

Prüfung Machbarkeit Neubau KiTa auf Weig- Gelände im Zanders-Areal

Projekt:

Machbarkeit 3-zügige Grundschule, GS21, auf Weig-Gelände im Zanders-Areal

Datum:

15.01.2024

Auftraggeber

Schulbau GmbH Bergisch Gladbach
Konrad-Adenauer-Platz 1
51465 Bergisch Gladbach



Verfasser

3ZW architekten GmbH
Neusser Landstraße 2
50735 Köln

Dipl. Ing. Architektin Miriam Jaeger

AUFGABENSTELLUNG:

Der Auftraggeber hat die Planung der Machbarkeit einer 3-zügigen Grundschule auf dem sogenannten Weig-Gelände, welches sich am südwestlichen Rande des Zanders-Areals in der Stadt Bergisch Gladbach befindet, beauftragt. Dabei war zusätzlich zu ermitteln, ob die Unterbringung einer KiTa auf dem Gelände zusätzlich möglich ist.

HERANGEHENSWEISE:

Neben der Einbeziehung verschiedenster Protagonisten, wie der Zanders-Gruppe, dem Stadtplanungsamt, dem Strunde-Verband, dem Fachbereich 4 (Bildung, Kultur, Schule und Sport) und einer Pädagogischen Beraterin, wurden sämtliche planungsrechtlichen und das Grundstück betreffenden Fakten ermittelt und in die Prüfung miteinbezogen.



Abb. 1: Darstellung Weig-Gelände im Zanders-Areal | Darstellung ist genordet

GRUNDLAGE FÜR FLÄCHENBEDARF KITA:

Durch den AG wurde der Flächenbedarf anhand der vom LVR geforderten Flächen für KITA-Bauten für U3 und Ü3 zur Verfügung gestellt.

AUSGANGSLAGE FÜR NEUBAUTEN NACH BERÜCKSICHTIGUNG SÄMTLICHER FAKTOREN

Die folgende Grafik enthält sämtliche Faktoren, welche nach Abstimmung mit allen wesentlichen Protagonisten, als Ausgangsgrundlage für die Grundstücksbebauung herangezogen werden kann.

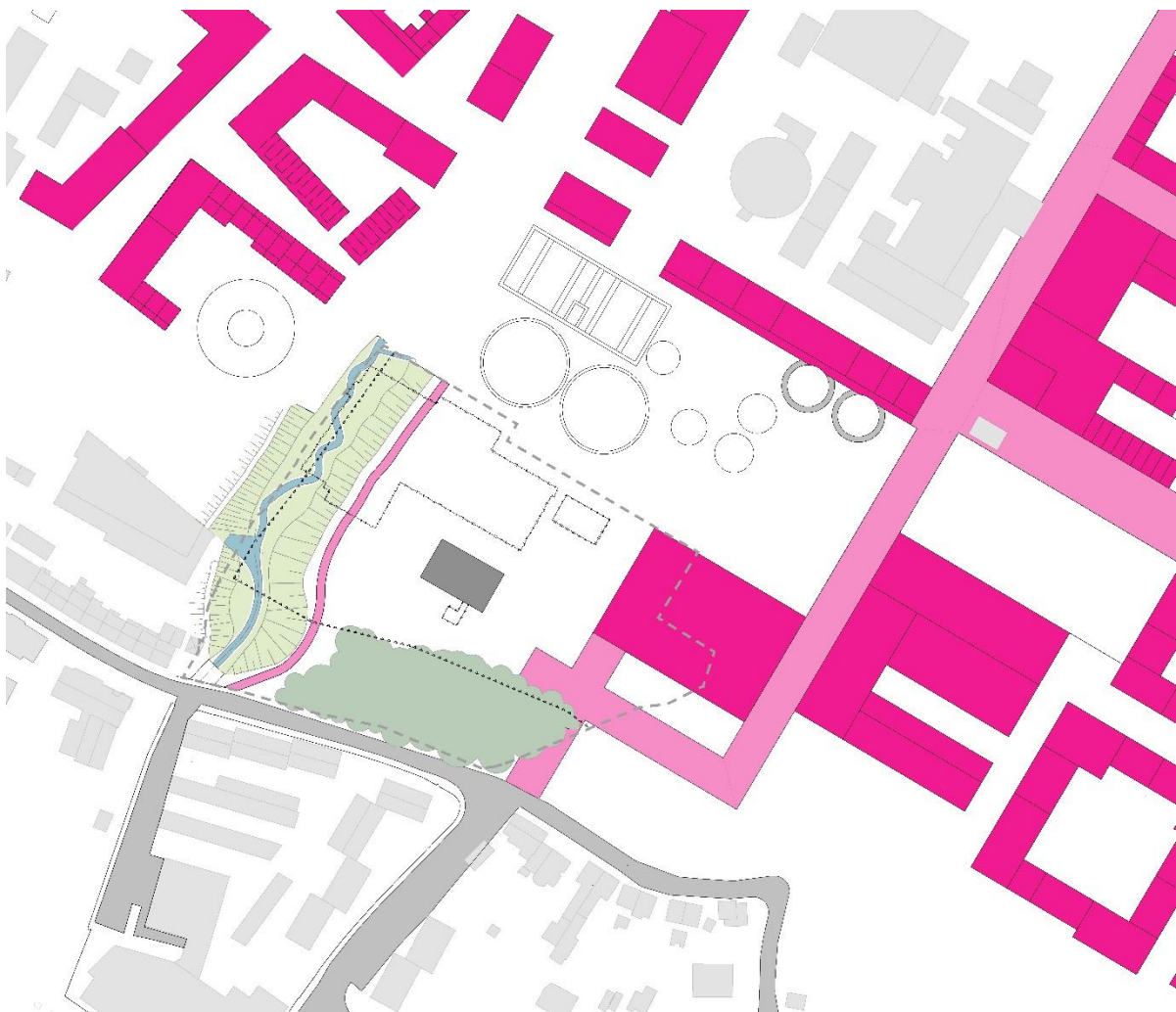


Abb. 2: Darstellung Weig-Gelände unter Berücksichtigung planerischer Vorgaben | Darstellung ist genordet

Die Darstellung zeigt die Ausgangslage vor der Neubauplanung.

