



STANDORTSUCHE - 7. GESAMTSCHULE

TEIL 2 – VERGLEICHENDE STANDORTBETRACHTUNG



Quellennachweis Cover:

Abbildung oben: www.bildungsexperten.net/wissen/was-ist-die-gesamtschule/, 08.09.2020

Abbildung unten: www.rtl.de/cms/tuerkisch-statt-englisch-in-der-schule-wie-sinnvoll-ist-das-4291346.html, 08.09.2020

Inhalt

	Seite
Anlass.....	4
Standort Badische Straße / Rauental	6
Städtebauliche Skizzen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zur Prüfung der Realisierungsmöglichkeiten des Standortes „Badische Straße / Rauental“	10
Standort Bockmühle / Artfabrik-Hotel	13
Skizzen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie Standort Bockmühle / Artfabrik-Hotel	16
Vergleichende Gegenüberstellung	20
Fazit	23
Anlage 1 - Suchraum mit geprüften Standortvorschlägen	26

- Badische Straße / Rauental
- Artfabrik-Hotel / Bockmühle

Die vorliegende Ausarbeitung (Teil 2) der Standortsuche basiert auf einer vorangegangenen Standortanalyse (Teil 1), die die Verwaltung in einer interdisziplinären Arbeitsgruppe erarbeitet hat.

Für den Standort Badische Straße / Rauental sind bereits umfangreichere Informationen zusammengetragen worden. Ferner wurden 2020 für diesen Standort bereits drei Standortskizzen (siehe Teil 1) im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zur Prüfung der Realisierungsmöglichkeiten erarbeitet. Eine der Skizzen erfährt im Rahmen dieser Vertiefung eine Überarbeitung, um zu prüfen, ob eine Realisierung der Gesamtschule möglich ist, ohne das Vereinsheim der Breiten Burschen zu tangieren.

Der Standort Artfabrik-Hotel / Bockmühle wird im Rahmen dieser Vertiefung auf ein ähnliches Informationsniveau wie der Standort Badische Straße / Rauental gehoben, um eine Vergleichbarkeit herzustellen und eine Entscheidung zwischen den Standorten zu ermöglichen.

Der Standort Badische Straße / Rauental ist im Wesentlichen im städtischen Eigentum. Ein Teil der Flächen muss hinzugekauft werden. Der Standort Artfabrik-Hotel muss vollständig angekauft werden.

Die Ergebnisse des Vergleichs werden in einer tabellarischen Übersicht zusammengefasst. Ein Fazit schließt den Bericht ab.

Standort Badische Straße / Rauental



Flächengröße	ca. 2,3 ha (rot) + 0,8 ha (blau)
Eigentumsverhältnisse	Stadt (rot) + Privat (blau)
Flächennutzungsplan	Grünfläche, Fläche für Ver- und Entsorgung
Bebauungsplan	ohne
Bisherige Nutzung / Bebauung	Kleingarten, RC-Hof, Sportanlagen, Parkplatz, Soccerhalle
Topografie	Standort fällt von NO nach SW um ca. 20 m ab
ÖPNV	Busanbindung, temporäre S-Bahn-Ersatzhaltestelle in näherer Zukunft

Der Standort befindet sich außerhalb des ursprünglichen Suchraums, jedoch in Nähe des bisherigen favorisierten Standortes, dem Artfabrik-Hotel. Die gekennzeichnete rote Fläche zeigt eine maximal mögliche Ausdehnung der städtischen Fläche. Möglicherweise lässt sich der Planungsraum durch Ergänzung privater Flächen (blaue Kennzeichnung, Umfang ca. 1 ha) modifizieren. Die Grundstückswirtschaft befindet sich in Gesprächen mit den Eigentümern der nördlichen (blauen) Liegenschaften.

Wesentliche Teile des Planungsraums befinden sich in Nutzung. Die tatsächliche Verfügbarkeit und die mögliche Inanspruchnahme müssen in Gesprächen mit Betroffenen und durch städtebauliche Skizzen konkretisiert werden. Falls Nutzungen verdrängt werden, müssen adäquate Ersatzlösungen gefunden werden.

Im Norden befindet sich eine ca. 7.500 m² städtische Kleingartenanlage. Sie wurde zu Beginn der 2000er Jahre neu aufgebaut. Sie ist in Nutzung und gilt als idealtypisch. Westlich angrenzend zur Kleingartenanlage befindet sich auf städtischem Grund eine Sporthalle, die in den 1990er Jahren errichtet wurde. Sie wird durch den Eigentümer der westlich angrenzenden Soccerhalle betrieben.

Südlich der Kleingartenanlage befinden sich Parkplätze und das Vereinsheim des Fußballvereins Breite Burschen Barmen. Dieser Verein wird durch den Rat der Stadt für seine gelungene Jugendarbeit besonders gelobt. Gemäß Ratsauftrag vom 11.05.2020 (s. Drucksache-Nr. VO/0376/20) darf die Jugendarbeit nicht gefährdet werden. Vielmehr sollen mögliche Synergieeffekte zwischen der 7. Gesamtschule mit der in diesem Zusammenhang zu errichtenden Sporthalle und dem Verein gefördert werden.

Das Vereinsheim der Breiten Burschen wird aktuell erweitert. In diesen Erweiterungsbau fließen auch Eigenleistungen ein. Nach Fertigstellung der Sportplatzhauserweiterung stehen dem Verein Räume mit einer Brutto-Grundfläche (BGF) von 500 m² zur Verfügung. Im Fall einer Überplanung müssen attraktive Ersatzräume (Lage, funktionale Anbindung an die Sportanlage) geschaffen werden. Zudem ist dann auch eine Alternativlösung für den neben dem Sportplatzhaus aufgestellten alten Schwebebahnzug erforderlich.

Angrenzend zur Sportanlage befindet sich der Recycling-Standort der AWG, der voraussichtlich im Frühjahr 2021 aufgegeben und zur Widukindstraße verlagert wird. Über diese Verlagerung wurde bereits vor einigen Jahren unabhängig von der Standortdiskussion um die Errichtung einer Gesamtschule am Standort Badische Straße entschieden.

Südlich des Sportplatzes hat das DAV-Kletterzentrum seinen Standort. Das Kletterzentrum ist nicht Bestandteil des aktuellen Planungsraums. Der Verein plant derzeit eine Erweiterung der Kletteraktivitäten um den Bau von Outdoor-Kletterwänden. In diesem Zusammenhang wurde bereits der Pachtvertrag um die angrenzende städtische Fläche im November 2019 bis Ende 2030 verlängert.

Bei der (bereits erwähnten) nördlich gelegenen und blau gekennzeichneten Fläche handelt es sich strenggenommen um zwei Liegenschaften mit unterschiedlichen Eigentümern. Die nördliche von den zwei Liegenschaften ist eine Brachfläche. Das aufstehende Gebäude wurde bereits vor Jahren zurückgebaut. Die südliche der zwei Liegenschaften ist bebaut und wird durch eine Soccer-Halle genutzt.

Der Bereich Badische Straße / Rauental ist von der Kleingartenanlage und dem RC-Hof abgesehen ein Standort, der durch sportliche Nutzungen geprägt ist. Eine empfindlichere wohnbauliche Nutzung befindet sich lediglich nördlich des Planungsraums. Westlich und südlich dominiert in einigem Abstand die gewerbliche Nutzung. Östlich verläuft die S-Bahn-Linie. Lagegunst, Größe, verkehrliche Erschließung und Umgebungsnutzung sprechen grundsätzlich für den Standort. Schwierig sind die topografischen Verhältnisse durch Geländesprünge südlich und westlich der Kleingartenanlage sowie möglicherweise die geologischen Verhältnisse, die untersucht werden müssen.

Nachfolgend hat die Verwaltung Planungserkenntnisse zusammengetragen, die im weiteren Prozess berücksichtigt werden.

