

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> – Der Oberbürgermeister –		<b>Drucksache</b> <b>DS0157/18</b>	<b>Datum</b> 09.04.2018
<b>Dezernat: IV</b>	<b>FB 40</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	24.04.2018	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Bildung, Schule und Sport	22.05.2018	öffentlich	Beratung
Jugendhilfeausschuss	24.05.2018	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	07.06.2018	öffentlich	Beratung
Stadtrat	14.06.2018	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b> <b>Amt 31, Amt 51, Amt 61, Behind.b, EB KGM,</b> <b>FB 02, FB 23, Kinderb., V/02</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		x
	<b>KFP</b>		x
	<b>BFP</b>		x

### **Kurztitel**

Grundsatzbeschluss zur Erweiterung der Grundschulkapazitäten in Ottersleben

### **Beschlussvorschlag:**

- 1) Am Schulstandort R.-Dembny-Str. 41 wird auf dem angrenzenden Grundstück (Flur 608; Flurstück 37/1) eine Kapazitätserweiterung beschlossen, so dass unter Einbindung des Bestandsgebäudes insgesamt eine 5-Zügigkeit möglich ist.
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, die EW-Bau zur Umsetzung des Raum- und Funktionsprogrammes zu erstellen und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

## Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit	FB 40	Pflichtaufgabe	x	ja		nein
----------------------	-------	----------------	---	----	--	------

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
		ja, Nr.			nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt				
2018	JA		NEIN		

## A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

## B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
<b>gesamt:</b>					
20...					
<b>für</b>					
20...					
20...					
20...					
<b>Summe:</b>					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

**C. Anlagevermögen**

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €:

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu

<input type="checkbox"/>	JA
--------------------------	----

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführender Fachbereich 40	Sachbearbeiter Herr Sengstock	Unterschrift FBL Frau Richter
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Verantwortlicher Beigeordneter IV Prof. Puhle	Unterschrift
---	--------------

Termin für die Beschlusskontrolle	01.08.2020
-----------------------------------	------------

## Begründung:

### 1. Vorbemerkungen

In seiner Sitzung am 8.12.2016 hat der Stadtrat die Kapazitätserweiterung für 3 Grundschulen beschlossen (DS0423/16). Bestandteil war auch die GS „Ottersleben“. Hinsichtlich der erforderlichen Kapazitätserweiterung wurden 2 Varianten diskutiert.

#### a) Anbau auf einer der jetzigen GS „Ottersleben“ nebenliegenden Fläche (Flurstück 37/1):

Das Grundstück steht im Eigentum einer Erbengemeinschaft.

Entsprechend des Antrages A0079/17/1 sollten die Aktivitäten zum Erwerb des Grundstücks Alt Benneckenbeck forciert werden.

#### b) Schulneubau auf einer städtischen Fläche:

Das Dezernat II hatte im Juli 2016 dem FB 40 drei Flächen für einen Schulneubau in Ottersleben vorgeschlagen (Kleingartenanlage Niendorfer Straße; Knochenpark; Kleingartenanlage Amtsgarten). Im Ergebnis des Abwägungsprozesses wurde als Fläche die Kleingartenanlage „Amtsgarten“ favorisiert. Für diese Fläche musste ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 355-3 „Grundschule am Amtsgarten“ (DS0310/17) wurde im Stadtrat (19.10.2017) nicht beschlossen.

In Folge der Ablehnung ergab sich eine neue Situation und die Grundstücksprüfung erfolgte erneut.

Darüber hinaus hatte der Stadtrat in seiner Sitzung im November 2017 den Beschluss gefasst (Beschl.-Nr. 1.667-047(VI)17), dass parallel zu den Bemühungen zum Grundstückserwerb (vgl. Punkt a) alternativ geeignete Standorte für einen Schulneubau in Ottersleben vorgeschlagen werden sollen. Hierbei wurden seitens des Stadtrates im Antrag konkrete Standorte bzw. Flächen benannt.

## 2. Prüfungsergebnisse

### 2.1 Prüfung Neubau

Im Ergebnis ämterinterner Abstimmungen und Zuarbeiten wurde am 16.02.2018 eine Beratung unter Teilnahme mehrerer Verwaltungseinheiten (FB 23; Amt 31; Amt 61; EB KGm; FB 40) durchgeführt, in der die ausgewählten Neubau-Standorte nochmals geprüft und bewertet wurden.

In der nachfolgenden Übersicht werden wesentliche Faktoren zusammengefasst.