Das zu beplanende Grundstück ist als graue Strichlinie dargestellt.

In Pink dargestellt ist die aktuelle Planung der Zanders-Gruppe, in dunkel die Gebäude, in hell die Wegeführung.

Direkt auf das zu beplanende Grundstück reicht ein 9-geschossiges Parkgebäude, welches sich im Nord-Osten des Grundstückes befindet.

Im Westen wird das Grundstück durch die Strunde, einen kleinen Flusslauf, begrenzt. Die Strunde soll nach Angabe des Strunde-Verbandes und des Abwasserwerkes der Stadt Bergisch Gladbach, ausgebaut werden. In dem das Weig-Gelände betreffenden Teilbereich soll ein kleiner Damm entstehen, der das Grundstück vor Hochwasser schützt. Unklar ist die weitere Bearbeitung des Bereiches im Norden hin zum Zanders-Gelände.

Unabhängig davon muss die derzeitige Planung bei der Machbarkeitsstudie berücksichtigt werden. Ggfs kann der mit hellem Pink dargestellte Fuß- und Radweg auf der Deichkrone, die im Wesentlichen die Höhe des Grundstücks aufweist, im Zuge der Planung der Grundschule entfallen. Durch den geplanten Deichbau ist der Neubau lediglich mit Abstand zu der Deichkrone vorzusehen. Genauere Abstimmungen müssen hier mit dem Bauamt noch geklärt werden, da eine geregelte Deichschutzzone nach Aussage des Abwasserverbandes nicht eingehalten werden muss.

Das dunkelgraue Gebäude im zu beplanenden Bereich wird als erhaltenswert eingestuft. Hier soll eine energetische Sanierung, Umbau und Nutzungsänderung des Gebäudes die „Cook + Chill-Mensa“ und den Speisesaal der Schule aufnehmen.

Im südlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein Waldstück, welches erhalten werden muss. Auch ist die dort eingezeichnete Grenzlinie eine Baugrenze, welche im aktuellen Bebauungsplan des Geländes vorhanden ist und daher berücksichtigt werden muss.

Nach Berücksichtigung sämtlicher Faktoren wie zuvor beschrieben verbleibt eine Gesamtfläche von ca. 8.000 Quadratmetern einschl. der nicht zu bebauenden Fläche in der Nähe des Damms. (Grundstücksgröße ca. 16.800)

BERÜCKSICHTIGUNG DER 3-ZÜGIGEN GRUNDSCHULE

Ziel ist die Umsetzung einer dreizügigen Grundschule als inklusive Ganztagschule einschl. Sporthalle und Mensa.

Die Grundlage für den Flächenbedarf stellt das Raumprogramm der Stadt Bergisch Gladbach, welches im Rahmen der ISEP-Studie (Integrierter Schulentwicklungs- und Jugendhilfeplan) der Stadt Bergisch Gladbach für die Primarstufe erarbeitet wurde, dar.

Auf der Grundlage der Flächenbedarfe wurden durch den Verfasser die notwendigen Bruttogeschoßflächen ermittelt.

Diese dienen als Grundlage für die mögliche Bebauung auf dem Grundstück.

Der ruhende Verkehr für die Schule kann nach Aussage der „Projektgruppe Zanders“ in dem noch zu planenden HUB im östlichen Bereich des Grundstücks untergebracht werden

Ein mögliches Ergebnis für den Neubau unter Berücksichtigung sämtlicher Faktoren ist in der folgenden Abbildung dargestellt.



Abb. 3: Darstellung mögliche Bebauung | Darstellung ist genordet

Der Schulneubau muss unter Berücksichtigung der pädagogischen und räumlichen Anforderungen als dreigeschossiger Bau ausgebildet werden. Die Sporthalle kann lediglich als Einfeld-Sporthalle mit einem 2-geschossigen Nebenraumbereich ausgebildet werden. Der Speiseraum/ die Mensa muss um einen Erweiterungsanbau ergänzt werden. Die Anordnung der Gebäude wurde mit den zulässigen Mindestabstandsflächen nach LBO NW geplant.

Grundlage für die Pausenhofausbildung ist die Annahme von mindestens ca. 5 m² / SUS, nach Raumprogramm. Bei einer Fläche von ca. 2.000 m² wird die Mindestanforderung, auch für ca. 400 SUS, eingehalten. Für die nun geplanten 300 SUS wäre das eine Fläche von ca. 6,5 m² / SUS.

FAZIT

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Situation, der zukünftigen Bebauung des Zandersgeländes, der Anforderungen des Strunde-Verbandes und der Anforderung des Raumprogramms für 3-zügige Grundschulen ist für die Bebauung einer KiTa auf dem gleichen Gelände kein Platz vorhanden.