

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**  
öffentlich am 25.07.2016

Drucksache Nr. **2016/143**

Federführung Stadtbauamt  
Sachbearbeiter Stefan Lontzek  
Stand 13.07.2016  
Aktenzeichen 211.121  
Mitwirkung

### **Gemeinschaftsschule Wangen; Erweiterungsbau für drei Jahrgangsstufen; Baubeschluss für den Innenausbau des Unter- und des Obergeschosses**

#### **Beschlussvorschlag**

- 1) Der Gemeinderat hebt die Sperre zum Innenausbau des Unter- und des Obergeschosses des Erweiterungsbaus an der Gemeinschaftsschule auf und beauftragt die Verwaltung, den Erweiterungsbau komplett für drei Jahrgangsstufen auszuschreiben und auszuführen.
- 2) Die zusätzlich notwendigen finanziellen Mittel in Höhe von 424.564,14 € brutto sollen im Haushalt 2017 bereitgestellt werden.

#### **Sachdarstellung**

##### bisheriger Projektverlauf:

- Februar 2013: Einrichtung der Gemeinschaftsschule am Standort der Praßbergschule mit Bescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 04.02.2013
- August 2013 bis September 2016: Maßnahmen zur Einführung der Gemeinschaftsschule, Bauabschnitt 1 bis 3 (Drucksachen 2013/218, 2014/074, 2015/111), Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen für drei Klassenstufen im Altbau, Sanierung sämtlicher Sanitäreanlagen, Kosten gesamt BA 1– 3 ca. 800.000 €
- Mai/Juni 2015: Auftrag zur Prüfung der Möglichkeit einer Erweiterung (Drucksachen 2015/111; 2015/145)
- Oktober 2015: Planungsbeschluss; Raummodule (Drucksache 2015/223)  
Dezember 2015: Baubeschluss (Drucksache 2015/273); Erweiterungsbau für drei Jahrgangsstufen, der Innenausbau des Untergeschosses und des Obergeschosses bleiben bis zur Klärung des Gesamtraumbedarfs der Gemeinschaftsschule gesperrt
- April 2016: Einreichung des Bauantrages, bisher noch keine Genehmigung

### Gemeinschaftsschule Wangen, Gesamtraumbedarf:

In der Anlage „Vergleich Modellraumprogramm BW mit Ist-Zustand“ vom 17.12.2015 sind Flächenbedarfsansätze für eine 2-zügige und eine 3-zügige Gemeinschaftsschule dem derzeitigen Ist-Zustand gegenübergestellt. Betrachtet werden zunächst die den unterschiedlichen Schulbereichen (allgemeiner Unterrichtsbetrieb, fachspezifischer Unterrichtsbetrieb etc.) direkt zuzuordnenden Nutzflächen. Das Modellraumprogramm weist für diese Aufgabenbereiche Flächenspannen „von - bis“ aus. Zur Erstellung des Vergleichs wurden jeweils die Mittelwerte herangezogen.

Themen wie Ganztagesbetrieb und Inklusion finden auch bei der Flächenbedarfsermittlung ihren Niederschlag. Die novellierte Musterschulbaurichtlinie weist hierfür zusätzlichen Platzbedarf an Gemeinschaftsschulen aufgrund geänderter pädagogischer Konzepte aus. Die ermittelten Nutzflächen werden mit einem 10prozentigen Zuschlag erhöht.

Die oben genannten Nutzflächen enthalten nicht die Rest- und Konstruktionsflächen. Hierunter versteht man Verkehrsflächen wie Flure, Treppenhäuser, Sanitäranlagen und die Flächen für konstruktive Bauteile wie Wände. Hierfür werden die Ansätze um 40 Prozent für die Restflächen und um 10 Prozent für die Konstruktionsflächen erhöht.

Ergebnis:

- 2-zügige Gemeinschaftsschule: fehlende Fläche 806,98 m<sup>2</sup> Bruttogrundrissfläche
- 3-zügige Gemeinschaftsschule: fehlende Fläche 2.235,15 m<sup>2</sup> Bruttogrundrissfläche

Der geplante Erweiterungsbau für 3 Klassenstufen hat eine Bruttogrundrissfläche von 887,63 m<sup>2</sup>. Im Gesamtzusammenhang entspricht dies einer 2,025-zügigen Gemeinschaftsschule. Dies bedeutet, dass die Erweiterung derzeit nicht zu groß geplant ist. Für eine durchgängige Dreizügigkeit fehlen weitere 1.347,52 m<sup>2</sup> Bruttogrundrissfläche.

