

## Beschlussvorlage

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

---

<b>Betreff:</b>	<b>Gemeinschaftsschule West und Oberstufe der Tübinger Gemeinschaftsschulen: Baubeschluss für die Umbaumaßnahmen; Grundsatzbeschluss für die Erweiterungs-/Neubaumaßnahme</b>
Bezug:	Vorlagen 32 + 32b/2012, 210b/2016
Anlagen: 5	1 - Fotos 2 - Pläne Bestand 3 - Umbaupläne 4 - Raumprogramm 5 - Lage Neubau

---

## Beschlussanträge:

1. Dem vorgeschlagenen, kombinierten Raumprogramm für die 3-zügige Gemeinschaftsschule und die gemeinsame Oberstufe wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Der vorliegenden Entwurfsplanung zum Umbau des Bestandsgebäudes auf Grundlage dieses Raumprogramms wird zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt, die dafür notwendigen Maßnahmen weiter zu planen und auszuschreiben.
3. Dem Raumprogramm für einen Neu- bzw. Erweiterungsbau für Mensa und weiteren Räumen der Oberstufe wird zugestimmt. Die Standortuntersuchung wird zur Planung frei gegeben.
4. Vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts 2019 wird auf der HH-Stelle 2.2822.9400.000-1000 (Gemeinschaftsschule West; Planungs- und Baukosten) eine überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 800.000 Euro bewilligt.
5. Die Deckung der überplanmäßigen Ausgabe von 800.000 Euro erfolgt aus Mehreinnahmen bei der Gewerbesteuer (HH-Stelle 1.9000.0030.000)

## Finanzielle Auswirkungen

Vermögenshaushalt	HH-Stelle	Bis 2018	2019	2020	2021	2022	Summe
GMS BZ Weststadt - Umbauten für GMS	2.2822.9400.000-1000	1.500.000 €	800.000 €	1.700.000 €			4.000.000 €
Ausstattung	2.2822.9350.000-1000		100.000 €				100.000 €
Gemeinschaftsschulen - Gemeinsame Oberstufe	2.2823.9400.000-1000		500.000 €	500.000 €	1.000.000 €	2.000.000 €	4.000.000 €
Oberstufe Ausstattung	2.2823.9350.000-1000		100.000 €	150.000 €	50.000 €		300.000 €
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>1.500.000 €</b>	<b>2.700.000 €</b>	<b>1.150.000 €</b>	<b>1.050.000 €</b>	<b>2.000.000 €</b>	<b>8.400.000 €</b>

*Umbauten: 800.000 € in 2019 und 1.700.000 € in 2020 bisher nicht veranschlagt]*

### Ziel:

Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für eine 3-zügige Gemeinschaftsschule einschließlich gemeinsamer Oberstufe im Ganztagesbetrieb am Standort der bisherigen Werkrealschule Innenstadt und der Albert-Schweitzer-Realschule.

### Begründung:

#### 1. Anlass / Problemstellung

Der Gemeinderat hat 2012 beschlossen, die Werkrealschule Innenstadt und die Albert-Schweitzer-Realschule in eine Gemeinschaftsschule umzuwandeln. Im Schuljahr 2012/2013 zweizügig beginnend, wird sie inzwischen dreizügig geführt. Die ursprüngliche Annahme, dass die GMS West ab 13/14 fünfzügig geführt werden muss, hat sich nicht bestätigt. Da 2016 der Antrag auf die Einrichtung einer gemeinsamen Oberstufe für die drei Tübinger Gemeinschaftsschulen am Standort West gestellt und am 28.9.2017 vom RP genehmigt wurde, ist jetzt neben dem Raumprogramm einer Gemeinschaftsschule zusätzlich das Raumprogramm der Oberstufe zur Planung frei zu geben.

Um festzulegen, welches Raumprogramm einem evtl. Neu- oder Erweiterungsbau zu Grunde zu legen ist, musste zuerst gemeinsam mit Schule und Verwaltung in iterativen Planungsschritten geprüft werden, welche Räume bzw. Bereiche des neuen Raumprogramms - ggf. auch durch Umbaumaßnahmen – in den bestehenden Schulgebäuden abgebildet werden können.

Die neu gebildete gemeinsame Oberstufe ist seit diesem Schuljahr bereits mit 2 Klassen in provisorisch eingerichteten Räumen in Betrieb. Insgesamt entspricht der Zustand, das Raumprogramm und die Ausstattung vor allem der Fachklassen im Erdgeschoss lt. Aussagen der Fachberater des RP bei Weitem nicht den Anforderungen. Daher ist es notwendig, die Anpassung der bestehenden Räume und deren neue Ausstattung zeitnah umzusetzen und gleichzeitig mit der Planung der Neubau- bzw. Erweiterungsmaßnahme zu beginnen.

