

## Kreistagsdrucksache Nr. 028/17/1

AZ. 12/200.31

Anlagen: 3

### Tagesordnungspunkt

Schulraumplanung für die Beruflichen Schulen, Zwischenbericht aktueller Stand

#### Bericht

Sozial- und Kulturausschuss (öffentlich) am 25.10.2017

---

#### Sachverhalt:

Der Landkreis Tübingen hat die beruflichen Schulen in Tübingen und Rottenburg zuletzt in den Jahren 2003 – 2006 aufgrund gestiegener Schülerzahlen erweitert.

Bereits im Rahmen der Haushaltsmittelanmeldungen 2015 hat die Verwaltung das Thema Schulraumplanung für die Beruflichen Schulen des Landkreises Tübingen thematisiert. Seit-her arbeitet die Verwaltung in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen und den Schulleitern an der Schulraumplanung.

Anhand der Raumprogramme ergibt sich ein zusätzlicher Schulraumbedarf für die Gewerbliche Schule, die Wilhelm-Schickhard-Schule, die Mathilde-Weber-Schule und die Berufliche Schule in Rottenburg von 4.130 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche der durch Um- und Erweiterungsbauten nachgewiesen werden soll. Den geschätzten Baukosten in Höhe von 15 Mio. € wurden die Schulbauzuschüsse gegengerechnet. Erwartbar ist somit ein Mittelbedarf, der mit der im Haushalt 2016 gebildeten Rücklage in Höhe von 10,46 Mio. € abgedeckt ist. Im Haushaltsjahr 2017 sind Mittel für Planungskosten in Höhe von 150.000 € im Finanzhaushalt eingestellt, weitere Mittel in Höhe von rd. 0,7 Mio. €, verteilt auf den Ergebnis- und Finanzhaushalt werden für den Haushalt 2018 vorgesehen.

Eine Zusammenfassung des vom Regierungspräsidium errechneten und mit den Schulleitern abgestimmten Raumbedarfs auf Grundlage der Prognosen bis 2024/2015 ist als tabellarische Übersicht als Anlage 1 beigefügt. Derzeit erfolgt die Anpassung auf den Prognosezeitraum bis 2025/2026 unter Berücksichtigung der neuesten Schülerzahlenentwicklung und den Auswirkungen der Einführung einer eigenen gymnasialen Oberstufe an den Gemeinschaftsschulen in Tübingen.

Teilweise ergibt die Berechnung, dass Fachräume aufgeben und umgenutzt werden können. Geprüft wird auch in welchen Bereichen zusätzliche Räume bzw. Flächen erforderlich werden. Die Berechnungen des Regierungspräsidiums ergeben bei den drei Derendinger Schulen insbesondere einen Flächenmehrbedarf im allgemeinen Unterrichtsbereich (Klassenzimmer, Gruppenräume, Lernflure), im Informationsbereich (SMV, Schülerbibliothek, Lehrer-arbeitsräume), beim Aufenthaltsbereich für Schüler (Cafeteria) und im Verwaltungsbereich.

Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich an der Mathilde-Weber Schule und der Wilhelm-Schickard Schule umgenutzten ehemaligen Hausmeisterwohnungen und der zu einem späteren Zeitpunkt umzunutzenden Hausmeisterwohnung an der Gewerblichen Schule ergibt sich ein Bedarf für die drei Derendinger Schulen an zusätzlichen Nutzflächen von insgesamt rd. 2.500 m<sup>2</sup>.

Die bisher erfolgten, weiteren Abstimmungen mit den Schulleitungen der Gewerblichen Schule Tübingen und der Mathilde-Weber Schule Tübingen haben ergeben, dass durch Verlagerungen und Umbauten/Umnutzungen im Schul- und Werkstattgebäude der Gewerblichen Schule und im Bereich der Lehrküchen an der Mathilde-Weber Schule ein Teil der geforderten Hauptnutzflächen hergestellt werden können.