Verkehr:

Der Standort ist von drei Straßen umschlossen. Die Notwendigkeit der verkehrstechnischen Anpassung ist im hohen Maß von der möglichen baulichen Konfiguration abhängig: Gebäudeposition, Gebäudehöhen, Standort und Anzahl der Eingänge.

Der potenzielle Schulstandort Badische Straße wird am nördlichen Rand zusätzlich von der Leibuschstraße erschlossen. Eine mögliche Haupteinschließung erfolgt an diesem Standort über die Badische Straße. Im heutigen Zustand ist die Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs nicht ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs möglich.

Zur Erschließung der Gesamtschule wäre die Badische Straße dahingehend auszubauen, dass die Gehwege in ausreichender Breite von 2,50 m ausgebaut werden. Die Fahrbahn wäre in ihrer Breite so

anzupassen, dass ein Parkstreifen zur Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs angeordnet werden kann. Die Neueinrichtung von Haltestellen entlang der Badischen Straße muss in diesem Zuge auch berücksichtigt werden. Auch in der Leibuschstraße müsste ein Ausbau stattfinden. Die Straße weist heute lediglich einen Gehweg am nördlichen Fahrbahnrand auf. Der an das zu prüfende Grundstück grenzende südliche Fahrbahnrand müsste im Zuge der Erschließungsarbeiten ausgebaut werden. Beidseitiges Parken ist dann in der Leibuschstraße nicht mehr möglich.

Je nach Gebäudeposition und Verortung des Haupteingangs bzw. der Eingänge wäre auch eine Haupterschließung über die Straße Rauental denkbar. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob die vierspurige Straße auf zwei Spuren zurückgebaut werden könnte. Damit könnte die Barrierewirkung reduziert und Raum für andere verkehrstechnische Funktionen (z.B. Hol- und Bringzone) geschaffen werden. Auch das in diesem Bereich der Straße Rauental praktizierte Lkw-Parken sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit in die Planungsüberlegungen für den Straßenraum mit einbezogen werden.

Eine Anbindung an die Schiene ist derzeit nicht gegeben. Für die Zeit des Neubaus des Rauentaler Tunnels ist mit der Einrichtung eines temporären Haltepunktes der S7 südlich des Tunnelausgangs zu rechnen. Die Realisierung eines dauerhaften Haltepunktes wird von Seiten der städtischen Nahverkehrsplanung derzeit für unrealistisch gehalten.

Der Standort ist über verschiedene Buslinien (Linien u.a. 604, 606, 602) ist mit unterschiedlichen Haltestellen erschlossen. Die Haltestellen müssen ausgebaut werden, um ausreichend Aufstellflächen für die Busse bereit zu halten. Ferner muss auch für die Schülerinnen und Schüler ausreichend Raum geschaffen werden, damit sie in sicherer Position auf die Busse warten können bzw. in sicherer Position in die Busse ein- bzw. aus den Bussen aussteigen können.

Umweltaspekte: Klima, Boden, Lärm, Wasserhaushalt, Artenschutz

Der Standort an der Badischen Straße ist in der Klimafunktionskarte überwiegend als Grünanlagen-Klimatop gekennzeichnet und stellt somit eine Freifläche mit hoher Klimaaktivität und klimatischer Ausgleichsfunktion für die umliegende Bebauung dar, sodass eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen besteht.

Weite Teile des Schulstandortes liegen im Gebiet des ehemaligen Galmei-Erzabbaugebietes Zeche Carl – Detmolder Straße. Drei Teilflächen des potenziellen Schulstandortes, die sich in der Kernzone der ermittelten geogenen Belastungen befinden, wurden Anfang der 2000er Jahre mit Landesmitteln nutzungsbezogen saniert. Dabei waren nur die Belastungen des oberen Meters relevant. Neben den vorhandenen Galmeivorkommen, die höhere Schwermetallbelastungen des Aushubmaterials erwarten lassen, verläuft noch als geologische Besonderheit die Grenzlinie Honseler Schichten/Massenkalk durch den südlichen Bereich der Fläche. Der potenzielle Schulstandort liegt damit in einer der für Erdfälle anfälligsten Zonen Wuppertals. Auch die Gebäudeabsenkung „Beyeröhde“ liegt in diesem Grenzbereich. Es besteht deshalb eine hohe Wahrscheinlichkeit für Gründungsmehraufwand.

Es sind unterschiedliche Lärm Aspekte zu berücksichtigen: Lärm der bestehenden Sportanlage sowie der Gewerbelärm des Gewerbegebiets westlich der Rauentaler Straße (Alte Lenneper Straße, Lenneper

Straße), der auf die Schule einwirken könnte. Umgedreht müssen auch der außerschulische Sportanlagen- und Veranstaltungslärm einer neuen Sporthalle, der auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen einwirkt, nach 18. BImSchV beurteilt werden. Technische Anlagen, z.B. RLT-Anlagen, sind nach TA Lärm zu beurteilen.

Ergänzende Hinweise der WSW:

Erfolgt der Neubau der Gesamtschule entlang der Leibuschstraße auf dem oberen Plateau sind sowohl der S- als auch der R-Kanal ausreichend dimensioniert, so dass die Schule ohne weitere Maßnahmen angeschlossen werden kann. Dennoch begrüßt die WSW Energie & Wasser AG sämtliche Aktivitäten und Maßnahmen, die die Versiegelung auf das notwendige Maß reduzieren oder Niederschlagswasser temporär zurückhalten (Gründach, Sickerpflaster, Brauchwasseranlagen für Toiletten oder Bewässerung, unversiegelte Schulhöfe etc).

Wird der Neubau entlang der Badischen Straße auf dem unteren Plateau vorgesehen, müssen sowohl der S- als auch der R-Kanal komplett neu gebaut werden, da dort momentan keine Abwasserleitungen vorhanden sind. Dabei sind für den S-Kanal ca. 355 m bis zur Anbindung an den S-Kanal in der Straße Rauental und für den R-Kanal 365 m bis zur Einleitung in die Wupper mit den entsprechenden Planungs- und Baukosten vorzusehen.

Notwendige Schritte in Stichworten (soweit bereits bekannt):

Gespräche mit angrenzenden Privateigentümern, ob zusätzliche Flächen in das Projekt einbezogen werden können; Bauleitplanung inklusive Gefährdungsabschätzung (bisher waren nur die oberflächennahen Bodenhorizonte relevant), Baugrunduntersuchung (aufgrund der geologischen Besonderheit frühzeitig anzuraten), Lärmuntersuchungen (Sportanlagenlärm nach 18. BImSchV und TA Lärm aufgrund der Gewerbenähe), Entwässerungsstudie, artenschutzrechtliche Untersuchung (Vögel, Fledermäuse, Reptilien ggf. Amphibien), klimatischen-lufthygienisches Fachgutachten und ggf. weiteren Untersuchungen

Städtebauliche Skizzen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zur Prüfung der Realisierungsmöglichkeiten des Standortes „Badische Straße / Rauental“

Im Teil 1 der Standortsuche wurden erste städtebauliche Skizzen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zur Prüfung der Realisierungsmöglichkeiten auf dem Standort Badische Straße vorgestellt.

Bei allen drei Varianten aus Teil 1 wurden die groben Vorgaben eines sechszügigen Schulbaus beachtet und erfüllt bzw. sogar übertroffen.

