Stadtverwaltung Lindau (Bodensee) **Jahrgang 2020**

Niederschrift

über die 7. Sitzung des Stadtrates

vom 15. Juli 2020

ö5. Beratungsgegenstand: **Standort Mittelschule**

AZ: **213/621**

Berichterstatter: **Hilmar Ordelheide,**
Leiter der Hochbauabteilung

Der Berichterstatter geht wie folgt auf den

Sachverhalt

ein:

1. Auftrag des Stadtrates zur Standortuntersuchung

Im Rahmen der Standortsuche für eine Mittelschule mit 18 Klassen befasste sich der Stadtrat in seiner Sitzung vom 29. April 2020 mit einer Voruntersuchung zur Eignung von insgesamt 12 Standorten im Stadtgebiet.
Die Notwendigkeit ergibt sich aus der Bedarfsermittlung des Fachbüros Planwerk in Verbindung mit den vorgelegten Konzepten zur Entwicklung der Lindauer Schullandschaft. Alle potentiellen Standorte waren in einem ersten Schritt zur Selektion hinsichtlich allgemeiner, schulischer, stadtplanerischer, architektonischer, bautechnischer sowie finanzieller Kriterien bewertet worden. Umfassende Unterlagen dazu wurden verteilt.

Es wurde daraufhin der Beschluss gefasst, folgende drei Standorte näher hinsichtlich der Eignung für dieses Projekt zu untersuchen.

a) **Areal hinter der Realschule / Berufsschulgelände**
b) **Sanierung und Erweiterung der Mittelschule Aeschach**
c) **Blauwiese**

2. Beurteilungskriterien allgemein

Die Abteilung Hochbau im Stadtbauamt hat seitdem jeweils Untersuchungen zu konkreten räumlichen und technischen Umsetzungsmöglichkeiten erarbeitet.
Alle Überlegungen haben hier stets das Ziel, eine moderne Mittelschule zur Umsetzung zukunftsweisender, pädagogischer Konzepte in hoher, räumlicher Qualität zu realisieren.
Außerdem wurden grobe Ansätze zu den zu erwartenden Kosten und der Förderfähigkeit gebildet. Berücksichtigt wurden dabei auch Fragen von Erschließung, Stadtplanung, Umwelt, der zu erwartenden Kosten- und Terminrisiken sowie der nach Interimslösungen für die Bauzeit.

Eine Darstellung der jeweiligen Standorte mit Planskizze wird in der Sitzung vorgestellt.

3. Standortbewertungen

a) Areal hinter der Realschule / Berufsschulgelände

pro:

- Interimsmaßnahmen im Mittelschulbereich wären nicht erforderlich.
- Eine Errichtung (Neubau) könnte grundsätzlich kosteneffizient möglich sein.

contra:

- Die Fläche ist mit nutzbaren ca. 3600 m² eher klein und zudem sehr ungünstig geschnitten. Eine hohe Dichte der Bebauung wäre nötig.
- Die Notzufahrt der Polizei ist zu berücksichtigen.
- Es bestehen nur geringe Spielräume zur planerischen Umsetzung von etwaigen Anforderungen (z.B. von der Förderstelle), die im Prozess noch gestellt werden.
- Erweiterungsmöglichkeiten bestehen nicht.
- Der Außenbereich lässt sich nicht optimal ordnen.
- Das Grundstück liegt im schützenswerten Landschaftsfinger.
- Eine Bebauung dieses Bereiches würde aus Sicht der Stadtplanung zu keiner städtebaulichen Aufwertung führen. Der Standort könnte der Bedeutung des Gebäudes nicht gerecht werden.
- Die Erschließung nach Baurecht müsste noch geplant und gesichert werden.
- Eine Planung ist von Abstimmungen mit dem benachbarten Schulzentrum abhängig.
- Allgemein ist aufgrund der bestehenden Erschwernisse mit einem verlängerten Planungsprzess zu rechnen.

