

Pestalozzischule Sprachheilschule / Schule für Erziehungs- und Lernhilfe Untersuchung zum Alternativstandort "Alte Feuerwache"



Frankfurt am Main, 21. Februar 2006

Raumprogramm und Flächenbedarf

Das für die Planung des Neubaus der Pestalozzischule notwendige Raumprogramm wurde auf der Basis einer Prognoserechnung erstellt:

- 30 "normale" Klassenräumen bei gleichzeitigem Vorhandensein von 18 "Spezialräumen", die bestimmten Tätigkeiten zugeordnet sind,
- Richtwert: Arbeitsplatzgröße pro Schüler von i.M. 2 qm / Arbeitsplatz an "normalen" Schulen, i.M von 3,5 qm / Arbeitsplatz an Sonderschulen und von ca. 4,50 qm / Arbeitsplatz in Unterrichts-Großräumen (inkl. funktionsnotwendige Nebenflächen)
- eine Mindestraumgröße für einen "normalen" Klassenraum von 60 qm (entspricht allgemeinen Planungsvorgaben für erhöhten Platzbedarf an Sonderschulen) plus Differenzierungsraum von 15 qm pro Klassenraum, also 75 qm pro Klassenraum,
- Planungsrichtwert Sonderschulen und Ganztagsschulen inkl. Sporthalle: 25 qm / Schüler (das ergibt für 270 Schüler eine Fläche von 6.750 qm)
- angewandt auf zwei betrachtete Szenarien für 250 bzw. 350 Schüler ergibt sich eine Netto-Raumfläche von 6.250 bis 8.750 qm.

Standortvarianten "Alte Feuerwache" und Umfeld

Mit Blick auf die vor Ort sich darstellende räumliche und flächenhafte Situation bieten sich verschiedene Erweiterungsoptionen (und eine Vielzahl von Modifizierungen dieser Varianten) für die Pestalozzischule am bisherigen Standort selbst bzw. in unmittelbarer Umgebung an:

- 1. Wechsel des Schulstandortes auf das Gelände "Alte Feuerwache"
- 2. Verbleib der Schule am jetzigen Standort und Erweiterung durch das Gelände "Alte Feuerwache" (zwei Schulteile)
- Verbleib der Schule am jetzigen Standort und Erweiterung durch das Gelände "Alte Feuerwache" plus Inanspruchnahme des Zwischenbereiches als Schulhof (ein Schulgelände mit zwei getrennten) Schulgebäuden
- 4. Verbleib der Schule am jetzigen Standort und Erweiterung durch an das Schulgelände angrenzende Flächen

Variante 1: Grundstückstausch - Schule am Standort "Alte Feuerwache"

Mit der Fertigstellung der sich derzeit im Bau befindlichen "Neuen Feuerwache" an der Dietigheimer Straße wird das Gebäude und Gelände der "Alten Feuerwache" (Flurstück Nr. 99/18) an der Schwalbacher Straße frei. Vom heutigen Schulgebäude der Pestalozzischule liegt dieses Grundstück 50 bis 60 m entfernt.

Mit dem Freiwerden der "Alten Feuerwache" stellt sich die Frage, ob dieses Gelände sich nicht als idealer Neubaustandort für die Schule anbietet. Das Gebäude selbst ist für die Schule sowohl von dem Raumprogramm, den Raumgrößen als auch vom Bauzustand her nicht geeignet.

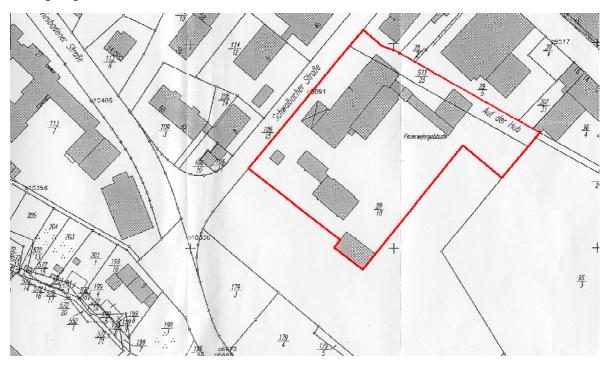


Abb. 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte – Gelände "Alte Feuerwache" mit ungefährer heutiger Nutzungsgrenze

