

## **Beschlussvorlage**

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

---

**Betreff:** **Neubau Köstlinschule und Gymnastikhalle;  
Planungsbeschluss**

**Bezug:** Vorlagen 54, 54a + 54b/2020, 242/2020

**Anlagen:** 1 - Köstlinschule - Lagepläne  
2 - Köstlinschule - Bestandspläne  
3 - Köstlinschule Varianten A1/A2 - in situ  
4 - Köstlinschule Variante B1 - bei der Musikschule  
5 - Köstlinschule Variante B2 - Gymnastikhalle separat

---

### **Beschlussantrag:**

1. Dem vorgelegten Raumprogramm für eine 2-zügige, ganztagestaugliche Köstlinschule wird zugestimmt.
2. Dem vorgelegten Raumprogramm für eine in der Hauptsache der Köstlinschule zugeordneten Gymnastikhalle wird zugestimmt.
3. Die Köstlinschule wird auf dem Grundstück der Musikschule neu erstellt. Der bisherige Standort Wilhelmstr. 93 wird nach dem Umzug für Schulzwecke aufgegeben.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Planung von Köstlinschule einschließlich Gymnastikhalle auf dem Musikschulgrundstück ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen.
5. Die Ansätze auf dem PSP-Element 7.211001.3201.01 „Köstlinschule, Neubau“ sind mit der Haushaltsplanung 2022 entsprechend dem gestiegenen Gesamtaufwand in den Jahren der mittelfristigen Finanzplanung um 4,25 Mio. Euro zu erhöhen.

**Finanzielle Auswirkungen**

<b>Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm</b>							
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Einzahlungs- und Auszahlungsarten</b>	<b>VE 2021</b>	<b>Plan 2022</b>	<b>Plan 2023</b>	<b>Plan 2024</b>	<b>Plan 2025 (ff.)</b>	<b>Gesamtkosten</b>
<b>7.211001.3201.01 Köstlinschule, Neubau</b>							
<b>6</b>	<b>Summe Einzahlungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-200.000	-200.000	-300.000	-3.000.000	-4.500.000	-8.000.000
<b>13</b>	<b>Summe Auszahlungen</b>	<b>-200.000</b>	<b>-200.000</b>	<b>-300.000</b>	<b>-3.000.000</b>	<b>-4.500.000</b>	<b>-8.000.000</b>
<b>14</b>	<b>Saldo aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-200.000</b>	<b>-200.000</b>	<b>-300.000</b>	<b>-3.000.000</b>	<b>-4.500.000</b>	<b>-8.000.000</b>
<b>16</b>	<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>	<b>-200.000</b>	<b>-200.000</b>	<b>-300.000</b>	<b>-3.000.000</b>	<b>-4.500.000</b>	<b>-8.000.000</b>

Ein Neubau der Köstlinschule ist im Haushalt 2021 dargestellt und mit insgesamt 8.000.000 Euro eingeplant. Auf der Basis der Kennwerte der Machbarkeitsstudie wird der Aufwand - unter der Berücksichtigung der aktuellen Preisentwicklung - jetzt auf rd. 7,65 Mio. Euro für das Bauwerk (KG 300+400) und insgesamt (KG 200-700) auf rd. 10,25 Mio. Euro geschätzt.

Der Finanzbedarf für die Gymnastikhalle wurde erst im Rahmen des Projektes ermittelt und ist daher noch nicht im Haushalt abgebildet. Der Aufwand (KG 200-700) dafür wird auf der Basis von Kennwerten auf rd. 1,5 Mio. (integriert) bis 2,0 Mio. Euro (freistehend) geschätzt.

Der Gesamtaufwand für den Neubau der zweizügigen Köstlinschule einschl. einer Gymnastikhalle liegt damit bei ca. 11,75 – 12,25 Mio. Euro. Mit der Haushaltsplanung 2022 sind die Ansätze der mittelfristigen Finanzplanung auf dem PSP-Element 7.211001.3201.01 „Köstlinschule, Neubau“ entsprechend um 4,25 Mio. Euro zu verstärken.

