

Titel der Drucksache:

**Schulerweiterung in Alach - Studie mit
 Variantenuntersuchung**

Drucksache

1565/22

**Ausschuss für
 Stadtentwicklung,
 Bau, Umwelt,
 Klimaschutz und
 Verkehr**

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	05.01.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Alach	24.01.2023	öffentlich	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	31.01.2023	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Die Variantenuntersuchung für das Investitionsvorhaben "Schulerweiterung Alach" wird im Sinne des § 10 Abs. 2 ThürGemHV zur Kenntnis genommen.

02

Gemäß § 10 Abs. 2 ThürGemHV wird die Variante 3a als Vorzugslösung beschlossen und bildet die Grundlage für die weiteren Planungen. Die Verwaltung wird mit der Klärung der Grundstücksfrage und der Aufstellung eines Bebauungsplans für den Schulneubau beauftragt.

05.01.2023, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja → ↓	Nutzen/Einsparung <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2022	2023	2024	2025
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 – Flurkarte
- Anlage 2 – Aufgabenstellung Studie
- Anlage 3 – Machbarkeitsstudie
- Anlage 4 – Kostenschätzung

(Die Anlagen liegen in den Fraktionen und im Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus.)

Sachstand:

Der Schulnetzplan der Landeshauptstadt Erfurt 2019/2020 bis 2023/2024 sieht die Erweiterung der Grundschule am Standort Alach (Bergkreisschule Alach, Vor dem Hirtstor 18) auf eine durchgängige 2-Zügigkeit vor. Der Schulstandort besteht aus Gebäudeteilen verschiedener Baujahre, die schon jetzt räumlichen Missstände zur Nutzung als Grundschule aufzeigen. Der Schulsport findet in der Schulsporthalle der SBBS 7 "Walter Gropius" Binderslebener Landstr. 162 statt. Zusätzlich hält die aktuelle Raumsituation der Grundschule keine Kapazitäten zur Unterbringung von zwei Klassen pro Schuljahr vor.

Der Schulstandort befindet sich auf einem städtischen Flurstück von geringer Größe. Das angrenzende Kita-Grundstück ist ebenfalls städtisch. Der benachbarte Sportplatz befindet sich nicht im Eigentum der Stadt Erfurt. (s. Auszug aus der Stadtgrundkarte – Anlage 1).

Eine Abstimmung mit dem Erfurter Sportbetrieb als Nutzer des Sportplatzes hat ergeben, dass für die Sportplatznutzung eine deutlich kleinere Fläche als im Bestand ausreichend wäre. Für den Ortsteil Alach wird hingegen eine Sporthalle als dringend erforderlich angesehen, ebenso wie Sanitär- und Umkleidemöglichkeiten für Sportvereine in der Nähe des Sportplatzes.

Abstimmungen mit dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung machen deutlich, dass der Sportplatz im Außenbereich liegt und für eine Bebauung Planungsrecht mit der Aufstellung eines B-Planes, inkl. der Änderung des Flächennutzungsplans, herbeigeführt werden müsste. Hierbei sind weitere Untersuchungen wie ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan notwendig.

Prüfung der Erweiterung:

Bisher wurde seitens der Verwaltung Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Ortsteils Alach geprüft und als nicht umsetzbar bewertet. Daher wurde eine Studie mit Variantenuntersuchung für eine Schulerweiterung auf dem Schulgrundstück und dem angrenzenden Sportplatzgrundstück in Auftrag gegeben (s. Aufgabenstellung vom Amt für Gebäudemanagement – Anlage 2). Seitens des beauftragten Architekturbüros sollten drei Varianten untersucht werden.

Variante 1: Erweiterung der vorhandenen Schulgebäude auf dem Schulgrundstück, gegebenenfalls durch Aufstockung des eingeschossigen Gebäudeteiles.

Variante 2 (2a): Abbruch des Bestandsgebäudes und Errichtung eines Neubaus auf dem Schulgrundstück.

Variante 3 (3a): Neubau einer Schulerweiterung auf der angrenzenden Sportplatzfläche, Errichtung einer Ein-Feld-Sporthalle (inkl. separatem Sanitärbereich zur Vereinsnutzung) mit Kleinspielfeld.

Innerhalb der vorliegenden Studie (s. Anlage 3) wurden die Varianten der Aufgabenstellung differenziert und dargestellt. Das beauftragte Büro stellt zwei Alternativvarianten für die Varianten 2 und 3 zur Diskussion, sodass sich daraus die Varianten 2a und 2b, sowie 3a und 3b ergeben. Die Variante 2b stellt dabei den Abbruch aller Anbauten und einen neuen Anbau auf der Fläche dar. Das historische Schulgebäude bleibt jedoch erhalten. Die Variante 3b umfasst einen kompletten Neubau auf dem Gelände des Sportplatzes, inkl. Sporthalle und der Aufgabe des historischen Standorts. Es werden seitens des Planungsbüros keine konkreten Empfehlungen ausgesprochen, jedoch jede Variante mit ihren Vor- und Nachteilen dargestellt.

Im Anhang der Studie befindet sich eine Kostenschätzung mit Aussagen zu möglichen Kosten der Varianten, diese sollten jedoch auf Grund der geringen Tiefe der Planung nicht ausschlaggebend für die Variantenbewertung sein. Eine genauere Kostenschätzung kann erst mit vorliegender Planung der Leistungsphase 3 (HOAI) erfolgen.

Bewertung aus Sicht der Stadtverwaltung:

Variante 1 (Aufstockung) würde statisch-konstruktive Aufwendungen erfordern, deren Umsetzung fraglich ist. Diese Maßnahmen erfordern einen sehr hohen finanziellen und baulichen Aufwand, der wirtschaftlich nicht vertretbar wäre. Das erforderliche Raumprogramm der Grundschule kann nur bedingt umgesetzt werden. Diese Variante sollte nicht weiter verfolgt werden. Die Studie stellt keine Vorteile für diese Variante dar (vgl. Anlage 3, S.10).

