

Stuttgart, 18.06.2015

Landwirtschaftliche Schule Hohenheim - Interimsweiser Ersatz für die zum Schuljahr 2015/16 entfallenden Außenstellen

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	01.07.2015

Beschlußantrag:

1. Vom Ergebnis der Prüfung von weiteren Interimsstandorten und zu Containerlösungen wird Kenntnis genommen.
2. Vom Zustand und der Sanierungsbedürftigkeit des Schulgebäudes Scharnhäuser Str. 19 und der dadurch erforderlichen Sperrung des Gebäudes spätestens im September 2015 wird ebenfalls Kenntnis genommen.
3. Von einer Sanierung des Schulgebäudes Scharnhäuser Str. 19 in Stuttgart-Plieningen wird Abstand genommen, da sich dies wirtschaftlich nicht darstellen lässt.
4. Damit der Unterricht, der bisher in den Außenstellen Paracelsusstr. 44 und 36A sowie in der Scharnhäuser Str. 19 abgehalten wurde, weiter sichergestellt werden kann, erhält die Landwirtschaftliche Schule zum Schuljahr 2015/16 als Ersatz – interimweise bis eine andere Lösung gefunden wird – eine Außenstelle im Schulgebäude in der Ludwigstr. 111 in Stuttgart-West.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

1. Beschlussfassung zur GR Drs. 132/2014, Ziffer 3 – Antrag Nr. 62/2015, erster Punkt

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 4.3.2015 wurde gemäß dem interfraktionellen Antrag Nr. 62/2015 beschlossen, dass die Landwirtschaftliche Schule Hohenheim zum Schuljahr 2015/16 aus der Paracelsusstr. 36A und 44

auszieht, damit die Körschtalschule diese Räume nutzen kann. Wie mehrfach aufgezeigt, kann diese Freimachung aufgrund des dringenden Raumbedarfs der Körschtalschule zeitlich nicht mehr weiter herausgeschoben werden.

Zudem hat die Verwaltung bereits seit Herbst 2014 über die laufenden Untersuchungen zum Sanierungsbedarf des Gebäudes Scharnhäuser Straße 19 informiert. Ergänzend zum TÜV-Gutachten, das vor allem dringende brandschutzrechtliche Maßnahmen bis zu den Sommerferien 2015 einfordert, sind nach einem weiteren Gutachten etwa 70 % der Fachwerkkonstruktion der Außenwände des Gebäudes durch holzerstörende Pilze, eingedrungene Feuchtigkeit sowie tierische Holzschädlinge sehr stark beschädigt. Auf längere Sicht ist mit einer weitergehenden Schädigung des Tragwerks durch Schädlinge und Feuchtigkeit zu rechnen. Um den tatsächlichen Umfang der Schäden zu ermitteln und den bisherigen Fortschritt des Pilzwachstums bestimmen zu können, sind zwingend weitere umfangreiche Freilegungs- und Demontearbeiten an Wänden, Decken, Dach und den haustechnischen Installationen unvermeidlich.

Nach der Einschätzung des Hochbauamts kann das Gebäude Scharnhäuser Str. 19 nur durch sehr weitreichende bauliche Maßnahmen erhalten werden. Eine Reparatur in Teilen ist nicht nachhaltig und birgt unkalkulierbare Risiken. Eine **Sanierung müsste zeitnah erfolgen, d.h. Baubeginn spätestens in den Sommerferien bzw. im September 2015.** Nur dadurch kann die **Standstabilität** des Gebäudes erhalten werden. Da die **Sanierung nicht im laufenden Schulbetrieb stattfinden kann, muss dieser ausgelagert werden.**

Eine detailliertere Bewertung der Hochbauverwaltung ist der Anlage 1 „Ausführliche Begründung“ unter Ziffer 5 zu entnehmen. Aufgrund des nicht vollständig zu ermittelnden Schadenumfanges kann derzeit nur eine sehr grobe Kostenschätzung abgegeben werden. Diese liegt bei mindestens 3,5 Mio. € einschließlich Baunebenkosten. Die Kosten für einen vergleichbaren Neubau belaufen sich auf ca. 3,0 – 3,5 Mio. €. Damit ist eine Sanierung dieses Gebäudes aus Sicht der Verwaltung wirtschaftlich nicht darstellbar.