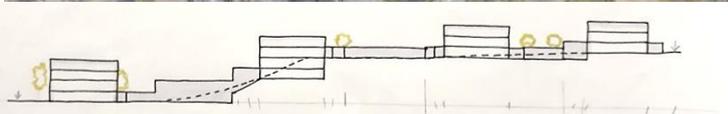
- | | |
|---------------------------|--|
| - Schulgebäude | ca. 22.000 m ² BGF (großzügige Vorgabe, beinhaltet Flächenreserven) |
| - Dreifachsporthalle | 2.500 m ² BGF |
| - Schulhof | 7.500 m ² BGF |
| - Parkflächen/Stellplätze | 2.500 m ² |

Auch allen Konzepten gleich war der Erhalt der Sportplatzanlage und der Kletterhalle des DAV. Das Sportplatzhaus der Breiten Burschen wurde in allen Varianten überplant. Hierfür musste ein Ersatzneubau geschaffen werden oder die Räumlichkeiten werden im Schulkomplex integriert. Der Standort Badische Straße bietet die Möglichkeit einer Schulentwicklung ohne Dependance Lösung. Außerdem sind alle Varianten unter Einbeziehung der zwei privaten Grundstücke im Nord-Westen, an der Badischen Str., konzipiert worden. Stehen diese nicht zur Verfügung, ist der gesamte Komplex zu überdenken. Wird am Standort Badische Straße / Rauental. festgehalten, wäre dann der Erhalt der Sportplatzanlage nicht mehr möglich.

Im Folgenden wird Variante 3 aus Teil 1 noch einmal näher betrachtet.

Darauf aufbauend zeigt die Modifikation, dass der Erhalt des Vereinsheims (Anbau/Vergrößerung des Vereinsheims in 2020) der Breiten Burschen gesichert werden kann.

Ursprüngliche Variante 3 aus Teil 1 der Standortsuche:



- Kleingartenanlage wird überplant
- Erhalt der Sportplatzanlage
- Erhalt der DAV-Kletterhalle inkl. Freiflächen
- Sportplatzhaus der Breiten Burschen wird überplant
- Offene, lockere Baukörper in West/Ost Ausrichtung (4 Einheiten plus Sporthalle)
- Gestaffelte Höhen, Niedrige Geschossigkeit Richtung Sportplatz.
- Drei Schulhöfe zwischen den einzelnen Gebäudeteilen mit südlicher Ausrichtung (=Themenschulhöfe möglich)

- Sporthalle und Mensa östlich des Sportplatzes. Tribünenbau zwischen Sporthalle und -platz möglich
- Parkplatzflächen außen, Tiefgarage notwendig.
- Großzügige Dachterrassen auf jedem Gebäude bieten zusätzlichen Außenraum (Schulhoffläche oder Lernräume).



- **BGF_{gesamt} = ca. 25.500m² zuzgl. Sporthalle, Dachterrasse und Tiefgarage.**
- Vereinsheim Barmer Buben in Schulgebäude integrieren oder neu errichten.

Überarbeitete Variante (3) – Erhalt des Vereinsheims der Breiten Burschen

Die Skizze der Machbarkeitsstudie zeigt, dass auch bei Erhalt des Vereinsheims der Breiten Burschen die groben Vorgaben eines sechszügigen Schulbaus erfüllt werden können:

	SOLL	IST
Schulgebäude	ca. 22.000 m ² BGF (großzügige Vorgabe inkl. Flächenreserven)	22.850m ² BGF
Dreifachsporthalle	2.500 m ² BGF	2.700m ² BGF
Schulhof	7.500 m ² BGF	6.400m ² + 2.500m ² Dachterrassen
Parkflächen/Stellplätze	2.500 m ²	bis 2.700m ² Parkhaus + Parkplätze im Osten



- Kleingartenanlage wird überplant
- Erhalt der Sportplatzanlage
- Erhalt der DAV-Kletterhalle inkl. Freiflächen
- Erhalt des Sportplatzhauses der Breiten Burschen inkl. Freiflächen
- Offene, lockere Baukörper in West/Ost Ausrichtung (4 Einheiten plus Sporthalle)
- Gestaffelte Höhen, Niedrigere Geschossigkeit Richtung Sportplatz.
- Drei Schulhöfe zwischen den einzelnen Gebäudeteilen mit südlicher Ausrichtung (=Themenschulhöfe möglich)
- Sporthalle mit Parkhaus und ggf. Mensa westlich am Raental (Vorteil: Erschließung von Raental aus).
- Parkplatzflächen außen + Tiefgarage/ Parkhaus in Kombination mit Sporthalle
- Großzügige Dachterrassen auf jedem Gebäude bieten zusätzlichen Außenraum (Schulhoffläche oder

Standort Bockmühle / Artfabrik-Hotel



Flächengröße	ca. 1,1 ha Privat + 0,1 ha Stadt
Eigentumsverhältnisse	Privat
Flächennutzungsplan	Gewerbefläche
Bebauungsplan	Ohne
Bisherige Nutzung / Bebauung	Norden: Gewerbe-, Industriehalle, z.Z. Leerstand Süden: Hotel, Flüchtlingsunterkunft z.Z. Leerstand
Topografie	Standort eben
ÖPNV	Busanbindung

Der Standort befindet sich in ca. 500 m Entfernung süd-östlich des Suchraums. Es handelt sich um eine gewerblich-industrielle Brachfläche (Artfabrik-Hotel, Zinn Engels Fabrikgebäude), die sich im unbeplantem Innenbereich (§ 34 BauGB) befindet. Falls wider Erwarten eine Umsetzung nach § 34 BauGB nicht möglich sein sollte und ein Bebauungsplan erforderlich ist, ist eine landesplanerische Abstimmung mit der Bezirksregierung erforderlich, da die formellen landesplanerischen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Schule nicht vorliegen. Die private Liegenschaft (blaue Darstellung) kann durch die ehemalige Krawattenfabrik, die sich heute im städtischen Eigentum (rote Darstellung) befindet und aktuell zwischengenutzt wird, arrondiert werden.

Die Lage in Heckinghausen macht diesen Standort besonders interessant. Heckinghausen verfügt mit Ausnahme des Berufskollegs in der Gewerbeschulstraße bislang über keine weiterführende Schule. Die Realisierung einer Gesamtschule kann zudem durch die Beseitigung eines langjährigen Leerstands einen städtebaulichen Missstand beheben. Das gesamte Quartier könnte durch diese bedeutende Infrastrukturinvestition und die nachhaltige Nutzung eine städtebauliche Aufwertung erfahren. Gleichwohl sind auch die vorhandenen intakten gewerblichen Strukturen im Umfeld zu berücksichtigen und dürfen durch dieses Projekt nicht langfristig verdrängt werden.

Der Standort selbst ist vergleichsweise klein und befindet sich in einem hochverdichteten Raum in einer Gemengelagensituation. Die erforderliche Dreifachsporthalle kann nicht direkt am Standort errichtet werden. Hierfür muss eine Möglichkeit im Umfeld z.B. im Bereich Raental und Badische Straße gefunden werden. Dennoch ist der Standort aus Sicht des Schulträgers sehr gut geeignet (siehe Drucksache-Nr. VO/0377/18):

Hier müsste das ehemalige Hotel („Art Fabrik“) mit einer Bruttogrundrissfläche (BGF) von 6.108m² saniert und umgebaut, die danebenliegenden Fabrikhallen abgerissen und ein Neubau entlang der Straße Bockmühle mit einer BGF von 12.425m² gebaut werden. Die Schule könnte 4-geschossig gebaut werden. Im rückwärtigen Grundstücksbereich ergibt sich eine genügend große Schulhoffläche mit ca. 4.700 m² mit der Option von zuzüglich ca.1.200 m² Dachgartenflächen im Bereich des Neubaus. Die überwiegende Zahl der erforderlichen Stellplätze kann auf dem südlichen Grundstücksbereich nachgewiesen werden.

Diese positive Einschätzung führte letztendlich am 09.07.2018 zu einem Grundsatzbeschluss des Rates zu Gunsten des Standortes. Die Grundstückskaufverhandlungen sind jedoch ergebnislos verlaufen.

Es gibt jedoch wichtige Argumente, die die Eignung des Standortes wieder in Frage stellen.

Verkehr:

Die Straße Bockmühle ist im Bereich des Art Hotels eine Einbahnstraße mit einer Straßenbreite von 4,50 m. Hierüber müssen sowohl der Hol- und Bringverkehr durch Eltern als auch der ÖPNV in Form von Linien- und Einsatzbussen abgewickelt werden.

