

KREISSTADT METTMANN Die Bürgermeisterin		Drucksachennummer 112.1/2023
Beschlussvorlage		
Dezernat 3 und 4 Janseps, Tobias Sucic, Marko	öffentlich ☒ nicht öffentlich ☐	

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Gemeinsamer Ausschuss für Schule und Bildung sowie für strategische Stadtplanung, Stadtentwick- lung und Bauen	6	09.03.2023

Neuordnung Schullandschaft am Standort Goethestraße und Borner Weg

Finanzielle Auswirkungen

Kosten (einschließl. MWSt.)

Produkt

Haushaltsjahr

Folgekosten

Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung ☐ ja ☐ nein

Deckungsvorschlag

Anmerkung der Stadtkämmerin:

UMWELTBELANGE werden besonders berührt im Bereich:

☐ Abfall	☐ Wasserhaushalt	☐ Klima / Auswirkung CO2-Bilanz
☐ Boden	☐ Natur- und Artenschutz	☐ Emissionen / Immissionen

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Verwaltung wird beauftragt, alle erforderlichen Planungsschritte gem. der Variante 2a dieser Vorlage für das Interim und den finalen Standort der Gesamtschule am Standort Goethestraße und Borner Weg einzuleiten und die Planung umzusetzen.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>			
	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
Die Grünen			
SPD			
FDP			
Zur Sache!ME			
WGME			
AfD			
M.U.T			
Bürgermeisterin			

Verwaltungserläuterung:

Wesentlicher Meilenstein bei den Schulplanungen an der Goethestraße und am Borner Weg ist die Entscheidung des Rates vom 05.10.2021, dass die Gesamtschule an dem jetzigen Standort der Grundschule Otfried-Preußler-Schule (OPS) geplant werden soll. Die OPS benötigt daher für einen längeren Zeitraum einen Interimsstandort, um das zukünftige Baugelände der Gesamtschule frei zu ziehen.

Als Standort für dieses Interim kommt nach umfangreicher Prüfung nur der Parkplatz vor der Sportanlage Auf dem Pfennig in Frage. Für diesen Standort haben PD-Berater als externes Beratungsbüro bereits eine Machbarkeitsstudie inkl. Kostenaufstellung erarbeitet und vorgestellt.

Im Nachgang der letzten gemeinsamen Sitzung vom Ausschuss für Schule und Bildung und dem Ausschuss für strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen vom 30.11.2022 wurden zwei Szenarien mit insgesamt fünf Varianten untersucht. Szenario eins geht von einem kompletten Neubau der Gesamtschule aus und Szenario zwei prüft einen Teil-Neubau unter Mitnutzung des Realschulgebäudes. Zwei der fünf vorgestellten Varianten des Szenarios zwei (2b und 2c) wurden ausgeschlossen, weil sie nicht umsetzbar sind. In Szenario 2b reicht die Fläche für die Container nicht aus und das Szenario 2c sah eine suboptimale Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück vor. Drei Varianten wurden vertiefend von PD Berater im weiteren Planungsverlauf untersucht:

- 1a) Im Rahmen dieser Variante wurde ein Neubau der Gesamtschule auf dem heutigen OPS Grundstück in einem Bauabschnitt untersucht. Zeitweise werden die aufwachsende Gesamtschule und die auslaufende Realschule sich ein Gebäude teilen, bis die Realschule ausgelaufen ist und der Raumbedarf der Gesamtschule über die Schulgebäude der Carl-Fuhlrott-Realschule (CFR) und Anne-Frank-Schule (AFS), sowie über zusätzliche Schulcontainer auf dem Bolzplatz am Borner Weg und auf dem Sportplatz der heutigen OPS abgedeckt wird. Nach Inbetriebnahme des Gesamtschulneubaus können die abgängigen Gebäude der ehemaligen AFS dann für einen Grundschulneubau weichen.
- 1b) Die zweite Variante geht auch von einem Neubau der Gesamtschule auf dem heutigen OPS Grundstück aus, realisiert werden soll dieser jedoch in zwei Bauabschnitten. In dieser Variante wird die AFS so früh wie möglich abgerissen, um an dieser Stelle zeitgleich mit der Gesamtschule die OPS neu zu bauen. Der Raumbedarf für die aufwachsende Gesamtschule im Interim wird in der CFR sowie durch Schulcontainer auf dem Sportplatz der heu-

tigen OPS gedeckt. Die Interimszeit der Grundschule am Standort Auf dem Pfennig ist in dieser Variante stark verkürzt.