Demzufolge erhöht sich der Raumfehlbedarf für eine Interimslösung für die Landwirtschaftliche Schule zum Schuljahr 2015/2016 auf ca. 900 bis 1.100 m² Programmfläche, je nachdem , wie weit diese Lösung vom Stammgebäude mit Verwaltung entfernt liegt.

2. Interimsräume für die Landwirtschaftliche Schule an anderen Schulen im Filderbereich – Antrag Nr. 62/2015, zweiter Punkt

Die Schulverwaltung wurde beauftragt, bis zum Schuljahr 2015/16 Interimsräume für die Klassen der Landwirtschaftlichen Schule in den Filderbezirken Degerloch, Möhringen, Vaihingen oder Sillenbuch zu suchen, die alle sehr gut mit dem ÖPNV an Pflingen angebunden sind. Die einzelnen Standorte, die geprüft wurden, sind in Anlage 1 „Ausführliche Begründung“ unter Ziffer 2 dargestellt.

Im Filderbereich kämen kurzfristig nur die schulisch nicht mehr zwingend benötigten Pavillons an der Fasanenhofschule in Betracht, die ggf. noch renoviert werden müssten. Allerdings sind die dort vorhandenen 8 Klassenräume bei weitem nicht

ausreichend zur Deckung des gesamten Fehlbedarfs einschl. Scharnhauser Str. 19.

3. Interimsweise Containerlösung – Antrag Nr. 62/2015, dritter Punkt und

Antrag Nr.105/2015

Parallel zu der Ersatzstandortsuche wurde geprüft, ob für die Landwirtschaftliche Schule übergangsweise Container aufgestellt werden können. Näheres dazu in der „Ausführlichen Begründung“ unter Ziffer 3 (Anlage 1).

Im Ergebnis gibt es keine geeigneten Grundstücke, auf denen kurzfristig geplant und gebaut werden könnte. Generell muss zudem auch bei einem Interimsgebäude in der für die Landwirtschaftliche Schule benötigten Größenordnung im Hinblick auf die Ausschreibung, Baugenehmigung, Bauzeit von einer Vorlauf- und Realisierungszeit von mindestens 1,5 bis 2 Jahren ausgegangen werden. Ein vergleichbares Interimsgebäude wird in Stuttgart-Vaihingen erstellt, für das im DHH rd. 7 Mio. Euro bereitgestellt wurden. **Dies zeigt, dass ein Interimsgebäude nicht bis September 2015 zur Verfügung gestellt werden kann.**

4. Ergebnis/Verbleibender Lösungsansatz

Da die aufgezeigten Untersuchungen keine rechtzeitige Lösung für das kommende Schuljahr darstellen, sieht die Verwaltung weiter nur die Möglichkeit, die Landwirtschaftliche Schule in freien Räumen anderer Schulen in der Innenstadt unterzubringen. Das Schulgebäude in der Ludwigstraße 111 ist nach Auszug der Kaufmännischen Schule Nord seit Ende Februar 2015 frei und könnte von der Landwirtschaftlichen Schule bezogen werden. Der Standort liegt an der S-Bahn-Haltestelle Schwabstraße, an der alle S-Bahnlinien vorbeikommen.

Dass es sich um eine Interimsnutzung handelt, zeigen die beschlossenen Prüfaufträge aufgrund der Handlungsempfehlungen der Schulentwicklungsplanung für die beruflichen Schulen, nach denen dieser Standort künftig dem WG West zugedacht ist. Im Rahmen der Schulentwicklungsplanung muss daher zügig weiter an einer dauerhaften Lösung für die Unterbringung der Landwirtschaftlichen Schule gearbeitet werden.

