



Stadt Mettmann Neuordnung Schullandschaft Vorstellung Zwischenergebnisse

Finale Version

Mettmann, 30. November 2022

/ Für die öffentliche Hand von morgen /

Die PD ist Partnerin der Verwaltung. Wir arbeiten gemeinsam mit Ihnen an Deutschlands Zukunft – für die öffentliche Hand von morgen.



zu **100**

Prozent im Besitz öffentlicher
Gesellschafter

derzeit **152**

Gesellschafter¹ halten
Anteile an der PD

fast **650**

Beraterinnen und Berater
bundesweit

Die PD ist die Inhouse-Beratung der öffentlichen Hand.

Unsere Auftraggeber und Gesellschafter sind ausschließlich Bund, Länder, Kommunen sowie andere öffentliche Körperschaften und Einrichtungen.

Unsere Gesellschafter können uns im Rahmen der Inhouse-Vergabe direkt beauftragen.

Als Partnerin der Verwaltung bieten wir der öffentlichen Hand bundesweit Beratungs- und Managementleistungen zu allen Fragen moderner Verwaltung und Infrastruktur an.

Das Besondere an unserer Beratung:

Wir agieren neutral, unabhängig und raten konsequent von unwirtschaftlichen Projekten ab.

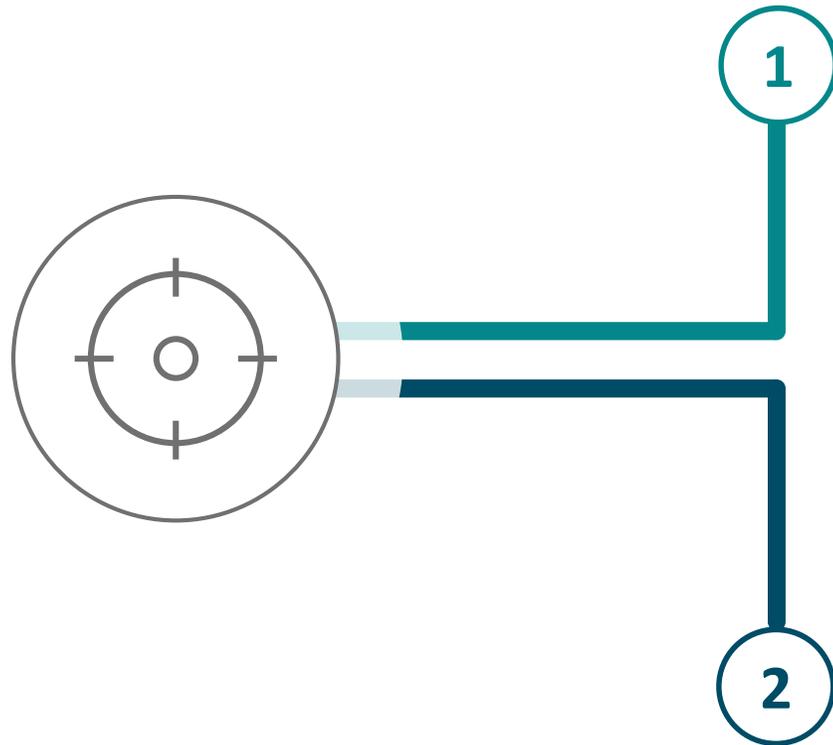
Wir hinterfragen gewohnte Abläufe und entwickeln neue Impulse.

Wir stehen für eine ganzheitliche Herangehensweise, strategische Planung und einen klaren Fokus auf Nachhaltigkeitsaspekte.

Wir erreichen Qualität und Innovation durch das Know-how der fast 650 Beratenden aus den Bereichen Verwaltung und Privatwirtschaft sowie aus einer Vielzahl von Studien und Fachpublikationen.

Unser Auftrag

Wir unterstützen die Stadt Mettmann bei der Neuordnung der Schullandschaft



Konzeption und Bewertung von Szenarien der baulichen Entwicklung der Gesamtschule bis zum Zielausbau unter Berücksichtigung von aufwuchs- bzw. auslaufbezogenen Flächenbedarfen mit Gegenüberstellung der jeweiligen Abfolge der Einzelbaumaßnahmen (gebäude- bzw. bereichsbezogen) inkl. Zeit- und Kostenermittlung

Heute: Ergebnisvorstellung der Vorprüfung und Abstimmung Szenarien zur vertieften Untersuchung

Analyse und Bewertung möglicher Interimsflächen für die OPS ab 2024

Heute: Ergebnisvorstellung der Analyse



Machbarkeitsstudie Interimslösung OPS Mettmann

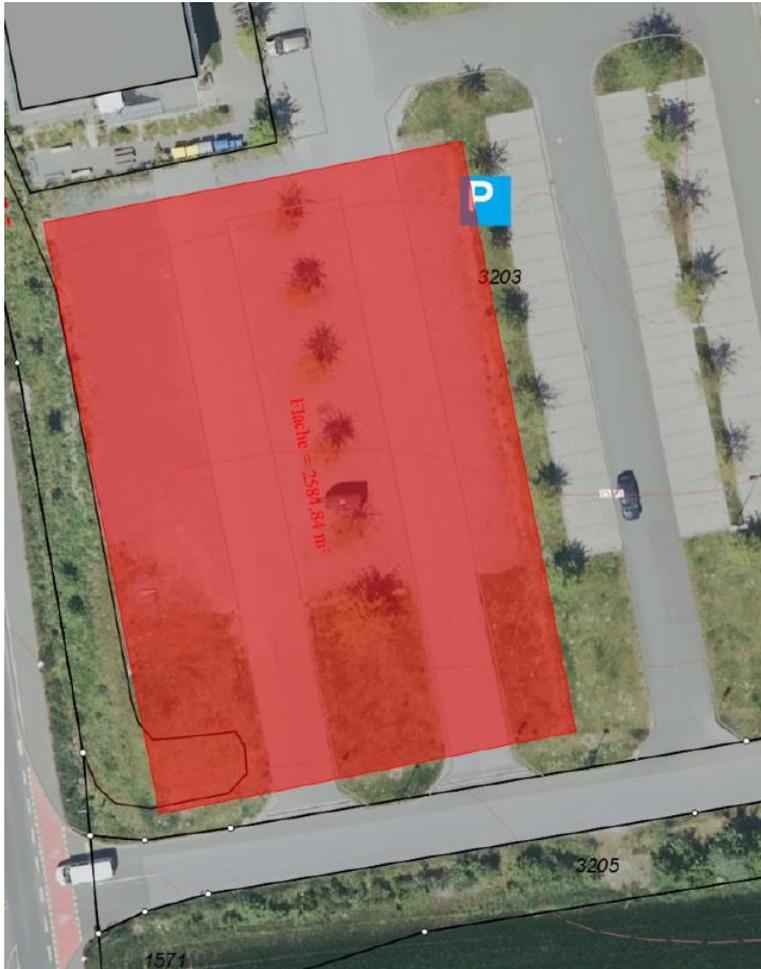
Interimsstandort für bis zu 348 Schüler:innen

Mettmann, 30. November 2022



Standort Interimslösung

Auf dem Pfennig | Gemarkung Metzkausen, Flur 5, Flurstück 3203



- Prüffläche ca. 2.580 m²
- aktuelle Nutzung: Parkplatz

Referenz 1: Containerlösung Stadt Wasserburg

Systembeispiel von Firma Kleusberg | Variante A (Mietsystem 60 PLUS EnEV)



Referenz 1: Containerlösung Stadt Wasserburg

Systembeispiel von Firma Kleusberg | Variante A (Mietsystem 60 PLUS EnEV)



Standort: Wasserburg am Inn

Mietdauer: 18 Monate

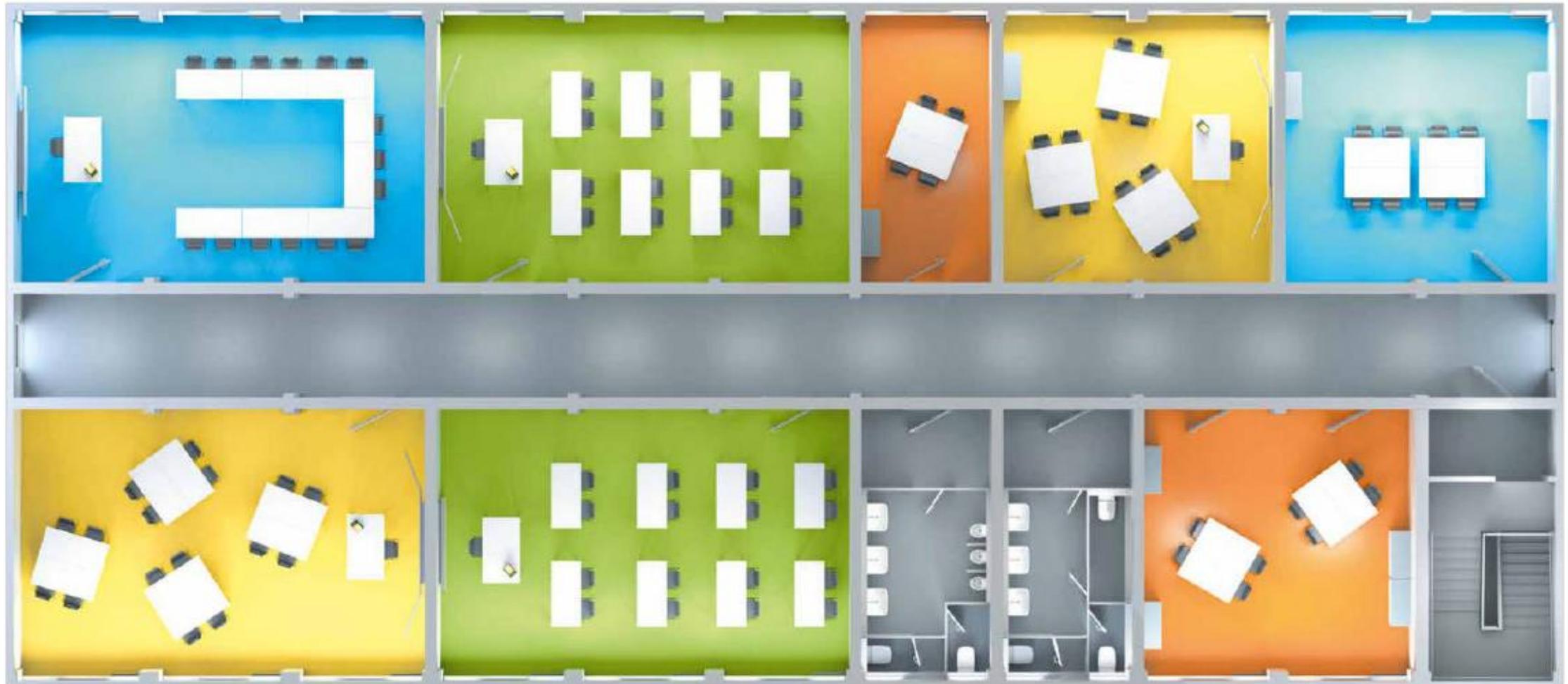
Bauzeit: 15 Wochen

BGF: 2.340m²

Kapazität: 400 Schüler:innen

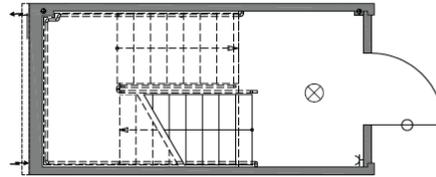
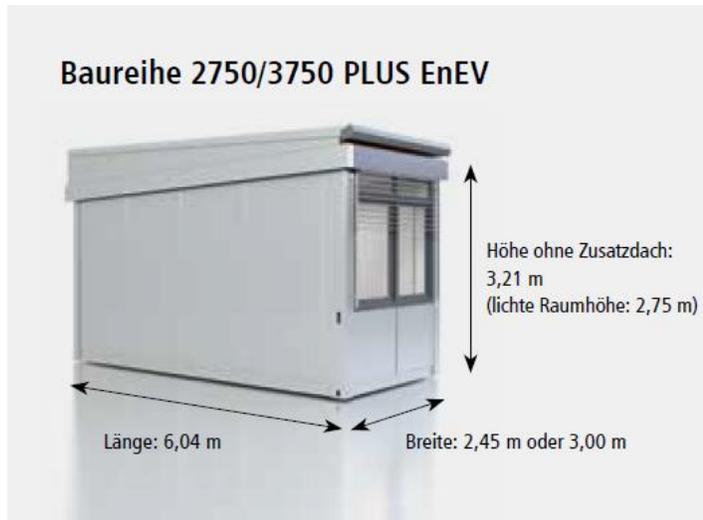
Container

Systembeispiel von Firma Kleusberg | Variante A (*Mietsystem 60 PLUS EnEV*)



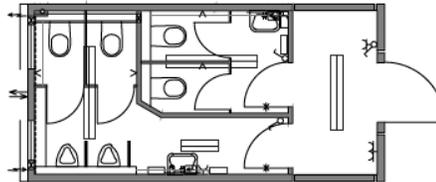
Container

Systembeispiel von Firma Kleusberg | Variante A (Mietsystem 60 PLUS EnEV)



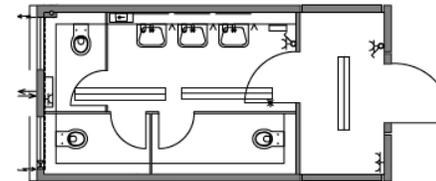
3000 T2 PLUS/3750 T2 PLUS Treppenhaus-Modul

Ausstattung: Stufen und Podest aus Granit, beidseitiger durchgehender Edelstahl-Handlauf, Enden abgerundet, Laufbreite > 1.200 mm, Setzstufen aus Edelstahl-Lochblech, Rauchschutztüren, optional F 90- Innenbeplankung, für 2- und 3-geschossige Aufstellung



