

## Standortstudie LÖWEN-GRUNDSCHULE Hückeswagen

### THESEN ZUR ENTSCHEIDUNGSABWÄGUNG

#### **Ausgangssituation:**

Die zeitlich befristete Betriebserlaubnis der Löwen-Grundschule im Gebäude der ehemaligen Gemeinschaftsgrundschule am Standort Kölner Straße läuft am 31.12.2021 aus.

Bis zu diesem Zeitpunkt muss die Grundschule entweder saniert, oder aber an einem neuen Standort, unter Einhaltung der heute geltenden Betriebs- und Brandschutzvorschriften, betriebsfähig untergebracht sein

Für die dauerhafte Unterbringung wurden in der Ausschusssitzung am 07.09.2017 3 Standortvarianten vorgestellt.

Im vorliegenden Thesenpapier werden die Ergebnisse der möglichen Variantenentscheidung gegenübergestellt.

Als Grundlage zur Entscheidung über den künftigen Schulstandort werden gegenübergestellt:

- 1. Die Auswirkung der Standortentscheidung in zeitlicher Hinsicht*
- 2. Die durch die Standortentscheidung im Ergebnis erreichbare pädagogische Qualität des Standortes*
- 3. Die durch die Standortentscheidung im Ergebnis erreichbare bauliche Qualität der Immobilie*
- 4. Die Auswirkung der Umsetzung der einzelnen Standortvarianten auf den laufenden Schulbetrieb*
- 5. Die finanziellen Auswirkungen der Standortentscheidung.*

#### **Als Ziele des Entscheidungsprozesses sollen erreicht werden:**

- Die Herstellung einer verlässlichen und attraktiven Schullandschaft
- Zukunftssicherheit für den Schulbetrieb
- Wirtschaftlichkeit in der langfristigen Gebäudeunterhaltung
- Akzeptanz eines positiven Schulkonzeptes als Standortfaktor für Hückeswagen

## **1. Zeitliche Auswirkung der unterschiedlichen Standortentscheidungen.**

Die Betriebserlaubnis der Löwen-Grundschule an ihrem derzeitigen Standort ist bis 31.12.2021 befristet. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Betriebserlaubnis seitens der Kreisbehörde über diesen Termin hinaus verlängert wird.

Somit muss der betriebsfähige Umzug der Grundschule spätestens bis zum Jahresbeginn 2021 abgesichert sein, damit die notwendige pädagogische und betriebstechnische Planung und Durchführung des Umzuges sichergestellt werden kann.

Hierbei darf nicht unbeachtet bleiben, dass der komplette Umzug einer Schule sowohl für die Lehrer, als auch für die Schüler, eine erhebliche Belastung sein kann. Um dies möglichst verträglich zu gestalten, muss für alle Beteiligten frühzeitig und nach Möglichkeit ohne Zeitdruck die Perspektive des Umzuges klar definiert und vorgegeben sein.

Je früher die Bezugsfertigkeit des künftigen Schulstandortes sichergestellt werden kann, desto sicherer und entspannter können die Planungen für den Umzug und die Aufnahme des Unterrichtes am neuen Standort erfolgen.

Es sollte bei der Entscheidung daher darauf geachtet werden, dass insbesondere die Vorlaufzeit für den Umzug möglichst großzügig bemessen sein wird.

Wie stellt sich die zeitliche Umsetzung der einzelnen Standortvarianten dar?

### **Standort 1 – GGS Kölner Straße**

Bei Entscheidung für den Standort 1 muss die Stadt Hückeswagen umgehend festlegen, wohin die Auslagerung der Löwen-Schule erfolgen kann.

Für die Auslagerung der Schule muss eine vollständige Planung und Ausschreibung erfolgen, damit in den Sommerferien 2019 der Umzug durchgeführt werden kann.

Da ein Umzug der Schule ausschließlich in den Sommerferien umgesetzt werden kann, ist ein früherer Bezug des provisorischen Ausweichquartiers nicht realisierbar.

Parallel zum ersten Planungsprozess für die Containerschule muss die Umbauplanung für das Gelände GGS erfolgen. Die Planungen müssen so erfolgen, dass die örtlichen Arbeiten im Herbst 2019 beginnen können. Somit ergibt sich hier ein Planungsbeginn spätestens im Frühjahr 2018.