Das Beispiel des Schulzentrums am Kothen hat gezeigt, dass sich diese Verkehre über eine Einbahnstraße nur bedingt abwickeln lassen. Die geringe Fahrbahnbreite führt zu Behinderungen bei Halte- und Überholvorgängen.

Der Hol- und Bringverkehr durch die sogenannten „Elterntaxis“ wird voraussichtlich den Busverkehr deutlich beeinträchtigen.

Durch das im Umfeld angesiedelte Gewerbe ist zudem in diesem Bereich vermehrt Schwerlastverkehr unterwegs. Das Überholen eines auf der Fahrbahn haltenden Busses durch einen Lkw ist nicht möglich.

Dies kann insgesamt zu gravierenden Verkehrssicherheitsproblemen insbesondere für die zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommenden Schüler führen, die die nur kurz haltenden und parkenden Kraftfahrzeuge sowie Busse auf ihrem Schulweg beachten müssen.

Wird die Planung am Standort Bockmühle weiter vorangetrieben, ist aufgrund dieser schwierigen verkehrlichen Ausgangslage im Planungsprozess ein Verkehrsgutachten für die sichere und leistungsfähige Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung der Belange der schwächsten Verkehrsteilnehmer (Radfahrer, Fußgänger) dringend erforderlich.

Inwieweit es gelingen kann trotz der vorhandenen, beengten Straßenquerschnitte adäquate verkehrsplanerische Lösungsmöglichkeiten für diesen Standort zu entwickeln ist zu prüfen.

Die Verkehrsplanung beurteilt die Fläche an der Straße Bockmühle zur Ansiedlung einer Gesamtschule der angestrebten Größe als problematisch.

Aktuell wird der Standort über die Haltestelle Erwinstraße mit den Linien 602, 604, 611 und 636 erschlossen.

Umweltaspekte: Klima, Boden, Lärm, Artenschutz, Wasserhaushalt

Der Standort ist in der Klimafunktionskarte als Stadtkern-Klimatop dargestellt. Er befindet sich damit in einer Wärmeinsel mit geringer Feuchtigkeit und einem problematischen Luftaustausch. Es ist mit einer Schadstoffbelastung in der Luft zu rechnen.

Aufgrund der industriellen Vornutzung ist der Boden belastet. Das belegt eine orientierende Untersuchung, die im Jahr 2019 erstellt wurde. Von der Bodenbelastung, die sich unter einer vollständig versiegelten Fläche befindet, geht derzeit keine Gefahr für Mensch und Grundwasser aus. Im Fall der Nutzungsänderung, des Rückbaus und des Eingriffs in den Boden sind gleichwohl weitere Untersuchungen und Maßnahmen, wie z.B. die Entsorgung des belasteten Bodens, notwendig.

Der auf die Schule einwirkende Gewerbelärm (typische gewerbliche Flächenschalleistung) muss nach TA Lärm beurteilt werden. Ebenso sind technische Anlagen, z.B. RLT-Anlagen, nach TA Lärm zu beurteilen.

Notwendige Schritte in Stichworten (soweit bereits bekannt):

Bauantrag inklusive diverser Fachgutachten (u.a. Klima/Lufthygiene, Verkehrsgutachten und Lärmuntersuchungen, vertiefende Bodenuntersuchungen etc.)

Skizzen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie Standort Bockmühle / Artfabrik-Hotel

Im Folgenden werden die Skizzen der Machbarkeitsstudie des GMW vom Juli 2018 zur Prüfung der Realisierungsmöglichkeiten auf dem Standort Bockmühle vorgestellt.

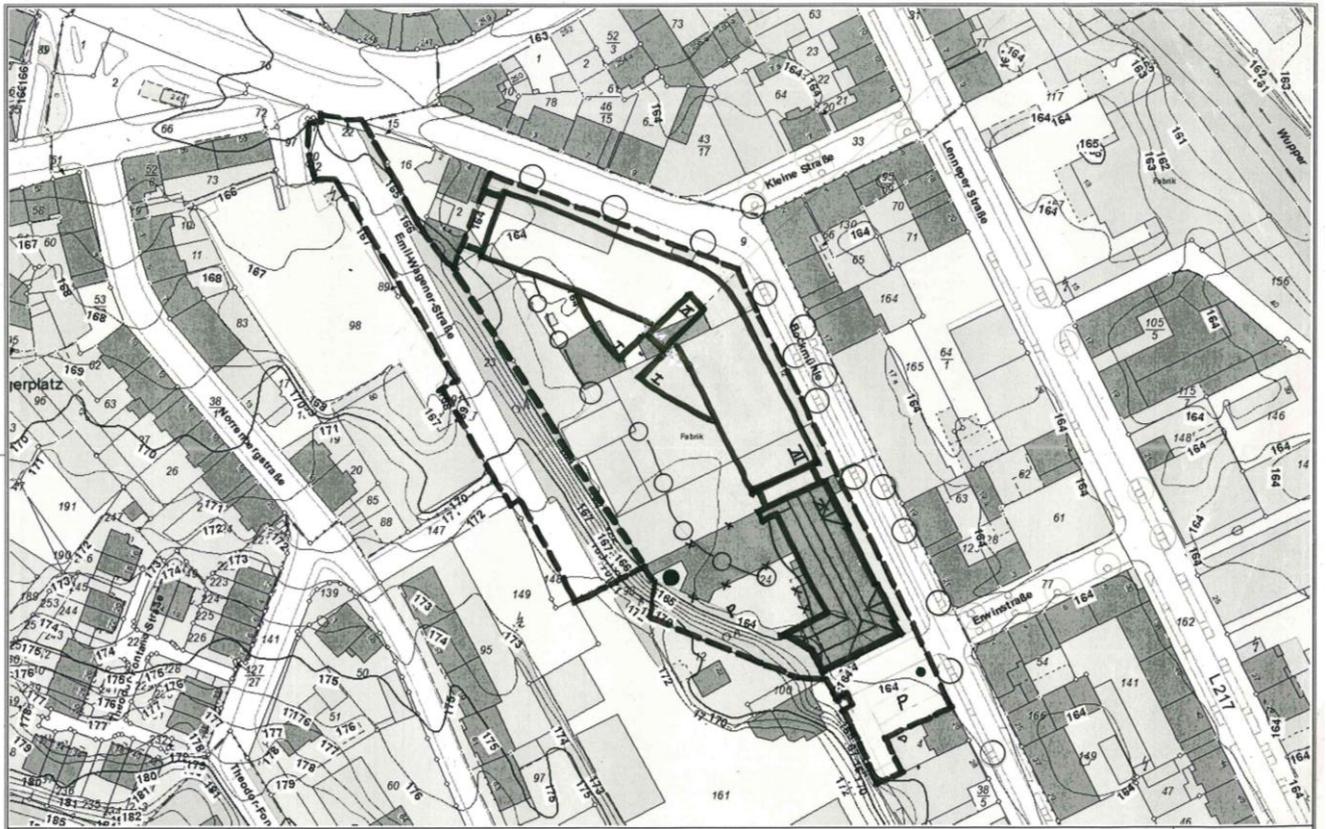
Die groben Vorgaben für einen sechszügigen Schulbau einer Gesamtschule werden beachtet und erfüllt.

	SOLL	IST
Schulgebäude	ca. 22.000 m ² BGF (großzügige Vorgabe inkl. Flächenreserven)	19.180 bis 20.180 m ² BGF (Bestandsgebäude und Neubau Bockmühle) zzgl. 3.800 m ² BGF → Flächen Krawattenfabrik
Dreifachsporthalle	2.500 m ² BGF	realisierbar in ca. 500m fußläufiger Entfernung an der Badischen Straße / Rauental
Schulhof	7.500 m ² BGF	6.000 m ² (inkl. Dachterrassen)
Parkflächen / Stellplätze	2.500 m ²	26 Stellplätze → Grundstück vor dem Artfabrik-Hotel Nachweis für die restlichen Stellplätze erfolgt auf dem rückwärtigen Grundstück und / oder im UG.

