



für den Sozial- und Schulausschuss
-nichtöffentlich-

für den Kreistag
-öffentlich-

**Untersuchung zur Sanierung der Kaufmännischen und Hauswirtschaftlichen Schule
Bad Urach
- Grundsatzentscheidung über die weitere Vorgehensweise**

Beschlussvorschlag:

1. Für die Kaufmännische und Hauswirtschaftliche Schule Bad Urach ist ein Neubau anzustreben, dem das in Anlage 1 abgedruckte Raumprogramm zu Grunde gelegt wird.
2. Die Verwaltung wird beauftragt:
 - a) Bei der Schulbaukommission des Landes den Antrag auf Aufgabe der bisherigen Schulräume zu stellen.
 - b) Mögliche Alternativen zur Realisierung, wie z. B. Public Private Partnership (PPP) zu prüfen und die Auslobung eines Architektenwettbewerbes vorzubereiten.

Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

| | |
|---|---|
| Gesamtkosten: 10.029.000,00 EUR | Kostenanteil Landkreis: 7.529.000,00 EUR |
| Haushaltsstelle: 2.2431.9400.000-0001 | bisher zur Verfügung stehende HH-Mittel: 100.000,00 EUR |
| Deckungsvorschlag: weitere Finanzierung ab dem Jahre 2009 | |

Sachdarstellung/Begründung:

I. Kurzfassung

Die detaillierte Untersuchung der Gebäudesubstanz der Kaufmännischen und Hauswirtschaftlichen Schule Bad Urach zeigt, dass eine Generalsanierung im Vergleich zu einem Neubau nicht wirtschaftlich wäre. Es soll deshalb ein Neubau für die Schule angestrebt werden. Zur Einleitung von notwendigen Planungsschritten empfiehlt sich ein Architektenwettbewerb, um klare Aussagen zu Architektur, Kosten und Realisierung zu erhalten. Vorab sollen mögliche Alternativen zur Realisierung – wie z. B. PPP-Modelle – geprüft werden. Als erster Schritt muss bei der Schulbaukommission des Landes die Erlaubnis zur Aufgabe der bisherigen Schulräume eingeholt werden.

II. Ausführliche Sachdarstellung

1. Objektbeschreibung:

Die Kaufmännische und Hauswirtschaftliche Schule Bad Urach ist in den beiden einzeln stehenden Gebäuden Elsachstraße 7 und Elsachstraße 11 in Bad Urach untergebracht (Lageplan Anlage 2). Die Gebäude wurden 1956 erstellt. Eine fußläufige Verbindung zwischen den Gebäuden ist nur über das Freie möglich, wobei die Wege zu den Gebäuden und Eingängen wegen Stufen und Treppen nicht behindertengerecht sind.

Die Schule verfügt derzeit über folgende Nutzflächen:

| | |
|-----------------|----------------|
| Elsachstraße 7 | 1.310 qm |
| Elsachstraße 11 | 1.397 qm |
| gesamt | <hr/> 2.707 qm |

Die Bestandspläne sind in Anlage 3 abgedruckt.

Im Jahr 1988 wurde eine Turnhalle (Standardturnhalle mit 15 x 27 m) erstellt, deren Keller als Schutzraum für 299 Plätze ausgelegt ist. Der Schutzraum ist an die Stadt Bad Urach vermietet.

2. Untersuchungen

Die Firma SWI, Siedlungswerk Infrastruktur GmbH aus Stuttgart wurde beauftragt, im Rahmen einer sogenannten Gebäudeanalyse alle Schulen des Landkreises zu untersuchen. Das Ergebnis wurde im Sozial- und Schulausschuss am 19.11.2007 vorgestellt. Für die Schule in Bad Urach wurde von SWI ein Reparaturbedarf von 1.344.000,00 EUR ermittelt. Dieses Untersuchungsergebnis war Anlass für die Verwaltung, die Gebäude in einem zweiten Schritt eingehender überprüfen zu lassen, um den notwendigen Sanierungsbedarf unter dem Gesichtspunkt einer langfristigen Nutzung der Gebäude feststellen zu können. Mit der Untersuchung wurde SWI beauftragt, da diese Firma bereits Einblick in die Gebäude hatte. Die Turnhalle ist in einem guten Zustand und wurde deshalb in weitere Untersuchungen nicht einbezogen.

Das Ergebnis der Untersuchung lag Ende Dezember 2007 vor und wird von einem Vertreter von SWI in den Sitzungen näher erläutert.