Nr.	Bezeichnung	Flur Fl.Stück	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bemerkungen
1	W.-v.-Siemens-Ring	616 10459	7.000	grundbuchbelastet mit Leitungsrechten zugunsten von Versorgungsunternehmen, kein städtisches Eigentum, schulfachlich von der Lage ungeeignet (Außenbereich)

2	Halberstädt. Chaussee	603 2/1	23.263	F-Planänderung erforderlich, B-Plan erforderlich, Grundbuchbelastet mit Leitungsrechten zugunsten von Versorgungsunternehmen, landwirtschaftliche Nutzfläche, Schulbau kein privilegiertes Vorhaben entsprechend Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde und Ablehnung durch Untere Bodenschutzbehörde, kein städtisches Eigentum, Erwerb nur über Tausch zu realisieren, schulfachlich vom Ortskern Ottersleben sehr weit entfernt
3	Halberstädt. Chaussee	603 936/2	40.383	siehe 2.
4	Am Nordenfeld	604 68	19.380	Genehmigung nach §34 oder §35 (2) BauGB vorstellbar, kein städtisches Eigentum, Erwerb nur über Tausch zu realisieren
5	Halberstädt. Chaussee	615 41/14	11.734	B-Plan erforderlich, gegenüber Gewerbegebiet, kein städtisches Eigentum; Verkaufsbereitschaft ja, aber nur mit Gegenleistungen (Baurecht und Erschließung etc.),
6	Salbker Chaussee 4,6, rückwärtiger Bereich	615 132/1 1133/131		B-Plan mit paralleler Flächennutzungsplanänderung erforderlich, Außenbereich, Schulbau kein privilegiertes Vorhaben, kein städtisches Eigentum
7	Halberstädt. Chaussee 3	615 1149/54		Siehe Punkt 4, vorgesehen für Wendeschleife Straßenbahn

Darüber hinaus wurde auch der Standort Bodestraße 1 benannt. Dieser entfällt, da eine Sanierung über STARK III- Mittel (neue Außenstelle für BbS „H. Beims“) nunmehr auch durch den Fördermittelbescheid untersetzt ist.

Als Fazit für einen möglichen Neubau-Standort wurde die Position 4 (Am Nordenfeld) als grundsätzlich machbar herausgearbeitet.

Da sich alle geprüften Grundstücke allerdings nicht im städtischen Eigentum befinden, müssten somit zunächst erst einmal Kaufverhandlungen geführt werden. Die Ergebnisse hierzu wären offen.

## 2.2 Prüfung Nachbargrundstück Grundschule (Anbau/Solitärbau)

Bezüglich der vom Stadtrat beauftragten Forcierung des Grundstücksankauf des Nachbargrundstücks der GS Ottersleben wurde der Kaufvertrag zum Grundstück in Alt Benneckenbeck, Flurstück 37/1 der Flur 608 am 22.01.2018 beurkundet. Inzwischen liegen sämtliche Genehmigungen der notariellen Urkunde vor, so dass der Grundstückskaufvertrag seine Wirksamkeit erlangt hat.

Ausgehend von der schul- und hortfachlichen Aufgabenstellung hat der Eb. KGM eine Machbarkeitsstudie für eine Schulerweiterung der GS Ottersleben in Auftrag gegeben.

Nachfolgend ist das Raum- und Funktionsprogramm dargestellt:

- Schülerzahl: aus der Planungsgröße von insgesamt 20 Klassen könnte bei maximaler Belegung/Auslastung des Standortes die Gesamtzahl von 560 Schülern (28 x 20) betragen; Verteilung (mä : wbl.) 50 : 50.
- $\Sigma$  Lehrkräfte (voraussichtlich): 26, dar. 2 männlich
- $\Sigma$  Hortpersonal (voraussichtlich): 25, dar. 2 männlich
- Weiteres Personal: Päd. MA, Verwaltung, Hausmeister...ca. 9 Personen, dar. 3 mä.

Kategorie	Anzahl	Bemerkung
<b>Allgemeine UR (AUR)</b>	<b>5</b>	je 62,5 m <sup>2</sup>
<b>Vorbereitung/ Sammlung</b>	<b>3</b>	je 15 m <sup>2</sup>
Garderobebereich		0,3m <sup>2</sup> je Schüler (Fläche f. Schränke, alternativ: Garderobenleiste)
<b>Fachunterrichtsräume (FUR)</b>		
FUR Musik	<b>1</b>	65 m <sup>2</sup>
Vorbereitung	<b>1</b>	15 m <sup>2</sup>
FUR Informatik	<b>1</b>	62,5 m <sup>2</sup>
FUR Gymnastikraum	<b>1</b>	Ca. 70 m <sup>2</sup>
Geräteraum (Matten, ...)	<b>1</b>	Ca. 20 m <sup>2</sup>
Umkleide Schüler	<b>2</b>	je 14 Schüler
Umkleide Lehrer	<b>1</b>	1 Lehrkraft
<b>Sonstiges</b>		
Lehrerzimmer mit Teeküche	<b>1</b>	Ca. 25 m <sup>2</sup>
Speise- Mehrzweckraum	<b>1</b>	Für ca. 50 Personen
Essenausgabe/ Spüle	<b>1</b>	
Sanitär (Schule, Hort)		Lt. Normativ; unter Beachtung aller Anwesenden
<b>Hort</b>		
Gruppenraum	<b>7</b>	Je 62,5 m <sup>2</sup>
Personal-/ Beratungsraum	<b>1</b>	für 25 Mitarbeiter
Büro Hortleitung	<b>1</b>	2 Arbeitsplätze
Material/ Archiv	<b>1</b>	12 m <sup>2</sup>
Abstellraum f. Sport- u. Außenspielgeräte	<b>1</b>	Ca. 10 m <sup>2</sup> , ggf. separate Lösung im Außenbereich
Garderobebereich		0,3 m <sup>2</sup> je Kind (Fläche f. Schränke, alternativ: Garderobenleiste) unter Beachtung des Gesamtbedarfes
Außenfläche		Die Außenanlagen sind, entsprechend der sich ergebenden Möglichkeiten schulformgerecht zu gestalten/ mit Außenspielgeräten aufzuwerten.