Im Zuge der Umbauarbeiten müssen auch Flächen mit bearbeitet werden, die nicht vom eigentlichen Raumbedarf betroffen sind. So führen z.B. die Verlagerungen der Cafeteria und der Schülerbibliothek von der Gewerblichen Schule in den Neubaubereich zu Kosten- und Flächensteigerungen im Bereich des Umbaus wie auch im Neubaubereich. Bisher bestehende Umkleide- und Waschräume werden nicht mehr benötigt und sollen ebenfalls umgebaut und umgenutzt werden. An der Mathilde Weber Schule sind zusätzlich WC- Anlagen einzubauen. Insgesamt verbleibt ein Neubaubedarf von rd. 2.420 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, weitere rd. 1.190 m<sup>2</sup> Hauptnutzflächen sind an beiden Schulen von Umbauarbeiten betroffen.

Für die Neubauf Flächen ist ein Zuschlag i. H. v. geschätzt 40% für Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Konstruktionsflächen etc. hinzu zu rechnen. Für die Umbauflächen wird ein Zuschlag i. H. v. rd. 20%, ebenfalls geschätzt, angesetzt, da auch hier Flächen von Bauarbeiten betroffen sind (z.B. Flure, Lagerflächen), die dem Raumprogramm nicht zuzurechnen sind.

Für die Haushaltsplanung 2018 und die folgenden Jahre wurden die nachfolgenden Annahmen hinsichtlich der Baukosten getroffen. Es liegen jedoch noch keine Kostenschätzungen von Architekten/Ingenieuren vor, da die Baukostenansätze entwurfsabhängig sind. Unsicherheiten bestehen auch in der Entwicklung der Baupreise, diese sind stark Konjunkturabhängig. Diesbezüglich bestehen Risiken bei den vorläufigen Kostenschätzungen.

### **1.Umbaubereiche:**

Die Verteilung der geschätzten Kosten auf die Schulen erfolgt gemäß ermitteltem Raumbedarf aus den Berechnungen des Regierungspräsidium und den Grundlagenermittlungen aus bisher vorliegenden Umnutzungsüberlegungen die zusammen mit den Schulleitungen erarbeitet wurden. Die Hauptnutzflächen betragen insgesamt 1.190 qm zuzügl. 20% = 1.428 m<sup>2</sup>, gerundet 1.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Insgesamt ergeben sich, bei einem vorsichtig geschätzten Kostenansatz von 2.000 € je m<sup>2</sup> somit Gesamtkosten i. H. v. rd. 3,0 Mio. €, verteilt auf die Haushaltsjahre 2018 - 2021. Umbauten zur Erfüllung des Raumprogramms sind an der Beruflichen Schule Rottenburg und an der Wilhelm-Schickard Schule nicht möglich.

### **2. Neubaubereiche:**

Für die Planung der Schulraumerweiterung an den drei beruflichen Schulen in Derendingen und der beruflichen Schule in Rottenburg waren im HH 2017 insgesamt 150.000 € angemeldet (GST 50.000 €, BSR 40.000 €, MWS 30.000 €, WSS 30.000 €). Die Mittel werden voraussichtlich nur teilweise verbraucht, die Restmittel fließen in den Gesamthaushalt zurück.

Im Jahr 2018 soll für die beruflichen Schulen in Derendingen ein Architektenwettbewerb durchgeführt werden. Insgesamt ist angestrebt, die Planungen bis zur Genehmigungsplanung (Leitungsphase 4 nach HOAI) voran zu bringen. Ausgehend vom vorliegenden Raumprogramm ergibt sich unter Berücksichtigung der Flächengewinne durch gemeinsame Nutzungen und durch Umbauten die folgende Kostenverteilung:

Neubauten in Derendingen:

Flächenbedarf rd. 2.420 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche zuzügl. 40 % Nebennutzflächen / Verkehrsflächen etc. = rd. 3.390 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Insgesamt ergeben sich, bei einem geschätzten Kostenansatz von 3.000 € je m<sup>2</sup> somit Gesamtkosten i. H. v. rd. 10,17 Mio. €, verteilt auf die Haushaltsjahre 2018 - 2021.