2. Sachstand

2.1. Raumprogramme

Das zuschussfähige, zusammengefasste Modellraumprogramm die Gemeinschaftsschule West, 3-zügig mit Oberstufe liegt – abgestimmt mit dem RP – mit folgenden Zahlen vor (siehe auch Anlage 4):

	mind. m <sup>2</sup>	max. m <sup>2</sup>
AUB Allgemeiner Unterrichtsbereich	1.841	2.317
FSUB Fachspezifischer Unterrichtsbereich	1.597	1.709
LVB Lehrer- und Verwaltungsbereich	604	712
GTB Mensa + Ganztagesbereich	676	689
IVK	120	120
<b>Sollraumprogramm gesamt</b>	<b>4.838</b>	<b>5.547</b>
zusätzlich: Mensa GS Innenstadt Silcherschule	112	112
<b>insgesamt zuschussfähig</b>	<b>4.950</b>	<b>5.659</b>

Dabei soll der Mensabereich um die notwendigen Flächen für die GS Innenstadt ergänzt werden, für die inzwischen - wie für die GMS - in der Hepper-Halle temporär Räume zum Mittagessen geschaffen wurden. Diese Flächen sind ebenfalls zuschussfähig.

Die Schule hat auf Basis dieses Modellraumprogramms ein mit entsprechenden Funktionen und Anforderungen an die Räume ergänztes, detailliertes Raumprogramm vorgelegt, das in mehreren Gesprächsrunden zusammen mit der Verwaltung geprüft und abgestimmt wurde.

Um festzulegen, welche Räume in einem Neu- oder Erweiterungsbau untergebracht werden müssen, hat die Verwaltung das detaillierte Raumprogramm der Schule auf die bestehenden Gebäude abgebildet. Die Klassenräume für die Unter- und Mittelstufe (Klassen 5-7, bzw. 8-10), die in Clustern (Cluster 1 + 2) organisiert werden sollen, sämtliche Fachklassen sowie die Verwaltung mit einer Programmfläche von 4.265 qm können im Bestand untergebracht werden.

Für einen Neu- oder Erweiterungsbau verbleiben die Kursräume der Oberstufe (Cluster 3) sowie die Mensa einschl. Küche und Nebenräumen mit einer Programmfläche von 1.116 qm.

Die Summe aller Flächen im Bestand und der geplanten Programmflächen im Neubau beträgt 5.381 qm und liegt damit im mittleren Bereich der zuschussfähigen Fläche des Modellraumprogramms. (s. Anlage 4)

2.2. Umbau Bestand

Die Planung für den Umbau des Bestands (Anlage 3) sieht vor, die Klassenräume der Unterstufe (Cluster 1) im 1. und 2. OG des Langbaus (ehemalige Werkrealschule Innenstadt), diejenigen der Mittelstufe (Cluster 2) im 2. und 3. OG und die Verwaltungsräume überwiegend im 1. OG des Rundbaus (ehemalige Albert-Schweitzer-Realschule) unterzubringen. Die IVK-Klassen sowie die Räume für die Schulsozialarbeit und Soziale Gruppenarbeit können in den 2 Geschossen des „Würfels“ am Schleifmühlweg untergebracht werden. Um diesen Teil des Raumprogrammes umzusetzen, sind relativ geringe Eingriffe in den Bestand, vor allem nicht in tragende Bauteile, notwendig. Lediglich einige Zwischenwände und Türen müssen

versetzt, ergänzt oder angepasst werden. Um auch den „Würfel“ barrierefrei zu machen ist in diesem Bereich ein Aufzug geplant.

Im Erdgeschoß der beiden Hauptgebäude allerdings sind, um hier die den heutigen Anforderungen entsprechenden Fachklassen unterzubringen, zum Teil erhebliche Eingriffe und Umbauten notwendig. Neben Eingriffen in Raumgrößen und Zuordnungen und umfangreichen Ergänzungen der Haustechnik ist eine fast vollständige Neuausstattung der naturwissenschaftlichen Fachräume notwendig. Dabei sollen die Räume für Physik, NWT und Werken, sowie Musik, Bildende Kunst, Lehrküche und textiles Werken im Rundbau hergestellt werden, während Chemie und Biologie, sowie der Informatikraum und die Mediathek im Langbau ihren Platz finden.

Im Zuge der Umbaumaßnahmen werden auch Brandschutz, Elektroinstallation einschl. Beleuchtung und Medientechnik angepasst.