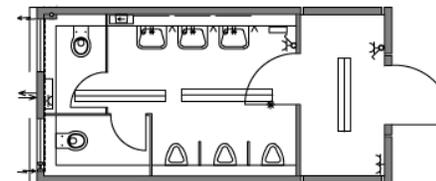
3000 TO-2 PLUS/3750 TO-2 PLUS Sanitär-Modul mit WC (D/H)

Ausstattung: 1 Toilettenanlage für Damen mit 2 WCs und 1 Handwaschbecken (Kalt-/Warmwasser), 1 Toilettenanlage für Herren mit 2 WCs, 2 Urinalbecken und 1 Handwaschbecken (Kalt-/Warmwasser)



3000 TO-SM PLUS/3750 TO-SM PLUS Sanitär-Modul für Schulen (Mädchen)

Ausstattung: 3 Toilettenanlagen mit WC, 3 Handwaschbecken (Kalt-/Warmwasser)



3000 TO-SJ PLUS/3750 TO-SJ PLUS Sanitär-Modul für Schulen (Jungen)

Ausstattung: 2 Toilettenanlagen mit WC, 3 Urinalbecken, 3 Handwaschbecken (Kalt-/Warmwasser)

Referenz 2: Containerlösung Grundschule Marktoberdorf

Systembeispiel von Firma Kleusberg | Variante B (Mietsystem ModuLine®)



Referenz 2: Containerlösung Grundschule Marktoberdorf

Systembeispiel von Firma Kleusberg | Variante B (Mietsystem ModuLine®)



Standort: Marktoberdorf

Mietdauer: Kauf

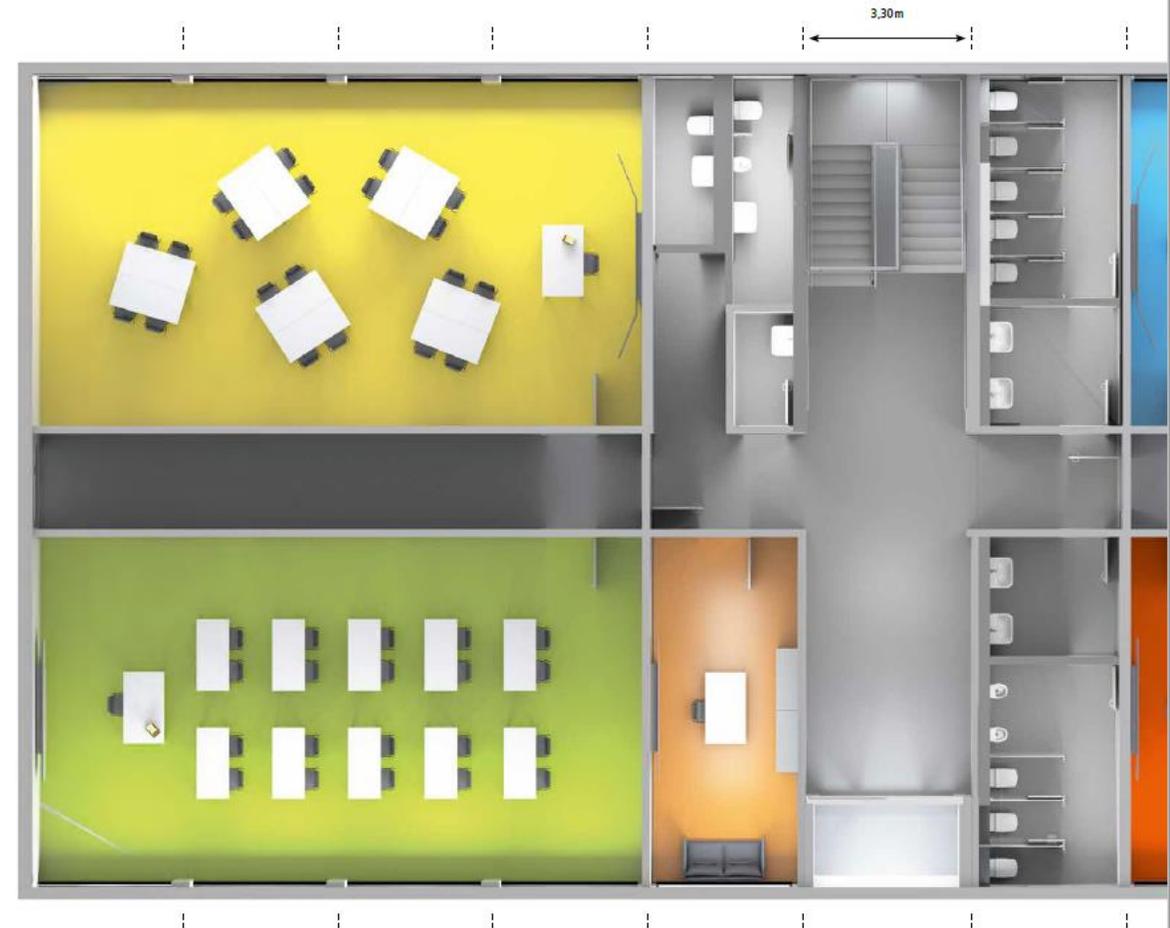
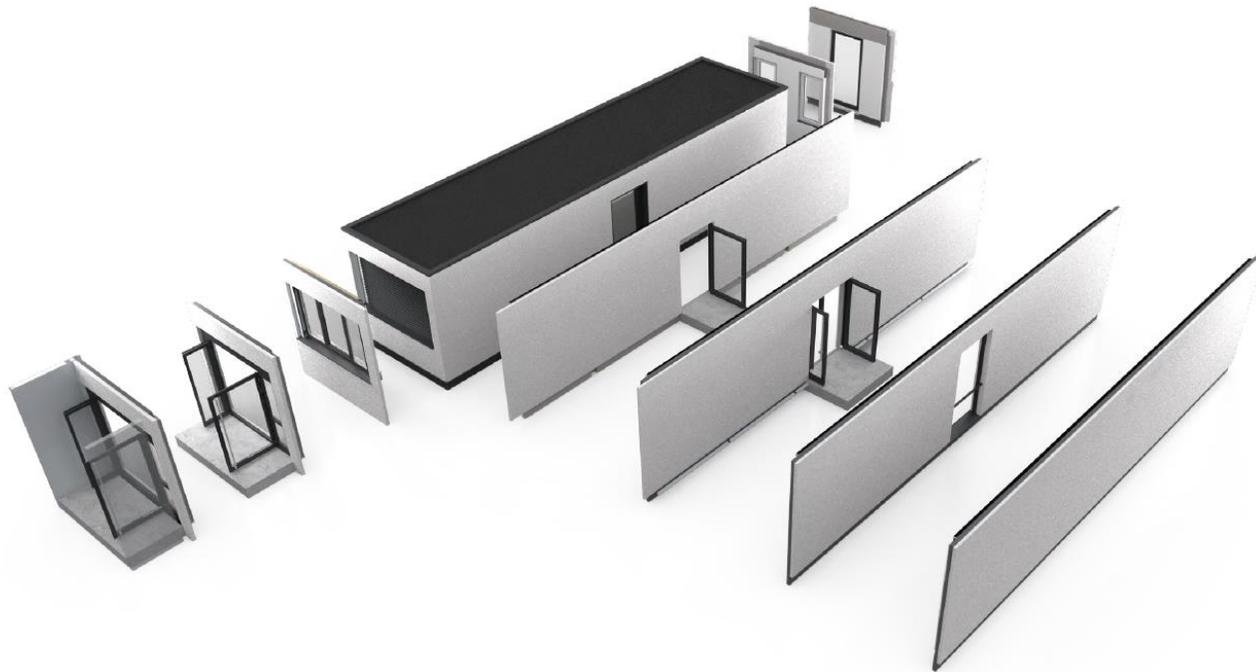
BGF: 2.736m²

Bauzeit: 5 Monate inkl. Gründung
+ Außenanlagen

Kapazität: 230 Schüler:innen

Container

Systembeispiel von Firma Kleusberg | Variante B (Mietsystem ModuLine®)



Container

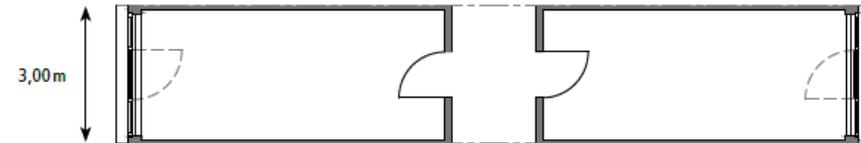
Systembeispiel von Firma Kleusberg | Variante B (Mietsystem ModuLine®)



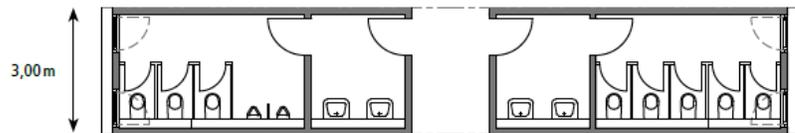
↑
bis zu 2,85 m
Raumhöhe
↓



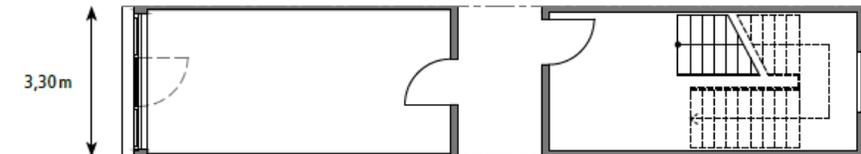
ML 3000-16 TO
WC-Modul Damen/Herren



ML 3000-16
Basismodul



ML 3000-16 TO-DH 1
WC-Modul Damen/Herren



ML 3300-16 T
Treppenhausmodul

Vergleich Variante A & B

Variante A (Mietsystem 60 PLUS EnEV) | Variante B (Mietsystem ModuLine®)

	Variante A	Variante B
Erfüllung der EnEV	bis 60 Monate	dauerhaft
Raumhöhe	bis 2,75m	Bis 2,90m
Fassade	verzinktes Profil-Paneelblech	vorgehängte Fassade
Fenster	Zweischeiben-Isolierverglasung	Dreischeiben-Isolierverglasung
Sanitäranlagen	normale Ausstattung	gehobene Ausstattung
Innenwände	melaminharzbeschichtete Holz-Werkstoffplatten	Gips-Werkstoffplatten mit Malervlies
Akustikdecke	optional	enthalten
max. Geschossigkeit	3	5
Dach	Flachdach	Walmdach (2% Neigung)

Lageplan

Schulhof

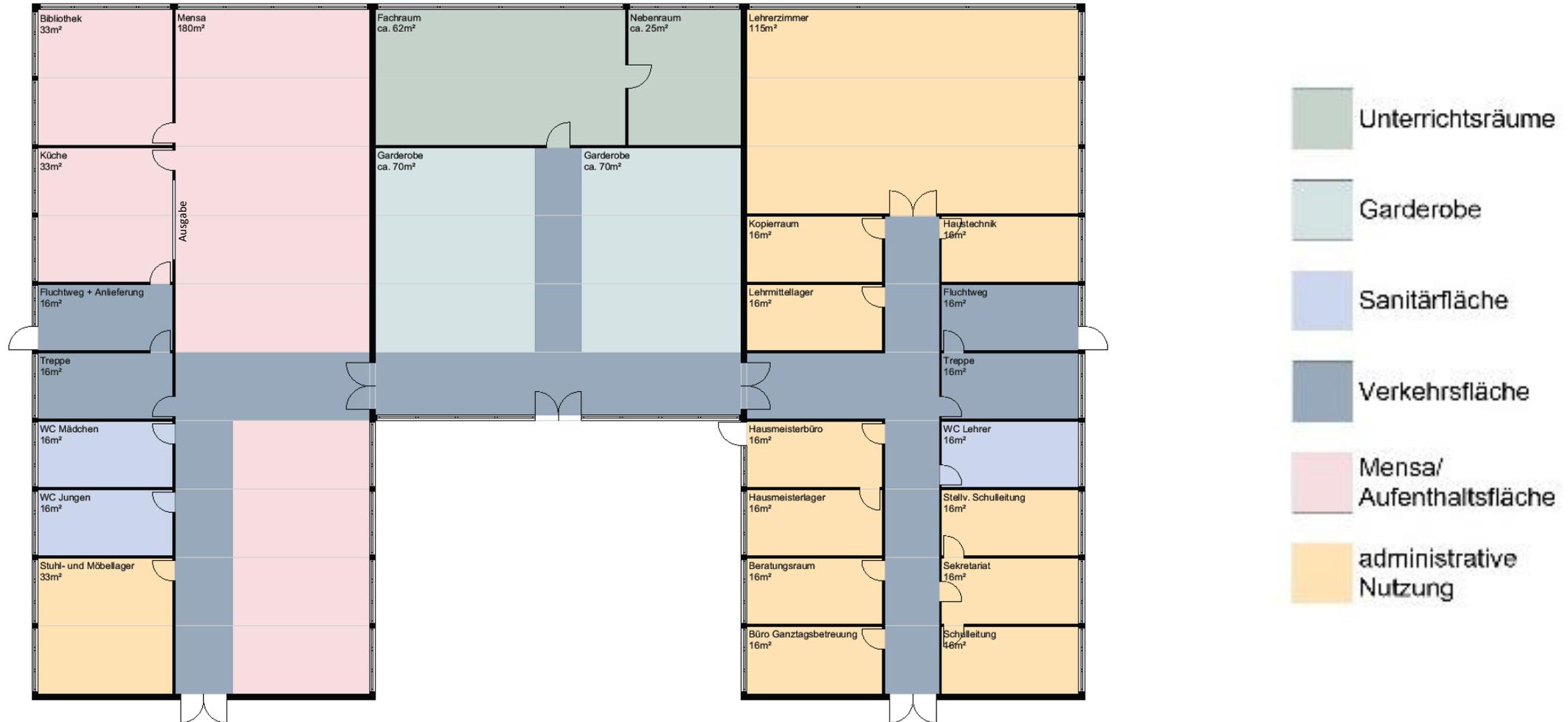


Baufeldfläche:	2.580m ²
Gebäude-Foodprint:	1.207m ²
Außenschuppen:	30m ²
Schulhoffläche:	1.343m ²
Schulhoffläche pro Schüler:in Berechnung (348*):	3,86m ²
Schulhoffläche pro Schüler:in aktuell (220):	6,10m ²
Nutzfläche gefordert:	ca. 2.000m ²
Nutzfläche Konzeptplanung:	ca. 2.120m ²
BGF Konzeptplanung:	ca. 3.100m ²

