Vorlage Nr. G 27/19

für die Sitzung der Deputation für Kinder und Bildung am 27.04.2016

Oberschule Ohlenhof -Überprüfung von Standortalternativen-

A. Problem

Die städtische Deputation für Bildung hat am 16. Dezember 2011 die Gründung der Oberschule Ohlenhof am Standort Halmerweg beschlossen. Eine erste Kostenschätzung des Projekts in Höhe von 16,4 Mio. Euro für die Errichtung des Schulgebäudes für eine vierzügige Mittelstufe hat die Deputation am 7. März 2012 erhalten. Zum Schuljahr 2012/13 hat die Oberschule Ohlenhof ihren Betrieb in provisorischen Räumen aufgenommen.

Die nach der Entscheidungsvorlage-Bau vorgelegten Kosten für das Gesamtprojekt in Höhe von 28,2 Mio. Euro ohne Mensa, überstiegen den ursprünglichen finanziellen Rahmen. In der Deputation für Kinder und Bildung am 18. November 2015 ist daher die Entwicklung einer baulichen Variante mit einer überarbeiteten Bau- und Kostenplanung beschlossen worden.

Heute ist davon auszugehen, dass die Schülerzahlen durch die Entwicklung der Zuwanderung nicht stagnieren, sondern ansteigen werden. Dies stellt für den Stadtteil Gröpelingen und für die Oberschule Ohlenhof eine besondere Herausforderung, insbesondere zur Bekämpfung und Prävention von Armut, dar. Das Konzept der Oberschule Ohlenhof greift die regionalen und sozialen Gegebenheiten auf und entwickelt auf dieser Grundlage Maßnahmen, die auf Vielfalt, Sprachbildung und Kooperation setzen. Durch die Erhöhung passgenauer Bildungsangebote können höherwertigere Bildungsabschlüsse erzielt und damit Anschlussperspektiven für Berufsausbildung oder Studium eröffnet werden.

Der bisherige Planungsverlauf wurde der Deputation für Kinder und Bildung am 9. März 2016 in dem »Sachstandsbericht zum Projekt Oberschule Ohlenhof -Zwischenstand der Alternativ-prüfung-« (Vorlage G20/19) ausführlich dargelegt. Die Deputation hat den Sachstandsbericht zu Kenntnis genommen und die Senatorin für Kinder und Bildung um die Darstellung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie in der Deputationssitzung am 27. April 2016 gebeten.

Inhalt der Machbarkeitsstudie sollte die Untersuchung eines alternativen Standortes für den Bau der Oberschule und der Turnhalle im Planungsgebiet sein, da bei der ursprünglichen Planung erhebliche Kosten für die Umstrukturierung des Planungsgebietes anfielen. Zwischenzeitlich hat sich die Lage geändert, da der Träger des Wilden Westens mitgeteilt hat, dass der Streichelzoo wegen Personalmangel und aus Tierschutzgründen nicht fortgeführt werden kann. Nach Rücksprache mit dem Träger des »Wilden Westens« können die bisher für die Tierhaltung genutzten Flächen nun neu arrondiert werden.

Aufgrund dieser neuen Ausgangslage werden neben einer Anpassung der ursprünglichen Planung und der im Zwischenbericht dargestellten Standortvariante, auch eine Überarbeitung der Ausgangsplanung vorgestellt. Somit stehen drei Varianten zur Disposition.

B. Darstellung der Standortalternativen

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden drei Standortvarianten für das Schulgebäude und die Sporthalle unter Einbezug des jeweiligen Umfeldes untersucht. Alle drei Varianten gehen grundsätzlich von den gleichen Baukörpern (Schulgebäude und Sporthalle) aus. Die Gebäude werden ausgehend von den Standortfaktoren den Bedarfen entsprechend angepasst. Bauliche Einsparungspotentiale an den Gebäuden konnten in den Planungsgesprächen von Immobilien Bremen und dem Architekten nicht identifiziert werden, da diese schon in der Entscheidungsunterlage-Bau berücksichtigt wurden.

