

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Hochbau
Bickelmann, Rolf Telefon: 07071 204-2381
Gesch. Z.: 211010.1003.02/

Vorlage 9/2022
Datum 01.02.2022

Beschlussvorlage

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

Betreff: **GMS West und Oberstufe der Tübinger
Gemeinschaftsschulen; Neubau/Erweiterung; Standort-
Entscheidung und Planungswettbewerb**

Bezug: Vorlagen 32 + 32b/2012, 210b/2016, 15/2019 und 313 + 313a/2019

Anlagen: 1 - Lagepläne Standorte und Varianten
2 - Variante A1 - 2-geschossig mit Dachspielfeld
3 - Variante A2 - 3-geschossig mit Dachspielfeld
4 - Variante A3 - 3-geschossig mit Spielfeld dahinter
5 - Variante B - 4-geschossig am Schleifmühlweg

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 dreigeschossigen Neubau entsprechend der Variante A.3 an der Westbahnhofstrasse westlich der Hermann-Hepper-Halle mit einem neuen Kleinspielfeld wird zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt, für die weitere Planung ein Wettbewerbsverfahren auszuschreiben.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm									
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Bisher finanziert	Entwurf Plan 2022	Entwurf VE 2022	Entwurf Plan 2023	Entwurf Plan 2024	Entwurf Plan 2025	Gesamtkosten	
7.211010.1003.02 GMS West, Erweiterung Oberstufe		EUR							
1	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	0	0	0	0	0	2.586.000	2.586.000	
6	Summe Einzahlungen	0	0	0	0	0	2.586.000	2.586.000	
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-217.326	0	-500.000	-1.000.000	-1.800.000	-1.800.000	-4.817.326	
9	Auszahlungen bewegliches Sachvermögen	-217.730	0	0	0	-50.000	0	-267.730	
13	Summe Auszahlungen	-330.483	0	-500.000	-1.000.000	-1.850.000	-1.800.000	-5.085.056	
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	-330.483	0	-500.000	-1.000.000	-1.850.000	786.000	-2.499.056	
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-330.483	0	-500.000	-1.000.000	-1.850.000	-1.800.000	-5.085.056	

Die finanziellen Mittel für das Projekt werden auf dem PSP-Element 7.211010.1003.02 „GMS West, Erweiterung Oberstufe“ bereitgestellt. Notwendige Mittel werden über die Änderungsliste in den Haushaltsplan 2022 aufgenommen.

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

		Variante A.1 (2-gesch., SF auf Dach)		Variante A.2 (3-gesch., SF auf Dach)		Variante A.3 (3-gesch., SF separat)		Variante B (Schleifmühleweg)	
Flächenbilanz	SF	+4 %	1.100	+10 %	1.160	+0 %	1.055	+10 %	1.160
	GF		950		720		750		370/610
	BGF	o. Dach	1.900	o. Dach	2.160	o. Terr.	1.875		2.025
	BRI	o. Dach	9.025	o. Dach	9.720	o. Terr.	8.625		8.950
Bauwerk (KG 300+400)			5.045.000 €		5.575.000 €		4.895.000 €		5.175.000 €
Mehraufwand		Aufbereitung Dachfläche 950 qm 430.000 € Kleinspielfeld 20x30m 600 qm		Aufbereitung Dachfläche 720 qm 330.000 € Kleinsp.feld max. 20x28m 560 qm		Aufbereitung Dachfläche 375 qm 170.000 € Kleinspielfeld 15x25m 375 qm 105.000 €		Abbruch psch. 265.000 € Umbau/ Anbau +20% 1.035.000 €	
gesamt (KG 300+400)			5.475.000 €		5.905.000 €		5.170.000 €		6.475.000 €
Nebenkosten		28%	1.535.000 €	28%	1.655.000 €	28%	1.450.000 €	31%	2.005.000 €
Baukosten inkl. NK			7.010.000 €		7.560.000 €		6.620.000 €		8.480.000
			106%		114%		100%		128%

Die Kosten des Gebäudes der vorgeschlagene Variante A.3 werden einschl. Nebenkosten (ohne weitere Ausstattung) auf **6.620.000 Euro** geschätzt. Konkrete Kosten für die weitere Ausstattung können erst im Zuge der Planung detailliert werden.