Bei der Gegenüberstellung fällt auf, dass der Hauptabmangel dem allgemeinen Unterrichtsbereich zuzuordnen ist. Eben diesen Bereich bedient der geplante Erweiterungsbau mit variabel nutzbaren Klassen- beziehungsweise Inputräumen.

### Gemeinschaftsschule Wangen, aktuelle Schülerzahlen für das Schuljahr 2016/2017:

	5. Klasse	6. Klasse	7. Klasse	8. Klasse	9. Klasse	10. Klasse
Anzahl Schüler	33	65	57	65	-	-
Zügigkeit bei Teiler 28	2	3	3	3	-	-

Für die Jahrgangsstufen 8, 9 und 10 fehlen derzeit die Räumlichkeiten. Ab dem Schuljahr 2016/2017 entsteht erstmals akuter Raumbedarf, zunächst für eine Jahrgangsstufe. Dieser Bedarf erhöht sich bis zum Schuljahr 2018/2019 auf Räumlichkeiten für insgesamt drei Jahrgangsstufen.

## Gemeinschaftsschule Wangen, Entwurf zur Erweiterung, Planungsstadien:

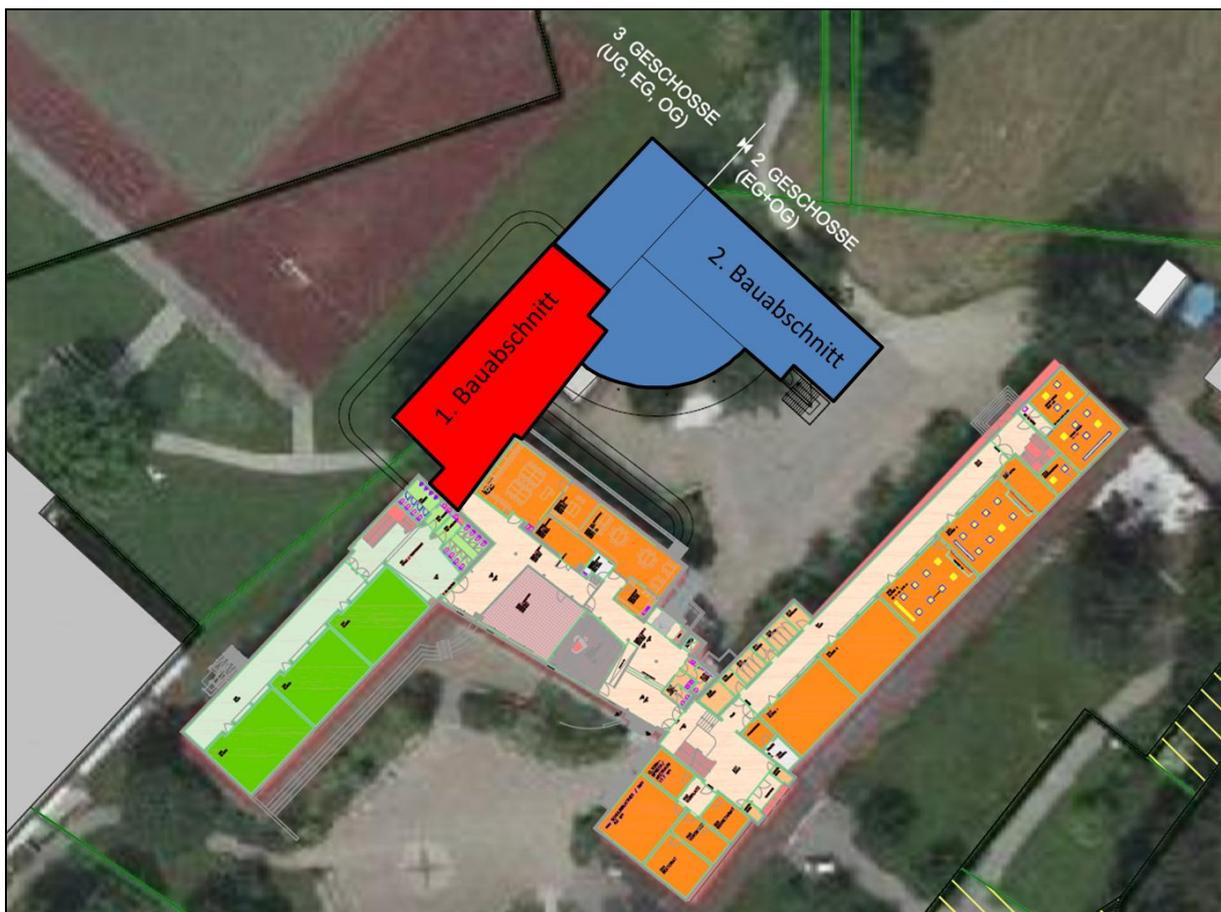
In seiner Sitzung vom 12.10.2015 hat der Gemeinderat den Planungsbeschluss zur Erweiterung der Gemeinschaftsschule gefasst. Der damaligen Sitzungsvorlage (Drucksache 2015/223) war der Plan „Erweiterung Entwurf 2“ vom 01.10.2015 beigefügt (siehe Anlage). In diesem „Masterplan“ ist dargestellt, wie der Gesamtflächenbedarf einer dreizügigen Gemeinschaftsschule am Standort Praßberg gedeckt werden kann.