- 2a) In Variante 2a untersucht PD-Berater einen Teil-Neubau der Gesamtschule unter Mitnutzung des Realschulgebäudes. Bei diesem Szenario kann die Realschule nicht als Interimsstandort genutzt werden, da das Gebäude für eine vollständige Sanierung frei gezogen werden muss. Deswegen wird hier nach Auslaufen der Realschule lediglich die AFS, sowie weitere Container auf dem Bolzplatz am Borner Weg und dem Sportplatz der OPS verwendet, um die Raumbedarfe während der Interimszeit zu decken.

Bei diesen drei Varianten prüft PD-Berater die Sinnhaftigkeit, die Machbarkeit sowie die Kosten und stellt die Vor- und Nachteile als Entscheidungsgrundlage für die weiteren Planungen gegenüber. Die Grundschule und Gesamtschule wurden gemeinsam betrachtet, um einen ganzheitlichen Überblick zu erhalten. Somit wurden bei den Varianten, neben den Kosten und der Zeitplanung für Interimsbau und Neubau der Gesamtschule, auch die Kosten und Zeitplanung des Interimsbaus der Grundschule mit in die Bewertung aufgenommen. Die Ergebnisse dieser Prüfungen werden durch PD-Berater in der Sitzung vorgestellt.

Die Bewertung der Verwaltung erfolgt nach mehrfachen internen Diskussionen und unter Einbezug mehrerer Fachlichkeiten. Aus den Diskussionen ergab sich Reihenfolge und Gewichtung folgender Kernkriterien:

1. Zukunftsfähige Schule

Die Gesamtschule und die OPS sollen zukunftsfähige Schulgebäude mit attraktiven Schulhöfen erhalten, die für alle Nutzerinnen und Nutzer gut erreichbar sind (Auto, Rad- und Fußgänger_innen).

2. Zeit

Die Schulen sollen so schnell wie möglich umgesetzt werden, damit die Beeinträchtigungen für alle Personen so gering wie möglich ist.

3. Flächeneffizienz

Die Grundstücke sollen so effizient wie möglich ausgenutzt werden.

4. Nachhaltigkeit

Das Gebäude der CFR ist bei allen Varianten zu erhalten und zu nutzen.

5. Kosten

Die Schulgebäude sollen so kostengünstig wie möglich umgesetzt werden.

1. Zukunftsfähige Schule

Bei allen drei Varianten ist sichergestellt, dass die beiden Schulen zukunftsfähige Schulgebäude entsprechend moderner Pädagogikkonzepte erhalten. In den ersten beiden Varianten erhält die Gesamtschule einen kompletten Neubau, der als moderne Clusterschule umgesetzt werden kann. Das Gebäude der CFR kann in Variante 2a für Fach- oder Verwaltungsräume genutzt und somit auch in eine moderne Clusterschule integriert werden.

Die Variante 2a hat von allen Varianten die größte Freifläche, die zum einen als Schulhoffläche, zum anderen auch als Flächen für oberirdische Stellplätze genutzt werden kann. Die Schulhoffläche in Variante 1a und 1b sind ausreichend groß, es ist auf Grund der geringeren Grundstücksgröße jedoch nur bedingt möglich, oberirdische Stellplätze zu realisieren. Bei diesen beiden Varianten muss der ruhende Verkehr (Autos und Fahrräder) zwingend in einer Tiefgarage oder in einem Parkhaus untergebracht werden. Dies muss als Mehrkosten entsprechend berücksichtigt werden.

