftragt.
3. Die Sanierung des Ostflügels wird planerisch vorbereitet (Planungsbeschluss).

Finanzielle Auswirkungen		Bis Jahr 2013	Folgeb.:
Investitionskosten:	4.616.000 €	2.100.000 €	€
Bei HHStelle veranschlagt: 2.2821.9400.000-1020	4.350.000 €	2.100.000 €	2.250.000 €
Zuweisung des Landes	800.000 €	800.000 €	

Ziel:

Für die Umwandlung der Französischen Schule in eine Gemeinschaftsschule werden umfangreiche zusätzliche Funktionsflächen benötigt und die innere Struktur der Schule muss in Teilbereichen an das pädagogische Konzept angepasst werden. Dies soll durch einen Anbau am Ostflügel und den Umbau der bestehenden Räume auf Grundlage der vorliegenden Planung erreicht werden. Um die Belastung der Schule durch Bauarbeiten gering zu halten soll sich die Sanierung des bestehenden Ostflügels anschließen und ist deshalb jetzt planerisch vorzubereiten.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung:

Die Planung und Kostenberechnung für den Umbau und die Erweiterung der Französischen Schule zur Gemeinschaftsschule liegen vor. Zur baulichen Umsetzung sind die nötigen Beschlüsse zu fassen.

Die Sanierung des Ostteils des Gebäudes soll vorbereitet werden.

2. Sachstand

2.1 Planung in Alternativen

Die vorliegende Planung ist das Ergebnis eines umfangreichen Planungsprozesses in Alternativen. Über eine erste Planvariante mit einem freistehenden Baukörper im Norden (2009) wurden verschiedene Varianten eines direkten Anbaus an den Ostflügel untersucht. Die dabei entwickelte offene Struktur der Lernbereiche, die direkte räumliche Verzahnung von Alt- und Neubau und ein intelligentes und Flächen sparendes Erschließungssystem haben sich in den Obergeschossen bei allen Varianten immer mehr verfeinert. Unklar war lange, wo sich Küche und Mensa unter Funktions- und Kostenaspekten optimal unterbringen lassen. Der Abgleich mit dem zu erreichenden Raumprogramm und den pädagogischen Anforderungen aus der Schule führte letztlich zu zwei Hauptvarianten:

Insbesondere mit dem Ziel der Kostenersparnis wurde die Nutzung der bestehenden Aula als Mensa und der Ausbau zweier vorhandener Küchen intensiv untersucht. Das Planungsergebnis konnte letztlich nicht überzeugen. Eine Doppelnutzung der Aula auch als Mensa hat weitreichende funktionale Nachteile für die Schule. Die beiden zu kleinen Küchen in unterschiedlichen Geschossen erlauben keinen wirtschaftlichen Betrieb der Essenzubereitung. Auch die Nachrüstung des bestehenden Gebäudes mit den erforderlichen großen Lüftungsaggregaten ist schwierig und auch konstruktiv und gestalterisch kaum gut zu lösen. Dazu lassen sich, wie sich im Zuge der komplexen Planung gezeigt hat, letztendlich keine relevanten Kostenvorteile realisieren.

Der Einbau von Mensa und Küche im Erdgeschoss des Anbaus hat sich dagegen grundsätzlich als tragfähig erwiesen, wurde jedoch gegenüber der ersten Planungsvariante im Sommer 2012 stark verändert. In der zentralen Mensa im Hofgeschoss werden jetzt statt 180 Plätzen nur noch ca. 100 Plätze angeboten, die für die Klassenstufen 4 bis 6 vorgesehen sind. Die Klassen 1 bis 3 essen in den Unterrichtsräumen, was auch von der Schule pädagogisch gewünscht wird. Durch diese konzeptionelle Veränderung, die auch zu deutlichen räumlichen und technischen Reduzierungen führte, konnte so gegenüber der Planung im Sommer ca. eine halbe Million Euro eingespart werden.

Die Verortung zum Pausenhof, die eindeutige Nutzung als Mensa und Aufenthaltsbereich, genügend Küchenflächen, eine direkte Anlieferung und ausreichend Nebenräume für Lagerung und Technik sind die großen Vorteile der jetzt erarbeiteten Lösung. In der Abwägung hält die Verwaltung diese Lösung zudem für deutlich nachhaltiger als die Variante, in der in der Aula gegessen wurde. Die Gesamtkonzeption ist in anliegenden Plänen dargestellt und von der Schule begrüßt worden. In der Sitzung wird die Planung in den verschiedenen Schritten detailliert vorgestellt.

