

|  |   |
|--|---|
| <b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b><br><br><b>Sitzungsvorlage</b><br><br><b>Drucksache-Nr. 2018 / V 00013</b>   | Ausfertigungen:<br>Amt für Bildung, Familie und Sport, AVL, DEZ1,<br>DEZ3, DEZ4, SBA, SBV |
| Dienststelle: Amt für Bildung, Familie und Sport<br><br>Aktenzeichen: BFS/Schulen/SZ Schreienesch  | 23.01.2018, Unterschrift:   |
| Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):<br><br><input type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____<br><br><input checked="" type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____ |   |

|   |   |                              |                                      |   |
|---|---|------------------------------|--------------------------------------|---|
| <b>Betreff:      Bauliche Weiterentwicklung des Schulzentrums Schreienesch<br/> - Gemeinschaftsschule Schreienesch<br/> - August-Friedrich-Osswald-Schule (Sprachheilschule)<br/> Grundsatzbeschluss</b><br><br>Anlage:      1 Schematische Darstellung des Schulzentrums Schreienesch<br>2 Raumprogramm der Gemeinschaftsschule Schreienesch |   |                              |                                      |   |
| <b>Medien:</b> Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens <b>1 Arbeitstag</b> vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.   |   |                              |                                      |   |
| <input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien<br>(inkl. ppt, .mpp)  | <input type="checkbox"/> .pdf-, htm-<br>Dateien | <input type="checkbox"/> DVD | <input type="checkbox"/> Video (VHS) | <input type="checkbox"/> Folien<br>(ungeeignet) |

|  |
|--|
| Referent und Zeitdauer:      Herr Friedel - 30 Minuten |
|--|

| Gremium:                                      | Datum:     | Zuständigkeit: | Öffentlichkeitsstatus: |
|---|------------|----------------|------------------------|
| Technischer<br>Ausschuss/Betriebsausschuss SE | 20.02.2018 | Vorberatung    | öffentlich             |
| Kultur- und Sozialausschuss                   | 21.02.2018 | Vorberatung    | öffentlich             |
| Gemeinderat                                   | 26.02.2018 | Entscheidung   | öffentlich             |

|  |
|--|
| Gemeinderat, 29.02.2016, DS 2016/V00038.): |
|--|

**FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN** ja nein

|                  |  |                    |         |                 |
|------------------|--|--------------------|---------|-----------------|
| <b>Kosten:</b>   | <input checked="" type="checkbox"/> einmalige Kosten:      | Neubau             | Betrag: | 6.200.000 EUR   |
|                  |  | Umnutzung Bestand  | Betrag: | noch offen      |
|                  | <input checked="" type="checkbox"/> jährliche Folgekosten: | Behelfsbauten 2018 | Betrag: | 260.000 EUR     |
|                  |  | Behelfsbauten 2019 | Betrag: | 130.000 EUR     |
| <b>Zuschüsse</b> | <input checked="" type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)  | Neubau             | Betrag: | rd. 592.000 EUR |
|                  |  | Erbpacht           | Betrag: | noch offen      |

**MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:**

Städt. Haushalt       VWH       VMH      Fipo:      Neubau: 2.2155.9428.000-0008  
Behelfsbauten VWH UA 8800  
Ausstat.: 2.2155.9352.000-0006

Zur Verfügung stehende Mittel für Neubau:

Planansatz und Haushaltsausgabereinst. lfd. Jahr: 450.000 EUR  
Plan (2019) und Finanzplan (2020-2021) 5.750.000 EUR

Zur Verfügung stehende Mittel für

Behelfsbauten mit Ausstattung lfd. Jahr:

Plan 2019 260.000 EUR

Plan 2019 130.000 EUR

**Beschlussantrag:**

1. Die Gemeinschaftsschule Schreienesch und die August-Friedrich-Osswald-Schule (Sprachheilschule) sollen beide im Schulzentrum Schreienesch ihre räumliche Weiterentwicklung erfahren.