* 29 SuS pro Klasse x 3 Züge x 4 Jahrgänge = 348 Schüler:innen bei maximaler Auslegung

Grundriss

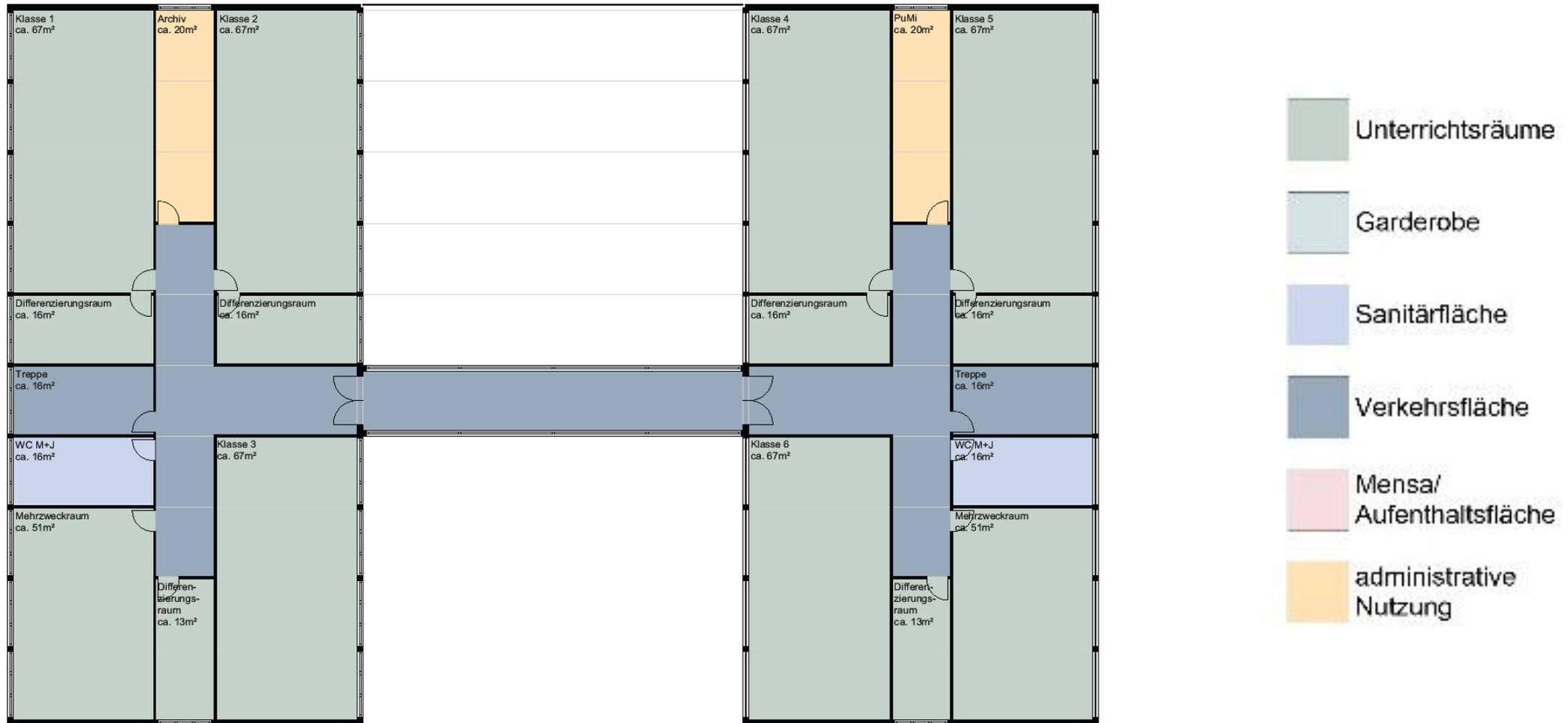
Erdgeschoss*



* Der Grundriss ist auf Variante B ausgelegt. Sollte sich für Variante A entschieden werden kann es auf Grund der Abhängigkeit gegenüber der Containermaße im mittlerem Bauteil zu kleinen Änderungen kommen.

Grundriss

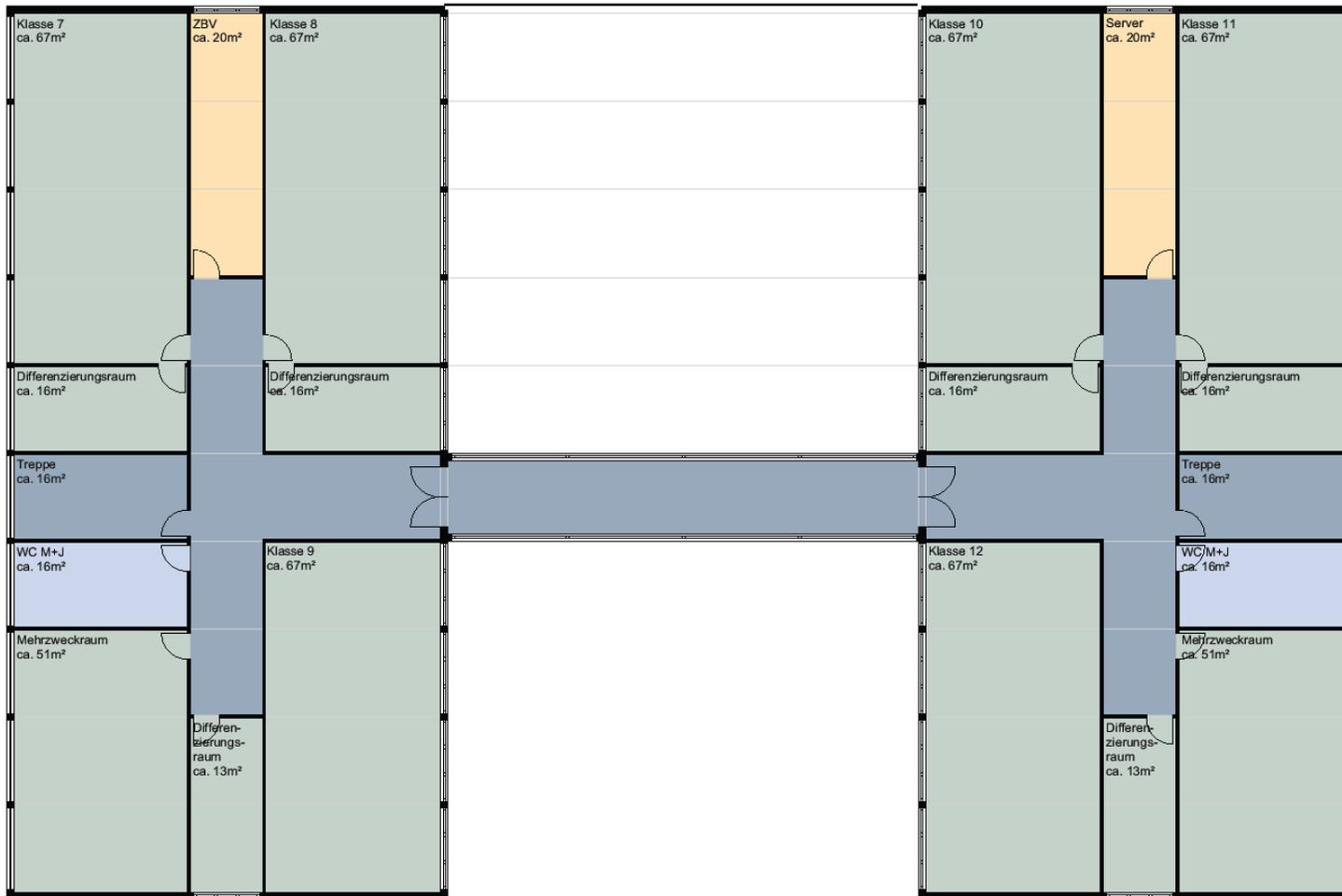
1. Obergeschoss



Insgesamt 30 WCs und Urinale für Schüler:innen und 4 für Lehrer:innen. Dazu kommen noch 12 Waschbecken für Schüler:innen und 2 für Lehrer:innen.

Grundriss

2. Obergeschoss



- Unterrichtsräume
- Garderobe
- Sanitärfläche
- Verkehrsfläche
- Mensa/
Aufenthaltsfläche
- administrative
Nutzung

Kostenermittlung

Variante A: *Mietsystem 60 PLUS EnEV*

Nutzungsdauer: temporär bis max. 60 Monate (ab 24 Monaten)

Größe/Geschosse: beliebig / bis 3 Geschosse

Versetzbar: voll versetzbar

Ausstattung: auf Anfrage

Lichte Raumhöhe: bis zu 2,75m

Abmessungen: 6.000mm Länge / 2.450mm bzw. 3.000mm Breite

Mietpreis/m ² :	ab 33,- € pro Monat	-	ab 36 Monaten
	ab 30,- € pro Monat	-	ab 48 Monaten
	ab 28,- € pro Monat	-	bei 60 Monaten Mietlaufzeit

Nebenkosten/m²: ab 145,- € einmalig (Auf- und Abbau)
 ca. 25 ,- € einmalig (zusätzliche Akustikdecke)
 Durch Anpassungen im Brandschutz sind weitere Mehrkosten zu erwarten.

Bei einer BGF von ca. 3.100m² ergeben sich somit Gesamtkosten für die „Container“ von ca. 6.772.000€ (brutto) für eine Mietlaufzeit von 60 Monaten inklusive des Auf- und Abbaus des Gebäudes.

Kostenermittlung

Variante B1: *Mietsystem ModuLine®*

Nutzungsdauer: ab ca. 36 Monate Mindest-Mietdauer bis unbegrenzt (für dauerhafte Nutzung zugelassen!)

Größe/Geschosse: beliebig / bis 5 Geschosse

Versetzbar: möglich, aber mit erhöhtem Aufwand und Mehrkosten

Ausstattung: frei nach Kundenwunsch und Nutzungsanforderung

Lichte Raumhöhe: bis zu 2,90m

Abmessungen: 13.000mm, 14.500mm, bzw. 16.000mm Länge / 3.000mm Breite

Besonderheiten: Akustikdecke bereits enthalten, Gebäude in F30.

Mietpreis/m ² :	ab 39,- € pro Monat	-	ab 36 Monaten
	ab 31,- € pro Monat	-	ab 48 Monaten
	ab 26,- € pro Monat	-	bei 60 Monaten Mietlaufzeit

Nebenkosten/m²: ab 375,- € einmalig (Auf- und Abbau)

Bei einer BGF von ca. 3.100m² ergeben sich somit Gesamtkosten für die „Container“ von ca. 7.138.000€ (brutto) für eine Mietlaufzeit von 60 Monaten inklusive des Auf- und Abbaus des Gebäudes.

Kostenermittlung

Variante B2: *Mietsystem ModuLine*[®]

Nutzungsdauer: ab ca. 36 Monate Mindest-Mietdauer bis unbegrenzt (für dauerhafte Nutzung zugelassen!)

Größe/Geschosse: beliebig / bis 5 Geschosse

Versetzbar: möglich, aber mit erhöhtem Aufwand und Mehrkosten

Ausstattung: frei nach Kundenwunsch und Nutzungsanforderung

Lichte Raumhöhe: bis zu 2,90m

Abmessungen: 13.000mm, 14.500mm, bzw. 16.000mm Länge / 3.000mm Breite

Besonderheiten: Akustikdecke bereits enthalten, Gebäude in F30.

Kaufpreis/m²: ab 2.500,- €

Nebenkosten/m²: ab 185,- € (Aufbau)

Bei einer BGF von ca. 3.100m² ergibt sich somit ein Kaufpreis für die „Container“ von ca. 9.905.000€ (brutto) inklusive des Aufbaus des Gebäudes.