Insgesamt sind bisher lt. Haushaltsplan-Entwurf 2022 im Investitionsprogramm unter „7.211010.1003.02 GMS West, Oberstufe“ **5.085.056 Euro** im Finanzplan vorgesehen.

In den Jahren 2019 - 2021 wurden für die Gemeinsame Oberstufe GMS - vor allem für die Ausstattung - bereits 215.056 Euro kassenwirksam. In den Jahren 2022-2025 sind für Baumaßnahmen und Ausstattung insgesamt **4.870.000 Euro** finanziert. Damit wären insgesamt noch rd. 1,75 Mio. Euro zu finanzieren.

Es wird vorgeschlagen, dies in die Änderungsliste zum Haushalt 2022 aufzunehmen.

Am 17.12.2018 wurde darüber hinaus ein Schulbauförderantrag beim Regierungspräsidium Tübingen gestellt. Nach ersten Berechnungen der Verwaltung ist für die Gesamtmaßnahme Sanierung GMS West und Oberstufe GMS voraussichtlich mit Zuschüssen in Höhe von rd. 2.586.000 Euro zu rechnen. Damit wird sich der Nettoaufwand für die Stadt entsprechend reduzieren.

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.

Bereits Ende 2019 wurden Raumprogramm und mögliche Standorte für eine Erweiterung auf Basis der Vorlagen 313 + 313a/2019 ausführlich beraten, die Entscheidung jedoch aufgrund der Haushaltslage und der nicht akuten Dringlichkeit bis zum jetzigen Zeitpunkt zurückgestellt.

Die Oberstufe der Tübinger Gemeinschaftsschulen hat bereits zum SJ-Beginn 2019/20 – beginnend mit zwei Klassen – ihren Betrieb aufgenommen. Dafür wurden in dem 2-geschossigen „Würfel-Bau“, der über die Terrasse im 1. OG erschlossen wird, entsprechende Räume umgenutzt.

Um bis zur Fertigstellung des Erweiterungsbaus genügend Räume für die anwachsende Oberstufe zu haben, wurde seitens der GMS West vorläufig auf die vollständige Herstellung der geplanten Ganztages- und Gruppenräume verzichtet und der Rückzug der Schülerbetreuung (Gruppenpädagogen und Inklusion) und der Schulsozialarbeit aus den westlich der Schule gelegenen Wohngebäuden wurde noch nicht vollzogen.

Spätestens bei der sich abzeichnenden vollständigen 3-Zügigkeit der Oberstufe reichen diese Interims-Raumkapazitäten nicht mehr aus und die zusätzlichen Räume im Neubau werden dringend benötigt.

Für die Erweiterungsmaßnahme werden jetzt – auch in Folge der Beratungen im Dez. 2019 - lediglich noch zwei Standorte (s. Anlage 1 Lagepläne) als möglich erachtet:

- A. An der Westbahnhofstrasse
- B. 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 650 Essen errechnet, die im Zweischichtbetrieb der Raumplanung zu Grunde gelegt wird.

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.

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 rd.	95 qm
- Mensabereich (Speisesaal für GMS. Oberstufe + Grundschule einschl. Küche)	400 qm
<hr/> Programmfläche insgesamt	1.055 qm

Mit entsprechenden Kennwerten für die notwendigen Neben- und Verkehrsflächen errechnet sich aus dieser Programmfläche eine Bruttogeschossfläche (BGF) von +- 1.900 qm und ein Gebäude mit einem Bruttorauminhalt von +- 9.000 cbm.

Für die Erweiterung wurden in einer Machbarkeitsstudie – z.T. in Varianten - drei Standorte untersucht (s. Vorlage 313/2021), von denen jetzt noch die zwei Standorte A (in 3 Varianten) und B zur Entscheidung vorgelegt werden (siehe Anlagen 1-5):

A.1. Zweigeschossiger Baukörper an der Westbahnhofstrasse westlich der Hepper-Halle (Spielfeld auf dem Dach, Anlage 2).