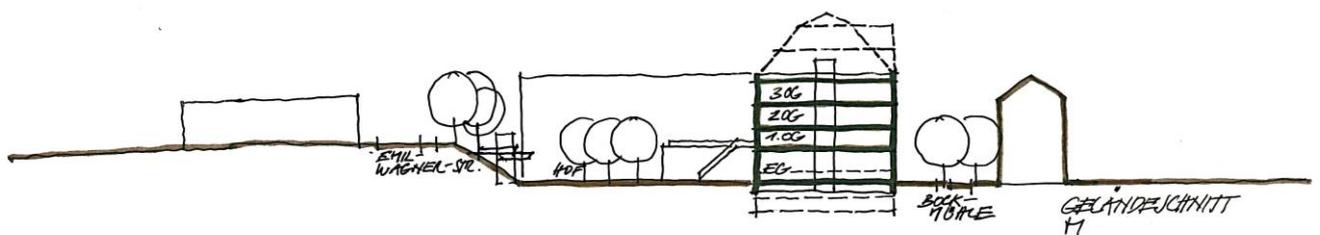
Am Standort Bockmühle können die überwiegenden Gebäudeteile des ehemaligen Artfabrik-Hotels, vorbehaltlich vertiefter Bestandsuntersuchungen (Schadstoffe, Statik, Urheberrechte von Kunstwerken), für den Schulbau genutzt werden. Lediglich der rückwärtige Schenkel des Artfabrik-Hotels soll zugunsten einer großzügigen Außenfläche und besserer Belichtung abgebrochen werden. Die ehemalige Fabrik wird abgebrochen. Dort kann ein Schulneubau als straßenbegleitende Bebauung in der Flucht des Artfabrik-Hotels entstehen. Die Gebäudetiefe des geplanten Neubaus beträgt in den Obergeschossen 21 m und im EG bis zu 36 m. Die Bebauung ist viergeschossig geplant, sie nimmt die Traufhöhe des Artfabrik-Hotels auf. Die Dachfläche des Neubaus soll als begehbare Dachterrasse und Fläche für Photovoltaik nutzbar sein. Im Bereich des zweigeschossigen Mansarddaches des Altbaus sind u. a. Flächen für Technik und die Lüftungszentrale vorgesehen.

Eine erforderliche Dreifachsporthalle sollte auf dem fußläufig ca. 500m entfernten Grundstück Rauental / Badische Straße realisiert werden.

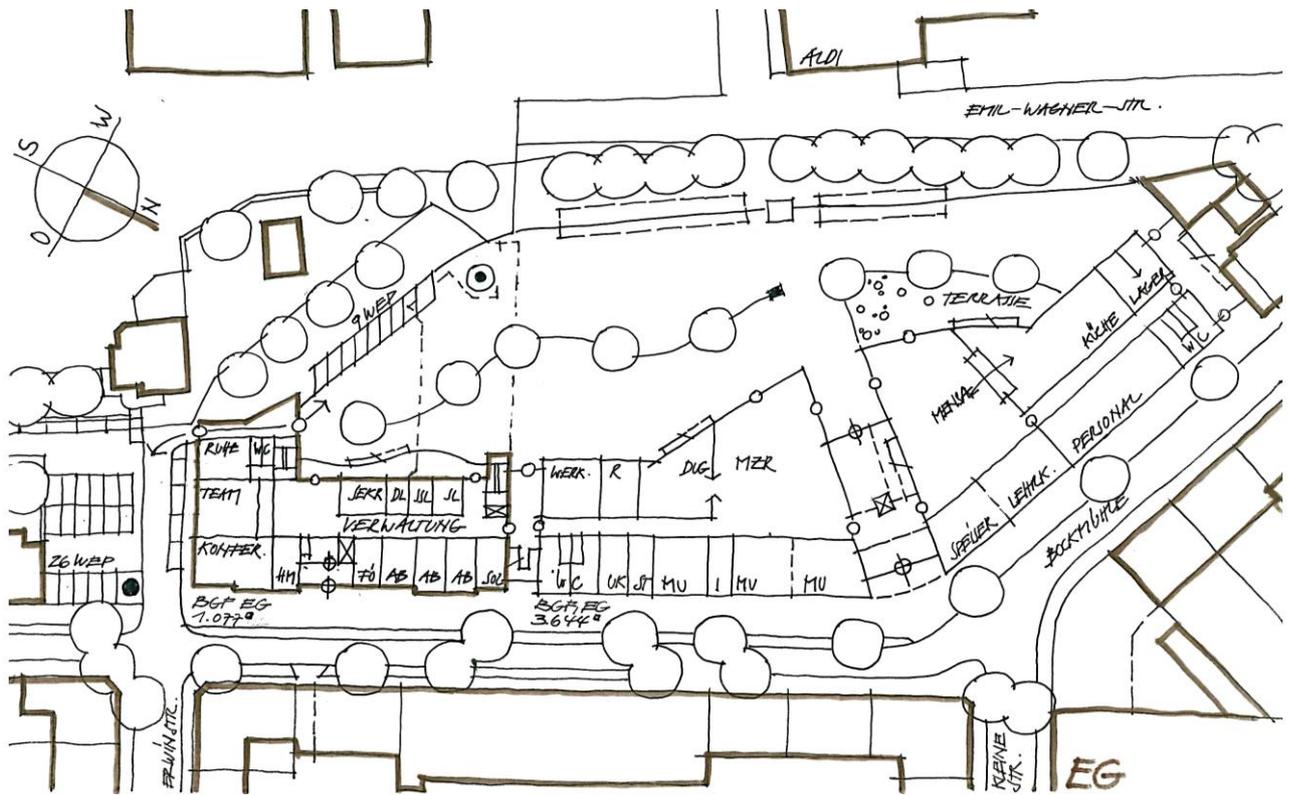
Für eventuell zusätzlich erforderliche Flächen kann das Grundstück der ehemaligen Krawattenfabrik Bockmühle 17 hinzugezogen werden. Das Grundstück befindet sich bereits im städtischen Grundbesitz und wird derzeit als temporärer Stadtteiltreff genutzt.