Das Einsparungspotential bei der Sporthalle, diese lediglich mit einer lichten Höhe von 5,50 Meter zu erstellen, belief sich auf ca. 45.000 Euro. Diese geringe Kosteneinsprung stünde einer langfristen Nutzungseinschränkung gegenüber. Die Höhenreduktion wurde daher als unwirtschaftlich verworfen.

Die Wegebeziehungen auf dem zu beplanenden Gelände spielen bei allen Varianten zur Erschließung und für die Durchgängigkeit des Areals eine entscheidende Rolle und wurden in den Planungen und den Kosten berücksichtigt.

Die drei Varianten unterscheiden sich somit hinsichtlich der Standortfaktoren: anzukaufende Grundstücksflächen, erforderliche Infrastrukturmaßnahmen zur Einbindung der Oberschule und der Sporthalle in den Campus und in den Stadtteil, sowie verkehrliche Situation, insbesondere im Bereich des ruhenden Verkehrs.

Im Folgenden werden die drei Varianten vorgestellt.

Variante A | Ursprüngliche Planung

Variante A basiert auf der ursprünglichen Planung und entspricht weitestgehend dem Wettbewerbsergebnis. Das Schulgebäude ist direkt am Halmerweg angeordnet, dahinter liegt die Sporthalle, leicht versetzt entlang der Bahnanlage. Die Sporthalle dient hierbei in Verbindung mit dem Schulgebäude als Schallschutz für den Schulhof.

Durch die Lage des Schulgebäudes direkt am Halmerweg bietet sich die von der Stadtplanung angestrebte deutliche Adressbildung der Schule und des gesamten Campusgeländes.

Die Erschließung des Schulgebäudes und der Sporthalle kann direkt über den Halmerweg erfolgen. Die Stellplatzanlage ist zwischen Schule und Sporthalle angeordnet.

Bei der ursprünglichen Planung mussten vor allem Gebäude für die Tierhaltung des »Wilden Westens« weichen. Dies verursachte zum einen erhebliche Kosten für die Neuerrichtung, zum anderen konnte der Bestand des Streichelzoos während der Bauphase nicht sichergestellt werden. Insgesamt stellte dies ein nicht kalkulierbares Kostenrisiko dar. Aufgrund des neuen Sachstandes ist jedoch von den betroffenen Gebäuden lediglich noch das Spielhaus zu ersetzen. Aus diesem Grund wurde bei Variante A die geänderte Kostensituation in die Betrachtung mit einbezogen. Das Spielhaus kann hierbei in die Sporthalle integriert und der Spielplatz verlegt werden.

Das Schulgebäude rückt bei dieser Planung sehr nah an das Gemeinschaftshaus mit der Suppenküche heran, was zu Beeinträchtigungen auch über die Bauzeit hinaus führen wird. Zudem ist in diesem Bereich der Ankauf eines Teiles der Stellplatzanlage mit notwendigen Ersatzmaßnahmen erforderlich, die bisher keine Berücksichtigung fanden.

Positiv wirkt sich aus, dass das Verfahren für den Bebauungsplan umgehend wieder aufgenommen werden und zügig zum Abschluss geführt werden kann. Alle erforderlichen Gutachten und Abstimmungen liegen vor. Mit einer Erarbeitung der Entwurfsvorlage-Bau (EW-Bau) kann zeitnah begonnen werden. Das Gebäude der Oberschule kann bei Beauftragung im Sommer 2016 voraussichtlich im Sommer 2020 in Betrieb gehen.

Variante B | Alternativer Standort

Variante B sieht als Standort für das Schulgebäude und die Sporthalle eine nordöstlich der Grundschule gelegenen Grundstücksfläche vor. Die Sporthalle dient als Schallschutz für das Schulgebäude und den Schulhof. Der Baukörper der Schule und der Sporthalle bleiben in ihren Proportionen im grundsätzlichen Aufbau unverändert. Durch die neue Lage müssen die Zugänge und die geänderte Ausrichtung des Pausenhofes im Gebäude angepasst werden.