Die "Alte Feuerwache" befindet sich auf Teilen des Flurstückes 99/18 an der Schwalbacher Straße (Abb. 16, Umrißlinie). Der Teil, der gegenwärtig für die Feuerwehr genutzt wird, hat in etwa eine Fläche von 7.720 qm. Für eine zukünftige Nutzung dieses Bereiches muss eine rückwärtige Zufahrt zur "Neuen Feuerwache" freigehalten werden; die Fläche entspricht im Zuschnitt dem mit "Auf der Hub" gekennzeichneten Flurstück 573/23, welches ca. 898 qm Grundstücksfläche aufweist. Somit stehen für eine Neubebauung – bei einer geringfügigen Begradigung des Flächenzuschnittes ca. **7.800 qm zur Verfügung**. Damit ist die Fläche nahezu identisch in ihrer Größe mit dem heutigen Schulgrundstück.



Abb. 2: Baufläche "Alte Feuerwache" / Variante 1 (7.800 qm)

Betrachtet man die beiden Szenarien (6.250 bis 8.750 qm) des Geschoßflächenbedarfs, so käme an diesem Standort nur eine mindestens 3-geschossige Bebauung in Frage (Niedrigszenario) oder das Gelände müsste um angrenzende Flächenteile des Festplatzes erweitert werden:

Beispielberechnung:

	8.750 qm	Bruttogeschoßfläche BGF (inkl. Turnhalle 1.215 qm)
+	2.512 qm	überbaute Grundfläche Schule
т	1.300 qm	überbaute Grundfläche Sporthalle
+	1.500 qm	Pausenhof
+	500 qm	Stellplätze
=	5.812 qm	Fläche für Schule, Sporthalle, Pausenhof, Stellplätze

Damit stehen rund weitere 2.000 qm für Grünanlagen zur Verfügung.

Die hohe Flächenausnutzung dieser Variante (GRZ = 0,7) entspricht den Anforderungen des BauGB nach sparsamer Flächeninanspruchnahme und ist in dem gegebenen städtischen Kontext ohne Funktionseinschränkungen und auch baurechtlich realisierbar.

Vorteile Variante 1:

- die Variante hat die geringste Flächeninanspruchnahme und größte Flächenausnutzung, so dass gegenüber der B-Plan-Variante 7.500 qm Fläche weniger bebaut werden und damit anderen Nutzungen zur Verfügung stehen,
- der Grundstückszuschnitt ist durch Flächentausch gestaltbar, d.h. die jetzige Nutzfläche "Alte Feuerwache" kann durch Tausch von Flächenanteilen des Festplatzes den
 Wünschen angepasst werden (alleinige Entscheidungsbefugnis der Stadt),
- kurzfristig realisierbar, da Feuerwehr Anfang 2008 umsiedelt wird,
- Gebäude kann ggf. schrittweise für den Unterricht genutzt werden, etwa durch Fertigstellung separater Gebäudeabschnitte wie z.B. der Turnhalle,
- 3-geschossiges Gebäude weist kompakten Baukörper mit kurzen Wegen auf (energieeffizient und kostensparend),
- Nebeneffekt ist die städtebauliche Neuordnung dieses Areals, die dringend geboten ist.
- ehemaliges Schulgrundstück und -gebäude können anderweitig verwertet werden,
- Festplatz und überdimensionierte Kreuzung bekommen eine stärkere "Rahmung" und damit eine positive städtebauliche Struktur

Nachteile Variante 1:

- Freimachung des Grundstückes (Abriß Feuerwache) nötig (Bauzeit / Kosten)
- für großzügige Grünzone im Schulumfeld nur begrenzter Platzbedarf gegeben
- kompletter Neubau des gesamten Raumprogramms
- Verwertbarkeit und/oder Abriß der alten Schule ungeklärt
- zusätzliche Kosten für den Abriß des alten Schulgebäudes bei komplettem Neubau der Schule

Variante 2: Schule im Doppelpack - Schulerweiterung um das Gelände "Alte Feuerwache"

Wird eine deutliche Flächenerweiterung des Grundstückes und eine maximal 2-geschossige Architektur angestrebt, ist diese Variante näher zu betrachten. Die beiden Flächen "Pestalozzischule" (6.880 qm) + "Alte Feuerwache" (rund 7.800 qm) ergeben eine Gesamtfläche von 14.680 qm. Dies entspricht dem Flächenbedarfsansatz des B-Plan-Vorentwurfs.