Anmerkung:

Die fehlende eigenständige Betreuungsfläche (Hort) werden in Doppelnutzung Schule/ Hort realisiert; hierzu zählt u.a. auch die Mitnutzung von Speise- Mehrzweckraum sowie Gymnastikraum;

Das beauftragte Planungsbüro „brezinski.ruschak architekten“ hat die Ergebnisse vorgelegt und schätzt ein, dass die geforderten Flächen des Raumprogrammes am Standort des Nachbargrundstücks der GS „Ottersleben“ in Alt Benneckenbeck, Flurstück 37/1 der Flur 608 vollständig umgesetzt werden können. Es wird ein eigenständiger Baukörper vorgeschlagen, der über 2 Haupteingänge erschlossen wird, sowie einen Aufzug besitzt. Das Ergebnis der Studie ist als **Anlage** beigefügt.

### 3. Entscheidungsvorschlag

Die Prüfung von Neubaugrundstücken in Ottersleben hat ergeben, dass es keine Grundstücke für einen Schulneubau gibt, die sich bereits im Eigentum der Stadt befinden. Zwar kommt 1 Grundstück (Punkt 4 der Tabelle oben) grundsätzlich für einen Schulneubau in Betracht, allerdings müsste die Stadt zunächst in Kaufverhandlungen mit dem Eigentümer treten. Kosten für Kauf und ggf. Tausch bzw. Erschließung der Grundstücke kämen auf die Stadt zu. Da bei einem Grundschulneubau auch eine Sporthalle errichtet werden müsste, würden zudem die Kosten für einen Neubau wesentlich höher sein.

Da die vom Eb. KGM beauftragte Machbarkeitsstudie ergeben hat, dass die Aufgabenstellung am Standort der GS Ottersleben auf dem Nachbarflurstück 37/1 aufgrund des rechtswirksamen Ankaufs umsetzbar ist, favorisiert die Verwaltung im Einklang mit der Schul- und Hortleitung einen Solitärbau am Standort der Grundschule.

Ausgehend von diesem Prüfergebnis schlägt die Verwaltung vor, dieser Variante (Herrichtung von Kapazitäten am GS-Standort) zu folgen und somit einen separaten Schulneubau für Ottersleben nicht zu beschließen.

Für die Errichtung eines eigenständigen Solitärbaus auf dem durch Zukauf erweiterten Schulgrundstück sprechen folgende Aspekte:

- Es wird kein kostenaufwendiger Eingriff (Statik, Brandschutz, Raumfunktionen) in das bestehende Schulgebäude notwendig.
- Die Urheberrechte des Architekten für das Bestandsschulgebäude bleiben unangetastet.
- Der Solitärbau kann ohne Einschränkungen des laufenden Schulbetriebes auf einem abgegrenzten Baufeld errichtet werden.
- Durch die räumliche Nähe des Solitärbaus zum Bestandsgebäude sind die schulorganisatorischen und funktionalen Zusammenhänge nach der Inbetriebnahme uneingeschränkt gegeben.
- Mit dem Solitärbau kann eine städtebauliche Lücke auf der bisher unbebauten Ecke Alt Benneckenbeck/Richard-Dembney-Straße geschlossen werden. Gleichzeitig bleibt die grundsätzlich offene Bauweise in dem Stadtteil Ottersleben erhalten.
- Das neue Gebäude könnte im Falle rückläufigen Schülerzahlen in einigen Jahren auch anderen kommunalen Nutzungsbedarfen dienen.

Unter der I184140007 sind im Haushalt für 2018 Planungsmittel in Höhe von 350.000 EUR für die Erstellung der EW-Bau eingestellt.

#### **Anlage:**

Machbarkeitsstudie Grundschülerweiterung GS „Ottersleben“