

Vorlage Nr. 001/20

Betreff: **Zügigkeitsoffensive -Elsa-Brändström-Realschule
-Standortentscheidung-**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Schulausschuss	22.01.2020	Berichterstattung durch:	Herrn Gausmann Frau Gehrke
Sportausschuss	22.01.2020	Berichterstattung durch:	Herrn Dr. Lüttmann Herrn de Groot-Dirks
Bauausschuss	30.01.2020	Berichterstattung durch:	Frau Schauer

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 1	Bildung und Inklusion - die Zukunftssicherung als dauerhafte Aufgabe
Produkt 850	Bereitstellung schulischer Einrichtungen
Produkt 851	Zentrale Leistungen für Schüler/innen
Produktgruppe 07	Sportförderung

Finanzielle Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
<input checked="" type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich	
Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	€	Auszahlungen	Kosten Wettbewerb 300.000 €
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	Kosten Wettbewerb 300.000 €
Finanzierung gesichert			
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
durch			
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input checked="" type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)	Die Kosten für den Wettbewerb wurden im Entwurf des HH-Plans aufgenommen		

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

1. Der Schulausschuss nimmt die beiden Standortvarianten zur Kenntnis und empfiehlt dem Bauausschuss die bauliche Umsetzung der Zügigkeitsoffensive für die Elsa-Brändström-Realschule am Standort Schüttemeyerstraße.
2. Der Sportausschuss nimmt die beiden Standortvarianten zur Kenntnis und empfiehlt dem Bauausschuss die bauliche Umsetzung der Zügigkeitsoffensive für die Elsa-Brändström-Realschule am Standort Schüttemeyerstraße.
3. Der Bauausschuss nimmt die beiden Standortvarianten zur Kenntnis und beschließt die bauliche Umsetzung der Zügigkeitsoffensive für die Elsa-Brändström-Realschule am Standort Schüttemeyerstraße.
4. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung auf Grundlage des beschlossenen Raumprogramms mit der Erstellung der notwendigen Unterlagen für die Auslobung eines öffentlichen Architekturwettbewerbes. Die erstellten Wettbewerbsunterlagen werden dem Bauausschuss vorgelegt.

Begründung:

Beschlusslage:

In der Ratssitzung vom 9. Juli 2019, Vorlage 216/19, wurde die Erhöhung der Zügigkeit der Elsa-Brändström-Realschule auf 6 Züge beschlossen.
Am 06.11.2019 wurde das entsprechende Raumprogramm im Schulausschuss beschlossen. Außerdem wurde in der Sitzung die Verwaltung beauftragt, die notwendigen Planungs- und Umsetzungsschritte für eine Erweiterung/einen Umbau einzuleiten.

Herangehensweise:

Ergänzend zum beschlossenen Raumprogramm, das für die wesentlichen Unterrichtsbereiche die erforderlichen Nutzflächen enthielt, hat der Hochbau die für eine Standortüberprüfung erforderlichen Bruttogrundflächen (Nutzfläche + Verkehrsfläche + Technikflächen + Konstruktionsflächen) ermittelt. Aktuell beträgt die Bruttogrundfläche der Elsa-Brändström-Realschule ca. 7.200 m², ohne Sporthalle und Gärtnerunterkünfte. Zukünftig wird eine Fläche von ca. 11.700 m² erforderlich sein. Diese Erhöhung hat umfassende Um-/Neubaumaßnahmen zur Folge.

Auf dieser Grundlage wurden verschiedene Standorte im Stadtgebiet zur Umsetzung des Raumprogramms geprüft. Dabei war maßgebend, dass sie ausreichend groß und ohne zeit- aufwändige Grundstücksverhandlungen zur Verfügung stehen würden.

Auf den Standorten

A Schüttemeyerstraße, **Anlage 1** und

B dem zur Salzbergener Straße hin gelegenen Grundstücksbereich des Emslandstadions, **Anlage 2**

wurde eine theoretisch mögliche Anordnung der Flächen getestet. Als Randfaktoren wurden bei der Anordnung die umgebende Bebauung, der Baumbestand und die Besonnung berücksichtigt. Diese mögliche Anordnung dient nur zum Flächennachweis und stellt keine konkrete Planung dar.