Abb. 3: Baufläche Schulgrundstück + "Alte Feuerwache" / Variante 2 (14.700 gm)

Vorteile Variante 2:

- Flexibilität der Neugestaltung h\u00f6her als bei Variante 1
- mehr als großzügiges Flächendargebot
- aufgrund der großen Flächenverfügbarkeit Außensportbereich integrierbar
- Splittung der Unterstufe (bisheriges Gebäude) und der Mittel-/Oberstufe (neues Gebäude) mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen möglich
- vorhandenes Schulgebäude kann je nach Bewertung der Bausubstanz erhalten werden
- Sanierung/Umbau des vorhandenen Schulgebäudes kann problemlos erfolgen, indem zunächst der Neubau auf dem Grundstück "Alte Feuerwache" errichtet wird und die Schüler für die Sanierungszeit des alten Schulgebäudes dieses nutzen
- rückwärtige Zufahrt zum Festplatz bleibt bestehen

Nachteile Variante 2:

- Grundstück "Alte Feuerwache" steht für eine andere Nutzungsoption oder als Erweiterung des Festplatzes um diese Fläche nicht zur Verfügung
- Weg zwischen beiden Schulteilen nur über Außenbereich und über Distanz von 60 bis 80 m möglich
- ggf. leicht erhöhter Flächenbedarf, weil Dopplung einiger Funktionen erforderlich werden können

 aus städtebaulicher Sicht zwingend notwendige Neugestaltung der Festplatzsituation nicht an den Schulum- und –neubau gebunden (Gefahr, dass der Missstand der Platzorganisation und die Mängel in der Platzgestaltung längerfristig erhalten bleiben)

Variante 3: Schulkomplex mit untergeordneter, temporärer Festplatz-Erschließung

Diese Variante betrachtet eine Vision, die die beiden getrennten Schulteile der Variante 2 durch einen zwischengelagerten Grünzug verbindet. In diesen als Schulhof fungierenden Grünzug kann eine temporäre Zufahrt zum Festplatz für den Bedarf bei Volksfesten integriert werden. Je nach Flächenzuschnitt von Teilflächen der "Alten Feuerwache" und dem westlichen Festplatzrand ergeben sich ca. 8.000 bis 10.500 qm Erweiterungsfläche, so dass eine Gesamtfläche von 15.000 bis 17.000 qm Fläche zur Neugestaltung zur Verfügung steht. Diese Variante kann auch etwas reduziert werden, indem nur Teilbereiche der beiden südlichen Grundstücke einbezogen werden.



Abb. 4: Baufläche Schulgrundstück + "Alte Feuerwache", durch eine Grünanlage (Schulhof) verbunden / Variante 3 (15.800 gm)

Vorteile Variante 3:

- alle positiven Argumente der Variante 2 gelten auch hier
- dem Festplatz abgerungene Flächen im rückwärtigen Zufahrtsbereich können durch Flächenabgabe vom Gelände "Alte Feuerwache" teilweise kompensiert werden
- für die Gebäudearchitektur steht eine sehr attraktive, vielfältig "bespielbare" Fläche zur Verfügung
- das große Flächendargebot ermöglicht ggf. die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes mit weiteren Nutzungen, die von öffentlichem Interesse und einer Schulnutzung nicht hinderlich sind (z.B. Sporthalle für spezifische Sportarten, kleiner Kulturbau o.ä.) oder auch einer öffentlich zugängigen Grünanlage mit Kinderspielplatz, Bolzplatz, Skaterbahn, ...
- Festplatz bekommt durch die Neugestaltung einen attraktiven Abschluß ohne Nutzungseinschränkung
- der überdimensionierte Kreuzungsbereich kann sinnvoll bei der Neugestaltung überarbeitet werden
- die nicht mehr benötigte Zufahrt zur ehemaligen Molkerei (Verlängerung Wiesbadener Straße) kann entfallen und die Fläche in die Neugestaltung einbezogen werden

Nachteile Variante 3:

