

### Beratungsunterlage

|            |             |            |                               |
|------------|-------------|------------|-------------------------------|
| öffentlich | Gemeinderat | 15.10.2019 | Beratung und Beschlussfassung |
|------------|-------------|------------|-------------------------------|

### **Umbau und Erweiterung Jakob-Gretser Grundschule - Weitere Vorgehensweise - Beratung und Beschlussfassung**

#### **Frühere Beratungen**

|            |    |  |
|------------|----|--|
| 29.04.2014 | GR | Neubau einer Sporthalle im Bereich Jakob-Gretser-Grundschule (JGS)   |
| 09.12.2014 | GR | Jakob-Gretser-Grundschule Markdorf, Vorstellung der<br>Machbarkeitsstudie zum Neubau einer Sporthalle  |
| 24.03.2015 | GR | Flächenbedarfsermittlung Jakob-Gretser-Schule  |
| 22.09.2015 | GR | Aufstellung eines Raumprogramms für die Jakob-Gretser-Schule   |
| 19.01.2016 | GR | Raumprogramm für die J-G-Schule und die Grundschule Leimbach   |
| 12.04.2016 | GR | Entwicklung der Jakob-Gretser-Schule und der Grundschule Leimbach  |
| 20.09.2016 | GR | Entwicklung der Jakob-Gretser-Schule und der Grundschule Leimbach  |
| 07.03.2017 | GR | Entwicklung der Grundschulen in Markdorf und Leimbach,<br>Variantenvorstellung zur strategischen Vorgehensweise  |
| 03.05.2017 | GR | Beschluss über die Grundlage der pädagogischen Konzeption,<br>Beauftragung eines Verhandlungsverfahrens zur Vergabe<br>von Architektenleistungen an die LBBW Immobilien (KE)                     |
| 25.07.2017 | GR | Festlegung der städtebaulichen Leitlinien und Sporthallenkapazitäten<br>Beratung über Antrag auf Änderung der Betreuungsform JGS<br>Beschluss über Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb |
| 12.12.2017 | GR | Ergebnis des Wettbewerbs als Verhandlungsverfahren,<br>Vergabe von Architektenleistungen   |

|            |    |   |
|------------|----|---|
| 17.04.2018 | GR | Beratung über Antrag auf Änderung der Betreuungsform JGS  |
| 03.07.2018 | GR | Beschluss über die Vergabe von Fachplanerleistungen<br>Stufenweise Beauftragung der Leistungsphasen 1-3 |
| 23.10.2018 | TA | Vergabe von Beratungs- und Koordinationsleistungen Nachhaltiges<br>Bauen Baden-Württemberg              |
| 06.11.2018 | GR | Konzeption zur Neuordnung der Grundschülerbetreuung JGS   |
| 22.02.2019 |    | Vorstellung des Vorentwurfs mit Kostenschätzung der Öffentlichkeit                                      |
| 26.02.2019 | GR | Beschluss über Abschluss Vorentwurfs und Kostenschätzung  |
| 02.07.2019 | GR | Präsentation des Entwurfs und der Kostenberechnung zur Planung JGS                                      |

### **Ausgangslage**

Der Gemeinderat beschäftigt sich schon seit mehreren Jahren mit der Erweiterung der Jakob-Gretser-Grundschule. Die ersten Schritte wurden im Jahr 2014 getan, mit der Untersuchung für eine Erweiterung der Grundschule um eine Sporthalle. Im Rahmen der Standortdiskussion zur Sporthalle in der Sitzung vom 9.12.2014 kam deutlich zum Ausdruck, dass man die Jakob-Gretser-Schule insgesamt weiter entwickeln möchte und fehlende Flächen auch außerhalb des Sportbereiches definiert und von einer Schulentwicklung erfasst werden müssen. Aus dieser Haltung heraus wurde im Jahr 2015 nach eingehenden Diskussionen beschlossen, pädagogische Gesamtkonzeptionen für die Grundschulstandorte Markdorf und Leimbach zu erstellen. Daraus sollten ein Raumprogramm und der Flächenbedarf für die Weiterentwicklung abgeleitet werden können. Nach der Erstellung eines Grundschulentwicklungsgutachtens im Jahr 2017 durch das Büro SchneiderMeyer konnte ein Architekten-Wettbewerbsverfahren ausgeschrieben werden, welches in der Dezembersitzung 2017 durch den Gemeinderat mit der Beauftragung der Architektenwerkgemeinschaft Weinbrenner.Single.Arabzadeh aus Nürtingen abgeschlossen werden konnte.