Fazit: hoher Abstimmungsbedarf
geringe Planungsspielräume
zeit- und ggf. kostenintensive Vorplanung für genauere Aussagen erforderlich

b) Sanierung und Erweiterung der Mittelschule Aeschach

pro:

- Das Grundstück liegt in städtebaulich guter Lage.
- Die Erschließung ist günstig.

contra:

- Die Fläche ist mit 4100 m² eher klein und durch den Bestand in einer Weise belegt, die Entwicklungen stark einschränkt.
- Der Bedarf lässt sich planerisch nur mit hohem Aufwand und hohen Kosten abdecken. Durch die im Bestand vorgegebenen Strukturen kann nicht genau auf die Anforderungen an die Planungslösung eingegangen werden. Die Gruppierung der Räumlichkeiten wird immer auch auf den Bestand Rücksicht nehmen müssen. Es ergäben sich beispielsweise größere Klassenräume, als bei einer Neuplanung. Im Ergebnis entstünden größeren Flächen als eigentlich erforderlich.
- Weitere Erweiterungsmöglichkeiten bestehen nicht.
- Der bestehende Außenbereich lässt sich qualitativ verbessern, müsste aber verkleinert werden.
- Eine Errichtung wäre kostspielig. Der spätere Unterhalt aufgrund der Größe teuer.
- Die Förderfähigkeit steht in Frage, da die Realisierung wahrscheinlich unwirtschaftlich wäre.
- Interimsmaßnahmen wären erforderlich; Grundstücke dafür zu suchen.
- Durch den Umgang mit dem Bestand entstehen hohe Kosten- und Terminrisiken.

Fazit: kostenintensiv
zeitaufwändig
eher geringe Planungsspielräume
hohe Kosten- und Terminrisiken
Förderfähigkeit unklar
Interimsmaßnahmen erforderlich
zeit- und ggf. kostenintensive Vorplanungen sowie Bestandserkundungen für genauere Aussagen notwendig

c) Blauwiese

pro:

- Die Fläche der Parkierung ist mit ca. 10.000 m² ungefähr doppelt so groß wie für die Schulplanung benötigt. (Gesamtgrundstück ca. 20.400 m²)
- Im Planungsprozess bestehen große Spielräume zur Berücksichtigung der verschiedenen Belange wie Pädagogik und Förderung etc..

- Erweiterungsmöglichkeiten können beliebig berücksichtigt werden.
- Der Außenbereich lässt sich ideal gestalten.
- Das Grundstück liegt in städtebaulich guter Lage.
- Die Erschließung ist günstig.
- Eine Errichtung wäre kosteneffizient darstellbar.
- Interimsmaßnahmen im Mittelschulbereich wären nicht erforderlich.

contra:

- Zufahrten und WC Anlage würden überplant und wären neu zu organisieren.
- Die Anzahl der öffentlich nutzbaren Stellplatzflächen würde sich um ca. die Hälfte verringern. (Sollte ein Ausgleich gewünscht werden, könnte beispielsweise über die Ausführung eines Parkdecks auf den verbleibenden Restflächen nachgedacht werden)
- Es wäre mit einer Reduktion von Parkgebühreneinnahmen oder Zusatzkosten für den Ausgleich der überplanten Stellplätze zu rechnen.