Finanzielle Auswirkungen

Kosten für die Einrichtung einer Außenstelle in der Ludwigstr. 111

Die Kosten für den Umzug in die Außenstelle in der Ludwigstr. 111 konnten noch nicht detailliert erhoben werden. Pauschalisiert wird bei der vom Umzug betroffenen Programmfläche (rd. 900 m²) mit Kosten in einer Größenordnung von rd. 25.000 € gerechnet. Diese werden im Budget des Schulverwaltungsamts gedeckt. Sofern durch die Einrichtung der neuen Außenstelle partiell zusätzliche Ausstattung erforderlich wird, ist diese aus dem Schulbudget des Schulverwaltungsamts zu finanzieren.

Beteiligte Stellen

Die Referate WFB, StU und T

Vorliegende Anträge/Anfragen

SPD-, CDU-, Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Antrag Nr. 62/2015 vom 2.3.2015
CDU-Antrag Nr. 105/2015 vom 27.3.2015
CDU-Antrag Nr. 190/2015 vom 12.6.2015

Erledigte Anträge/Anfragen

-

Dr. Susanne Eisenmann

Anlagen

Anlage 1 - Ausführliche Begründung
Anlage 2 - ÖPNV-Verbindungen

Ausführliche Begründung

1. Beschlussfassung zur GR Drs. 132/2014, Ziffer 3 – Antrag Nr. 62/2015, erster Punkt

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 4.3.2015 wurde gemäß dem interfraktionellen Antrag Nr. 62/2015 beschlossen, dass die Landwirtschaftliche Schule Hohenheim zum Schuljahr 2015/16 aus der Paracelsusstr. 36 und 44 auszieht, damit die Körschtalschule diese Räume nutzen kann.

Zudem hat die Verwaltung bereits seit Herbst 2014 über die laufenden Untersuchungen zum Sanierungsbedarf des Gebäudes Scharnhauser Straße 19 informiert. Das Ergebnis ist unter Punkt 5 dargestellt. Aufgrund der festgestellten Brandschutzmängel und des Schimmel- und Schädlingsbefalls in der Fassade muss dieses Gebäude ebenfalls bis zum Schuljahreswechsel freigemacht werden.

Die Landwirtschaftliche Schule benötigt für die beiden wegfallenden Außenstellen mit derzeit rd. 400 bis 450 m² Programmfläche als Ersatz fünf bis sechs Klassenräume. Rechnet man die Scharnhauser Str. 19 noch hinzu, fehlen weitere 460 bis 500 m² Programmfläche. Die Außenstellen der Landwirtschaftlichen Schule liegen heute in Plieningen sehr nah beieinander. Wenn die Ersatzräume nicht in der Nähe gefunden werden können, muss ein Aufschlag für entsprechende Lehr- und Lernmittlräume bzw. Lehrer- und Verwaltungsräume von rd. 200 m² Programmfläche berücksichtigt werden. In der Summe werden daher rd. 1.100 m² Programmfläche benötigt.

2. Interimsräume für die Landwirtschaftliche Schule an anderen Schulen – Antrag Nr. 62/2015, zweiter Punkt

Die Schulverwaltung wurde beauftragt, bis zum Schuljahr 2015/16 Interimsräume für die Klassen der Landwirtschaftlichen Schule in den Filderbezirken Degerloch,

Möhringen, Vaihingen oder Sillenbuch zu suchen, die alle sehr gut mit dem ÖPNV an Plieningen angebunden sind.

Degerloch:

Hier ist die **Filderschule** die einzige Schule, die wegen Auslaufens der Werkrealschule räumlich gut ausgestattet ist. Durch die Änderung des Schulbezirks in Richtung Albschule ist die Grundschule inzwischen gut 4-zügig. Die vorhandenen Räume werden größtenteils für die Ganztagschule benötigt. Für das Wilhelms-Gymnasium mit den G9-Zügen ist weiter eine hohe Nachfrage zu erwarten. Dem Wilhelms-Gymnasium wurde daher bereits im letzten Jahr eine Außenstelle in der Filderschule angeboten. Damit gibt es dort keine Raumreserven mehr für die Landwirtschaftliche Schule.

Möhringen:

Die **Werkrealschule der Riedseeschule** (zusammen mit dem Königin-Charlotte-Gymnasium im SZ Rembrandtstraße untergebracht) läuft aus. Diese Räume werden aber für eine Außenstelle der Anne-Frank-Gemeinschaftsschule zur Interimsnutzung vorgehalten, der mit dem Ausbau der Gemeinschaftsschule rd. 1.000 m² Programmfläche fehlen.

