

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

210/19

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Keller, Klaus
Hattenbach, Michael

Tel. Nr.:
82-2252

Datum:
14.11.2019

1. **Betreff:** Weiteres Vorgehen im Rahmen der Weiterentwicklung der Oststadtschulen, der Weingartenschule Zell-Weierbach und des Bunten Hauses

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Schul- und Sportausschuss	11.12.2019	öffentlich
2. Gemeinderat	16.12.2019	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Schul- und Sportausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Stand des Verfahrens.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den geschilderten Planungsprozess fortzusetzen.
3. Auf die dargestellten Möglichkeiten zur Reduzierung des Standards wird derzeit verzichtet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

210/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Keller, Klaus
Hattenbach, Michael

Tel. Nr.:
82-2252

Datum:
14.11.2019

Betreff: Weiteres Vorgehen im Rahmen der Weiterentwicklung der Oststadtschulen, der Weingartenschule Zell-Weierbach und des Bunten Hauses

Sachverhalt/Begründung:

Einbindung in die strategischen Ziele der Stadt Offenburg

Die Maßnahme ist in das strategische Ziel E 2 der Stadt Offenburg eingebunden: „Offenburg hat eine vielfältige Schullandschaft, in der alle gute und gleiche Bildungschancen haben. Die Schulen sind ein attraktiver Lern- und Lebensort“.

0. Zusammenfassung/Fazit

Zusammen mit den drei betroffenen Schulen und dem Bunten Haus wurde für zwei Standorte ein Raumprogramm erarbeitet, das modernen pädagogischen Anforderungen gerecht wird und genügend Raum für Entwicklungsmöglichkeiten der vier Einrichtungen lässt. Die Beteiligten sind mit dem Ergebnis sehr zufrieden. Aus den in der Vorlage dargestellten Gründen fallen aus heutiger Sicht Mehrkosten in Höhe von insgesamt 10,5 Mio. € an. Grundsätzlich wäre es möglich bis zu 5,7 Mio. € davon einzusparen. Dies würde aber zu spürbaren Qualitätseinbußen führen und entspräche nicht mehr dem vom Gemeinderat vorgegebenen Ziel. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, den Planungsprozess entsprechend dem abgestimmten Zielkonzept fortzusetzen. Von den grundsätzlich möglichen Einsparmöglichkeiten soll nicht Gebrauch gemacht werden.

1. Sachlage

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.2.2019 den wegweisenden Beschluss gefasst, die Erich-Kästner-Realschule an den Standort Zell-Weierbach zu verlegen (Drucksache-Nr. 012/19).

Dieser Beschluss beinhaltet ferner folgende Aufträge an die Verwaltung:

- Am Standort Zell-Weierbach sind in einem gemeinsamen Planungsprozess neben den Anforderungen der Erich-Kästner-Realschule auch den Anliegen der Weingarten(grund)schule Rechnung zu tragen und die Schulräume künftig nach modernen pädagogischen Gesichtspunkten so zu gestalten, so dass beiden Schulen nach Abschluss der Baumaßnahmen möglichst optimale Lern- und Lehrbedingungen zur Verfügung stehen. Dies beinhaltet auch eine entsprechende Gestaltung des Schulhofs.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

210/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 9, Abteilung 9.2	Bearbeitet von: Keller, Klaus Hattenbach, Michael	Tel. Nr.: 82-2252	Datum: 14.11.2019
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Weiteres Vorgehen im Rahmen der Weiterentwicklung der Oststadtschulen, der Weingartenschule Zell-Weierbach und des Bunten Hauses

- In einem weiteren gemeinsamen Planungsprozess soll auch das bestehende Schulgebäude in der Prinz-Eugen-Straße so geplant werden, dass es modernen pädagogischen Anforderungen gerecht wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Bunte Haus zum Familienzentrum ausgebaut werden wird und nach dem Umzug entsprechende Räume für die Gemeinwesenarbeit zur Verfügung stehen werden. Auch hier muss das Freigelände neu überplant werden.
- Ein Bebauungsplanverfahren ist für den Standort Zell-Weierbach einzuleiten.
- Eine verkehrliche und Schulwegplanung ist insbesondere für den Standort in Zell-Weierbach zu erstellen.
- Die Gesamtfinanzierung der Baumaßnahme soll im Rahmen des Doppelhaushalts 2020/21 und der mittelfristigen Finanzplanung dargestellt werden.

Am 16. Oktober 2019 wurde der Schul- und Sportausschuss über den Planungsstand unterrichtet (Drucksache-Nr. 156/19). Die Präsentation wurde den Mitgliedern nach der Sitzung zur Verfügung gestellt und ist als Anlage auch Bestandteil dieser Vorlage.

Nach diesem Beschluss wurde das Büro „schneidermeier“ beauftragt, den Planungsprozess unter intensiver Einbeziehung der vier Einrichtungen weiter voranzutreiben. In einem intensiven Beteiligungsprozess mit Interviews von Schlüsselpersonen, Workshops und pädagogische Tagen wurde ein Ergebnis erzielt, dass bei allen vier Einrichtungen ein hohes Maß an Akzeptanz und Zufriedenheit erzeugt.

Die pädagogischen Anforderungen finden sich in den erarbeiteten Raumkonzepten gut wieder. In dem Oststadtschulgebäude bleibt ausreichend Raum, um eine Weiterentwicklung des Bunten Hauses oder den Ausbau der Anne-Frank-Schule zur Dreizügigkeit zu ermöglichen. Letzteres könnte z.B. durch neue Baugebiete in der Ost- und Kernstadt notwendig werden. Die Erich-Kästner-Realschule erhält die von ihr angestrebten räumlichen Rahmenbedingungen. Die beiden Grundschulen werden – wie gefordert – gleich behandelt und haben genügend Raum für den wachsenden Betreuungsbedarf. Der Weingartenschule stehen ausreichende Räumlichkeiten auch im Hinblick auf den Bedarf der Hectorakademie zur Verfügung.

Bei der Raumplanung wurden die Vorgaben der Schulbauförderrichtlinien zugrunde gelegt, um die Raumanforderungen objektiv in einem vernünftigen Maße begrenzen zu können.

