

Stadt Reutlingen 65 Gebäudemanagement Reutlingen Gz.: 65-3/cr		20/016/15		16.11.2020
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BezGR Betzingen	03.12.2020	Kenntnisnahme	öffentlich	
VKSA	01.12.2020	Kenntnisnahme	öffentlich	
SchulB	01.12.2020	Kenntnisnahme	nichtöffentlich	
BVUA	10.12.2020	Kenntnisnahme	öffentlich	
Mitteilungsvorlage Machbarkeitsstudien zur Einführung einer gymnasialen Oberstufe an einer der vier Reutlinger Gemeinschaftsschulen				
Bezugsdrucksache 18/016/04, 18/016/04.01, 19/016/04, 19/016/09				

Kurzfassung

Auf Grundlage der Schulentwicklungsplanung wurde die Verwaltung beauftragt, alle vier Gemeinschaftsschulstandorte auf ihre Erweiterbarkeit um eine gymnasiale Oberstufe zu prüfen. Dies wurde ab Mitte II. Q. 2020 mittels Machbarkeitsstudien untersucht. Drei der vier Standorte sind unter Berücksichtigung verschiedener Parameter erweiterbar.

Die Maßnahmen sind Teil des Strategiekontrakts zum Gesamthaushalt 2019/2020, Themenfeld ‚Kinder und Jugend‘ (W2) zur Umsetzung des Ziels ‚Umsetzung der Schulentwicklungsplanung 2018 mit bedarfsgerechtem Ausbau der Schulen im Unterrichts- und Betreuungsbereich‘.

Sachverhalt

Mit dem GR-Beschluss zur Schulentwicklungsplanung (vgl. GR-Drs 18/016/04, 18/016/04.01), wurde die Verwaltung mit der Durchführung von Machbarkeitsstudien zur Prüfung der Erweiterbarkeit um eine gymnasiale Oberstufe an den vier GMS-Standorten Eduard-Spranger-Gemeinschaftsschule (GMS), Friedrich-Hoffmann- Gemeinschaftsschule (GMS), Friedrich-Förster- Gemeinschaftsschule (GMS) sowie Minna-Specht-Gemeinschaftsschule (GMS) beauftragt. Hierfür wurden für das HH-Jahr 2020 entsprechende Mittel in Höhe von 40.000 € eingestellt.

Die Durchführung der Untersuchungen an drei Standorten erfolgte seitens des GMR. Für die Untersuchungen an der Minna-Specht-Schule, wurde das Architekturbüro K+H Architekten (Kilian + Partner PartGmbB), mit Sitz in Stuttgart, beauftragt.

Ergebnisse der Machbarkeitsstudien

Im Rahmen der Standortuntersuchungen wurden verschiedene Parameter wie u.a. die Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Gebäudestrukturen, die allgemeine Grundstückssituation, die bauliche Umsetzbarkeit sowie das Erfordernis eines Provisoriums, als auch mögliche Auswirkungen auf die Kapazitäten der Sportflächen, auf bestehende Schulhof- als auch der Parkierungsflächen sowie sonstige standortspezifische Faktoren untersucht.

Für die Machbarkeitsstudien wurde die Musterraumprogramm-Empfehlung des Landes, welches eine Programmfläche von 1.148 – 1.454 qm vorgibt, herangezogen und um die Rückmeldungen der Schulen ergänzt. Deshalb weichen die einzelnen Programmflächen voneinander ab.

Die Programmfläche entspricht 60% der Nettogrundfläche (NGF) des Gebäudes. Zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) wird die jeweils errechnete 100%-NGF mit dem Faktor 1,15 multipliziert.

1. Friedrich-Hoffmann- Gemeinschaftsschule (GMS)

Allgemeine Grundstückssituation:

Das vorhandene Schulgelände, mit dem bestehenden Schulkomplex Baujahr 1966/69, wurde in den vergangenen Jahrzehnten stetig nachverdichtet, u.a. mit dem Bau einer 3-Feld-Sporthalle und einer Mensa mit GT-Flächen.

Mit Grundsatzbeschluss (GR-Drs 19/016/04) wurde 2019 der Erweiterung am Standort des Musiksaales zugestimmt.

Nutzung bestehender Gebäudestrukturen:

Für die Umsetzung einer gymnasialen Oberstufe an der Friedrich-Hoffmann-GMS, sind 1.148 qm Programmfläche erforderlich.