Festgestellte Mängel:

a) Alters- und konstruktionsbedingt weisen die Häuser eine Vielzahl von Mängeln auf:

- Die heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz sind bei Weitem nicht eingehalten. Die Schule wurde in einer Zeit gebaut, in der Energieeinsparung kein Thema war.
- Die Schallschutzanforderungen an den Trittschallschutz sind nicht erfüllt. Die DIN für den Schallschutz (4109) ist erst 1962 erschienen. Zum Zeitpunkt der Erstellung wurden unzureichende oder gar keine Trittschalldämmungen eingebaut.
- Die heute geltenden Brandschutzanforderungen an Fluchtwege, Treppenhäuser, sowie diverse Bauteile sind nicht eingehalten.

- Die Anforderungen an Belichtung von Klassenräumen und an den Ausblick sind bei den Unterrichtsräumen im Untergeschoss nicht erfüllt. Die erforderlichen Raumhöhen sind bei den Klassenzimmern in den Untergeschossen teilweise nicht gegeben.
- Die elektrischen Anlagen entsprechen nicht dem erforderlichen Sicherheitsstandard.
- Die Haustechnik erfüllt, bis auf wenige Nachbesserungen, nicht die heutigen Regeln der Bautechnik. Die gemeinsame Führung von Wasser- und Elektroinstallationsen z. B. in der Elektrozentrale oder in den Installationskanälen sind heute nicht mehr zulässig.
- Komplett ersetzungsbedürftig sind die Fenster.

b) Technische Mängel:

- Die Wege zu den Gebäuden und Eingängen sind wegen der Stufen und Treppen nicht behindertengerecht.
- Die im Untergeschoss Elsachstraße 7 genutzten Räume sind nur behelfsmäßig nutzbar.
- Die Gebäude haben keine Aufzüge.

c) Aus der Sicht der Schulorganisation:

- Die Aufteilung auf zwei Schulgebäude mit einer fußläufigen Verbindung nur über das Freie schränkt die Organisation ein.
- Die Struktur der Schule und Größe der Klassenzimmer entsprechen nicht mehr den Unterrichtsformen der heutigen Zeit. Die Räume sind für heutige Klassengrößen zu groß. Die heutigen Anforderungen an den Verwaltungs-, Lehrer- und Informationsbereich werden nicht annähernd erfüllt.
- Das Verhältnis von Nutzfläche zu Verkehrsfläche ist gegenüber heutigen Schulbauten ungünstig.

Die Baukonstruktion ist generell wegen ihrer massiven Bauweise für größere Umbauten äußerst unflexibel.

Bewertung der Untersuchungen:

Bei einer Generalsanierung, die nach Lage der Dinge notwendig wäre, sind Kosten mit 6.265.000,00 EUR anzusetzen. Nicht berücksichtigt bei diesen Kosten sind Aufwendungen, die für Um- und Erweiterungsbauten, Raumanpassungen oder Einrichtung neuer Bereiche notwendig werden. Für die Berechnung zu Grunde gelegt wurde nur der derzeitige Nutzungszustand. Bei dieser Gegebenheit empfiehlt die Firma SWI deshalb dem Landkreis nicht zu sanieren, sondern neu zu bauen, da ein gleich großer Neubau mit 8.136.000,00 EUR Kosten anzunehmen wäre. Die Kostendifferenz würde 1.871.000,00 EUR betragen, das entspricht 23 % der Neubaukosten. Eine Sanierung ist somit nicht wirtschaftlich.

Für einen Neubau spricht ferner, dass dazu Zuschüsse aus dem Schulbauförderpro-

gramm des Landes geleistet werden, so dass der Nettoaufwand im Bereich der Sanierungskosten liegen würde. Für Sanierungen gibt es keine Förderung.

3. Neubau für die Schule

3.1 Schulstandort Bad Urach

Bei Bauinvestitionen in dieser Größenordnung stellt sich die Frage der Schulkonzeption. Die Standortfrage war deshalb zu untersuchen, auch unter dem Aspekt des demografischen Faktors.