Ein neuer Bebauungsplan für den Standort in Zell-Weierbach sowie Verkehrs- und Schulwegplankonzepte müssen noch erstellt werden – beide Prozesse sind in die Wege geleitet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

210/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Keller, Klaus
Hattenbach, Michael

Tel. Nr.:
82-2252

Datum:
14.11.2019

Betreff: Weiteres Vorgehen im Rahmen der Weiterentwicklung der Oststadtschulen, der Weingartenschule Zell-Weierbach und des Bunten Hauses

2. Oststadtschulkonzept (Zielkonzept)

2.1 Standort Zell-Weierbach

Neben der Entscheidung, die Erich-Kästner-Realschule nach Zell-Weierbach zu verlegen, wurde auch beschlossen, die Weingartenschule nach neuesten pädagogischen Gesichtspunkten umzubauen. Mit beiden Schulen wurde eine Variante erarbeitet, die von allen Beteiligten begrüßt wird. Diese empfohlene Variante beinhaltet ein erweitertes Raumprogramm für die Schulen, den Hort und die Schulsozialarbeit. Bei der empfohlenen Variante befindet sich die gemeinsam genutzte Mensa im Neubau der Realschule.

Grund- und Realschule sind zwei organisatorisch selbständige Schulen und deshalb bei dieser empfohlenen Syntheseplanung räumlich klar getrennt; es gibt zwei getrennte Schulhöfe für die beiden Schulen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

210/19

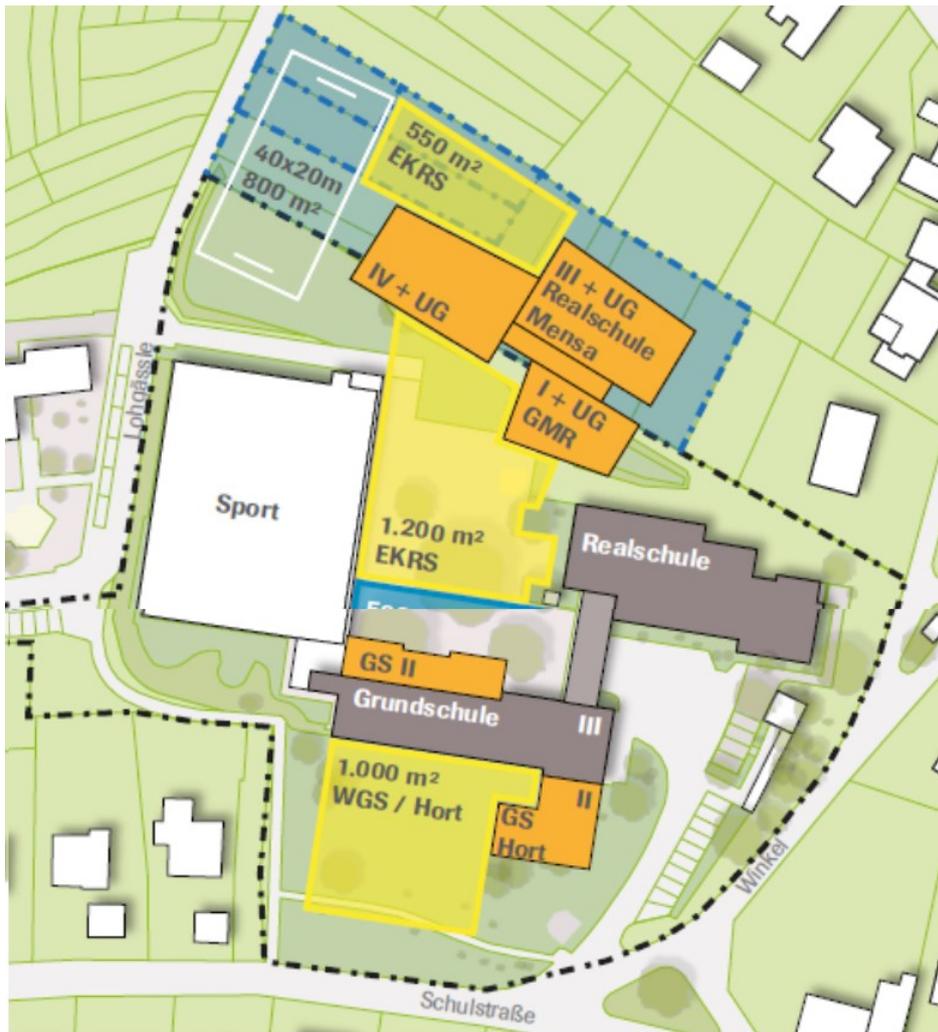
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Keller, Klaus
Hattenbach, Michael

Tel. Nr.:
82-2252

Datum:
14.11.2019

Betreff: Weiteres Vorgehen im Rahmen der Weiterentwicklung der Oststadtschulen, der Weingartenschule Zell-Weierbach und des Bunten Hauses