### 2.3. Neubau –Vorgehen, Standorte, Zeitplan

Der überwiegende Teil der Kursräume der Oberstufe mit den zugehörigen Ganztages und Lehrer- und Verwaltungsbereichen sowie die Mensa mit Speisesaal, Küche und Nebenräumen können nicht in den Bestandsgebäuden untergebracht werden. Daher wird zur Schaffung dieser Flächen ein Erweiterungs- bzw. Neubau notwendig.

Die insgesamt hier herzustellende Nettogeschoßfläche wird auf 1.580 – 1.720 qm geschätzt (einschl. der sonstigen Flächen, den Nebennutzflächen für WC-Anlagen, Abstellräume etc., Verkehrs- und Funktionsflächen). Die daraus resultierende Bruttogeschoßfläche von ca. 1.900 qm ergibt (je nach Geschossigkeit) ein Baukörper mit einer Grundfläche von ca. 950 qm (2-geschossig) bzw. 625 qm (3-geschossig) und Außenabmessungen z.B. von 21/45 bis 30/32 bzw. von 18/35 bis 25/25 m.

Für diese Erweiterung werden derzeit drei Standorte untersucht (siehe Anlage 5):

- A. Neuer Baukörper an der Westbahnhofstrasse westlich der Hepper-Halle. Das sich dort befindende Kleinspielfeld müsste entfallen und an anderer Stelle wieder hergestellt werden.
- B. Neuer Baukörper zwischen dem Bestandsgebäude (Langbau) und dem Parkplatz des Einkaufszentrums. Das bestehende Gebäude müsste hierfür abgerissen werden. Das Kleinspielfeld kann ggf. am bisherigen Standort verbleiben.
- C. Neuer Baukörper beim Gebäuderücksprung auf der Südostseite des Bestandsgebäudes am Schleifmühlweg. Dieser Standort ist aufgrund der dort vorhandenen baulichen Anlagen und der beengten Platzverhältnisse die größte planerische Herausforderung unter den drei Standorten. Gleichzeitig wäre eine Lösung als Erweiterung der Schule an dieser Stelle städtebaulich sehr zu begrüßen. Deshalb wird die Untersuchung des Standorts C prioritär durchgeführt.

Eine abschließende Bewertung der Standorte ist noch nicht möglich. Ein Erweiterungsbau wird an allen drei Standorten zu einer baulichen Verdichtung führen. Insbesondere die Standorte A und B würden Flächen belegen, die heute als Freibereiche oder als Sportflächen auch von Bewohnern des Stadtteils genutzt werden und die nicht auf den Grundstücken selbst ausgeglichen werden können. Auch steht der wachsenden Zahl an Schülerinnen und Schülern nach Erweiterung der Schule weniger Freiflächen zur Verfügung.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Der jetzt vorliegende Entwurf zum Umbau des Bestandes wurde in einem iterativen Beteiligungsprozess zusammen mit der Schule und der Verwaltung abgestimmt. Da Raum- und Bereichsgrößen in den Obergeschossen weitestgehend zum abgestimmten Raumprogramm passen, sind für die Cluster der Unter- und Mittelstufe, sowie für den Lehrer- und Verwaltungsbereich keine größeren Umbaumaßnahmen und Eingriffe notwendig.

Der Schwerpunkt und auch der überwiegende Teil des finanziellen Aufwandes der Maßnahmen liegen im Erdgeschoss. Hier sind u.a. die naturwissenschaftlichen Fachklassen untergebracht, für die von den Fachberatern des RPs neben der räumlichen Anpassung an das neue Raumprogramm eine Erneuerung der Fachraumausstattung gefordert wird.

Die Unterbringung des Raumprogramms in dieser Raum-Verteilung ist wirtschaftlich. Über die Gesamtfläche liegt der Kostenkennwert bei 470 Euro/qm und für das Erdgeschoss separat bei rd. 700 Euro/qm. Eine Realisierung der Fachräume in einem Neubau würde ein Vielfaches davon kosten.

Die naturwissenschaftlichen Fachräume müssen nun vordringlich den Anforderungen des RP entsprechend auf Stand gebracht werden. Deshalb soll umgehend im Erdgeschoß mit den Maßnahmen begonnen werden. Es ist vorgesehen, die Arbeiten umgehend aususchreiben und schon in den Pfingstferien mit den Umbauarbeiten zu beginnen. Gemeinsam mit der Schule wird ein Zeitplan entwickelt, um die Beeinträchtigungen des Unterrichts möglichst gering zu halten.

Nach Einreichung des Baugesuchs wird angestrebt, die Umbaumaßnahmen im Bestand bis Anfang 2020 weitgehend abgeschlossen zu haben. Zudem ist geplant, zum Schuljahr 2019/2020 - voraussichtlich drei - weitere Klassenräume für die Oberstufe zur Verfügung zu haben.