Zeitraumen

Variante A: *Mietsystem 60 PLUS EnEV*

Planung:	6-9 Monate	
Produktion:	12-14 Wochen	
Aufstellung:	3-5 Arbeitstage	ab Freigabe ca. 17-19 Wochen
Innenausbau:	4-5 Wochen	

Zeitraumen

Variante B: *Mietsystem ModuLine®*

Planung:	6-9 Monate	
Produktion:	14-16 Wochen	
Aufstellung:	4-5 Arbeitstage	ab Freigabe ca. 27-31 Wochen
Innenausbau:	12-14 Wochen	

Kommunale Leistungen

Schnittstellen

- Beantragung der Baugenehmigung, falls erforderlich
- Erstellung der Fundamente (Maßtoleranzen entsprechend DIN 18202, maximale Höhendifferenz +/- 5 mm) oder Erstellung eines ausreichend tragfähigen Untergrundes mit einem maximalen Höhenunterschied von 250 mm
- Gewährleistung von freier und befestigter Zufahrt und Stellfläche für Schwerlasttransporter und Autokran
- Gestellung eines Hebezeuges (zum Beispiel Mobilkran) für Abladen und Montage sowie Demontage und Aufladen (entfällt bei Kran-LKW bzw. Mobilkran)
- Gestellung von Schutt- bzw. Wertstoffcontainern
- Gestellung von Baustrom 220 V zu Beginn der KLEUSBERG Arbeiten
- Baufeinreinigung
- Anschluss der Medien an die Ver- und Entsorgungsleitungen (Anzahl gemäß Zeichnung bzw. Stellplan)
Die Medienleitungen müssen zu Beginn der KLEUSBERG Arbeiten anschlussfertig verlegt sein
- Anschluss der Regenrohre an das Entwässerungsnetz (ist jedoch nicht zwingend erforderlich)
- Wartung der Anlage im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften
- Wiederherstellung des Aufstellortes nach Abfuhr des Mobilien Mietgebäudes

Grobkostenabschätzung: 695.000€ (brutto) (abhängig von der Klärung der Rahmenparameter)

Die Summe der Grobkostenabschätzung bezieht sich auf die oben genannten Maßnahmen inkl. der dazugehörigen Planungsleistungen. Ausstattungs- und Möblierungskosten sowie die Wiederherstellung des Aufstellortes nach Beendigung der Interimsnutzung sind darin nicht enthalten.

Variante A: Mietsystem 60 PLUS EnEV

Zusammenfassung

Bruttokosten (KG200-700):	6.772.000€ + 695.000€ = <u>7.467.000€</u> Durch absehbar erforderliche Anpassungen der Brandschutzqualitäten sind entwurfsabhängig Kostenaufschläge zu erwarten (Vorschlag zusätzl. Kostenvorsorge: 250.000€).
Zeitplan (ab Freigabe):	17-19 Wochen
Mögliche Mietzeit:	bis 60 Monate
Möglichkeit zum Kauf:	nicht gegeben
Weiteres:	zusätzliche Akustikdecke (kein Standard) in o.g. Kosten bereits beaufschlagt
Flexibilität und Anpassbarkeit der Container:	hoch
Vertikale Erweiterung:	nicht möglich
Versetzbarkeit:	voll versetzbar

Variante B: *Mietsystem ModuLine*®

Zusammenfassung

Bruttokosten (KG200-700): 7.138.000 € + 695.000€ = 7.833.000€ (mieten 60 Monate)

9.905.000 € + 695.000€ = 10.600.000€ (kaufen)

Zeitplan (ab Freigabe): 27-31 Wochen

Mögliche Mietzeit: unbefristet

Möglichkeit zum Kauf: gegeben

Weiteres: inklusive Akustikdecke

Flexibilität und Anpassbarkeit der Container: sehr hoch

Vertikale Erweiterung: möglich

Versetzbarkeit: möglich, aber mit erhöhtem Aufwand und Mehrkosten verbunden

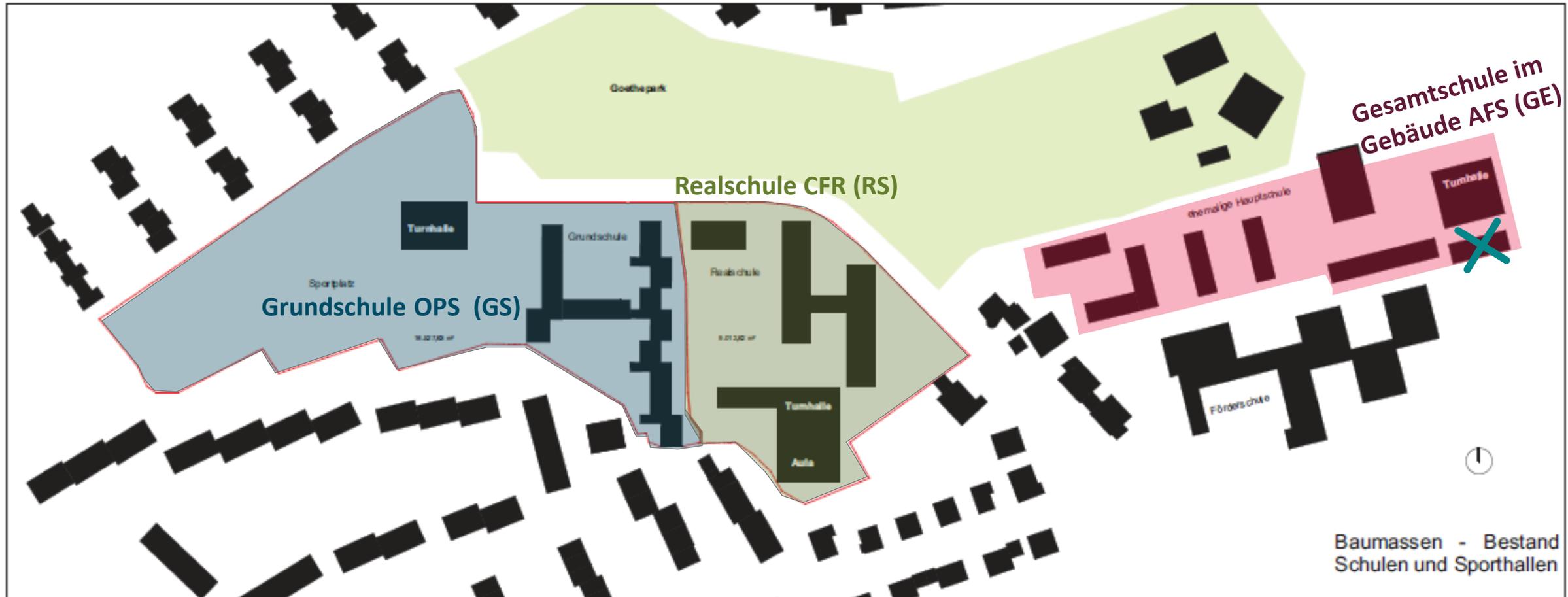
Vorprüfung Szenarien & Varianten der Gesamtschule

Mettmann, 30. November 2022



Aktuelle Situation

Abgänge ab 2024



Annahmen bei Vorprüfung Szenarienanalyse

Ab 2023 reichen die Flächenressourcen der AFS für die Gesamtschule GE nicht mehr aus. Dadurch ergeben sich vier Szenarien für die Jahre 2023 & 2024, von denen die ersten drei bereits von der Stadt Mettmann geprüft worden sind:

1. Die Schulen verbleiben in ihren Gebäuden. Es werden Container für 4 Klassen auf dem Bolzplatz Borner Weg aufgestellt.
2. Die Schulen verbleiben in ihren Gebäuden. Die GE wird 4 Klassenräume der CFR mitnutzen.
3. Die Schulen verbleiben in ihren Gebäuden. Die GE wird die Mensa in der CFR mitnutzen und „gestaucht“
4. Die GE und RS tauschen ihre Gebäude:
 - Ab 2023 werden alle Raumbedarfe gedeckt
 - Ab 2024 reichen die Flächenressourcen der CFR nicht mehr aus, um den alleinigen Bedarf der Gesamtschule zu decken (Mitnutzung der AFS)
 - Ab 2025 reichen die Flächenressourcen der GE in der CFR unter Mitnutzung der AFS nicht mehr aus (zusätzliche Container notwendig)

Abkürzungen:

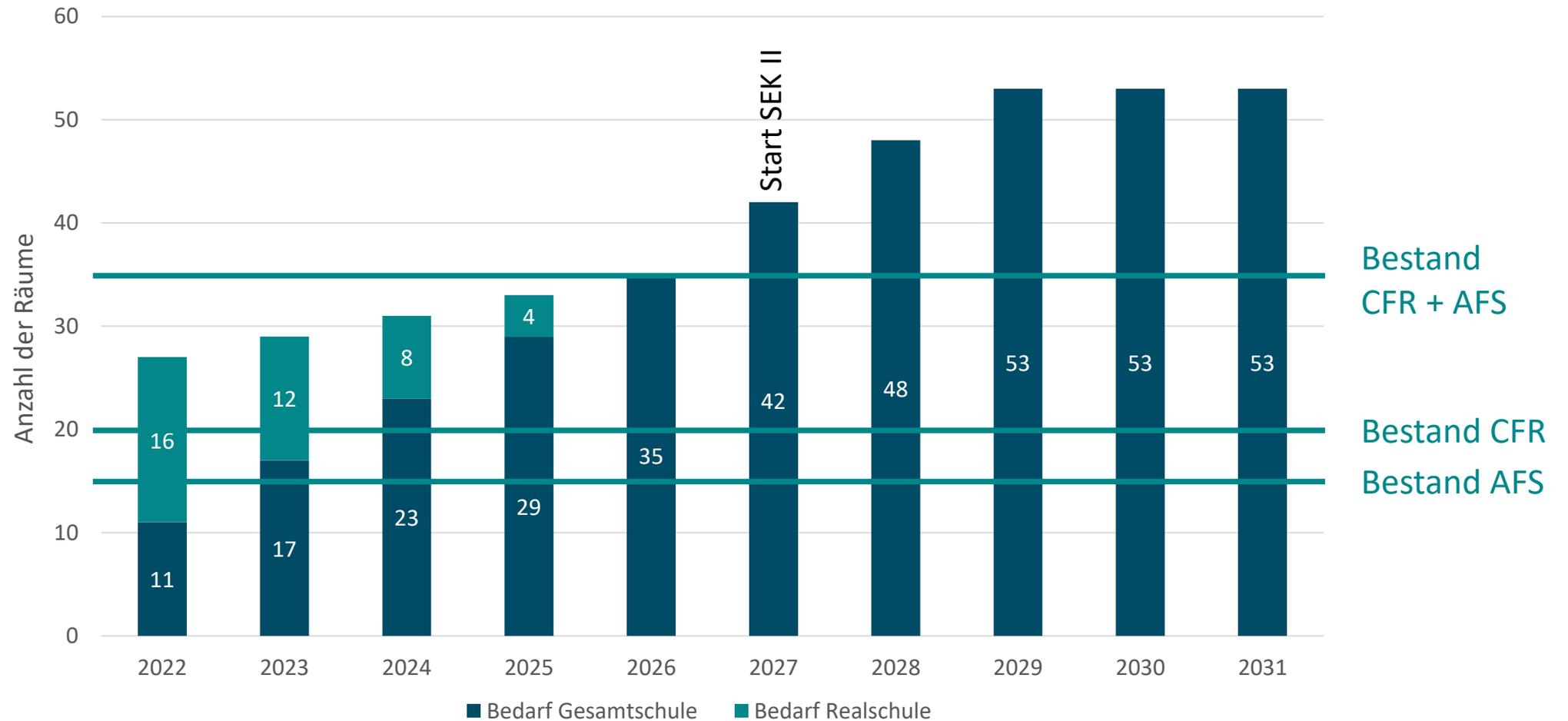
AFS =	Gebäude Anne-Frank-Schule
CFR =	Gebäude Carl-Fuhlrott-Schule
OPS =	Gebäude Otfried-Preußler-Schule
GE =	Gesamtschule
GS =	Grundschule
RS =	Realschule

Die folgenden Diagramme zeigen den Bedarf der Gesamtschule und Realschule an Unterrichts- und Fachräumen für die nächsten Jahre auf.

Dabei ist zu erkennen, dass ab dem Jahr 2023 der Bedarf der Gesamtschule an Unterrichtsräumen höher ist als der Bestand in der AFS.

Außerdem ist zu erkennen, dass ab dem Jahr 2025 der Bestand beider Schulen nicht mehr ausreicht um den Bedarf beider Schule zu decken.

Bedarf- und Bestandsanalyse der Unterricht- und Kursräume in der CFR & AFS



Bedarf- und Bestandsanalyse der Fachräume in der CFR & AFS



Annahmen bei Vorprüfung Variantenanalyse

Die im Folgenden analysierten Varianten sind unabhängig von den vier Szenarien zu betrachten!