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

210/19

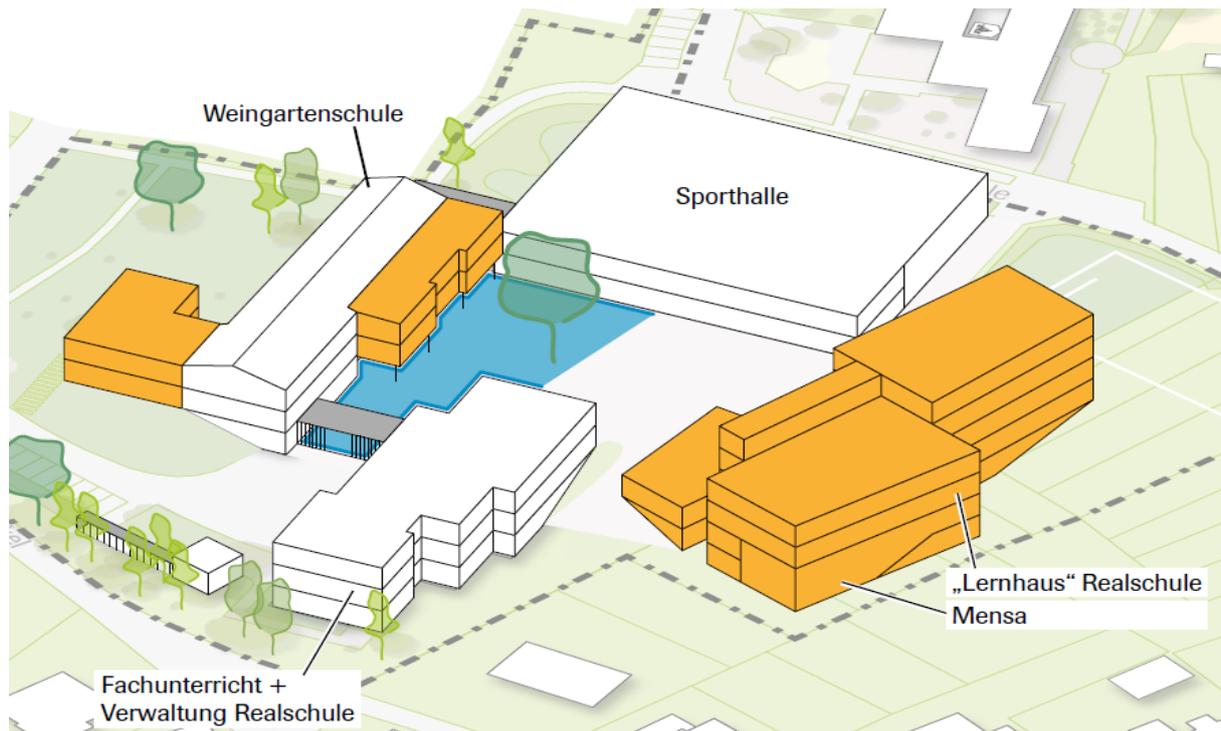
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Keller, Klaus
Hattenbach, Michael

Tel. Nr.:
82-2252

Datum:
14.11.2019

Betreff: Weiteres Vorgehen im Rahmen der Weiterentwicklung der Oststadtschulen, der Weingartenschule Zell-Weierbach und des Bunten Hauses



Realschule:

Die Realschule erhält für ihre Klassenräume einen Neubau. Es ist eine Jahrgangclusterbildung mit offenen Differenzierungsräumen vorgesehen. Ferner sollen im Neubau die gemeinsame Mensa und die Gemeinschaftsräume untergebracht werden. Im jetzigen Grundschultrakt sollen künftig die Fachräume und die Verwaltung ihren Platz finden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

210/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Keller, Klaus
Hattenbach, Michael

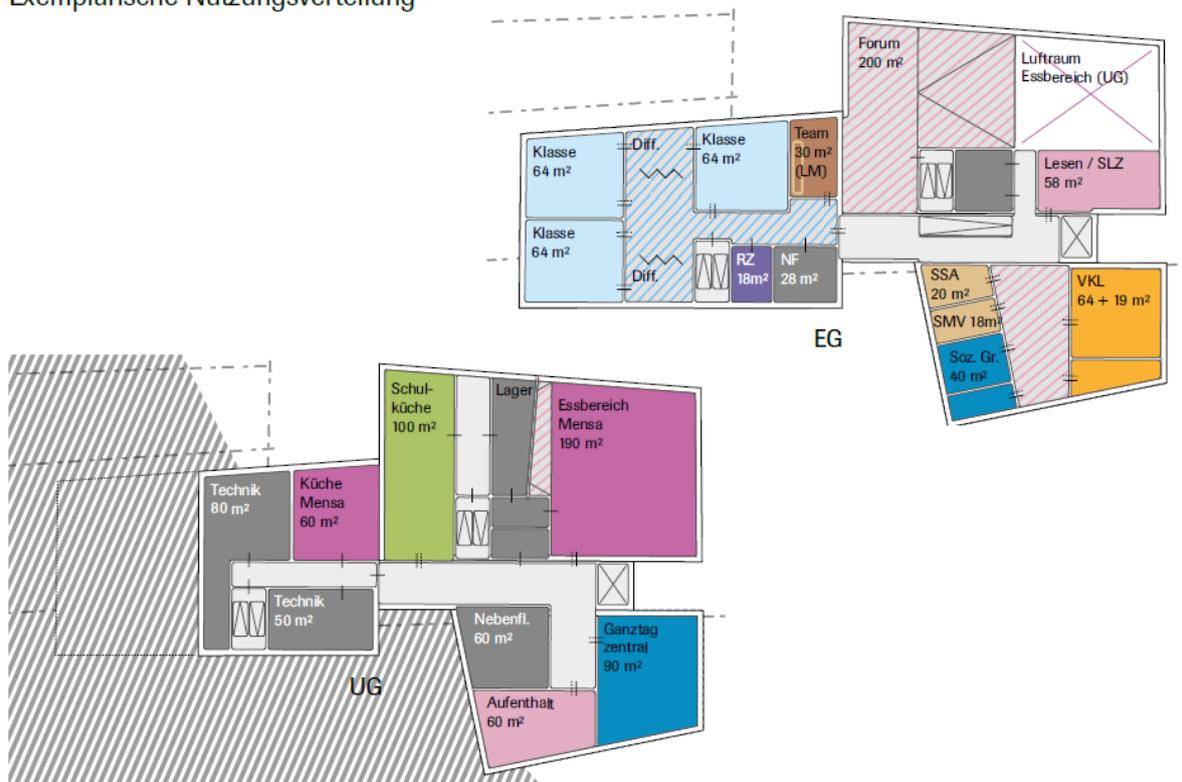
Tel. Nr.:
82-2252

Datum:
14.11.2019

Betreff: Weiteres Vorgehen im Rahmen der Weiterentwicklung der Oststadtschulen, der Weingartenschule Zell-Weierbach und des Bunten Hauses

Neubau: Lerncluster, Gemeinschaftsbereiche und gemeinsame Mensa (mit Grundschule)

Exemplarische Nutzungsverteilung



Grundschule:

Grundschule und Hort finden künftig in dem jetzigen Verwaltungstrakt der Weingartenschule und einem Anbau Platz. Um auch im Grundschulbereich die pädagogisch gewünschte Clusterbildung zu ermöglichen und für die stets wachsende Schulkinderbetreuung (Grundschule) entsprechende Räume zur Verfügung zu stellen, sind kleinere Anbauten an das bestehende Gebäude notwendig. Der Weingartenschule stehen damit ausreichende Räumlichkeiten auch im Hinblick auf den Bedarf der Hectorakademie zur Verfügung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

