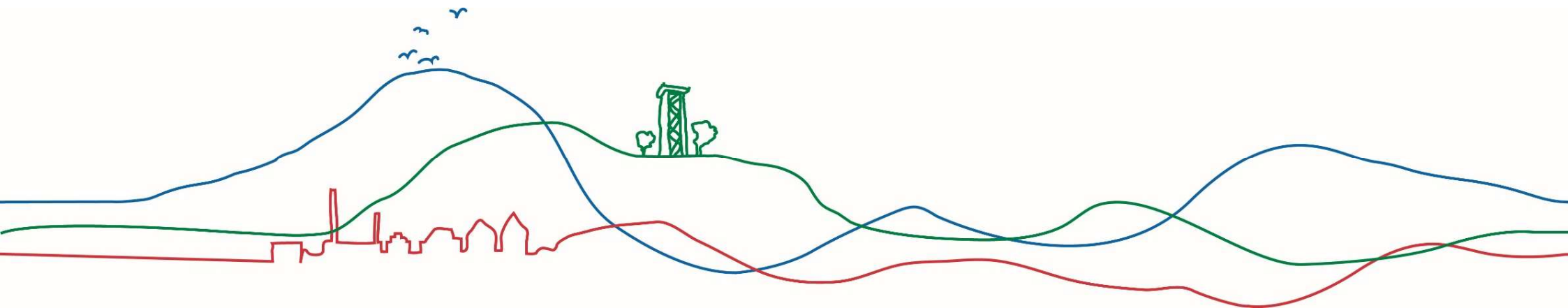
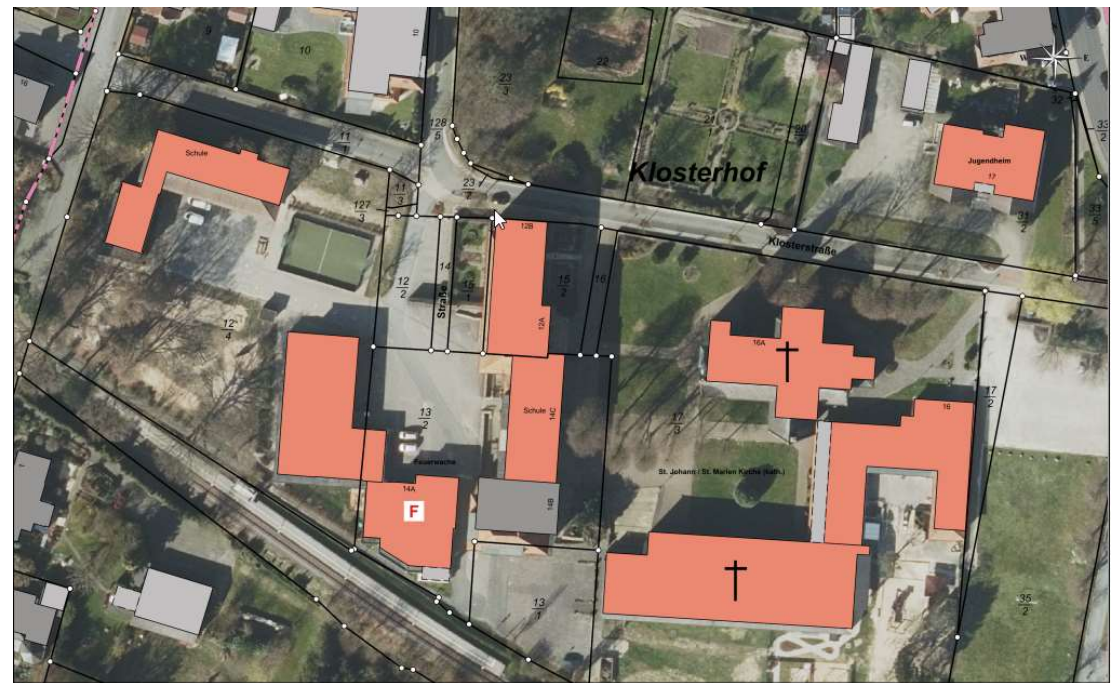


Standortfrage Graf- Ludolf- Schule Kloster Oesede

(Stand 16.06.2022)



Standortfrage Graf- Ludolf- Schule Kloster Oesede



Historie

- 2005/2006 Schulstrukturdiskussion Zusammenlegung der Hauptschulstandorte Oesede/Kloster Oesede
 - 2006 Kostenermittlungen zum technischen Brandschutz Büro Greve für die Schulstandorte in Kloster Oesede
 - 2005/2006 Verkehrswertgutachten ö.b.u.v.SV Dipl.- Ing. Architekt Roos für die Schulstandorte in Kloster Oesede
„... Flächen ... im Falle von Umlegungsverfahren als Bauland qualifiziert...“, ausgenommen der Bereich des Klostergebäudes welches als dauerhaft *„bleibender Gemeinbedarf... mangels eines gewöhnlichen Geschäftsverkehrs im Gegensatz einer Wertermittlung entzogen (ist)...“*. Daher ist bei annähernd gleicher Grundstücksgröße beim Standort der Grundschule nur ein Teil verwertbar, weshalb der reine Bodenwert beim Standort HS Kloster Oesede um den Faktor 2,4 höher ist, zum Zeitpunkt 2006: 952.000 EUR – Zum Vergleich Standort GLS: 390.000 EUR
 - Die Gebäudesubstanz von HS Kloster Oesede und Klostergebäude werden im Gutachten als gut ausgewiesen, das Gebäude Klostergarten als ausreichend bewertet, die Haustechnik als veraltet.
 - ... *Auszug der schulfachlichen Stellungnahme der Landesschulbehörde 2006: „Falls das Gebäude der HS Kloster Oesede ... geräumt wird, kann die GLS ... dort untergebracht werden, allerdings bleiben dann große Teile des Gebäudes ungenutzt. Eine Verwendung des Gebäudes durch andere Nutzer gleichzeitig ist bei den räumlichen Gegebenheiten schwer vorstellbar.“*
 - 2012 gutachterliche Stellungnahme Brandschutz Graf- Ludolf- Schule
 - 2012 Bestandsgutachten Graf- Ludolf- Schule

 - 2013 Neue Brandschutzabschlüsse Klostergarten Graf- Ludolf- Schule
 - 2014 Vorlage Brandschutzkonzept Sophie- Scholl- Kloster Oesede und Sporthalle Graf- Ludolf- Schule
 - 06.05.2014 Präsentation Schulstruktur – Standorte weiterführende Schulen Georgsmarienhütte
 - Darstellung der Standortkriterien und des baulichen Zustands – vergleichende Kostenschätzungen für die Hauptschulstandorte Kloster Oesede und Alt- Georgsmarienhütte
gemäß Kostenschätzung 2015 für die Sanierung Brandschutz (4TH + Türen), Akustikdecken Klassen und energetische Sanierung (WDVS) am Standort HS Kloster Oesede: 510.000 EUR
-
-
-

Historie (Fortsetzung)

- 2014 Ortstermin Feuerwehrhaus Kloster Oesede FW, FB II, ZGM, FUK
Bedarfe aus Bericht der Feuerwehrunfallkasse (FUK) und durch geplante Anschaffung eines neuen Löschfahrzeugs in 2018
Altbau nicht erweiterbar und nicht sanierungsfähig – Standortfrage Konflikt Schulhof
 - 2015 Ein Neubau des Feuerwehrgerätehauses wird angestrebt
- Mai 2015 Brandschutzbegehung baulicher Brandschutz Sophie Scholl- Schule Kloster Oesede
- Juni 2015 – Vorbereitung Bauantrag Zweite bauliche Rettungswege Sophie Scholl- Schule Kloster Oesede – zurückgestellt bis Klärung Standortfrage
- 2015 Sanierung Decken Raum 11 + 12 Graf- Ludolf- Schule
- 2016 Machbarkeitsstudie Ersatzbau Klostergarten, Sporthalle und Feuerwehr am Standort Klosterstraße durch das Büro Niehenke -
- 2016 Schallemissionsprognose der öko- control GmbH für Neubau FW- Gerätehaus Kloster Oesede
 - Gemeinsamer Standort für Schule + Feuerwehr nicht geeignet!
 - Standort Grundschule möglich mit dem Raumprogramm Ersatzbau Klostergarten und Sporthalle unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange. Es verbleiben anderweitig verwertbare Grundstücksteile z.B. für Wohnbebauung
 - Standort Feuerwehr möglich mit gefordertem Raumprogramm, aber aus Schallschutzgründen nur bei bestimmter Anordnung auf dem Grundstück. Bedenken hinsichtlich der engen Wohnstraßen (Blockierbarkeit)

Historie (Fortsetzung)

- 22.02.2017 Gespräche der Verwaltung mit den beiden Schulleitern HS Kloster Oesede und GLS über die Standortfrage
 - *Konsens:*
 - *Verbleib der Grundschule am Standort sinnvoll*
 - *Unvereinbarkeit Grundschule und Feuerwehr am selben Standort in aktueller Form – Querung des Schulhofs*
- 25.04.2017 Besichtigung der Graf- Ludolf- Schule mit den Mitgliedern des Rates der Stadt, der Schulleitung und der Verwaltung unter dem Blickwinkel der Standortdiskussion und den baulichen Handlungsbedarfen
- 18.05.2017 Besichtigung der HS Kloster Oesede mit den Mitgliedern des Rates der Stadt, der Schulleitung und der Verwaltung unter dem Blickwinkel der Standortdiskussion und den baulichen Handlungsbedarfen
- 25.05.2018 Antrag SPD/FDP Gruppe: Einrichtung einer moderierten Planerwerkstatt „Kloster Oesede“ zur Standortfrage Grundschule und Feuerwehr, sowie Sanierung der Turnhalle Klosterstraße und Ausbau Kinderbetreuung– Gegenstand des Fachausschusses III 07.06.2018 – zunächst zurückgestellt
- Sommer 2018 Sanierung Aula und Klassenraum DG / Schornsteinsanierung DG Klostergebäude Graf- Ludolf- Schule
- November 2018 Mit Beschluss des VA vom 14.11.2018 wurde die Verwaltung beauftragt die künftige Entwicklung der öffentlichen Einrichtungen in Kloster Oesede mittels einer moderierten Planerwerkstatt „Kloster Oesede“ zu diskutieren.
- 1. Halbjahr 2019 Beschluss über Aufgabe Standort HS Kloster Oesede
- 1. Halbjahr 2019 Erhalt der Grundschule am Standort Klosterstraße wird im Rahmen der politischen Beratungen diskutiert und als sinnvoll erachtet – ohne Beschluss
- Mai 2019 Ideenskizze Standort Feuerwehr und Verbrauchermarkt am Standort HS Kloster Oesede

Historie (Fortsetzung)