Die Ermittlung der Kosten erfolgt mittels der BKI-Datenbank (Bau Kosten Informationszentrum), Sonderteil Objektdaten Schulen 2017. Die Kosten wurden auf der ersten Ebene ermittelt und mit den entsprechenden Jahres- und Regionalfaktoren indexiert. Die Baukostensammlung des BKI enthält eine Mischung unterschiedlichster gebauter Objekte. Daher können die ermittelten Daten nur eine grobe Orientierung darstellen. Die später auf einer Entwurfsgrundlage ermittelten Kosten werden sicherlich davon abweichen. Dennoch handelt es sich mit dem BKI-Verfahren um eine etablierte Methode, Kosten vor dem eigentlichen Entwurf zu ermitteln.

Die Kosten für die Sporthalle wurden gesondert ermittelt. Als Grundlage dienten das Raumprogramm und die indexierte Kostenfeststellung der Euregio-Sporthalle. Die Außenkabinen wurden auf identischer Grundlage hinzugefügt. **Anlage 5**

Gemeinsam wurde in der verwaltungsinternen und fachbereichsübergreifenden Projektgruppe "Erweiterung/Neubau der Elsa-Brändström-Realschule" u.a. eine Liste entwickelt, die die beiden Standorte A und B vergleichend nebeneinander stellt.

Unter den folgenden Themengruppen wurden die Eigenschaften der beiden Standorte gegenübergestellt:

- Grundstück und Lage im Stadtgebiet
- Zustand vorhandene Bausubstanz
- Zustand/Bestand Grünflächen
- Bauliche Umsetzung zukünftiges Schulkonzept/Standardraumprogramm
- Bedeutung für Schul- und Vereinssport
- Anforderung an geplante Baumaßnahmen
- Bauzeit und Schulbetrieb
- Schulwege
- Verwertung der vorhandenen Gebäude
- Fördermittel
- Kosten

Die Einzelheiten sind der als **Anlage 4** beigefügten Liste zu entnehmen.

Standort A, Schüttemeyerstrasse:

Mit dem bestehenden Standort der EBR an der Schüttemeyerstraße handelt es sich um einen etablierten Schulstandort im Stadtgebiet. Aufgrund der ca. 50 Jahre alten Bausubstanz und der bisher kleinteiligen Anordnung auf dem Grundstück ist davon auszugehen, dass es nicht möglich sein wird, alle Gebäude zu erhalten und umzubauen. Die Erhöhung des Flächenbedarfs der Realschule erfordert eine kompaktere Bauweise. Der Struktur des Wohnumfeldes Rechnung tragend, ist keine flächendeckende Dreigeschossigkeit auf dem Grundstück anzustreben. Durch einen Verzicht auf die Sporthalle auf dem eigenen Schulgrundstück an der Schüttemeyerstraße könnte flexibel in zwei unterschiedlichen Grundstücksbereichen gebaut werden. Das vorhandene Grundstück bietet theoretisch ausreichend Platz für die Umsetzung des Raumprogramms und die erforderliche Schulhoffläche.

Die Schulsportmöglichkeiten der Realschule würden in diesem Fall durch den Neubau einer Dreifeld-Sporthalle am Emslandstadion erreicht werden. Durch den Neubau der Außenkabinen am Stadion würde auch ein Plus für den allgemeinen Vereinssport erreicht werden, siehe **Anlage 3**. Die bestehenden Fußballplätze und die Stadionrunde könnten erhalten bleiben.

Für den Schulsport der benachbarten Paul-Gerhardt-Schule, die zur Zeit auch die Halle an der Schüttemeyerstraße nutzt, müsste in diesem Fall, d.h. bei einem Abbruch der Sporthalle Schüttemeyerstraße, auf dem eigenen Grundstück eine neue Einfeld-Sporthalle errichtet werden.