210/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

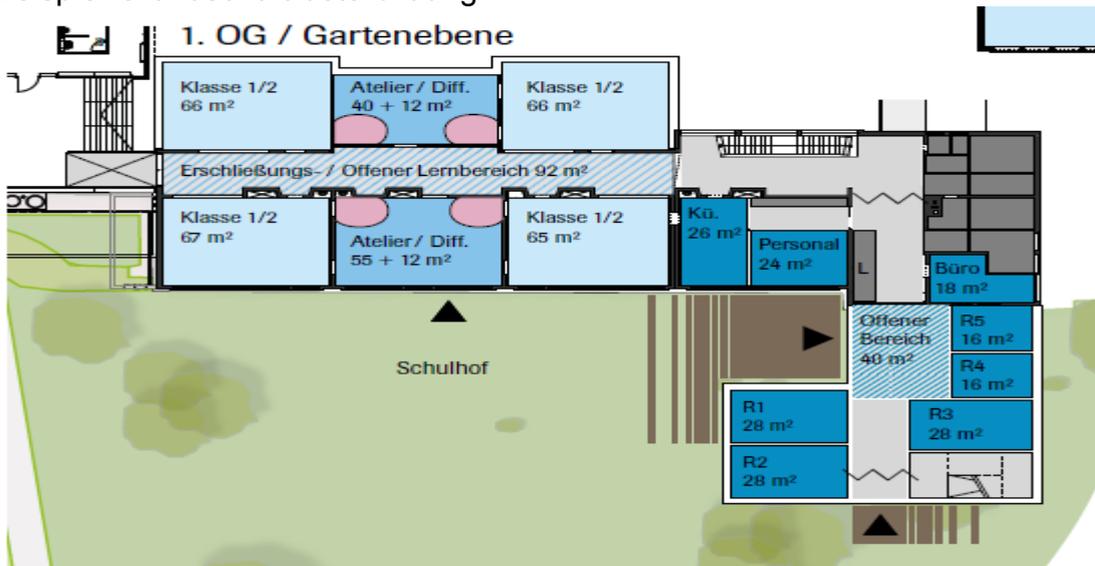
Bearbeitet von:
Keller, Klaus
Hattenbach, Michael

Tel. Nr.:
82-2252

Datum:
14.11.2019

Betreff: Weiteres Vorgehen im Rahmen der Weiterentwicklung der Oststadtschulen, der Weingartenschule Zell-Weierbach und des Bunten Hauses

Beispiel Grundschulclusterbildung:



2.2 Standort Oststadt:

Im Oststadtschulgebäude werden für die Zwecke der Anne-Frank-Schule, der Grundschulförderklassen und des Bunten Hauses nicht alle Flächen benötigt. Deshalb wurde geprüft, diese Flächen für die Unterbringung einer Kita zu nutzen. Diese Überlegung wurde aus zwei Gründen verworfen. Zum einen wäre der Außenbereich für beide Einrichtungen sehr klein und die Zugänge wären nur äußerst schwierig zu organisieren. Zum zweiten wären dann die Möglichkeiten des Gebäudes komplett ausgereizt; eine eventuelle Erweiterung der Schule auf drei Züge wäre dann nicht mehr möglich, was sich angesichts der Dynamik des Wohnungsbaus auch in der Oststadt mittel- und langfristig als Fehler herausstellen kann. Schließlich wurde für die Erweiterung der Kitaplätze in der Oststadt bereits eine andere gute Lösung gefunden: durch die Unterbringung einer Kita im Gebäude der Afög in unmittelbarer Nähe zum Bunten Haus ist eine Ansiedlung direkt im Gebäude der Oststadtschule nicht notwendig.

Die mit der Anne-Frank-Schule, dem Bunten Haus und der Verwaltung abgestimmte Variante (Syntheseplanung) ermöglicht eine klare Gliederung des Gebäudes, zusammenhängende Flächen für die unterschiedlichen Institutionen, eine klar umrissene Clusterbildung im Grundschulbereich sowie eine problemlose Erweiterungsmöglichkeiten für die Grundschule auf den derzeit noch freien Flächen von rund 440 qm (möglicher Ausbau auf Dreizügigkeit) und das Bunte Haus. Schule und Familienzentrum finden nach dem Umbau gute Rahmenbedingungen für Ihre eigene Arbeit und die Umsetzung ihrer pädagogischen Konzepte vor. Gleichzeitig bieten die gemein-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

210/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Keller, Klaus
Hattenbach, Michael

Tel. Nr.:
82-2252

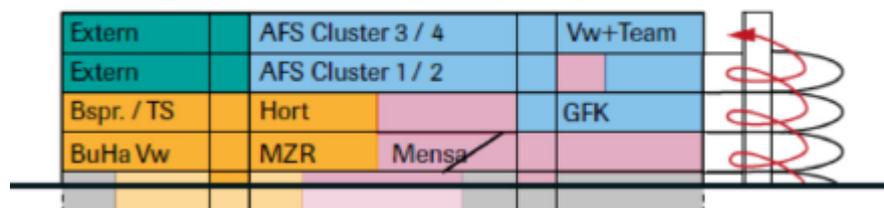
Datum:
14.11.2019

Betreff: Weiteres Vorgehen im Rahmen der Weiterentwicklung der Oststadtschulen, der Weingartenschule Zell-Weierbach und des Bunten Hauses

samen Räume sehr gute Möglichkeiten der Zusammenarbeit beider Institutionen, so dass Schule und Betreuungsangebote gut miteinander abgestimmt werden können. Ein späterer Ausbau der Anne-Frank-Schule zur Ganztagschule wäre bei der vorgeschlagenen Variante ebenfalls möglich.

Da das Oststadtschulgebäude künftig durch zwei unterschiedliche Institutionen und die Grundschulförderklassen genutzt werden soll wurde ein spindelförmiger Zugang rund um den vorhandenen Fahrstuhl (Treppenturm) geplant. Neben dem direkten Zugang zur Grundschule und zu den Grundschulförderklassen und damit einer verbesserten Erschließung des Gebäudes ist eine solche Spindel auch pädagogisch gut nutzbar.