Nachdem kein Raumüberhang besteht, können für das Raumprogramm der gymnasialen Oberstufe keine bestehenden Strukturen eingebunden werden. Ein Neubau mit einer BGF von ca. 2.200 qm ist erforderlich.

Eine Realisierung des Neubaus ist auf dem bestehenden Schulgelände mangels ausreichender Flächen nicht mehr möglich.

Vor diesem Hintergrund wurde das Untersuchungsgebiet um das südöstlich an das Schulgelände (FIS 1103,1110) angrenzenden Areal der ehemaligen Gärtnerei Baisch (FIS 1083,1083/1) erweitert.

Areal der ehemaligen Gärtnerei Baisch:

Das Untersuchungsgebiet liegt im unmittelbaren Grenzbereich zum Schulgelände. Einzig der über die Echazbrücke führende Hans-Roth-Weg trennt den Schulbereich vom bisherigen Gärtnerei-Gelände.

Insgesamt weist das Areal der Gärtnerei eine Fläche von rund 10.000 qm aus. Davon sind Teilbereiche entlang der Echaz für Hochwasser-Schutzmaßnahmen vorgesehen. Es verbleiben ausreichend große Flächen, welche für eine Realisierung der gymnasialen Oberstufe an der Friedrich-Hoffmann-Schule einbezogen werden können.

Die Machbarkeitsstudie sieht einen 2-geschossigen quadratischen Baukörper, mit einer Grundfläche von ca. 35x35m vor. Der Baukörper lehnt sich in seiner Form und Größe an die bestehenden Strukturen des Schulbestands an.

Die Erweiterung der Friedrich-Hoffmann-GMS auf dem Areal der Gärtnerei Baisch ist möglich. Allerdings ist ein B-Plan-Verfahren erforderlich.

Die bestehende Erschließung des Grundstückes (Wasser, Strom, etc) ist für den Schulstandort nicht ausreichend. Aufgrund der Lage, zwischen Echaz und dem bestehenden Außensportgelände, ist hier mit höheren Aufwendungen zu rechnen.

Mögliche Bauphasen:

Die bauliche Umsetzung kann unter Betrieb erfolgen. Hierbei ist die schwierige Zugänglichkeit frühzeitig mitzudenken, um mögliche Kreuzungen der Baustelle mit Schülerströmen zu vermeiden.

Provisorium

Nachdem im Bestand keine ausreichenden Flächen vorhanden sind, welche einen stufenweisen Aufbau ermöglichen, ist für die Unterbringung der zu erwartenden Schülerzahlen bis zur Fertigstellung des Neubaus, die Errichtung eines Provisoriums erforderlich.

Sportflächen:

Die mit den vorhandenen Sportflächen bestehenden Kapazitäten werden als ausreichend eingestuft. Diese sind mit Schaffung einer gymnasialen Oberstufe nicht zu erweitern.

Kosten:

Für die Errichtung eines Neubaus ist ein durchschnittlicher Kostenindex (KG 200-700) von rund 3.204 € brutto/qm BGF anzusetzen. Für den Neubau am Standort Friedrich-Hoffmannschule-GMS mit einer ermittelten BGF von ca. 2.200 qm, ist nach erster Grobkostenschätzung mit Aufwendungen in Höhe von rund 7.050.000.- € brutto zu rechnen.

Darin nicht enthalten sind Mehraufwendungen für die Erschließung (Wasser, Strom, etc.), als auch Aufwendungen für den Bau eines Provisoriums.

Für die Vergabe der Planungsleistungen ist ein VGV-Verfahren erforderlich. Die Verwaltung empfiehlt die Durchführung eines wettbewerblichen Verfahrens.

Detailliertere Angaben zur Machbarkeitsstudie, siehe Anlage 1+2.

2. Friedrich-Förster- Gemeinschaftsschule (GMS) / BZN

Allgemeine Grundstückssituation:

Der Schulcampus wurde 1980 erbaut und stetig ausgebaut. Zuletzt mit dem Mensa- und GT-Bau im Jahr 2007.