Fazit: kosteneffizient umsetzbar
große Planungsspielräume
hohe Termin- und Kostensicherheit
Wegfall öffentlicher Stellplätze (oder Ausgleich z.B. durch ein Parkdeck)

4. Zusammenspiel Bau und Pädagogik

Wie unter Punkt 2, „Beurteilungskriterien allgemein" angemerkt, haben alle Überlegungen zum Projekt stets *„das Ziel, eine moderne Mittelschule zur Umsetzung zukunftsweisender, pädagogischer Konzepte in hoher, räumlicher Qualität zu realisieren."*

Der Projekterfolg hängt in erheblichem Maße von der frühzeitigen Formulierung einer baulich, pädagogischen Vision für die kommenden Jahrzehnte ab.
Die Konzeption des Schulgebäudes sollte zur Optimierung der Gebäudeplanung hierzu unbedingt im Hinblick auf die im Schulbetrieb anzuwendenden pädagogischen Konzepte fachlich begleitet werden. Es wird deshalb empfohlen, eine externe, baulich, pädagogische Fachberatung hinzuzuziehen. Diese hat die Aufgabe, mit Schule und Stadtverwaltung, das pädagogische Konzept mit Raumbeziehungen, baulichen Lösungsvarianten, Flächenbedarfen, etc. für das konkrete Projekt in Einklang zu bringen. Es werden Anforderungen formuliert, die dann in die Gebäudeplanung und die Fördergespräche einfließen.

Folgende Vorteile ergeben sich daraus:

- klare Konzeption von Pädagogik und Bauplanung in Abstimmung mit der Schule
- klare Formulierung der Aufgabenstellung für die Fachplaner
- bestmögliche Ausnutzung der Fördermöglichkeiten

- geringerer städtischer Eigenenteil der Finanzierung
  (Mit entsprechender, pädagogischer Konzeptionierung kann die Bandbreite der förderfähigen Flächen voll ausgenutzt werden)
- höhere Planungssicherheit im gesamten Verfahren. Reduktion von Kosten- und Terminrisiken
- Verbesserung der späteren Nutzerzufriedenheit
-

./. Anhand beiliegender Präsentation verdeutlicht er die untersuchten Standorte.

Diskussion:

Bürgermeister Hotz dankt für die gute Aufstellung. Dennoch möchte er die Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der Sporthallen tiefer betrachtet wissen. Für ihn wären das Areal hinter der Realschule / Berufsschulgelände und die Blauwiese näher zu untersuchen. Die Sanierung und Erweiterung der Mittelschule Aeschach scheidet für ihn aus. Dennoch ist er der Auffassung, dass es heute zu früh ist, sich auf einen Standort festzulegen.

Stadtrat M. Kaiser sieht dagegen die Sanierung und Erweiterung der Mittelschule Aeschach als nach wie vor geeignet.

Dem widerspricht Stadtrat Gebhard, der auch das Areal hinter der Realschule / Berufsschulgelände und die Blauwiese als grundsätzlich möglich ansieht.

Auch Stadtrat Hummler hält die Sanierung und Erweiterung der Mittelschule Aeschach nicht sinnvoll und ist der Meinung, dass das Areal hinter der Realschule / Berufsschulgelände der beste Standort ist. Wichtig für die Vorplanung ist es, dass das pädagogische Konzept einbezogen wird und man in einen intensiven Dialog mit dem Landratsamt eintritt.

Auch Stadtrat Brombeiß befürwortet die beiden Standorte „Areal hinter der Realschule / Berufsschulgelände" und die Blauwiese und verweist auf einen Termin am kommenden Dienstag, an dem beide Standorte besichtigt werden.

Stadtrat Müller möchte im Rahmen des Parkplatzkonzeptes nicht auf die Blauwiese verzichten, auch wenn dieser Standort auf den ersten Blick ideal erscheint.

Stadtrat Jöckel möchte, dass überprüft wird, ob eine Überbauung der Bazienstraße möglich ist.

Stadtrat U. Kaiser spricht sich klar dafür aus, den Landschaftsfinger nicht zu bebauen und favorisiert daher die Sanierung und Erweiterung der Mittelschule Aeschach.

Stadtrat Reich schlägt vor, aus den heute vorgestellten drei Standorten zwei Standorte auszuwählen, die näher untersucht werden.

Stadträtin Rundel möchte den Turnhallenbedarf für den Schulsport noch genauer klären.