2. Zeit

In allen drei Varianten ist die Nutzungsaufnahme des Gesamtschulgebäudes gleich (3. Quartal 2029), nur die Nutzungsaufnahme des Grundschulgebäudes ist bei Variante 1b im Gegensatz zu den anderen Varianten um drei Jahre verkürzt. Dies wird durch den gleichzeitigen Bau der beiden Schulen möglich.

Die Varianten 1b und 2a sehen den Bau jeweils in zwei Bauabschnitten vor, die Sporthallen werden erst nach der Fertigstellung der Schulgebäude gebaut, da die Fläche vorher für das Interim der Gesamtschule benötigt wird. In Variante 1a wird sowohl die Gesamtschule als auch die Grundschule in einem Bauabschnitt gebaut. Die Variante 2a benötigt für die Umsetzung die meiste Zeit.

3. Flächeneffizienz

In allen drei Varianten werden die Grundstücke effizient ausgenutzt. In den ersten beiden Varianten ist die städtebauliche Dichte auf Grund des kleineren Grundstückes sehr hoch, in Variante 2a kann der Neubau der Gesamtschule auch in einer geringeren Dichte realisiert werden, da das Grundstück größer ist. Die ersten beiden Varianten sehen eine Nachnutzung des CFR Gebäudes für andere Nutzungen und die Variante 2a die vollständige Integration in die Planung vor. Andere Nutzungen können z. B. Büronutzungen für die Verwaltung, Räume für die VHS, sozialen Wohnraum, Unterbringung für Flüchtlinge, Räume für Start up hubs, den Verkauf des Gebäudes als

Verwaltungsgebäude an Dritte oder ähnliches sein. Kosten für die Vorbereitung auf die Nachnutzung des CFR Gebäudes müssen als Mehrkosten berücksichtigt werden.

4. Nachhaltigkeit

Bei allen Planungen ist das erhaltenswerte Hauptgebäude der CFR berücksichtigt worden. Vor dem Hintergrund eines ressourcenschonenden Bauens sind alle drei Varianten im Sinne der Nachhaltigkeit umsetzbar.

5. Kosten

In allen Varianten wurde das Gebäude der CFR erhalten. In den Varianten 1a und 1b steht die Nachnutzung des Gebäudes noch nicht fest. Die Umbau- und Sanierungskosten sind auf Grund der derzeit nicht festgelegten Nachnutzung in dieser Untersuchung nicht beziffert worden und sind als Mehrkostenaufwand der ersten beiden Varianten noch zu berücksichtigen. Die Variante 2a sieht die vollständige Integration des CFR Gebäudes in die Gesamtschule vor und ist in der Untersuchung bei den Kosten bereits berücksichtigt worden.

Auch die Flächen für Stellplätze sind bei den bisherigen Planungen nicht berücksichtigt worden. In den Varianten 1a und 1b ist auf Grund der wenigen Flächen auf dem Grundstück der ehemaligen OPS der Bau eines Parkhauses oder einer Tiefgarage notwendig. Bezieht man auch diese Mehrkosten in die Bewertung mit ein, beurteilt die Verwaltung die Variante 2a als schlussendlich die kostengünstigste Variante.

Gesamtbewertung

Jede Variante hat sowohl positive als auch negative Perspektiven. Je nachdem, aus welchem Blickwinkel die Planungen betrachtet werden, verschieben sich die Argumente, das macht eine Gesamtbewertung sehr komplex.

Aus Sicht der Stadtverwaltung wird die Variante 2a favorisiert. Auf Grund der Größe des Grundstückes ist hier der Bau einer modernen Schule bestehend aus einem Neubau und dem Altbau der Realschule in einer dem Standort angemessenen Dichte möglich. Das Gebäude der bisherigen Realschule bleibt zwar nicht für alternative Nachnutzungen übrig, ist jedoch entsprechend auch den Wünschen in Teilen der Politik sinnvoll und nachhaltig in die Planung mit integriert. Das erhaltenswerte Hauptgebäude der CFR als Schulgebäude zu erhalten und für die Gesamtschule zu nutzen war von Beginn an Teil der Überlegungen und wird mit der Variante 2a vollumfänglich realisiert.