Zeitlich werden für die Baumaßnahmen an der Schüttemeyerstraße voraussichtlich zwei Bauabschnitte notwendig sein. Da bei einem Teilabbruch Klassen- oder Fachräume wegfallen würden, wären diese im ersten Abschnitt zu ersetzen und zu ergänzen. Der zweite Bauabschnitt könnte dann mit einem Teilabbruch bestehender Gebäudeteile beginnen und die Gebäudestruktur final zusammenführen. Eine Fertigstellung im Sommer 2024 wäre möglich. Ob und in welcher Form temporäre Raumlösungen für die Bauzeit und die Erhöhung der Anzahl der Klassenräume erforderlich sind, ist stark entwurfsabhängig und könnte in die Ausschreibung des Wettbewerbes aufgenommen werden.

Eine frühzeitige Verlagerung der Sporthalle an der Schüttemeyerstraße zum Emslandstadion hin würde eine flexiblere Nutzung der Grundstücksflächen ermöglichen. Es wird vorgeschlagen, den Neubau der Sporthalle nicht in den eigentlichen Wettbewerb aufzunehmen, sondern als eigenständiges Verfahren vorab zu starten. So könnten die erforderlichen Sporthallenkapazitäten für die wachsende Realschule frühzeitig zur Verfügung stehen und Engpässe durch den Abbruch der alten Sporthalle der EBR vermieden werden. Die für den Abbruch der alten Sporthalle am Emslandstadion erforderlichen Ersatzkapazitäten könnten insbesondere in der hellen Jahreszeit durch eine verstärkte Nutzung der Stadionaußenflächen aufgefangen werden. In der übrigen Zeit würde die Sporthalle im Josef-Winkler-Zentrum zur Verfügung stehen, die schon jetzt alleinig durch die Elsa-Brändström-Realschule genutzt wird. Ggf. sind Absprachen zur übergangsweisen Mitnutzung der Sporthalle an der Gertrudenschule bzw. der Sporthalle am Gymnasium Dionysianum zu treffen.

Die Kosten für die Baumaßnahmen der Variante A betragen ca. 26,6 Mio. €, **siehe Anlage 5**.

Standort B, Emslandstadion:

Auf der Sportfläche des Emslandstadions befinden sich zurzeit neben der eigentlichen Stadionrunde (incl. Außenkabinen) auch noch ein Bolzplatz, ein Fußballfeld mit Flutlichtanlage und eine Einfeld-Sporthalle. Davon ausgehend, dass dauerhaft eine Konzentration der Sportaußenflächen zum Jahnstadion hin erzielt werden soll, wäre es theoretisch möglich, die an der Salzbergener Straße gelegenen Sportflächen für einen Schulneubau zu nutzen. Aufgrund der vitalen Baumstruktur um die Stadionrunde herum, wurde diese Fläche nicht in die Überlegungen einbezogen. Auch bei dieser Standortvariante würde die vorhandene Einfeld-Sporthalle des Emslandstadions durch eine moderne Dreifeld-Sporthalle incl. Außenkabinen ersetzt werden.

Aufgrund der vorhandenen Mehrfamilienhausbebauung im Bereich Katerkamp ist auf dem nordwestlichen Grundstücksbereich eine durchgehend dreigeschossige Bebauung denkbar. Die Fläche ermöglicht eine zusammenhängende Großstruktur für das Schulgebäude.

Aufgrund der Größe der Baumaßnahme ist eine Bauzeit von 1,75 Jahren voraussichtlich erforderlich. Die Größe bedingt auch eine entsprechende Planungs- und Ausschreibungsphase. Eine Fertigstellung im Sommer 2024 ist möglich.

Da keine Umbaumaßnahmen im Bestand stattfinden, sind für die bis 2024 bereits erforderlichen zusätzlichen Klassenräume temporäre Raumlösungen (Ausweichstandorte, Mobile Raumsysteme etc.) erforderlich.