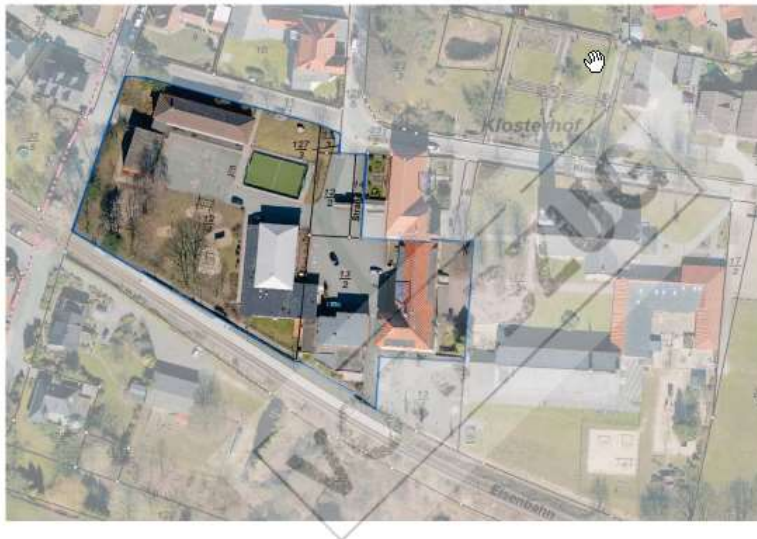
- Februar 2020 „Standortanalyse und städtebauliche Entwicklungsstudie Lebensmittelhandel und Feuerwehrhaus in Kloster Oesede“ 2020 Sanierung Dachausbauten West und Ost Klostergebäude, Graf- Ludolf- Schule
 - 25.03.2020 Grundsatzbeschluss Neubau Krippenhaus am Standort Kloster Oesede
 - 2021 Planung und Vorbereitung Vergabe Fassadensanierung Klostergebäude, Graf- Ludolf- Schule
 - 19.04.2022 Antrag CDU- Fraktion: Beauftragung eines Gutachtens zur Klärung des zukünftigen Standortes der Graf- Ludolf- Schule – Gegenstand des Fachausschusses 05.05.2022 und VA 11 – zurückgestellt
Gegenstand Fachausschuss 16.06.2022
 - Wie hoch sind die zu erwartenden Kosten einer Sanierung des bestehenden Gebäude am Standort „An der Waldbühne“?
 - Ist ein zeitgemäßer Neubau mit Sporthalle am jetzigen Standort der Graf- Ludolf- Schule möglich und welche Kosten sind zu erwarten?
 - Welche Einschränkungen ergeben sich für das jetzige Gelände der Graf- Ludolf- Schule und die Nutzung / Sanierung des Klostergebäudes durch den Denkmalschutz?
 - Welche Einschränkungen ergeben sich für die Sanierung und die Nutzung des Klostergebäudes bei einer weiteren Nutzung als Schulgebäude insbesondere im Hinblick auf Barrierefreiheit und Inklusion?
 - Wie lange dauern die reine Bautätigkeiten jeweils? (Sanierung am Standort „Waldbühne“ gegenüber Neubau am jetzigen Standort und Sanierung Klostergebäude)
 - Mai 2022 Instandsetzung Gaubendach Süd Klostergebäude
 - Mai 2022 Freistellung der Wohnung Klostergebäude
-
-
-

Machbarkeitsstudie 2016

Machbarkeitsstudie zur Neuordnung des Gebäudeensembles Graf-Ludolf-Schule - Feuerwehr in Georgsmarienhütte, Kloster Oesede

00 – Aufgabenstellung

Die Neuordnung der vorhandenen Gebäude der Graf-Ludolf-Grundschule mit Turnhalle sowie des Feuerwehrgerätehauses auf dem vorgegebenen Grundstück ist unter Einbeziehung der Errichtung von Neubauten und Abbruchmassnahmen auf ihre Realisierbarkeit zu untersuchen. Eine Standortanalyse wird nicht vorgenommen.



Grundstück

Flurstück	Fläche	Anmerkung
12 / 4	6.282,44 m ²	vorh. Schulgebäude und Sporthalle
13 / 2	3.062,01 m ²	vorh. Feuerwache und Schule
12 / 2	447,71 m ²	
14	132,34 m ²	Strasse
11 / 3	52,47 m ²	
127 / 3	17,46 m ²	

Grundstücksgrosse (gerundet) 9.994,00 m²

Machbarkeitsstudie 2016



01 - Grundschule

Grundlagen / Planungsvorgaben

- Schulentwicklungsplanung
- Standardraumprogramm der Stadt Georgsmarienhütte
- Bestandspläne Klostergebäude (masstabslos)
- Ganztagesbedarf in Verbindung mit Kita vorhanden
- Einbau eines behindertengerechten Aufzugs

Raumprogramm Grundschule	Anzahl	Einzelfläche soll	Gesamtfläche soll	Altbau (m² nach Raumprogramm)	Neubau	Anmerkung
01 Unterricht						
01.01 allgemeiner Unterricht						
01.01.001 Klassenraum	10	60,00 m²	600,00 m²	60,00 m²	540,00 m²	1 Klassenraum im Altbau, EG; 9 Klassenräume im Neubau
01.01.002 Gruppenraum	2	20,00 m²	40,00 m²	20,00 m²	20,00 m²	1 Gruppenraum im Altbau, EG; 1 Gruppenraum im Neubau
01.01.003 Gruppenraum Inklusion	3	30,00 m²	90,00 m²		90,00 m²	
01.01.004 Lehrmittel	1	30,00 m²	30,00 m²	30,00 m²		Altbau, OG
01.02 Fachunterricht						
01.02.001 Musik	1	70,00 m²	70,00 m²	70,00 m²		Altbau, EG
01.02.002 Sammlung / Lager	1	20,00 m²	20,00 m²	20,00 m²		Altbau, EG
01.02.003 Werken / Kunst	1	60,00 m²	60,00 m²		60,00 m²	
01.02.004 Sammlung / Lager	1	20,00 m²	20,00 m²		20,00 m²	
01.02.005 Informatik	1	50,00 m²	50,00 m²		50,00 m²	
01.02.006 Schülerbibliothek	1	40,00 m²	40,00 m²	40,00 m²		Altbau, EG
01.03 Sport						
01.03.001 Sporthalle						separat
01.03.002 Freifläche Sport						Schulhof
02 Verwaltung						
02.001 Schulleitung	1	15,00 m²	15,00 m²	15,00 m²		Altbau, OG
02.002 stellv. Schulleitung	1	15,00 m²	15,00 m²	15,00 m²		Altbau, OG
02.003 Sekretariat	1	15,00 m²	15,00 m²	15,00 m²		Altbau, OG
02.004 Lehrerzimmer	1	65,00 m²	65,00 m²	65,00 m²		Altbau, OG; 2 Räume 40,00 m² und 25,00 m²
02.005 Teeküche / Garderobe	1	4,00 m²	4,00 m²	4,00 m²		Altbau, OG
02.006 Besprechung	1	25,00 m²	25,00 m²	25,00 m²		Altbau, OG
03 Betriebsflächen						
03.001 Flure / Treppenhaus						in VF enthalten
03.002 Garderobe						dezentral, in VF enthalten
03.003 WC-Anlagen Schüler	1	25,00 m²	25,00 m²	25,00 m²	25,00 m²	Altbau, KG und Neubau
03.004 WC-Anlagen Lehrer	1	7,00 m²	7,00 m²	7,00 m²	7,00 m²	Altbau, DG und Neubau
03.005 WC-Anlagen Behinderte	1	7,00 m²	7,00 m²	7,00 m²	7,00 m²	Altbau, KG und Neubau
03.006 Aula / Mehrzweckraum	1	80,00 m²	80,00 m²	80,00 m²		Altbau, DG
03.007 Stuhllager	1	15,00 m²	15,00 m²	15,00 m²		Altbau, DG
03.008 Büro Hausmeister	1	15,00 m²	15,00 m²	15,00 m²		Altbau, KG
03.009 Betriebstechnik	1	50,00 m²	50,00 m²	50,00 m²		Altbau, KG
03.010 Putzmittel	1	4,00 m²	4,00 m²	4,00 m²		Altbau, KG
Summe NF Grundschule			1.362,00 m²		819,00 m²	

Machbarkeitsstudie 2016

BGF - Grundschule Neubau	BGF Neubau	Anmerkung
NF - Nutzfläche	819,00 m ²	65% Flächenanteil
VF - Verkehrsfläche	252,00 m ²	20% Flächenanteil
KF - Konstruktionsfläche	189,00 m ²	15% Flächenanteil
BGF - Grundschule Neubau	1.260,00 m²	100%



Freiflächenbedarf Grundschule	Anzahl	Einzelfläche soll	Freifläche befestigt	Freifläche unbefestigt	Anmerkung
PKW-Einstellplätze	ca.	18 Estpl.	13,75 m ²	247,50 m ²	Stellplatzgrösse 2,50 m x 5,50 m. Freifläche: 12,00 m ² pro Schüler; Dreizügigkeit
Zufahrten	100%	312 Schüler	247,50 m ²	247,50 m ²	
Freifläche Schüler	von		12,00 m ²	3.744,00 m ²	
Summe Freiflächenbedarf Grundschule				4.239,00 m²	

Machbarkeitsstudie 2016



02 - Aula / Sport

Grundlagen / Planungsvorgaben

- Einfeldhalle mit Geräteraum
- Grösse Gymnastikraum entsprechend Bestand
- separate Umkleiden für Turnhalle und Gymnastikraum
- gemeinsam genutzte Sanitärbereiche für Turnhalle und Gymnastikraum

Raumprogramm Aula / Sport	Anzahl	Einzelfläche soll	Gesamtfläche soll	Anmerkung
01 Sport				
01.001 Sportfläche	1	432,00 m ²	432,00 m ²	Einfeldhalle 16,00 m x 27,00 m, lichte Höhe ca. 5,50 m der Turnhalle zugeordnet, 5,50 m x 12,50 m; separate Umkleiden; gemeinsamer Sanitärbereich
01.002 Geräteraum	1	68,00 m ²	68,00 m ²	
			500,00 m²	
02 Gymnastik				
02.001 Gymnastikraum	1	114,00 m ²	114,00 m ²	Grösse entspr. Bestand
03 Betriebsflächen				
03.001 Hausmeister	1	10,00 m ²	10,00 m ²	inkl. Erste-Hilfe-Raum m / w, je 12 m bis 15 m Sitzbanklänge mit Haken m / w, bei Umkleiden, mit je 1 WC und je 6 Du Beh.-WC mit Dusche und Umkleide
03.002 Lehrer / Regie	2	10,00 m ²	20,00 m ²	
03.003 Umkleiden	4	24,00 m ²	96,00 m ²	
03.004 Waschen / Duschen	2	15,00 m ²	26,00 m ²	
03.005 Behindertenumkleide und -WC	1	8,00 m ²	8,00 m ²	
03.006 Putzraum	1	10,00 m ²	10,00 m ²	
03.007 Technikzentrale	1	25,00 m ²	25,00 m ²	
03.008 Hausanschlussraum	1	10,00 m ²	10,00 m ²	
			205,00 m²	Anzahl und Grösse nach Bedarf und baurechtlichen Bestimmungen
Summe NF Aula / Sport			819,00 m²	

Machbarkeitsstudie 2016

BGF - Aula / Sport	BGF Neubau	Anmerkung
NF - Nutzfläche	819,00 m ²	65% Flächenanteil
VF - Verkehrsfläche	252,00 m ²	20% Flächenanteil
KF - Konstruktionsfläche	189,00 m ²	15% Flächenanteil
BGF - Aula / Sport	1.260,00 m²	100%

Freiflächenbedarf Aula / Sport	Anzahl	Einzelfläche soll	Freifläche befestigt	Freifläche unbefestigt	Anmerkung
Bolzplatz	1 St.	386,00 m ²	386,00 m ²		Spielfeld Kunststoffrasen 19,99 m x 13,16 m
Summe Freiflächenbedarf Aula / Sport			386,00 m²		