Stadtrat Eschbaumer möchte die Blauwiese weiterhin als Parkplatz nutzbar wissen.

Dem schließt sich Stadtrat Brombeiß an.

Oberbürgermeisterin Dr. Alfons führt aus, dass die pro und contra keine Gewichtung darstellen, sondern dass es sich hierbei um eine Aufzählung aller Aspekte und Hinweise aus den Fachbereichen handelt.

Stadtrat Obermayr beantragt, dass die Kosten der drei Standorte anhand der Kubatur, unter Berücksichtigung der Größe der Grundschule Zech, gegenübergestellt werden.

Nach umfassender Diskussion fasst der Stadtrat den folgenden

Beschluss:

1. **Mit 19 : 11 Stimmen beschließt der Stadtrat, die Standorte Areal hinter der Realschule / Berufsschulgelände und die Blauwiese unter Berücksichtigung der Turnhallen, der städteplanerischen Einfügung und dem pädagogischen Konzept näher zu prüfen.**

   Über den Antrag von Stadtrat Obermayr wird daher nicht mehr abgestimmt

2. **Mit 16 : 14 Stimmen lehnt der Stadtrat den Vorschlag von Stadtrat Jöckel zur Überprüfung der Bebauung der Bazienstraße ab.**

3. **Die Verwaltung wird einstimmig beauftragt, einen Projektablaufplan mir Kosten- und Zeithorizont zu erarbeiten**

4. **Es wird eine externe, baulich pädagogische Fachberatung zur Konzeption in Auftrag gegeben.**

II. An die Fraktionen
III. An das Amt 10/Abt. 104 z. K. u. w. V.
IV. An das Amt 60/Abt. 603 z. K. u. w. V.
V. Zum Akt

Lindau, 23. Juli 2020

Dr. Claudia Alfons
Oberbürgermeisterin

BAYERN STADT LINDAU (BODENSEE)
beglaubigt

Birgit Russ
Protokollführerin

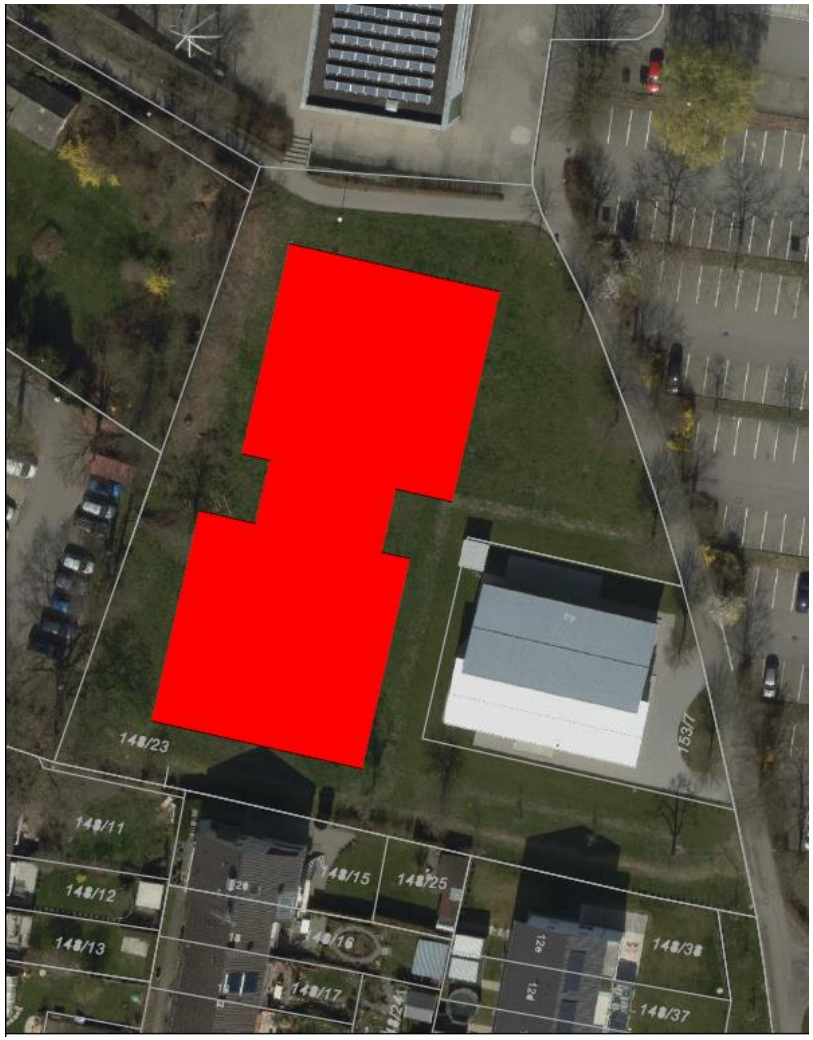
Realisierungsmöglichkeiten Neue Mittelschule