Bereits 2019 konnte im Rahmen der Untersuchungen zur Erweiterung des HAP-Grieshaber-Gymnasiums (HGG) um einen Zug dargestellt werden, dass eine Erweiterung des Standortes über einen solitären, dem bestehenden IZBB-Bau vorgeschalteten, Neubau möglich wäre (siehe auch GR-Drs 19/016/09).

Nutzung bestehender Gebäudestrukturen:

Für die Umsetzung einer gymnasialen Oberstufe (OS) an der Friedrich-Förster-GMS sind ca. 1.148qm Programmfläche erforderlich.

Es besteht ein geringer Raumüberhang von ca. 80 qm (ca.153 qm BGF), das Raumprogramm der Oberstufe ist nahezu vollständig neu zu schaffen.

Zu Schaffung der weiteren Programmflächen, von rund 1.068 qm, ist ein 3-geschossiger Neubau, mit einer BGF von ca. 2.047 qm und einer Grundfläche von ca. 20x34m erforderlich.

Das Ergebnis der Untersuchungen am Standort BZN Friedrich-Förster-GMS zeigt auf, dass eine Realisierung der gymnasialen Oberstufe möglich ist.

Abhängigkeit von einer möglichen Erweiterung des HGG:

Die Lage des Baukörpers steht in direkter Abhängigkeit zur möglichen Erweiterung des HGG (siehe auch GR-Drs 19/016/09).

Der in dieser Machbarkeitsstudie vorgeschlagene Standort ist baulich möglich. Zwar stellt diese Variante, mit ihrer solitären Lage, aus betrieblicher Sicht und der fehlenden Anbindung an den Bestand, keine optimale Lösung dar. Aus Sicht der Schule ist dies dennoch möglich.

Diese Variante wurden 2019 sowohl baurechtlich als auch städtebaulich vorbesprochen.

Sofern eine Erweiterung des HGG nicht in Frage kommen sollte, ist alternativ die Umsetzung der gymnasialen Oberstufe in der hierfür vorgeschlagenen Variante (Aufstockung des eingeschossigen Gymnasialtrakts) denkbar.

Aufgrund des deutlich größeren Raumbedarfs der gymnasialen Oberstufe im Vergleich zur 1-zügigen Erweiterung des HGG, sind für diesen Fall weitergehende Untersuchungen sowie die nochmalige baurechtliche und städtebauliche Vorabstimmung erforderlich.

Mögliche Bauphasen

Die bauliche Umsetzung kann unter Betrieb erfolgen. Lediglich im Außenbereich kommt es aufgrund der erforderlichen Flächen für Baustelleneinrichtung und Baustellenandienung zu Einschränkungen.

Provisorium

Nachdem im Bestand hierzu keine ausreichenden Flächen vorhanden sind, welche einen stufenweisen Aufbau ermöglichen, ist für die Unterbringung der zu erwartenden Schülerzahlen bis zur Fertigstellung des Neubaus, die Errichtung eines Provisoriums erforderlich.

Eine Nutzung des bereits bestehenden Provisoriums ist, aufgrund der am BZN bis 3.Q. 2023 andauernden Schadstoffsanierungsmaßnahmen, nicht möglich.

Sportflächen:

Die mit den beiden bestehenden Hallen (Wittum-Halle + BZN-Sporthalle) vorhandenen Kapazitäten, sind im Zuge der gymnasialen Oberstufe als noch ausreichend zu betrachten. Im Fall einer parallelen Realisierung der GMS-OS und der Erweiterung des HGG, ist der Neubau einer Sporthalle zwingend erforderlich. Dies lässt sich am Standort selbst mangels Grundstücksflächen nicht realisieren.

Kosten:

Für die Errichtung eines Neubaus ist ein durchschnittlicher Kostenindex (KG 200-700) von rund 3.204 € brutto/qm BGF anzusetzen. Für den Neubau am Standort Friedrich-Förster-GMS mit einer BGF von ca. 2.047 qm, ist nach erster Grobkostenschätzung mit Aufwendungen in Höhe von rund 6.560.000.- € brutto zu rechnen.

Für den Umbau der einzurechnenden Bestandsflächen (ca. 153 qm BGF) ist mit Aufwendungen von rund 353.000 € brutto zu rechnen (KG 300-700 ca. 2.300 €/qm BGF).

Darin nicht enthalten sind Aufwendungen für den Bau eines Provisoriums.