Im Bereich der Sporthalle muss neben den Kleingärten ein kleiner Bereich des »Wilden Westens«, auf dem sich jedoch keine festen Gebäude sondern lediglich ein Gewächshaus befindet mit in Anspruch genommen werden.

Die fußläufige Erschließung der Oberschule erfolgt gemeinsam mit der Erschließung der Grundschule über einen neu ausgebauten, sogenannten Campus-Boulevard vom Halmerweg bis zur Oberschule. Für den Campus-Boulevard ist eine Erweiterung des Schulgeländes um ein derzeit privates Grundstücksdreieck erforderlich, eine Bereitschaft zum Verkauf wurde positiv bewertet.

Diese Variante würde dem Anspruch gerecht, beide Schulen eng miteinander zu verbinden, um eine eventuelle gemeinsame Nutzung von Einrichtungen zu ermöglichen. Es sollen gemeinsame Erschließungswege, ein einheitlicher Außenraum aber auch separierte Flächen (z. B. Pausenflächen) entstehen. Der Campuscharakter würde deutlich erkennbar.

Grundgedanke ist, den motorisierten und den ruhenden Verkehr aus dem Schulgrundstück herauszuhalten. Die verkehrliche Anbindung des Campus ist überwiegend über die Stuhmer Straße geplant. Die Abbildung des ruhenden Verkehrs an der Stuhmer Straße stellt sich nach Rücksprache mit dem Amt für Straßen und Verkehr als problematisch dar. Ein alternativer Standort außerhalb des Campus-Boulevards wäre die Alternative.

Eine weitere Anbindung an den Halmerweg ist über den Weg am »Wilden Westen« angedacht. Hierüber sollen die Feuerwehrzufahrt und die behindertengerechte Erschließung gewährleistet werden.

Desweiteren soll auf dem Campusgelände eine fußläufige Anbindung an die Marienwerderstraße angelegt werden, um eine gute Vernetzung des Campusgeländes mit dem Stadtteil zu gewährleisten. Die städtebauliche Qualität dieses Standortes bleibt nach Einschätzung der Stadtplanung deutlich hinter den Qualitäten der Ausgangsvariante zurück. Der Bebauungsplan muss für die Variante neu bewertet, es müssen weitere Gutachten erstellt und Abstimmungen eingeholt werden. Die benötigten Kleingartenflächen müssen zum Baulandpreis eingekauft werden. Neben diesen Faktoren, die zu einer Verzögerung führen ist die ES-Bau in erheblichem Maß zu überarbeiten. Das Gebäude der Oberschule kann in dieser Variante bei Beauftragung im Mai 2016 voraussichtlich Ende 2020 in Betrieb gehen.

Variante C | Modifizierter ursprünglicher Standort

Variante C stellt eine leichte Modifikation von Variante A dar. Durch das Drehen des Schulbaukörpers um 90 Grad und die Verkürzung des Abstandes Richtung Osten ist der Ankauf

der Stellplatzfläche nicht erforderlich, zudem ergibt sich ein ausreichender Abstand zum Gemeinschaftshaus. Wie in Variante A wird vorgeschlagen das Spielhaus mit in die Sporthalle zu integrieren.

Geringe Grundstücksankäufe in den Kleingartengebieten für die Herstellung der Wegebeziehungen sind erforderlich, können aber bauplanungsunabhängig getätigt werden.

Diese Variante verfügt über die gleichen städtebaulichen Vorteile wie Variante A, hat aber zusätzlich den Vorteil, dass die Möglichkeit zur Ausbildung einer ergänzenden adressbildenden Platzsituation besteht. Die gegenüber der bisherigen Planung veränderte Lage des Baukörpers stellt keine gravierende Veränderung des Bebauungsplanes dar. Die Gutachten und Abstimmung haben somit noch Bestand. Der Planungsprozess kann unabhängig von Grundstücksankäufen fortgeführt werden, Umplanungen könnten im Rahmen der Entwurfsunterlage-Bau erfolgen, da grundsätzliche Veränderungen in der Kostenstruktur durch den Architekten nicht gesehen werden und alle Qualitäten der vorhandenen Planung in Bezug auf dieses Variante unverändert bleiben. Das Gebäude der Oberschule kann bei Beauftragung der EW-Bau im Mai voraussichtlich im Sommer 2020 in Betrieb gehen.