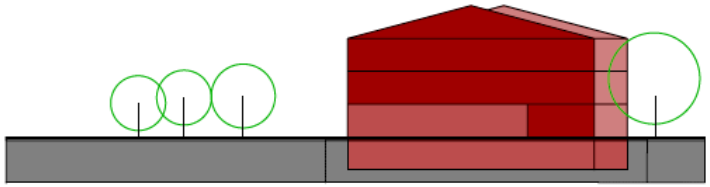
Stadt Lindau
(Bodensee)

B. MS Aeschach A.`Neben Realschule´ C. Blauwiese

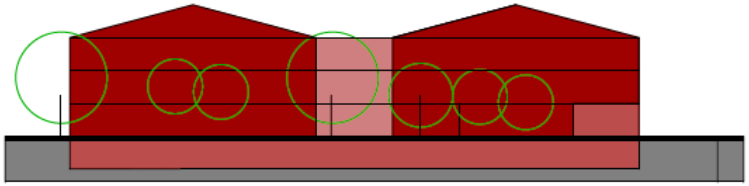
A. Grünfläche neben Realschule

Stadt Lindau
(Bodensee)





Ansicht Nord



Ansicht Ost

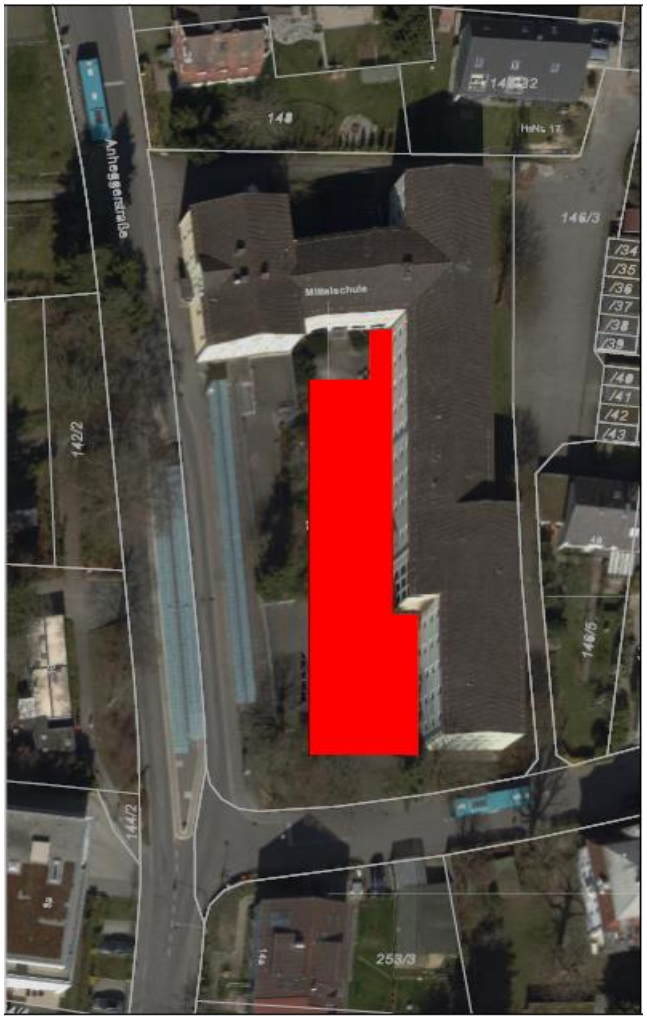
Stadt Lindau
(Bodensee)