**Begründung:**

1. Anlass / Problemstellung

Entsprechend dem Schulentwicklungsbericht 2020 (Vorlage 242/2020) besteht im „Planungsgebiet Mitte“ spätestens ab dem Schuljahr 2025/26 der Bedarf auf einen weiteren Grundschul-Zug. Dieser soll durch die Erweiterung der bisher 1-zügigen Köstlinschule, die dann eigenständig wird, auf zwei Züge gedeckt werden.

Das Bestandsgebäude Wilhelmstr. 93 mit Klassenzimmern, Verwaltungs- und Nebenräumen im Erdgeschoss beinhaltet im separat zugänglichen Untergeschoss neben Technik- und Abstellräumen einen Gymnastikraum mit Nebenräumen. (Anlage 2)

Voruntersuchungen haben ergeben, dass die Schule an diesem Standort in Anbetracht der für eine Zweizügigkeit notwendigen erheblichen Vergrößerung ohne Außerbetriebnahme nicht erweiter-/aufstockbar ist und damit eine Interimsunterbringung notwendig würde. Zudem wäre der zusätzliche Flächenbedarf für Erschließung und Außenanlagen nach einer Erweiterung nicht mehr auf dem Grundstück (Flst. 2410, rd. 1.700 qm) nachweisbar und müsste dann ggf. im Zusammenhang mit dem Garten des denkmalgeschützten Gebäudes Wilhelmstr. 97 (Flst. 2415/2, rd. 3.570 qm; z.Zt. als Kindertagesstätte an das Studierendenwerk vermietet) gelöst werden.

Die Fachabteilung Schule und Sport hat im Zusammenhang mit der Erweiterung der Köstlinschule den Bedarf für eine neue, 14x14 m große Gymnastikhalle einschl. Nebenräumen ermittelt, der im Zuge dieser Planung mitbetrachtet und realisiert werden soll.

Im Zuge der Musikschulsanierung (Vorlage 54/2020) ergab sich die Möglichkeit, die Köstlinschule in diesem Bereich auf einem Teil des Grundstücks - ohne Interim und mit Gymnastikraum – neu zu erstellen. Die „Erweiterung der Köstlinschule“ einschl. dieser Variante wurde jetzt konkret in die Planungen mit einbezogen und ist Teil des Gesamtprojektes zusammen mit „Sanierung und Erweiterung Musikschule“ (aktuelle Vorlage 262/2021) und „Neubau Martinskindergarten“ (Vorlage 264/2021).

## 2. Sachstand

### 2.1. Bestand

Die bestehende 1-zügige Köstlin-Grundschule wurde 1971 als „5-Klassen-Schule“ in Massivbauweise (z.T. mit Beton-Fertigteilen) erstellt. Im Erdgeschoss mit einer Hauptnutzfläche (Schulfläche) von rd. 425 qm befinden sich neben den Klassenzimmern und einem Gruppenraum, Verwaltungs- und Lehrerbereich sowie WC- und Abstellräume. Das separat zugängliche Untergeschoss beinhaltet neben Technik- und Abstellräumen einen 127 qm großen, aber lediglich ca. 2,60 m hohen Gymnastikraum mit Geräte- und Nebenräumen. Einer der Abstellräume wird zeitweise auch als Vorbereitungsraum für das Mittagessen genutzt.

Räumlich und funktional ist der Bestand nicht ganztagestauglich und u.a. auf Grund der Vielzahl an Zugangs- und Differenztreppen nicht barrierefrei. (Anlage 2)

An Nettoflächen umfasst das Gebäude im EG ca. 615 qm, im UG ca. 485 qm und damit insgesamt rd. 1.100 qm. Die Hauptnutzfläche bzw. Programmfläche umfasst 422 qm. (Bestandspläne s. Anlage 1)

Innere und äußere Oberflächen sowie die WC-Anlagen wurden zwischenzeitlich saniert und das Gebäude wird seit 2006 mit einer Gastherme beheizt. Energetisch befindet sich das Gebäude jedoch – da bauzeitlich - in einem schlechten Zustand, Fenster und Haustechnik sind ebenfalls nicht mehr zeitgemäß.