## 2. August-Friedrich-Osswald-Schule (Sprachheilschule)

### 2.1 Der Privatschulträger „Die Zieglerschen“ der August-Friedrich-Osswald-Schule

(Sprachheilschule) erhält eine Teilfläche des Grundstücks im nord-östlichen Bereich des Schulzentrums Schreienesch zur Realisierung eines eigenen und eigenständigen Schulgebäudes.

2.2 Die derzeitige Nutzung der Räume im 3-geschossigen Altbau wird aufgegeben, so dass die Räume der Stadt Friedrichshafen für die Nutzung durch die Gemeinschaftsschule Schreienesch wieder zur Verfügung stehen.

2.3 Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Privatschulträger „Die Zieglerschen“ eine entsprechende Grundstücksfläche zu definieren, das Maß der Bebauung festzulegen sowie eine grundstücksrechtliche Vereinbarung (Erbbaupachtvertrag) zu verhandeln und dem zuständigen Gremium zur Entscheidung vorzulegen.

## 3. Gemeinschaftsschule Schreienesch

3.1 Die Gemeinschaftsschule Schreienesch wird - entsprechend der Schulentwicklungsplanung (GR 29.02.2016) - als 3,5-zügige Grundschule mit 1 Grundschulförderklasse sowie einer 3-zügigen Sekundarstufe I als Gemeinschaftsschule im voll ausgebauten Ganztagsbetrieb realisiert.

3.2 Das hierzu aufgestellte Raumprogramm (Anlage 2), das dem Musterraumprogramm des Landes entspricht, wird genehmigt. Entsprechend der Machbarkeitsstudie soll das Raumprogramm in den Gebäudeteilen

- bestehender Neubau
- bestehender Altbau (2-geschossig)
- bestehender Altbau (3-geschossig)
- und in einem noch zu erstellenden Neubau entlang der Rotach realisiert werden.

3.3 Die Verwaltung wird beauftragt, eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung auszuarbeiten und die erforderlichen Verträge abzuschließen. Mit der Planung wird das Architekturbüro Lederer, Ragnarsdóttir, Oei aus Stuttgart beauftragt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, als temporäre Übergangslösung an der Gemeinschaftsschule Schreienesch ab dem Schuljahr 2018/2019 zusätzliche Schulräume (in Behelfsbauten) einschließlich Ausstattung zur Verfügung zu stellen. Die notwendigen Mittel in Höhe von 390.000 EUR für 2018/2019 stehen im Unterabschnitt 8800 zur Verfügung.

## **Begründung:**

Der Gemeinderat hat im Rahmen der Beratung zur Schulentwicklungsplanung am 29.02.2016 folgende Beschlüsse mit Bezug zur Schulraumplanung der August-Friedrich-Osswald-Schule (Sprachheilschule) und der Gemeinschaftsschule Schreienesch gefasst:

### 2.1. <...>

Die Verwaltung wird beauftragt, den Standort der Sprachheilschule nochmals zu prüfen und hierbei insbesondere einen möglichen Umzug an den Standort der Ludwig-Dürr-Schule oder die Merianschule zu prüfen. Gleichzeitig ist auch ein möglicher Neu- bzw. Anbau am Standort der Schreieneschschule zu prüfen.

### 2.2. Die Einrichtung eines dritten Zuges an der GMS Schreienesch wird befürwortet. <...>

### 2.3. Die Mensa der GMS Schreienesch wird erweitert. Die Mittel wurden hierfür in den Haushaltsjahren 2016, 2017 und 2018 bereits eingestellt bzw. vorgesehen.

Die Schulentwicklungsplanung sah zunächst vor, dass die Sprachheilschule in das Gebäude der Pestalozzischule umzieht. Dies gestaltete sich jedoch auf Grund der Entwicklung der einzelnen Schulen, die ebenfalls für das Gebäude der Pestalozzischule vorgesehen sind (Pestalozzischule, GMS Graf Soden, GMS-Oberstufe), als schwierig bis unmöglich.

Ebenso relevant in diesem Zusammenhang sind auch die Ergebnisse der Gespräche mit dem Schulträger der Sprachheilschule („Die Zieglerchen“) und dem Regierungspräsidium Tübingen. Zwar konnte die Sprachheilschule und ihr Schulträger vom Standort Pestalozzischule zunächst positiv überzeugt werden. Allerdings hätte sich ein Umzug ins Gebäude der Pestalozzischule auch aus zuschussrelevanten Gründen als problematisch bzw. sogar unmöglich erwiesen.