Verteilungsmodell Oststadt 2: Syntheseplanung



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

210/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Keller, Klaus
Hattenbach, Michael

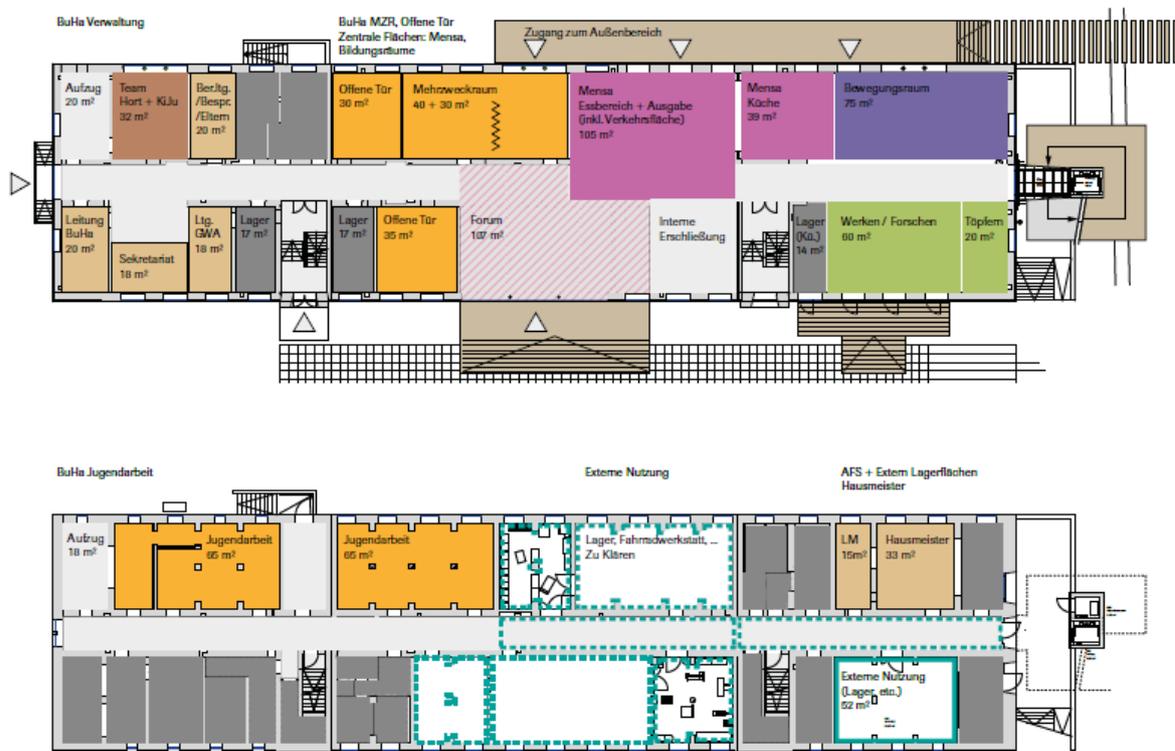
Tel. Nr.:
82-2252

Datum:
14.11.2019

Betreff: Weiteres Vorgehen im Rahmen der Weiterentwicklung der Oststadtschulen, der Weingartenschule Zell-Weierbach und des Bunten Hauses

Künftige Nutzung Oststadtschulgebäude (siehe hierzu auch Pläne in der beigefügten Präsentation):

Erdgeschoss und Untergeschoss:



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

210/19

Dezernat/Fachbereich:
 Fachbereich 9, Abteilung 9.2

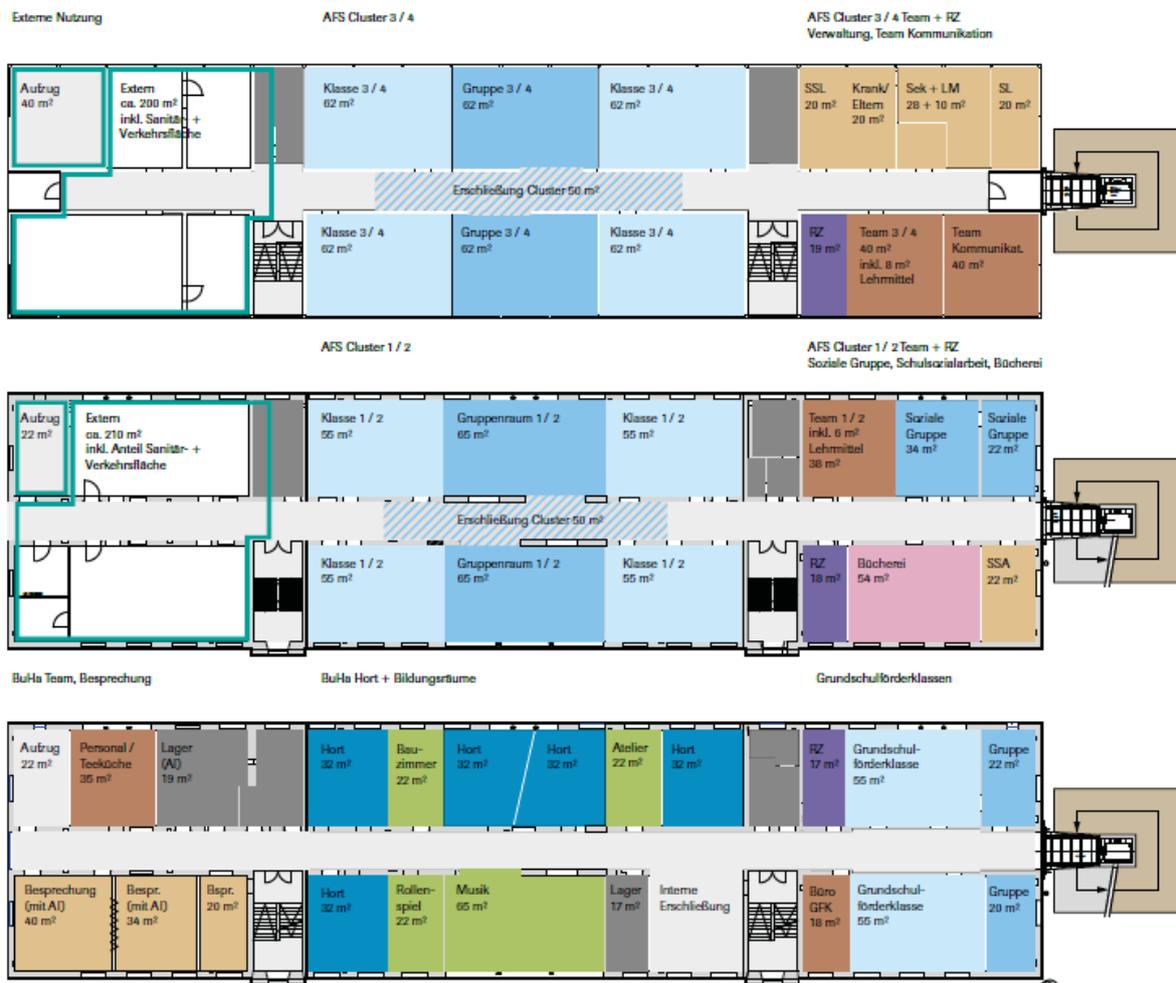
Bearbeitet von:
 Keller, Klaus
 Hattenbach, Michael