Auch an der **Fasanenhofschule** ist die Werkrealschule ausgelaufen. Die Ganztagsgrundschule kann sich auf das Hauptgebäude an der Markus-Schleicher-Straße beschränken. Auf dem Grundstück der Stammschule befinden sich noch zwei alte Pavillons mit jeweils vier Klassenräumen (rd. 500 m² Programmfläche), die für den weiteren Schulbetrieb der Grundschule nicht benötigt werden. Sie sind in einem optisch sehr schlechten Zustand. Es wurde nichts mehr investiert, da diese Gebäude absehbar für die Fasanenhofschule schulisch nicht mehr benötigt werden.

Hier wäre es denkbar, den Zustand prüfen und diese Räume für eine Nutzung durch die Landwirtschaftliche Schule wieder herrichten zu lassen. Dies wäre ggf. bis zum neuen Schuljahr umsetzbar. Allerdings würde der Raum nicht ausreichen, um ggf. auch einen Ersatz für das Gebäude Scharnhäuser Straße 19 dort anbieten zu können.

Anbindung an den ÖPNV über die U6/U3 mit Umsteigen in Möhringen.

Vaihingen:

Im **Schulzentrum Krehlstraße** wird gerade für die dortigen Schulen ein Interimsgebäude erstellt, das im ersten Quartal 2016 fertiggestellt wird. Hier gibt es keine Raumreserven, die der Landwirtschaftlichen Schule zur Verfügung gestellt werden könnten.

An der **Österfeldschule** ist die Werkrealschule ausgelaufen. Die verbleibende Grundschule geht auch in Richtung Ganztagschule. Sie muss sich auf das Stammgebäude beschränken, da derzeit geprüft wird, ob die Außenstelle Katzenbachstraße angesichts des schlechten baulichen Zustands überhaupt künftig noch schulisch genutzt werden kann.

An der **Steinbachschule** in Büsnau läuft auch die Werkrealschule aus, es gibt noch

die Klassenstufen 8 und 9. Die freiwerdenden Räume werden für die Grundschule benötigt, wenn diese Ganztagschule wird. Zudem wäre der Schulstandort bzgl. der Anbindung an den ÖPNV zu sehr abgelegen.

Ende Mai 2015 wurde der Verwaltung ein **Mietobjekt** in Stuttgart-Vaihingen im **Gewerbegebiet Wallgraben / Synergiepark angeboten**. Es handelt sich um ein Bürogebäude, das dem Schulbetrieb angepasst werden müsste. Dieses Angebot wird aktuell dahingehend geprüft, ob die Räumlichkeiten geeignet sind und ab wann sie zur Verfügung stehen könnten. Dazu ist ein Besichtigungstermin gemeinsam mit der Landwirtschaftlichen Schule im Juni geplant. Bisher vorliegende Informationen:

- die mögliche Gesamtfläche beträgt ca. 2.014 m² oder alternativ 1.673 m²
- angebotener Mietzins liegt bei ca. 9,30 €/m² Jahresmiete rd. 225.000 € (ohne Betriebskosten)
- Raumaufteilung teilweise noch frei wählbar, d.h. es müssten Umbauarbeiten durchgeführt werden und es wird eine Bau- und Nutzungsgenehmigung notwendig. Inwieweit diese Kosten dem Mieter zugerechnet werden, müsste noch geklärt werden.
- ÖPNV-Anbindung zwischen Plieningen und Vaihingen über die U3 (rd. 25 Min. inklusive Fußweg)

Aufgrund der vermutlich notwendigen Umbauarbeiten würde das Objekt voraussichtlich nicht bis September 2015 zur Verfügung stehen. Es könnte sich eher um eine langfristige Lösungsoption handeln.