Im Landkreis Reutlingen gibt es vier Schulstandorte für die beruflichen Schulen (Anlage 4):

Reutlingen mit den vier Schulen: Ferdinand-von-Steinbeis-Schule
Kerschensteinerschule
Theodor-Heuss-Schule
Laura-Schradin-Schule

Metzingen mit der Gewerblichen Schule

Bad Urach mit der Kaufmännischen und Hauswirtschaftlichen Schule

Münsingen mit der Beruflichen Schule

Diese Schulstandorte wurden bei der Übernahme des beruflichen Schulwesens auf den Landkreis Reutlingen im Jahre 1975 entsprechend dem Schulentwicklungsplan II des Landes Baden-Württemberg festgelegt. Der Landkreis hat im Zuge der Ausbauprogramme und Fortschreibung der Programme diese Standorte immer bestätigt. Die bisherige Standortplanung hat sich bewährt und ist aufgrund der Wirtschaftsstruktur und den geographischen Gegebenheiten des Kreises stimmig. Mit den 4 Schulstandorten im Landkreis haben wir ein flächendeckendes und weitgehend wohnortnahes Angebot, das von den Kammern und Betrieben angenommen ist. Die einzelnen Schultypen und Profile sind dort wo möglich zusammengefasst und auf die einzelnen Schulen konzentriert, um Doppelstrukturen zu vermeiden und optimale Betriebsstrukturen zu erhalten. Diese Annahmen bestätigen sich auch unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung. Für den kaufmännischen Sektor ist die Struktur aus Anlage 5 ersichtlich. Alle Schulen sind gut ausgelastet, so dass eine Verlegung von Schularten in den Standorten selbst keine Einspareffekte bringen würde. Zudem müsste dann in die jeweils anderen Standorte baulich investiert werden.

Nach Meinung der Verwaltung sollte allerdings insofern eine Bereinigung beim Schulstandort Bad Urach erfolgen, als der bisher an der Schule noch geführte hauswirtschaftliche Zug mit einer einjährigen hauswirtschaftlichen Berufsfachschule, die derzeit von 18 Schülerinnen besucht wird, aufgehoben wird. Die geringe Schülerzahl rechtfertigt es nicht, diese Schulart langfristig am Standort Bad Urach zu halten, nachdem es in Reutlingen und Münsingen ausreichend Kapazitäten an Fachräumen gibt und die dortigen Schulen in der Lage wären, die Schüler aufzunehmen. Interessenten an dieser Schulart könnten somit in bereits vorhandenen Einrichtungen untergebracht werden. Insoweit handelt es sich um eine Bereinigung von Doppelstrukturen.

Mit dem Regierungspräsidium Tübingen besteht Einvernehmen zu dieser Lösung. Aus schulrechtlichen Gründen wäre zu gegebener Zeit die Aufhebung der einjährigen hauswirtschaftlichen Berufsfachschule zu beschließen. Die dazu notwendige

Genehmigung der Schulaufsichtsbehörde kann vorausgesetzt werden.

Weiter notwendig wäre die Änderung des Schulnamens. Sofern kein Eigenname gefunden wird, würde die künftige Bezeichnung der Schule lauten: „Kaufmännische Schule Bad Urach“.

3.2 Standort innerhalb von Bad Urach

Zum bisherigen Standort in Bad Urach gibt es nach Prüfung durch die Verwaltung keine adäquaten Alternativen, so dass am bisherigen Standort in Bad Urach festgehalten werden kann. Die vorhandene und im Eigentum des Landkreises stehende Grundstücksfläche von 8.400 m² ist ausreichend bemessen und bietet gute Voraussetzungen für die architektonische Gestaltung. Die Nähe zur Turnhalle spricht zudem für den bisherigen Standort.

4. Raumprogramm

Das einem Neubau zu Grunde zu legende Raumprogramm wurde im Einvernehmen mit der Schulleitung und dem Regierungspräsidium erstellt und liegt als Anlage 1 bei. Neu gebaut werden müssten demnach 3.008 qm Programmfläche.

Zusätzlich hat die Schule den Wunsch geäußert, ein Berufseinstiegsjahr mit dem Profil „Dienstleistung und Haushaltsservice“ einzurichten und damit die bisherige hauswirtschaftliche Berufsfachschule neu zu modifizieren. Die Begründung der Schule liegt als Anlage 6 bei. Notwendig wäre dazu aber ein Raumbedarf von 200 m². Die Bauinvestitionen dafür würden sich auf rund 600.000,00 EUR belaufen. Der Nettoaufwand bei Einrechnung von Schulbaufördermitteln läge bei 430.000,00 EUR. Ein solcher Kostenaufwand ist nach Meinung der Verwaltung nicht zu vertreten und wäre nicht im Sinne der vorstehend erwähnten Standortkonzeption.