2.2. Raumprogramm 2-zügige Köstlin-Schule

Unter Berücksichtigung der Förderrichtlinien des Landes für 2-zügige, ganztagestaugliche Grundschulen (einschl. Inklusionszuschlag) wurde von der Schule zusammen mit der Fachabteilung Schule und Sport ein funktionales Soll-Raumprogramm erstellt, das im Grundsatz aus folgenden Bereichen und Flächenzuordnungen besteht:

Bezeichnung	Bestand	Flächen SOLL von - bis
AUB – Allgemeiner Unterrichtsbereich	345 m <sup>2</sup>	670 - 800 m <sup>2</sup>
GTB - Ganztagesbereich	0	240 m <sup>2</sup>
FSUB – Fachspezifischer Unterrichtsbereich	0	85 - 105 m <sup>2</sup>
LVB – Lehrer- und Verwaltungsbereich	77 m <sup>2</sup>	195 - 223 m <sup>2</sup>
Mensa – Mensa und Küche	0	170 - 184 m <sup>2</sup>
<b>Summe Flächen Schulraumprogramm</b>	<b>422 m<sup>2</sup></b>	<b>1.360 - 1.550 m<sup>2</sup></b>
Zusätzlich: Schulkindbetreuung + Schulsozialarbeit	0	78 m <sup>2</sup>

Pausenhof (kein Soll, Empfehlung 3-5 m <sup>2</sup> /Kind, 2-zügig: max. 224 Kinder)	ca. 600 m <sup>2</sup> (o. Nachbargrundstück)	670 - 1.120 m <sup>2</sup>
--	--	----------------------------

Die Ganztagesbereiche sollten dabei zusammen mit dem Unterrichtsbereich, den Differenzierungs- und Betreuungsräumen in Clustern angeordnet werden. Der Pausenhof soll ausreichend groß und für unterschiedliche Anforderungen (Bewegung, Rückzug, Kommunikation) Möglichkeiten bieten, eine Fläche für Schulsport direkt ins Schulgebäude integriert oder in gut erreichbarer Nähe geschaffen werden.

Das Schulraumprogramm-Defizit im Vergleich zum Bestand von 940 – 1.130 qm entspricht einem zusätzlichen Nettoflächen-Bedarf (einschl. Neben- und Verkehrsflächen) in einem Bereich von voraussichtlich 1.350 – 1.750 qm, was mehr als dem doppelten des bisherigen Baukörpers entspricht.

2.3. Raumprogramm neue Gymnastikhalle

Für die Gymnastikhalle hat die Fachabteilung Schule und Sport den Flächenbedarf mit folgenden Anforderungen ermittelt:

Gymnastikraum 14x14 m, lichte Höhe 5,50 m	196 m <sup>2</sup>
Geräteraum	30 m <sup>2</sup>
je 2 Umkleiden, Wasch- und Duschräume sowie Toiletten	Größe entwurfsabhängig
Lehrerumkleideraum mit Dusche + WC	Größe entwurfsabhängig
Hausmeister/Technik (falls nicht in die Schule integriert)	Größe entwurfsabhängig

Die neue Gymnastikhalle kann auch von den umliegenden Kindertagesstätten (Martinskindergarten, Kita Wilhelmstr. 97) genutzt werden. Im Zeitfenster zwischen 16 und 22 Uhr und am Wochenende kann diese Halle - neben den bisherigen Nutzergruppen des Gymnastikraums im Bestandsgebäude (VHS, Lebenshilfe, RehaZentrum und Sportvereine) - an weitere Vereine und Interessenten (z.B. Jugendgruppen, Studierendenwerk Tübingen, Tanz- und Ballettgruppen etc.) vermietet werden. Die Fachabteilung Schule und Sport erhält regelmäßig neue Anfragen zu freien Hallenzeiten aus der Tübinger Sportvereinslandschaft.

