

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V609/20</b> öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Referat für Stadtentwicklung und Baurecht
	Kostenstelle (UA)	6107
	Amtsleiter/in	Preßlein-Lehle, Renate
	Telefon	3 05-21 01
	Telefax	3 05-21 09
	E-Mail	
	Datum	28.10.2020

<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Beschlussqualität</b>	<b>Abstimmungs- ergebnis</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie, Digitalisierung und Wirtschaftsförderung	17.11.2020	Vorberatung	
Kultur- und Schulausschuss	25.11.2020	Vorberatung	
Stadtrat	14.12.2020	Entscheidung	

**Beratungsgegenstand**

Grundsatzbeschluss zur Verortung der Mittelschule Nord-Ost  
(Referentin: Frau Preßlein-Lehle)

**Antrag:**

Die Ansiedlung der Mittelschule Nord-Ost auf dem Rieterareal wird nicht weiterverfolgt.

gez.

Renate Preßlein-Lehle  
Stadtbaurätin

gez.

Gabriel Engert  
Berufsm. Stadtrat

gez.

Franz Fleckinger  
Berufsm. Stadtrat

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Entstehen Kosten:**  ja  nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:  <input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von            Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von            Euro müssen zum Haushalt 20            wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

**Bürgerbeteiligung:**

**Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt:**  ja  nein

**Kurzvortrag:**

Bisheriger Planungsverlauf

Nachdem im Sommer 2018 die Rieter AG das Betriebsgelände an der Römerstraße veräußerte, begannen die Vorbereitungen zur städtebaulichen Entwicklung. Ein städtisches Vorkaufsrecht bestand nicht. Am 04.12.2018 hat der Stadtrat in einem Grundsatzbeschluss das weitere Vorgehen zusammen mit wesentlichen städtebaulichen Eckdaten wie Nutzungen, Dichte und der Erweiterung des Nordparks nach Westen hin beschlossen.

(s. Anlage Bild 1)

Bereits in dieser frühen Phase hat die Käuferin des Grundstücks, die Gerch Group, sich über den städtischen Bedarf informiert, um eine möglichst realistische Kalkulation über die Gesamtentwicklung erstellen zu können. Dem Grundsatzbeschluss ist zu entnehmen, dass von Beginn an der Gerch Group die Notwendigkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindertagesstätte und Seniorenwohnheim kommuniziert wurde. Zu diesem Zeitpunkt stand bereits fest, dass die Mittelschule Nordost nach Möglichkeit in Oberhaunstadt angesiedelt werden sollte und zwar so zeitnah wie möglich, um nicht auf eine Zwischenlösung mit Containern zurückgreifen zu müssen. Aufgrund der absehbaren zeitlich länger dauernden Entwicklung des Rieter-Areals (Durchführung eines Wettbewerbs, Altlastensanierung des Areals, Bauleitplanung und neue Erschließung) wurde bei dem Grundsatzbeschluss 2018 keine Entwicklung eines Schulstandortes auf dem Rieter-Areal von der Verwaltung vorge-tragen oder vom Stadtrat beschlossen. Es wurden zu diesem Zeitpunkt bereits mehrere Standorte in Oberhaunstadt geprüft und der Kauf eines Grundstücks für einen Mittelschulstandort im neuen Schulsprengel Nord-Ost im Augrabener Graben wurde am 27.02.2019 im Stadtrat beschlossen.

Zu diesem Zeitpunkt war noch nicht absehbar, dass die Gerch Group auch das ehemalige Bäumler-Areal kurzfristig erwerben konnte. Es sollte aber bereits im Sinne einer abgestimmten Gesamtentwicklung mitbetrachtet werden.

Zur Wettbewerbsauslobung Mitte 2019 (Stadtratsbeschluss 25.07.2019) hatte die Gerch Group auch dieses Gelände gekauft, das einen deutlich verbesserten Anschluss des Rietergeländes nach Westen zur Friedrich-Ebert-Straße ermöglicht und eine städtebaulich angemessene Gesamtentwicklung bot. In der Diskussion des Stadtrates zum Wettbewerb wurde die Ansiedlung der Schule diskutiert, aber aufgrund der zu langen Zeitschiene der Entwicklung des Rieterareals und der unklaren Altlastensituation nicht weiter verfolgt. Zwischenzeitlich war der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens für den Schulstandort im Augrabener Graben gefasst worden. Aus der Bedarfsabfrage wurden die bereits 2018 kommunizierten Flächen für Kindertagesbetreuung und ein Grundstück mit 7.000 m<sup>2</sup> für Gemeinbedarf, hier Pflegeheim, eingeplant.