- die drei ersten Argumente von Variante 2 gelten auch hier
- ggf. Inanspruchnahme weniger Privatgrundstücke
- Neuordnung der Zufahrt zu Grundstück Wiesbadener Str. 6 erforderlich

Variante 4: Erweiterung des vorhandenen Schulgeländes durch angrenzende Flächen

Denkbar ist auch die Möglichkeit, die Teilflächen 179/3 und 179/4 sowie den Straßenabschnitt der ehemaligen Molkereizufahrt über die Länge dieser beiden Flächen dem Schulgrundstück zuzuschlagen (oder auch nur Teile davon). Dies ermöglicht z.B. zunächst die Errichtung eines Neubaus auf dem erweiterten Schulgelände, eine Nutzung dieses Gebäudes während des Umbaus des alten Gebäudes und eine Verbindung der Gebäude zu einem Gebäudekomplex, der durch innenliegende Flure vollständig erschlossen wird. Die linienhafte Ausrichtung der Gebäude in Fortführung der bisherigen Struktur ermöglicht eine funktionale Anbindung des/der benachbarten Kindergartens/Schule "Prescool Accadis", der/die derzeit ebenfalls Erweiterungsabsichten um ein neues Gebäude und Bedarf an einer Turnhallennutzung hat. So könnte ein Schulkomplex entstehen, der Vorteile aus den Synergieeffekten – etwa der Nutzung gemeinsamer Einrichtungen ziehen kann.

Das sich zwischen Festplatz und Pestalozzischule befindende Grundstück Wiesbadener Straße 6 mit dem kleinen Wohnhaus wäre bei dieser Variante sinnvoll in die Umgestaltung der Schule zu integrieren.



Abb. 22: Baufläche Schulgrundstück + südöstliche Erweiterung / Variante 4 (12.000 qm)

Der mehr als großzügige, in seiner Dimension so nicht notwendige Straßenraum (Straßenbreite Wiesbadener Straße 12 m, Schwalbacher Straße 10 m, Kreuzungsbereich dagegen 26 m Radius) im Kreuzungsbereich könnte bei dieser Variante zusätzlich umgestaltet, erheblich reduziert und die Festplatzzufahrt attraktiver werden. Die gewonnenen Flächen könnten dem Festplatz und/oder einer Erweiterung und Neugestaltung der "Alten Feuerwache" für eine neue Nutzung zugeschlagen werden.

Vorteile Variante 4:

- Flächengröße gibt einen mehr als ausreichenden Gestaltungsspielraum
- gute zwischenzeitliche Schulorganisation durch den Teilneubau für die Sanierungszeit möglich
- Schule bleibt entlang des vorhandenen Grünzuges und kann diesen indirekt nutzen
- optimale Ausrichtung der langen Gebäudefronten nach Südwesten
- Abriß des Einfamilienhauses würde die im Widerspruch zum Flächennutzungsplan und zum Regionalplan stehende Bebauung des Auenbereiches beseitigen und den Grünzug aufwerten

- Anbindung der Schule "Accadis" zu einem Schulkomplex und Synergieeffekte durch z.B. gemeinsame Turnhalle
- bauliche Einfassung des Festplatzes an der Südwestseite

Nachteile Variante 4:

- Verfügbarkeit der Erweiterungsflächen ungeklärt
- Abschluß des Festplatzes und Änderung des Kreuzungsbereiches bedarf einer zusätzlichen Neugestaltung
- Zuwegung zum Einfamilienhaus muss planerisch und eigentumsrechtlich neu geordnet oder das Grundstück muss erworben werden

Fazit:

Alle Varianten sind grundsätzlich als Alternativplanung denkbar und ein Schulkomplex an diesen Standortvarianten architektonisch ohne Einschränkung gut gestaltbar. Die Varianten 2 bis 4 bieten großzügig Raum für Ersatz- und/oder Neubau. Für eine Detailuntersuchung sprechen

- 1. die gute innerstädtische, verkehrsgünstige Lage,
- 2. die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf ein wirklich notwendiges Maß,
- 3. der Erhalt einer unversiegelten Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche am Bommersheimer Weg,
- 4. die Akzeptanz bei der Wohnnachbarschaft und
- 5. die städtebaulich gebotene Neuordnung der Festplatzrückseite.

Christine Meinecke