Es existieren insbesondere folgende zwei Varianten, die jeweils in mehrere Untervarianten aufgeteilt sind um die Variante ganzheitlich zu beleuchten:

1. Neubau des Gesamtschulgebäudes
2. Sanierung und Erweiterung der CFR als Gesamtschulgebäude

Die räumlichen Anforderungen an die Interimsunterbringung der Gesamtschule werden einen geringeren Umfang als die Anforderungen des finalen Ausbaus haben:

- Wegfall von Cluster-Mitten
- Wegfall allgemeiner Lagerräume (Nutzung vorhandener Kellerflächen)
- Kochküche nur zu Ausgabezwecken

Potentielle Containerstandorte:

- Sportplatz OPS (ca. 60x36m)
- Bolzplatz AFS (ca. 18x36m)
- (ggf. Freiflächen CFR)

Bisher bei der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt:

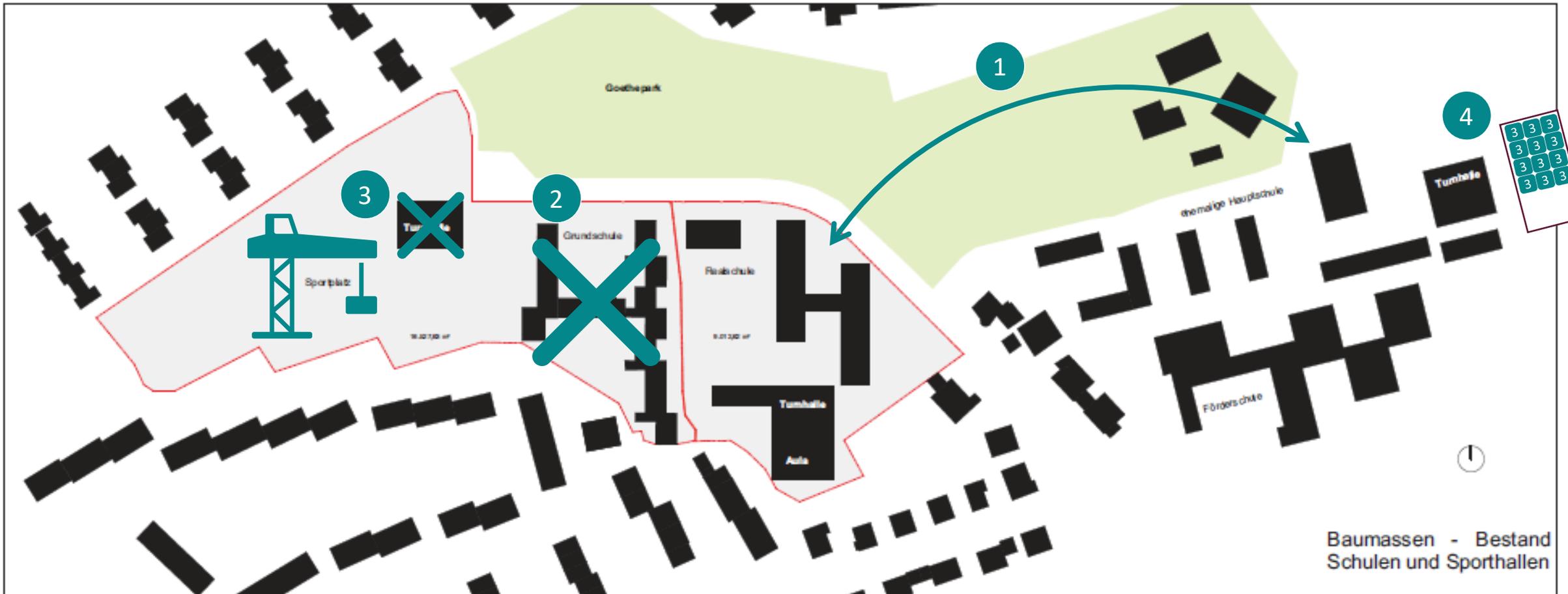
- Schulhoffläche
- Außensportanlagen

Ab dem Jahr 2024 wandert die GS an den Interimsstandort „Auf dem Pfennig“.

Bei Variante 1a wäre eine Nutzungsaufnahme der Grundschule in einem Neubau auf dem Gelände der ehemaligen AFS ein Jahr früher denkbar als bei den Varianten 2a & 2c. Variante 1b wäre sogar noch ein Jahr schneller.

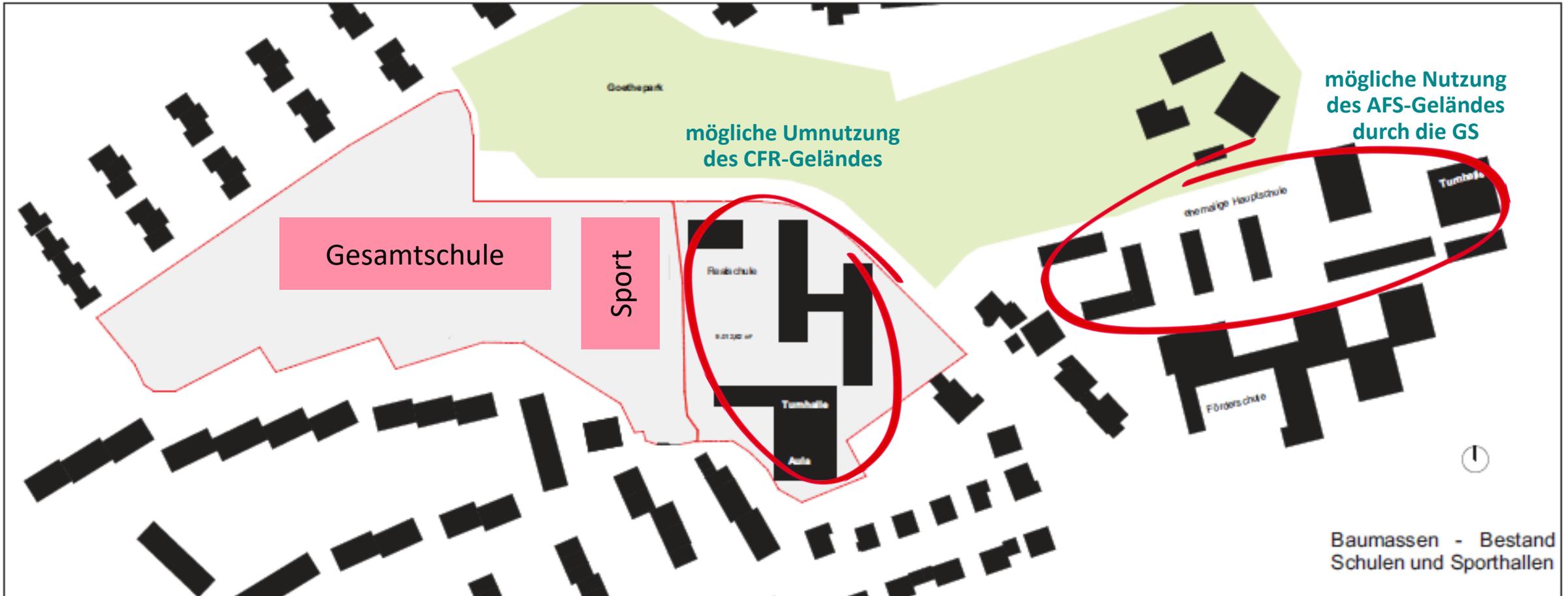
Variante 1a – Komplettneubau Gesamtschule auf dem OPS-Gelände | ein Bauabschnitt

3 = 6x6m, Geschossigkeit gem. Zahl im Quadrat



- 1 Gesamtschule und Realschule nutzen beide Gebäude
- 2 Start des Abrisses der OPS
- 3 Start des Baus der neuen Gesamtschule auf dem Gelände der OPS
- 4 Aufbau der Container auf dem Gelände der AFS um den Gesamtbedarf zu decken

Variante 1a - Neubauten



Variante 1a – Nutzungsverteilung



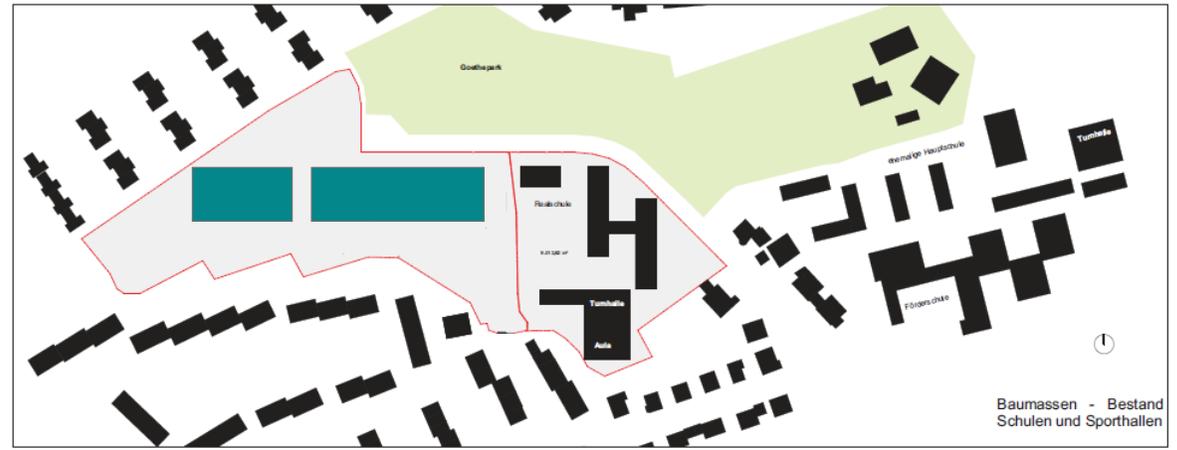
ab 2023



ab 2024



ab 2026



Endzustand

- Gesamtschule
- Realschule
- Grundschule

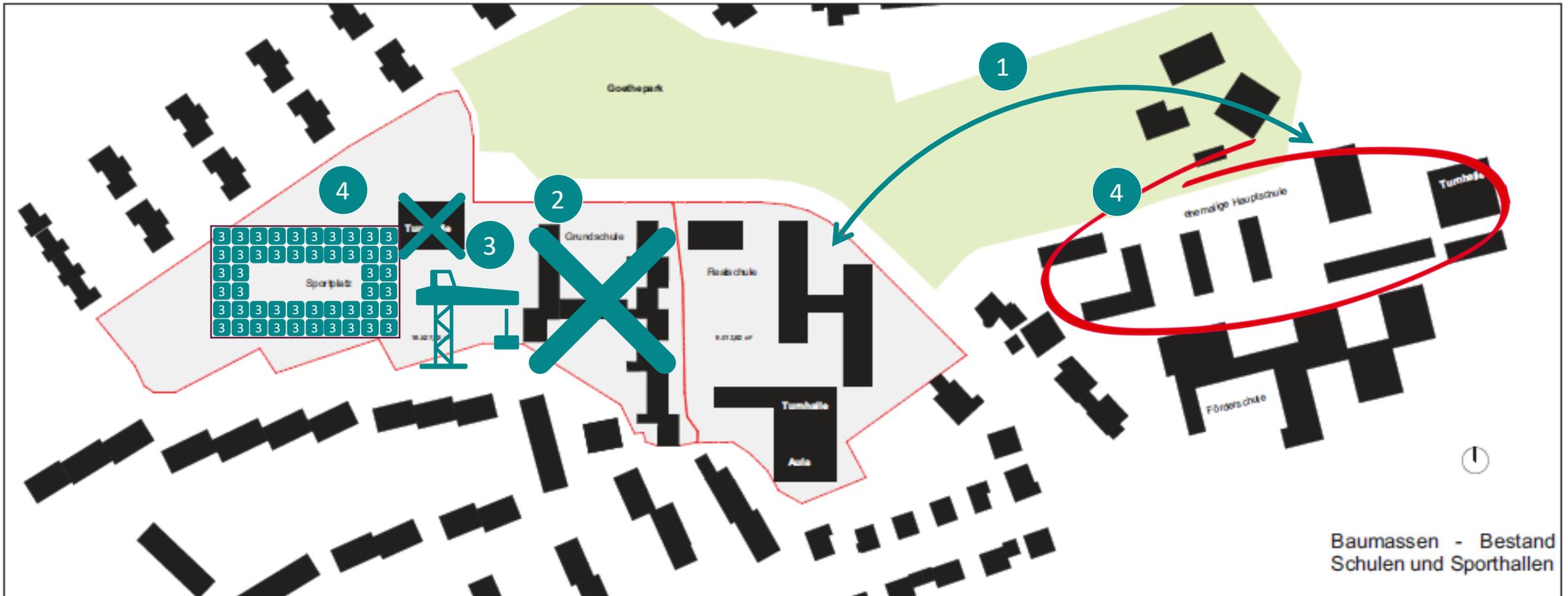
Variante 1a

Steckbrief

Finaler Gebäudestandort GE:	ehemaliges OPS Gelände
Interimsnutzung (bis 2025):	ehemalige CFR und AFS
Interimsnutzung (ab 2025):	ehemalige CFR und AFS + Container auf Grundstück der AFS Sporthallen AFS + CFR
Containerbedarf (in m ²):	ca. 1600 m ²
Mögl. Containerfläche (in m ²):	ca. 2400m ²
Abriss:	OPS Gebäude
Vorteile:	Entwurf kann das gesamte Gelände der OPS berücksichtigen
Nachteile:	Standorte CFR & AFS erst ab Fertigstellung GE umnutzbar, nur Sporthallen CFR + AFS verfügbar in der Interimsphase

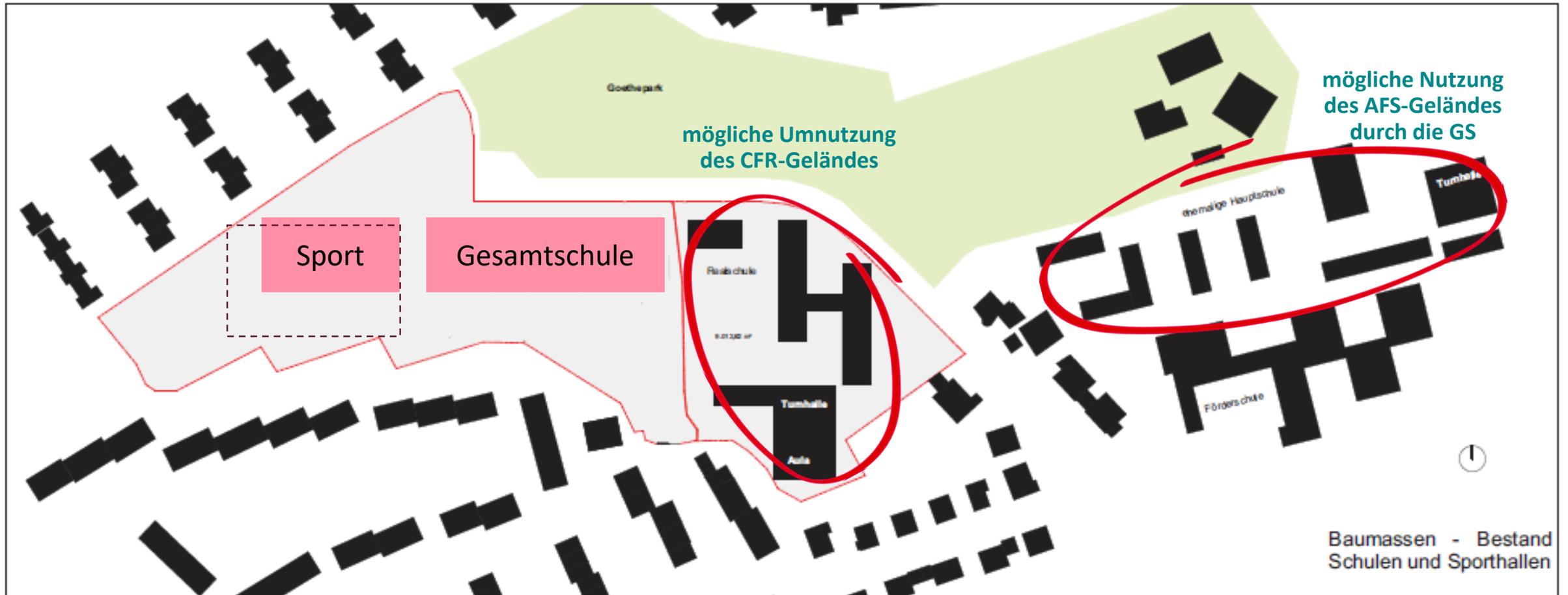
Variante 1b - Komplettneubau der Gesamtschule auf dem OPS-Gelände | zwei Bauabschnitte