#### Räumliche Betrachtung Mittelschule Nord-Ost auf dem Rieterareal

Der zweiphasige Wettbewerb endete im Sommer 2020 mit dem Entwurf des Büros Kister Scheithauer Gross (KSG). Die Gemeinbedarfsfläche mit ca. 7.000 m<sup>2</sup> ist bei diesem Entwurf auf dem Bäumler-Areal verortet. Mit dem Ergebnis der Vertiefungsphase der städtebaulichen Arbeiten wurde die städtebauliche Chance gesehen, dass dieser Standort in Verbindung mit dem städtischen Bolzplatz Ausgangspunkt für einen Schulstandort sein könnte. Der öffentlich genutzte Bolzplatz würde dabei zugunsten einer nur bedingt zugänglichen Schulsportfläche aufgegeben werden müssen.

Über das Wettbewerbsergebnis wurde der Stadtrat am 23.07.2020 informiert. Daraufhin wurde die Verwaltung mit der Prüfung beauftragt, ob es realistische Umsetzungschancen in dem vorgegebenen Zeitrahmen der Mittelschule gibt und das Grundstück erworben werden kann. Aufgrund der Förderbestimmungen scheidet eine Erstellung des Schulgebäudes durch Dritte ohne Einhaltung der Vergaberichtlinien aus.

In einem konstruktiven Austausch mit der Gerch Group wurde von ihr das Büro KSG mit der konkreten räumlichen Prüfung des möglichen Mittelschulstandortes beauftragt. Die Fragestellungen waren dabei, welche Fläche ist ausreichend für das vorgesehene Raumprogramm der Schule, wie sehr muss der städtebauliche Entwurf und das Erschließungssystem angepasst werden und wie hoch ist der Anteil an vorgesehenen Wohnungsbauflächen, die aufgegeben werden müssten. Ohne den Gewinnerentwurf grundlegend zu verändern – dies wäre aus Gründen der Gleichbehandlung gegenüber den anderen Teilnehmern der engeren Wahl auch nicht möglich – hat KSG das Grundstück des vorgesehenen Pflegeheims sinnvoll verlegt und zusammen mit der

städtischen Fläche des Spielfelds im Süd-Westen (ca. 7.000 m<sup>2</sup>) des Planungsgebiets zu einem Schulgrundstück zusammengelegt. Auf der so entstehenden ca. 14.300 m<sup>2</sup> großen Grundstückfläche könnte nach Ansicht des Büros KSG eine Mittelschule untergebracht werden, allerdings nur in einer für Ingolstadt sehr verdichteten und kompakten Bauweise mit horizontaler Stapelung der verschiedenen Freiflächen, Verzicht auf Pausenhofflächen, reduzierten Sportflächen, Fahrradstellplätzen in einem Untergeschoss und dem Verzicht auf nachzuweisende oberirdische Lehrerparkplätze.

(s. Anlage Bild 2)

#### Eignung als Schulstandort

Mit Beschluss des Finanz- und Personalausschusses (siehe V0178/20 vom 23.04.2020) wurde für den neuen Mittelschulstandort Nord-Ost die Genehmigung für folgendes Gesamttraumprogramm einschließlich der Änderung der Sprengelorganisation erteilt:

- Schulisches Raumprogramm für 30 Klassen mit 5.839 m<sup>2</sup> HNF
- Sportanlagen: Zweifachturnhalle und Freisportanlagen (Allwetterplatz und Laufbahnen) samt Betriebsräumen

Beim Schulstandort Am Au Graben ist von Vorteil, dass sich für den neuen MS-Standort ein reduzierter Sportflächenbedarf von nur 2 Übungseinheiten ergibt, weil die Ballspielhalle Oberhaunstadt und die dazugehörigen Freisportanlagen (Ballspielhalle mit 1 Übungseinheit, großes Rasenspielfeld, ein Allwetterplatz, Kugelstoßanlage) mitgenutzt werden können und fußläufig erreichbar sind.

Bei Verlegung des Standortes der MS Nord-Ost auf das Rieter-Gelände würden aufgrund der räumlichen Distanz die Ballspielhalle Oberhaunstadt sowie die dazugehörigen Freisportanlagen nicht mehr mitgenutzt werden können. Somit wäre der Sportstättenbedarf für insgesamt 3 Übungseinheiten am neuen Standort im vollen Umfang abzubilden.

Es würden sich dabei folgende zusätzliche Bedarfe ergeben, die nach dem Kostenrichtwert berechnet wurden. Die realen Kosten liegen sicher höher:

<b>Sportanlagen</b>	<b>Schulstandort Am Au Graben (Feldmaße)</b>	<b>Schulstandort Rieter-Gelände (Feldmaße)</b>	<b>Zusatzflächen</b>	<b>Mehrkosten (Kostenrichtwert 01.01.2020)</b>
Hallensportfläche	Zweifachhalle	Dreifachhalle	+ 650 m <sup>2</sup>	2.127.000 €
Rasenspielfeld	Mitnutzung an der BSH Oberhaunstadt	60 x 90 m	+ 5.400 m <sup>2</sup>	307.800 €
Allwetterplatz 1 (mit Weit- und Hochsprunganlage)	44 x 28 m	44 x 28 m	+ 0 m <sup>2</sup>	
Allwetterplatz 2	Mitnutzung an der BSH Oberhaunstadt	20 x 28 m	+ 560 m <sup>2</sup>	115.300 €