Die Variante 2a ist mit dem Abbruch des alten Schulgebäudes verbunden. Damit würde der Ortsteil Alach ein historisches Gebäude verlieren, das die dörfliche Identität prägt. Der vorgeschlagene Neubau nutzt das vorhandene Grundstück besser aus und kann die geforderten Freiflächen gut abbilden. Das Einfügen in die dörfliche Struktur wird eher negativ bewertet. Für Abriss und Neubau der Schule wäre ein Ausweichquartier erforderlich, welches aktuell nicht benannt werden kann. Auch diese Variante sollte nicht weiter verfolgt werden.

Für die drei weiteren Varianten (2b, 3a und 3b) ist die Aufstellung und Bestätigung eines B-Planes inkl. der Änderung des Flächennutzungsplans und die Klärung der Grundstückserweiterung

notwendig. Der Eigentümer des Sportplatzes muss seine Zustimmung zur Nutzung geben. Es entstehen laufende finanzielle Aufwendungen (Erbpacht). Für die Aufstellung eines B-Planes wurde vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung ein Zeitraum von mind. zwei Jahren eingeschätzt

In der Alternativvariante 2b bliebe das historische Schulhaus erhalten. Die Anbauten würden einem Neubau weichen. Dies allein wäre ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich. Jedoch sind die erforderlichen Freiflächen nur mit einer Grundstückserweiterung in Richtung Sportplatz darstellbar. Ohne den Nachweis der notwendigen Freiflächen ist die Schulerweiterung nicht genehmigungsfähig. Ein Ausweichquartier wäre zudem erforderlich. Daher wird diese Variante seitens des Amtes für Gebäudemanagement nur als bedingt umsetzbar betrachtet.

Ein wesentlicher Vorzug von Variante 3a ist, dass die bestehenden Schulgebäude bestehen bleiben und kein Ausweichobjekt erforderlich wäre, während die zusätzliche Unterrichtsräume und eine Sporthalle auf dem Sportplatz errichtet werden. Durch zwei getrennte Schulgebäude entsteht ein höherer organisatorischer Aufwand im Schulalltag. Aktuell werden allerdings auch an mehreren Standorten Schulen durch die Einordnung separater Gebäude erweitert.

Für den Weiterbetrieb der vorhandenen Gebäude wurden von 2013 bis 2022 bisher rd. 1 Mio. Euro für verschiedenste Sanierungsmaßnahmen verausgabt. Der Sanierungszustand der einzügigen Schule wird von der zuständigen Abteilung des Amtes für Gebäudemanagement gut bis sehr gut eingeschätzt. Für ergänzende Sanierungsarbeiten wären jedoch weitere Investitionen (50 – 100 T €) nötig.

Die Variante 3b stellt ein komplett neues Schulensemble mit Sporthalle auf dem heutigen Sportplatz dar, das alle heutigen Standards erfüllt. Hier entfallen die externalisierten Wege zwischen den Gebäuden, was zu einer höheren Sicherheit der Schüler führt, da die Wege nicht im öffentlichen Straßenraum stattfinden. Mit der Variante 3b ließe sich eine zukunftsfähige, kompakte und moderne Schule errichten. Dies ist in Hinblick auf den Betrieb der Schule kostengünstiger zu werten, als der Betrieb von zwei Gebäuden. Der Anpassungs- und Sanierungsbedarf an den vorhandenen Gebäuden entfällt, das historische Schulhaus kann einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zusätzlich entsteht ein großzügiger Freiraum. Der komplette Neubau ermöglicht die Errichtung einer klimaneutralen Schule, die weitere Kosten einsparen würde. Diese Variante ist allerdings mit den höchsten Investitionskosten verbunden.

Die Verwaltung empfiehlt die Entscheidung der Variante 3a für die Entwicklung des Schulstandortes Alach. Dabei wurde der langfristige Bedarf im Vergleich zum städtischen Bereich, unter demographischen sowie politischen Aspekten abgewogen. Nach Blick in die aktuelle Bevölkerungsprognose wird für die dörflichen Stadtteile eine rückläufige Entwicklung für die Kinder von 0-15 Jahren ab dem Zeitraum 2025 erwartet. Für die nächstgelegenen Ortsteile Ermstedt, Frienstedt, Töttelstedt, Gottstedt, Salomonsborn, Schaderode und für Alach selbst sind gegenwärtig keine wesentlichen wohnbaulichen Entwicklungen vorgesehen. Lediglich stadteinwärts von Bindersleben sind größere Bevölkerungszuwächse zu erwarten. Inwieweit die dann hier lebenden Kinder tatsächlich die Alacher Schule besuchen werden, ist fraglich.

Daher ist die bauliche Nachhaltigkeit der Variante 3b in Bezug auf eine mögliche Mindernutzung zu betrachten. Mit der Wahl der Variante 3a (reiner Erweiterungsbau plus Schulsporthalle), kann bei einer tatsächlich eintretenden negativer demographischen Entwicklung durch spätere Aufgabe des alten Schulteils, reagiert werden. Der zu planende Erweiterungsbau sollte daher so geplant werden, um ggf. in Zukunft eigenständig eine wieder einzügige Schule darstellen zu können. Die neue Sporthalle bietet eine Aufwertung der Schule und des westlichen ländlichen Raums für Vereine.

Weiterhin entspricht die Variante 3a am meisten der Beschlusslage zum Schulnetzplan 2019/2020 – 2023/2024 und berücksichtigt die bereits getätigten umfangreichen Investitionen in den bestehenden Schulgebäuden.