Ein neuer Baukörper an diesem Standort ist städtebaulich sehr gut vorstellbar und als Adressbildung für die Schule an der Westbahnhofstrasse zu begrüßen. Die 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 wiederhergestellt.

Eine Anordnung des Kleinspielfeldes (20x30m) auf dem Dach des Neubaus als gleich großer Ersatz des an dieser Stelle bisher vorhandenen Feldes ist eine interessante Lösung und – bei entsprechender Betreuung – gut vorstellbar. Die überbaute Fläche mit 950 qm führt zu einer Reduzierung der bisher vorhandenen Freifläche, was allerdings durch die größere Aktivitätsfläche auf dem Dach, die neben dem Kleinspielfeld noch weitere 200 qm an Platz bietet, weitestgehend wieder kompensiert wird.

A.2. Dreigeschossiger Baukörper an der Westbahnhofstrasse westlich der Hepper-Halle (Spielfeld auf dem Dach, Anlage 3).

Im Erdgeschoss sind Speisesäle und Küche, im 1. und 2. OG die Kursräume und die zugehörigen Lehrerbereiche der Oberstufe platziert. Das sich bisher an diesem Standort befindliche Kleinspielfeld wird auf dem Dach - in Größe (ca. 480-560 qm) und Abmessungen (ca. 20x24 - 20x28m) etwas reduziert - wiederhergestellt.

Der neue Baukörper an diesem Standort ist auf Grund seiner Höhe und Proportion städtebaulich noch markanter und als Adressbildung für die Schule an der Westbahnhofstrasse zu begrüßen. 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. ins Obergeschoss verlagert werden.

Die zusätzlichen Aufwendungen (3-Geschossigkeit, Spielfeld auf dem Dach) führen zu einer größeren Fläche bzw. größerer Kubatur und damit auch zu höheren Kosten als bei einem zweigeschossigen Gebäude.

A.3. 3-geschossiger Baukörper an der Westbahnhofstrasse westlich der Hepper-Halle (Spielfeld im Anschluss und Freifläche auf dem Dach, Anlage 4).

Im Erdgeschoss werden – wie bei den anderen Varianten - die Speisesäle, Küche und die entsprechenden Nebenräume angeordnet, im 1. Obergeschoß der überwiegende Teil der Kursräume und die Lehrerbereiche der Oberstufe. Im 2. Obergeschoß befinden sich weitere Kursräume und eine als Freiunterrichtsfläche nutzbare, bis zu ca. 375 qm große Dachterrasse. Das Kleinspielfeld wird südlich direkt im Anschluss des Gebäudes als DFB-Minispield mit 25x15 m (Spielfeldgröße 20x13 m) angeordnet. Dieses Spielfeld ist

gegenüber dem bisher vorhandenen Feld mit 20x30 m zwar deutlich kleiner, aber nach Rücksprache mit Schule und den Fachämtern immer noch ausreichend groß.

Die Anordnung einer Freiunterrichtsfläche auf dem Dach des Neubaus bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Zusammen mit dem Kleinspielfeld auf Pausenhofebene wird die durch den Neubau reduzierte Freifläche weitestgehend wieder kompensiert.

Durch das – zumindest zur Strasse – zusätzliche Geschoss wird der Baukörper städtebaulich ebenfalls markanter und unterstützt die „Adresse“ der Schule zur Straße.

Bei allen vorbeschriebenen Varianten auf dem Standort A ist es denkbar, lediglich Fundamentierung und Bodenplatte massiv, die Erd- und Obergeschosse jedoch überwiegend oder sogar vollständig in Holzkonstruktion zu erstellen. Eine Baumaßnahme an diesem Standort ist – da separat andienbar – gut von der Schule zu trennen. Daher können die Beeinträchtigungen des Schulbetriebs geringgehalten werden und i.V. mit der kompakten Bauform lässt sich erwarten, dass das Gebäude kostenoptimiert und schnell erstellt werden kann.

