

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 0126/2006

Abteilung: Bauverwaltung

Bearbeiter/in: Herr Ritter, Hans-Joachim

Haushaltswirksamkeit: nein

ja, bei Hhst. **2113.100.9400**

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	05.07.2006	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Umplanung der Klosterschule auf dem Areal des Altenheimes

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt die Umplanung der in der Sitzung am 25.02.2005 beschlossenen Klosterschule auf dem Areal des früheren Altenheimes der Bürgerhospitalstiftung als 4-zügige Grundschule in flächensparender 2-geschossiger Bauweise mit einer Einfeld-Sporthalle und beauftragt die Bauverwaltung, den bei der ADD eingereichten Förderantrag entsprechend zu ändern.

Begründung:

Die vom Bau- und Planungsausschuss am 25.02.2005 beschlossene Konzeption eines Neubaus einer 3-zügigen Grundschule mit 3 Pavillons hätte einen immensen Flächenbedarf des Grundstücks der Bürgerhospitalstiftung von ca. 19.000 m² erfordert. Deshalb wird jetzt vorgeschlagen, die Schule als 2-geschossiges Gebäude flächensparend zu errichten. Aufgrund dieser Umplanung wird aus dem Grundstück des früheren Altenheimes nur noch eine Fläche von 7.536 m² benötigt.

Die aktuellen Zahlen rechtfertigen die Errichtung einer 4-zügigen Schule. Für das kommende Schuljahr wurden 100 Schüler/innen angemeldet. Die Mindestschülerzahl für eine 4-zügige Schule liegt bei 91 Schüler/innen.

Aufgrund der regen Wohnungsbautätigkeit in den benachbarten Bereichen „Rheinufer-Nord“, „Roßsprung“ und „Alter Schlachthof“ wurden deutliche Zuwächse der Schüler/innen für die kommenden Jahre prognostiziert (siehe Anlage). Deshalb wird vorgeschlagen, statt der ursprünglich beschlossenen 3-zügigen Grundschule diese als 4-zügige Grundschule zu errichten.

Die Schule ist als Ganztagschule geplant. Hierfür wurde ein Fördersatz von 70 v.H. in Aussicht gestellt, der seitens der ADD nur noch für dieses Jahr garantiert werden kann.

Deshalb ist eine zügige Änderung des am 27.09.2005 eingereichten Förderantrages mit Vorlage der neuen Planungen und Berechnungen erforderlich.

In der ursprünglichen Planung war der Erhalt von Bauteil A und B des Altbaus Altenheim vorgesehen. Nach dem Umzug des Altenheimes konnten die Gebäudeteile eingehend untersucht werden.

In beiden Bauteilen waren in den oberen Geschossen die Bewohnerzimmer untergebracht. Für Bauteil E wurde bereits eine sinnvolle Nutzung gefunden. In den ehemaligen Bewohnerzimmern wurde ein Wohnheim für die Verwaltungshochschule eingerichtet, was ohne bauliche Veränderungen möglich war. Eine sinnvolle Nutzung der Obergeschosse des

Bauteils A zeigte sich nicht. Das statische System, welches auf viele kleine Räume (Bewohnerzimmer) ausgerichtet ist, schränkt eine wirtschaftliche Neunutzung stark ein. Auch besteht ein großer Unterhaltungsstau, da dieser Bauteil bereits seit Jahren nicht mehr bewohnt wird. Die technische Ausstattung ist als überholt anzusehen. Eine weitere Nutzung dieses Gebäudeteiles wäre nicht wirtschaftlich. Bauteil A soll deshalb rückgebaut werden.

Da sich das Grundstück nicht im Eigentum der Stadt, sondern der Bürgerhospitalstiftung befindet, war es Vorgabe, die benötigte Grundstücksfläche so gering wie möglich zu halten. Die Vierzügigkeit hätte in eingeschossiger Ausführung einen großen Flächenbedarf. Aus diesem Grund wurde die Ausführung zweigeschossig geplant. Durch das Fehlen von Bauteil A wird die Erschließung sehr erleichtert. Bei der früheren Planung war die Haupteinschließung über den Parkplatz angedacht, was bei einer Grundschule nicht als sinnvoll anzusehen ist. Die neue Planung sieht den Standort der Einfeld-Sporthalle (15 x 27 m), in dem Bereich vor, in dem Bauteil A stand. Die Doppelnutzung, Schul- und Vereinsport, empfiehlt eine externe Erschließung, die durch den neuen Standort leicht zu ermöglichen ist.