3 = 6x6m, Geschossigkeit gem. Zahl im Quadrat



- 1 Gesamtschule und Realschule nutzen beide Gebäude
- 2 Start des Abrisses der OPS
- 3 Start des Baus der neuen Gesamtschule auf dem Gelände der OPS
- 4 Aufbau der Container auf dem Gelände der OPS (gleichzeitig wird das Grundstück der ehemaligen AFS frei)

Variante 1b - Neubauten



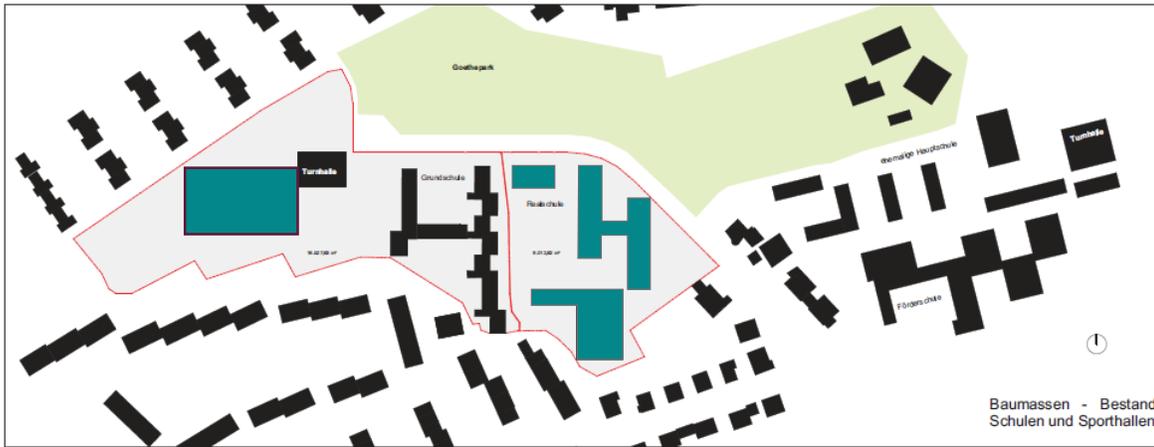
Variante 1b – Nutzungsverteilung



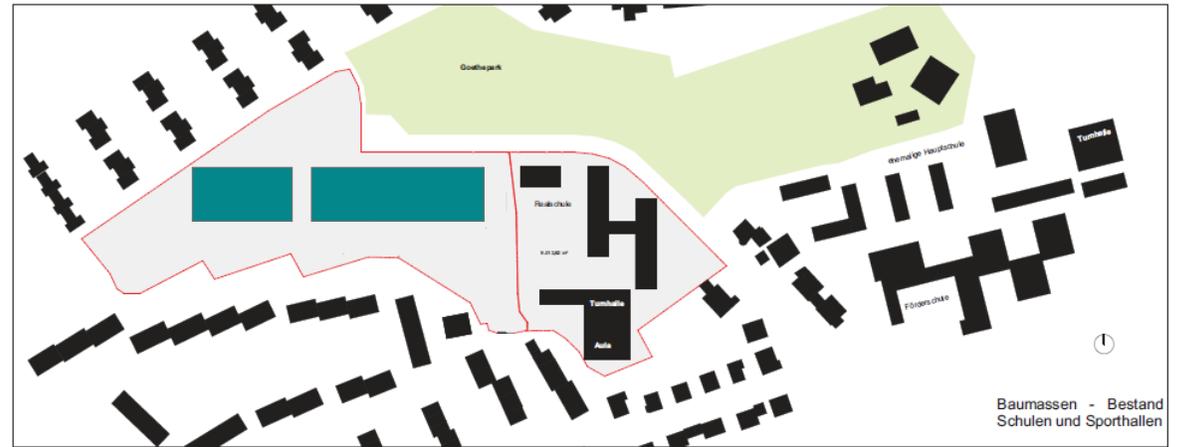
ab 2023



ab 2024



ab 2026



Endzustand

- Gesamtschule
- Realschule
- Grundschule

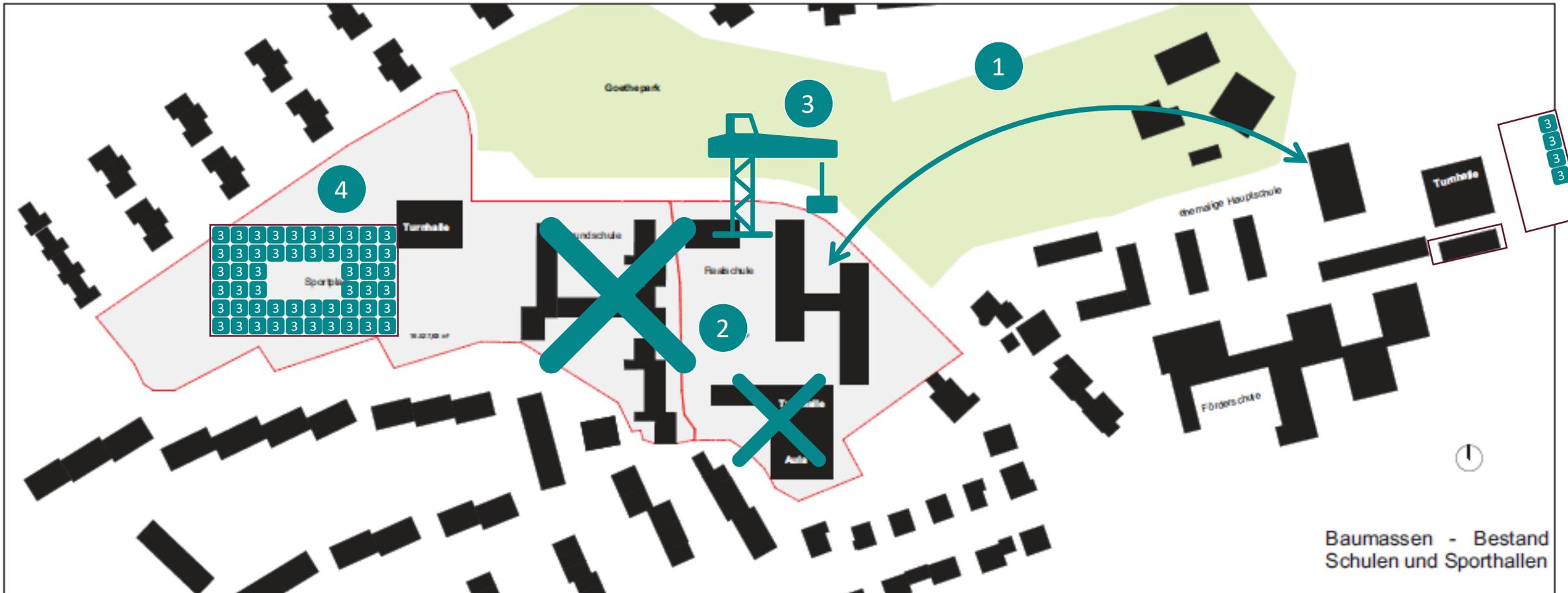
Variante 1b

Steckbrief

Finaler Gebäudestandort GE:	ehemaliges OPS Gelände
Interimsnutzung (bis 2025):	ehemalige CFR und AFS
Interimsnutzung (ab 2025):	ehemalige CFR + Container auf Grundstück der OPS Sporthalle CFR
Containerbedarf (in m ²):	ca. 5400 m ²
Mögl. Containerfläche (in m ²):	ca. 5600 m ²
Abriss:	OPS Gebäude
Vorteile:	Grundstück AFS ab 2025 umnutzbar,
Nachteile:	hoher Containerbedarf = hohe Kosten nur Sporthalle CFR verfügbar in der Interimsphase

Variante 2a – Erweiterung und Sanierung der CFR als Gesamtschule | zwei Bauabschnitte

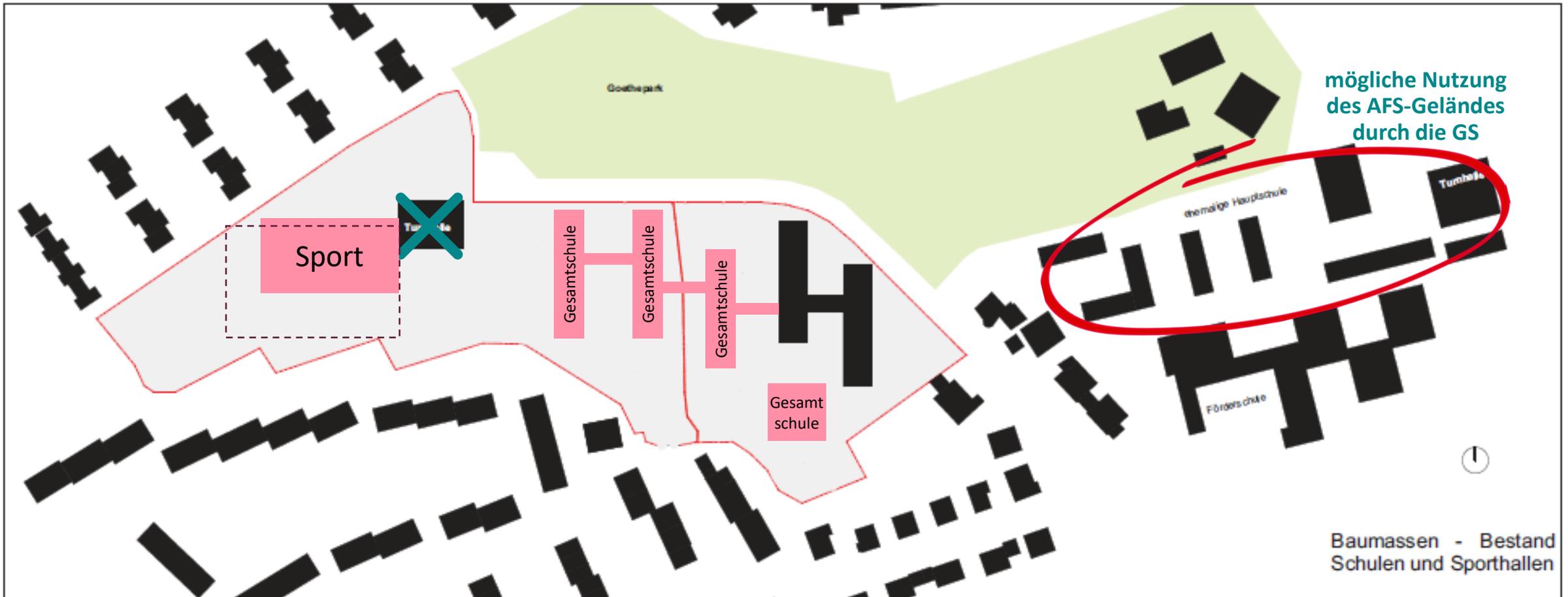
3 = 6x6m, Geschossigkeit gem. Zahl im Quadrat



- 1 Gesamtschule und Realschule nutzen beide Gebäude
- 2 Start des Abrisses der OPS und von Teilen der CFR
- 3 Start der Erweiterung und der Sanierung der CFR als neue Gesamtschule
- 4 Aufbau der Container auf dem Gelände der OPS & AFS (AFS wird weiterhin als Interim genutzt)

