Sitzungsvorlage 2021/175

Stadt Ravensburg

Verfasser:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement, Dieter Katein

Stand: 15.06.2021

Az.

Beteiligung:
Amt für Bildung, Soziales und Sport
Stadtplanungsamt

Bildungs-, Sport - und Sozialausschuss	07.07.2021	öffentlich
Gemeinderat	19.07.2021	öffentlich

Entwicklung Schulstandort Kuppelnau
- Städtebauliche Grundsatzentscheidung
- Beauftragung weiterer Prozessschritte zur Bereitstellung einer neuen Grundschule am Standort Kuppelnau

Beschlussvorschlag:

1. Dem vorbeschlagenen städtebaulichen Entwicklungskonzept wird im Grundsatz zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt den tatsächlichen Flächenbedarf festzuschreiben und Verhandlungen mit der IKP zum Erwerb eines darauf abgestimmten Grundstücks des Landkreises auf den Flurstücken 411/7, 415/2 und Teilflächen des Flurstücks 412 zu führen und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die konzeptionellen Grundlagen für ein geeignetes Beschaffungsverfahren für ein neues Schulgebäude zu erarbeiten und dem Gemeinderat zur weiteren Entscheidung vorzulegen.

Sachverhalt:

1. Status Quo

Die Entwicklungsfähigkeit der Kuppelnauschule wurde 2020 im Rahmen eines sehr detaillierten Gutachtens der Büros Schneidermeier und Orange Blu bewertet. Der knapp 60-seitige Untersuchungsbericht schließt mit dem Ergebnis, dass das Bestandsgebäude grundsätzlich sanierungs- und erweiterungsfähig ist, jedoch neben einem immensen Umbau- und Sanierungsaufwand ein Erweiterungsbau zur Deckung der Flächenbedarfe notwendig wird. Unter Zugrundelegung des Baupreisindex 2020 waren gemäß Gutachten für die Varianten Sanierung bzw. Abriss + Neubau Baukosten von rd. 63 – 70 Mio. € anzusetzen. Diese Kosten sind Stand heute um die Baupreisentwicklung (ca. 6%, Stand Sommer 2021) fortzuschreiben.
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.12.2020 in Kenntnis des Gutachtens beschlossen, den Abriss und Neubau des Schulgebäudes nicht weiter zu verfolgen. Stattdessen wurde der Auftrag erteilt, geeignete Schulräume für eine 3-zügige Gemeinschaftsschule und 2,5-zügige Grundschule, ggf. mit Grundschulförderklasse durch eine umsichtige Sanierung des Bestandsgebäudes und einen zusätzlichen Erweiterungsbau herzustellen. Für beide Teilprojekte sollen die Entwicklungsmöglichkeiten (programmatisch und baulich) geprüft, mit den Nutzern abgestimmt und konzeptionell weiterentwickelt werden.

Die Vorlage befasst sich ausschließlich mit dem Teilauftrag 'Schaffung neuer Schulräume für eine 2,5-zügige Grundschule' und, zunächst als Teilaspekt dieses Auftrags, mit der Suche nach einem geeigneten Standort. Die Entwicklung der Kuppelnauschule selbst, die perspektivisch die Gemeinschaftsschule an einem zusammengefassten Standort aufnehmen soll, und die damit verbundene Entwicklung des Schulstandortes Neuwiesen sowie notwendige Interimslösungen sind nicht Teil der Untersuchung und werden zu gegebener Zeit thematisiert.

2. Städtebauliche Untersuchung

Das Stadtplanungsamt und das AGM haben die Standortmöglichkeiten für den Neubau einer 2,5-zügigen Grundschule mit Grundschulförderklasse und Ganztages-Betreuungsangeboten untersucht.

<u>Systematik</u>
Grundlage der Potentialanalyse waren programmatische und Flächenvorgaben des BSS, die im Zuge der Schulentwicklungsplanung erarbeitet wurden und mit dem Regierungspräsidium Tübingen auf die aktuelle Schulraumförderung abgestimmt sind. Mit der Zielbeschreibung konnte das AGM eine fiktive Grundfläche für ein neues Schulgebäude mit adäquater Freifläche errechnen. Für die städtebauliche Untersuchung wurde ein Grundflächenbedarf von rd. 3.000 qm abgeleitet.
Bei der Standortsuche waren städtebauliche, planerische, organisatorische und baurechtliche Aspekte zu bewerten und in einer Bewertungsmatrix zusammenzuführen. Im Vordergrund der Auswahl standen eine gelungene Einpassung in den städtebaulichen Kontext und die langfristige Stadtplanungsstrategie. Weiter war zu bewerten, wie ein Neubau im gesetzten Zeitrahmen realisiert und eine gute Anbindung an die Kuppelnauschule mit Ihren Angeboten ermöglicht werden kann.
Die Potentialanalyse untersuchte 13 Standorte im Umkreis von rund 300 m um die Kuppelnauschule auf ihre Eignung. Dabei wurden städtische Flächen, Grundstücke des Landkreises sowie potentielle Privatflächen auf Ihre Eignung geprüft. Die Herleitung des Beschlussvorschlages und die Standortbewertungen im Einzelnen wurden dem BSS und BSCH bereits in nichtöffentlicher Sitzung vorgestellt.

Standortauswahl
Als Ergebnis der Standortuntersuchung schlägt die Verwaltung die Flurstücke 411/7, 415/2 und Teilflächen des Flurstücks 412 als geeignetsten Entwicklungsstandort für ein neues Schulgebäude gemäß den beschriebenen Anforderungen vor. Die Flurstücke befindet sich im Eigentum des Landkreises Ravensburg. Der Eigenbetrieb Immobilien des Landkreises Ravensburg (IKP) als Vertreter des Landkreises hat in Vorgesprächen bereits die Bereitschaft signalisiert, eine dem Schulbedarf entsprechende Fläche der Stadt für eine Schulbauentwicklung zu veräußern. Der benötige Flächenzuschnitt ist im Rahmen der weiteren Untersuchung noch detailliert festzulegen. Die Verwaltung geht davon aus, dass im Rahmen weiterer Verhandlungen mit dem Eigentümer ein vertretbarer Kaufpreis erzielt werden kann.

Standorteignung
Der ausgewählte Standort empfiehlt sich durch die Summe seiner positiven Eigenschaften:

- ✓ positive städtebaulich Entwicklung des Quartiers
- ✓ ausreichende Flächengröße, einschließlich notwendiger Freiflächen
- ✓ durch Ankaufsoption kurzfristig verfügbar
- ✓ im Rahmen bestehenden Baurechts realisierbar
- ✓ keine Beeinträchtigung einer geplanten Kuppelnauschulentwicklung
- ✓ fußläufige, direkte Anbindung an den Campus der Kuppelnauschule
- ✓ Mitnutzung der Sport-/ Ganztagesangebote der Kuppelnauschule gewährleistet
- ✓ gute Verkehrsanbindung für individuellen und ÖPNV-Schüler-/Lehrerverkehr
- ✓ Verkehrsberuhigung der Kuppelnaustraße erzeugt Freiflächenvernetzung
- ✓ Entwicklungspotential durch Umwidmung des Lehrerparkplatzes zur Multifunktionsfläche
- ✓ das Rutenfest wird nicht tangiert

Kosten und Finanzierung:

Durch Grundsatzbeschluss noch keine direkten finanziellen Auswirkungen

Anlage/n:

Anlage 1: Lageplan Satellit und Flurstückauszug