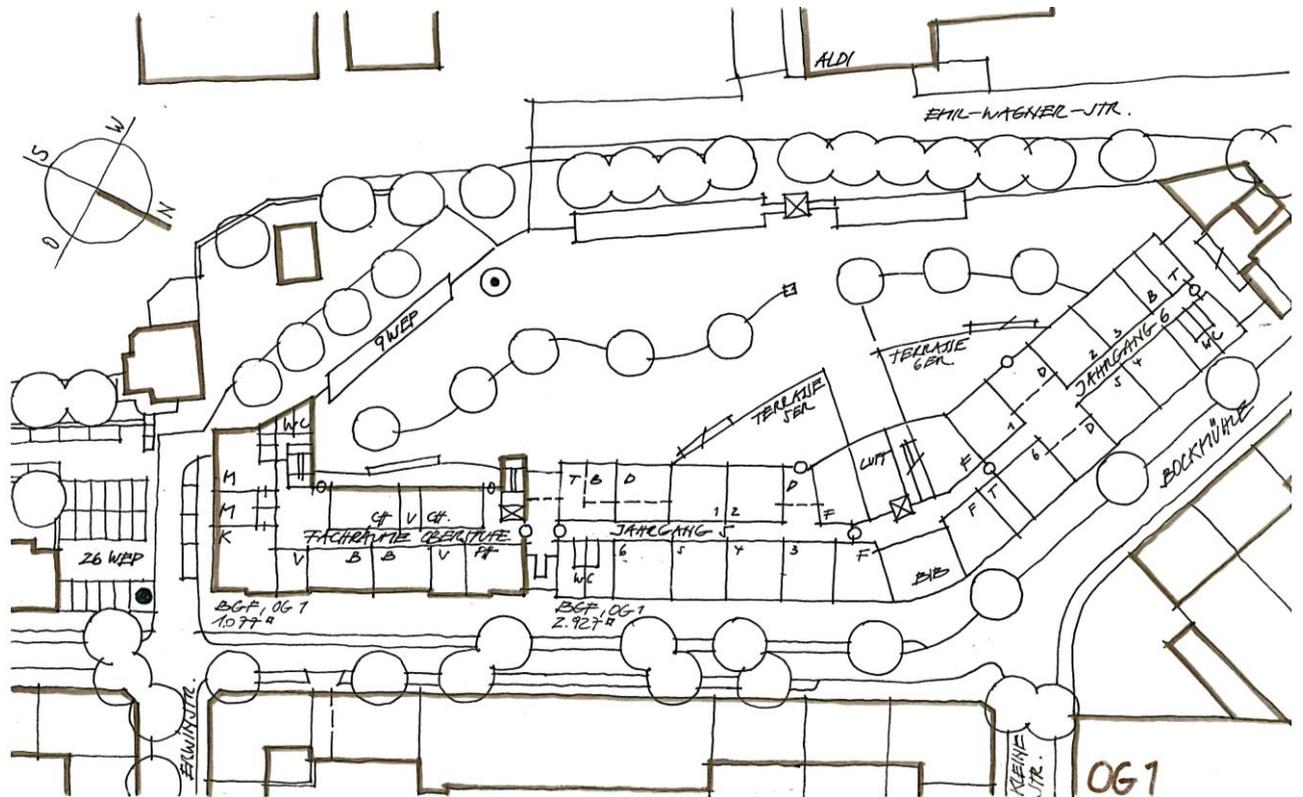
Konzept Bockmühle _ Lageplan



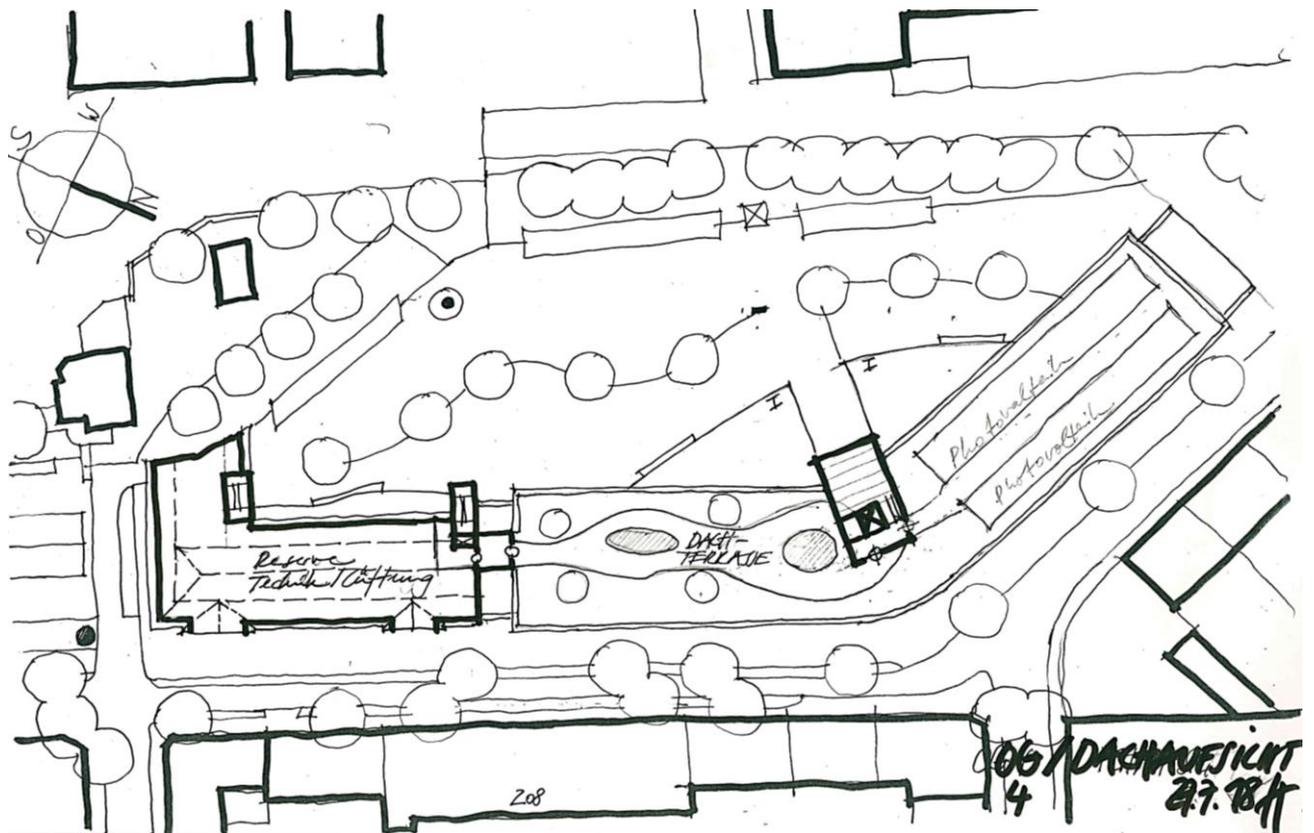
Konzept Bockmühle _ Geländeschnitt West-Ost



Konzept Bockmühle _ Grundriss Erdgeschoss



Konzept Bockmühle _ Grundriss Obergeschoss 1-3

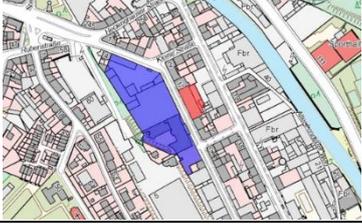


Konzept Bockmühle _ Dachaufsicht

Vergleichende Gegenüberstellung

Kriterien	Standort Bockmühle / Artfabrik 	Wertung	Wertung	Standort Badische Str./ Rauental 
Grundstücksverfügbarkeit	Eigenrealisierung nach Ankauf des Fremdgrundstücks, ggf. gegenüberliegendes städtisches Grundstück nutzbar, Ankauf Speditionsgrundstück Lenneper Straße prüfen	0	0	Eigenrealisierung auf städtischem Grund unter Zukauf von Fremdgrundstücken
Planungsrecht	Kein Bebauungsplan erforderlich, direkt nach §34 BauGB beurteilbar	+	-	Bebauungsplan erforderlich
Lage / Dichte	unmittelbare Nähe Suchraum in Innenstadtrandlage	+	0	Nähe Suchraum in Innenstadtrandlage
Nachverdichtung innerstädtisch	bauliche Schließung Straßenzug	+	0	städtebauliche Neuordnung
Projektfläche	1,2 ha, kompakter, nachhaltiger Baukörper	+	+	3,1 ha, mehr Freiraum Gestaltungsmöglichkeiten
Dependance-Lösung für Sporthalle	Getrennte Standorte für Schule und Sporthalle: Realisierung der Sporthalle am Standort Badische Straße	0	+	Realisierung des Schulgebäudes und der Sporthalle auf einem Standort
Nutzungsverdrängung / Entwicklungsperspektive	Brachfläche mit offener Nutzungsperspektive, Bestandsgebäude Artfabrik überwiegend nutzbar	+	-	Verdrängung einer Kleingartenanlage mit 28 Parzellen → möglicher Ersatzstandort „Klippe“, ggf. Überbauung des Vereinsheims
Drittverwendbarkeit Liegenschaften	Gewerbe, Dienstleistungen	0	0	Nutzungen für Sportzwecke, Erhalt der Kleingartenfläche