Für die Vergabe der Planungsleistungen ist ein VGV-Verfahren erforderlich. Die Verwaltung empfiehlt die Durchführung eines wettbewerblichen Verfahrens.

Detailliertere Angaben zur Machbarkeitsstudie, siehe Anlage 1+3.

3. Minna-Specht- Gemeinschaftsschule (GMS)

Allgemeine Grundstückssituation:

Der Standort Minna-Specht-GMS wurde im Jahr 2015, nach GR-Beschluss, über die betriebliche Zusammenführung der Gerhart-Hauptmann-Schule sowie der Hermann-Hesse-Realschule errichtet. Vor diesem Hintergrund verfügt der Campus über eine Vielzahl an Gebäuden, als auch über ausreichend große Außenflächen.

Nutzung bestehender Gebäudestrukturen:

Für die Umsetzung der gymnasialen Oberstufe am Standort Minna-Specht- GMS sind 1.148 qm Programmfläche erforderlich.

Nach Einschätzung der Planer können ca. 554 qm (ca.1.062 qm BGF) der erforderlichen Flächen über bestehende Raumkapazitäten aufgefangen werden.

Als Ergebnis der Planer bietet sich für den Ausbau der Oberstufe das zentral gelegene Gebäude D als möglicher Standort an. Die benötigten Fachräume sollen über einen Erweiterungsbau an das Gebäude geschaffen werden.

Durch die optimierte Nutzung der bestehenden Kapazitäten, kann der Bedarf an neu zu schaffenden Programmflächen von ca.1.148 auf rund 594 qm reduziert werden. Daraus resultierend ergibt sich eine BGF von ca. 1.139 qm.

Mögliche Bauphasen:

Die bauliche Umsetzung kann in einzelnen, nach HH-Jahren aufgeteilten Bauabschnitten erfolgen.

Provisorium

Der Standort bietet ausreichend Raumkapazitäten, um einen stufenweisen Aufbau der gymnasialen Oberstufe parallel zum Ausbau der GMS zu ermöglichen. Nach Einschätzung der Schule könnte, zumindest zeitweise, der vollständige Raumbedarf der gymnasialen Oberstufe im Bestand nachgewiesen werden. Auf die Errichtung eines Containerprovisoriums und damit verbundene Mehraufwendungen kann verzichtet werden. Grundvoraussetzung hierfür ist jedoch eine zeitnahe Entscheidungsfindung zur Standortfrage der gymnasialen Oberstufe, sowie eine zeitnahe Freigabe der Mittel für die Maßnahmen zum Ausbau der GMS.

Sportflächen:

Der Campus verfügt mit den beiden bestehenden 3-Feld-Sporthallen (Storlach-Halle + Dietweg-Halle) über ausreichende Kapazitäten. Gegebenenfalls sind bestehende Fremdnutzungen in der Dietweg-Halle durch das AEG schrittweise zu reduzieren.

Kosten:

Unter Einbeziehung der Bestandsstrukturen ergibt sich ein Mindestbedarf an Neuflächen von rund 594 qm Programmfläche und einer resultierenden BGF von ca.1.139 qm.

Bei einem durchschnittlichen Kostenindex (KG 200-700) von rund 3.204 € brutto/qm BGF ergeben sich Aufwendungen in Höhe von rund 3.650.000.- €.

Für den Umbau der einzurechnenden Bestandsflächen (ca. 1.062 qm BGF) ist mit Aufwendungen von rund 2.440.000 € brutto zu rechnen (KG 300-700 ca. 2.300 €/qm BGF). Inwiefern im Zuge einer gymnasialen Oberstufe alle der einzurechnenden Bestandsflächen umgebaut werden müssen, ist im Laufe der weiteren Planungen zu untersuchen.

Detailliertere Angaben zur Machbarkeitsstudie, siehe Anlage 1+4.

4. Eduard-Spranger-Gemeinschaftsschule (GMS)

Allgemeine Grundstückssituation:

Eine bauliche Umsetzung der gymnasialen Oberstufe ginge mit einer Verringerung der Schulhofflächen, bei einer zeitgleichen Aufstockung der Schülerzahlen, einher. Die unter Einbeziehung der Oberstufe zu erwartende Gesamtschülerzahl, erfordert eine Gesamt-Schulhoffläche von rund 4.410 qm (5 qm/Schüler).