Nachstehende Tabelle stellt die Kostensituation der drei untersuchten Standorte dar:

	Variante A	Variante B	Variante C
Schulgebäude	16.474.500	16.474.500	16.474.500
Außenanlagen	1.535.300	2.420.600	1.469.000
Turnhalle	4.093.500	4.115.500	4.093.500
Grundstücksankäufe	221.000	590.000	30.000
Wilder Westen	1.312.800	87.800	907.000
Kostenanpassung*	80.000,00	535.000,00	300.000
Zwischensumme	23.717.100	24.223.400.	23.274.000
Interimscontainer	3.465.000	3.737.000	3.465.000
Kostensteigerung	562.000	740.000	550.500
Gesamtsumme	27.744.100	28.700.400	27.289.500

^{*} Die Kostenanpassung ist für die zusätzlichen Machbarkeitsstudien und die zusätzlich zu erbringenden Planungsleistungen bei den einzelnen Varianten erforderlich.

Es ist geplant für das Projekt Ohlenhof Mittel aus dem integrierten Entwicklungskonzept (IEK) Gröpelingen einzuwerben.

Zusammenfassung

Bei den Kosten unterscheiden sich unter dem Strich die drei Varianten aufgrund der verän-

derten Situation auf dem Gelände nur noch unwesentlich. Die Standorte A und C am Hal-

merweg entsprechen dem Ergebnis des Wettbewerbs und der Bürgerbeteiligung. Der Schul-

standort im Blockinneren in Variante B bleibt in städtebaulicher Hinsicht und seiner anzustre-

benden Auswirkung auf das Quartier auch hinsichtlich einer wirtschaftlichen Erschließung

hinter den Varianten A und C zurück. Anpassungen im Verfahren zur Aufstellung des Bebau-

ungsplanes nehmen bei Variante B einen größeren Zeitraum in Anspruch.

Gegenüber den Varianten A und C hat Variante B den Vorteil, den Schulneubau mit der

Schule am Halmerweg eng zu verbinden, um eine eventuelle gemeinsame Nutzung von Ein-

richtungen zu ermöglichen. Der Campuscharakter würde deutlicher erkennbar.

Durch baulich nicht erforderliche Grundstückszukäufe hat die Variante C Vorteile. Nach Aus-

sage des Architekten und Immobilien Bremen ist die Fertigstellung der Oberschule Ohlenhof

bei sofortiger Weiterbeauftragung der EW-Bau sowie lückenlosem und störungsfreien Be-

schluss-, Planungs-, Finanzierungs- und Bauablauf in Variante C zum Sommer 2020 gewähr-

leistet. Um den Campuscharakter in dieser Variante weiter zu stärken, bedarf es parallel zur

Bauplanung und -ausführung weiterer Überlegungen zwischen den Beteiligten Akteuren.

C. Finanzielle und personelle Auswirkungen / Gender-Prüfung

Die Baukosten der jeweiligen Standortalternativen sind in der Tabelle auf Seite 5 dargestellt.

In den Haushalten 2016 und 2017 sind 1,43 Mio. € und 4,3 Mio. € veranschlagt. Die Kosten

müssen ab 2018 über Verpflichtungsermächtigungen abgesichert werden.

E. Beschlussvorschlag

Die städtische Deputation für Kinder und Bildung nimmt die Vorlage zur Kenntnis und bittet

die Senatorin für Kinder und Bildung Gespräche mit den Akteuren vor Ort aufzunehmen, um

Verständigung über eine Variante zur Realisierung des Campus Ohlenhof zu erzielen.

In Vertretung

gez.

Frank Pietrzok

Staatsrat

6