Die Baumaßnahme an der GGS wird ca. 18-24 Monate dauern, sodass ein Umzug in das sanierte Gebäude im Sommer/Herbst 2021 erfolgen können sollte.

Durch die Auslagerung der Schule ab Sommer 2019 wäre die zeitliche Problematik der begrenzten Betriebserlaubnis bis 2021 sicher gelöst und der Schulbetrieb in jedem Fall sichergestellt.

### **Standort 2 – Realschule Kölner Straße**

Bei Entscheidung für den Standort 2 muss zunächst die Umbauplanung der Hauptschule erfolgen und umgesetzt werden. Geht man davon aus, dass die Sanierung der Hauptschule im laufenden Betrieb erfolgen kann, dann könnten die Arbeiten bei entsprechender

Planungsbeauftragung im Herbst 2017 realistisch zum Herbst 2018/Frühjahr 2019 vor Ort begonnen werden.

Für die Sanierung und Erweiterung der Hauptschule im laufenden Betrieb müssen ca. 18-24 Monate angesetzt werden, so dass die Hauptschule im günstigsten Fall im Frühjahr 2021 fertiggestellt und zu den Sommerferien 2021 durch die Realschule bezogen werden könnte.

Im Hinblick auf die Unwägbarkeiten der Altbausanierung und die allgemeinen Unwägbarkeiten der Bauindustrie, kann dies jedoch nicht garantiert werden.

Mit einem Umzug der Realschule in die sanierte Montanusschule und einem zeitgleichen Umzug der Grundschule in das Realschulgebäude könnte die befristete Betriebserlaubnis der Grundschule sichergestellt werden. Allerdings scheint dies in dieser Konstellation als sehr risikoreich.

Für den Umzug der Grundschule 2021 muss das Gebäude der Realschule zeitgleich zur Sanierung der Hauptschule ab 2019 im laufenden Betrieb saniert werden. Dies war in der ursprünglichen Planung nicht vorgesehen und wird für die Realschule gravierende Einschränkungen für den Schulbetrieb bringen.

Für die Stadt Hückeswagen bedeutet die Entscheidung für Standort 2, dass beide Massnahmen organisatorisch, verwaltungstechnisch und kostentechnisch, zeitgleich durchgeführt werden müssen.

Sofern sich bei einer der beiden Baustellen eine Verzögerung bis in die Sommerferien 2021 ergeben sollte, wäre der Umzug beider Schulen nicht möglich und der Betrieb der Löwen-Grundschule abschliessend nicht mehr sichergestellt.

Die Umsetzung der Entscheidung Standort 2 stellt somit eine terminlich sehr riskante Umsetzung dar, da die Sicherstellung des Schulbetriebs der Grundschule von einer Reihe für die Stadt Hückeswagen nicht direkt beeinflussbarer Faktoren abhängig gemacht wird.

Bis zu einem Umzug beider Schulen, der ausschließlich im Sommer 2021 erfolgen könnte, wäre der Betrieb der Löwen-Grundschule über das Jahr 2021 hinaus nicht sichergestellt.

### **Standort 3 Neubau Brunsbachtal**

Bei einem Umzug der Grundschule in einen Neubau im Brunsbachtal müsste die Grundsatzentscheidung möglichst bald gefasst werden, damit spätestens im Frühjahr 2019 mit den örtlichen Bauarbeiten begonnen werden kann.

Entsprechende Planungsaufträge für den Neubau müssten Anfang 2018 erteilt werden.

Bis zum örtlichen Baubeginn muss hier durch die Stadt Hückeswagen das Baurecht geschaffen werden, die Parzellierung und die Erschliessung des Grundstückes mit der erforderlichen Infrastruktur erfolgen.

Die Baumassnahme wird ca. 18 Monate benötigen.

Nach Fertigstellung des Neubaus zieht die Grundschule im Sommer 2020 (oder 2021) von ihrem derzeitigen Standort in das neue Schulgebäude.