Im Zuge einer Erweiterung wäre diese Fläche, mit verbleibenden 3.500 qm deutlich zu gering und kann nicht ausreichend nachgewiesen werden.

Ergänzend käme es im Zuge des möglichen Standortes zu Überschneidungen mit der geplanten neuen Fernwärmetrasse der FairNetz, welche sich bereits im Bestand auf dem Grundstück befindet. Deren Umverlegung und Erneuerung ist nach Aussage der FairNetz im Zuge des weiteren Netzausbaus unumgänglich.

Ferner ist die Parkierungssituation zu benennen.

Bereits im Bestand stellt sich der Nachweis der erforderlichen Parkierungsflächen als zu gering bemessen dar und ist im Zuge der Erweiterung der Grundschule bereits neu nachzuweisen.

Im Zuge eines weiteren Ausbaus wäre die zusätzliche Ausweisung weiterer Parkierungsflächen erforderlich. Nachdem diese auf dem bestehenden Grundstück nachzuweisen sind, wäre dies nur unter einer weiteren Verringerung der Schulhofflächen möglich. Was sich unter Bezugnahme der zuvor beschriebenen Situation nicht umsetzen lässt.

Nutzung bestehender Gebäudestrukturen:

Für die Umsetzung einer gymnasialen Oberstufe an der Eduard-Spranger-GMS, sind 1.148 qm Programmfläche erforderlich.

Es besteht ein Raumüberhang von ca.185 qm. Unter Einbeziehung der Bestandsstrukturen ergibt sich ein Mindestbedarf an Neufächen von rund 963 qm Programmfläche und einer resultierenden BGF von ca. 1.846 qm, welche über einen Neubau geschaffen werden müssen

Ein Neubau ist aufgrund der beengten Situation auf dem Grundstück nicht realisierbar. Somit zeigt das Ergebnis der Untersuchungen an der Eduard-Spranger-GMS auf, dass eine Realisierung der gymnasialen Oberstufe nicht möglich ist.

Sportflächen:

Die mit der bestehenden Sporthalle vorhandenen Kapazitäten sind nicht ausreichend. Derzeit werden bereits zusätzlich für die Spranger-Schule Flächen der TSG-Halle angemietet.

Somit ist mit Schaffung einer gymnasialen Oberstufe der Neubau einer weiteren Sporthalle unumgänglich. Dies ist auf dem bestehenden Grundstück ebenfalls nicht möglich.

Detailliertere Angaben zur Machbarkeitsstudie, siehe Anlage 1+5.

Fazit

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Standorte Friedrich-Hoffmann-GMS, Friedrich-Förster-GMS und Minna-Specht-GMS für den Ausbau mit einer gymnasialen Oberstufe geeignet sind. Der Standort Eduard-Spranger-GMS kann nicht erweitert werden.

In den jeweils erstellten Grobkostenschätzungen sind nicht berücksichtigt:
Baupreissteigerungen bis zum Zeitpunkt der Umsetzung, grundsätzlich erforderliche Aufwendungen zum Ausbau der GMS-Standorte sowie zur Sanierung der Bestandsgebäude, Aufwendungen für die Errichtung der an den Standorten Friedrich-Hoffmann-GMS, Friedrich-Förster-GMS benötigten Interimsbauten, Ausstattungskosten und Unvorhergesehenes. Ebenso können weiterführende Gutachten (Baugrunduntersuchung, Schadstoffe etc.) zu zusätzlichen Mehraufwendungen führen.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudien dienen als Rahmen für die Aufgabenstellung der notwendigen wettbewerblichen Verfahren bzw. der weiteren Planungsschritte. Darüber hinaus sind Gutachten zur Bestandserfassung / Grundlagenermittlung notwendig, um weitere Risiken aus Baugrund o.ä. frühzeitig zu erkennen und in die Planungen einzubeziehen.

Im Zuge der nachfolgenden Grundsatzvorlage und der Haushaltsplanaufstellung, ist über den endgültigen Standort zur Einführung der gymnasialen Oberstufe zu entscheiden.

gez.

Katja Büchel

Anlage:

1. Projektblatt Tabellarische Übersicht
2. Projektblatt Friedrich-Hoffmann-GMS
3. Projektblatt Friedrich-Förster-GMS
4. Projektblatt Minna-Specht-GMS
5. Projektblatt Eduard-Spranger-GMS