

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0394/2019
Amt/Aktenzeichen 69/69-21-028	Datum 21.02.2019	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 26.02.2019

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Schulträgerausschuss	Vorberatung	27.03.2019	Ö
Werkausschuss der Gebäuwirtschaft Mainz	Vorberatung	02.04.2019	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	04.04.2019	Ö
Ortsbeirat Mainz-Laubenheim	Anhörung	12.04.2019	Ö
Stadtrat	Entscheidung	17.04.2019	Ö

Betreff:

Bauvorhaben: Neubau der Grundschule Laubenheim
hier: Erarbeitung einer alternativen Neubauplanung

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 21.02.2019

Marianne Grosse
Beigeordnete

Mainz, 21.02.2019

Dr. Eckart Lensch
Beigeordneter

Mainz, 28.02.2019

gez. M. Ebling

Michael Ebling
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, auf Grundlage der in den Bürgerforen gefundenen Lösung, die Neubauplanung weiter zu entwickeln und die Baumaßnahme zu realisieren.

Problembeschreibung / Begründung

1. Sachverhalt
2. Lösung
3. Alternative
4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen

1. Sachverhalt

Für den geplanten Neubau der Grundschule Laubenheim wurde im Sept. 2016 vom Bauamt die Baugenehmigung erteilt. Bereits während der Planungsphase wurde von den Anwohnern eine Bürgerinitiative gegründet. In einer Unterschriftenaktion wurden ca. 1200 Unterschriften gegen den geplanten Neubau gesammelt.

Weiterhin wurde von einigen Anwohnern Widerspruch gegen das geplante Bauvorhaben beim Bauamt eingelegt. Nach Bearbeitung der Widerspruchssache im Stadtrechtsausschuss der Stadt Mainz wurde der Widerspruch im Juli 2017 zurückgewiesen. Im Sept. 2017 wurden dann von den Anwohnern Klage gegen die Baugenehmigung beim Verwaltungsgericht eingereicht.

Während des gesamten Verfahrens gab es mehrere Gespräche zwischen den klageführenden Anwohnern und Mitarbeitern der Gebäudewirtschaft Mainz mit dem Ziel, eine Klage abzuwenden. Es war jedoch kein Einlenken zu erkennen, und von den Anwohnern wurde signalisiert, dass sie alle rechtlichen Instanzen nutzen werden, um den geplanten Neubau zu verhindern. Da in den Schulgebäuden jedoch dringender Sanierungsbedarf besteht, kann es nicht hingenommen werden, dass sich die geplante Baumaßnahme noch um mehrere Jahre verzögert.

2. Lösung

Von den Dezernaten IV und VI sowie der Gebäudewirtschaft und dem Schulamt wurde eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe gebildet, um nach Auswegen aus dieser festgefahrenen Situation zu suchen.

Die bisherige Neubauplanung stand unter der Prämisse, dass während der Bauphase der Schulbetrieb am jetzigen Standort aufrechterhalten und in mehreren Bauabschnitten realisiert werden sollte. Die Bestandsgebäude sollten temporär als Provisorien für den Unterrichtsbetrieb weitergenutzt werden.

In der Arbeitsgruppe wurde die Alternative untersucht, den Schul- und Sportbetrieb während der Bauphase an einen anderen Standort in Ersatzgebäude (Containerschule) auszulagern, so dass die gesamte Bauausführung in einem einzigen Bauabschnitt realisiert werden kann. Hierbei ergeben sich wesentlich größere Freiräume bezüglich der städtebaulichen Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück und die Bauzeit kann deutlich verringert werden. Die Schulleitung erklärte hierzu ihr Einverständnis. Ein geeigneter Standort zur Aufstellung der Container konnte gefunden werden.

Um die nachbarschaftlichen Interessen bei der neuen Neubauplanung mehr zu berücksichtigen, wurde die Idee einer Planungswerkstatt entwickelt, bei der auch die Anwohner beteiligt werden sollten.

Die Planungswerkstatt wurde in 2 Teilen (Teil 1: Workshop; Teil 2: Ergebnisdialog) unter Beteiligung der Anwohner, des Ortsbeirats, der Schulleitung und des Schulelternbeirats, des Architekturbüros, der bau- und schulpolitischen Sprecher der Fraktionen sowie der Dezernate IV und VI, der GWM und des Schulamtes durchgeführt.

Die Leitung der Veranstaltung, an der sich ca. 100 Personen beteiligten, wurde von einer externen Moderatorin übernommen.

Bei der Workshopphase wurden die Teilnehmer in Gruppen von ca. 8-10 Personen aufgeteilt. Jede Gruppe bekam in Papierform einen Lageplan des Schulgrundstücks sowie mehrere farbige Schablonen, die jeweils für ein Gebäude standen. Die Aufgabe der Gruppen war es, gemeinsam die Gebäude auf dem Lageplan zu positionieren und dabei die Vor- und Nachteile unterschiedlicher Anordnungen zu diskutieren. Ein Sprecher aus jeder Gruppe stellte dann das Ergebnis im Plenum vor. Es zeigte sich, dass die Ergebnisse aus den einzelnen Gruppen ziemlich ähnlich waren.