Im Hinblick auf die allgemeinen Unwägbarkeiten der Bauindustrie sollte die Fertigstellung des Neubaus für 2020 projiziert werden, um den rechtzeitigen Umzug der Grundschule mit einem Puffer sicherstellen zu können.

## **2. Die erreichbare pädagogische Qualität**

Mit der Umsetzung der Standortentscheidung wird der neue Schulstandort auf absehbare Zeit der einzige und somit wichtigste Schulstandort für die Primarstufe in Hückeswagen-Stadt sein und bleiben.

Es muss daher bei der Entscheidung über den künftigen Standort gründlich abgewogen werden, welche pädagogischen Qualitäten an den einzelnen Standorten erreicht werden können.

Wie können diese im Ergebnis eingeschätzt werden.

### **Standort 1 – GGS Kölner Straße**

Bei einem Ausbau der Grundschule an Ihrem jetzigen Standort können die wesentlichen Anforderungen an eine Grundschule erfüllt werden, eine besonders günstige, oder attraktive Gestaltung erscheint hier jedoch nicht realisierbar.

Dies liegt zum einen an dem relativ kleinen Schulgrundstück, welches nach Umsetzung der Erweiterung nur noch ein geringes Außenflächenangebot bieten kann, zum zweiten in der Verknüpfung mit dem bestehenden Gebäude.

Die nach der Erweiterung verbleibenden Spielflächen erfüllen gerade das geforderte Minimum, durch die starke Hanglage sind Teile der Außenanlagen nur schlecht für die Nutzung als Pausen- und Spielfläche zu erschliessen. Dies gilt insbesondere für die Flächen Richtung Stadtpark. Das erzielbare Ergebnis darf im Bezug auf die Außenanlagen als bestenfalls ausreichend bewertet werden.

Bei der Betrachtung des Gebäudes stellt besonders die am Altbau bestehende Geschosshöhe, die im Hinblick auf die Inklusion auch für den Neubau übernommen werden muss, ein Problem dar, da sich im Erdgeschoss recht niedrige und somit wenig attraktive Räume ergeben.

Durch die notwendige Erweiterung (Variante2) wird das Gebäude außerdem seine bisherige Kompaktheit verlieren, wodurch sich sehr lange Flure und lange Wege ergeben. Die für eine Grundschule wünschenswerte klare Zuordnung von Jahrgängen mit einem gemeinsamen Erschließungs- und Kommunikationsbereich können am Gebäude der GGS nicht umgesetzt werden.

Die Umnutzung der ehemaligen Hausmeisterwohnung als Verwaltungsbereich kann die Anforderungen grundsätzlich erfüllen, eine vollständig barrierefreie und somit inklusionsfähige Erschließung der Räume in diesem Bereich wird jedoch nicht möglich sein.

Für alle übrigen Klassen- und Unterrichtsräume kann durch den Einbau einer Aufzuganlage eine barrierefreie Erschließung sichergestellt werden. Die Rettung von Rollstuhlfahrern kann nur mit einem horizontalen Rettungskonzept erreicht werden.

Unter pädagogischen Wertungskriterien erscheint der Umbau und die Erweiterung am alten Standort weder in Bezug auf die Qualität der Außenflächen, noch in Bezug auf das Schulgebäude eine optimale und zukunftsweisende Lösung zu bieten.

## **Standort 2 Realschule Kölner Straße**

Bei einem Umzug der Grundschule in das Gebäude der Realschule steht der Grundschule ein attraktives und weitläufiges Außengelände mit verschiedenen, auch für eine Grundschule attraktiven Außenspielflächen zur Verfügung. Das Außengelände der Realschule kann in dieser Betrachtung sicherlich als der größte Pluspunkt am Standort 2 betrachtet werden.

Die Betrachtung des Gebäudes hingegen fällt aus pädagogischer Sicht einer Primarschule eher kritisch aus. Die Schule ist mit 4 Bauteilen sehr weitläufig und bietet nicht das für eine Grundschule gewünschte Zentrum. Eine klare Zuordnung der Jahrgangsklassen mit einem eigenen kleinen Zentrum fehlt ebenso, wie ein zentraler Mittelpunkt. Als pädagogisch eher ungünstig sind auch die kleinen Klassenräume im Bestand zu bewerten.