Wie bisher an den Schulen des Landkreises üblich sollte bei einer Lösung mit Eigenreinigung und Betreuung am bewährten Modell einer Hausmeisterwohnung als Dienstwohnung im Schulkomplex festgehalten werden. Für eine Wohnung in der Größe von 120 qm wäre nach Berechnungen von SWI ein Betrag mit 306.000,00 EUR anzusetzen. Falls eine PPP-Lösung zum Tragen käme, müsste dies anders beurteilt werden.

5. Schulbauförderung

Für den Neubau von Schulen gewährt das Land Zuschüsse aufgrund des Dritten Gesetzes über die Förderung des Schulhausbaues. Die Förderung selbst richtet sich nach den Richtlinien für die Gewährung von Zuschüssen zur Förderung des Schulhausbaus kommunaler Schulträger (Schulbauförderrichtlinien).

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums ist das vorliegende Projekt grundsätzlich förderwürdig. Von der Schulbaukommission wird allerdings noch die Zustimmung zum Abbruch der bisherigen Schulgebäude benötigt. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen durch SWI zum baulichen Zustand kann die Zustimmung vorausgesetzt werden.

Nach dem für eine Förderung zu Grunde liegenden derzeitigen Kostenrichtwert von 2.520,00 EUR pro qm Programmfläche würde sich der zuschussfähige Aufwand auf rund 7,6 Mio. EUR belaufen, so dass aufgrund der Richtlinien mit einem Zuschuss von ca. 2,5 Mio. EUR gerechnet werden kann.

6. Kosten

Ausgehend von dem vorstehend beschriebenen Raumprogramm wären nach Berechnungen von SWI, ausgehend von den derzeit aktuellen Kostenrichtwerten, die Bruttokosten anzunehmen mit

| | |
|--|-----------------------|
| | 9.723.000 EUR |
| zuzüglich Hausmeisterwohnung | <u>306.000 EUR</u> |
| Gesamtkosten | <u>10.029.000 EUR</u> |
| ./. zu erwartende Einnahmen aus Schulbauförderung | <u>2.500.000 EUR</u> |
| Nettoaufwand | <u>7.529.000 EUR</u> |

Vergleichende Darstellung der Kosten:

| Sanierung Ist-Zustand | Neubau Ist-Zustand | Neubau Neues Raumprogramm Ohne Hausmeisterwohnung | Neubau Neues Raumprogramm mit Hausmeisterwohnung |
|---|-----------------------|---|--|
| 6.265.000 EUR | 8.136.000 EUR | 9.723.000 EUR | 10.029.000 EUR |
| Abzüglich zu erwartende Einnahmen aus Schulbauförderung | | | |
| 0 EUR | - 1.900.000 EUR | - 2.500.000 EUR | - 2.500.000 EUR |
| Nettoaufwand | | | |
| 6.265.000 EUR | 6.236.000 EUR | 7.223.000 EUR | 7.529.000 EUR |

7. Finanzierung

Unter HHSt. 2.2431.9400.000-0001 sind bisher für Baumaßnahmen insgesamt 100.000,00 EUR bereitgestellt. Im Finanzplan 2009 sind weitere 500.000,00 EUR aufgenommen. Die zur Deckung der Baukosten noch notwendigen Finanzierungsmittel i. H. v. 6.929.000,00 EUR netto müssten ab dem Jahr 2009 eingestellt werden. Die bisher bereitgestellten Finanzmittel reichen zur Finanzierung von Planungskosten aus. Nach Meinung der Verwaltung sollten vorab alternative Realisierungsmöglichkeiten wie z. B. Public Private Partnership (PPP) geprüft werden.

8. Planungen

Für das Bauprojekt bietet sich nach Meinung der Verwaltung an, einen Architektenwettbewerb auszuloben. Die Aufgabenstellung und die geforderte Einbindung der Gebäude in die bestehende Bebauung und die Umgebungsbebauung erlauben so viel gestalterische Möglichkeiten, dass ein Wettbewerb die beste Alternative ist, um eine gute städtebauliche und architektonische Lösung zu erhalten und Möglichkeiten der Auswahl von Architekten zu bekommen.

Bei dieser komplexen Planungsaufgabe wird auch von Architektenseite ein Wettbewerb erwartet. Die Kosten für die Durchführung eines Wettbewerbes betragen voraussichtlich ca. 100.000,00 EUR. Die näheren Modalitäten des Wettbewerbes wären vom Sozial- und Schulausschuss noch zu beschließen.

Nach Abschluss des Wettbewerbes kann über den weiteren Fortgang der Planungen entschieden werden.