Das Schulgebäude soll jetzt in 2-geschossiger Ausführung östlich von Bauteil E ausgeführt werden. Die Erschließung erfolgt durch Bauteil E und dadurch hauptsächlich über den „Eselsdamm“, der auch durch eine Treppe zum „Mausbergweg“ erschließbar ist. Das Gebäude soll in konventionellem Mauerwerksbau errichtet werden. Die Erschließung erfolgt über das zentral angeordnete Treppenhaus, in dessen Mitte sich der Aufzug befindet. Die Nebenräume sind im inneren Flurbereich untergebracht. Das Gebäude öffnet sich zum Schulgelände hin. Über eine an das Hofgelände anschließende Glasfassade erfolgt die Beleuchtung. Dem Gebäude wird damit eine hohe Transparenz verliehen. Es sind zwei leicht geneigte Pultdächer vorgesehen. Der schräg gestellte Gebäudeteil mit dem Flur erhält das größere und höhere Dach. Dadurch wird in der Ansicht eine ausgewogene Strukturiertheit erreicht.

Im Erdgeschoss des Altbaus „Altenheim“ wird die Schulverwaltung untergebracht. Außerdem wird der ehemalige Festsaal als Speisesaal der Ganztagschule umgenutzt. Die Notwendigkeit eines Fettabscheiders lässt die Umnutzung des Kiosks als Küche nicht zu. Deshalb wird das Stuhllager des Festsaales erweitert und die Küche dort untergebracht. Die bestehenden Sanitäreinrichtungen werden weiter genutzt. Der ehemalige Kiosk soll die Bibliothek aufnehmen. Die Cafeteria wird durch die Ganztagschule genutzt.

In der Sporthalle werden die technischen Einbauten zur Wärmeversorgung des Schulgebäudes und der Sporthalle untergebracht sein, während Bauteil E über eine abgekoppelte eigene Wärmeversorgung verfügen wird. Dies wird aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeiten des Wohnheimes und der Schule als sinnvoll erachtet. Die Pausen-WC-Anlage wird sich im Bereich der Sporthalle befinden.

Die ursprüngliche Planung sah einen Geländebedarf von ca. 19.000 m² vor. Die Neuplanung in zweigeschossiger Ausführung benötigt 10.170,87 m². Wenn das Gelände rund um Bauteil E bei der Bürgerhospitalstiftung verbleibt, reduziert sich der Geländebedarf um weitere 2.634,94 m² auf 7.536 m².

Aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse muss in die Planung eine Pfahlgründung eingerechnet werden.

Die Kosten für die Sporthalle belaufen sich auf 1.190.908,00 € netto incl. 30.000,00 € für eine Pfahlgründung.

Die Schätzung für das Schulgebäude ergab 1.951.810,00 € netto incl. 30.000,00 € für die standortbedingten Mehrkosten.

Die Umbaukosten für Bauteil E im Erdgeschoss benötigen einen finanziellen Aufwand von 101.050,00 € netto.

Das benötigte Grundstück soll gegen ein städtisches Grundstück getauscht werden. Der Grundstückswert liegt bei ca. 2,1 Mio. €. Tauschgrundstücke im Wert von ca. 1,6 Mio. € stehen zur Verfügung, so dass noch ca. 500.000 € für den Grunderwerb aufzubringen sind.

Daraus ergeben sich folgende Gesamtkosten (brutto):

Grunderwerb	500.000 €
Sporthalle	1.417.180 €
Schulgebäude	2.322.650 €
Umbaukosten Bauteil E	<u>120.250 €</u>
insgesamt:	<u>4.360.080 €</u>

voraussichtliche Förderung (70 v.H.):

Sporthalle
(förderungsfähige Kosten: 840.000 €): 588.000 €

Schulgebäude
(förderungsfähige Kosten: 2.856.800 € = Kostenrichtwert
2.334 €/ m² x 1.224 m² Hauptnutzfläche): 1.999.760 €

2.587.760 €

Finanzierung:

voraussichtliche Förderung: 2.587.760 €

Eigenanteil: 1.772.320 €

zusammen: 4.360.080 €

Anlagen:

Entwicklung der Kinderzahlen im Schulbezirk Klosterschule
3 Pläne

Speyer, den 26.06.2006