

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0172/19	Datum 05.04.2019
Dezernat: IV	FB 40	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	16.04.2019	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Jugendhilfeausschuss	02.05.2019	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Bildung, Schule und Sport	07.05.2019	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	09.05.2019	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	22.05.2019	öffentlich	Beratung
Stadtrat	13.06.2019	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

Grundsatzbeschluss zur Erweiterung der Grundschulkapazitäten in Buckau

Beschlussvorschlag:

- 1) Der Stadtrat beschließt am Standort des Farmersleber Sportvereins 1895 e. V. (Schanzenweg/Alt Farmersleben 1 – Anlage 3) den Neubau einer 3-zügigen Grundschule mit Hortbetrieb ohne Sporthalle und Sportaußenfläche.
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, ein Bebauungsplanverfahren für den Schulneubau einzuleiten.
- 3) Die Verwaltung wird beauftragt, die EW-Bau zur Umsetzung des Raum- und Funktionsprogrammes zu erstellen und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
- 4) Die Verwaltung wird beauftragt, beim Land/Bund Fördermittel zu beantragen, da sonst die Finanzierung nicht gesichert ist.

Finanzielle Auswirkungen

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

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

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

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

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

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

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

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

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

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

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

JA

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

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

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

Termin für die Beschlusskontrolle	01.08.2023
-----------------------------------	------------

Begründung:Vorbemerkungen

Die „Vorgezogene Schulentwicklungsplanung zur Absicherung des Beschulungsbedarfes an allgemein bildenden Schulen der Landeshauptstadt Magdeburg für die Schuljahre 2019/20 bis 2023/24“ wurde am 05.04.2018 vom Stadtrat beschlossen (DS0463/17, Beschl.- Nr. 1864-054(IV)18) und zwischenzeitlich vom Landesschulamt bestätigt.

Auf Grund des prognostizierten Anstiegs der Schülerzahlen sind durch die Verwaltung bereits Grundsatzbeschlüsse für Kapazitätserweiterungen auf den Weg gebracht worden.

Für die Absicherung des Grundschulbedarfs für den Bereich Westerhüsen/Salbke/Buckau/Stadtzentrum wurden erste Maßnahmen bereits beschlossen. Damit die Grundschule „Hegelstraße“ zukünftig eine höhere Aufnahmekapazität (bis zu 5 Züge) hat, wird die Gemeinschaftsschule „G. W. Leibniz“ aus dem Standort Hegelstraße 22 herausgelöst, um dann an den hergerichteten Standort Neruda Straße 12 umzuziehen (vgl. DS0463/17, Beschl. Punkt 13). Ebenso ist die Kapazitätserweiterung an der GS „Westerhüsen“ auf 2 Züge (vgl. DS0254/18) zu nennen.

Darüber hinaus besteht im genannten Bereich weiterer Bedarf, da im Schuljahr 2023/24 309 Einschüler prognostiziert werden, es aber an den GS Westerhüsen (2 Züge), Salbke (3 Züge), Buckau (2 Züge) und Hegelstraße (5 Züge) trotz der bereits beschlossenen Maßnahmen sich nur eine Kapazität von 264 Einschülern bei einer Klassenstärke von 22 Schülern ergibt.

Im Beschlusspunkt 8 der DS0463/17 wurde deshalb formuliert: „Mögliche Grundstücke in Buckau für einen Neubau einer 2- bis 3-zügigen Grundschule werden geprüft und dem Stadtrat als Grundsatzbeschluss zur Entscheidung vorgelegt.“

Raum- und Funktionsprogramm

Im Zuge der Suche nach passenden Grundstücken in Buckau war die Eignung zur Umsetzung des nachfolgenden Raum- und Funktionsprogramms für eine 3-zügige Grundschule (12 Klassen) mit Hortbetrieb, einschließlich eines Sporthallenneubaus, zu prüfen.