#### 2.4. Standortvarianten

Auf Basis dieser Raumprogramme und unter Einbeziehung des Grundstücks bei der Musikschule hat die Fachabteilung Hochbau folgende Standortvarianten entwickelt:

##### 2.4.1. *Variante A1 + A2*: Erweiterung oder Neubau einschl. Gymnastikhalle in situ (s. Anlage 3)

Um das vorgesehene Raumprogramm auf dem bisherigen Grundstück unterzubringen, besteht die Möglichkeit, entweder das Gebäude – unter Verwendung der vorhandenen Bausubstanz – zu erweitern (*Variante A1*), oder – nach Abriss des Bestandes – vollständig neu zu erstellen (*Variante A2*). Beides ist nur möglich, wenn der Schulbetrieb während der Baumaßnahmen interimsmäßig auf das Grundstück Wilhelmstraße 97 ausgelagert wird.

Für beide (Unter-)Varianten wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt. Dabei wird deutlich, dass bei der Erweiterung (*Variante A1*) neben einer Aufstockung auch noch eine umfangreiche Ergänzung mit einem 2-geschossigen Baukörper notwendig wird. Auch ein Neubau (*Variante A2*) kommt auf ein ähnlich großes Bauvolumen. In beiden Fällen wird das bisherige Grundstück fast vollständig überbaut und die Gymnastikhalle muss – nach Abbau des Interimsgebäudes – in einem 2. BA separat auf dem Grundstück Wilhelmstraße 97 erstellt werden.

Dabei werden die planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes (GRZ, Baugrenzen) z.T. erheblich überschritten. Sowohl die zusätzlich notwendigen Pausenhof- und Erschließungsflächen, als auch das Planungsrecht können nur unter Hinzunahme des Nachbargrundstücks gelöst werden.

Dabei ist zu beachten, dass das Gebäude Wilhelmstr. 97 zusammen mit dem Garten nach §2 DSchG unter Denkmalschutz steht und nach Rücksprache beim LDA zwar durch inzwischen starke Überformung ein Eingriff im südlichen Teil möglich ist, dieser aber trotzdem jeweils abzustimmen ist.

##### 2.4.2. *Variante B1*: Köstlinschule einschl. Gymnastikhalle bei der Musikschule (s. Anlage 4)

Ein Neubau an dieser Stelle birgt eine Reihe von Vorteilen: Funktional und im Zuschnitt optimiertes Raumprogramm, gute Grundstücksausnutzung, ausreichend große und vom Straßenlärm geschützte Freiflächen sowie vielfältige Kooperationsmöglichkeiten mit der Musikschule.

Bei dieser Variante ist die Gymnastikhalle in das Raumprogramm der Schule integriert und wird auf dem südwestlichen Teil des Musikschul-Grundstücks platziert. Dadurch können mögliche Synergien, wie z.B. Reduzierung der Hüllfläche, gemeinsame Erschließung und Energieversorgung, WC-Anlagen etc. ausgenutzt werden.

Die Machbarkeitsstudie ergibt, dass das neue Gebäude voraussichtlich vollständig unterkellert und z.T. viergeschossig werden muss, um die zusätzlichen Flächen unterzubringen. Dabei könnte z.B. die Halle im UG und mit ihrem Luftraum im EG angeordnet sein, um die notwendige lichte Höhe zu schaffen. Der zwischen Schule und Musikschulgebäuden angeordnete Pausenhof hat eine Fläche von ca. 985 qm. Zudem entsteht von der Wilhelmstrasse her zusammen mit der Musikschule eine gemeinsame Erschließungsfläche, ähnlich der heutigen Situation.