Noch vor wenigen Jahren, als sich die Sprachheilschule in das städtische Gebäude im Schulzentrum Schreienesch eingemietet hatte, gewährte das Land für die dafür erforderlichen Schul(um)bauten noch Schulbauzuschüsse. Diese Förderpraxis wurde zwischenzeitlich umgestellt. Aktuell werden nur noch Schulbauzuschüsse vom Land gewährt, wenn Eigentümer, Schulträger und Zuschussnehmer identisch sind, was bei einer Unterbringung der Sprachheilschule im Gebäude der Pestalozzischule ohne eigentumsrechtliche Änderungen (z. B. Verkauf eines Teileigentums an der Pestalozzischule an „Die Zieglerchen“, ggf. auch auf Erbbaubasis) nicht gegeben wäre.

Da nicht nur für die Stadt Friedrichshafen die Schulentwicklungsmaßnahmen räumlich nicht wie angedacht zu realisieren waren, sondern auf Grund der geänderten Förderpraxis des Landes auch

für die Sprachheilschule eine Entwicklung des Standorts Friedrichshafen in der Pestalozzischule nicht möglich gewesen wäre, hat das BFS vom Schulträger „Die Zieglerschen“ im August 2016 das Signal erhalten, dass nun alle Entwicklungsoptionen der Sprachheilschule am Standort Friedrichshafen nochmals eingehend geprüft würden. Neben einer Erweiterung am Standort Schreienesch und dem Standort Pestalozzischule wurde nun auch ein Neubau einer eigenen Schule in Erwägung gezogen, was bislang von „Die Zieglerschen“ nicht angedacht war.

Das Ergebnis dieser Prüfung wurde dem BFS am 15.12.2016 vorgestellt und gemeinsam erörtert. „Die Zieglerschen“ kommen dabei zu dem Ergebnis, dass eine Entwicklung im Schulzentrum Schreienesch eindeutig zu präferieren ist. Mangels Alternativen seitens der Stadt Friedrichshafen schließt sich das BFS nun dieser Meinung an. Insbesondere wurden, wie vom Gemeinderat gewünscht, auch die Standorte Ludwig-Dürr-Schule und Merianschule geprüft. Beide Schulgebäude werden derzeit und voraussichtlich bis auf weiteres in vollem Umfang für die eigenen bestehenden Schulen benötigt. Der zukunftsweisende Lösungsansatz einer gemeinsamen Gestaltung des Schulzentrums Schreienesch unter Berücksichtigung beider beteiligter Schulen sollte daher weiterverfolgt werden.

Am 10.02.2017 fand ein Gespräch beider Schulträger mit dem Regierungspräsidium Tübingen statt. Dabei konnte als Ergebnis auch mit dem Regierungspräsidium Tübingen Einigkeit erzielt werden, dass beide Schulen im Schulzentrum Schreienesch ihre baulich notwendige Entwicklung erfahren sollen und sich das Regierungspräsidium die Bezuschussung von entsprechend notwendigen Schulbauten vorstellen könne.

Ausdrücklich wurde gegenüber dem Regierungspräsidium dabei nochmals darauf hingewiesen, dass für die Schulentwicklung der Gemeinschaftsschule Schreienesch von einer 3,5-Zügigkeit in der Grundschule (zzgl. einer Grundschulförderklasse) und einer 3-Zügigkeit in der Sekundarstufe I ausgegangen wird. Das dafür erforderliche Raumprogramm (Anlage 2), das dem Musterraumprogramm des Landes entspricht, wurde am 13.02.2017 zwischen BFS und der Schulleitung der Gemeinschaftsschule Schreienesch besprochen. Der Schule fehlen demzufolge noch rund 2.000 m<sup>2</sup> Programmfläche.

Das notwendige Schulraumprogramm für die Sprachheilschule wurde von „Die Zieglerschen“ am 16.03.2017 dem BFS übergeben. Der Schule fehlen im Schulzentrum Schreienesch demzufolge rund 1.300 m<sup>2</sup> Programmfläche.