Neubau in Rottenburg:

An der Beruflichen Schule Rottenburg muss zunächst die Formaldehydsanierung abgeschlossen werden, erst dann kann mit dem Bau einer eventuellen Erweiterung begonnen werden. Die Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück selbst sind nur eingeschränkt möglich. In der Nachbarschaftsinformationsveranstaltung am 12.09.2017 die zusammen mit der Stadt Rottenburg durchgeführt wurde, konnte erreicht werden, dass eine zweigeschossige Erweiterung entlang der südlichen Grenze weiterverfolgt werden kann. Die Planung für die zweigeschossige Bebauung im südlichen Bereich wird den Nachbarn nochmals vorgestellt (siehe dazu auch 7.).

Die Baukostenansätze können derzeit nur pauschal ermittelt werden, ausgehend von einer Bruttogeschossfläche (Hauptnutzfläche einschließlich sämtlicher Nebennutzflächen) mit insgesamt rd. 700 m<sup>2</sup>. Bei einem geschätzten Kostenansatz von ebenfalls 3.000 €/ m<sup>2</sup> ergeben sich hier Gesamtkosten i.H.v. rd. 2,1 Mio. €.

### **3. Erwartbare Gesamtbaukosten:**

Die Gesamtkosten für den Umbau- und Neubaubereich belaufen sich somit nach heutigem Kenntnisstand auf rd. 15,3 Mio. €.

### **4. Haushaltmittel 2018:**

Die für 2018 angesetzten Planungskosten bis Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) nach HOAI betragen für alle Schule zusammen rd. 0,568 Mio. €. Ausgehend von der genannten prozentualen Verteilung ergibt sich ein Planungskostenanteil für die einzelnen Schulen für den Umbau- und Neubaubereich von rd. 0,7 Mio. €, die im Haushaltsplanentwurf 2018 berücksichtigt sind.

### **5. Schulbauzuschüsse:**

Für die Schulraumerweiterungen und die damit zusammenhängenden Umbauten steht in der Regel das Schulbauförderprogramm des Landes zur Verfügung. Die Förderhöhe beträgt voraussichtlich rd. 30%, Umbauten werden ebenfalls gefördert. Die Einnahmen können jedoch erst im Haushalt berücksichtigt werden, wenn ein Zuwendungsbescheid vorliegt.

### **6. Erweiterungsmöglichkeiten für die drei Derendinger Schulen:**

Gemäß den bereits vorgestellten Grundsätzen (KT- Drucksache 028/17 vom 26.04.2017) wurde das Architekturbüro Ackermann & Raff, Tübingen, am 01.06.2017 mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie, untersucht wurden 2 Varianten, sind in der Anlage 2 beigefügt.

Eine Anfrage bei der Stadt Tübingen ergab, dass Flächen des Kindergartens im Feuerhägle nicht zum Verkauf stehen. Die unmittelbar an das Parkhaus angrenzende städtische Grundstücksfläche würde dem Landkreis allerdings zur Schulbebauung zur Verfügung stehen. Die Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung auf das Kindergartengrundstück Süd- Westen sind somit eingeschränkt, da die notwendigen Abstandsflächen zum städtischen Kindergarten nach dem derzeitigen Stand der Machbarkeitsstudie (Variante 1) nicht eingehalten werden können.

Mit der Stadt Tübingen sind auf der Grundlage der nun vorliegenden Machbarkeitsstudie deshalb weitere Gespräche zu führen. Insbesondere sind die baurechtlich notwendigen Abstandsflächen mit der Stadt zu klären. Ggf. muss die Planung des Baukörpers im weiteren Verfahren daraufhin angepasst werden.