Die Oberstufen- und Mensaräume sind funktional am ehesten dafür geeignet, räumlich ggf. etwas von den anderen Schulbereichen entfernt platziert zu werden. Zudem sind diese Räume auch am besten für eine multifunktionale Nutzung geeignet, die auch in den Stadtteil hineinwirken kann. Daher macht es Sinn, diese in einen Neu- oder Erweiterungsbau auszulagern.

Die in Anlage 5 eingezeichneten Standorte A, B und C können keineswegs sofort und ohne weitere Klärung entwickelt werden. Neben den Auswirkungen auf die Freiflächen und ggf. deren Kompensation müssen in weitere Untersuchungen die städtebaulichen, die funktionalen und die räumlichen Auswirkungen überprüft werden. Im Rahmen einer städtebaulichen und hochbaulichen Machbarkeitsstudie sollen dann die Vor- und Nachteile gegeneinander abgewogen und eine Standortempfehlung abgegeben werden. Diese wird den Gremien zum Planungsbeschluss vorgelegt.

Die weitere Planung auf Grundlage eines Planungswettbewerbs soll zeitnah ab Sommer 2019 erfolgen. Die bauliche Durchführung der Maßnahme ist voraussichtlich in den Jahren 2020 -2022 möglich.

### 4. Lösungsvarianten

- 4.1. Um die Kosten zu reduzieren, werden die bestehenden Fachräume räumlich nicht angepasst, sondern lediglich neu eingerichtet. Die dadurch in einzelnen Bereichen entstehenden funktionalen Nachteile (räumlich nicht zusammenhängender Chemie- und Biologiebereich,

zu kleine Vorbereitungsräume, Aufsplittung Cluster 1) wird in Kauf genommen. Das vom Regierungspräsidium vorgegebene Sollraumprogramm wird damit nicht erfüllt, der Zuschuss - zumindest für diesen Teil der Maßnahme - ist gefährdet.

- 4.2. Der Neubau wird nicht weitergeplant und auf die bisher vorgesehenen Räume für die Oberstufe der Gemeinschaftsschulen wird verzichtet.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Kostenberechnung der Fachabteilung Hochbau für die *Umbaumaßnahmen* im Bestand entsprechend der Entwurfsplanung vom 27.02.2019 ergibt folgende Summen:

KG 200 Herrichten und Erschließen	60.000 Euro
KG 300 Baukonstruktion	1.072.000 Euro
KG 400 Technik	1.688.000 Euro
KG 700 Nebenkosten	775.000 Euro
<b>Gesamt</b>	<b>3.595.000 Euro</b>

Im Haushalt stehen unter der HH-Stelle 2.2822.9400.000-1000 rd. 1.100.000 Euro noch als HH-Rest zur Verfügung. Damit sind in 2019 und 2020 zusätzlich 2.500.000 Euro zu finanzieren.

Eine erste Kostenschätzung auf Basis der geschätzten Flächen für den Neubau ergibt eine Bausumme von ca. 4.000.000 Euro

Im Haushaltsplan 2019 sind dafür unter der HH-Stelle 2.2823.9400.000-1000 in den Jahren 2019-2022 insgesamt 4.000.000 Euro finanziert

Die Finanzierung der für 2019 zusätzlich benötigten Mittel in Höhe von 800.000 Euro soll vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts 2019 aus Mehreinnahmen bei der Gewerbesteuer (HH-Stelle 1.9000.0030.000) erfolgen. Während der bis zur Genehmigung geltenden Interimszeit dürfen für die entsprechende überplanmäßige Ausgabe Ausschreibungen zwar vorbereitet, die erforderlichen Vergabebeschlüsse im Gemeinderat jedoch erst nach Vorliegen des genehmigten Haushalts gefasst werden. Die zusätzlich erforderlichen Mittel von 1.700.000 € werden im Haushalt 2020 bereitgestellt werden.

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. 2.500.000 Euro für die Gesamtmaßnahme zu rechnen. Diese Zuschüsse waren im Haushaltsplan bisher nicht etatisiert. Daher könnte – falls sich diese Zahl im Zuschussbescheid realisiert – die Nettobelastung des Haushalts trotz der für den Umbau im Bestand erforderlichen Mittel gegenüber der bisherigen Veranschlagung unverändert bleiben.

Dadurch, dass Fachklassen und der Lehrer- und Verwaltungsbereich der Oberstufe im Bestand untergebracht werden und vor allem die hochinstallierten Räume auf diese Weise günstiger hergestellt werden können, ist die Maßnahme insgesamt betrachtet wirtschaftlich. Zudem wirkt sich die Unterbringung aller Fachräume im bestehenden Gebäude auch günstig auf die laufenden Betriebskosten aus.