Raum- und Funktionsprogramm für eine 3-zügige Grundschule, inklusive 1-Feld-Sporthalle sowie Hortbetreuung

Vorbemerkungen:

- Nutzungsform 1: 3-zügige Grundschule mit 12 Klassen
Anzahl Schüler (Planungsgröße): 300 [als Durchschnittswert wird eine Kapazität von 25 Schüler/Klasse angenommen; Anteile weiblich: männlich = 50:50; Alter 6-10 Jahre]
Anzahl Lehrer (Annahme): ca. 15, dar. 2 männlich
- Nutzungsform 2: Hort
- Anzahl Hortkinder (Planungsgröße): 85 % der Gesamtschülerzahl; bezogen auf 300 Kinder = 255 Hortkinder
Anzahl Betreuungspersonal (Annahme): 10, dar. 2 männlich
- Behindertengerechter Ausbau/barrierefreier Zugang, Behinderten-WC
- IKT-mäßige Herrichtung/ Vernetzung des Gebäudes, entsprechend Standard

	Anz. Räume	Bemerkungen; m ² /
1. Allgemeine UR (AUR):	12	SR – Beschluss: bei <u>Neubau</u> eine Fläche von 62,5m ²
Spezialisierte Lern- Unterrichtsbereiche f. Schuleingangsphase/klassenübergreifende Lerngruppen...	2	Je ca. 45 m ² Lage in Verbindung zu AUR
Vorbereitungsräume	5	je ca. 15 m ²
Garderobe		0,3 m ² / Schüler
2. Fachunterrichtsräume (FUR):		
Musik/ Sprache	1	65
Vorbereitung	1	15
Werken	1	70
Vorbereitung/ Lager	1	20
Gestalten/ Kunst	1	70
Vorbereitung/ Lager	1	20
Informatik, zzgl. sep. Serverfläche/raum	1	60; ggf. kein sep. FUR; Alternativ: Laptopklasse
Entspannungsraum	1	60
Förderräume	3	je 20
3. Verwaltungsbereich/Sonst.		
Schulleiter/In	1	20
Stellv. Schulleiter	1	15
Sekretariat	1	15
Kopierraum		5 m ²
1. Hilfe- Raum		10 m ²
Lehrerzimmer mit Tee- Küche	1	60
Beratungsraum	1	Ca. 50
Archiv	1	50
Mehrzweckraum (Speisesaal,..)	1	Max. 199 Personen
Stuhllager	1	Ca. 30 m ²
Essenausgabe	1	10
Spüle	1	10
Schulbibliothek	1	Ca. 25 m ²
Päd. Mitarbeiter	1	Ca. 25 m ²
Schulsozialarbeit	1	Ca. 25 m ²
Toiletten (vgl. Normativ)		
4. Hort:		
Gruppenräume (HR)		Anspruch von 2,5 m ² je Kind ergeben bei 255 Hortkindern 637 m ² Betreuungsfläche (alleinige Nutzung); bei Raumgröße von 62 m ² ergeben sich rechnerisch 10 HR . Anzahl der HR in alleiniger Nutzung sollte mindestens 6 bei 62 m ² betragen
Verwaltung/Hortleitung	1	20 m ²
Hort-Teeküche	1	Ca. 10 m ²
Personalraum/Umkleide	1	Ca. 20 m ²
Garderobenbereich		0,3 m ² / je Kind

5. Außenbereich:		
Grünes Klassenzimmer		Sitzgelegenheiten; Tafel 50 Meter Sprint; Weitsprung; kombiniertes Kleinspielfeld Schulform-, altersgerechte Spielgeräte f. Schule/ Hort; TT- Platten/ Streetballkörbe/ Sitzgelegenheiten... Ca. 10 m ² (ggf. Sporthalle, Zugang von außen)
Sportfreifläche		
Pausenhof		
Möglichkeit der Lagerung von Außenspielgeräten/ Großmaterialien		
Sporthalle		Neubau 1-Feld-Sporthalle

Prüfung konkreter Grundstücke

In der Oberbürgermeisterdienstberatung am 27.11.2018 wurde die DS0460/18 „Grundsatzbeschluss zur Erweiterung der Grundschulkapazitäten in Buckau“ freigegeben. Nach intensiven Beratungen in den Ausschüssen Bildung, Schule und Sport, Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr, dem Jugendhilfe- und Finanzausschuss hat der Oberbürgermeister die DS0460/18 am 28.01.2019 von der Sitzung des Stadtrates zurückgezogen.