Mit der Nutzung des Hauptgebäudes als Teil der Gesamtschule ist auch der Standort der neuen OPS klar auf das Grundstück am Borner Weg verortet. Die erwartete Schüler_innenzahl für beide

Schulstandorte zuzüglich der benachbarten Förderschule forderten eine bestmögliche Entzerrung der Standorte im Sinne der Schüler_innen, Lehrkräfte, Eltern und Anwohnenden. Auch nach internen Diskussionen unter Beleuchtung der aktuellen und zukünftig möglichen verkehrlichen Regelungen galt die Entzerrung aus Sicht der Stadtverwaltung als unumgänglich.

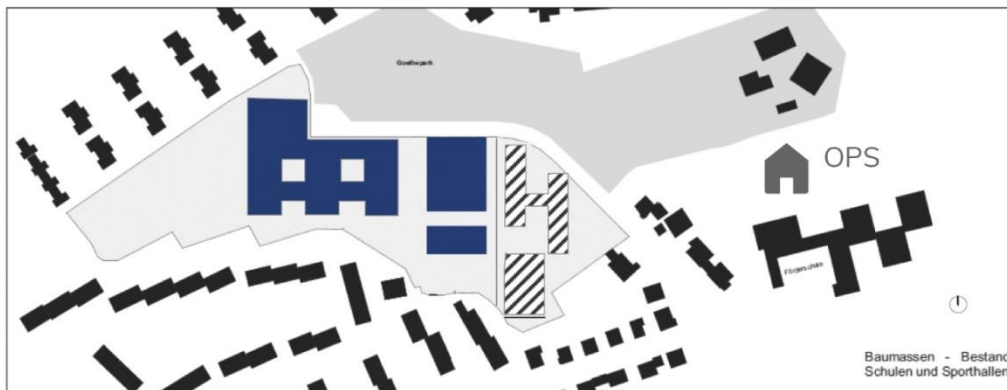
Die Varianten 1a und 1b sehen eine sehr dichte Bebauung vor. Insbesondere die Platzierung einer fünffach Sporthalle im unmittelbaren Umfeld der vorhandenen Reihenhausbebauung in der Potsdamer Straße ist bei den deutlich kleineren Grundstücken gegenüber 2a kritisch zu bewerten. Zudem ist der Bau einer Tiefgarage oder eines Parkhauses auf Grund der geringeren Grundstücksfläche notwendig. Ein Parkhaus wird die bereits sehr dichte Bebauung noch weiter verdichten, eine Tiefgarage wird die Baumaßnahme teurer machen. Die Qualität der Schulen in den Varianten 1a und 1b erachtet die Stadtverwaltung aufgrund der sehr dichten Bebauung, die zu kompakten Gebäuden und voraussichtlich mehr Geschossen als in 2a führen würde in Kombination mit dem deutlich kleineren Außengelände und der vorhandenen Topographie zur Gestaltung des Geländes aus schulfachlicher Perspektive als geringer als dies mit 2a zu realisieren ist.

Der Faktor Zeit war für die Stadtverwaltung der Aspekt, der als einziges gegen die Variante 2a gesprochen hat. Die Beplanung der jeweiligen Abschnitte in 2a wird jedoch als realistisch erachtet mit Potential nach unten ab zu weichen. Die Komprimierung von 1b klang sehr erstrebenswert, wird seitens der Stadtverwaltung aber als unrealistischer in der Umsetzung eingestuft. Damit droht für Variante 1b eher Verzug als für die anderen beiden Varianten. Das große Plus der Variante 1b ist damit neutralisiert.