VORABZUG

Machbarkeitsstudie 2016

03 - Feuerwehr

Raumprogramm Feuerwehr	Anzahl	Einzelfläche soll	Gesamtfläche soll	Anmerkung
01 Fahrzeughalle				
01.001 Fahrzeughalle	5	75,00 m ²	375,00 m ²	Stellplatzgrösse 5,00 m x 15,00 m Waschplatzgrösse 6,00 m x 15,00 m
01.002 Waschhalle / Platz	1	90,00 m ²	90,00 m ²	
			465,00 m²	
02 Feuerwehrgerätehaus				
02.001 Werkstatt	1	45,00 m ²	45,00 m ²	inkl. Kühlraum wg. Reinigungsmaschine für 60 Personen schwarz / weiss mit Funkraum Theke usw.
02.002 Atemschutzraum	1	20,00 m ²	20,00 m ²	
02.003 Waschraum Textil	1	20,00 m ²	20,00 m ²	
02.004 Feldkochraum	1	45,00 m ²	45,00 m ²	
02.005 Lager Feldküche	1	40,00 m ²	40,00 m ²	
02.006 Materiallager	1	50,00 m ²	50,00 m ²	
02.007 Heizung / Technik	1	15,00 m ²	15,00 m ²	
02.008 Putzmittel	1	10,00 m ²	10,00 m ²	
02.009 Schulung	1	90,00 m ²	90,00 m ²	
02.010 Teeküche	1	20,00 m ²	20,00 m ²	
02.011 WC Damen / Herren	1	25,00 m ²	25,00 m ²	
02.012 Umkleide Damen / Herren	1	70,00 m ²	70,00 m ²	
02.013 Duschen Damen / Herren	1	35,00 m ²	35,00 m ²	
02.014 Büro	1	25,00 m ²	25,00 m ²	
02.015 Besprechung	1	40,00 m ²	40,00 m ²	
02.016 Kleiderkammer	1	10,00 m ²	10,00 m ²	
02.017 Gesellschaftsraum	1	40,00 m ²	40,00 m ²	
			600,00 m²	
Summe NF Feuerwehr			1.065,00 m²	

Machbarkeitsstudie 2016

BGF - Feuerwehr	BGF Neubau	Anmerkung
NF - Nutzfläche	1.065,00 m ²	65% Flächenanteil
VF - Verkehrsfläche	328,00 m ²	20% Flächenanteil
KF - Konstruktionsfläche	246,00 m ²	15% Flächenanteil
BGF - Feuerwehr	1.639,00 m²	100%

Freiflächenbedarf Feuerwehr	Anzahl	Einzelfläche soll	Freifläche befestigt	Freifläche unbefestigt	Anmerkung
Übungshof PKW-Einstellplätze Zufahrten	1 40 ca. 100% von	650,00 m ² 13,75 m ² 580,00 m ²	850,00 m ² 550,00 m ² 550,00 m ²		Stellplatzgrösse 2,50 m x 5,50 m
Summe Freiflächenbedarf Feuerwehr			1.750,00 m²		

Machbarkeitsstudie 2016

04 - Baumassen Variante "B"

00	Grundstück										9.994,00 m ²	
----	------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------------	--

01	Neubauten	BGF erforderlich	Baukörper Länge	Baukörper Breite	Anzahl Geschosse	BGF	BGF	BF (bebaute Fläche)	BF (bebaute Fläche)	Anmerkung
01.01	Grundschule	1.260,00 m ²	31,00 m	20,50 m	2	1.271,00 m ²	1.271,00 m ²	636,00 m ²	636,00 m ²	zweigeschossig
01.02	Aula / Sport	1.260,00 m ²								
01.02.001	Sportfläche, Geräte		33,00 m	22,50 m	1	743,00 m ²		743,00 m ²		
01.02.002	Gymnastik, Nebenräume		18,50 m	14,00 m	2	518,00 m ²	1.261,00 m ²	259,00 m ²	1.002,00 m ²	zweigeschossig
01.03	Feuerwehr	1.639,00 m ²								
01.03.001	Fahrzeughalle		32,00 m	16,00 m	1	512,00 m ²		512,00 m ²		
01.03.002	Zentralgebäude		25,00 m	17,50 m	1	438,00 m ²		438,00 m ²		eingeschossig
01.03.003	Zentralgebäude		20,00 m	17,50 m	2	700,00 m ²	1.650,00 m ²	350,00 m ²	1.300,00 m ²	zweigeschossig
Summe (gerundet)		4.159,00 m²					4.182,00 m²		2.938,00 m²	

03	Freiflächen	Freifläche erforderlich	Freifläche (50 %) befestigt	Freifläche (50 %) unbefestigt	Freifläche gesamt	Anmerkung
03.01	Schule / Aula / Sport					
03.01.001	Freifläche Schüler	3.744,00 m ²	1.890,00 m ²	1.890,00 m ²	3.780,00 m ²	
03.01.002	PKW-Einstellplätze incl. Zufahrten	0,00 m ²	789,00 m ²		789,00 m ²	
03.02	Feuerwehr					
03.02.001	Übungshof	650,00 m ²	650,00 m ²		650,00 m ²	
03.02.002	PKW-Einstellplätze incl. Zufahrten	1.100,00 m ²	1.193,00 m ²		1.193,00 m ²	
Summe (gerundet)		1.750,00 m²	4.522,00 m²	1.890,00 m²	6.412,00 m²	

02	Bestandsgebäude			BF (bebaute Fläche)	Anmerkung
02.01	Graf-Ludolf-Schule			253,00 m ²	Klostergebäude, Klosterstrasse 14 B
02.02	Graf-Ludolf-Schule			391,00 m ²	Klostergebäude, Klosterstrasse 14 C
Summe (gerundet)				644,00 m²	

Machbarkeitsstudie 2016

05 - Kosten

			Variante "A"		Variante "B"		Variante "C"		Anmerkung
	€/ m² BGF	€/ m² BRI	BGF / BRI	Kosten brutto	BGF / BRI	Kosten brutto	BGF / BRI	Kosten brutto	
01 Neubauten KG 300 u. 400									
01.01 Grundschule	1.800,00 €		1.271,00 m²	2.287.800,00 €	1.271,00 m²	2.287.800,00 €	1.271,00 m²	2.287.800,00 €	
01.02 Aula / Sport	1.500,00 €		1.261,00 m²	1.891.500,00 €	1.261,00 m²	1.891.500,00 €	60,00 m²	90.000,00 €	
01.03 Feuerwehr	1.600,00 €		1.650,00 m²	2.640.000,00 €	1.650,00 m²	2.640.000,00 €	1.650,00 m²	2.640.000,00 €	5.017.800,00 €
03 Freiflächen KG 500									
03.01 befestigt	120,00 €		4.393,00 m²	527.160,00 €	4.522,00 m²	542.640,00 €	5.216,00 m²	625.920,00 €	
03.02 unbefestigt	60,00 €		1.761,00 m²	105.660,00 €	1.890,00 m²	113.400,00 €	2.198,00 m²	131.880,00 €	757.800,00 €
02 Umbau Bestand KG 300 u. 400									
02.01 Graf-Ludolf-Schule Klostergebäude	800,00 €		644,00 m²	515.200,00 €	644,00 m²	515.200,00 €	644,00 m²	515.200,00 €	
02.02 "Neue Kirche"	750,00 €		0,00 m²	- €	0,00 m²	- €	1.200,00 m²	900.000,00 €	1.415.200,00 € Umnutzung "Neue Kirche"
04 Rückbau KG 200									
04.01 vorh. Schule		25,00 €	5.100,00 m³	127.500,00 €	5.100,00 m³	127.500,00 €	5.100,00 m³	127.500,00 €	BRI geschätzt
04.02 vorh. Turnhalle		20,00 €	4.200,00 m³	84.000,00 €	4.200,00 m³	84.000,00 €	4.200,00 m³	84.000,00 €	BRI geschätzt
04.03 vorh. Feuerwehr		25,00 €	3.700,00 m³	92.500,00 €	3.700,00 m³	92.500,00 €	3.700,00 m³	92.500,00 €	BRI geschätzt
04.04 Altlasten VF	20,00 €		3.000,00 m²	60.000,00 €	3.000,00 m²	60.000,00 €	3.000,00 m²	60.000,00 €	VF geschätzt
Summe brutto				8.331.320,00 €		8.354.540,00 €		7.554.800,00 €	

06 – Fazit / Empfehlungen

01 – Fazit

- Die gewünschte Planung ist rein flächenbezogen machbar

02 – Verlegung Bolzplatz

- Voraussetzung für vorliegende Varianten "A" und "B" ist die Verlagerung des Bolzplatzes auf das Flurstück 13 / 1 (alt. Flurstück 17 / 3 südlich der Kirche), was Verluste von PKW-ESPI zur Folge hat
- Die Verlagerung des Bolzplatzes aus dem sensiblen Wohngebiet entschärft die jetzige Situation. Lärmemissionen sind an neu geplanten Standort nicht störend
- Umnutzung des Flurstücks 13 / 1 zu Schulzwecken (Bolzplatz) evtl. im Rahmen eines Grundstückstausches

03 – Grundstücksgrösse / Raumprogramm / Flexibilität

- Die notwendigen Nutzungen können realisiert werden, Erweiterungsmöglichkeiten bestehen kaum
- Erweiterungsmöglichkeiten bestehen bei Varianten "A" und "B" kaum
- Für ein zukünftiges Wettbewerbsverfahren ist das Raumprogramm zu prüfen und ggf. zu überarbeiten

04 – Nutzung Flurstück 15 / 1

- Der südlich der alten Klostermauer liegende Teil des Flurstück 15 / 1 sollte möglichst erworben bzw. eine Nutzungsvereinbarung getroffen werden, auch im Hinblick auf eine Vergrösserung der Schulhoffläche
- Grösse des Teilgrundstücks: ca. 14,00 m x ca. 8,50 m = 119,00 m²

05 – Denkmalschutz

Nach Rücksprache mit der unteren Denkmalbehörde sind folgende Punkte bedenkenswert:

- Für Realisierungsmassnahmen im Bereich des ehemaligen Klosterhofs ist eine archäologische Begleitung notwendig, die eventuell entsprechende Mittelbereitstellung erfordert.
- Der Einbau eines behindertengerechten Aufzugs im Altbau der Grundschule erscheint möglich, wobei nähere denkmalpflegerische Untersuchungen der Bausubstanz notwendig sein werden.
- Eine vom Klosterflügel formal unabhängige Gebäudestellung – wie in den Varianten „A“ und „B“ vorgeschlagen – würde auf erhebliche denkmalpflegerische Bedenken stossen.
- Aus denkmalpflegerischer Sicht wird ein grösserer Abstand des Neubaus zum Klosterflügel mit gleichzeitiger orthogonaler Hofbildung – wie in Variante „C“ vorgeschlagen – gefordert.
- Grossen Wert ist auf die Gestaltungsqualität der geplanten Neubauten zu legen, um eine störende Wirkung zum Baudenkmal des Klosterkomplexes auszuschliessen

06 – Feuerwehr

- gewünschtes Raumprogramm erfordert in Teilbereichen zweigeschossigen Baukörper
- Alarmausfahrt: Verlauf durch Wohnstrassen, Blockierungsmöglichkeit durch LKW