Referat Städtebau und Umwelt hat darauf hingewiesen, dass u.a. folgende Punkte beachtet werden müssten, sollte die Überlegung eines interimswise Ersatzbaus für die Landwirtschaftliche Schule an diesem Standort im Gewerbegebiet Wallgraben / Synergiepark in Stuttgart-Vaihingen weiterverfolgt werden:

1. Ein Antrag auf Nutzungsänderung und evtl. bauliche Veränderungen wäre beim Baurechtsamt einzureichen.
2. Gegebenenfalls käme es aufgrund der Nutzungsänderung zu einem Stellplatzmehrbedarf (PKW und Fahrräder).
3. Aufgrund der Nutzungsart (Schule) müsste eine Ausnahme vom Bebauungsplan erteilt werden.
4. Weitere bauordnungsrechtliche Anforderungen (z.B. Brandschutz) müssten im Verfahren geklärt werden.

Sillenbuch:

In **Heumaden läuft die Werkrealschule** aus, es gibt keine Klassenstufe 5 und 6 mehr. Die freiwerdenden Räume werden dringend für eine Interimsnutzung durch das Geschwister-Scholl-Gymnasium benötigt, das jetzt schon unter Raumnot leidet und während der anstehenden Sanierung auf diese Ausweichmöglichkeit angewiesen sein wird.

3. Interimsweise Containerlösung – Antrag Nr. 62/2015, dritter Punkt und Antrag Nr.105/2015

Parallel zu der unter Ziffer 2 der Begründung dargestellten Ersatzstandortsuche soll

die Verwaltung prüfen, ob – entsprechend der pragmatischen und raschen Lösung bei der Pestalozzischule (GRDRs 394/2014) – für die Landwirtschaftliche Schule übergangsweise Container aufgestellt werden können:

Bei der Pestalozzischule konnte kurzfristig ein Toiletten-Container aufgestellt werden. Das ist nicht vergleichbar mit einem Interimsschulgebäude mit gut 900 bis 1.100 m² Programmfläche. Auch für die Landwirtschaftliche Schule müsste von einer mittleren bis längeren Standzeit (über 5 Jahre) ausgegangen werden, so dass hierfür Container nicht geeignet sind. Die Anforderung wären daher vergleichbar mit dem Interimsschulgebäude für das Schulzentrum Krehlstraße, für das rd. 7 Mio. Euro zur Verfügung stehen.

Generell muss bei einem Interimsgebäude in dieser Größenordnung im Hinblick auf die Ausschreibung, Baugenehmigung, Bauzeit von einer Vorlauf- und Realisierungszeit von ein bis zwei Jahren ausgegangen werden, sobald die Finanzierung gesichert ist.

Es ist daher nicht möglich, ein Interimsgebäude bis September 2015 zur Verfügung zu stellen.

Dennoch wurden verschiedene Grundstücke für diesen Lösungsansatz untersucht:

Teilfläche des im Eigentum des Landes befindlichen Grundstücks Flst. 4441/1, Gemarkung Plieningen – sog. „Versuchsstation“ – gemäß Antrag Nr. 105/2015

Es handelt sich dabei um das Grundstück, das auch Standort für die Option Neubau ist. Für die zukünftige Entwicklung der Universität Hohenheim in Plieningen lässt das Land (Vertreter von Vermögen und Bau, Amt Stuttgart und Unibauamt, Universität Hohenheim und Staatsschule für Gartenbau) derzeit durch das Architekturbüro Heide, Frankfurt einen Masterplan erarbeiten, der die künftige Entwicklungsplanung für den gesamten Universitätscampus darstellen soll. Im Rahmen der Erarbeitung finden auch Arbeitsgruppensitzungen statt, in die das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und auch die Bezirksvorsteherin Plieningen-Birkach mit eingebunden sind. Teil dieses Masterplanverfahrens ist unter der Bezeichnung „Campus West“ die bisherige Versuchsstation auf dem Flst. 4441/1. Für den „Campus West“ soll ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden – die Einbringung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Ausschuss für Umwelt und Technik am 16.6.2015.