Da für den Standort B ein Gesamtkonzept (Gebäude, Stellplätze etc.) im Wettbewerb erarbeitet wird und ein gestalterischer Bruch nicht wünschenswert ist, stehen die Hallenflächen für die Realschule auch im Sommer 2024 zur Verfügung.

Die Kosten für die Baumaßnahmen der Variante B würden ca. 31,2 Mio. € betragen, **siehe Anlage 5.**

Über die weitere Verwendung der Gebäude an der Schüttemeyerstraße ist noch gesondert zu beraten. Denkbar sind sowohl ein Verkauf des Gesamtgeländes, der Erhalt von Teilflächen/Teilgebäuden, als auch der vorläufige Erhalt der gesamten Gebäude als Ausweichstandort bei weiteren Schulumbauten im Stadtgebiet.

Bei einem Erhalt zwecks Umnutzung für andere Schulen würden für das Gebäude EBS II (energetische Sanierung, brandschutztechnische Ertüchtigung, barrierefreie Erschließung, allgemeine Bauunterhaltung, etc.) ca. 800.000 € Kosten anfallen. Für die Sanierung der Sporthalle wären ca. 500.000 € erforderlich. Die erforderliche barrierefreie Zugänglichkeit ist darin nicht enthalten. Für die Nutzung der anderen Gebäude würden voraussichtlich auch Kosten anfallen. Diese sind aber abhängig vom Schultyp und der jeweils individuellen Nutzungsgröße und können daher zurzeit nicht benannt werden.

Falls die Sporthalle an der Schüttemeyerstraße erhalten bliebe, könnte diese u.a. für den Schulsport der Paul-Gerhardt-Schule genutzt werden; erforderliche Maßnahmen siehe oben.

Zeitlicher Ablauf

Um die baulichen Maßnahmen bis zum Schuljahreswechsel 2024/25 umsetzen zu können, ist ein ambitionierter Zeitplan erforderlich, **siehe Anlage 6.** Zu Beginn ist ein Architekturbüro zu beauftragen, das die Entwurfsgrundlage erarbeiten soll. Um dieses Büros auszuwählen, wird die Durchführung eines Architekturwettbewerbes vorgeschlagen. Dieses Verfahren wird ca. 1 Jahr dauern.

Im Januar 2021 kann dann auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses die Beauftragung des Architekten erfolgen. Daran wird sich eine umfangreiche Entwurfs- und Planungsphase anschließen. Sowohl beim Standort A als auch beim Standort B ist dafür sicherlich ein Jahr einzukalkulieren.

Die Stellung des Bauantrages könnte dann im Februar 2022 möglich sein.

Nach der Baugenehmigung können dann die erforderliche Ausführungsplanung und die Ausschreibung der Gewerke erfolgen. Aufgrund der Gesamtbaumasse sind alle wesentlichen Gewerke europaweit auszuschreiben.

Beide Standortvarianten könnten voraussichtlich bis zum Schuljahreswechsel im Jahr 2024 bezugsfertig sein.

Fazit:

An beiden Standorten wäre eine Umsetzung des Raumprogramms möglich. Beide Varianten haben jeweils eigene Vor- und Nachteile.

Standort A:

Der etablierte Standort und die gute Lage bzw. die Erreichbarkeit im Stadtgebiet sprechen für die Umsetzung der Maßnahmen an der Schüttemeyerstraße. Städtische Flächen und Grundstücksressourcen werden geschont. Nicht zuletzt sprechen die geringeren Gesamtkosten für den Standort. Der Neubau der Sporthalle würde nicht nur der Schule direkt, sondern auch dem Vereinssport zu Gute kommen.

Der Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz kann zu Kompromissen in der Entwurfslösung führen. Bei Baumaßnahmen im laufenden Schulbetrieb wird von allen Beteiligten ein großes Maß an Flexibilität, Toleranz und Stressresistenz gefordert werden. Als nachteilig

könnte auch betrachtet werden, dass die Schule bei dieser Lösung keine eigene Sporthalle mehr auf dem eigenen Schulgrundstück haben würde.