07 – Baumbestand

- Erhaltung des Baumbestands stark eingeschränkt

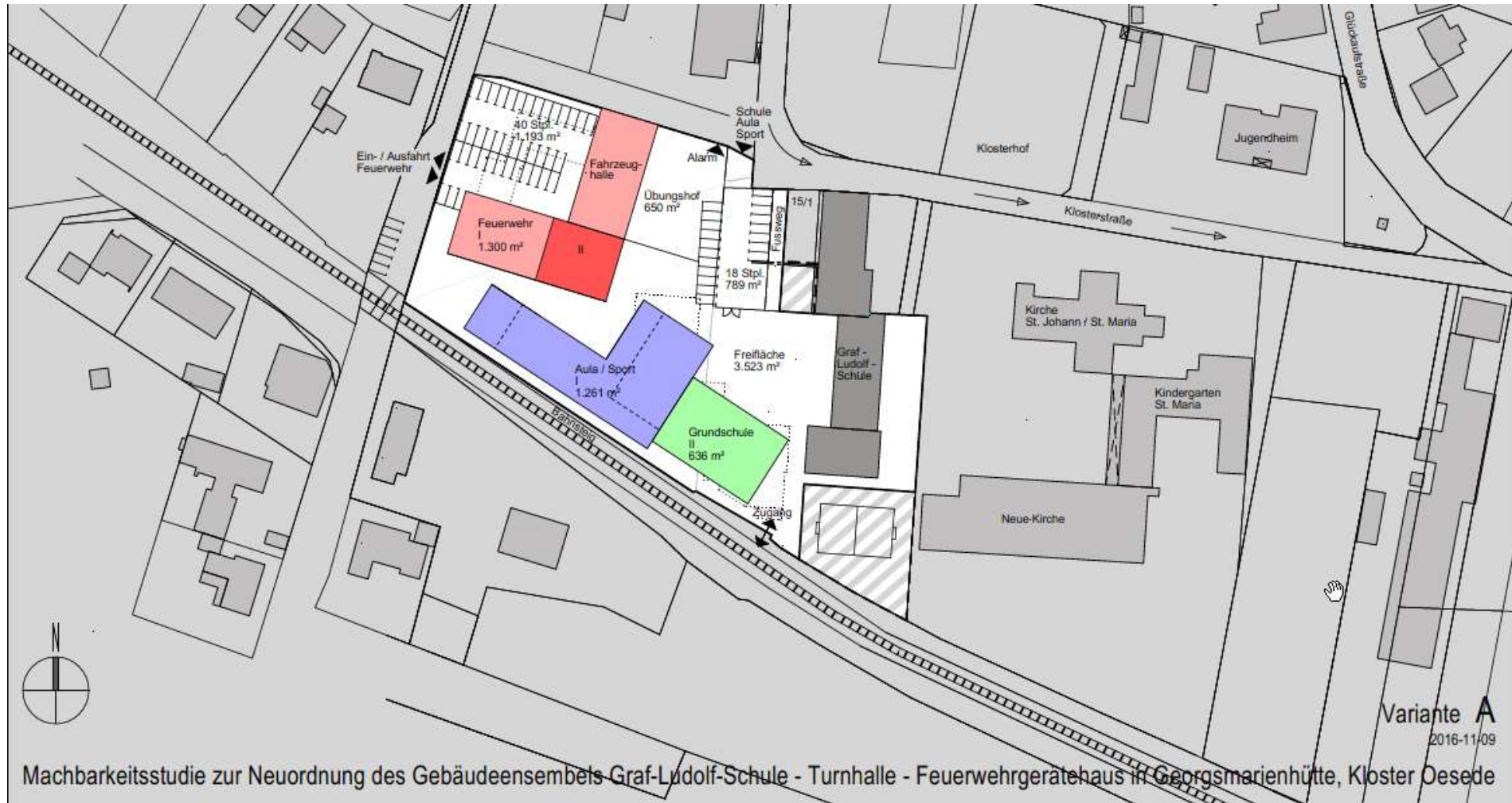
08 – Zugang Schule zum Bahnsteig

- baulich möglich

09 – Empfehlungen

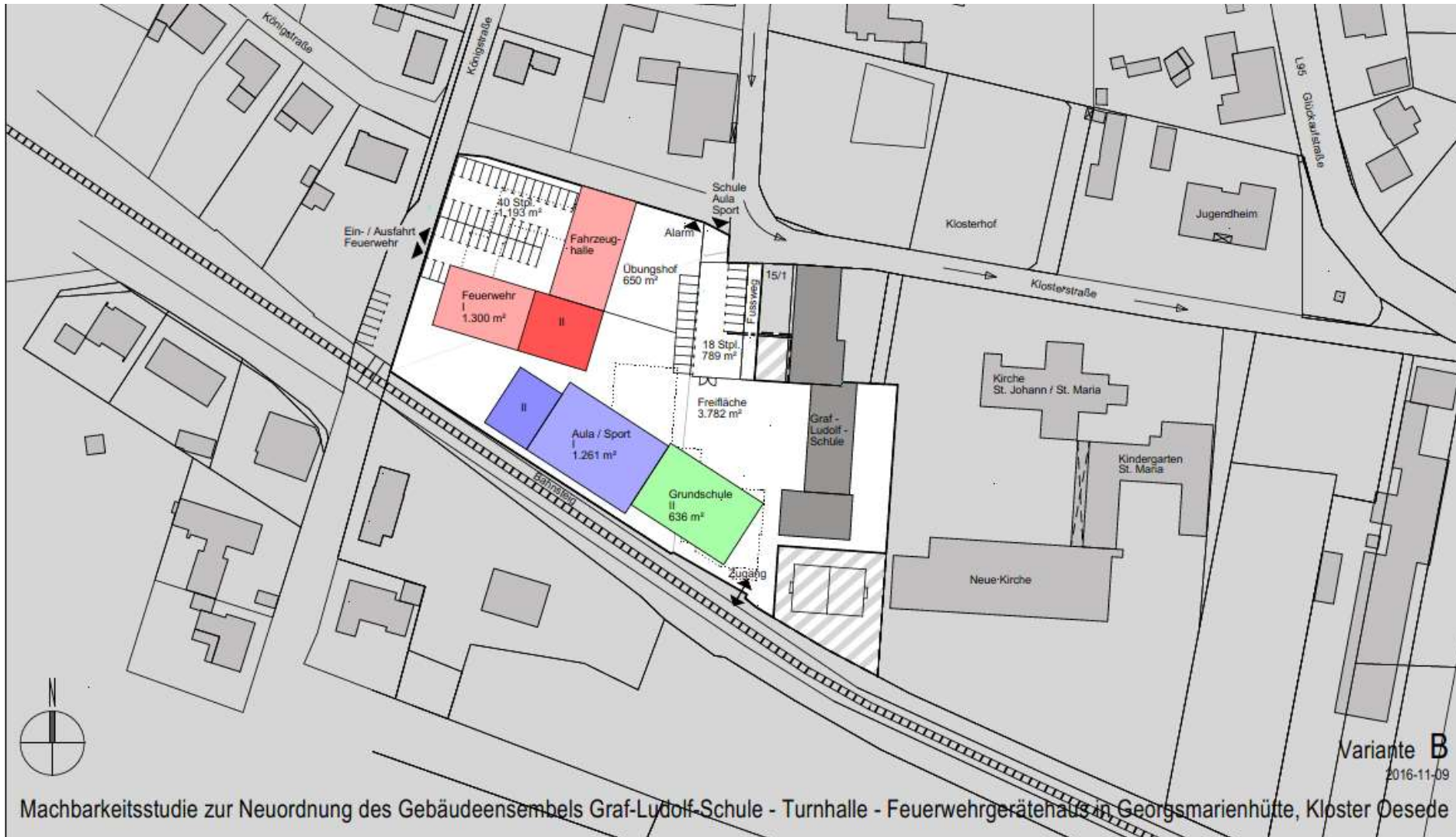
- Anregung einer Umnutzung der "Neuen Kirche" aufgrund der Tatsachen, dass zwei Kirchengebäude vorhanden und die Kirchgängerzahlen rückläufig sind
- Umnutzung der "Neuen Kirche" für multifunktionale Zwecke "Aula / Sport"; nutzbar für Schule, Kindergarten und Kirche
- Umnutzung der "Neuen Kirche" - entsprechend Variante "C" - als wesentliche Entspannung der Raumsituation
- Es sollte grossen Wert auf die Abstände der Gebäude untereinander, deren Gestaltung sowie die Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Bedenken gelegt werden
- Zur Optimierung der Planung sollte ein Wettbewerb, ggf. mehrstufig, durchgeführt werden.
- Dieser sollte ohne Kenntnis der vorliegenden Machbarkeitsstudie erfolgen und die besonderen denkmalpflegerischen Anforderungen zum Klosterhof berücksichtigen.

Machbarkeitsstudie 2016

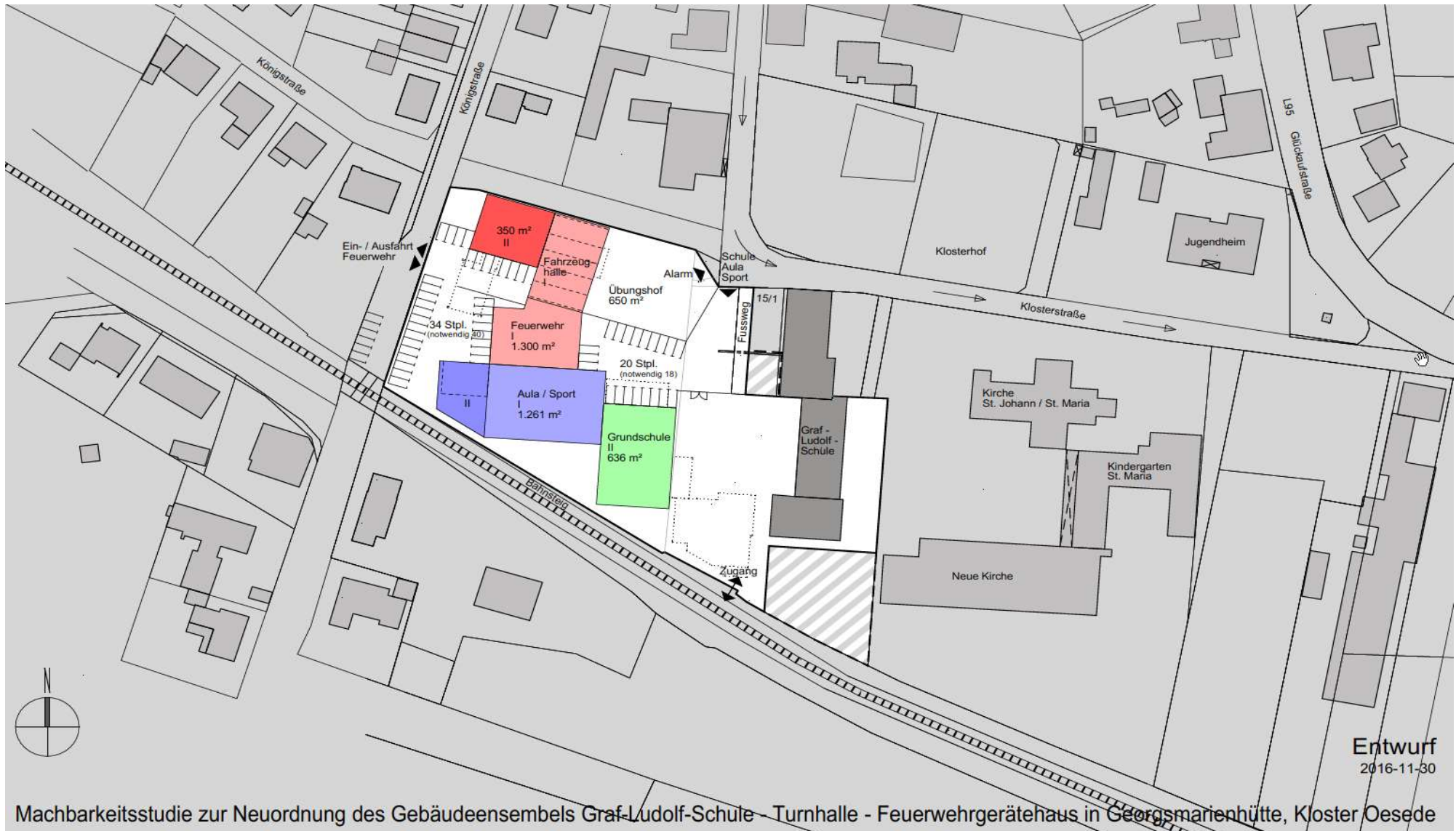


Dipl. - Ing. Architekt Martin Niehenke Hüttenstr. 15 49170 Hagen a.T.W. www.niehenke-hagen-atw.de

Machbarkeitsstudie 2016



Machbarkeitsstudie 2016



Machbarkeitsstudie zur Neuordnung des Gebäudeensembels Graf-Ludolf-Schule - Turnhalle - Feuerwehrgerätehaus in Georgsmarienhütte, Kloster Oesede