Anschließend wurden die Konzepte der Arbeitsgruppen vom planenden Architekturbüro auf Machbarkeit und Funktionalität geprüft und 2 Vorentwürfe ausgearbeitet, die beim zweiten Teil der Planungswerkstatt mit den Teilnehmern nochmals diskutiert wurden. Der Ablauf und die Ergebnisse der Planungswerkstatt wurden in einem Abschlussbericht dokumentiert (siehe Anlage 1).

Auf Grundlage der Ergebnisse der Planungswerkstatt wurde der von der Mehrheit der Teilnehmer favorisierte Vorentwurf vom Architekturbüro weiter ausgearbeitet (siehe Anlage 2). Die wesentlichen Unterschiede zwischen alter und neuer Planung sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Alte Planung	Neue Planung
Ein Schulgebäude 3-geschossig mit rechteckigem Grundriss	Zwei Schulgebäude 2-geschossig mit quadratischem Grundriss
2-Feld-Sporthalle nach DIN 18032 mit einer Hallenfläche von $22 \times 45 = 990 \text{ m}^2$	2-Feld-Sporthalle mit einer Hallenfläche von $22 \times 36 = 792 \text{ m}^2$
Jugendzentrum auf dem Schulgelände	Jugendzentrum außerhalb des Schulgeländes
Fortführung des Schulbetriebs auf dem Schulgelände	Auslagerung des Schulbetriebs in ein Ersatzgebäude (Containerschule)
Bauzeit = 4 Jahre	Bauzeit = 2 Jahre

Die neue Planung wurde anschließend der ADD zur Prüfung vorgelegt. Nach anfänglichen Bedenken wegen der geplanten Ausführung der Sporthalle mit nicht DIN-gerechten Abmessungen, wurde jedoch inzwischen von den Landesdienststellen Zustimmung zu der neuen Planungsvariante signalisiert.

Als nächste Schritte im Verfahren stehen die Erstellung der Entwurfsplanung, die Genehmigungsplanung und die Änderung des Förderantrages an. Die hierfür erforderlichen Finanzmittel stehen im Haushalt bereit. Unter der Voraussetzung, dass das Genehmigungsverfahren auf Landesseite zügig abläuft, ist geplant, mit Beginn der Sommerferien 2020 mit den Abbrucharbeiten am Schulstandort zu beginnen.

Zum Schuljahr 2020/2021 ist der Schulbetrieb der Grundschule am Interimsstandort „Alte Gärtnerei am Riedweg“ vorgesehen. Mit dem Grundstückseigentümer wurde zwischenzeitlich ein Nutzungsvertrag geschlossen.

3. Alternative

Es wird an der alten Planung festgehalten. Wann die Planung baulich umgesetzt werden kann, ist jedoch nicht absehbar, da nicht vorhersehbar ist, wie lange sich das Klageverfahren hinzieht.

Finanzielle Auswirkungen zu 2. und 3.

Im Vergleich zu der alten Neubauvariante stellt sich die Kostensituation folgendermaßen dar:

Kostenstand: 1. Q. 2019	Alte Neubauvariante (ohne Jugendzentrum)	Neue Neubauvariante (ohne Jugendzentrum)
Neubau Schulgebäude	9,9 Mio. EUR	11,8 Mio. EUR
Neubau Sporthalle	6,8 Mio. EUR	5,8 Mio. EUR
Provisorien bzw. Container	1,9 Mio. EUR	1,8 Mio. EUR
Gesamtsumme	18,6 Mio. EUR	19,4 Mio. EUR

Bei einem Baupreisindex von derzeit 6 % ist mit einer Kostenerhöhung von ca. 1 Mio. EUR pro Jahr zu rechnen.

Die genannten Investitionskosten für die neue Neubauvariante basieren auf der Vorplanung. Konkretere Aussagen zu den Kosten können erst nach Vorliegen der Entwurfsplanung anhand der dann dazu erstellten Kostenberechnung gemacht werden.

Auf Basis dieser Kostenberechnung werden dann die Gremien über eine außerplanmäßige Mittelbereitstellung in Höhe der berechneten Investitionskostensumme zu entscheiden haben.

Die Berechnung der voraussichtlichen Nutzungskosten der neuen Neubauvariante ergaben Kosten von 225.000,-- Euro pro Jahr (Schulgebäude und Sporthalle).

Die voraussichtlichen Nutzungskosten dürften damit bei etwa 51 % der derzeit anfallenden Nutzungskosten im Bestand liegen.

Anlagen:

- Ergebnisdokumentation zur Planungswerkstatt
- Vorentwurf zur alten und neuen Neubauplanung