Tel. Nr.:
 82-2252

Datum:
 14.11.2019

Betreff: Weiteres Vorgehen im Rahmen der Weiterentwicklung der Oststadtschulen, der Weingartenschule Zell-Weierbach und des Bunten Hauses

3., 2. und 1. Obergeschoss



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

210/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Keller, Klaus
Hattenbach, Michael

Tel. Nr.:
82-2252

Datum:
14.11.2019

Betreff: Weiteres Vorgehen im Rahmen der Weiterentwicklung der Oststadtschulen, der Weingartenschule Zell-Weierbach und des Bunten Hauses

3. Kosten und Einsparmöglichkeiten

3.1. Aufgrund der Konkretisierung der Planung entwickeln sich die Kostenprognosen wie folgt:

Oststadtschulkonzept	in Mio. €	Kostenprognose Basis Nov. 2018	Kostenprognose Basis Sept. 2019	Diff. in Mio. €
1. Standort ZW - EKRS und WG GS		17,5	23,9	6,4
2. Standort Oststadt - AFS / SFZ BH		2,8	6,9	4,1
3. Gesamtkosten		20,3	30,8	10,5
4. Schulbauförderung Neubau		-2,0	-2,5	-0,5
5. Gesamtprojekt ("netto")		18,3	28,3	10,0

Die Mehrkosten belaufen sich gegenüber der Kostenprognose von November 2018 (20,3 Mio.) zu September 2019 (30,8 Mio. €) auf ca. 10,5 Mio. €. Diese Erhöhung begründet sich und verteilt sich auf die beiden Standorte wie folgt:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

210/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Keller, Klaus
Hattenbach, Michael

Tel. Nr.:
82-2252

Datum:
14.11.2019

Betreff: Weiteres Vorgehen im Rahmen der Weiterentwicklung der Oststadtschulen, der Weingartenschule Zell-Weierbach und des Bunten Hauses

3.1.1. Standort Zell-Weierbach

Oststadtschulkonzept	in Mio. €	Kostenprognose Basis Nov. 2018	Kostenprognose Basis Sept. 2019	Diff. in Mio. €
1. Standort ZW - EKRS und WG GS		17,5	23,9	6,4

Baukostenindex

1,1

Ergänzende Bedarfe und Qualifizierung der Flächen

Größeres Raumprogramm der WG GS und für Hort und Schulsozialarbeit ca. + 340 qm
zusätzliche Fläche Realschule ca. 100 qm
größere Nebenflächen durch Anbauten WGS

2,0

Größere und tiefergehende Umbaumaßnahmen

Päd/funktionale Anpassungen im Bestand mit kompletter räuml. Trennung Grundschule / Realschule und Verlagerung der GS mit Hort in ehem. WRS, Gebäudetechnik, Barrierefreiheit/Aufzug, komplette Sanierung Bestand

2,1

6,4

Mensa im Realschulgebäude statt Erweiterung Bestand

0,6

Separater Schulhof für GS an neuer Stelle und Korrektur Kostenkennwerte Freianlagen

0,5

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

210/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Keller, Klaus
Hattenbach, Michael

Tel. Nr.:
82-2252

Datum:
14.11.2019

Betreff: Weiteres Vorgehen im Rahmen der Weiterentwicklung der Oststadtschulen, der Weingartenschule Zell-Weierbach und des Bunten Hauses

3.1.2. Standort Oststadt

Oststadtschulkonzept	in Mio. €	Kostenprognose Basis Nov. 2018	Kostenprognose Basis Sept. 2019	Diff. in Mio. €
2. Standort Oststadt - AFS / SFZ BH		2,8	6,9	4,1

Baukostenindex

0,2

Ergänzende Bedarfe und Qualifizierung der Flächen

0,9

Raumprogramm SFZ Buntes Haus mit zusätzlich 265 qm
Komplette Qualifizierung der Bestandsgebäude mehr Nebenflächen
durch offene Lern- und Unterrichtsbereiche, Forum, etc.
Größeres Raumprogramm Grundschule im Bestand mit 120 qm

Größere und tiefergehende Umbaumaßnahmen

Päd/funktionale Anpassungen / Transformationen im Bestand
Umfassendere Überarbeitung der Gebäudetechnik / Sanierung

2,4

Ergänzung und Neubau eines Treppenturm

bessere Erschließung des Gebäudes und neues
Identifikationsmerkmal der AFS

0,6

Korrektur Kostenkennwerte Freianlagen

0,1

4,1

3.2 Einsparmöglichkeiten

Folgende Einsparmöglichkeiten durch Standardreduzierungen wären vorstellbar, hätten aber starke Auswirkungen auf das gemeinsam erarbeitete Konzept, das den durch den Gemeinderat erteilten Planungsauftrag der Verwaltung erfüllt (Zielkonzept).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

210/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Keller, Klaus
Hattenbach, Michael

Tel. Nr.:
82-2252

Datum:
14.11.2019

Betreff: Weiteres Vorgehen im Rahmen der Weiterentwicklung der Oststadtschulen, der Weingartenschule Zell-Weierbach und des Bunten Hauses

