Magistrat
- I - / - IG -

Vorlage Nr. 101.18.1561

17. Dezember 2019

Offene Schule Waldau –Entscheidung über Neubau-

Berichterstatter/-in: Oberbürgermeister Christian Geselle

Mitberichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Neubauvorhaben der Offenen Schule Waldau wird zugestimmt."

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hatte in Ihrer Sitzung am 8. April 2019 (Vorlage 101.18.1252) der Kooperation zwischen der Stadt Kassel und der GWGpro zur Schulsanierung zugestimmt. Zunächst sollten vier Gesamtschulen und eine Berufsschule in Zusammenarbeit mit der Gesellschaft saniert werden.

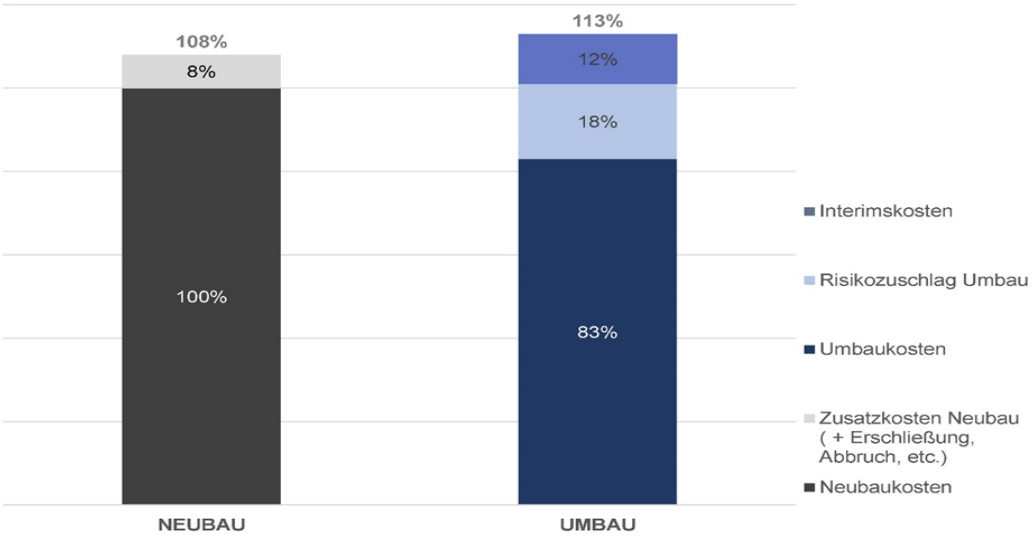
Zum Umsetzung und Koordination der geplanten Maßnahmen wurde eine Projektgruppe, bestehend aus Vertretern der Verwaltung und der GWGpro initiiert.
Im Rahmen der Projektgruppenarbeit wurde festgelegt, dass an der Offenen Schule Waldau (OSW) mit der Phase Null begonnen werden soll. Im Rahmen dieser Phase, wurden verschiedene Workshops mit der Schulgemeinde und der Verwaltung durchgeführt. Ziel der Phase Null ist es, den Bedarf der zukünftigen Schule zu ermitteln. Hierbei wurden pädagogische Gesichtspunkte ebenso berücksichtigt, wie auch bauliche Erfordernisse. Diese Phase Null steht kurz vor dem Abschluss.

Um das Projekt zügig umsetzen zu können, wurden parallel die Gebäude der OSW begutachtet. Hierbei wurden alle Bauteile einzeln durch ein Ingenieurbüro untersucht. Auf Grundlage der bautechnischen Voruntersuchungen zum Gebäudebestand wird empfohlen, das vorhandene Hauptgebäude und die Pavillons im Zuge der weiteren Entwicklungsüberlegungen zur Disposition zu stellen.

Die Abwägung beinhaltet drei Betrachtungsebenen:

1. Bautechnische Investitionsbedarfe wurden anhand von acht Bauteilgruppen bewertet. Kosten für den Umbau betragen nach Einschätzung von GWGpro und Hochbauamt der Stadt Kassel etwa 83 % der Neubaukosten.
2. Für den Umbau ist ergänzend ein Risikozuschlag von 18% zu berücksichtigen
3. Durch die Notwendigkeit einer Auslagerung der Schule während der Bauzeit ergeben sich zusätzliche Kosten in Höhe von etwa 12 %

In einer ersten, vorläufigen Investitionsabschätzung liegen die Kosten für Umbau somit höher als die Kosten für einen Neubau (113 % ggü. 108%; +4%).



Bereits jetzt ist festzustellen, dass zum Umsetzung der bereits entwickelten pädagogischen Konzepte, ein Mehrbedarf an Programmflächen besteht. Der Schulalltag und die Aufgaben von Schulen haben sich in den letzten Jahren maßgeblich verändert. Lernen findet heute in breiter Varianz und in ganz unterschiedlichen Situationen statt – Inputphasen oder individuelle Lernzeiten wechseln sich ab, Klein- und Großgruppen alternieren. Kooperation und Eigenverantwortung werden parallel mit Wissensvermittlung und Kompetenzerwerb in weiterführenden Schulen großgeschrieben. Das gilt nicht nur bei Schülerinnen und Schülern, sondern auch im Kollegium – Teamentwicklung ist der Schlüssel für gute Schulen. Dies bedeutet mehr Differenzierung und Individualisierung, Digitalisierung, eigenständiges und erfahrungsorientiertes Lernen und Experimentieren, mehr Kommunikation, Anforderungen aus Inklusion und Ganztag, Teamentwicklung, Kooperation, Einbindung außerschulischer Partner in der Bildungsregion, usw.
Aus den erweiterten Aufgaben ergeben sich veränderte Flächenanforderungen. Auf Grundlage der Bedarfsplanung wird vorgeschlagen, für die weitere bauliche Entwicklung der Offenen Schule Waldau eine Programmfläche von 7.619 m² zugrunde zu legen. Gegenüber dem Bestand entspricht dies einer Erhöhung um circa. 12 Prozent. Im Blick auf andere Musterraumprogramme zeigt sich dabei im bundesweiten Vergleich, dass sich die Annahmen für die Offene Schule Waldau in einem üblichen Maßstab im Mittelfeld bewegen.

Die Programmflächen beschreiben die Hauptnutzflächen einer Schule. Für die Festlegung der Bruttogrundfläche (BGF) ist ein Aufschlag von 66 Prozent für Nebenflächen und von nochmals 20 Prozent für Konstruktionsflächen zu berücksichtigen.
Die Flächenerfordernisse für die Einbindung des Jugendhauses werden gegenwärtig noch ermittelt; nach ersten Überlegungen bewegen sie sich bei etwa 300 m² Programmfläche.
Das Mensa-Gebäude und das Ottoneum, werden in die Planung einbezogen, ein Neubau wird jedoch nicht für erforderlich gehalten.

Offene Schule Waldau: Flächenbedarf im bundesdeutschen Vergleich

Unmittelbar nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über den Neubau ist geplant, einen Wettbewerb auf der Grundlage dieses Beschlusses auszuloben. Nach Fertigstellung des neuen Schulgebäudes, sollen die bisherigen Schulgebäude zurückgebaut werden. Ein städtebauliches Konzept wird hierzu parallel entwickelt.
Durch den Neubau besteht die Möglichkeit, dass entwickelte pädagogische Konzept, mit dem Mehrbedarfen an Flächen umzusetzen.

Der Magistrat hat die Vorlage am 16. Dezember 2019 beschlossen.

Christian Geselle
Oberbürgermeister