Baumassen - Bestand
Schulen und Sporthallen

Variante 2a - Neubauten



Variante 2a – Nutzungsverteilung



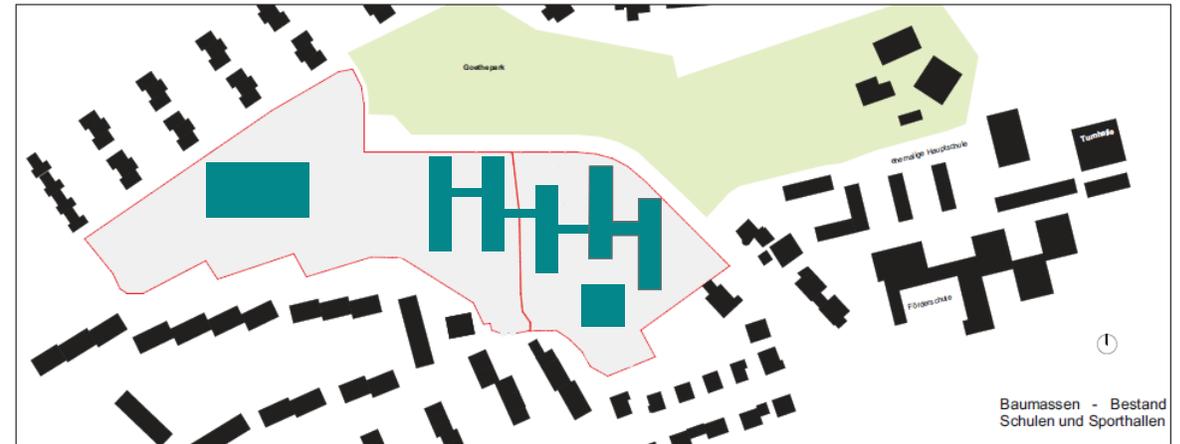
ab 2023



ab 2024



ab 2026



Endzustand

-  Gesamtschule
-  Realschule
-  Grundschule

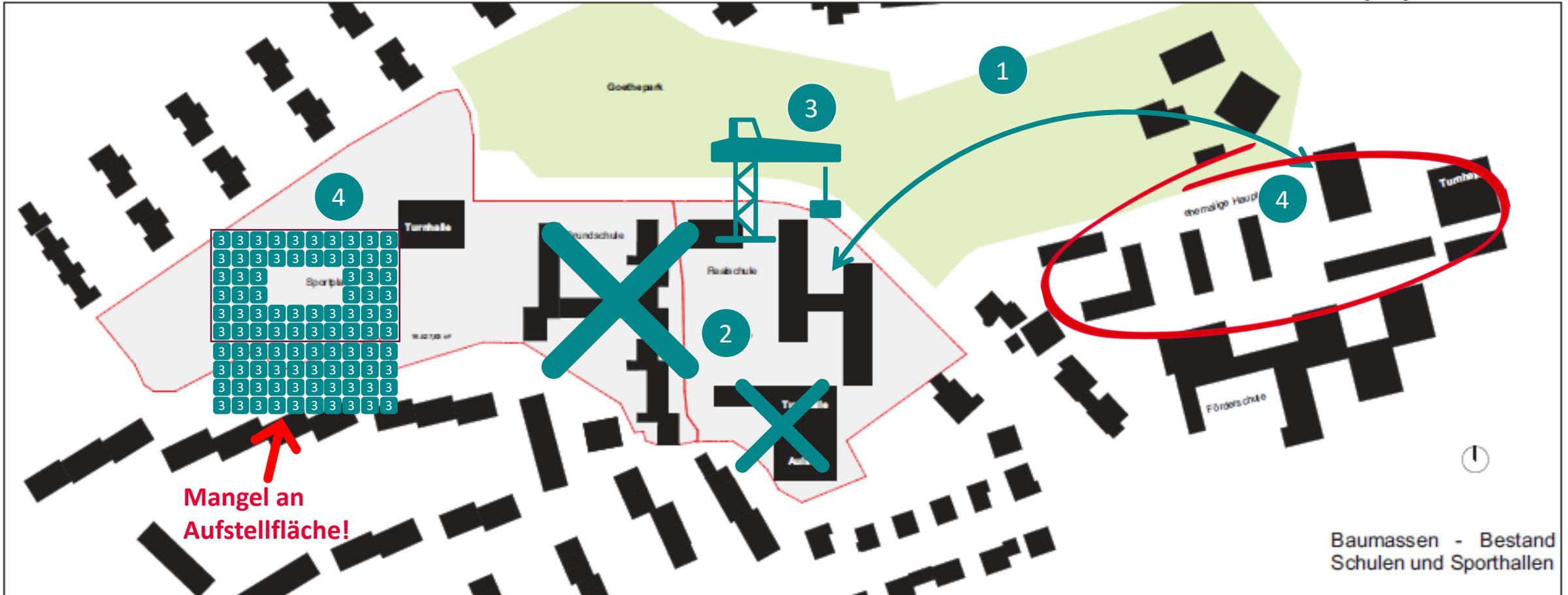
Variante 2a

Steckbrief

Finaler Gebäudestandort GE:	ehemaliges CFR Gelände (Sanierung + Erweiterung des CFR Gebäudes)
Interimsnutzung (bis 2025):	ehemalige CFR und AFS
Interimsnutzung (ab 2025):	ehemalige AFS + Container auf Grundstück der AFS und OPS Sporthallen AFS + OPS
Containerbedarf (in m ²):	ca. 6300 m ²
Mögl. Containerfläche (in m ²):	ca. 8000 m ²
Abriss:	OPS Gebäude + Teile der CFR
Vorteile:	Sanierung der CFR möglich, Möglichkeit der Nutzung zweier Grundstücke für den Neubau (CFR & OPS)
Nachteile:	hoher Containerbedarf = hohe Kosten, nur Sporthallen OPS + AFS verfügbar in der Interimsphase Standort AFS erst ab Fertigstellung GE umnutzbar

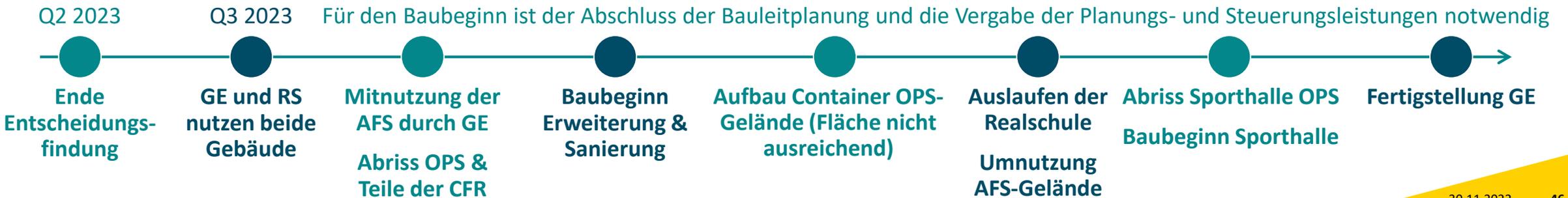
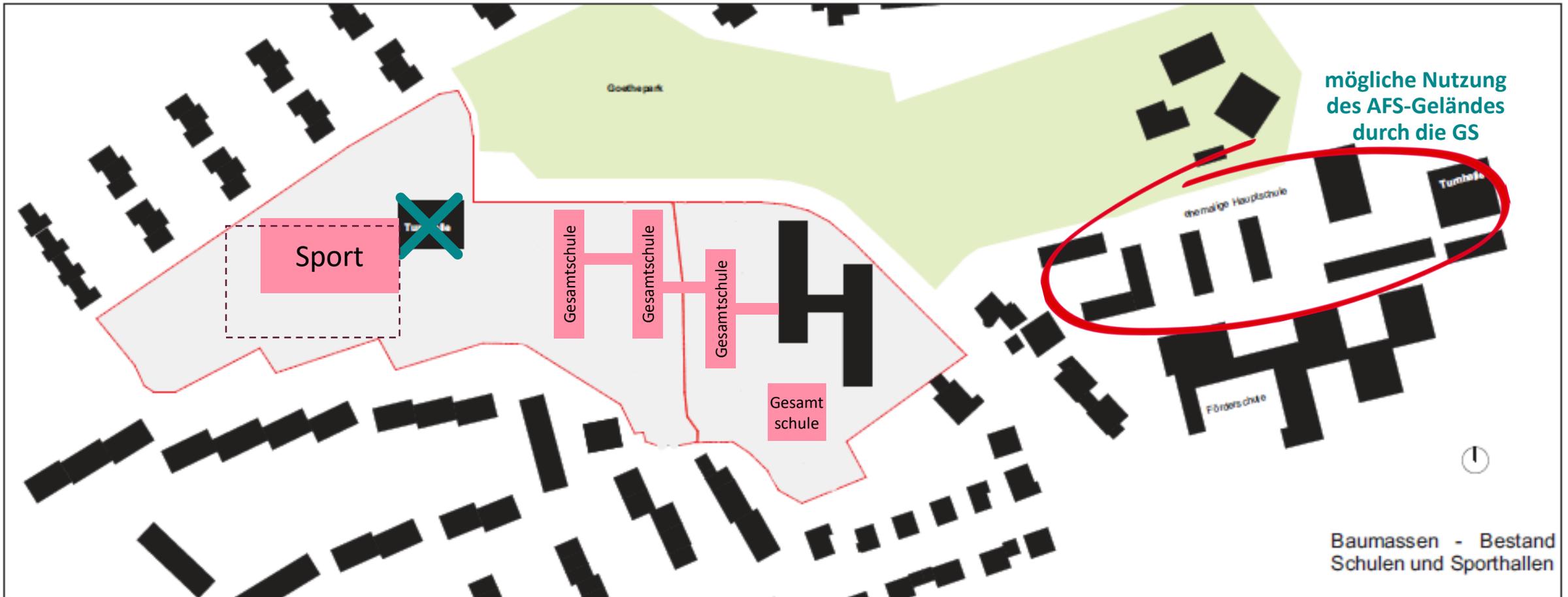
Variante 2b – Erweiterung und Sanierung der CFR als Gesamtschule | zwei Bauabschnitte

3 = 6x6m, Geschossigkeit gem. Zahl im Quadrat



- 1 Gesamtschule und Realschule nutzen beide Gebäude
- 2 Start des Abrisses der OPS und von Teilen der CFR
- 3 Start der Erweiterung und der Sanierung der CFR als neue Gesamtschule
- 4 Aufbau der Container auf dem Gelände der OPS (gleichzeitig wird das Grundstück der ehemaligen AFS frei)

Variante 2b - Neubauten



Variante 2b – Nutzungsverteilung



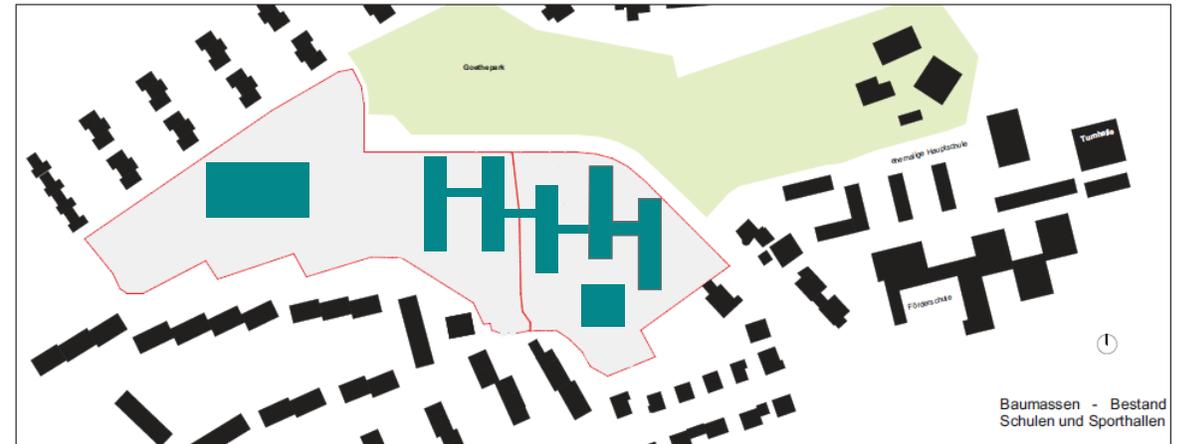
ab 2023



ab 2024



ab 2026



Endzustand

- Gesamtschule
- Realschule
- Grundschule

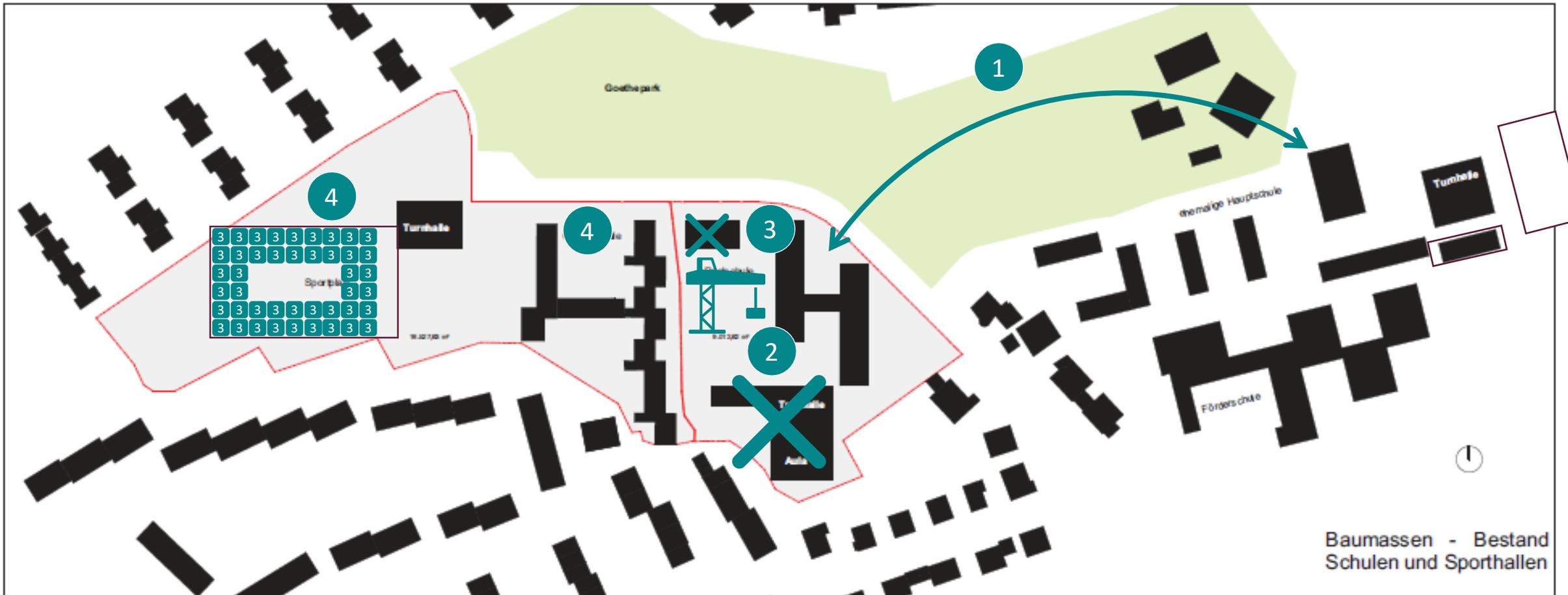
Variante 2b

Steckbrief

Finaler Gebäudestandort GE:	ehemaliges CFR und OPS Gelände (Sanierung + Erweiterung des CFR Gebäudes)
Interimsnutzung (bis 2025):	ehemalige CFR und AFS
Interimsnutzung (ab 2025):	ausschließlich Container auf Grundstück der OPS Sporthalle OPS
Containerbedarf (in m ²):	ca. 10000 m ²
Mögl. Containerfläche (in m ²):	ca. 5600 m ²
Abriss:	OPS Gebäude
Vorteile:	Grundstück AFS ab 2025 umnutzbar,
Nachteile:	sehr hoher Containerbedarf = sehr hohe Kosten, nicht genügend Containerfläche vorhanden nur Sporthalle der OPS verfügbar in der Interimsphase
Empfehlung:	Die Variante sollte nicht weiter verfolgt werden, da zum einen für die Interimsnutzung sehr hohe Kosten zu erwarten sind und zum anderen die Flächen für die Container nicht gegeben sind.