Machbarkeitsstudie 2016

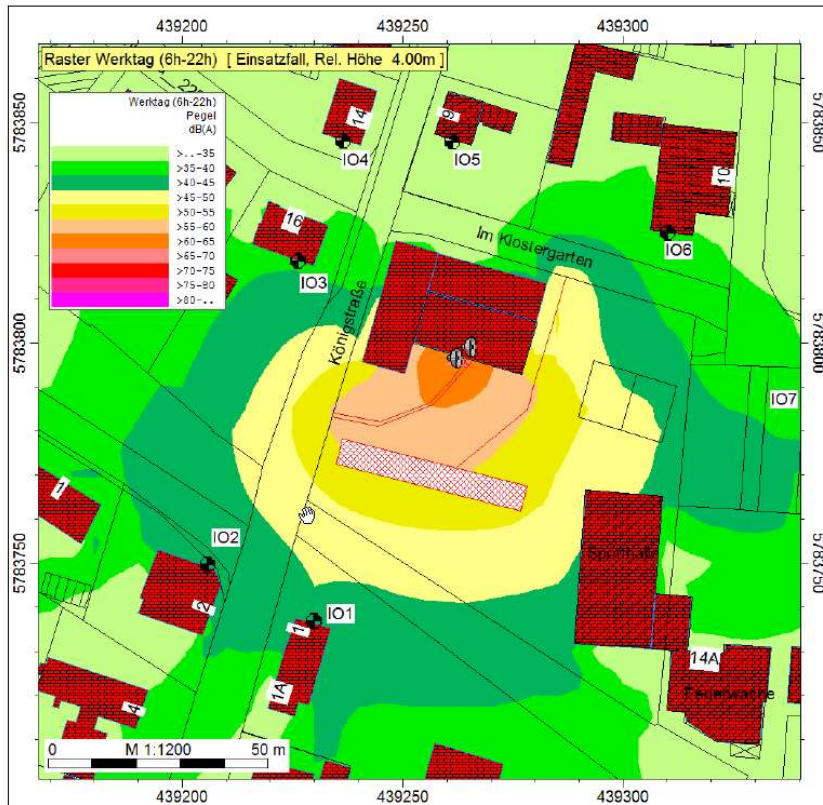


Bild 13: Rastergrafik Tag Einsatzfall

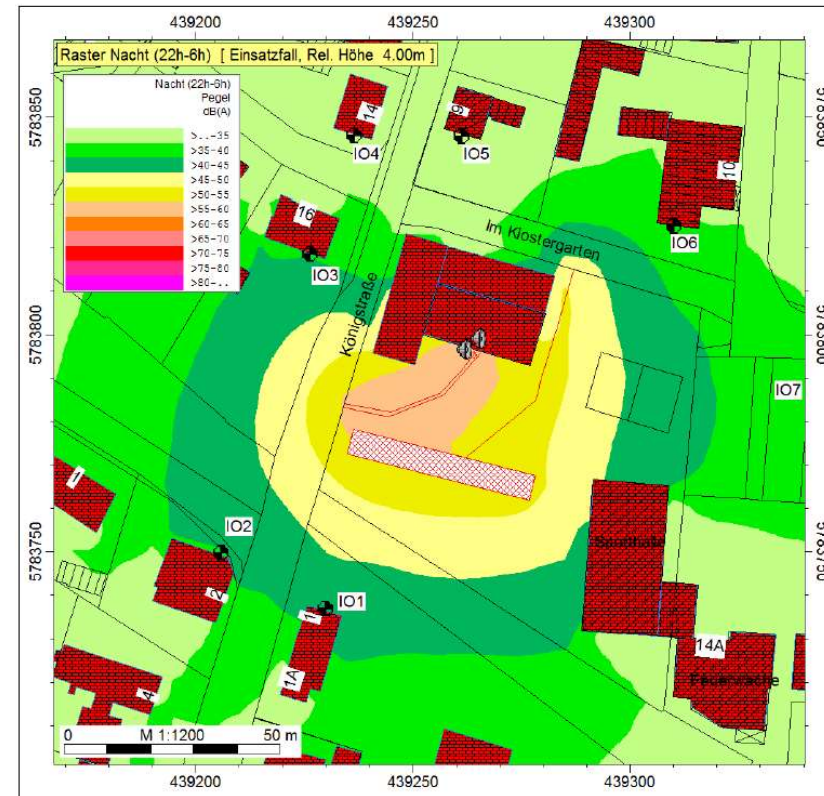


Bild 14: Rastergrafik Nacht Einsatzfall

Machbarkeitsstudie 2016

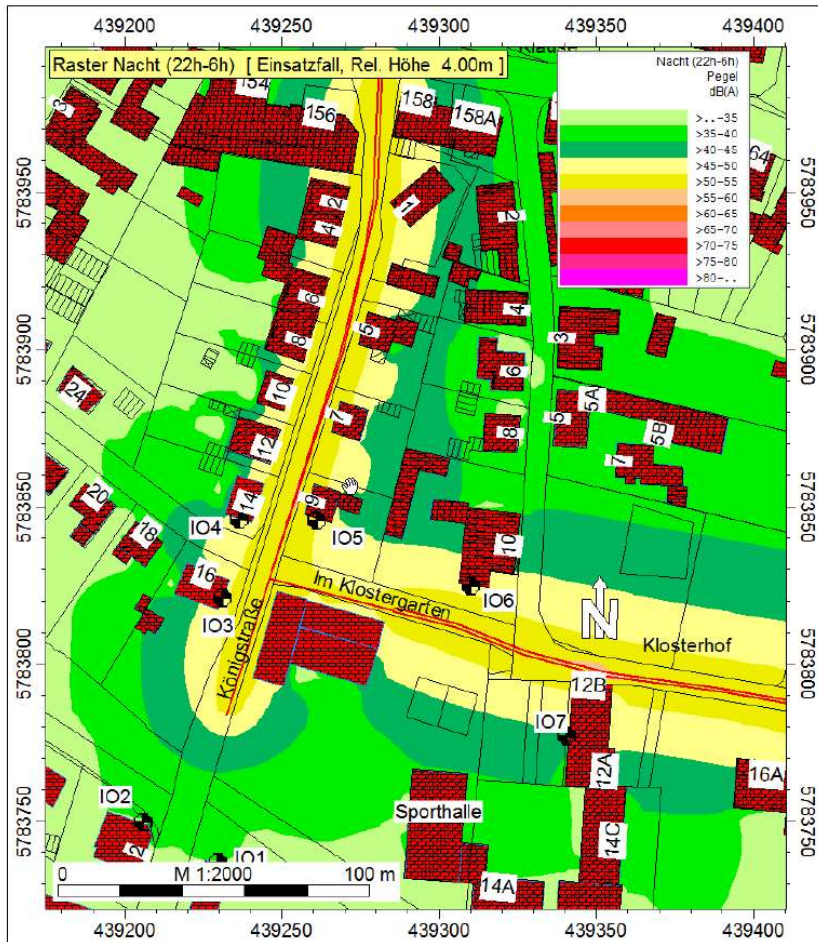


Bild 16: Rastergrafik Verkehr Nacht

Die Ergebnisse für den Einsatzfall unter Berücksichtigung der Rundungsregeln keine Überschreitung der Richtwerte. Die Maximalpegel werden eingehalten (vgl. Anlage).

Achtung: Gebäudeanordnung weicht von Machbarkeitsstudie ab und orientiert sich am Altbau -
Anordnung wie in der Machbarkeitsstudie mit Öffnung der Gebäudespange zum Wohngebiet ist schalltechnisch nicht möglich

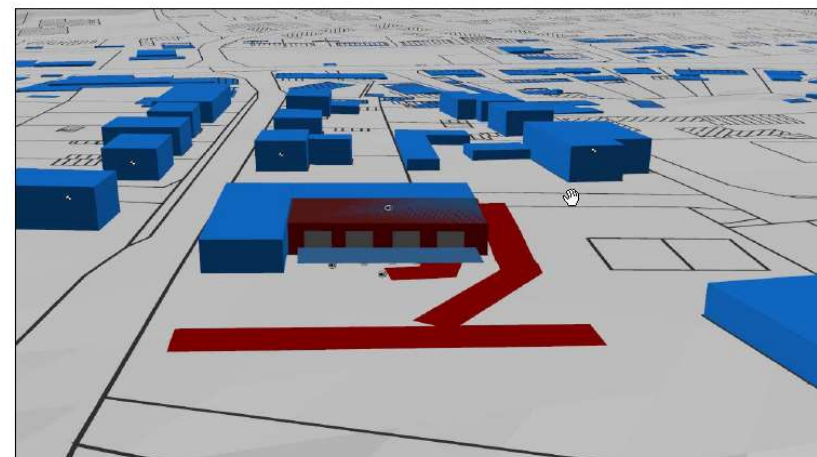
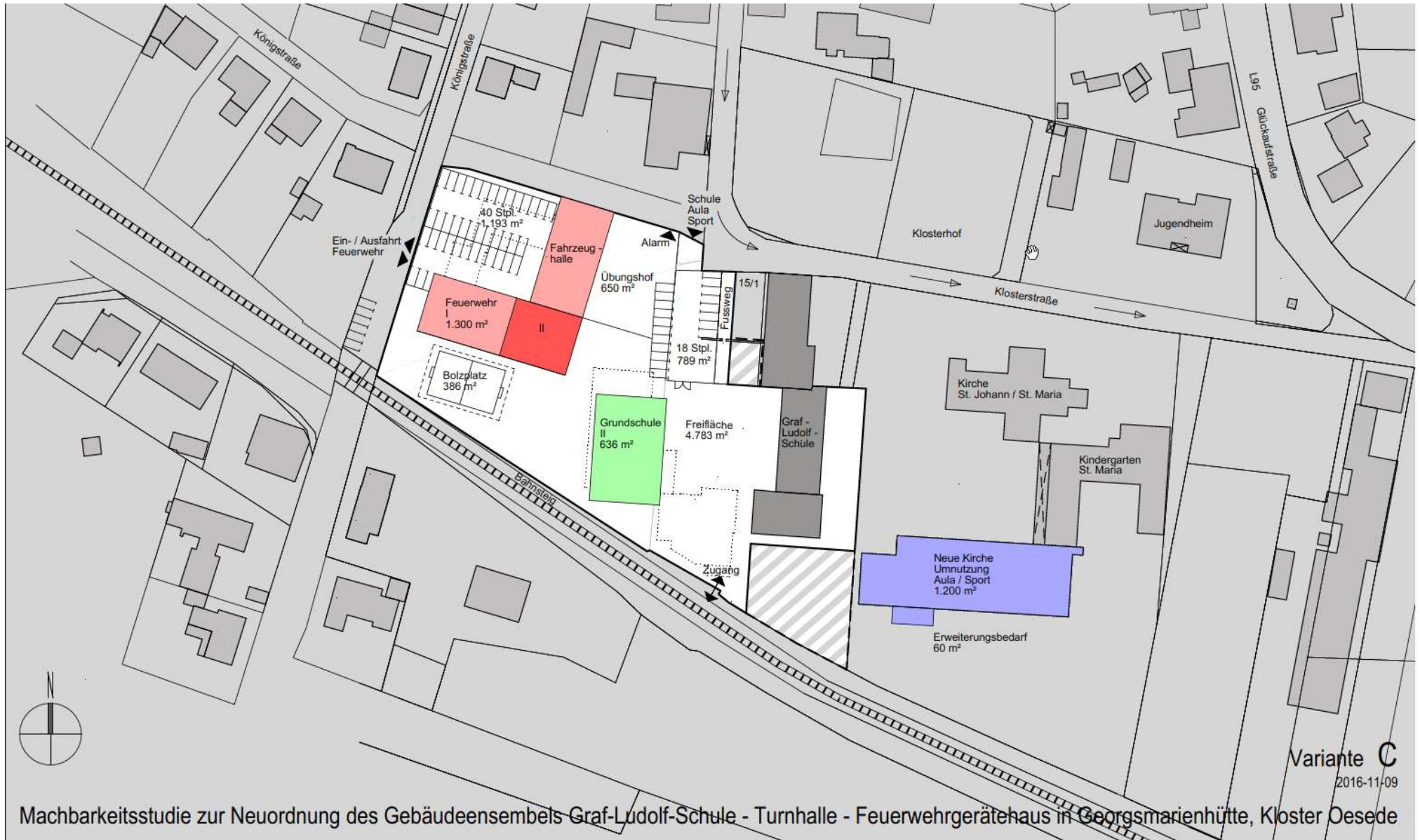