In der Gemeinderatssitzung vom 2. Juli 2019 wurde nach intensiver Bearbeitung von Seiten der beauftragten Planer, der beteiligten Behörden, der Schule und des Turnvereins der Entwurf und das Ergebnis der Kostenberechnung mit ca. 27,8 Mio. Euro für den Umbau und die Erweiterung der Jakob-Gretser-Grundschule dem Gemeinderat präsentiert. Eine kurzfristige Finanzierung dieser Summe erscheint vor dem Hintergrund weiterer wichtiger Aufgabenstellungen der Stadt schwer realisierbar.

## Sachverhalt

Im Grundschulentwicklungskonzept aus 2017 wurde der Umbau und die Erweiterung der Jakob-Gretser-Grundschule durch das Büro SchneiderMeyer mit einem Kostenrahmen von ca. 20 Mio. Euro benannt. Die nun vorliegenden Kosten, welche den Kostenrahmen von 2017 um knapp 10 Mio. Euro übersteigen, veranlasste den Gemeinderat den Wunsch nach Einsparungsmöglichkeiten zu äußern. Hierzu hat die Architektenwerkgemeinschaft Weinbrenner.Single.Arabzadeh Schätzungen durchgeführt und Reduzierungsmaßnahmen mit Kosteneinsparungen aufgelistet:

- ca. 0,41 Mio. € brutto  
durch die Reduzierung der Bauwerkskosten wie z.B. der Entfall der Sprunggrube, Lichtkuppeln und Einbauschränken, Materialänderungen, die Reduzierung von Ausführungsqualitäten im Bereich von Oberflächen und Materialien, etc.
- ca. 0,1 Mio. € brutto  
durch die Reduzierung von Qualitätsstandards im Sanitärbereich, in der Elektrotechnik, des Datennetzausbaus, etc.
- ca. 1.800.000 Mio. € brutto  
durch die Reduzierung eines kompletten Geschosses auf dem Neubau – Eine Flächenreduzierung in diesem Umfang wird sich unmittelbar auf die Grundzüge des erarbeiteten pädagogischen Konzeptes auswirken. Darüber hinaus sind von dieser Summe die möglichen Fördermittel für die Reduzierung der Flächen abzuziehen.

Die Frage nach den Einsparungen durch den Verzicht auf eine oder beide Sporthallen kann von Weinbrenner.Single.Arabzadeh und allen beteiligten Planern aufgrund von deutlichen, die Statik und Technik verändernden Auswirkungen nicht ohne weiteres beantwortet werden. Hierfür weist das Planerteam auf die Notwendigkeit der Erstellung einer neuen Planung und Kostenüberrechnung hin, welche frühestens ab Herbst 2019 erbracht werden könnte.

Die Verwaltung empfiehlt aufgrund der wirtschaftlichen Lage weitere alternative Möglichkeiten zu prüfen, welche zum Beispiel einen 3. Schulstandort wie auch einen vorgezogen Ausbau der Grundschule Leimbach beinhalten. Der daraus resultierende Weg soll

für alle Schulstandorte die bestmögliche Lösung bieten und hierbei die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Stadt durch kleinere Bauabschnitte berücksichtigen.

