

# ARBEITSKREIS: SCHULENTWICKLUNGSPLANUNG IM LANDKREIS FRIESLAND 2019

24. Oktober 2019, Dienstleistungszentrum Varel

## Herzlich Willkommen !

## Pestalozzi- / Heinz-Neukäter Schule

Aktueller Raumbedarf nach Bedarfserhebung der Schulleitung:

ca. 7.480 m<sup>2</sup> BGF (Bruttogrundfläche)

Mögliche Standorte/Liegenschaften

Pestalozzi Varel	HNK- Roffhausen	Sanierung OBS Obenstrohe	Neubau StO OBS Obenstrohe
ca. 5.462 m <sup>2</sup>	ca. 1.965 m <sup>2</sup>	ca. 8.627 m <sup>2</sup> zur Verfügung stehende Fläche bei Auszug OBS	ca. 7.480 m <sup>2</sup>

## Standortanalyse

### Pestalozzi-/Heinz-Neukäter – Schule Oldenburger Str. 7, Varel

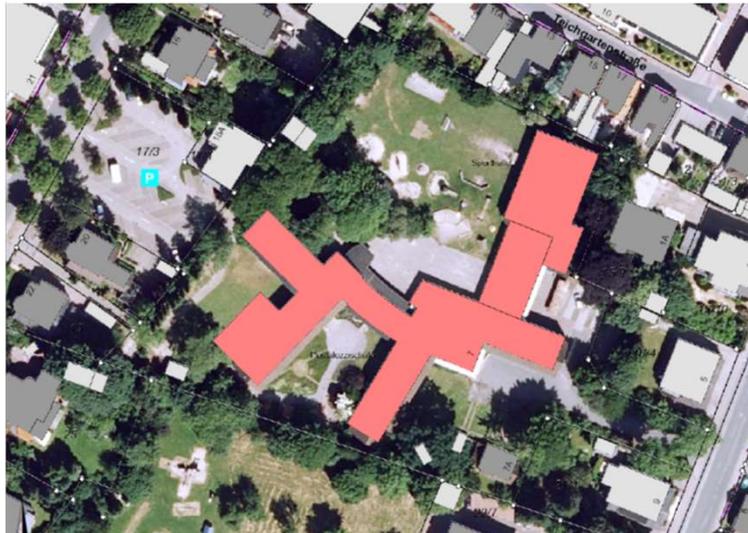
Bruttogrundfläche (BGF): 5.462 m<sup>2</sup>

erforderliche BGF: 7.480 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: 12.375 m<sup>2</sup>

#### Baulicher Zustand:

Erheblicher Sanierungsbedarf/ -stau  
Keine barrierefreie Erschließung der Ebenen vorhanden  
Flächenbestand nicht ausreichend  
Energetische Sanierung erforderlich  
Schallschutz nicht gegeben  
Brandschutzmaßnahmen nur bedingt gegeben



#### Bewertung:

- Generalsanierung erforderlich
  - Barrierefreier Erschließung bedingt möglich
  - Abriss mehrerer Gebäudeteile erforderlich
  - Weitere An- bzw. Neubauten notwendig
  - Schaffung von Ersatzmaßnahmen
  - Erweiterung aufgrund der städtebaulichen Situation nur im begrenzten Maße möglich
  - Schulhofsituation (-)
  - Parkplätze Taxen/Busse (-)
- baukonstruktiv, wirtschaftlich und schul- und bauorganisatorisch ist eine Sanierung dieses Standortes nicht zu empfehlen.

# Standortanalyse

## Ehem. Heinz-Neukäter – Schule Potsdamer Str. 10, Roffhausen

Bruttogrundfläche (BGF): 1.965 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksgröße: 7.160 m<sup>2</sup>

erforderliche BGF: 7.480 m<sup>2</sup>

### Baulicher Zustand:

- teilweise Sanierungsbedarf/ -stau insbesondere E- und Sicherheitstechnik
- barrierefreie Erschließung der Ebenen nicht vorhanden
- Flächenbestand nicht ausreichend
- Energetische Sanierung erforderlich
- Schallschutz nicht gegeben
- Ausreichende Stellplätze für Taxen/Busse/PKW fehlen



### Bewertung:

- Generalsanierung erforderlich
  - Barrierefreier Erschließung bedingt möglich
  - Abriss mehrerer Gebäudeteile erforderlich
  - Weitere An- bzw. Neubauten notwendig
  - Erweiterung aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße nicht möglich
  - Schulhofsituation (-)
  - Parkplätze Taxen/Busse (-)
- Eine Realisierung des Raumbedarfes ist auf diesem Gelände nicht möglich

# Standortanalyse

## Oberschule Obenstrohe Riesweg 21, Varel

Bruttogrundfläche (BGF): 8.627 m<sup>2</sup>

erforderliche BGF: 7.480 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße: 16.916 m<sup>2</sup>