Hintergrund war, dass seitens der Stadträte mit einer Reihe von Änderungsanträgen auf die DS0460/18 reagiert wurde und die Verwaltung im Sinne der Stadträte noch weitere Grundstücksprüfungen vorgenommen hat.

Gemäß **Anlage 1** Lageplan hatte die Verwaltung zunächst 14 Grundstücke geprüft:

- 1 SKET-Gelände Sandbreite
- 2 Gnadauer Straße/Grünes Eck e. V.
- 3 Budenbergstraße
- 4 Buckau West
- 5 verlängerte K.-Schmidt-Straße – westlich
- 6 verlängerte K.-Schmidt-Str. – östlich
- 7 Schanzenweg Fort I e. V.
- 8 Fr.-List-Straße Am Steinlagerplatz e. V.
- 9 Alt Fermersleben Elbeblick e. V.
- 10 Buckauer Friedhof
- 11 Dodendorfer Straße
- 12 Klosterbergstraße
- 13 Felgeleber Straße
- 14 Calbesche Straße

In allen Ausschusssitzungen und auch im Abstimmungsverhalten zu den Änderungsanträgen haben die Stadträte mit großer Mehrheit zum Ausdruck gebracht, dass trotz der rechtlichen Möglichkeit der Kündigung von Pachtverträgen für Kleingärten mit entsprechender Entschädigung gemäß § 9 Abs. 1 Pkt. 5 des Bundeskleingartengesetzes keine Kleingartenanlagen für das benötigte Schulgrundstück betroffen sein sollen.

Damit fallen die o. g. Grundstücke Nr. 2, 7, 8, 9 und 11 aus der weiteren Prüfung heraus.

Zum Grundstück 10 – Buckauer Friedhof, welches die Verwaltung bereits nicht favorisiert hatte, zeigte sich auch in den Ausschusssitzungen mehrheitliche Ablehnung.

Bezogen auf die Schuleinzugsbereiche und die Tatsache, dass vorrangig die Beschulung von SchülerInnen aus dem Stadtteil Buckau zu realisieren ist, werden darüber hinaus die außerhalb von Buckau gelegenen Grundstücke 13 und 14 seitens der Verwaltung nicht favorisiert. Diese Auffassung wurde mehrheitlich auch in den Ausschüssen so mitgetragen.

Die Grundstücke 3 und 4 werden nicht favorisiert, da sie mit ihrer Größe (ca. 5.000 m²) für einen in die Zukunft gerichteten Schulneubau mit Sporthalle und Außenanlage sehr klein und damit nur bedingt geeignet sind.

Mit den in den Ausschüssen mehrheitlich beschlossenen Änderungsanträgen

- ÄA DS0460/18/3 der SPD-Fraktion
- ÄA DS0460/18/3/1 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
- ÄA DS0460/18/3/1/1 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
- ÄA DS0460/18/4 der Fraktion CDU/FDP/BfM
- ÄA DS0460/18/4/1 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr

erhielt die Verwaltung die Aufträge:

- nördlich des Schanzenweges mögliche Grundstücke genauer zu prüfen,
- dabei die Fläche nördlich des Sportplatzes des FSV (Tennisanlage) in die Prüfung einzubeziehen,
- mit Grundstückseigentümern in Magdeburg-Buckau oder Fermersleben über einen Grundstückstausch zu verhandeln.

Prüfergebnisse

Klosterbergstraße

Bezüglich des Grundstückes Klosterbergstraße (12) hat die Verwaltung mit dem Eigentümer Kontakt aufgenommen und ein Tauschangebot unterbreitet. Der Eigentümer hat das Tauschangebot und auch einen Verkauf abgelehnt. Damit steht das Grundstück nicht für einen Schulneubau zur Verfügung.

K.-Schmidt-Str.

Der Eigentümer des Grundstückes K.-Schmidt-Str. mit einer Gesamtgröße von 61.591 m² hat das Grundstück Ende März öffentlich in der FAZ zum Verkauf ausgeschrieben.

Auf Nachfrage der Verwaltung hat der Eigentümer erklärt, dass auch eine Interessenbekundung für eine Teilfläche in der Größenordnung von ca. 7.000 m² für einen Schulneubau möglich ist. Ggf. mit zu erwerben wäre eine Teilfläche von 4.350 m² - Lageplan siehe **Anlage 2**.