Bild 10: 3 D-Ansicht

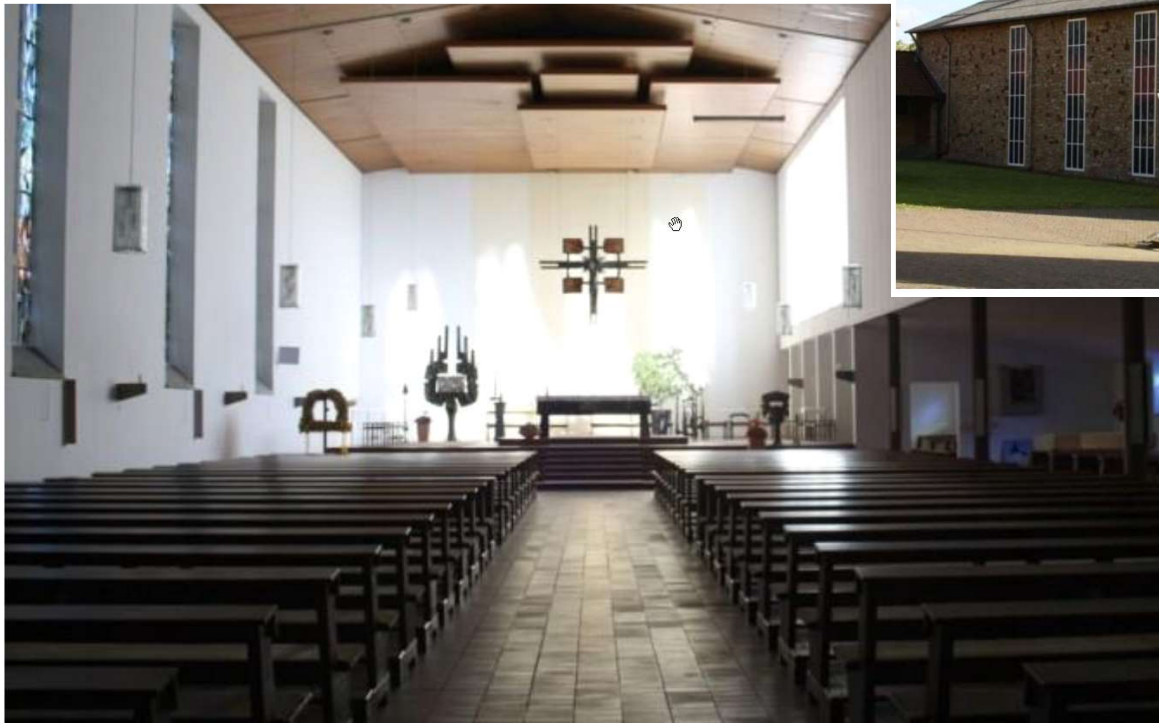
Machbarkeitsstudie 2016



Machbarkeitsstudie 2016



Machbarkeitsstudie 2016



Innenansicht Marienkirche

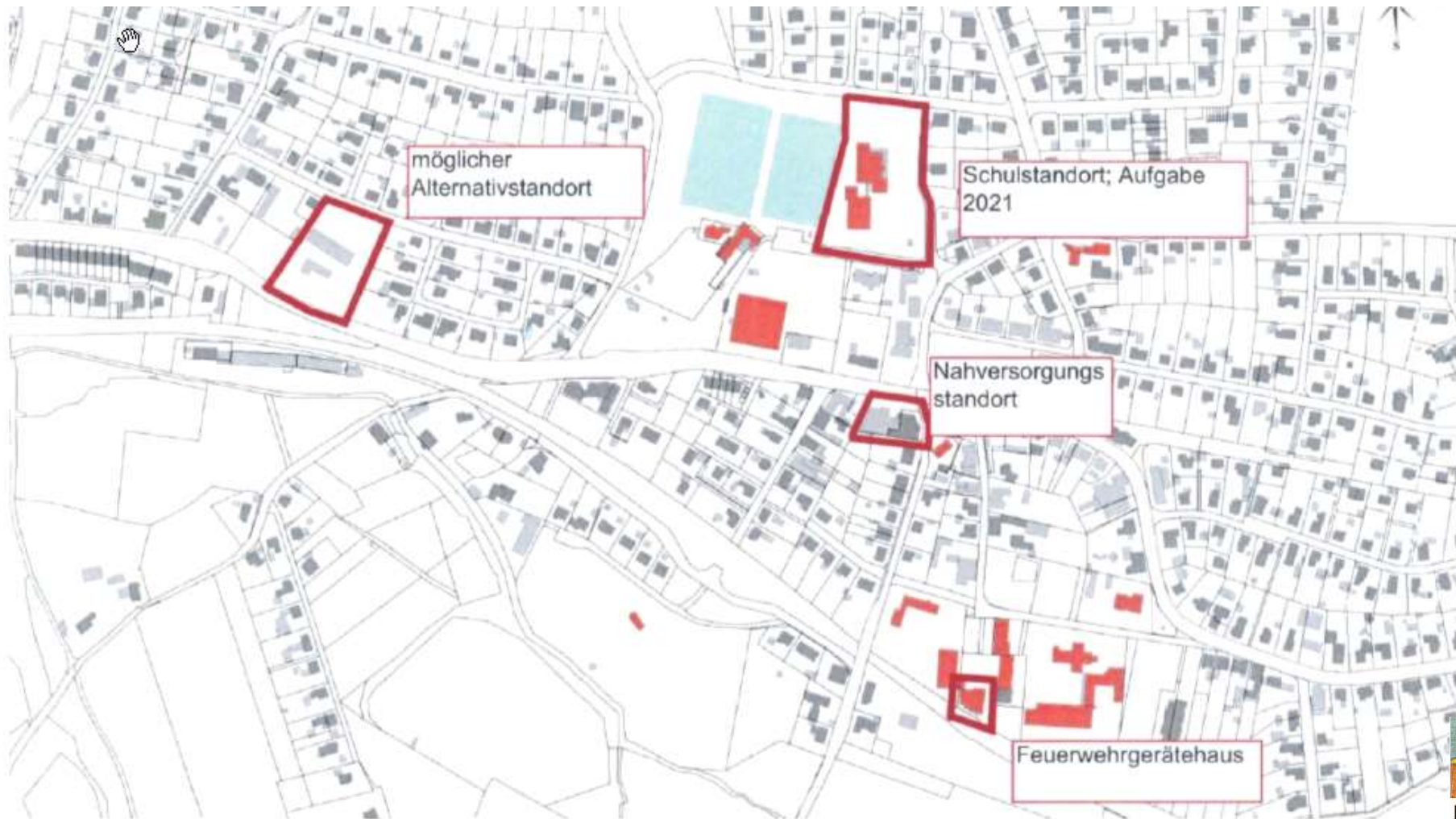


Marienkirche



Klostergebäude 1950er Jahre

Standortanalyse und städtebauliche Entwicklungsstudie Kloster Oesede 2020



Standortanalyse und städtebauliche Entwicklungsstudie Kloster Oesede 2020

4.2 Planfälle

Die Beurteilung und Bewertung der Grundstückseignung für die jeweilige Nutzung erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsstudie anhand von Planfällen, die nachfolgend grafisch dargestellt und einzeln bewertet werden. In der anschließenden Gesamtschau werden die Vor- und Nachteile dann in tabellarischer Form gegenübergestellt und eine Vorzugsvariante abgeleitet.



Es werden die folgenden Planfälle zunächst einzeln betrachtet und bewertet.

Planfall 1A:	„Glückaufstraße“	Ansiedlung Einzelhandel mit 1.200 m ² Verkaufsfläche
Planfall 1B:	„Glückaufstraße“	Ansiedlung Feuerwehrhaus
Planfall 2A	„Zur Waldbühne“	Ansiedlung Einzelhandel mit 1.500 m ² Verkaufsfläche
Planfall 2B	„Zur Waldbühne“	Ansiedlung Feuerwehrhaus
Planfall 3A	„Zur Waldbühne“	Feuerwehrhaus und Einzelhandel mit 1.500 m ² Verkaufsfläche
Planfall 3B	„Zur Waldbühne“	Feuerwehrhaus und Einzelhandel mit 1.200 m ² Verkaufsfläche

Standortanalyse und städtebauliche Entwicklungsstudie Kloster Oesede 2020

Planfall 1A: „Glückaufstraße“ Ansiedlung Einzelhandel mit 1.200 m² Verkaufsfläche



Positiv

- Grundstück reicht für einen Einzelhandel mit 1.200 m² Verkaufsfläche mit den erforderlichen Einstellplätzen aus und wird somit wirtschaftlich ausgenutzt.

Negativ

- Liegt nicht im Zentralen Versorgungsbereich, so dass der Markt als Frequenzbringer für die Betriebe im Ortskern weniger stark wirken kann.
- Erweiterungsmöglichkeiten bestehen nicht.
- Die fußläufige Entfernung ist aus den peripheren Wohngebieten teilweise recht groß.
- Die Topographie des Grundstücks ist für einen Einzelhandel mit der erforderlichen Parkplatzfläche ungünstig.
- Ein nutzungsabhängiges Altlastensanierungskonzept ist als Grundlage erforderlich.
- Es sind Maßnahmen zum Schallschutz der benachbarten Wohngebiete erforderlich.

Ergebnis

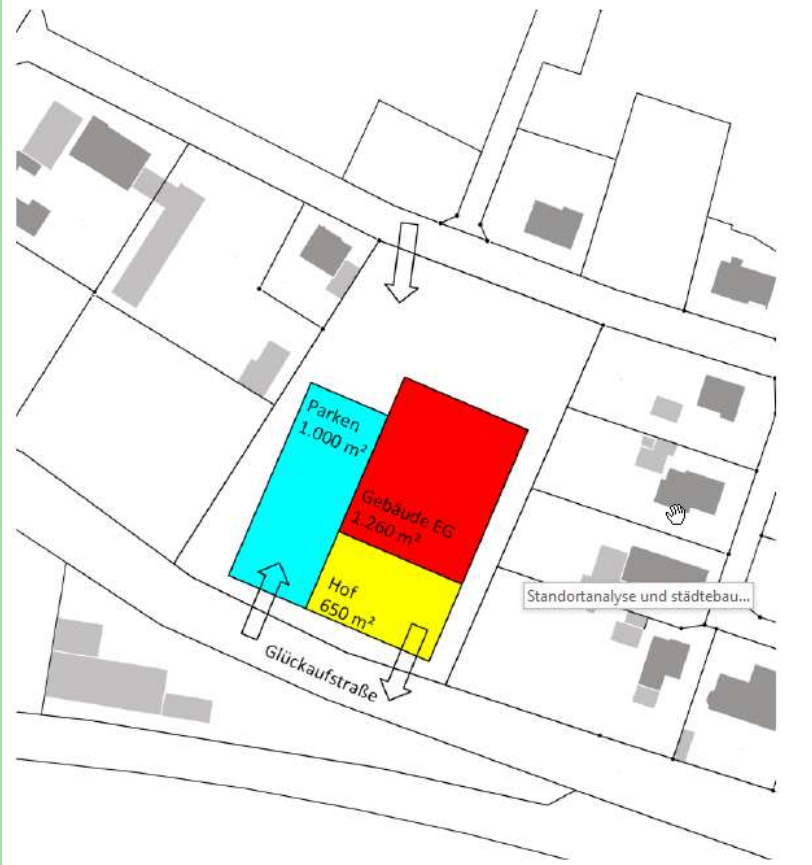
Der Standort ist für einen Einzelhandel zu isoliert und kann keine befruchtende Wirkung für das Ortszentrum entfalten. Die Lage außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs kann sogar zu einer Schwächung der Betriebe im Versorgungszentrum von Kloster Oesede führen.