Weiterhin ungünstig ist die Nutzung des Gebäudes für die Inklusion. Ein selbstbestimmtes Bewegen innerhalb des Schulkomplexes ist durch die bestehende Höhenstaffelung mit Zwischentreppen in allen Gebäudebereichen nicht möglich. Die barrierefreie Erschließung aller Räume kann mit einem sinnvollen und vertretbaren Kostenaufwand nicht gewährleistet werden.

Im Gegensatz zu den übrigen Standorten sind für die barrierefreie Nutzung der Realschule mindestens 2 Aufzüge erforderlich, unter strenger Anwendung des § 55 LBO müssten sogar 3 Aufzuganlagen eingebaut und dauerhaft unterhalten werden. Die Rettung von Rollstuhlfahrern kann nur mit mehreren horizontalen Rettungskonzepten erreicht werden.

Unter pädagogischen Wertungskriterien erscheint die Sanierung und die Erweiterung am Standort Realschule im Bezug auf die Qualität der Außenflächen als sehr gut geeignet, in Bezug auf das Schulgebäude jedoch bestenfalls ausreichend. Die große Ausdehnung des Gebäudes ist für die pädagogischen Systeme einer Primarschule eher kontraproduktiv, für die Kinder ergeben sich weite Lauf- und Erschließungswege. Die barrierefreie Erschließung der Gebäudeteile ist sehr komplex und kostenaufwändig. Im Brandfall müssen Rollstuhlfahrer ggf. aus verschiedenen Sicherheitsbereichen gerettet werden.

## **Standort 3 Neubau Brunsbachtal**

Bei einem Umzug der Grundschule in einen Neubau im Brunsbachtal steht der Schule, trotz verhältnismäßig kleinem Gesamtgrundstück, ein attraktives und nach den Vorstellungen der Schule neu gestaltbares Außengelände zur Verfügung. Für die Schüler wird auch die Lage zum Waldrand als positiver Standortfaktor entwickelt werden können.

Das Gebäude der Grundschule kann entsprechend der gewünschten nutzungstechnischen Kombination der pädagogischen Bereiche gestaltet werden und bietet somit dem pädagogischen Anspruch die beste Entsprechung.

Das Gebäude ist barrierefrei erschlossen, kann im Brandfall auf beiden Ebenen ebenerdig verlassen werden und verfügt in allen Bereichen über barrierefreie Sanitäreinrichtungen.

Unter pädagogischen Wertungskriterien erscheint ein Neubau als beste Option, um eine optimale und zukunftsweisende Lösung zu bieten.

### **3. Die erreichbare bauliche Qualität**

Mit der Umsetzung der Standortentscheidung muss der neue Schulstandort in seiner Bausubstanz eine langfristige, wirtschaftliche und dauerhafte Nutzung ermöglichen.

Es muss daher bei der Entscheidung über den künftigen Standort gründlich abgewogen werden, welche baulichen Qualitäten an den einzelnen Standorten erreicht werden können.

#### **Standort 1 – GGS Kölner Straße**

Bei einem Ausbau der Grundschule an Ihrem jetzigen Standort wird ca. 50% der benötigten Nutzflächen in Neubauteilen, ca. 50% im Altbau unterbracht sein. Für die Neubaubereiche kann der heute geltende Baustandard garantiert werden, im Altbau hingegen ergeben sich Einschränkungen, die eine flexible Nutzung des Gebäudes erschweren.

So sind die verfügbaren Deckenlasten im Altbau geringer, als bei heutigen Neubauten. Die Schall- und Wärmeschutzeigenschaften des Altbaus werden zwar ertüchtigt, allerdings wird sich die Ertüchtigung durch das Gebot der Wirtschaftlichkeit im Rahmen der Erfüllung der Mindeststandards bewegen. Um den Altbau zu ertüchtigen, wird eine weitgehende Kernsanierung bis auf den Rohbau erfolgen müssen. Dies bedeutet einen hohen Kosten- und Zeitaufwand.