Die Stadtverwaltung kommt unter Einbeziehung aller bekannten, vorliegenden und zu beurteilenden Aspekte zu dem Ergebnis, dass die Variante 2a einen zukunftsfähigen Bau der Gesamtschule und der Otfried-Preußler-Schule in angemessener Zeit sicherstellt und dabei sowohl die Flächeneffizienz, das nachhaltige Bauen und die Kosten angemessen berücksichtigt werden.

Anlage**Variante 1a: günstigste, kompakte Variante**

Interimsphase

**POSITIV**

- kostengünstigste Variante, da wenig Container für Interim GE
- größtes Baufeld, da nur wenig Container auf Sportplatz OPS stehen
- aktuelle Investitionen in AFS nachhaltiger als V1b

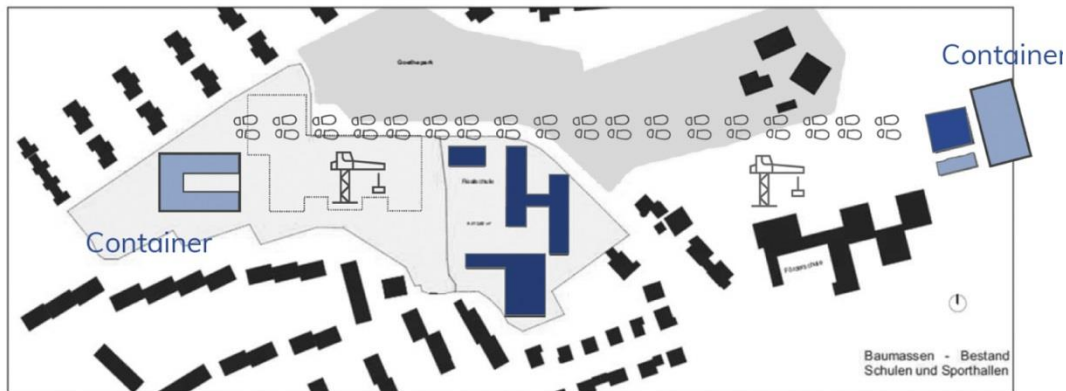
NEGATIV

- hohe bauliche Dichte
- OPS Interim mindestens 5 Jahre
- längere Bauzeit als V1b ist krisenanfälliger

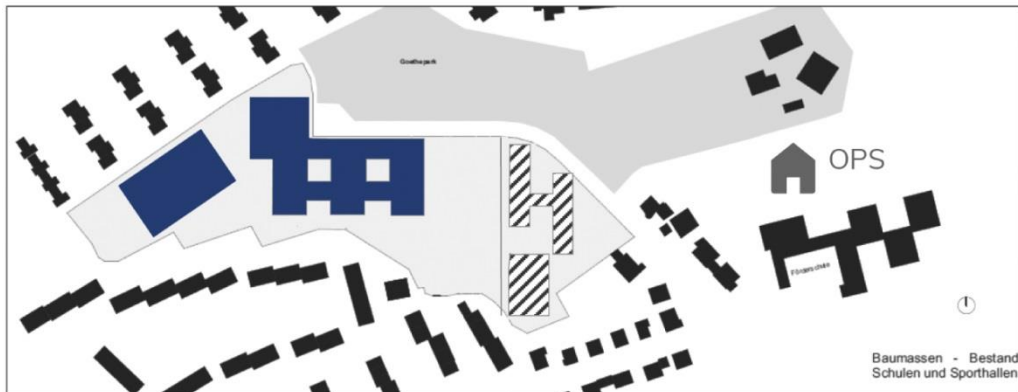
Mehrkosten zu erwarten:

- Sanierung CFR Gebäude für sinnvolle Nachnutzung
- Fläche für Stellplätze (Tiefgarage/Parkhaus)