Das Grundstück ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Für das Vorhaben Grundschulneubau besteht Planbedarf, da das Vorhaben der Darstellung des Flächennutzungsplanes entgegensteht. Der wirksame Flächennutzungsplan weist die Fläche als gewerbliche Baufläche mit Altlastenverdacht aus. Da unversiegelte Flächen im Außenbereich laut Abgrenzung betroffen sind, handelt es sich bei dem notwendigen Bebauungsplanverfahren um ein Normalverfahren. Mit einer mindestens 2-jährigen Verfahrensdauer ist somit zu rechnen.

Das Grundstück ist mit Altlasten belegt. Das Gelände ist durch Auffüllungen von Schlacken und diversen Gefahrenstoffen bis zu einer Höhe von 1,5 bis teilweise 3,6 m gekennzeichnet. Der regelmäßige Kaufpreis für belasteten Bodenwert liegt bei ca. 35 EUR/m². Damit wären für den Grundstückskaufpreis ca. 245.000 EUR anzusetzen, bei Miterwerb der Teilfläche von 4.350 m² insgesamt ca. 397.250 EUR.

Bezüglich der Altlastenbeseitigung wurde seitens des Eb. GKM ermittelt, dass ca. 25.200 m³ Bodenaushubmaterial (7.000 m² x 3,6 m Aushubtiefe) entsteht. Bei einem Verdichtungsgrad von 1,5 ergeben sich somit 37.800 t zu entsorgendes belastendes Bodenmaterial. Bei einem durchschnittlichen Deponiepreis von 50 EUR/t ergeben sich Entsorgungskosten von 1.890.000 EUR. In diesem Zusammenhang hatte die Untere Bodenschutzbehörde auf Grund der sensiblen Nutzung (Kinder) darauf hingewiesen, dass auch sichergestellt werden muss, dass die Wurzeln der anzupflanzenden Vegetation nicht in das kontaminierte Gelände gelangen dürfen.

Ein Gespräch der Verwaltung mit dem Eigentümer bei der Landesanstalt für Altlastenfreistellung des LSA hat ergeben, dass grundsätzlich auch die Stadt Zuschüsse in Höhe von 75-90 % für die Altlastenbeseitigung im Zuge des Schulneubaus erhalten kann. Damit läge der aufzubringende Eigenanteil der Stadt zwischen 189.000 EUR bis zu 472.500 EUR.

Bereits im Zusammenhang mit einem möglichen Kita-Neubau hatte das Umweltamt darauf hingewiesen, dass sich auf dem Grundstück über die letzten Jahre durch Bäume, Gebüsch und Krautschicht ein Habitat für Vögel entwickelt hat. Dieses ist über den Zeitraum einer Vegetationsperiode zu kartieren. Erst danach könne über eine mögliche Rodung für eine Bebauung entschieden werden. Zeitlich kann somit nicht sofort nach dem Grundstückserwerb mit den Planungen begonnen werden.

Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden GS „Buckau“. Damit bestünde grundsätzlich die Möglichkeit, den Schulstandort auf eine 5-Zügigkeit zu erweitern. Auch bezüglich Lage und Schulwegsicherung entspricht das Grundstück den schulorganisatorischen Anforderungen.

Die vorhandenen Sportmöglichkeiten (Sporthalle und Sportfreianlagen) würden für eine 5-zügige Grundschule am Standort nicht ausreichen. Hier ergeben sich 2 Möglichkeiten: Den Bau einer Sporthalle und von Sportfreianlagen am Standort für ca. 2,5 Mio. EUR oder die Nutzung von Sporthalle und Sportplatz des Farmersleber Sportvereins. Letzteres würde die Investition von ca. 2,5 Mio. EUR sparen, wäre aber schulorganisatorisch problematisch, weil zum Sportunterricht und zurück dann jeweils eine Zeit von ca. 10 Minuten Fußweg bei jedem Wetter für die Grundschüler erforderlich wäre.

Tennisanlage des Fermersleber Sportvereins 1895 e. V. (Schanzenweg/Alt Fermersleben 1)

Auf Anregung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr hat die Verwaltung eine Fläche auf dem Gelände des Fermersleber Sportvereins 1895 e. V. überprüft.