Die dargestellte Erweiterungsmöglichkeit besteht aus folgenden Gebäudeteilen:

- 1) 3-geschossiger Baukörper: nordwestlich, zum Sportplatz hin
- 2) 2-geschossiger Baukörper: nordöstlich, zum Wasserbuckel hin
- 3) 1-geschossiger tortenstückförmiger Verbindungsbau

Zunächst war angedacht, in einem ersten Bauabschnitt den 2-geschossigen Baukörper in Modulbauweise zu erstellen. Dieser hätte dann ohne Verbindung zum Schulhaus und ohne WC-Anlagen als Solitär im Schulhof gestanden. Erst ein zweiter Bauabschnitt hätte eine Verbindung zum Haupthaus ermöglicht. Hiermit hätte nur der akute Raumbedarf für zwei Jahrgangsstufen gedeckt werden können. Spätestens zum Schuljahr 2018/2019 wäre man erneut in Zugzwang geraten und hätte abermals Räumlichkeiten schaffen müssen.

Um in einem ersten Bauabschnitt Klassenräume für drei Jahrgangsstufen zu schaffen, wurden die Bauabschnitte gedanklich getauscht. Es stellte sich als zweckmäßigster Lösungsansatz heraus, zuerst mit dem 3-geschossigen Anbau an das Haupthaus zu beginnen.



Gemeinschaftsschule Wangen, mögliche Bauabschnitte

Folgende Vorteile ergeben sich hieraus:

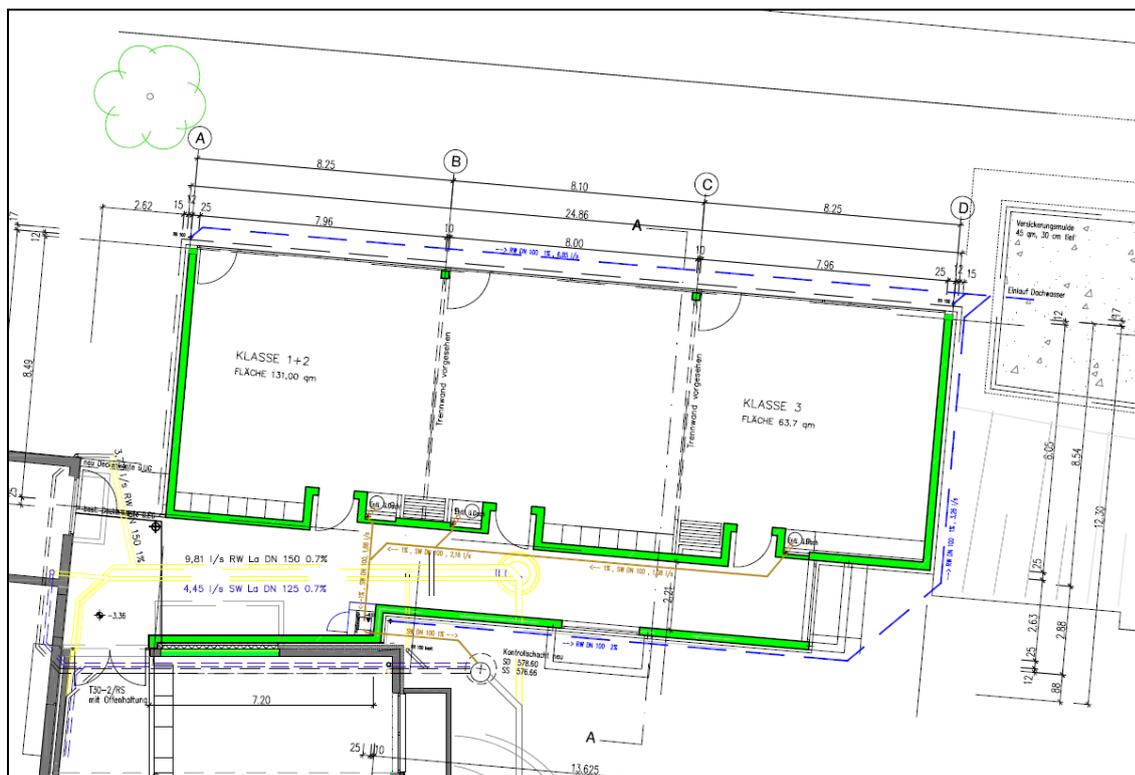
- Anbindung an das Haupthaus, Sanitäranlagen, Erschließungsanlagen im Haupthaus und die Heizanlage können mitgenutzt werden
- der Erweiterungsbau (1. BA) funktioniert mit und ohne einen zweiten Bauabschnitt
- reduziertes, aber variabel nutzbares Raumprogramm
- eine Erweiterung in einem zweiten Bauabschnitt ist möglich
- die Entscheidung, ob ein zweiter Bauabschnitt notwendig ist und wie dieser planerisch umgesetzt wird, kann ohne baulich bedingte Zwangspunkte getroffen werden
- ein zweiter Bauabschnitt kann dem tatsächlichen Bedarf angepasst werden
- der zweite Bauabschnitt kann nach wie vor teilweise mit Raummodulen bewerkstelligt werden
- eine wenig nachhaltige Containerlösung kann vermieden werden