Als weiterer Eckpunkt im Planungsprozess ergab sich die Position der vorhandenen Nahwärmeversorgung (Holzhackschnitzelheizung), die sich in der Variante 2 im Bereich des künftigen Freiraums zwischen dem Neubau und der Wilhelm- Schickard Schule befindet. Erste Gespräche mit dem Betreiber der Anlage (Firma KWA aus Bietigheim) haben zwischenzeitlich stattgefunden. Ein Verlegen der Anlage würde zwischen 0,9 Mio. € und 1,0 Mio. € kosten.

Allerdings ist die Anlage zwischenzeitlich rd. 15 Jahre alt und durch den Anschluss der Kreissporthalle im Jahr 2013 an der Kapazitätsgrenze angelangt, sodass ggf. die Möglichkeit bestehen könnte, mit dem Betreiber einen neuen Contractingvertrag zur Wärmelieferung auszuhandeln. Damit würden die Investitionskosten für ein neues Heizkraftwerk wieder über den Wärmepreis finanziert. Diese Investitionskosten sind in der Grobkostenschätzung nicht enthalten.

Die Agentur für Klimaschutz ist im Planungsprozess eingebunden und hat angeregt, ein Quartierskonzept erstellen zu lassen. Ggf. könnten weitere Häuser in der Umgebung an die Anlage angeschlossen werden. Die Erstellung eines Quartierkonzepts würde mit Mitteln des Bundes gefördert. Die Agentur für Klimaschutz ist derzeit dabei die Möglichkeiten zu sondieren.

### **7. Erweiterungsmöglichkeit für die Berufliche Schule Rottenburg:**

Aufgrund eines Schreibens des Landkreises an die Angrenzer im Süden aus dem Jahr 1980, in dem zugesagt wurde, die Schule nicht mehr in Richtung Süden zu erweitern, wurde am 12.09.2017 eine erneute Nachbarschaftsinformation durchgeführt. Die rechtliche Einordnung des Schreibens ergab, dass die Zusage aus dem Jahr 1980 keine unendliche Bindung entfaltet. Eine entsprechende Rechtsprechung des BGH dazu liegt vor. Dennoch will sich das Landratsamt nicht einfach über die Interessen der Nachbarn hinwegsetzen.

In der Nachbarschaftsveranstaltung wurde deshalb eine zweigeschossige Riegelbebauung entlang der südlichen Grenze, anstatt der ursprünglich mit Bauvoranfrage eingereichten dreigeschossigen Lösung vorgestellt (Anlage 3). Die Diskussionen hatte das Ergebnis, dass die zweigeschossige Bebauung weiterverfolgt werden kann und der weitere Planungfortschritt in einer erneuten Informationsveranstaltung vorgestellt wird. Die zweigeschossige Bebauung lässt eine Bruttogeschossfläche von rd. 700 m<sup>2</sup> zu, die komplette Erfüllung des Raumprogramms (1.432 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche) ist derzeit allerdings nicht möglich.

Für die Berufliche Schule Rottenburg muss somit in der nächsten Zeit Schulraum, möglichst an einem Standort in Rottenburg angemietet werden.

### **8. Weiteres Vorgehen:**

Die jetzt vorliegenden Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für die Derendinger Schulen werden wie bisher schon, bauleitplanungsrechtlich und baurechtlich mit der Stadt Tübingen als Anlieger und als zuständiger Baurechtsbehörde besprochen. Mit dem Betreiber der Nahwärmeversorgung werden Verhandlungen über die Verlegung der Heizzentrale aufgenommen.

Für beide Varianten ist eine weitergehende Untersuchung der Statik der Tiefgarage erforderlich um die notwendigen konstruktiven Maßnahmen für die Aufstockung bewerten zu können. Bei den folgenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen müssen auch die Kosten für die Verlegung der Heizzentrale in Variante 2 berücksichtigt werden.

Die Verwaltung wird im Kreistag über die Ergebnisse der Verhandlungen berichten, erst dann ist zu entscheiden, welche Variante weiterverfolgt werden kann. Danach erfolgt die Vorbereitung für einen Architektenwettbewerb.