Variante 1b: schnelle, kompakte Variante



Interimsphase



POSITIV

- OPS Interim nur 2,5 Jahre durch gleichzeitigen Schulbau GE und OPS
- Baulaufzeiten kürzer als in 1a und 2a, daher Kostensteigerung geringer und Kalkulation und Umsetzung krisensicherer
- parallel durchgeführte Bauphasen verkürzen die Bautätigkeit im Quartier

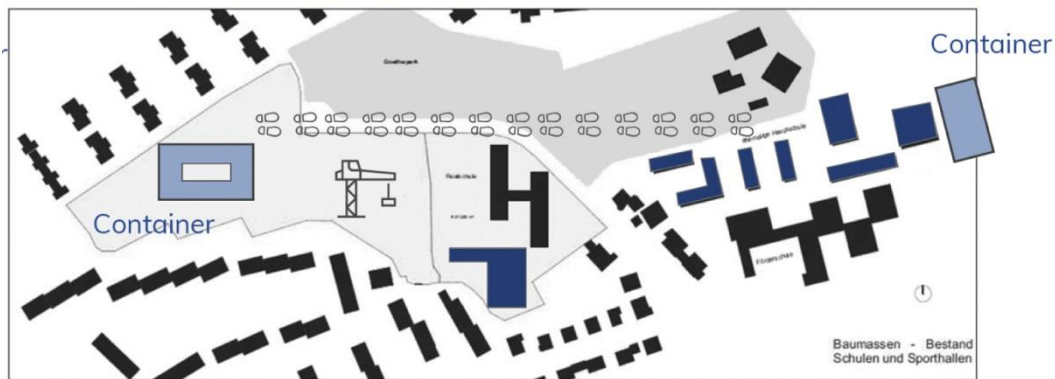
NEGATIV

- teuer weil GE mehr Container im Interim benötigt
- hohe bauliche Dichte
- aktuelle Investitionen in AFS weniger nachhaltig

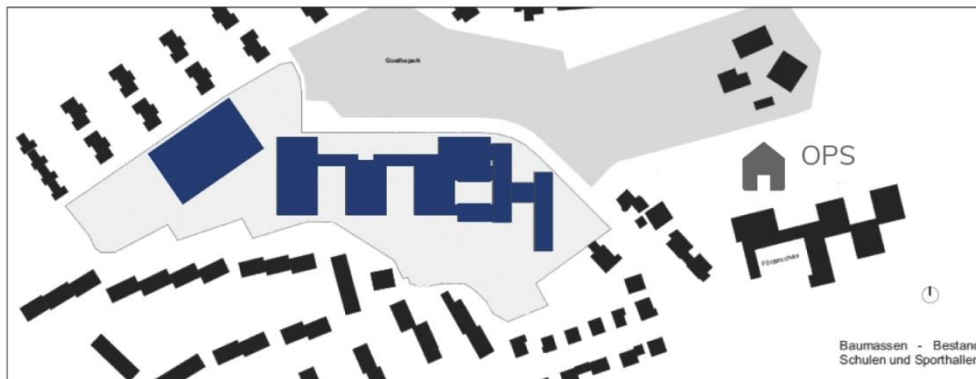
Mehrkosten zu erwarten:

- Sanierung CFR Gebäude für sinnvolle Nachnutzung
- Fläche für Stellplätze (Tiefgarage/Parkhaus)