Folgende Schwierigkeiten ergeben sich hieraus:

- die Anschlusspunkte an das Bestandsgebäude sind aufwändig und erlauben keine modulare Bauweise
- Anpassungsarbeiten im Bestandsgebäude sind notwendig
- Brandschutzthematik muss gesamtheitlich betrachtet werden

### Gemeinschaftsschule Wangen, Erweiterungsbau für drei Jahrgangsstufen, Entwurfskonzept:

In Abstimmung mit der Schulleitung wurde ein reduziertes Raumkonzept mit hoher Variabilität erarbeitet. Die drei Geschosse verfügen jeweils über drei Klassenräume, die durch mobile Wände getrennt werden können. Die Kostenberechnung beinhaltet derzeit eine mobile Trennwand pro Geschoss. Hierdurch lassen sich die Räumlichkeiten den unterschiedlichen Anforderungen anpassen. Es ist möglich, Klassenräume zusammenzuschalten, hierdurch entstehen so genannte Lernateliers, die durch Inputräume ergänzt werden können. Für den Schulbetrieb ergibt sich hieraus ein hohes Maß an Flexibilität. Hiermit lässt sich zum Beispiel der allgemeine Unterrichtsbereich für drei Jahrgangsstufen einer 2-zügigen Gemeinschaftsschule mit Lernateliers und Inputräumen abbilden.



Erweiterungsbau für 3 Jahrgangsstufen, Grundriss Hanggeschoss

### Gemeinschaftsschule Wangen, erhöhter Planungsvorlauf:

Durch die Zusammenschaltung der Klassenräume ergeben sich Flächen größer als 100 m<sup>2</sup>. Diese Räume unterliegen der Versammlungsstättenverordnung. Die erhöhten brandschutztechnischen Anforderungen hieraus machen sich in einem erhöhten Planungs- und Genehmigungsaufwand bemerkbar. Kompensationsmaßnahmen müssen eingeplant werden. Die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes ist notwendig. Der Bauantrag wurde Ende April 2016 eingereicht. Die Genehmigung ist noch in Arbeit. Es ist absehbar, dass der ursprüngliche Zeitplan mit einem Bezug des Gebäudes zu Beginn des neuen Schuljahres 2016/17 nicht gehalten werden kann. Von Seiten der Schulleitung gibt es Vorschläge zur Überbrückung für zumindest ein halbes Jahr.

### Gemeinschaftsschule Wangen, Kostenschätzung, Kostenberechnung:

In seiner Sitzung vom 14.12.2016 hat der Gemeinderat den Baubeschluss für den Erweiterungsbau für drei Jahrgangsstufen gefasst. Der Innenausbau für zwei Geschosse wurde bis zur Feststellung des Gesamtbedarfes gesperrt. Grundlage dieses Baubeschlusses war eine Kostenschätzung in Höhe von 2.255.000 € brutto basierend auf dem Kubaturpreis des Neubaus am Rupert-Neß-Gymnasium. Der Gemeinderat hatte der Verwaltung hier einen Vertrauensvorschuss ausgesprochen, da üblicherweise eine Kostenberechnung und die damit verbundene höhere Planungstiefe einem Baubeschluss zu Grunde liegen sollten. Vor der Beantragung der Baugenehmigung war es deshalb notwendig, die Detailarbeit und die Erstellung einer Kostenberechnung abzuwarten, um dann noch kostenregulierend eingreifen zu können. Als kostenwirksame Maßnahme wurde zum Beispiel der Baukörper um ein Treppenhaus reduziert.