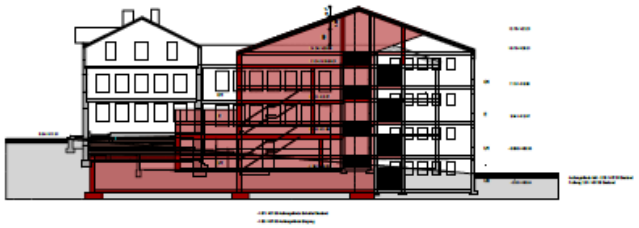
A. Grünfläche neben Realschule

- **4250 qm Grundstücksgröße**
- **hoher Abstimmungsbedarf**
- **geringe Planungsspielräume**
- **zeit- und ggf. kostenintensive Vorplanung für genauere Aussagen erforderlich**

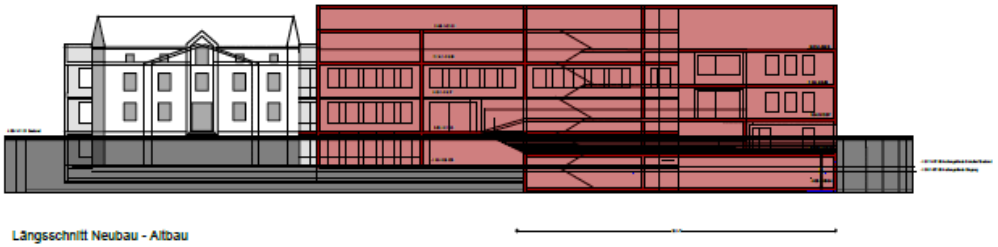
B. MS Aeschach

Stadt Lindau
(Bodensee)





Querschnitt Altbau - Neubau



Längsschnitt Neubau - Altbau

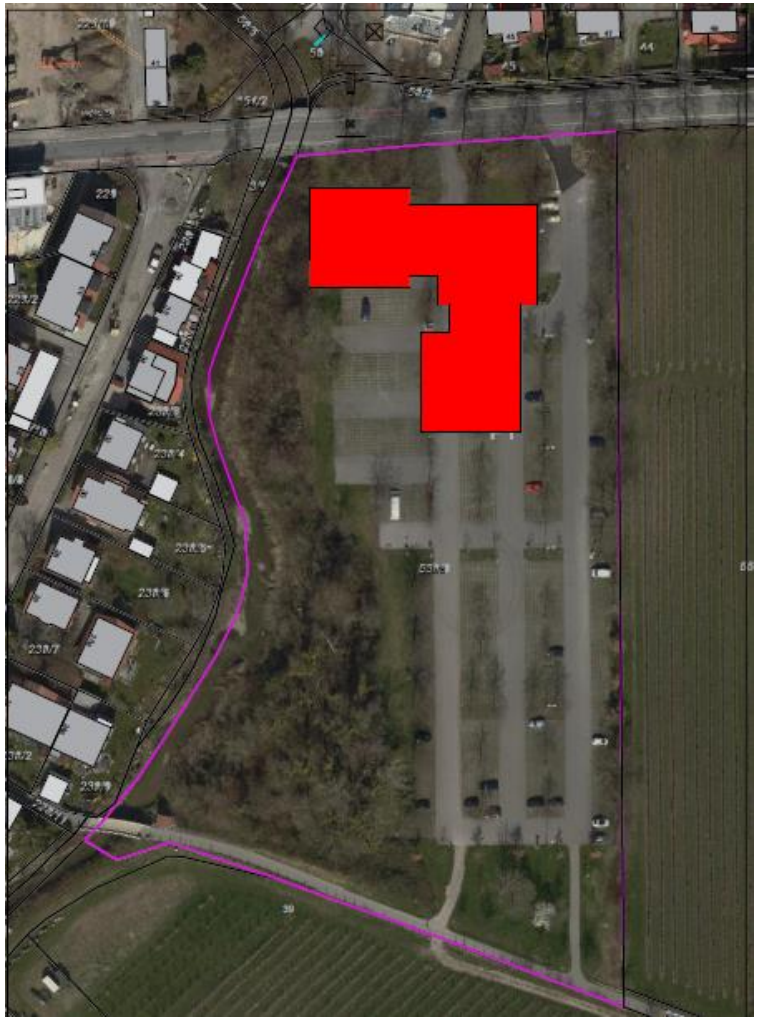
Stadt Lindau
(Bodensee)