B. Viergeschossiger Baukörper am Gebäuderücksprung auf der Südostseite des Bestandsgebäudes am Schleifmühlweg (Anlage 5).

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 Schleifmühlweg 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 Schleifmühlweg 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 Schleifmühlweg 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.

Als nächster Schritt ist geplant, nach der Festlegung der Variante für die Baumaßnahme einen Realisierungswettbewerb auszuschreiben. Der Planungsbeschluss ist für Ende 2022, die Realisierung 2023 - 2025 vorgesehen.

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 dreigeschossigen Baukörper an der Westbahnhofstrasse mit einem neuen Kleinspielfeld direkt dahinter auf Basis der Variante A.3 zu realisieren.

Funktionalität und Nutzungsverteilung sind bei der Variante A.1 zwar etwas besser und bieten vor allem im Mensabereich zusätzliche Flexibilität. Der Baukörper der Variante A.3 setzt jedoch - da zumindest zur Strasse dreigeschossig und der deutlich kompaktere Baukörper - städtebaulich den richtigen Akzent an diesem Standort und ist als Adressbildung für die Schule an der Westbahnhofstrasse zu begrüßen. Das im Erdgeschoss angeordnete Kleinspielfeld bietet auch weiterhin eine gut nutzbare und zugängliche Sportfläche im Quartier.

Bei der weiteren Planung wird auch der ggf. notwendige Schallschutz für die angrenzende Bebauung mitbetrachtet werden. Die detaillierte Nutzungsverteilung und Gestaltung 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 A1, die bzgl. Funktionalität, Anbindung und Nutzbarkeit eine durchaus interessante Alternative darstellt, ist A.3 zudem die deutlich günstigere Variante. Von Seiten der Schule wird diese Variante ebenfalls favorisiert.

Es wird vorgeschlagen, die Verwaltung zu ermächtigen auf Grundlage der Variante A.3 für die Baumaßnahme einen Realisierungswettbewerb auszuschreiben und dafür die notwendigen Aufträge zu erteilen. Der Planungsbeschluss könnte dann Ende 2022, die Realisierung 2023 - 2025 erfolgen.

4. Lösungsvarianten

4.1. Varianten A1/A2. (2- oder 3-geschossig mit Spielfeld auf dem Dach)

Das Spielfeld auf dem Dach würde zwar bei diesen Varianten der Öffentlichkeit in der bisherigen Größe auch außerhalb der Schulzeiten wieder zur Verfügung stehen. Der Aufwand für die Erreichbarkeit, die Überwachung, Ballfang und Pflege ist jedoch um ein Vielfaches höher als bisher. Zudem müssten ggf. aufwändige zusätzliche Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden um die durch die Höhenlage begünstigte Schallausbreitung zu unterbinden.

Trotzdem bleibt ein Spielfeld auf dem Dach eine interessante und außergewöhnliche Lösung, deren Realisierung die Attraktivität auch noch erhöhen könnte.

4.2. Variante B. (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 allerdings rd. 1 – 1,85 Mio. Euro über den Varianten am anderen Standort.

5. Klimarelevanz

Der Neubau wird passiv und voraussichtlich weitestgehend in Holz erstellt und an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Zudem sind PV-Anlagen – außer bei Dachspielfeldern - auf den Dachflächen ggf. auch an Fassaden vorgesehen.

Mit den inzwischen gemachten Erfahrungen bei schon laufenden Projekten werden auch hier weitere Bausteine zur Optimierung der Klimabilanz (z.B. Verwendung heimischer Hölzer, Materialdokumentation, Kreislaufbetrachtungen) eingesetzt.

In Verbindung mit der überwiegenden Verwendung von Massiv-Holzbauteilen als Konstruktionsmaterial, dem Einsatz von nachhaltigen Materialien zum Innenausbau, dem sehr hohen energetischen Standard entsprechend der Energieleitlinie, sowie der Dokumentation aller verwendeten Materialien zur Einordnung in Materialkreisläufe soll die CO²-Bilanz dieser Maßnahme umfassend optimiert werden.

6. Ergänzende Informationen