Eine erste Prüfung hat ergeben, dass der dargestellte Baukörper mit einer BGF von 3.250 qm bzgl. Flächen und Höhenentwicklung baurechtlich und planungsrechtlich gerade noch möglich ist. Die vollständige Ausnutzung der Rahmenbedingungen birgt allerdings ein gewisses Risiko für Einschränkungen bzgl. der Flächenverteilung und Funktionalität. Es entstehen Zwangspunkte, die planerisch gut gelöst werden müssen. Ob und in welcher Qualität sich die Gymnastikhalle in die Köstlinschule integrieren lässt soll im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens überprüft werden.

Die Köstlinschule kann bei dieser Variante am jetzigen Standort bis zur Fertigstellung des Neubaus betrieben werden. Nach dem Umzug besteht die Möglichkeit, das bisherige Schulgebäude / das Grundstück anderweitig zu nutzen.

#### 2.4.3. Variante B2: Köstlinschule bei Musikschule, Gymnastikhalle auf Wilhelmstr. 93 (s. Anlage 5)

Im Gegensatz zu Variante B1 wird hier lediglich die Köstlinschule allein zur Musikschule verlagert, während die Gymnastikhalle mit eigener Erschließung und Versorgung separat auf dem bisherigen Schulgrundstück neu gebaut wird.

Die Machbarkeitsstudie ergibt, dass auf dem Musikschulgrundstück ohne die Gymnastikhalle ein lediglich 3-geschossiger Baukörper mit einer BGF von ca. 2.550 qm notwendig wird. Der Pausenhof zwischen Schule und Musikschulgebäuden ist gleich groß, ebenso die - von der Wilhelmstrasse zugängliche - gemeinsame Erschließungsfläche mit der Musikschule. Auch dieser Baukörper ist nach erster Prüfung baurechtlich und planungsrechtlich möglich.

Die separat auf dem Grundstück Wilhelmstr. 93 erstellte Gymnastikhalle kann – abhängig von dem dann auf dem Nachbargrundstück neu zu bauenden Martinskindergarten – unterschiedlich platziert werden. Ggf. kann eine Teil-Fläche des Grundstücks zusätzlich überbaut oder als ergänzende Freifläche für die Kindertagesstätten verwendet werden.

#### 2.5. Zeitplan

Die Varianten A1 + A2 sind mit folgenden Terminen zeitlich lediglich von der von der Schülerzahlentwicklung abhängigen Fertigstellung der Köstlinschule abhängig:

- Beginn Planungsverfahren	III. Quartal 2022
- Baubeschluss	III / 2023
- Fertigstellung Interimsunterbringung (für ca. 2 Jahre)	Ende 2023
- Bau Köstlinschule	I / 2024 - III. / 2025
- Abriss bestehende Köstlinschule	IV / 2025
- Bau Gymnastikhalle (da am Interimsstandort) als 2. BA	2026-2027

Bei den Varianten B1/B2 ist die Baumaßnahme auf dem Musikschulgrundstück abhängig vom Baufortschritt von Martinskindergarten und Musikschule und kann daher erst nach Abriss des Altbauflügels der Musikschule beginnen. Das Planungsverfahren sollte jedoch

umgehend starten, damit die parallel laufenden Planungen von Musikschule und Martinskindergarten damit koordiniert werden können. Beide Varianten kommen ohne eine Interimsunterbringung für die bisherige Köstlinschule aus. Baubeschluss, Baubeginn und Fertigstellung der Schule sind im Gesamtzeitplan identisch mit der Variante A.

Bei *Variante B1* ist die Maßnahme dann einschl. Gymnastikhalle im III. Quartal 2025 fertig.

Bei *Variante B2* kann der Bau der separaten Gymnastikhalle (wie bei den Variante A1/A2) erst nach Fertigstellung des Neubaus bei der Musikschule und dem anschließenden Abriss der alten Köstlinschule Anfang 2026 begonnen werden. Die Gesamtmaßnahme wird damit erst 2027 fertig.