Bei der Wertbetrachtung der Bausubstanz muss also beachtet werden, dass trotz hoher Investition in die Außenhülle des Gebäudes GGS, die tragenden Strukturen nicht ertüchtigt werden können und diese somit gegenüber einem Neubau eine weniger hochwertige und weniger dauerhafte Bausubstanz darstellen.

Es muss weiterhin von insgesamt höheren Unterhaltungsaufwendungen in den Altbauteilen ausgegangen werden, da die tragenden Konstruktionen hier bereits mehr als 40 Jahre alt sind und somit stärkere Auswirkungen aus dem Alterungsprozess von Baustoffen und Baukonstruktionen erwartet werden müssen.

Bedingt durch die Erweiterung des Altbaus wird die ausgebaute Schule am Standort 1 eine sehr große Hüllfläche mit einem sehr ungünstigen Verhältnis von Rauminhalt zu Umfassungsfläche aufweisen. Dies führt sowohl zu hohen Energiekosten, wie auch zu hohen Unterhaltungs- und Betriebskosten für die Fassadenflächen.

#### **Standort 2 – Realschule Kölner Straße**

Bei einem Umzug der Grundschule in die Realschule wird ca. 95% der benötigten Nutzflächen im Altbau unterbracht sein. Hieraus ergeben sich umfangreiche Einschränkungen in der Gebäudenutzung.

So sind die verfügbaren Deckenlasten im Altbau geringer, als bei heutigen Neubauten gefordert. Im gesamten Klassentrakt entsprechen die tragenden Bauteile den heutigen Anforderungen an Brandschutz nicht, die Deckenkonstruktion in den Erdgeschoss-Klassen des Klassentraktes ist nicht belastbar und muss einschliesslich der Dachkonstruktion überarbeitet werden.

Die Schall- und Wärmeschutzeigenschaften des Altbaus werden zwar ertüchtigt, allerdings wird sich die Ertüchtigung durch das Gebot der Wirtschaftlichkeit im Rahmen der Erfüllung der Mindeststandards bewegen. Um den Altbau zu ertüchtigen, wird eine vollständige Kernsanierung bis auf den Rohbau erfolgen müssen. Dies bedeutet einen hohen Kosten- und Zeitaufwand.

Bei der Wertbetrachtung der Bausubstanz muss also beachtet werden, dass trotz hoher Investition in die Außenhülle, den Brandschutz der tragenden Teile und in die Dächer des Gebäudes, die tragenden Strukturen der Böden, Decken und der Wände nicht ertüchtigt werden können und somit gegenüber einem Neubau eine alte, weniger hochwertige und weniger dauerhafte Bausubstanz darstellen.

Es muss weiterhin mit insgesamt höheren Unterhaltungsaufwendungen in den Altbauteilen ausgegangen werden, da große Teile der vorhandenen tragenden Konstruktionen hier bereits mehr als 40 Jahre alt sind und somit stärkere Auswirkungen aus dem Alterungsprozess von Baustoffen und Baukonstruktionen erwartet werden müssen.

Bedingt durch die weitläufige Grundanlage des Altbaus wird die ausgebaute Schule am Standort 2 eine sehr große Hüllfläche mit einem ungünstigen Verhältnis von Rauminhalt zu Umfassungsfläche aufweisen. Dies führt sowohl zu hohen Energiekosten, wie auch zu hohen Unterhaltungs- und Betriebskosten für die Fassadenflächen.

### **Standort 3 Neubau Brunsbachtal**

Bei einem Umzug der Grundschule in einen Neubau im Brunsbachtal kann ein den heutigen Anforderungen entsprechender Neubau errichtet werden. Dieser kann als kompakter, zentrierter Baukörper mit einem guten Verhältnis von umbautem Raum zur Hüllfläche umgesetzt werden.

Im Hinblick auf die Wertigkeit der Bausubstanz nach Abschluss der Maßnahme stellt ein Neubau die Option mit der besten baulichen Substanz dar. Die Betriebs- und Unterhaltungskosten eines Neubaus werden deutlich unter denen der übrigen Standorte liegen, und somit zur langfristigen Gesamtwirtschaftlichkeit beitragen.