Die Kostenberechnung des Architekten Drögehoff vom 12.07.2016 weist Kosten in Höhe von 2.583.686,29 € brutto aus. Hierin ist der komplette Innenausbau für drei Jahrgangsstufen enthalten. Hinzu zu rechnen sind noch die notwendigen Anpassungsmaßnahmen am Bestandsgebäude mit berechneten 95.880,85 € brutto. Somit ergibt sich eine Investitionssumme von gesamt **2.679.567,14 €** brutto. Hierdurch entstehen im Vergleich zum Baubeschluss zusätzliche Kosten in Höhe von **424.567,14 €** brutto.

Die Kosten für den derzeit gesperrten Innenausbau von zwei Geschossen belaufen sich auf 263.778,07 € brutto, diese sind bereits in der obigen Kostenberechnung beinhaltet.

### Besonderheiten innerhalb der Kostenberechnung:

Die Kostenberechnung beinhaltet auch die Möblierung der neu zu schaffenden Räumlichkeiten im Rahmen der Erstausrüstung. Die Erstausrüstung für den C-Bau am Rupert-Neß-Gymnasium wurde für eine vergleichbare Fläche mit ca. 32.000 € brutto abgerechnet. Die von der Schulleitung der Gemeinschaftsschule erstellte Auflistung der benötigten Erstausrüstung beläuft sich hingegen auf ca. 120.000 € brutto. Der Mehrpreis begründet sich aus Sonderformen der Möblierung, zum Beispiel so genannten Lerninseln, die sich aus der Pädagogik der Gemeinschaftsschule ableiten.

#### Lernatelier für 60 Schüler:

30 Lernstationen: 12.450 € netto

60 Tische: 6.480 € netto

60 Stühle: 3.141 € netto

Lehrerstation (2 Tische, 4 Stühle): 1.000 € netto

gesamt Lernatelier ohne Schränke: 23.071 € netto

#### Inputraum für 25 Schüler:

25 Tische: 3.000 € netto

25 Stühle: 2.000 € netto

Lehrerstation (1 Lehrertisch und 1 Stuhl): 500 € netto

1 x Activeboard als Tafel: 5.000 € netto

gesamt Inputraum: 10.500 € netto

Gesamt für eine Jahrgangsstufe mit 60 Schülern: 33.571 € netto

Für 3 Jahrgangsstufen: 3 x 33.571 € = 100.713 € netto → 119.848,47 € brutto

#### Baubeginn:

Vorbereitende Maßnahmen, wie der Rückbau des Backhauses und die Verlegung von Wandscheiben und Leitungen im Untergeschoss des Zwischenbaus, haben bereits stattgefunden. Die Baugenehmigung für den Erweiterungsbau ist derzeit in Arbeit, das Brandschutzkonzept ist noch abzustimmen. Der genaue Baubeginn lässt sich derzeit nicht benennen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es sind bislang insgesamt Haushaltsmittel in Höhe von 2.270.000 € für die 1. Erweiterung der Gemeinschaftsschule (02.2820 001.9401 00) vorgesehen, davon 70.000 € aus Vorjahren und 200.000 € als Verpflichtungsermächtigung für 2017. Für die jetzt vorgesehenen Mehrkosten von fast 410.000 € fehlt zwar die Verpflichtungsermächtigung für 2017. Haushaltsrechtlich relevant ist jedoch nur der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen aller Maßnahmen. Im Haushaltsplan 2016 sind für 2017 Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von insgesamt über 10,5 Mio. € vorgesehen, davon 3 Mio. € für das Freibad. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird diese Verpflichtungsermächtigung für das Freibad nicht in Anspruch genommen werden, so dass die Verpflichtungsermächtigung bei der Gemeinschaftsschule entsprechend verstärkt und in Anspruch genommen werden kann.

Die zusätzlichen Ausgaben von 410.000 € sind im Vermögenshaushalt für das Haushaltsjahr 2017 einzuplanen.

### **Anlagen**

- Vergleich Modellraumprogramm BW mit Ist-Zustand vom 17.12.2015
- Plan „Erweiterung Entwurf 2“ gemäß Sitzungsvorlage 2015/223
- Kostenberechnungen gesamt
- Kostenberechnung detailliert KG 300
- Kostenberechnung Anpassung Bestand
- Kostenberechnung Innenausbau von 2 Jahrgangsstufen
- Lageplan, Grundrisse, Ansichten