## 2.6. Kostenunterschiede der einzelnen Varianten

*Varianten A1/A2:* Bei Wiederverwendung des Bestandes (*Variante A1*) muss dieser umfangreich saniert werden (ca. 60-80 % der Neubaukosten). Die Erweiterung wird dadurch aufwändiger und ggf. verlängert sich auch die Bauzeit. Die Gymnastikhalle als separater Baukörper, die als 2.BA ausgeführt werden muss, wird teurer als eine in dem Schulbaukörper integrierte Lösung. Die Außenanlagen müssen in mehreren Abschnitten ausgeführt werden. Für die Auslagerung in ein Interimsgebäude entstehen zusätzliche Kosten von 500 – 750.000 Euro. Daher ist diese Variante voraussichtlich kaum günstiger als der Abriss und Neubau bei der *Variante A2*, die einschl. Abriss und Interim auf 13 – 13,5 Mio. geschätzt wird.

*Variante B1:* Die Nutzung von Synergien durch die integrierte Gymnastikhalle führt zur Optimierung der Kosten-/Nutzen-Relation und im Vergleich zu den geringsten geschätzten Gesamtkosten von 11,75 Mio.

*Variante B2:* Die Kosten für die Schule sind mit der Variante B vergleichbar. Die separate Gymnastikhalle wird auf Grund eigener Erschließung, Energieversorgung, Hülle, Außenanlagen und etwas mehr an Nutzfläche ca. 20-30% teurer. Zudem wird dafür der Abriss des Bestandes notwendig. Geschätzte Gesamtkosten damit insgesamt 12,5 Mio.

## 2.7. Städtebauliche Bewertung

Der Gestaltungsbeirat hat sich in seiner Sitzung am 08.10.2021 mit den Bebauungsmöglichkeiten auf dem Musikschulgrundstück befasst und kommt zu dem Ergebnis, dass die Unterbringung der Köstlinschule im Zusammenhang mit der jetzt vorgeschlagenen Erweiterung der Musikschule durchaus denkbar ist. Die dem Wettbewerb zu Grunde gelegten Rahmenbedingungen sollen im Vorfeld mit der Stadtplanung abgestimmt und ggf. nochmals im Gestaltungsbeirat vorgestellt werden.

## 2.8. Planungsverfahren

Auf Grund der Größe und um für eine Aufgabe in dieser prominenten Lage eine städtebaulich, gestalterisch und funktional möglichst gute Lösung zu bekommen, wird vorgeschlagen, auf Basis der mit dieser Vorlage beschlossenen Rahmenbedingungen einen Realisierungswettbewerb für die Köstlinschule einschl. Gymnastikhalle, durchzuführen. Ob die Gymnastikhalle funktional und räumlich in das Schulgebäude integrierbar ist, soll als Teil der Wettbewerbsaufgabe mit untersucht werden. Daher sollte die Entscheidung, ob die Gymnastikhalle zusammen mit der Köstlinschule oder separat realisiert wird bis nach dem Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses zurückgestellt werden.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, die Köstlinschule und die Gymnastikhalle, entsprechend den Varianten B1 auf dem Grundstück der Musikschule zu platzieren und für die Planung des Neubaus einen Wettbewerb auszuloben.

Damit kann dieses Gebäude in einem neuen, zeitgemäßen Standard erstellt und Energie- und CO<sub>2</sub>-optimiert werden. Zudem sind auf Grund der räumlichen Nähe Synergien mit der Musikschule möglich (z.B. gemeinsame Veranstaltungen, Saalnutzung, Ganztagesangebot). Der Schulbetrieb kann bis zum Umzug ohne Interimsmaßnahmen im bisherigen Gebäude erfolgen, die Gymnastikhalle wird gleichzeitig fertig.