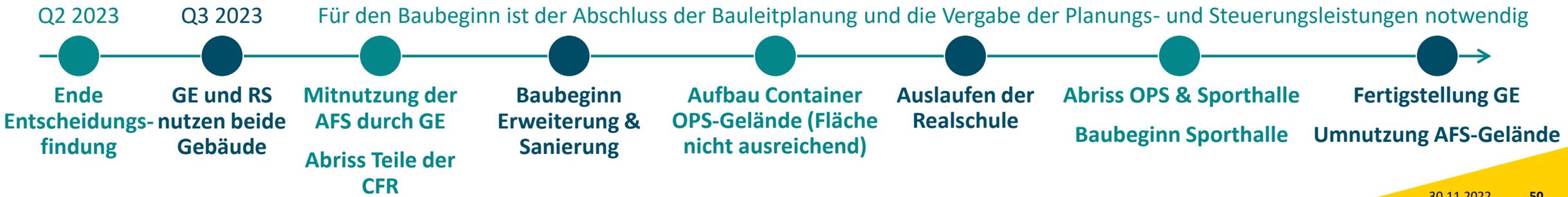
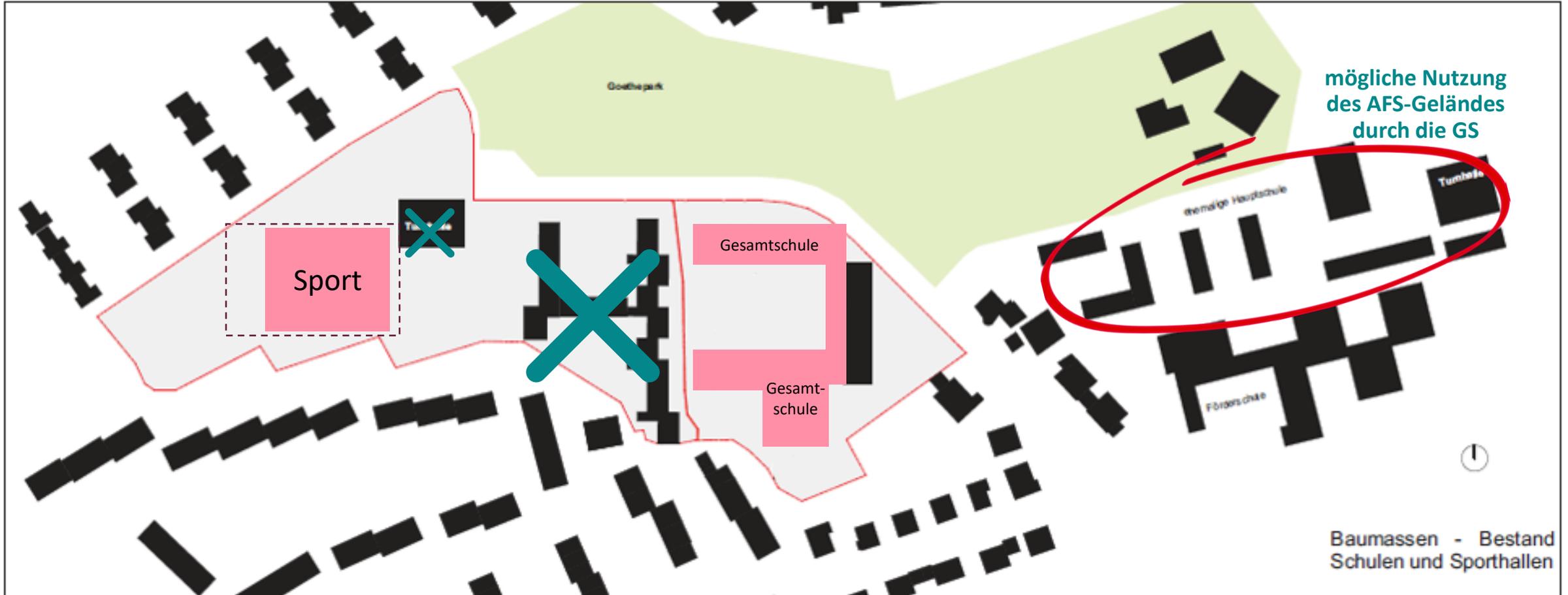
Variante 2c – Erweiterung und Sanierung der CFR als Gesamtschule | zwei Bauabschnitte

3 = 6x6m, Geschossigkeit gem. Zahl im Quadrat



- 1 Gesamtschule und Realschule nutzen beide Gebäude
- 2 Start des Abrisses von Teilen der CFR
- 3 Start der Erweiterung und der Sanierung der CFR als neue Gesamtschule
- 4 Aufbau der Container auf dem Gelände der OPS um den Gesamtbedarf zu decken

Variante 2c - Neubauten



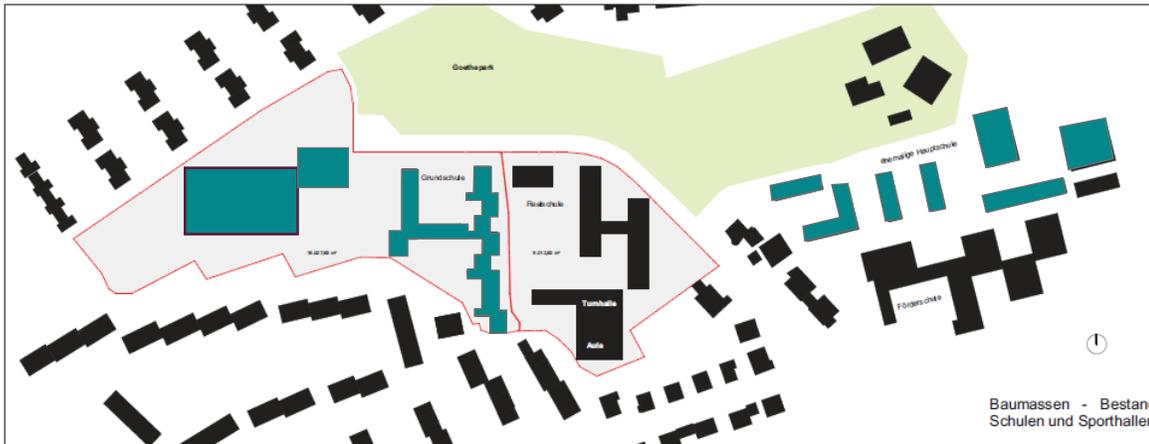
Variante 2c – Nutzungsverteilung



ab 2023



ab 2024



ab 2026



Endzustand

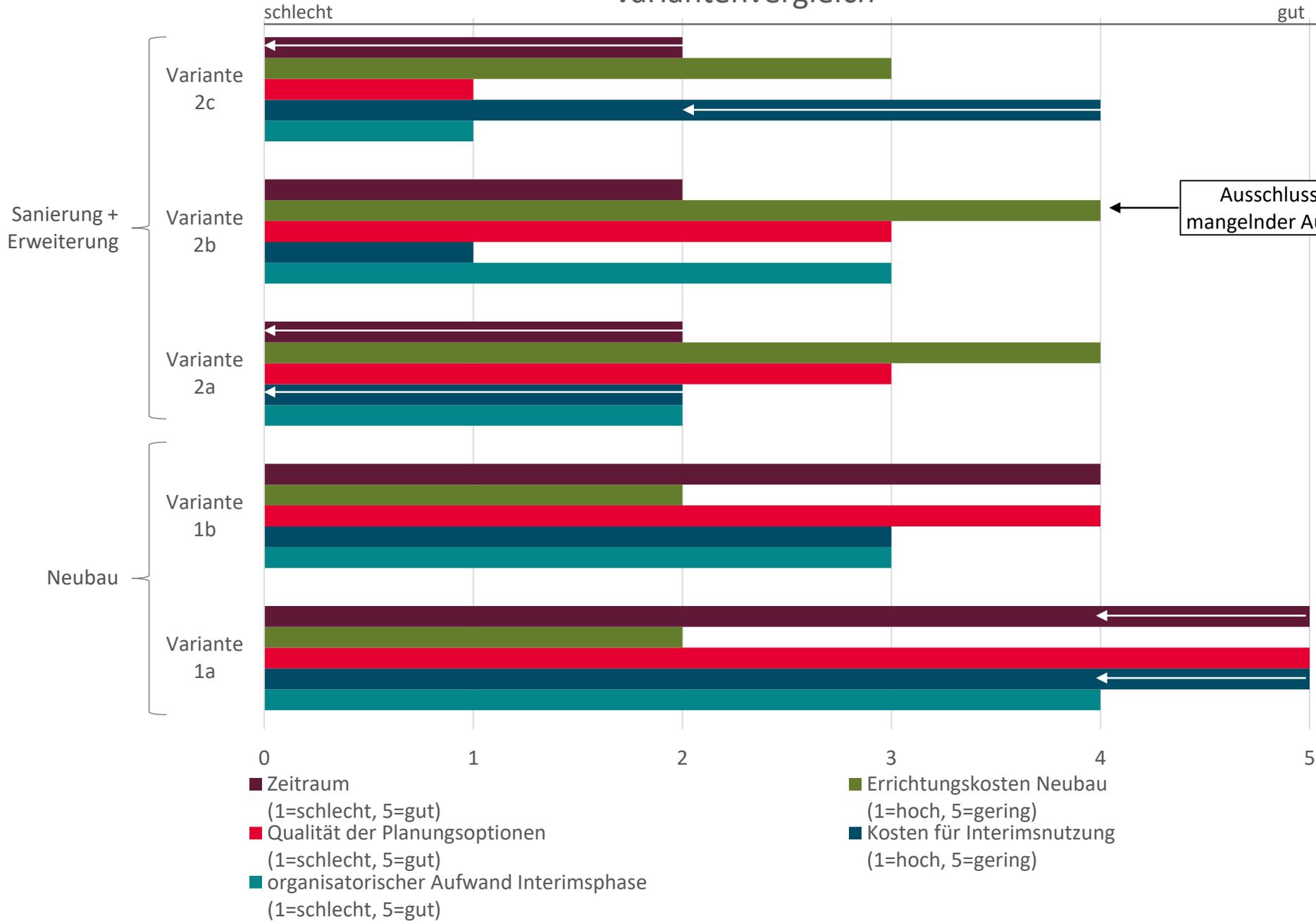
-  Gesamtschule
-  Realschule
-  Grundschule

Variante 2c

Steckbrief

Finaler Gebäudestandort GE:	ehemaliges CFR Gelände (Sanierung + Erweiterung des CFR Gebäudes)
Interimsnutzung (bis 2025):	ehemalige CFR und AFS
Interimsnutzung (ab 2025):	ehemalige AFS und OPS + Container auf Grundstück der OPS und AFS Sporthalle AFS + OPS
Containerbedarf (in m ²):	ca. 4500 m ²
Mögl. Containerfläche (in m ²):	ca. 8000 m ²
Abriss:	Teile der CFR, nach Fertigstellung des Neubaus ist der Abriss der OPS möglich
Vorteile:	Sanierung der CFR möglich
Nachteile:	Sehr hohe Baudichte, hoher Containerbedarf = hohe Kosten, nur Sporthallen OPS + AFS verfügbar in der Interimsphase, Standort AFS erst ab Fertigstellung GE umnutzbar

Variantenvergleich



Ausschlussempfehlung wegen mangelnder Aufstellfläche Container!

Zusätzlich muss bei Betrachtung des AFS-Geländes als mögliches Grundstück für den Neubau der GS der Interimszeitraum der GS berücksichtigt werden:

- Mind. 5 Jahre Interimszeitraum (Variante 1b & 2b)
 - Mind. 6 Jahre Interimszeitraum (Variante 1a)
 - Mind. 7 Jahre Interimszeitraum (Variante 2a & 2c)
- (Auswirkung durch Pfeile dargestellt)

Ebenfalls ist bei Variante 1a & 1b positiv zu bewerten, dass das übrig bleibende Gelände der CFR nachgenutzt werden kann.

Kontakt



Christian Schubert

Manager

T +49 30 25 76 79 - 181

Christian.Schubert@pd-g.de



Tobias Bergen

Consultant

T +49 30 25 76 79 - 428

Tobias.Bergen@pd-g.de



David Grüter

Consultant

T +49 30 25 76 79 - 338

David.Grueter@pd-g.de



PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH

Friedrichstraße 149, 10117 Berlin

T +49 30 25 76 79 - 0

F +49 30 25 76 79 - 199

info@pd-g.de

www.pd-g.de