Auf diesen Gesprächsergebnissen aufbauend hat das Stadtbauamt in einer Machbarkeitsstudie einen Vorschlag für die bauliche Weiterentwicklung von Sprachheilschule und Gemeinschaftsschule Schreienesch im Schulzentrum Schreienesch erarbeitet, der am 21.06.2017 zunächst mit dem

Schulträger „Die Zieglerschen“ und in der Folge am 12.07.2017 mit dem Regierungspräsidium Tübingen erörtert wurde.

Die Machbarkeitsstudie sieht folgende Gebäudestrukturen vor:

1. Rückübertragung der derzeit von „Die Zieglerschen“ genutzten Räume auf eine Nutzung durch die Gemeinschaftsschule Schreienesch
2. Neubau einer Mensa und weiterer Unterrichtsräume für die Gemeinschaftsschule Schreienesch
3. Das Raumprogramm der Sprachheilschule wird durch einen eigenständigen Neubau durch „Die Zieglerschen“ realisiert

Seitens des Regierungspräsidiums wurde die bauliche Entwicklung beider Schulen im Schulzentrum Schreienesch zustimmend zur Kenntnis genommen, auch vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Schul(raum)entwicklung. Bezüglich der Zuschusssituation wurde erklärt, dass eine Rückforderung von Zuschüssen nur in Frage käme, wenn eine Nutzung der Bestandsgebäude für nicht schulische Zwecke und eine wirtschaftliche Verwertung des Gebäudes vorgesehen wäre. Andererseits steht einer Bezuschussung eines Neubaus von „Die Zieglerschen“ und einer Erweiterung sowie grundrissverändernder Maßnahmen im Bestand der Gemeinschaftsschule Schreienesch grundsätzlich nichts im Wege. Voraussetzung für eine Bezuschussung eines Neubaus von „Die Zieglerschen“ wäre für das Regierungspräsidium Tübingen jedoch nach wie vor, dass Eigentümer, Nutzer und Schulträger des neuen Gebäudes in einer Person vereint wären. Als Eigentumsnachweis wäre ein Erbbaurecht oder das Eigentum am Grundstück, auf dem ein Neubau entsteht, erforderlich.

Die Zieglerschen streben den Kauf der notwendigen Grundstücksfläche an. Das Amt für Vermessung und Liegenschaften spricht sich für einen Erbbaurechtsvertrag aus. Hintergrund dieser Haltung ist die Tatsache, dass sich diese Fläche in einem großen Bereich von städtischen und kreiseigenen Gemeinbedarfsflächen befindet (und selbst natürlich auch so festgesetzt ist) und es deshalb nicht im Interesse der Stadt Friedrichshafen sein kann, einen doch sehr zentral gelegenen Teil hiervon an einen Dritten zu veräußern. Von der Sprachheilschule ist für die benötigte und über Erbbaurecht bereitgestellte Fläche eine jährliche Erbpacht an die Stadt zu entrichten.

In beigefügter Skizze (Anlage 1) werden die Überlegungen aus der Machbarkeitsstudie für die Weiterentwicklung beider Schulen im Schulzentrum Schreienesch schematisch dargestellt.

Mit der hier vorgestellten Planungsvariante kann den Beschlüssen der Schulentwicklungsplanung optimal Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme der zur Verfügung stehenden Zuschussmittel ist vollumfänglich möglich.

## Planung

Es ist vorgesehen den Auftrag für die Architektenleistung an das Architekturbüro Lederer, Ragnarsdóttir, Oei aus Stuttgart zu vergeben, welches 2007 den Umbau des Hauptschulgebäudes (jetzt Sekundarstufe der Gemeinschaftsschule) geplant hat. Der Erweiterungsbau, der auch konstruktiv an das Bestandsgebäude anbindet, soll die Gestaltung des Bestandes aufnehmen. Das bestehende Gebäude Sekundarstufe der Gemeinschaftsschule ist individuell-schöpferisch gestaltet, was einen Urheberanspruch, auch für einen Erweiterungsbau der ähnlich gestaltet werden soll, des Architekten begründet. Somit ist diese Ausnahme vom normalerweise vorgeschriebenen VgV-Verfahren (Vergabeverordnung) sinnvoll und zulässig.