Kriterien	Standort Bockmühle / Artfabrik 	Wertung	Standort Badische Str./ Rauental 
Auswirkung auf die Klimafunktion	Stadtkern-Klimatop mit geringer Feuchtigkeit und ggf. Schadstoffbelastung in der Luft - Dachbegrünung auf d. Hälfte d. Neubaus, Hangbegrünung und Baumpflanzung auf dem Schulhof, Ergänzung Straßenbäume	+	Grünanlagen-Klimatop: Freifläche mit hoher Klimaaktivität und klimatischer Ausgleichsfunktion - wird beeinträchtigt im Falle einer Bebauung
Bestandsrisiko	Schadstoffbelastung im Gebäude, Prüfung der Statik, Prüfung von Urheberrechten an Kunstwerken	-	Kein Erhalt bzw. keine Umnutzung von Bestandsgebäuden
Bodenbelastung	Orientierende Untersuchung hat Bodenbelastung nachgewiesen. Im Fall der Nutzungsänderung und des Bodeneingriffs sind weitere Untersuchungen notwendig.	-	Galmeivorkommen lassen höhere Schwermetallbelastungen im Aushubmaterials erwarten. Im Fall der Nutzungsänderung und des Bodeneingriffs sind weitere Untersuchungen notwendig.
Baugrund	Baugrunduntersuchungen erforderlich	keine Bewertung möglich	geologische Besonderheit: Grenzlinie Honseler Schichten / Massenkalk Risiko eines Gründungsmehraufwands
Topografie	eben	+	Standort fällt von NO nach SW um 20 m ab, Gründungsmehraufwand
Entwässerung	Anschluss an das vorhandene Entwässerungssystem unproblematisch	+	Teilweise Neubau von S- und R-Kanal über ca. 360 m (Badische Straße)

Kriterien	Standort Bockmühle / Artfabrik 	Wertung	Wertung	Standort Badische Str./ Rauental 
Verkehr: Erschließung	Standort weist Mängel auf. Verkehrsanlagen sind nicht ausreichend dimensioniert und lassen eine Anpassung auch bei Mittelbereitstellung nur eingeschränkt zu.	0	+	Standort ist gut integriert und erschlossen, Verkehrsanlagen können bei entsprechender Mittelbereitstellung angepasst werden.
ÖPNV	Mittlere ÖPNV-Qualität	0	+	Leistungsfähige ÖPNV-Anbindung
Verkehrssicherheit	Standort ist schlecht erschlossen, eine Verbesserung ist kaum möglich Verkehrsgutachten erforderlich	-	0	Nicht alle Merkmale der Verkehrssicherheit können optimal erfüllt werden. Verkehrsgutachten erforderlich
Mehrwert und Synergieeffekte durch neuen Schulstandort	Aufwertung Stadtteil, Einbindung Schule in Quartiersentwicklung, z.B. durch Kooperation mit Stadtteiltreff, Nähe zu Wohnquartieren, ggf. Nutzbarkeit Wupperufer	+	0	Nähe zu vorhandenen Sporteinrichtungen, ggf. Nutzbarkeit Wupperufer

Fazit

Für beide Standorte ergeben sich Vorzüge und Nachteile.

Bockmühle / Artfabrik-Hotel

- Vorteile

Besonders hervorzuheben ist die Lagequalität. Durch die räumliche Lage im Satzungsbereich der Sozialen Stadt Heckinghausen hat die Gesamtschule das Potenzial, ein gesamtes Quartier aufzuwerten. Es zeichnet sich ab, dass durch Kooperationen mit dem Stadtteiltreff im künftigen Gesamtschulgebäude Aktivitäten entfaltet werden können, die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Betrieben im Nahbereich zugutekommen können, z.B. durch ein Mensaanbot oder Räumlichkeiten, die der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Das Quartier wird durch die Maßnahme belebt.

Ein wichtiges historisches Gebäude (das ehemalige Verwaltungsgebäude, letzte Nutzung: Hotelbetrieb) erhält eine nachhaltige Nachnutzung. Dabei kann die Bausubstanz im wesentlichen Umfang erhalten bleiben. Auf diese Weise wird die industrielle Geschichte Wuppertals für Schülerinnen und Schüler erfahrbar und ein wichtiger Identifikationsort bleibt dem Quartier erhalten. Die eigentliche Fabrikhalle und entsprechende Nebengebäude werden einem Neubau weichen. Dieser schließt eine Baulücke. Es entsteht ein homogenes Straßenbild.

Die geringe Größe des Grundstücks „erzwingt“ eine kompakte Bauweise und effiziente Auslastung des Grundstücks. Es wird keine zusätzliche Fläche versiegelt. Im Gegenteil – durch Begrünungsmaßnahmen kann im Vergleich zum aktuellen Zustand eine kleinklimatische Verbesserung herbeigeführt werden.

Planungsrecht ist vorhanden. Es ist kein Bauleitplanverfahren erforderlich. Entsprechende zeitaufwändige Fachgutachten müssen zwar auch hier erstellt werden, aber der Genehmigungsprozess wird deutlich schneller abzuwickeln sein. Die Beschleunigung erkaufte man sich durch ein geringeres Maß an Transparenz und Partizipation. Möglicherweise kann dieser Mangel durch eine informelle Bürgerveranstaltung teilweise kompensiert werden.

Das Objekt steht leer. Es werden keine Nutzungen verdrängt. Das Grundstück ist an einer Entwässerung angeschlossen.

- Nachteile

Es gibt jedoch auch Nachteile, die nicht außer Acht gelassen werden dürfen. Dazu zählt insbesondere die verkehrliche Situation. Der Standort ist aus dem Blickwinkel der Verkehrssicherheit schlecht erschlossen. Ein Gutachten muss zügig klären, wie dieser Mangel adäquat behoben werden kann.

Ferner liegt im Hinblick auf die Bodenbelastung zunächst nur eine orientierende Untersuchung vor. Hier müssen weitere Untersuchungen durchgeführt werden. Zudem gibt es noch keine Erkenntnisse zur Baugrundqualität. Auch im Hinblick auf Bestandsrisiken sind noch weitere Untersuchungen notwendig (Schadstoffe, Statik, Urheberrechte von Kunstwerken).

Der Sporthalle kann nicht am Standort errichtet werden. Hier muss man auf einen Standort im Bereich der Badischen Straße / Rauental ausweichen. Die Entfernung ist mit ca. 500 bis 600 Metern akzeptabel.

Badische Straße / Rauental

▪ Vorteile

Auch die Lage dieses Standortes genießt Vorzüge. Gleichwohl sind sie anders gelagert. Der Standort bietet Gestaltungsspielräume in mehrfacher Hinsicht. Durch die Größe des Projektgrundstücks kann sich ein intensiverer Wettbewerb an architektonischen Ideen ergeben. Gerade dieser Wettstreit bringt in der Regel innovative Ideen hervor. Die Größe bietet zudem den Vorteil, dass den Schülerinnen und Schülern mehr Freiraum und Aufenthaltsqualität geboten wird. Zusätzlich können alle Einrichtungen inklusive der Sporthalle am Standort verwirklicht werden. Ergänzend wäre in Kooperation mit den Betreibern und Nutzern ein Zugriff auf die vorhandenen Sporteinrichtungen denkbar. Vor dem Hintergrund einer städtebaulichen Neuordnung präsentiert sich der Standort als eine „All in One“-Lösung.

Im Vergleich zu dem Standort Bockmühle bietet der Standort Badische Straße / Rauental deutlich günstigere verkehrliche Ausgangsvoraussetzung: eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV und ein höheres Maß an Verkehrssicherheit.

▪ Nachteile

Das höhere Maß an Gestaltungsspielräumen wird durch den Umstand der Verdrängung erkaufte. Der Standort der Kleingartenanlage wird, wie die Testentwürfe (siehe Teil 1) zeigen, weichen müssen, wenn eine zufriedenstellende Lösung erreicht werden soll. Ein Ersatzstandort kann voraussichtlich im Bereich Klippe angeboten werden.

Es werden bisher unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Damit wird die Klimaaktivität dieses Standortes beeinträchtigt.

Planungsrecht muss geschaffen werden. Damit wird der Prozess bis zum ersten Spatenstich wahrscheinlich länger dauern. Auf der anderen Seite findet im Bebauungsplanverfahren eine Bürgerbeteiligung statt, die den Bürgerinnen und Bürgern eine Mitsprache erlaubt.