Da an diesem Standort keine neue Sporthalle und auch keine Außensportanlagen gebaut werden müssen, weil eine Mitnutzung der Fermersleber Sporthalle und der Außensportanlagen des Fermersleber Sportvereins 1895 e. V. für die Grundschüler möglich ist, könnte der Grundschulneubau auf einer Fläche von ca. 6.000 m² entstehen, ohne dass ortsbildprägende Bäume verloren gehen, wie dem angefügten Lageplan - **Anlage 3** - zu entnehmen ist,

Das Grundstück ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Für das Vorhaben Grundschulneubau besteht Planbedarf, da das Vorhaben der Darstellung des Flächennutzungsplanes entgegensteht. Der wirksame Flächennutzungsplan weist die Fläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportstätte aus. Da Grünflächen im Außenbereich laut Abgrenzung betroffen sind, handelt es sich bei dem notwendigen Bebauungsplanverfahren um ein Normalverfahren. Mit einer mindestens 2-jährigen Verfahrensdauer ist zu rechnen.

Das Grundstück wird seitens der Verwaltung als schulorganisatorisch geeignet eingeschätzt, befindet sich unmittelbar neben dem in der DS0460/18 als Verwaltungsvorschlag favorisierten Standort Schanzenweg.

Die Fläche ist im Eigentum der Stadt, wurde langfristig an den Fermersleber Sportverein 1895 e. V. vermietet. Auf dieser Fläche befinden sich Tennisplätze. Bis zum Jahr 2017 stand hier auch eine Tennishalle, die 2017 durch Sturm zerstört wurde. Der Verein hat diese Fläche schon seit einigen Jahren an eine private Tennisschule vermietet. Seit Zerstörung der Tennishalle wird der Mietvertrag dabei immer nur für eine Sommersaison geschlossen. Das gesamte Tennisgelände befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Eine eigene Tennisabteilung gibt es im Verein nicht mehr.

Die Verwaltung hat das Gespräch mit dem Fermersleber Sportverein 1895 e. V. gesucht und angefragt, ob der Verein einer Herauslösung des Tennisgeländes aus dem langfristigen Mietvertrag für einen Schulneubau zustimmen würde. Mit Schreiben vom 07.03.2019 teilt der Verein mit, dass der Vorstand des Fermersleber Sportvereins 1895 e. V. auf seiner Sitzung am 06.03.2019 einer eventuellen Herauslösung des derzeitigen Tennisgeländes aus dem Vertrag mit der LHMD zugestimmt hat.

Die unmittelbar anliegende Sporthalle Fermersleben und auch die sonstigen Außensportflächen des Vereinsgeländes können durch die neue Grundschule mitgenutzt werden.

Kosten für Grundstückskauf, Altlastenbeseitigung und Sporthalle/Sportfreiflächen würden an diesem Standort nicht entstehen.

Zusammenfassung der Prüfergebnisse

Die Standorte in unmittelbarer Nähe der GS Buckau (K.-Schmidt-Str.) und der Tennisanlage des Fermersleber Sportvereins 1895 e. V. (Schanzenweg/Alt Fermersleben 1) sind im Ergebnis der Prüfung beides geeignete Standorte für den geplanten Grundschulneubau in Buckau.

Für beide Standorte ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens, welches nach Einschätzung des Stadtplanungsamtes mindestens 2 Jahre dauern wird, erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

Unter wirtschaftlichen Aspekten favorisiert die Verwaltung den Standort Fermerleber Sportverein 1895 e. V. (Schanzenweg/Alt Fermerleben 1).

Das Grundstück steht sofort zur Verfügung und befindet sich im Eigentum der Stadt. Die Stadt spart die Kosten für den Grundstückskauf, die Altlastenbeseitigung und für den Bau von Sporthalle und Sportfreianlagen.

Anlagen:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Lageplan der 14 Standorte der DS0460/18 |
| Anlage 2 | Luftbild K.-Schmidt-Str. |
| Anlage 3 | Luftbild Fermerleber Sportverein 1895 e. V. (Schanzenweg/Alt Fermerleben 1) |