Bis der Bebauungsplan die entsprechende Planreife hat, ist das Gebiet planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen. Gemäß § 35 BauGB ist ein Schulgebäude – unabhängig davon, ob es sich um eine interimswise Containerlösung oder um einen Neubau handeln würde – im Außenbereich nicht genehmigungsfähig. Mindestvoraussetzung für eine Baugenehmigung wäre die erfolgte Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, sofern bei dieser keine grundlegenden Einwände vorgebracht werden. Wegen der Komplexität des Bebauungsplanverfahrens geht die Verwaltung davon aus, dass zwischen Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss ein Zeitraum von 1,5 – 2 Jahren liegen wird. Die Dauer des Verfahrens ist u.a. abhängig von den zu bearbeitenden Anregungen und Einwänden, die während der Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit eingehen. Der bisherige Stand im

Masterplanverfahren ist ausreichend für den Aufstellungsbeschluss. Für den im Weiteren zu erstellenden Bebauungsplanentwurf muss jedoch bezüglich der derzeit noch nicht abschließend diskutierten Punkte zwischen der Universität, Schule und Stadt ein Konsens erzielt werden. Der künftig festzusetzende Grünzug innerhalb des Campus West kommt grundsätzlich nicht für einen Interimsstandort in Frage, weil er ja auch künftig von Bebauung freigehalten werden soll.

Am 5.5.2015 wurde ein Abstimmungsgespräch zwischen Stadt und Land geführt – aufgrund einer schriftlichen Anfrage der Stadt bezüglich des in der Überschrift genannten Grundstücks. Teilnehmer dieses Gespräches waren Vertreter von Vermögen und Bau Baden-Württemberg – Amt Stuttgart und Universitätsbauamt, der Universität Hohenheim, der Staatsschule für Gartenbau und der Landwirtschaftlichen Schule, des Schulverwaltungsamts, des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung, des Hochbauamts sowie des Amts für Liegenschaften und Wohnen. Die wesentlichen Ergebnisse bzw. Erkenntnisse dieses Gesprächs sind:

- Der Standort für ein Interimgebäude darf den Zielsetzungen des Masterplanverfahrens nicht widersprechen. Somit könnte der Interim nur im Baufenster für die Option eines Schulneubaus – das sich in eine Teilfläche für die Landwirtschaftliche Schule und in eine Teilfläche für die Staatsschule aufteilt – liegen.
Die Baufenster für strategische Reserveflächen der Universität stehen dafür nicht zur Verfügung. Gleiches gilt für den planungsrechtlich zukünftig vorgesehenen Grünzug innerhalb des Campus West.
- Das bislang vorgesehene Baufenster für den Schulneubau wäre aus Sicht der Stadt sehr beengt im Hinblick auf die Gleichzeitigkeit Container und Baustelleneinrichtungsfläche für einen optionalen Neubau für die Landwirtschaftliche Schule.
- Eine exakte Definition des Baugrundstücks (Lage, Ausdehnung, Größe) ist derzeit nicht möglich, da sich die Beteiligten im Rahmen des Masterplanprozesses noch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben und der Anforderungen der Universität über eine abschließende Flächenaufteilung einigen müssen.

Standort Kreuzung Plieninger Straße / Kurt-Schumacher-Straße in Stuttgart-Möhringen – gemäß Antrag Nr. 105/2015

Die Grundstücke südlich der Kurt-Schumacher-Str. 18/1 und 20 befinden sich im Eigentum der Stadt Stuttgart und sind derzeit verpachtet. Sie könnten erstmals zum 31. Oktober 2015 gekündigt werden.

Allerdings können die Flächen nicht für ein Provisorium der Landwirtschaftlichen Schule zur Verfügung gestellt werden. Die Landeshauptstadt Stuttgart hat im Rahmen ihrer gesetzlichen Unterbringungspflicht bis Ende 2016 zusätzlich rd. 2.000 Plätze zur Unterbringung von Flüchtlingen zu schaffen. Seitens der Task Force wurde in Abstimmung mit Herrn Oberbürgermeister für diese Flächen eine Festlegung als Systembaustandort vorgenommen.