Variante 2a: Variante mit geringerer baulichen Dichte



Interimsphase



POSITIV

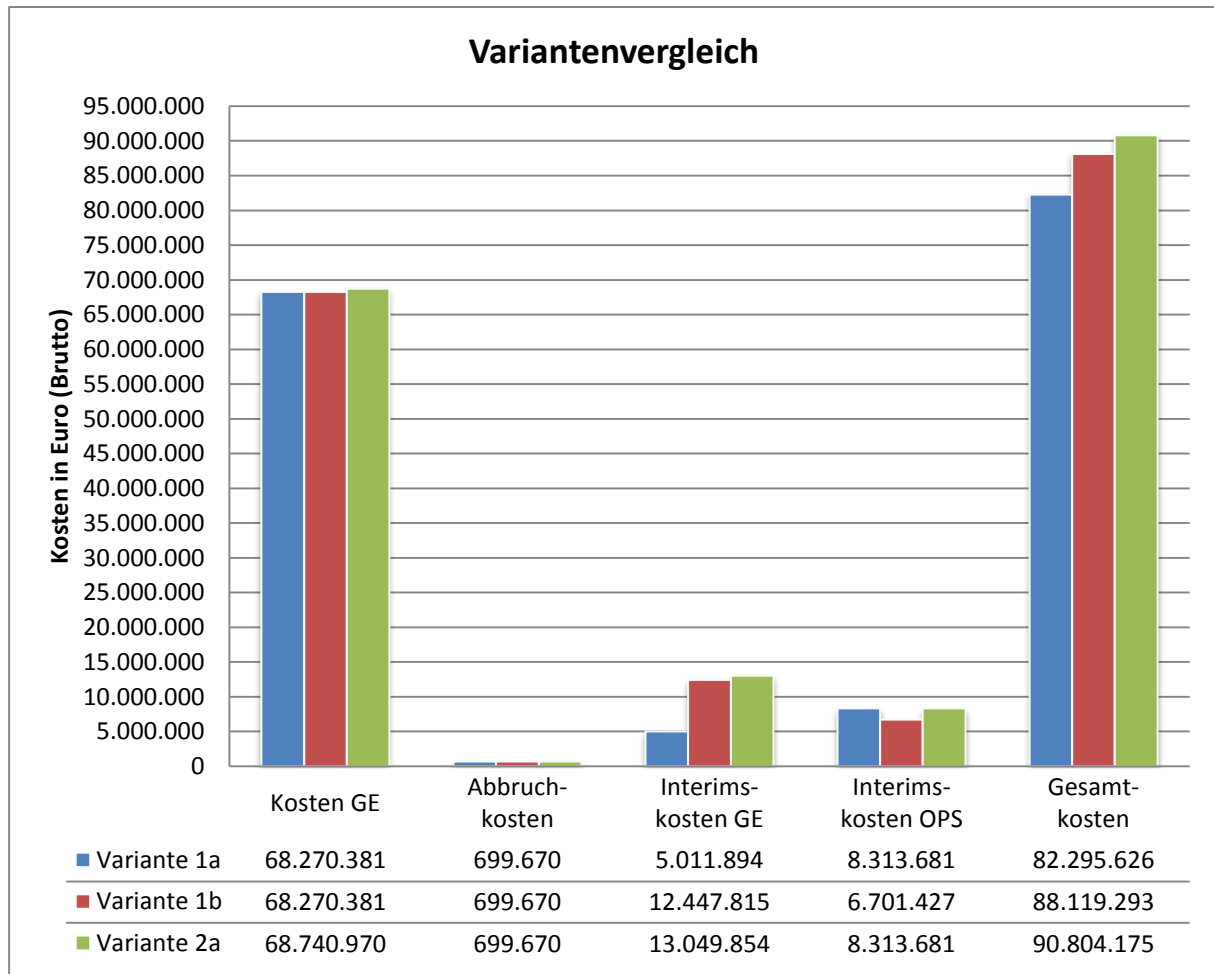
- vollständige Integration des CFR Gebäudes in die Gesamtschule
- geringere bauliche Dichte, größere Frei- und Schulhofflächen
- aktuelle Investitionen in AFS nachhaltiger als in V1b

NEGATIV

- teuerste Variante weil die meisten Container im Interim benötigt werden
- OPS Interim mindestens 5 Jahre
- CRF Gebäude steht für eine andere Nachnutzung nicht mehr zur Verfügung
- Risikopotential resultierend aus Bestandsnutzung
- längere Bauzeit als V1b ist krisenanfälliger

Mehrkosten zu erwarten:

- Fläche für Stellplätze (oberirdische Stellplätze/Tiefgarage/Parkhaus)



Janseps

Sucic