Kein geeigneter Einzelhandelsstandort weil zu dezentral.



Standortanalyse und städtebauliche Entwicklungsstudie Kloster Oesede 2020

Planfall 1B: „Glückaufstraße“ Ansiedlung Feuerwehrhaus



Positiv

- Das Grundstück reicht für ein den Anforderungen entsprechendes Feuerwehrhaus mit Einstellplätzen, Übungsfläche etc. aus und kann wirtschaftlich ausgenutzt werden.
- Im Bedarfsfall sind Erweiterungen möglich.
- Zu- und Ausfahrt können unabhängig voneinander angelegt werden, die Zufahrt ist auch von der Straße „Schürffeld“ möglich.
- Die Nähe zu den Wohnungen der Einsatzkräfte und die Lage unmittelbar an der Landesstraße ermöglicht ein rasches Ausrücken.
- Ein Feuerwehrhaus ist ggf. nach § 34 BauGB genehmigungsfähig.

Negativ

- Die Topographie des Grundstücks erschwert die Objektplanung.
- Ein nutzungsabhängiges Altlastensanierungskonzept ist als Grundlage erforderlich.

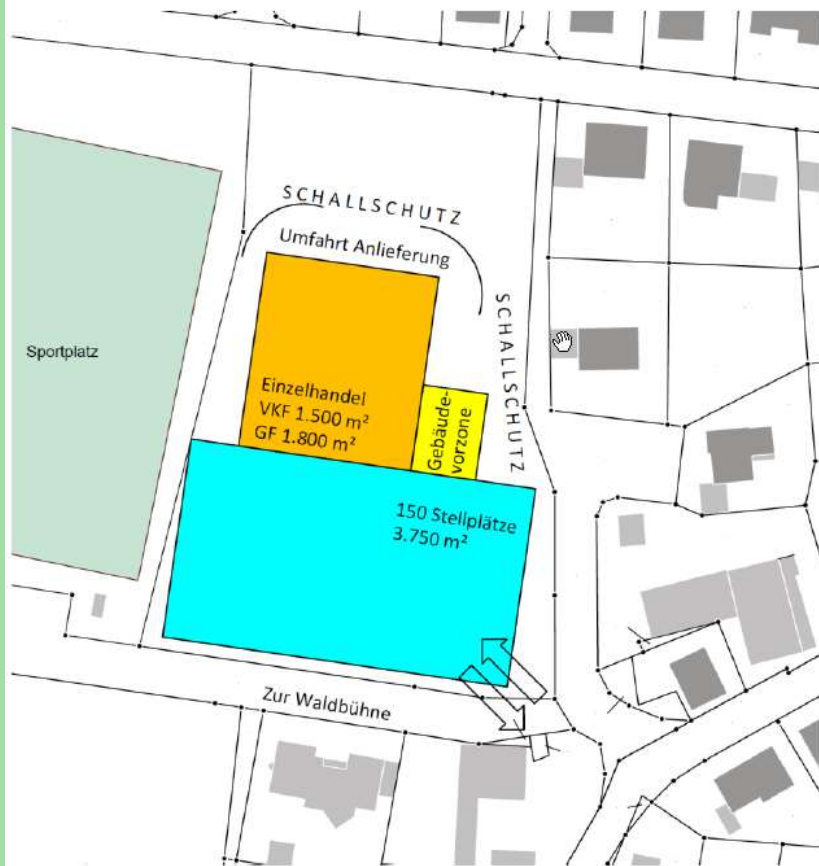
Ergebnis

Die Vorteile überwiegen eindeutig, der Standort ist für ein Feuerwehrhaus nahezu ideal.

Guter Feuerwehrhausstandort.

Standortanalyse und städtebauliche Entwicklungsstudie Kloster Oesede 2020

Planfall 2A „Zur Waldbühne“ Ansiedlung Einzelhandel mit 1.500 m² Verkaufsfläche



Positiv

- Liegt im Zentralen Versorgungsbereich, so dass der Markt als Frequenzbringer für die Betriebe im Ortskern wirken kann.
- Ist den bestehenden Versorgungsstrukturen räumlich gut zugeordnet und kann zur Stärkung der Betriebe in Ortskern beitragen.
- Das Grundstück reicht für einen Einzelhandel mit 1.500 m² mit den erforderlichen Einstellplätzen aus und beinhaltet darüber hinaus noch Erweiterungs- und Ergänzungsmöglichkeiten.
- Ist von den meisten Wohngebieten fußläufig gut erreichbar.

Negativ

- Es sind Maßnahmen zum Schallschutz der benachbarten Wohngebiete erforderlich.

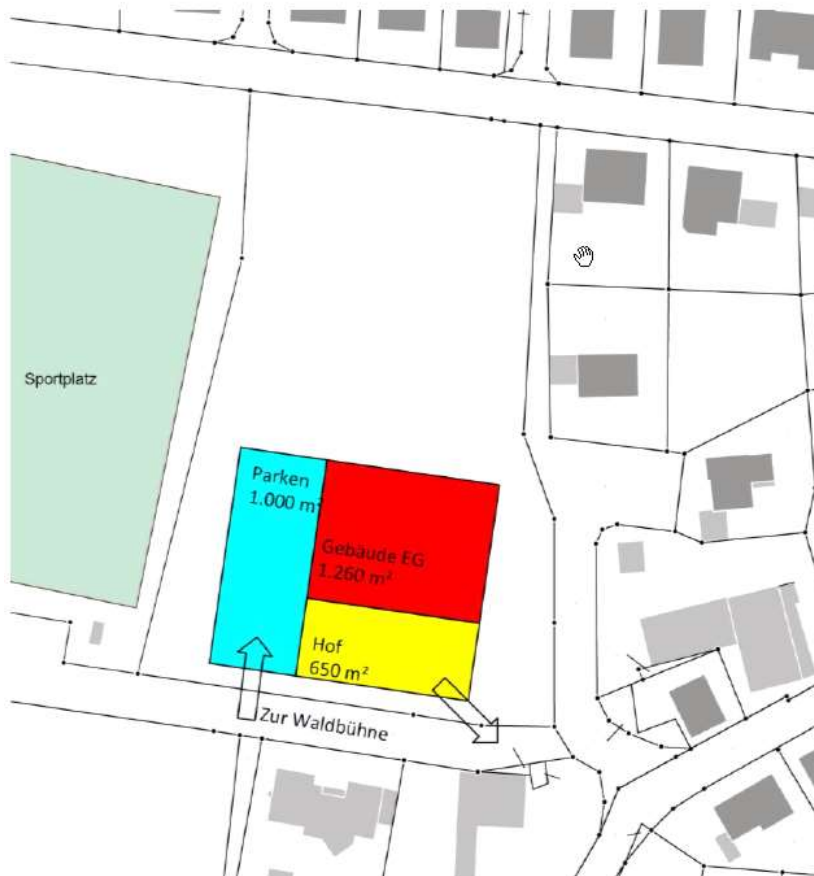
Ergebnis

Der Standort ist für einen Einzelhandel gut geeignet. Dieser kann eine befruchtende Wirkung für das Ortszentrum entfalten und als Frequenzbringer für die Betriebe im Versorgungszentrum von Kloster Oesede wirken.

Guter Einzelhandelsstandort.

Standortanalyse und städtebauliche Entwicklungsstudie Kloster Oesede 2020

Planfall 2B „Zur Waldbühne“ Ansiedlung Feuerwehrhaus



Positiv

- Das Grundstück reicht für ein den Anforderungen entsprechendes Feuerwehrhaus mit Einstellplätzen, Übungsfläche etc. aus.
- Im Bedarfsfall sind Erweiterungen möglich.
- Zu- und Ausfahrt können unabhängig voneinander angelegt werden.
- Die Nähe zu den Wohnungen der Einsatzkräfte und die Lage unmittelbar an der Straße „Zur Waldbühne“ ermöglichen ein rasches Ausrücken.

Negativ

- Das Grundstück wird nicht wirtschaftlich ausgenutzt, so dass sich die Frage stellt, welche Nutzungen auf den Restflächen angesiedelt werden können.
- Erforderlich ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Ergebnis

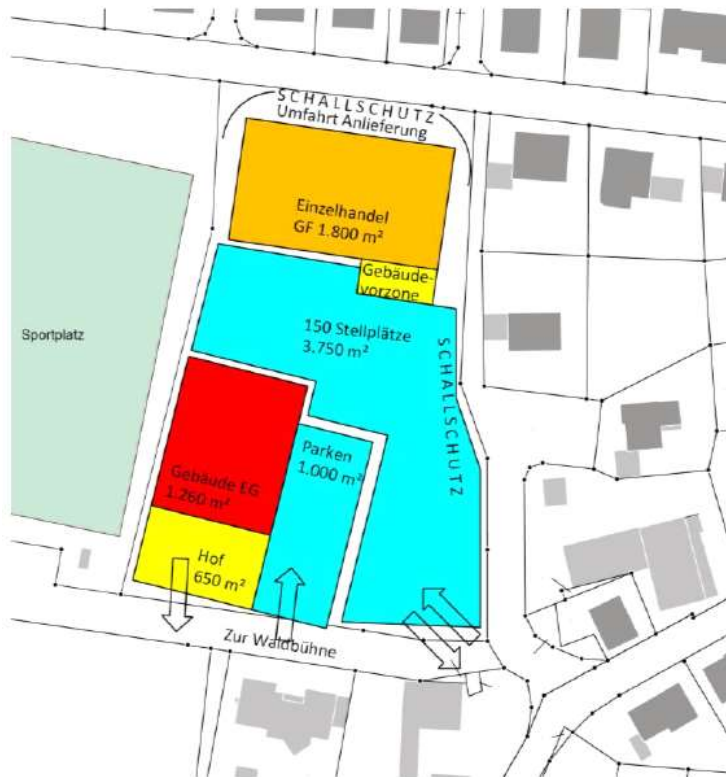
Der Standort ist für ein Feuerwehrhaus geeignet, allerdings kann durch diese Nutzung allein keine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks erreicht werden. Gegenüber den Planfall 1B „Glückaufstraße“ bestehen leichte einsatztaktische Nachteile.

Kann als Feuerwehrhausstandort weiterverfolgt werden, wenn für die verbleibende Fläche geeignete Nutzungskonzepte entwickelt werden.



Standortanalyse und städtebauliche Entwicklungsstudie Kloster Oesede 2020

Planfall 3A „Zur Waldbühne“ Feuerwehrhaus und Einzelhandel mit 1.500 m² Verkaufsfläche



Positiv

- Bei dieser Anordnung reicht die Grundstücksfläche für einen Einzelhandel mit 1.500 m² und das Feuerwehrhaus aus.
- Das Grundstück wird sehr wirtschaftlich ausgenutzt.
- Der Einzelhandelsmarkt liegt im Zentralen Versorgungsbereich und ist von den meisten Wohngebieten fußläufig gut erreichbar.

Negativ

- Aufgrund der rückwärtigen Anordnung, tritt der Einzelhandelsmarkt weniger gut in Erscheinung und kann weniger gut als Frequenzbringer für die Betriebe im Ortskern wirken.
- Es sind Maßnahmen zum Schallschutz der benachbarten Wohngebiete erforderlich.
- Die Kombination von Feuerwehrhaus und Einzelhandel auf einem Grundstück birgt für die Feuerwehr erhebliche einsatztaktische Nachteile, insbesondere durch Behinderungen aufgrund des Kundenverkehrs zur Haupteinkaufszeit.
- Erforderlich ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Ergebnis

Das Grundstück ist zwar ausreichend groß, um beide Nutzungen aufzunehmen. Es bestehen jedoch erhebliche einsatztaktische Nachteile für die Feuerwehr. Die rückwärtige Lage des Einzelhandels ist als erheblicher Standortnachteil zu werten.

Keine ideale Lösung.