Fasanenhofschule, Markus-Schleicher-Straße

Wie oben dargestellt, bieten die vorhandenen Pavillons nicht ausreichend Platz für einen Ersatz für alle drei Außenstellen (Paracelsusstr. 36A und 44 sowie Scharnhäuser Str. 19). Der denkbare Lösungsansatz, die Pavillons abzureißen und an deren Stelle ein neues, größeres Interimsgebäude („Containerlösung“) aufzustellen, wurde ebenfalls geprüft. Dazu teilt das Baurechtsamt mit, dass diese Fläche außerhalb des Baufensters auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche liegt. Die Erstellung eines Gebäudes ist hier planungsrechtlich nicht möglich. Sofern hier ein Gebäude erstellt werden soll, müsste der Bebauungsplan geändert werden.

Ein Interimsgebäude für die Dauer von ca. zwei Jahren wäre nur dann möglich, wenn bereits jetzt schon Klarheit darüber bestehen würde, wo die Landwirtschaftliche Schule dann endgültig untergebracht werden soll. Da sich eine Interimslösung für diesen kurzen Zeitraum wirtschaftlich nicht darstellen lässt, scheidet auch dieser Ansatz aus.

Weitere Standorte in Plieningen

Nach aktueller Auskunft von Vermögen und Bau Baden-Württemberg im Mai 2015 kann das Land in Plieningen an anderer Stelle keine Grundstücke / Flächen für eine Interimslösung anbieten.

Die erneute stadtinterne Prüfung der Grundstückssituation in Plieningen hat zum Ergebnis geführt, dass derzeit keine geeigneten Flächen für einen Schulbau in Leichtbauweise („Containerlösung“) zur Verfügung stehen.

Die Untersuchungen haben also ergeben, dass keine Ersatzunterrichtsräume in anderen Schulgebäuden im Filderbereich bis September 2015 in dem notwendigen Umfang zur Verfügung gestellt werden können. Da auch kein geeignetes Grundstück für ein Interimsgebäude bereitgestellt werden kann und zudem für Planung und Umsetzung mindestens 1,5 bis 2 Jahre benötigt werden, ist auch auf diesem Wege keine Lösung zeitnah in Aussicht zu stellen.

4. Verbleibender Lösungsansatz

Mangels geeigneter Räume und Grundstücke im Filderbereich sieht die Verwaltung daher kurzfristig weiter nur die Möglichkeit, die Landwirtschaftliche Schule in einem anderen Schulgebäude in der Innenstadt unterzubringen. Aufgrund der räumlichen Entfernung zum Stammgebäude in Hohenheim/Plieningen müsste hier ein Flächenzuschlag auf rd. 1.100 m² erfolgen.

Das Schulgebäude in der Ludwigstraße 111 ist nach Auszug der Kaufmännischen Schule Nord seit Ende Februar 2015 frei, verfügt über die notwendigen Flächen bzw. Unterrichts- und Fachräume und könnte von der Landwirtschaftlichen Schule zum neuen Schuljahr bezogen werden. Der Vorteil für die Schule läge darin, dass damit drei Außenstellen in einem Gebäude zusammengefasst würden. Zweifellos nachteilig ist, dass der fachpraktische Unterricht zeitlich gebündelt im Stundenplan vorgesehen werden muss, um die Gewächshäuser besuchen zu können.

Der Standort Ludwigstraße 111 liegt an der S-Bahn-Haltestelle Schwabstraße, an der alle S-Bahnlinien vorbeikommen, ist daher für die hohe Zahl an auswärtigen Schüler gut erreichbar. Eine ausführliche Übersicht zu verschiedenen ÖPNV-Anbindungen ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Da die Ersatzräume für die Landwirtschaftliche Schule aber aus den bekannten Gründen zwingend bis zum neuen Schuljahr bereitstehen müssen, kann die Verwaltung keine andere Lösung aufzeigen.

Dass es sich dabei um eine Interimsnutzung handelt, zeigen die beschlossenen Prüfaufträge im Rahmen der Schulentwicklungsplanung für die beruflichen Schulen, nach denen dieser Standort künftig dem WG West zugedacht ist. Es ist daher auch im Interesse der Fachverwaltung, im Rahmen der Schulentwicklungsplanung baldmöglichst eine dauerhafte Lösung für die künftige Unterbringung der Landwirtschaftlichen Schule aufzuzeigen, deren Umsetzung dann zielgerichtet weiterverfolgt werden kann.