2.2 Pädagogisches Konzept – Grundrisse

Mit Vorlage 32/2012 wurde ausführlich über das pädagogische Konzept der Gemeinschaftsschule Französische Schule berichtet. In jahrgangsübergreifenden Lerngruppen werden die Klassenstufen eins bis drei, vier bis sechs, sieben bis acht sowie neun bis zehn zusammen gefasst. Ein Schwerpunkt liegt auf der Individualisierung des Unterrichtens durch die Jahrgangsmischung. Ebenso wichtig ist der inklusive Ansatz des Konzepts und die Möglichkeit, dass Kinder mit unterschiedlichen Kompetenzen und Förderbedarfen gemeinsam – auch in Kleingruppen – lernen. Die Grundrisse sind auf dieses Konzept abgestimmt. Statt einzelne und immer gleiche Klassenzimmer werden raumübergreifende Lernlandschaften angeboten, die Differenzierungen jeder Art ermöglichen. Daneben sind ausreichend Betreuungsräume und die Essenversorgung integraler Bestandteil der Gemeinschaftsschule.

2.3 Fluchtwegekonzept – Wegfall innen liegendes Osttreppenhaus

Der nördliche Anbau mit dem neuen Treppenhaus führt in Verbindung mit den Brandschutzvorschriften zu einem geänderten Fluchtwegekonzept. Dadurch kann das bisherige östliche Treppenhaus aus dem Gebäude entfernt und vor die Fassade gelegt werden. Es erfüllt dann nur noch die Funktion eines zweiten Rettungsweges. Die dadurch frei werdenden Flächen auf den Geschossen können ideal in die Gesamtstruktur integriert werden und bieten Flächen für Betreuung und Differenzierung, die sonst nur mit deutlich höherem Aufwand realisiert werden könnten.

2.4 Barrierefreiheit und Inklusion

Die Schule wird derzeit über einen Aufzug im westlichen Gebäudeteil barrierefrei erschlossen. Am Haupttreppenhaus gibt es bisher noch keinen Aufzug. Um die Schule insgesamt auch für inklusiven Unterricht zu öffnen und die Mensa barrierefrei erreichbar zu machen ist ein weiterer Aufzug am Haupttreppenhaus nötig. Im Zusammenhang mit einer Vielzahl von Differenzierungsflächen, einer individuellen Möblierung mit Rückzugsbereichen und einem Pflegebad werden ideale Bedingungen für inklusiven Unterricht geschaffen.

2.5 Beteiligungsprozess

Wie in Vorlage 122/2013 zur Schulentwicklung Südstadt dargestellt wurden im Herbst 2012 gemeinsam mit den Schulen und Eltern der Südstadt die konzeptionellen Fragen geklärt, die auch die Französische Schule betreffen. Das Konzept, dass die Klassen eins bis sechs am Galgenberg bleiben und die Klassen sieben bis zehn in das Gebäude der Mörikeschule ziehen wurde dabei bestätigt. Durch die jetzt vorgesehene Nutzung des Anbaus der Mörikeschule für schulische Zwecke geht die Verwaltung davon aus, dass auch das Regierungspräsidium der Schulbauförderung zustimmt. Die Planungen wurden daher nach den Workshops festgesetzt und mit der Schule abgestimmt. Neben der Verfeinerung des Essensversorgungskonzepts und des Mensabetriebs wird auch die Gesamtplanung mit der Schule und den Elternvertretungen abgestimmt. Dieser Prozess ist bisher erfolgreich verlaufen und soll weiter geführt werden.

2.6 Essensversorgung

In einer zentralen Küche können bis zu 400 Essen pro Tag zubereitet werden. Die Küche wird so organisiert und ausgestattet, dass neben der klassischen Cook & Chill Versorgung ein großer Anteil frisch zubereiteter Speisen möglich wird. So kann eine qualitätsvolle Essensversorgung sicher gestellt werden. Die Küche kann durch einen Caterer oder durch Eltern betrieben werden. Erste Gespräche haben gezeigt, dass es an der Französischen Schule großes Interesse an einem Betrieb durch die Elternschaft oder durch eine von Eltern organisierte professionelle Essensproduktion vor Ort gibt. Im weiteren Planungsprozess werden sowohl die rechtlichen Bedingungen für eine privat betriebene Essensversorgung geklärt als auch die Küchenkonzeption mit Eltern und Caterern abgestimmt, so dass beide Betriebsweisen auf hohem

Qualitätsniveau und besonders wirtschaftlich möglich werden. Im Vordergrund steht hierbei auch die Verlässlichkeit der Essensversorgung in der Schule.