3.2.1. Standort Zell-Weierbach

Oststadtschulkonzept	in Mio. €	Kostenprognose Basis Nov. 2018	Kostenprognose Basis Sept. 2019	Diff. in Mio. €
1. Standort ZW - EKRS und WG GS		17,5	23,9	6,4

Baukostenindex

+ 1,1

Ergänzende Bedarfe und Qualifizierung der Flächen

+ 2,0

-1,0

Reduzierung der Flächen

Verwaltung und Hort kommen nicht in Grundschulgebäude (bleiben separat im derzeitigen GS-Bau - Mischsituation mit Realschule)

Größere und tiefergehende Umbaumaßnahmen

+ 2,1

-1,4

Anpassung der bisherigen Gebäude werden deutlich reduziert, d.h. nur geringfügige Anpassung Bestand, keine klare Trennung der Schulen

-3,0
-47%

Mensa im Realschulgebäude statt Erweiterung Bestand

+ 0,6

-0,6

Separater Schulhof für GS an neuer Stelle und Korrektur Kostenkennwerte Freianlagen

+ 0,5

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

210/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Keller, Klaus
Hattenbach, Michael

Tel. Nr.:
82-2252

Datum:
14.11.2019

Betreff: Weiteres Vorgehen im Rahmen der Weiterentwicklung der Oststadtschulen, der Weingartenschule Zell-Weierbach und des Bunten Hauses

3.2.2. Standort Oststadt

Oststadtschulkonzept	in Mio. €	Kostenprognose Basis Nov. 2018	Kostenprognose Basis Sept. 2019	Diff. in Mio. €
2. Standort Oststadt - AFS / SFZ BH		2,8	6,9	4,1

Baukostenindex

0,2

Ergänzende Bedarfe und Qualifizierung der Flächen

0,9

-0,6

Reduzierung Raumprogramm der AFS im Bestand
Straffung Raumprogramm Buntes Haus – weniger klare
räumliche Trennung der Institutionen

Größere und tiefergehende Umbaumaßnahmen

Reduzierung Umbau innerhalb des Hauses, weniger offene
Lern- und Unterrichtsbereiche, Forum u.ä. sowie Grundriß-
änderungen, keine grundlegende Verbesserung der
Gebäudetechnik insb. raumklimatisch

2,4

-1,5

Verzicht Neubau eines Treppenturm

bessere Erschließung des Gebäudes und neues
Identifikationsmerkmal der AFS - Verzicht

0,6

-0,6

Korrektur Kostenkennwerte Freianlagen

0,1

- 2,7
- 66%

Die möglichen Einsparpotentiale an beiden Standorten in Höhe von insgesamt 5,7 Mio. € führen für alle drei Schulen und das Bunte Haus zu spürbaren Einschränkungen. Das Ergebnis würde dann auch nicht mehr dem Planungsauftrag des Gemeinderats entsprechen, da der Ausbau der beiden Schulstandorte trotz hoher Kosten nicht mehr den Anforderungen einer modernen Pädagogik gerecht werden würde. Sollten die Standardreduzierungen beschlossen werden, so müsste eine weitere Schleife der Beteiligung mit den Schulen und dem Bunten Haus in den Planungsprozess eingebaut werden, da eine Vielzahl der Anforderungen nicht berücksichtigt werden könnten.

Ein weiterer Unsicherheitsfaktor in Bezug auf die Kosten ist die Entwicklung der Baukostenpreise bis zur Realisierung der Maßnahme, für die Vorsorge getroffen werden sollte.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

210/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Keller, Klaus
Hattenbach, Michael

Tel. Nr.:
82-2252

Datum:
14.11.2019

Betreff: Weiteres Vorgehen im Rahmen der Weiterentwicklung der Oststadtschulen, der Weingartenschule Zell-Weierbach und des Bunten Hauses

4. Finanzierungsvorschlag

Die Finanzierung ist im Rahmen des nächsten Doppelhaushaltes 2020/21 und der mittelfristigen Finanzplanung darzustellen. Die Verwaltung schlägt dabei folgendes Vorgehen vor:

Die bislang im Haushalt eingeplanten Mittel für das Oststadtschulkonzept von brutto 20,3 Mio. EUR (vor Zuschüssen) werden nicht ausreichen um das Projekt in der vorgesehenen Qualität zu finanzieren. Die bisherigen Finanzmittel stammen hauptsächlich aus dem sehr guten Ergebnis 2018. Im Rahmen des Nachtragshaushaltes 2019 wurde beschlossen, dass diese Rücklage (Zukunftsfonds) vorrangig für das Oststadtschulprojekt eingesetzt werden sollen.

Der darüber hinaus gehende Mehrbedarf liegt bei brutto 10,5 Mio. EUR zuzügl. weiterer Mittel zur Risikovorsorge für steigende Baupreise und Schätzabweichungen, die beim derzeitigen Planungsstand noch nicht ausgeschlossen werden können. Ziel des nachfolgenden Finanzierungsvorschlages ist es, den neuen Mittelbedarf so zu finanzieren, dass die Spielräume für künftige Haushalte nicht bzw. nicht zu stark eingengt werden. Die Stadt muss auch in Zukunft – neben einer guten Schulinfrastruktur – auch noch weiteren Anforderungen gerecht werden können.

Mehrbedarf: - 10,5 Mio. EUR Zeitraum

Noch nicht verbrauchter Zukunftsfonds in 2020-23	2,0 Mio. EUR	Stufe I
höhere Zuschüsse	0,5 Mio. EUR	2020-23
weitere Haushaltsmittel	2,5 Mio. EUR	Stufe II
Darlehensaufnahme	5,5 Mio. EUR	2024-28

Risikovorsorge für Baupreissteigerungen und Schätzabweichungen - 6,2 Mio. EUR Zeitraum

Chance auf weiter Zuschüsse*	1,5 Mio. EUR	Stufe II
Darlehensaufnahme	4,7 Mio. EUR	2024-28

*(z.B. für energetische Maßnahmen oder aus neu aufzulegenden Schulsanierungsmitteln)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

210/19

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2	Keller, Klaus Hattenbach, Michael	82-2252	14.11.2019

Betreff: Weiteres Vorgehen im Rahmen der Weiterentwicklung der Oststadtschulen, der Weingartenschule Zell-Weierbach und des Bunten Hauses

Die Haushaltsbelastung in der aktuellen Stufe I der Finanzplanung (2020 bis 2023) würde sich damit im Vergleich zur bisherigen Planung des Nachtragshaushaltes 2019 nicht verändern, da lediglich der noch nicht verbrauchte Zukunftsfonds eingesetzt wird.