Das Ziel, die Gymnastikhalle in die Köstlinschule zu integrieren, ist eine planerische Herausforderung. Die Komplexität des Gebäudes wird durch diese zusätzliche Nutzung noch weiter erhöht, die Dimensionen wachsen und die Grenzen des Planungsrechtes werden tangiert. Die auf Grund der dann vollständigen Ausnutzung des Grundstücks formulierten Risiken erscheinen noch kontrollierbar. Die funktionalen und gestalterischen Vorschläge aus dem Planungswettbewerb werden zeigen, ob qualitätsvolle Lösungen möglich sind. Im Hinblick auf Gesamtkosten und Nachhaltigkeit ist dies die wirtschaftlichste Lösung, zumal eine Weiter- bzw. zusätzliche Nutzung des Grundstücks Wilhelmstr. 93 die Bilanz noch verbessert.

### 4. Lösungsvarianten

#### 4.1. Varianten A1/A2

Beide Varianten machen deutlich, dass eine Realisierung des Raumprogrammes und der notwendigen Freiflächen ohne Hinzunahme von Teilen des Nachbargrundstücks nicht möglich ist. Dadurch wird dessen Rest-Nutzung unangemessen eingeschränkt.

Die Verwaltung hat sich intensiv damit befasst, das Bestandsgebäude zu erhalten. Der Unterhaltungszustand ist befriedigend, eine weitere Nutzung der bestehenden Räumlichkeiten wäre lediglich ohne Erweiterung und Umbau denkbar.

In der Gesamtwürdigung aller Kriterien kann die Verwaltung die Integration des Gebäudes in die Erweiterung unter Erhalt des Bestandes, wie in Variante A 1 untersucht, jedoch nicht empfehlen. Dazu ist die Baukonstruktion zu einfach, die Grundrisse hinsichtlich heutiger Lernpädagogik bei Weitem nicht differenziert genug, eine deutlich energetische Verbesserung und die Barrierefreiheit nur sehr aufwendig herzustellen.

Diese Variante kann deshalb nicht empfohlen werden, selbst, wenn das Raumprogramm so stark reduziert werden würde, dass der Gebäudekomplex auf dem Bestandsgrundstück untergebracht werden kann.

#### 4.2. Minimierte Erweiterung in Abweichung vom Soll-Raumprogramm. Keine neue Gymnastikhalle, sondern lediglich Sanierung und Optimierung der bestehenden Räumlichkeiten (Rückfallvariante).

#### 4.3. Der notwendige, weitere Grundschul-Zug wird nicht an dieser Stelle, sondern z.B. bei der GS Aischbach oder der Dorfackerschule realisiert.



5. Klimarelevanz

Der/die vorgeschlagene(n) Neubau(ten) wird/werden als Passivgebäude und CO<sub>2</sub>-optimiert - voraussichtlich als Holzbau - erstellt. Im Betrieb ist davon auszugehen, dass die klimaschädlichen Auswirkungen in ihrer Gesamtbilanz weitgehend minimiert sind.

6. Ergänzende Informationen

Dieser Vorlage ist nur ein Baustein im Gesamtprojekt. Die Entscheidung ist im Zusammenhang mit Erweiterung/Sanierung Musikschule (262/2021) und dem Neubau Martinskindergarten (264/2021) zu treffen.

Es ist absehbar, dass das Gesamtvolumen aller Bausteine die aktuellen Haushaltsansätze übersteigen wird. Auch deshalb hat die Verwaltung die Gesamtstrategie bis in Details wiederholt hinterfragt und Alternativen überprüft. Wie schon bei den Alternativen des zur Entscheidung anstehenden nächsten Bausteins in den Absätzen 2.4.1 bis 2.4.3 beschrieben hält die Verwaltung das vorliegende Konzept für wirtschaftlich und tragfähig.

Die Entscheidung, aus dem Projekt auszusteigen, kann dennoch jetzt noch getroffen werden. Insbesondere im Zusammenhang mit dem gleichzeitig vorgelegten Baubeschluss zur Erweiterung der Musikschule wird der Gesamtprozess der baulichen Erneuerung der betroffenen Gebäude auf Grundlage der Neuordnung der Grundstücksnutzungen jedoch unumkehrbar. Insofern hängen beide heute zu treffenden Beschlüsse direkt zusammen.