Standortanalyse und städtebauliche Entwicklungsstudie Kloster Oesede 2020

Planfall 3B „Zur Waldbühne“ Feuerwehrhaus und Einzelhandel mit 1.200 m² Verkaufsfläche



Positiv

- Das Grundstück wird sehr wirtschaftlich ausgenutzt.
- Der Einzelhandelsmarkt liegt im Zentralen Versorgungsbereich ist von den meisten Wohngebieten fußläufig gut erreichbar.
- Der Markt ist auf dem Grundstück gut angeordnet, so dass er als Frequenzbringer für die Betriebe im Ortskern wirken kann.

Negativ

- Bei dieser Anordnung reicht die Grundstücksfläche nur für einen Einzelhandel mit 1.200 m² Verkaufsfläche aus.
- Es bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten
- Es sind Maßnahmen zum Schallschutz der benachbarten Wohngebiete erforderlich.
- Die rückwärtige Anordnung des Feuerwehrhauses bewirkt einsatztechnische Nachteile.
- Die Kombination von Feuerwehrhaus und Einzelhandel auf einem Grundstück birgt für die Feuerwehr zudem weitere erhebliche einsatztaktische Nachteile, insbesondere durch Behinderungen aufgrund des Kundenverkehrs zur Haupteinkaufszeit.
- Erforderlich ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Ergebnis

Das Grundstück ist zwar ausreichend groß, um beide Nutzungen aufzunehmen. Es bestehen aber erhebliche einsatztaktische Nachteile für die Feuerwehr.

Keine ideale Lösung



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

Standortanalyse und städtebauliche Entwicklungsstudie Kloster Oesede 2020

4.3 Zusammenfassende Bewertung der Planfälle

Bewertung der Einzelhandelsstandorte in Kloster Oesede

Kriterium	Anforderung	Bewertung				
		Aktueller Standort EDEKA zum Vergleich	Planfall 1A Glückaufstraße Einzelhandel VKF 1.200	Planfall 2A Zur Waldbühne nur Einzelhandel VKF 1.500	Planfall 3A Zur Waldbühne Feuerwehr und Einzelhandel VKF 1.500 rückwärtig	Planfall 3B Zur Waldbühne Einzelhandel VKF 1.200 Feuerwehr rückwärtig
Lage	Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs	+	-	+	+	+
	Räumliche Zuordnung zu bestehenden Versorgungsstrukturen	+	-	+	-	+
	Lage zu den Wohngebieten	+	+/-	+	+	+
Grundstück	Verfügbarkeit	+	(+)	+	+	+
	mind. 6.000 m ² Fläche	-	+	+	+	+
	Topografie	+	-	+	-	+
Gebäude	Verkaufsfläche 1.200 m ²	-	+	+	+	+
	Entwicklungsmöglichkeit auf 1.500 m ² Verkaufsfläche	-	-	+	+	-
Einstellplätze	120 Stück	-	+	+	+	+
	150 Stück und mehr	-	-	+	-	-
Flächenwirtschaftlichkeit	Grundstücksausnutzung	o	+	+	+	+
Umwelt	Maßnahmen zum Schallschutz	+	-	-	-	-
Erschließung	Grundstück ist erschlossen	+	+	+	+	+
	Eignung gem. Verkehrsgutachten (siehe Anlage)	o	+	+	+	+
Baurecht	Genehmigungsfähigkeit ohne Bauleitplanung gegeben	+	-	-	-	-

Bewertung: + positiv - negativ o keine



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

Standortanalyse und städtebauliche Entwicklungsstudie Kloster Oesede 2020

Bewertung der Feuerwehrstandorte in Kloster Oesede

Kriterium	Anforderung	Bewertung				
		Aktueller Standort Feuerwehr zum Vergleich	Planfall 1 B Glückaufstraße	Planfall 2 B Zur Waldbühne nur Feuerwehr	Planfall 3A Zur Waldbühne Feuerwehr und Einzelhandel VKF 1.500 rückwärtig	Planfall 3B Zur Waldbühne Einzelhandel VKF 1.200 Feuerwehr rückwärtig
Lage	Nähe zu Einsatzkräften	+	+	+	+	+
Grundstück	Verfügbarkeit	+	(+)	+	+	+
	mind. 4.000 m ² Fläche	-	+	+	+	+
	Topografie	+	+/-	+	+	+
Objekt	Funktions- und Freiflächenflächen ca. 3.000 m ²	-	+	+	+	+
	Einstellplätze 40 Stück	-	+	+	+	+
	Erweiterungsfähigkeit	-	+	+	-	-
Flächenwirtschaftlichkeit	Grundstücksausnutzung	o	+	-	+	+
Umwelt	Maßnahmen zum Schallschutz	+	+	+	+	+
Erschließung	Grundstück ist erschlossen	+	+	+	+	+
	Eignung gem. Verkehrsgutachten (siehe Anlage)	o	+	+	+	+
	Einsatztaktik	-	+	+/-	-	-
Baurecht	Genehmigungsfähigkeit ohne Bauleitplanung gegeben	+	+	-	-	-

Bewertung: + positiv - negativ o keine



Fazit und Antworten aus den Studien:

Standort HS Kloster Oesede:

- sehr gut geeignet für die zukünftige Umsiedlung des Lebensmittelmarktes
- Interesse des Investors ist nach wie vor vorhanden, an diesem Standort Einzelhandel und Wohnungsbau zu entwickeln, entsprechende Ideenskizzen wurden bereits 2019 vorgestellt
- Ggf. Ausweichstandort GLS für die Dauer der Ersatzbauten am Standort Graf- Ludolf- Schule Klosterstraße
- Verfügbarkeit abhängig von Aufgabe der Schulnutzung

Standort GLS Klosterstraße:

- sehr gut geeignet für den Erhalt der Grundschule mit Ersatzbau Klostertrakt und Turnhalle, mit ggf. Option arrondierender Wohnbebauung
- Ausreichende Fläche auch für modernen Schulbau als Clusterschule
- Ggf. Zukunftsoption der Umnutzung der Marienkirche für eine gemeinsame Nutzung Aula und Mensa für KiTa und Schule und Veranstaltungsraum der Kirchengemeinde unter weitest gehendem Erhalt des bestehenden Kirchenraums
- Nur mäßig geeignet als Standort der Feuerwehr wegen engen Erschließung im Wohngebiet
- Nicht geeignet für gleichzeitigen Standort Feuerwehr und Schule
- Verfügbarkeit für Ersatzbau Klostergarten + Sporthalle nach Ersatzbau Feuerwehrgerätehaus
- Nach Freistellung der Wohnung(en) und des Fundus im Klostergebäude ausreichend Räume für Schulverwaltungstrakt und Ganztagsbetreuung vorhanden, ebenso für Requisite und Lager Aula/Musikraum nach vorhergehender Sanierung

Standort an der Glückaufstraße sehr gut geeignet für die Ansiedlung der Feuerwehr Kloster Oesede

- Grundstück aktuell noch nicht unmittelbar verfügbar

Fazit und Antworten aus den Studien:

Wie hoch sind die zu erwartenden Kosten einer Sanierung des bestehenden Gebäude am Standort „An der Waldbühne“?

- Für eine Modernisierung/Sanierung des gesamten bestehenden Gebäudes auf Neubaustandard ohne massive Eingriffe in Tragwerk, ohne Aufschläge für ggf. Altlasten, incl. Nebenkosten, incl. Herrichtung der Außenanlagen für Grundschulbetrieb und Barrierefreiheit und incl. Ausstattung kann nach Kostenkennwerten BKI, Stand 2022, was einem groben Kostenrahmen mit Brutto: 8.470.000 EUR veranschlagt werden.

Ist ein zeitgemäßer Neubau mit Sporthalle am jetzigen Standort der Graf- Ludolf- Schule möglich und welche Kosten sind zu erwarten?

- Eine moderner Ersatzbau Klostergarten (Kernlernbereich) als Clusterschule analog dem verabschiedeten Raumprogramm Neubau Michaelisschule als 3- zügige Grundschule (aktuell 2,5-zügig), mit Verbleib der Verwaltung, Ganztags und Fachräume im Altbau Klostergebäude incl. Ersatzbau einer Einfeldsporthalle mit Gymnastikraum ist ausreichend Platz vorhanden.
- Für diese Ersatzbauten incl. komplett Neuanlage der Außenanlagen und Ausstattung incl. Nebenkosten ohne Rückbaukosten Klostergarten und Feuerwache kann ein Kostenrahmen von Brutto 9.540.000 EUR (Schule) + 3.490.000 EUR (Halle) = 13.030.000 EUR veranschlagt werden. (Kostengrundlage Raumprogramm in Anlehnung an Neubau Michaelisschule + Kostenkennwerte BKI 2022.

Fazit und Antworten aus den Studien:

Welche Einschränkungen ergeben sich für das jetzige Gelände der Graf- Ludolf- Schule und die Nutzung / Sanierung des Klostergebäudes durch den Denkmalschutz?

- Den Belangen des Denkmalschutzes ist Rechnung zu tragen in Bezug auf Anordnung der Neubauten auf dem Grundstück, insbesondere wird Wert gelegt auf Freistellung des Klostergebäudes, also Abstand zum Klostergebäude. Weitere Anforderungen und Einwände können gegen eine mögliche Anbindung an den Bestand, sowie die Lage und Ausbildung eines Aufzuges im Klostergebäude und der Errichtung einer barrierefreien Rampenanlage zur Erschließung des Gebäudes und der dazugehörigen Außenanlagen gestellt werden. Ferner kann die Denkmalpflege zum Thema Kubatur und Fassadenausbildung der Ersatzbauten eine Mitsprache fordern.
- Die Durchführung eines Wettbewerbes unter Einbindung der Denkmalpflege wird empfohlen
- Bei Arbeiten auf dem alten Klostergelände ist mit einem Zeitfenster für vorgeschaltete oder zeitgleiche archäologischen Grabungen zu rechnen (Entwurfsabhängig und in Abstimmung mit der Denkmalpflege)

Welche Einschränkungen ergeben sich für die Sanierung und die Nutzung des Klostergebäudes bei einer weiteren Nutzung als Schulgebäude insbesondere im Hinblick auf Barrierefreiheit und Inklusion?

- Eine vertikale barrierefreie Erschließung mittels Aufzug im Gebäude und Rampen zur äußeren Erschließung sind mit der Denkmalbehörde abzustimmen. Grundsätzlich ist dies aber möglich und erforderlich
- Ggf. gibt es keine unmittelbare oberirdische bauliche Verbindung beider Gebäudeteile (Alt- und Neubau). Dies ist aber mit der Denkmalbehörde entwurfsabhängig zu diskutieren

Fazit und Antworten aus den Studien:

Wie lange dauern die reine Bautätigkeiten jeweils? (Sanierung am Standort „Waldbühne“ gegenüber Neubau am jetzigen Standort und Sanierung Klostergebäude)

- Diese Frage ist derzeit verbindlich nur schwer zu beantworten, weil von zu vielen nicht kalkulierbaren marktspezifischen Faktoren abhängig. Es ist aber bei beiden Lösungen von mind. 1 Jahr Planungszeit und mind. 1-2 Jahren Bauzeit auszugehen. Abhängig auch von der Verfügbarkeit der finanziellen Mittel und Auslastung sowohl beim ZGM wie auch auf dem freien Markt. Davor vorgeschaltet der Wettbewerb und die VgV- Verfahren (1/2 -3/4 Jahr), der Rückbau der Feuerwehr, der wiederum von der Freistellung, also der Fertigstellung des Ersatzbaus des Feuerwehrgerätehauses abhängig ist.
- Für das Feuerwehrhaus ist auf Grundlage des Raumprogramms aus der Studie 2016 mit einem Kostenrahmen nach BKI 2022 für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses, incl. Fahrzeughalle und Außenanlagen, incl. Nebenkosten und Ausstattung, ohne Altlastensanierung und Rückbaukosten, sowie Grunderwerbskosten auszugehen in Höhe von 4.900.000 EUR

vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