In der Stufe II von 2024 bis 2028 würden 2,5 Mio. EUR zusätzliche originäre Haushaltsmittel eingesetzt = 0,5 Mio. EUR pro Jahr. Die erforderlichen Restmittel sowie die Risikovorsorge würden mit insgesamt 10,2 Mio. EUR als Darlehen finanziert (sofern der Haushalt nicht alternative Finanzierungspotenziale bietet), was bei einer 25 jährigen Laufzeit ab 2029 eine jährliche Haushaltsbelastung von ebenfalls rund 0,5 Mio. EUR bedeuten würde. Aus Sicht der Verwaltung ist für ein derartiges Zukunftsprojekt, das auf lange Sicht eine Verbesserung der Schulsituation in Offenburg bringt, auch eine teilweise Finanzierung über einen längeren Zeitraum und damit eine Darlehensaufnahme gut vertretbar, zumal das Zinsniveau sehr niedrig ist. Der Eigenkapitalanteil würde bei über 70 % liegen. Die entsprechenden Beschlüsse sind im Rahmen des Doppelhaushaltes 2020/21 zu fassen. Die avisierte Darlehensaufnahme wäre ggf. im Doppelhaushalt 2024/25 zu entscheiden.

5. Bebauungsplanverfahren, Verkehrs- und Schulwegeplankonzept

Für die in Zell-Weierbach notwendig werdenden Neubaumaßnahmen im Rahmen der Verlegung der Erich-Kästner-Realschule an den neuen Standort konnten zwei Grundstücke für die Stadt erworben werden. Zur Umsetzung der Baumaßnahmen ist es ferner notwendig, einen neuen Bebauungsplan zu erstellen. Das entsprechende Verfahren und der Aufstellungsbeschluss werden im Planungsausschuss und Gemeinderat am 9.12. bzw. 16.12.2019 behandelt.

Ein Verkehrs- und Schulwegeplankonzept ist in erster Linie für den Schulstandort Zell-Weierbach zu erstellen, da durch die Verlegung der Erich-Kästner-Realschule ca. 400 Schüler/innen zusätzlich diesen Schulstandort besuchen werden. Der Fachbereich Verkehr beabsichtigt hierfür einen externen Berater zu gewinnen. Das Vorgehen wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung der Verwaltung zur Weiterentwicklung der Oststadtschulen, des Bunten Hauses und der Weingartenschule am 13.11.2019 in Zell-Weierbach vorgestellt.

6. Informationsveranstaltung am 13.11.2019 in Zell-Weierbach

Im Rahmen einer öffentlichen Ortschaftsratssitzung mit Bürgerbeteiligung wurden die Planungen der Öffentlichkeit sowie dem Ortschaftsrat anhand der beigefügten Präsentation vorgestellt. Der Ortschaftsrat befürwortet die Planungen und bittet die Verwaltung, diese wie vorgestellt weiterzuverfolgen. Die Öffentlichkeit hat als wesentli-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

210/19

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2	Keller, Klaus Hattenbach, Michael	82-2252	14.11.2019

Betreff: Weiteres Vorgehen im Rahmen der Weiterentwicklung der Oststadtschulen, der Weingartenschule Zell-Weierbach und des Bunten Hauses

che Anregungen darum gebeten die Bebauung möglichst nachbarschonend zu gestalten und das Verkehrskonzept im Blick zu behalten.

7. Weiteres Vorgehen/Zeitplan

Nach einer weiteren Informationsveranstaltung in Zell-Weierbach am 13.11.2019 und dem für das weitere Verfahren notwendigen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ist das weitere Vorgehen wie folgt geplant:

- | | |
|--|--|
| 16.12.2019 | Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan durch den Gemeinderat |
| 1./2. Quartal 2020 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Bebauungsplanverfahren, Rahmenbedingungen für die Wettbewerbsauslobung: Bürgerbeteiligung und Beschluss (Ortschaftsrat / Ausschüsse / Gemeinderat) |
| 3./4. Quartal 2020: | Beschluss Wettbewerbsauslobung (Ortschaftsrat / Ausschüsse / Gemeinderat) |
| 4. Quartal 2020 /
1. Quartal 2021 | Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe durch teilnehmende Büros
Bewertung der eingereichten Arbeiten durch das Preisgericht |
| 3.Quartal 2021 | Beschluss zu den Ergebnissen des Wettbewerbs und zum weiteren Vorgehen (Ortschaftsrat, Ausschüsse, Gemeinderat), Bürgerinfo |
| 3. Quartal 2021 bis
2. Quartal 2022 | Überarbeitung der Wettbewerbsergebnisse und Entwurfsplanung |
| 3. Quartal 2022 | Baubeschluss (Ortschaftsrat, Ausschüsse, Gemeinderat) |
| 2. Quartal 2022 | Offenlagebeschluss (Ortschaftsrat, Ausschüsse, Gemeinderat),
Offenlage des Bebauungsplanentwurfs |
| 4. Quartal 2022 | Satzungsbeschluss (Ortschaftsrat, Ausschüsse, Gemeinderat)
und Rechtskraft Bebauungsplan |
| ab 4. Quartal 2022 | Baugenehmigungsverfahren |
| 3./4. Quartal 2023 | Baubeginn |

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

210/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 9, Abteilung 9.2

Bearbeitet von:
Keller, Klaus
Hattenbach, Michael

Tel. Nr.:
82-2252

Datum:
14.11.2019

Betreff: Weiteres Vorgehen im Rahmen der Weiterentwicklung der Oststadtschulen, der Weingartenschule Zell-Weierbach und des Bunten Hauses

3. Quartal 2025 Möglicher Zeitpunkt für Fertigstellung Bauabschnitt 1 (WGS oder RS)

3. Quartal 2026 Möglicher Zeitpunkt für Fertigstellung Bauabschnitt 2 (WGS oder RS)

Sollte sich der Gemeinderat dazu entscheiden, Standardreduzierungen vorzunehmen, muss der Zeitplan noch einmal neu überarbeitet werden.