Die Klassenstufen 1 bis 3 nehmen das Essen in den Klassenzimmern und Gruppenräumen in familiären Gruppen ein. Die höheren Klassenstufen essen in der Mensa in zwei Schichten zu je ca. 100 Personen.

2.7 Energetischer Standard

Für die ingenieurtechnischen Berechnungen werden der Erweiterungsbau und der bisherige Ostflügel als Einheit betrachtet. Geplant ist die Annäherung an den Passivhaus-Standard und der Einbau einer kontrollierten Be- und Entlüftung. Damit entspricht dieser Teil der Schule zukünftig den städtischen Energieleitlinien und wird als weiterführende Schule mit einer Lüftungsanlage ausgestattet. Der Einbau der Lüftungsanlage wird aus technischen Gründen im Zuge der Gebäudesanierung des Altbaus vollzogen (siehe Punkt 2.9).

2.8 Vergabe der Planungsleistungen

Das Architekturbüro W5, Tübingen hat an der Französischen Schule bereits mehrere Planungsaufgaben übernommen. Neben der ersten Erweiterung im Jahr 2004 wurde das Büro mit Vorplanungen für eine östliche Erweiterung 2009 beauftragt (V 222/2009). Im Planungsbeschluss wurde deshalb entschieden, das Architekturbüro W5 und Teile der damaligen Planungsmannschaft aufgrund der umfangreichen Gebäudekenntnisse auch mit der konkreten Planung der Erweiterung zur Gemeinschaftsschule zu beauftragen.

Diese Vergabe hat sich bewährt. Das Architekturbüro konnte neben vorhandenen Plandaten auf umfangreiche statische und energetische Berechnungen zurückgreifen und durch gut funktionierende Kontakte in die Verwaltung und in die Schule Abstimmungen auf kurzem Wege herbeiführen. Auch wenn die hier zu beauftragende Planungsleistung aus heutiger Sicht aufgrund der Größe des Gebäudes und den Baukosten vergaberechtlich und inhaltlich eigentlich über eine Mehrfachbeauftragung und die VOF vergeben werden sollte, ist aus fachlichen Gründen eine rückwirkende Änderung der Vergabe nicht sinnvoll. Auch das städtische Rechnungsprüfungsamt rät zu einer Weiterbeauftragung der bisherigen Planer. Dies hat aufgrund der Anrechenbarkeit früherer Planungsleistungen auch finanzielle Vorteile.

2.9 Sanierung des Ostteils

Ergänzend zur Erweiterung wurde in der mittelfristigen Finanzplanung für 2014 und 2015 auch die energetische Sanierung des ältesten Gebäudeteils vorgesehen. Zwei Argumente sprechen dafür, dies auch so umzusetzen:

Der nun geplante Anbau greift stark in das Bestandsgebäude ein. Das hat finanzielle Vorteile, da z.B. ein Großteil der bisherigen Nordfassade zur Innenwand wird und nicht mehr energetisch aufgerüstet werden muss. Auch werden die Grundrisse des heutigen Altbaus durch die Verschränkung mit den neuen Flächen stark verändert und mit dem Neubau zu funktionierenden Einheiten zusammen gezogen. Die Sanierung der Restflächen und -fassaden bringt das Gebäude insgesamt auf einen guten technischen und energetischen Standard. Teilweise können sogar Sanierungsarbeiten beispielsweise am Dach im Zuge des Anbaus ausgeführt und so z. B. Gerüstkosten gespart werden.

Die Schule wird durch die Erweiterung erheblich belastet. Dreck und Lärm werden über einen langen Zeitraum unvermeidbar sein, immer wieder werden Räume und ganze Bereiche aus der Nutzung genommen werden müssen. Auch muss während der gesamten Bauzeit die Sicherheit aller Nutzer garantiert werden. Ein zweiter, zeitlich versetzter „Bauabschnitt Sanierung“ würde die Gesamt-Bauzeit verlängern und das Ende der Belastung unabsehbar machen. Die Sanierungsmaßnahme direkt der Erweiterung anzuschließen oder im Idealfall sogar mit dieser zu verschränken bringt eine deutliche Reduzierung der Störungen und eine absehbare

Rückkehr zu guten Lernbedingungen mit sich.

2.9 Zeitplan

Die Erweiterungsmaßnahme hat sich durch die erfolgreichen Bemühungen, weitere Einsparungen zu erreichen, um ca. sechs Monate verzögert. Das Baugesuch soll nun im Sommer 2013 eingereicht werden, der Baubeginn ist für Herbst/Winter 2013 geplant. Die Fertigstellung kann noch nicht exakt terminiert werden, sie wird für Sommer 2015 erwartet. Über die bauliche Umsetzung der Sanierungsmaßnahme und ihre zeitlichen Auswirkungen wird zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden sein (Baubeschluss).