Laufbahnen	4 x 1,22 x 130 m	4/ 1,22 x 130 m 2/ 1,22 x 120 m	+ 0 m <sup>2</sup> + 293 m <sup>2</sup>	54.300 €
Kugelstoßanlage	Mitnutzung an der BSH Oberhaunstadt	15 x 24 m	+ 360 m <sup>2</sup>	30.100 €
<b>Gesamtsumme</b>			<b>+ 7.263 m<sup>2</sup></b>	<b>2.634.500 €</b>

Das oben dargestellte Konzept entspricht nicht diesen Vorgaben, da die Sportflächen zu klein dimensioniert sind sowie Vor- und Pausenflächen fehlen.

Ausgehend von einem drei- bzw. viergeschossigen Schulgebäude und der Bereitstellung von der nach Schulbauempfehlung mindestens erforderlichen Pausenhoffläche von nur 3 m<sup>2</sup> je Schüler\*in und notwendiger Verkehrs-, Sicherheits- und Abstandsflächen (grober Schätzwert von ca. 20 %) ergibt sich bei einem optimalen Grundstückszuschnitt ein Flächenbedarf von ca. 20.000 m<sup>2</sup> nach Einschätzung des Schulverwaltungsamtes.

Zusätzlich sind die entstehenden Mehrkosten über ca. 2,6 Mio. Euro durch die zusätzlichen Sportflächen zu beachten. Aktuell nicht abschätzbar sind erhöhter baulicher Aufwand, der sich durch die horizontale Stapelung der Nutzflächen ergibt.

Eine grundlegende Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs, um ein eigenes Grundstück mit ca. 18.000 bis 20.000 m<sup>2</sup> auf dem Gelände der Gerch Group zu verorten, kommt aus mehreren Gründen nicht in Frage: Die spezifisch für den Ort entwickelte städtebauliche Struktur lässt keinen beliebigen Austausch von Wohnungsbau- in Schulbauflächen zu. Die Anforderung, ein derart großes Grundstück in ein stimmiges, städtebauliches Konzept zu implementieren, würde eine grundlegende Änderung der Auslobung des Wettbewerbs einerseits und der Kalkulation und Wohnungsbaudichte des Investors andererseits nach sich ziehen.

Für die oben dargestellt Fläche, die inklusive der städtischen Fläche 14.300 m<sup>2</sup> beträgt, liegt ein Angebot der Gerch Group vor, die im Rahmen des durchschnittlichen Quadratmeterpreises für Gemeinbedarfsflächen in der Lage liegt. Weitere Flächen über die Gemeinbedarfsfläche hinaus würde die Gerch Group zu einem Wohnbaulandpreis veräußern, der aufgrund der an dieser vorgesehenen hohen Dichte zu einer Ankaufsumme im zweistelligen Millionenbereich führen würde.

#### Altlastensituation

Nach den bisher dem Umweltamt vorliegenden Erkenntnissen liegen Altlasten vor allem im Bereich der denkmalgeschützten Shedhallen vor. Eine engmaschige vertiefte Untersuchung ist beauftragt und läuft derzeit. Der Sanierungsplan, in dem die zu erfolgenden Maßnahmen festgelegt werden, ist noch zu erstellen. Im Bereich des Bäumler-Areals sind in den Gebäuden asbestbelastete Materialien vorhanden. Verunreinigungen im Boden können aber noch nicht gänzlich ausgeschossen werden. Bei einem möglichen Kauf der Flächen als Schulstandort wären die abschließende Prüfung sowie die Kostenübernahme der Altlastenfrage noch offen.

#### Betrachtung der zeitlichen und sonstigen Randbedingungen

Derzeit wird für das Rieterareal ein informeller Rahmenplan erstellt, der schon wesentliche Fragestellungen der Bauleitplanung vorab klären soll, inklusive erforderlicher Gutachten, um das formelle Verfahren zügig durchführen zu können. Es ist davon auszugehen, dass Baurecht für die neuen Nutzungen auf dem Rieterareal Ende 2022 vorliegt. Altlastensanierung und Neuerschließung sind dann noch durchzuführen. Es ist nicht davon auszugehen, dass ein Gesamtareal in dieser Größe kurzfristig umgesetzt wird. Ob ein möglicher Schulstandort

hinsichtlich Altlasten-sanierung und Erschließung zeitlich vorgezogen realisiert werden könnte, konnte nicht abschließend geklärt werden, da zwar inzwischen im Rahmenplan eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde, aber noch keine konkreten Planungen im Zeitraum Juli bis September 2020 erstellt wurden. Bei einer vorgezogenen Erstellung müsste auf alle Fälle damit gerechnet werden, dass die Schule am Rand eines Entwicklungsgebietes liegt, wo über einen längeren Zeitraum Großbaustellenbetrieb mit entsprechenden Immissionen vorherrschen.