5. Ergebnis der Prüfung der Gutachten Außenstelle Scharnhäuser Str. 19

Der TÜV Süd und das Architekturbüro Klaus Hoch aus Stuttgart wurden von der Verwaltung beauftragt, die Gebäudesubstanz des Schulgebäudes Scharnhäuser Str. 19 zu untersuchen. Das Büro Hoch hat stichprobenhaft Fassadenöffnungen herstellen lassen und dabei massive Schäden am Gebäude festgestellt und dokumentiert. Aufgrund dieses Gutachtens wurde von der Hochbauverwaltung folgende fachliche Einschätzung abgegeben:

Etwa 70 % der Fachwerkkonstruktion der Außenwände des Gebäudes sind durch holzerstörende Pilze, eingedrungene Feuchtigkeit sowie tierische Holzschädlinge sehr stark beschädigt. Es ist davon auszugehen, dass sich der Pilzbefall auf einen Großteil der Bausubstanz des Gebäudes ausgebreitet hat. Auf längere Sicht ist mit einer weitergehenden **Schädigung des Tragwerks** durch Schädlinge und Feuchtigkeit zu rechnen. Um den tatsächlichen Umfang der Schäden zu ermitteln und den bisherigen Fortschritt des Pilzwachstums bestimmen zu können, sind **zwingend weitere umfangreiche Freilegungs- und Demontearbeiten** an Wänden, Decken, Dach und den haustechnischen Installationen unvermeidlich. **Ein Schulbetrieb ist dabei nicht möglich.**

Die vom TÜV vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen sind nur anteilig als substanzsichernd bzw. –erhaltend zu werten. Die substanzhaltenden Maßnahmen dienen aus Sicht der Hochbauverwaltung nur dazu, weitere Substanzschädigungen durch Feuchtigkeit zu verhindern. Lediglich im Erdgeschoss wurden Reparaturmaßnahmen am Fußboden vorgeschlagen. Die angesetzten Kosten sind mit einer Toleranz von +/- 30 % sehr ungenau angegeben. Der genaue Umfang der Maßnahmen kann erst nach der oben erwähnten tiefergehenden Untersuchung benannt werden. In jedem Fall werden nach der Untersuchung umfangreiche Instandsetzungsarbeiten an der Gebäudesubstanz, Innenausbaumaßnahmen sowie eine Neuinstallation der haustechnischen Anlagen notwendig sein.

Fazit:

Das Gebäude Scharnhäuser Str. 19 kann nur durch sehr weitreichende bauliche Maßnahmen erhalten werden. Eine Reparatur in Teilen ist nicht nachhaltig und birgt unkalkulierbare Risiken. Der Gutachter stellt umfangreiche Schädigungen am Gebäude fest und weist auf **zeitnahen Sanierungsbedarf** hin. Nur dadurch kann die **Standicherheit des Gebäudes** erhalten werden. Unter dem Begriff „zeitnahe Sanierung“ ist zu verstehen, dass dies innerhalb eines halben Jahres erfolgt. Zumindest der Beginn der Baumaßnahmen müsste innerhalb dieser Zeitspanne liegen, d.h. Baubeginn spätestens in den Sommerferien 2015 bzw. im September 2015. Eine Sanierung im laufenden Betrieb ist nicht möglich. **Zur Sanierung muss der Schulbetrieb** ausgelagert werden.

Aufgrund des nicht vollständig zu ermittelnden Schadenumfanges kann derzeit nur eine sehr grobe Kostenschätzung abgegeben werden. Diese liegt bei mindestens 3,5 Mio. € einschließlich Baunebenkosten.

Die Kosten für einen vergleichbaren Neubau belaufen sich auf ca. 3,0 – 3,5 Mio. €.

Unter Berücksichtigung der umfangreichen notwendigen Sanierungsarbeiten an der Gebäudesubstanz und den damit verbundenen hohen Kosten, hält die Verwaltung die Sanierung des Gebäudes Scharnhäuser Str. 19 für nicht wirtschaftlich.



Anlage 2 GRDRs 406-2015 ÖPNV.pdf