## **4. Die Auswirkung der Umsetzung auf den laufenden Schulbetrieb**

Mit der Umsetzung der Standortentscheidung sind unterschiedlich starke Belastungen für den Betrieb der einzelnen Schule bis zur Fertigstellung verbunden.

Es muss daher bei der Entscheidung über den künftigen Standort gründlich abgewogen werden, mit welcher Umsetzung die Auswirkungen möglichst gering sein werden.

### **Standort 1 – GGS Kölner Straße**

Bei einem Ausbau der Grundschule an Ihrem jetzigen Standort muss die Schule komplett ausgelagert werden. Für die Schule und den Schulunterricht bedeutet dies, dass sie 2 x in ein neues Quartier umziehen muss, zunächst in eine Containeranlage, dann zurück auf das Schulgelände.

Eine temporäre Unterbringung ist sowohl für die Durchführung des Unterrichtes für die Schule, als auch für die allgemeine Akzeptanz der Schule als ungünstig zu betrachten. Bedingt dadurch, dass die Auslagerung ca. 2 Jahre andauern wird, müssen einige Jahrgänge gleich 2 Ortswechsel mit den damit verbundenen Problemstellungen vollziehen.

Für den Schulbetrieb der Löwen-Grundschule muss dies als negativ bewertet werden.

Die negativen Auswirkungen bei der Entscheidung für Standort 1 beschränken sich auf die Löwen-Grundschule

### **Standort 2 – Realschule Kölner Straße**

Bei einem Umzug der Grundschule in die Realschule bleibt die Grundschule zunächst an ihrem Standort, und zieht erst nach Fertigstellung der Gebäudesanierung um. Für die Grundschule ist diese Standortvariante in der Auswirkung auf den laufenden Betrieb günstiger, als die Standortvariante 1.

Durch die bereits vor Umzug der Realschule notwendigen Arbeiten am Realschulgebäude werden sich jedoch gravierende Auswirkungen auf den Lehrbetrieb der Realschule ergeben, die als sehr negativ bewertet werden müssen. Um die Sanierung des Gebäudes im laufenden Betrieb durchführen zu können, müsste die Realschule jeweils auf ca.20-30% der derzeit zur Verfügung stehenden Räume verzichten, damit diese entkernt und saniert werden können. Zusätzlich zu dem Verlust der Räume, wäre die Realschule für einen Zeitraum von ca. 2 Jahren zusätzlich auch den negativen Auswirkungen des Baubetriebes ausgesetzt.

Die Auswirkungen der Umsetzung von Standortvariante 2 sind daher als sehr negativ für die Realschule zu bewerten.

Da angenommen werden muss, dass der Umzug der Realschule in das dann sanierte Gebäude der Hauptschule zeitgleich mit dem Umzug der Grundschule in das Gebäude der Realschule erfolgen muss, steht hier eine logistisch extrem aufwendige Translokation großer Teile der Hückeswagener Schullandschaft an. Diese Gleichzeitigkeit ist als Faktor für die Qualität des Gesamtschulsystems als negativ zu bewerten.

### **Standort 3 Neubau Brunsbachtal**

Bei einem Umzug der Grundschule in einen Neubau im Brunsbachtal ergeben sich weder für die Grundschule, noch für andere Schulen negative Auswirkungen für den laufenden Betrieb.

Nach Fertigstellung des Neubaus zieht die Grundschule im Sommer 2020/2021 von ihrem derzeitigen Standort in das neue Schulgebäude.

Im Hinblick auf die Auswirkungen der Umsetzung der einzelnen Varianten auf den Schulbetrieb, erscheint ein Neubau als die günstigste Variante, da hier die geringste Störwirkung entstehen wird.

## **5. Finanzielle Auswirkung der unterschiedlichen Standortentscheidungen.**

Zur Betrachtung der Wirtschaftlichkeit der Standorte bei kombinierter Wertung der Investitionskosten, der langfristigen Unterhaltungskosten und der möglichen Einbindung von Fördermitteln, wird die Kämmererei der Stadt Hückeswagen zur Erläuterung dieses Punktes zeitnah eine ergänzende Stellungnahme vorlegen.

Sankt Augustin, den 15.09.2017