Der Baugrund birgt Risiken. Hier sollte unbedingt eine orientierende Baugrunduntersuchung durchgeführt werden.

Es sind zusätzliche Entwässerungsanlagen zu bauen.

Kostenschätzung

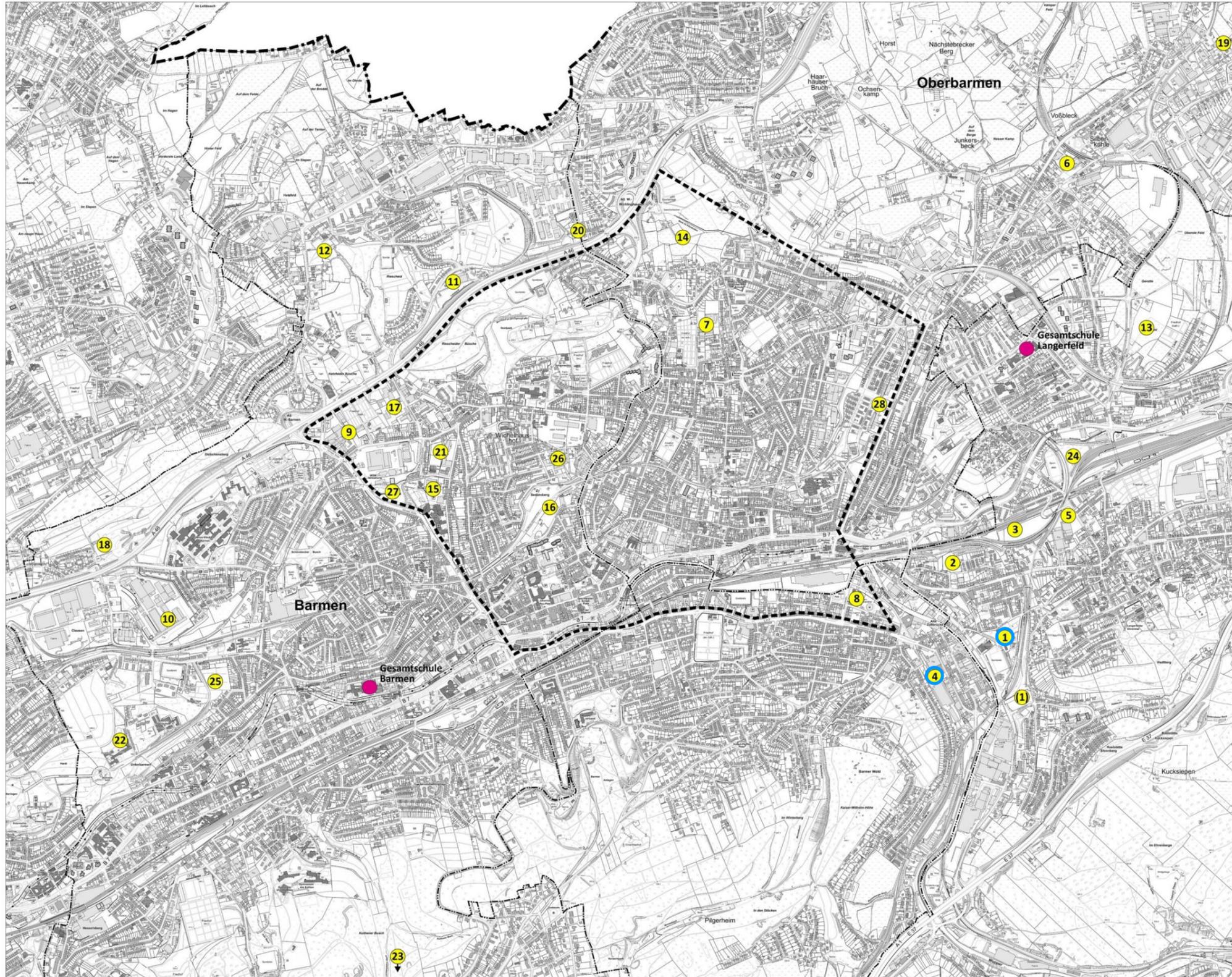
Für beide Standorte können noch keine belastbaren Angaben gemacht werden. Kosten können nicht pauschal ermittelt werden. Sie beziehen sich immer auf den einzelnen Standort.

Neben den Kosten für den Grunderwerb, Neubau bzw. Rückbau inklusive Schadstoffsanierung kommen andere Kostenfaktoren hinzu. Kostenfaktoren z.B. Ausbau der Verkehrsinfrastruktur (Geh-, Rad- und Fahrwege, Querungshilfen, Bushaltestellen usw.), Anpassung der technischen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (z.B. Entwässerung), Baugrund (Beseitigung von Bodenschadstoffen, geologische Verhältnisse). Diese Informationen ergeben sich nach Planungsfortschritt auf Basis von Fachgutachten.

Schlussfolgerung

Unter der Voraussetzung, dass der Aspekt der Verkehrssicherheit zufriedenstellend gelöst wird, ergeben sich, je nach Gewichtung, Vorzüge für den Standort Bockmühle/Artfabrik-Hotel. Durch die Gesamtschule kann das Quartier belebt und ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Der Umbau und die Begrünung des Standortes können sich zudem positiv auf das Kleinklima auswirken. Eine effiziente und flächensparende Bauweise entspricht dem Zeitgeist und der ökologischen Notwendigkeit, mit vorhandenen Ressourcen sparsam umzugehen.

Anlage 1 - Suchraum mit geprüften Standortvorschlägen



Standortsuche
7. Gesamtschule

LEGENDE

□ Suchraum

● Bestand Gesamtschule

Standortvorschläge

- 1 Rautental / Badische Straße
- 2 Klippe
- 3 Spitzenstraße / Bahn
- 4 Bockmühle / Artfabrik-Hotel
- 5 Spitzenstraße
- 6 Wittener Straße / Linderhauser Straße
- 7 Stollenstraße
- 8 Waldeckstraße / Auf der Bleiche
- 9 Schützenstr. / Carnaper Str.
- 10 Clausen
- 11 Winchenbachstraße / Wilkhausstr.
- 12 Hatzfelder Str. / Wilkhausstr.
- 13 Nächstbrecker Str. / Zu den Dolinen
- 14 Schellenbeck / Spielplatzhaus Reppkotten
- 15 Bromberger Straße / Leimbacher Straße
- 16 Heubrich
- 17 Winchenbachstraße
- 18 Clausenhof / Sanderstraße
- 19 Wittener Straße / Windhövel
- 20 Märkische Straße / A 46
- 21 Schützenstr. / Leimbacher Straße
- 22 Justizvollzugsschule
- 23 Müngstener Straße
- 24 Grundstraße / Containerbahnhof Langerfeld
- 25 Gottfried-Gurland-Str
- 26 Alarichstraße
- 27 Carnaper Platz
- 28 Schwarzbach

Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur innerbetrieblichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch.

IMPRESSUM
 Herausgeber: Stadt Wuppertal
 Bearbeitung: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau
 Layout: Ressort Vermessung, Katasteramt und Geodaten
 Kartengrundlage: Abg. -grauwert / farbig
 Datenstand: 24.09.2020
 Maßstab:

Herausgeber: Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal
Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
Gebäudemanagement Wuppertal

Anschrift: Johannes-Rau-Platz 1, 42269 Wuppertal

Bearbeitung: Ressort Stadtentwicklung und Städtebau
(Elke Werner, Ann-Katrin Tigges)

GMW Funktionbereich 1.4 Projekte
(Simone Göbbel, Andrea Hoppe)

in Zusammenarbeit mit
Geschäftsbereich Stadtgrün, Mobilität, Umwelt und Geodaten
Geschäftsbereich Soziales, Jugend, Schule und Integration

Stand: 04.02.2021