### Baulicher Zustand:

Erheblicher Sanierungsbedarf/ -stau

Keine barrierefreie Erschließung der Ebenen vorhanden

Energetische Sanierung erforderlich

Schallschutz u. Akustik nicht ausreichend

Brandschutzmaßnahmen nur bedingt gegeben



### Bewertung:

- Generalsanierung erforderlich
  - Energetischer Sanierung bedingt möglich, Schwachstellen in der Gebäudehülle können lediglich minimiert werden
  - Barrierefreier Erschließung möglich - aufwendig
  - Flächeneffizienz nicht optimal
  - Evtl. Abriss von Gebäudeteilen erforderlich
  - Evtl. An- bzw. Neubauten notwendig
  - Schulhof in ausreichender Größe vorhanden
  - Barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen notwendig
  - Belastung der OBS mit Baulärm
- Es muss umfangreich saniert werden, um den verschiedenen Anforderungen (Baurecht, Brandschutz, EnergieeinsparVO, Pädagogik, Organisation), trotzdem können Brandschutz, Schallschutz und Energetische Sanierung nur mit Kompromissen umgesetzt werden.

# Standortanalyse

## „Grüne Wiese“ Riesweg, Varel

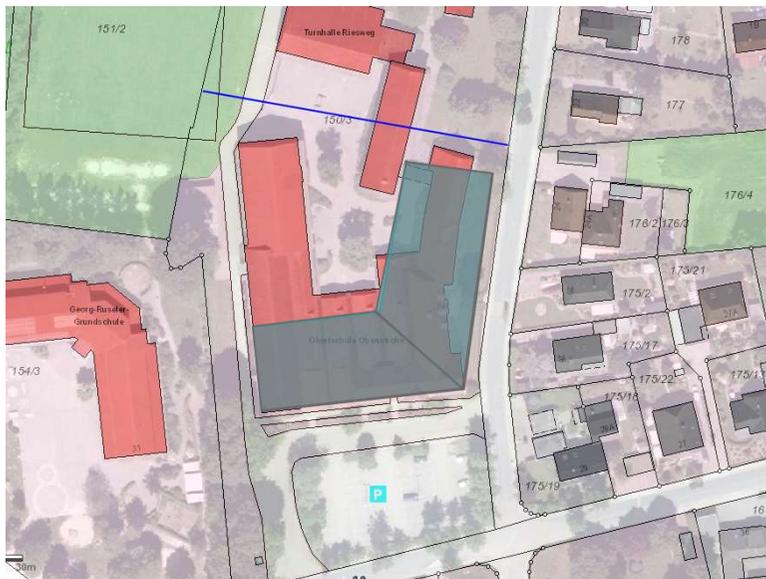
Bruttogrundfläche (BGF): 7.480 m<sup>2</sup>      erforderliche BGF: 7.480 m<sup>2</sup>  
 Vorhandene Grundstücksgröße: ca. 17.000 m<sup>2</sup> - benötigte Grundstücksgröße ca. 12.000 m<sup>2</sup>

### Baulicher Zustand:

- Neubau
- Optimaler Flächeneffizienz
- Optimale Energiebilanz

### Bewertung:

- Bedarfsgerechte Planung der Flächen und Außenbereiche
  - barrierefreie Bushaltestellen vorhanden
  - Brandschutzmaßnahmen können ohne Kompromisse realisiert werden
  - Ebenso der Schallschutz bzw. die Akustik
- 
- Während des Auslaufens der OBS Oberstrohe können die Planungen für einen Neubau sowie Ausschreibungen und Vergaben durchgeführt werden → kurzzeitige Umsetzung der Maßnahme durch vorgefertigte Bauweise



# Standortanalyse

## Zusammenfassung

Pestalozzi Varel	HNK-Roffhausen	OBS Oberstrohe	Grüne Wiese StO O`strohe
5.462 m <sup>2</sup>	1.965 m <sup>2</sup>	8.627 m <sup>2</sup>	7.480 m <sup>2</sup>
• Ca. 14.000.000,-€	./.	• Ca. 15.100.000,-€	• 16.500.000,-€
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung nur bedingt möglich (-)</li> <li>• Barrierefreie Erschließung aufwendig (-)</li> <li>• Parkplatz Busse/Taxen (-)</li> <li>• Schulhofsituation (-)</li> <li>• Schulsport (-)</li> <li>• Sanierung während der Unterrichtszeit nicht möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücksgröße für den Raumbedarf nicht geeignet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Barrierefreie Erschließung aufwendig (-)</li> <li>• Flächenbedarf im Bestand realisierbar (+)</li> <li>• Bautätigkeit während der Unterrichtszeit (-)</li> <li>• Kompromisse bei Brand- u. Schallschutz (-)</li> <li>• Haltestellen müssen saniert werden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedarfsgerechte Planung der Flächen</li> <li>• Optimale Flächeneffizienz</li> <li>• keine Kompromisse bei Brand- und Schallschutz</li> <li>• Optimierung der Bewirtschaftungskosten</li> <li>• Durchgehende Barrierefreiheit</li> <li>• Haltestellen müssen saniert werden</li> </ul>