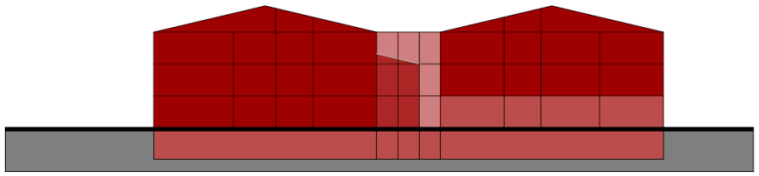
B. MS Aeschach

- 4100 qm Grundstücksgröße
- kostenintensiv
- zeitaufwändig
- eher geringe Planungsspielräume
- hohe Kosten- und Terminrisiken
- Förderfähigkeit unklar
- Interimsmaßnahmen erforderlich
- zeit- und ggf. kostenintensive Vorplanungen sowie Bestandserkundungen für genauere Aussagen notwendig

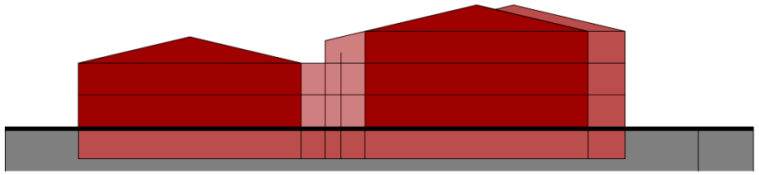
C. Blauwiese

Stadt Lindau
(Bodensee)





Ansicht Nord



Ansicht Ost

Stadt Lindau
(Bodensee)

C. Blauwiese

- **Ca. 10.000 qm Parkierung**
- **20.400 qm Gesamtgrundstücksgröße**
- **kosteneffizient umsetzbar**
- **große Planungsspielräume**
- **hohe Termin- und Kostensicherheit**
- **Wegfall öffentlicher Stellplätze (oder Ausgleich z.B. durch ein Parkdeck)**

Stadt Lindau
(Bodensee)

Ein wirtschaftlicher und nachhaltiger Projekterfolg, benötigt eine präzise bauliche <u>und</u> pädagogische Planungsgrundlage

- zur Konzeptfindung zwischen Schulplanung und Hochbauplanung
- zur Klärung des Anforderungsprofiles an Fachplaner
- zur bestmöglichen Ausnutzung von Förderungsmöglichkeiten
- zur Planungssicherheit im gesamten Verfahren
- zur nachhaltigen Nutzerzufriedenheit

Beschlussvorschlag:

Entscheidungen zum Standort ergeben sich aus der Diskussion.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Projektablaufplan mit Kosten- und Zeithorizont zu erarbeiten.

Es wird eine externe, baulich pädagogische Fachberatung zur Konzeption in Auftrag gegeben.