3. Vorschlag der Verwaltung:

Die Erweiterung und der Umbau der Französischen Schule wird auf Grundlage der vom Architekturbüro W 5 erarbeiteten Pläne umgesetzt. Im Rahmen der weiteren Planung wird ein tragfähiges Essensversorgungskonzept entwickelt. Die Planung wird insgesamt unter Beteiligung der bisherigen Projektgruppe aus Schule und Eltern fortgeführt. Die Architekten und beteiligten Fachplaner werden mit den weiteren Planungsleistungen nach HOAI beauftragt. Um die Sanierung des Altbaus Ost schnellstmöglich nachführen zu können, wird die Planung hierfür ebenso beauftragt. Die Verwaltung legt dem Gemeinderat rechtzeitig für eine zeitnahe Umsetzung einen Baubeschluss vor.

4. Lösungsvarianten:

Nachdem bereits im Vorfeld bauliche und funktionale Varianten geprüft und ausgeschieden sind, kann nur die hier dargestellte Lösung empfohlen werden. Auch eine zeitliche Verschiebung ist aufgrund der engen Rahmenbedingungen mit Nutzung Zahlmeistergebäude und den bereits getroffenen Entscheidungen zur Einrichtung der Gemeinschaftsschule nicht wirklich denkbar.

5. Finanzielle Auswirkung:

In Vorlage 32/2012 wurde die für die Einrichtung von Gemeinschaftsschulen erforderlichen baulichen Maßnahmen grob skizziert. Über die geplanten räumlichen Vorgaben des Ministeriums konnte damals nur gemutmaßt werden, ebenso über den konkreten baulichen Aufwand. Für die Umwandlung der Französischen Schule in eine Gemeinschaftsschule hat sich der damals prognostizierte finanzielle Aufwand nicht bestätigt. Die nun vorliegende Konzeption entspricht räumlich den zwischenzeitlich vorliegenden Empfehlungen des Kultusministeriums und ist gegenüber einer Skizze von 2009 deutlich angewachsen. Einsparpotential wurde dadurch erzielt, dass die Mensa gegenüber einer früheren Variante (für alle Klassenstufen) durch die getrennte Essensausgabe nahezu auf die halbe Sitzplatzanzahl reduziert werden konnte.

Das derzeit im Haushalt für die Erweiterung und die Sanierung vorgesehene Baubudget beläuft sich auf insgesamt 5.770.000 €. Landeszuschüsse in Höhe von 800.000 € werden erwartet, sind jedoch noch nicht zugesagt. Die Kosten der Erweiterungsmaßnahme konnten auf Grundlage der vorliegenden Planung genau auf 4.516.000 € berechnet werden. Noch nicht abschließend geklärt sind einige technische und konstruktive Fragen im Hofgeschoss. Hier sollen im Vergleich zum derzeitigen Planungsstand noch Flächen für Küche und Mensa gewonnen werden. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollen mit einem Ansatz in Höhe von 100.000 € abgesichert werden. Die Sanierungsmaßnahme des Bestandsgebäudes wird derzeit auf

919.000 € geschätzt, muss jedoch erst geplant und berechnet werden. Es ergeben sich damit Gesamtkosten für Erweiterung und Sanierung von 5.535.000 €, die unter dem im Finanzplan vorgesehenen Haushaltsansatz liegen. Die dadurch vorhandene Reserve wird insbesondere für die Sanierung benötigt, die bisher weder geplant noch berechnet ist.

Baukosten Erweiterung (Kostenberechnung)	4.516.000 €	
Sicherheitsansatz Hofgeschoss	<u>100.000 €</u>	
Summe Baukosten Erweiterung	4.616.000 €	4.616.000 €
Landeszuschuss	<u>- 800.000 €</u>	
Haushaltsbelastung Erweiterung	3.816.000 €	
Baukosten Sanierung (Schätzung)		<u>919.000 €</u>
Voraussichtliche Baukosten Erweiterung/Sanierung gesamt		5.535.000 €
Haushaltsmittel Finanzplan 2013 gesamt		5.770.000 €

6. Anlagen:

1. Pläne
2. Flächenberechnung
3. Vorläufige Kostenberechnung
4. Erläuterungsbericht

Bitte keine Einträge hinterlegen - erscheint nicht in der Vorlage