Standort B:

Mit einem neuen Schulgebäude an der Salzbergener Straße könnte der Realschule eine zusammenhängende, moderne Schullandschaft einschl. einer Dreifeld-Sporthalle zur Verfügung gestellt werden. Das Gebäude wird auf die Unterrichtskonzepte zugeschnitten werden. Nachteilig ist hier die Lage an einer Hauptverkehrsstraße. Dies betrifft sowohl die Zugänglichkeit in punkto Anfahrtsmöglichkeiten und Wegesicherheit, als auch die Geräuschkulisse in den Unterrichtsräumen. Bei einem kompletten Neubau werden die Gesamtkosten deutlich über der Variante am Standort A liegen.

Daher schlägt die Verwaltung die Umsetzung der Erhöhung der Zügigkeit am Standort Schüttemeyerstraße vor.

Weiteres Vorgehen:

Für die bauliche Umsetzung des Raumprogramms ist u.a. ein Architekturbüro zu beauftragen. Es wird vorgeschlagen, im ersten Schritt die Auslobung eines Architektur-Wettbewerbes zu starten. Wettbewerbe stellen die gute Möglichkeit dar, für ein Projekt die optimale Entwurfslösung und einen geeigneten Auftragnehmer/Architekten zu finden. Die Qualität des Entwurfs wird an beiden Standorten ein Grundpfeiler für die weitere Schulentwicklung der Realschule sein.

Verbindliche Grundlagen für Planungswettbewerbe ist die "Richtlinie für Planungswettbewerbe" (RPW 2013). Ein externer Wettbewerbsbetreuer überwacht die regelkonforme Abwicklung und bildet die Schnittstelle zur Architektenkammer.

Gegenüber einer direkten Beauftragung eines Architekten eröffnet ein Architekturwettbewerb die Möglichkeit der Auswahl aus einer Vielzahl von unterschiedlichsten Entwurfsvorschlägen. In dem anonym durchgeführten Verfahren trifft das berufene Preisgericht seine Entscheidung objektiv und nur an der Sache orientiert. Die Jury besteht aus Fachleuten (Architektur und Schule) und politischen Vertretern der Kommune. Gemeinsam wird über die Entwürfe beraten und deren Reihenfolge beschlossen.

Ein Verhandlungsverfahren würde keinen zeitlichen Vorteil erzielen.

Vorteile eines Architekturwettbewerbes sind zusammengefasst:

- Mitnahme verschiedenster Beteiligter am Entscheidungsprozess
- Mitwirkung von internen und externen Fachleuten in der Entscheidungsfindung
- Wahl aus unterschiedlichen Entwurfs-/Projektideen
- Verständlichkeit der Projekte durch Preisgerichtsdiskussion
- gemeinsame Benennung des besten Entwurfes
- hohes Maß an Verfahrens- und Rechtssicherheit
- Transparenz durch einen nachvollziehbaren Entscheidungsprozess

Mit dem Wettbewerbsbetreuer zusammen würden im nächsten Schritt die Auslobungsunterlagen zusammengestellt. Diese Unterlagen werden dem Ausschuss dann vorgelegt werden.

Die für den Wettbewerb erforderlichen Mittel wurden in den Entwurf des Haushaltsplans 2020 in Höhe von 300.000 € aufgenommen.

Anlagen:

- Anlage 1 –Lageplan Standort A Schüttemeyerstraße, bestehende Gebäude
- Anlage 2 –Lageplan Standort B Emslandstadion bestehende, Gebäude und Sportflächen
- Anlage 3 –Lageplan Standort B, Neubau Sporthalle
- Anlage 4 –Liste Standortvergleich
- Anlage 5 –Kostenanalyse
- Anlage 6 –zeitlicher Ablauf der Baumaßnahmen
- Anlage 7 –Ablauf Erhöhung der Zügigkeit der EBR