## Behelfsbauten

Ab Beginn des Schuljahres 2018/2019 und bis zur endgültigen Bereitstellung der genannten Räume und Flächen wird die Gemeinschaftsschule Schreienesch weiteren Schulraum benötigen. Insbesondere im Bereich der Mensa wird durch die stetig steigenden Zahlen an Schülern, die das Mittagessenangebot nutzen, die bestehende Mensa die Kapazitätsgrenze überschreiten. Hinzu kommen weitere Schulraum- und Ganztagsflächen, die durch das Aufwachsen der Gemeinschaftsschulklassen benötigt werden. Diesem Raum- bzw. Flächendefizit muss beginnend ab dem Schuljahr 2018/2019 durch temporäre Schulräume (in Behelfsbauten) begegnet werden, um den Schulbetrieb weiter zu ermöglichen.

Derzeit werden verschiedene Standorte auf dem Schulgelände mit Aufstockungsmöglichkeiten geprüft. Es wird ein Mindestbedarf für das Schuljahr 2018/2019 von vier Schulräumen und für das Schuljahr 2019/2020 von weiteren zwei Schulräumen festgestellt. Bis zum Schuljahr 2020/2021 wird von einem voraussichtlichen Gesamtbedarf von bis zu 14 Schul- und Ganztagesräumen ausgegangen.

### **Kostenschätzung brutto für 6 Schulräume (in Behelfsbauten) im Zeitraum 09/2018-12/2019:**

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Aufbau und Installation:  | 215.000 EUR        |
| Miete                     | 75.000 EUR         |
| <u>Möbliering</u>         | <u>100.000 EUR</u> |
| <b>Summe</b>              | <b>390.000 EUR</b> |
| Jährliche Miete ab 2020ff | 75.000 EUR         |

## **Finanzierung**

Für die Errichtung der temporären Schulräume (in Behelfsbauten) im 3. Quartal 2018 sind im Doppelhaushalt 2018/2019 im Rahmen der veranschlagten Mittel für Gebäudeunterhaltung ausreichend Gelder veranschlagt. Bisher wird bei den Behelfsbauten von einer Nutzungsdauer von drei Jahren ausgegangen, weshalb die Verwaltung von einer Anmietung ausgeht. Sollte sich im Projektverlauf für den Neubau eine längere Nutzungsdauer abzeichnen, besteht während der Mietzeit generell die Möglichkeit eines nachträglichen Kaufes.

Für einen Neubau in Verlängerung des A-Baus entlang der Rotach liegt eine Machbarkeitsstudie vor. Der Kostenrahmen liegt für Variante 3.1 bei 6.200.000 EUR. Dieser Neubau soll im Erdgeschoss die Mensa und im Obergeschoss Klassenzimmer für die Sekundarstufe I umfassen. Für den Baubeschluss soll eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung erarbeitet werden.

Im genannten Kostenrahmen sind keine Umbauten für Umnutzungen im Gebäudebestand enthalten! Für diese Umnutzungen sind zu gegebener Zeit die exakten Bedarfe zu ermitteln und entsprechende Mittel für das Haushaltsverfahren 2020ff vorzumerken.

## **Förderung**

Für die Erweiterungsbaumaßnahmen Mensa und Küchenbereich der Gemeinschaftsschule Schreienesch hat das Regierungspräsidium Tübingen die Erforderlichkeit der Programmfläche von 600 m<sup>2</sup> mit Schreiben vom 15.12.2016 bestätigt. Daraus kann nach der Verwaltungsvorschrift Schulbauförderung ein zuschussfähiger Bauaufwand von 1.794.000 EUR (600 m<sup>2</sup> Programmfläche x 2.990 EUR je m<sup>2</sup> als größerer Erweiterungsbau) prognostiziert werden. Der zu erwartende Regelzuschuss von 33 % beträgt somit gerundet 592.000 EUR (Zuschussprognose).