

Informationsvorlage der Verwaltung Nachtragsvorlage

Diese Vorlage

☐ ersetzt die Ursprungsvorlage.

☒ ergänzt die Ursprungsvorlage.

Gremium	Sitzung am	Beratung
Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb	13.11.2024	öffentlich
Schul- u. Sportausschuss	13.11.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Berichterstattung zum Prüfauftrag des Gymnasiums am Waldhof

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Sachverhalt:

I. Ergänzung eines groben Kostenrahmens für die Varianten B1 und B2 als baulich machbare Varianten

Variante B1

In der Variante B1 würde von einer Sanierung des bestehenden Sporthallengebäudes ausgegangen werden. Das Haus des Handwerkes gilt es analog der Variante A1 unter denkmalschutzrechtlichen Vorgaben umzustrukturieren und zu sanieren. Die Variante B1 enthält die Umstrukturierung und Sanierung des Klassen- und Fachklassentraktes, den Ausbau der Aula im Bestand, die Erweiterung des Fachklassentraktes mit einem dreigeschossigen Anbau sowie die Bereitstellung eines notwendigen Interims.

Entsprechend ist für diese Variante von einem groben Kostenrahmen von 61 Mio € auszugehen.

Variante B2

In der Variante B2 würde ebenfalls von einer Sanierung des bestehenden Sporthallengebäudes ausgegangen werden. Die Variante beinhaltet den Rückbau des Haus des Handwerks und die Errichtung eines dreigeschossigen Neubaus auf dieser frei werdenden Fläche. Wenn für diese Variante ebenfalls von einer Umstrukturierung und Sanierung des bestehenden Klassen- und Fachklassentraktes ausgegangen wird, ist mit einem groben Kostenrahmen von 49 Mio € zu rechnen.

II. Bisher geprüfte Möglichkeiten zur Bereitstellung weiterer schulischer Flächen sowohl als dauerhafte Erweiterung als auch zur Bereitstellung eines Interims für die Zeit der Bauphase

Zurückliegend wurden mehrere Gebäude als mögliche Erweiterungsoptionen oder auch für eine vorübergehende Möglichkeit der schulischen Nutzung für das Gymnasium am Waldhof geprüft. Voraussetzung der geprüften Standorte ist die fußläufige Erreichbarkeit vom Hauptstandort aus.

a. Angrenzende Flächen zum Hauptstandort

Auf dem Schulgrundstück selbst stehen keine ausreichenden weiteren Flächen neben der bisher angedachten dauerhaften Erweiterung in Variante A1 und B1 für die temporäre Errichtung eines Interims zur Verfügung.

Unter diesem Gesichtspunkt scheidet auch eine Inanspruchnahme des Parks der Menschenrechte aus, da dieser bereits heute als Ausweichfläche für den Schulhof genutzt wird. Hier befinden sich zudem die Lutter, die 2004 freigelegt wurde, sowie ein weitläufiges Regenrückhaltebecken unter annähernd der gesamten Parkfläche, welches nicht überbaut werden darf.

b. Weitere geprüfte und fußläufig erreichbare Flächen

Neustädter Straße 21

Ein Ankauf des benachbarten ehemaligen IKK-Gebäudes scheiterte 2021. Eine Machbarkeitsstudie aus 2021, die sich ebenfalls mit möglichen Erweiterungsflächen für das Gymnasium am Waldhof beschäftigte, hätte einen viergeschossigen Ersatzneubau anstelle des bestehenden Gebäudes mit einer ungefähren Nutzfläche von 1.000 bis 1.300 qm vorgesehen. Diese Fläche ist für den Nachweis eines vierzügigen Gymnasiums nicht geeignet. Eine erneute Betrachtung in 2023 als Interim hat den Erhalt dieses Gebäudes vorausgesetzt. Brandschutztechnisch wäre das Gebäude aufgrund der bestehenden Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss zu ertüchtigen, die Rettungswegsituation ist für eine schulische Nutzung ungenügend. Aufgrund der vorhandenen Gebäudetiefe würden sich Klassenräume inkl. einer sinnvollen Erschließung nur eingeschränkt abbilden lassen. Das bestehende Gebäude würde mit ca. 650 qm Nutzfläche lediglich einen Bruchteil der erforderlichen Flächen abbilden können. Aufgrund der zu erwartenden umfangreichen und kostenintensiven Maßnahmen und der resultierenden gewonnenen Flächen kommt das Gebäude sowohl für eine dauerhafte Erweiterung als auch für eine vorübergehende schulische Nutzung nicht in Frage.

Waldhof 15

Nach einem Schadensfall im Hotel Golden Tulip wurden diese Räumlichkeiten begutachtet und im Hinblick einer Erweiterungsmöglichkeit oder einer vorübergehenden schulischen Nutzung geprüft. Die Gebäudestruktur wäre komplett zu verändern. Die vorhandenen kleinen Hotelzimmer über mehrere Geschosse sind aus massivem Stahlbeton errichtet worden und müssten aufwendig zurückgebaut werden. Die gesamte innere Erschließung und Infrastruktur wäre zu überarbeiten, dazu kommt eine sehr komplexe Eigentümerstruktur, mehrere Gewerbebetriebe im Erdgeschoss und eine sehr große Tiefgarage.

Neben den zu erwartenden kostenintensiven Umbauten ist von einer baurechtlichen Nutzungsänderung auszugehen. Die Flächen des Hotels kommen sowohl für eine Erweiterung als auch für eine vorübergehende schulische Nutzung nicht in Frage.

Kreuzstraße 21

Das Gebäude des Lutherstiftes beherbergt ebenso wie das Hotel überwiegend kleine Zimmerparzellen. Umfangreiche Umbauarbeiten inkl. der Erneuerung sämtlicher Erschließungsflächen neben weiteren Maßnahmen wie z.B. Brandschutzmaßnahmen und den Austausch der gesamten Gebäudetechnik wären die Folge. Auch für dieses Gebäude wäre von kostenintensiven Maßnahmen und einer baurechtlichen Nutzungsänderung auszugehen. Für eine Erweiterung als auch für eine vorübergehende schulische Nutzung kommt dieses Gebäude nicht in Frage.

Zwei größere Gewerbeobjekte an der Stresemannstraße und Bahnhofstraße

Zwei weitere große Gebäude wurden ebenfalls kurzfristig geprüft. Aufgrund der Belichtungssituation und den umfänglich zu erwartenden baulichen Maßnahmen innerhalb der Gebäude, aufgrund unter anderem vorhandener Lichthöfe und Kernzonen, wurde von einer weitergehenden Prüfung Abstand genommen. Zudem ergeben sich an diesen Standorten keine Pausenhofflächen. Für eine Erweiterung als auch für eine vorübergehende schulische Nutzung kommen diese Gebäude nicht in Frage.

c. Fazit

Alternativen zur Inanspruchnahme des „Haus des Handwerks“ als mögliche Erweiterung der Schule oder Interimslösung für die Bauphase bestehen derzeit nach intensiver Suche und Prüfung nicht. Weder auf dem Schulgrundstück selbst noch in der näheren Umgebung stehen ausreichende Flächen zur Verfügung. Sonstige geeignete städtische oder erwerbbare private Flächen sind nicht vorhanden.

Oberbürgermeister

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Clausen