Eine alternative Schulstruktur könnte folgendermaßen aussehen:

- Ertüchtigung der Grundschule Leimbach im Bestand für 1-1,5 Züge unter Zufügung von Räumlichkeiten für Mensa und Betreuungsangebote.
- Neubau eines 2-zügigen Grundschulstandortes, eventuell unter Berücksichtigung der Ausbaumöglichkeit auf 3 Züge in einer fernerer Zukunft.
- Reduktion des Standortes Jakob-Gretser-Schule auf 3 Züge, Bestandssanierung der Jakob-Gretser-Schule

Als zukünftige Standorte können nach derzeitigem Kenntnisstand 4 Flächen in Betracht gezogen werden. Hierbei handelt es sich um die südöstlich des Bildungszentrums angrenzende Fläche entlang der Bahnlinie, welche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche sowie in Teilen als Wertstoffhof und Bauhoflagerfläche dargestellt ist. Die Grünfläche zwischen dem Bildungszentrum und der westlich angrenzenden Wohnbebauung an der Ensisheimer Straße könnte auch mit in Betracht gezogen werden. Der Standort der Gehrenbergsportanlage kann als Überdeckung im Bereich der Parkplätze und des Vereinsheims mit angedacht werden, wie auch die im Flächennutzungsplan aufgeführte westliche Wohnbauerweiterungsfläche in Markdorf Süd. Alle alternativen Standorte müssen hierbei auf die baurechtlichen- und standortverträglichen Möglichkeiten hin untersucht und bewertet werden. Bis auf die Fläche an der Gehrenbergsportanlage müssen für alle anderen Standorte, zumindest für Teilbereiche, Grunderwerbsverhandlungen und Grunderwerbskäufe durchgeführt werden.

Für einen 3. Schulstandort könnte auch – sofern der Bedarf hierfür nachgewiesen wäre - der Neubau einer Zweifeldsporthalle für beide Markdorfer Schulstandorte angedacht werden oder alternativ die Aufteilung einer oder zweier Einfeld-Sporthallen - eine Sporthalle als Ergänzung am Schulstandort der Jakob-Gretser-Grundschule und die weitere Sporthalle für am 3. Schulstandort. In die Beurteilung zur Aufteilung/Anordnung der Sporthallen müssen die notwendigen Kapazitäten für jeden Schulstandort und die pädagogischen Ausrichtungen der Schulen miteinfließen.

## **Zeitplan**

Für sämtliche alternativen Standorte sind Bebauungsplanverfahren notwendig. Hierfür ist mit einer Dauer von jedenfalls 2 Jahren ab Aufstellungsbeschluss zu rechnen. Die Planungen zum Schulhausneubau könnten parallel vorangetrieben werden. Die Verwaltung würde hierfür das beim Kindergarten Markdorf Süd praktizierte Verfahren „Planen und Bauen“ empfehlen. Im besten Falle könnte mit Satzungsbeschluss auch die Baugenehmigung erteilt werden. Es ist also realistischer Weise mit einem Zeithorizont von 4 bis 5 Jahren, bis zur Inbetriebnahme eines neuen Schulstandortes ab Aufstellungsbeschluss zu rechnen.

Parallel dazu könnten die ergänzenden Baumaßnahmen an der Grundschule Leimbach geplant und ausgeführt werden. Dies hätte auch den Vorteil, dass dort der kostenintensive Mietcontainer nach Ablauf der Mietfrist abgebaut werden könnte. Die Sanierung der Jakob-Gretser-Schule würde im Anschluss erfolgen. Wenn dort ein Zug entfällt, könnte die Sanierung rollierend und ohne Provisorien durchgeführt werden.

## **Beschlussvorschlag**

1. Das ursprüngliche Baukonzept für die Jakob-Gretser-Grundschule wird aufgrund der sich neu ergebenden Kostensituation zurückgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt alternative Möglichkeiten zur vorliegenden Planung für den Umbau und ggf. für die Erweiterung der Jakob-Gretser-Grundschule zu prüfen.