GARTENSTADTHAAN

Bericht zum Standortvergleich Steinkulle und Bachstraße für den Neubau der GGS Unterhaan

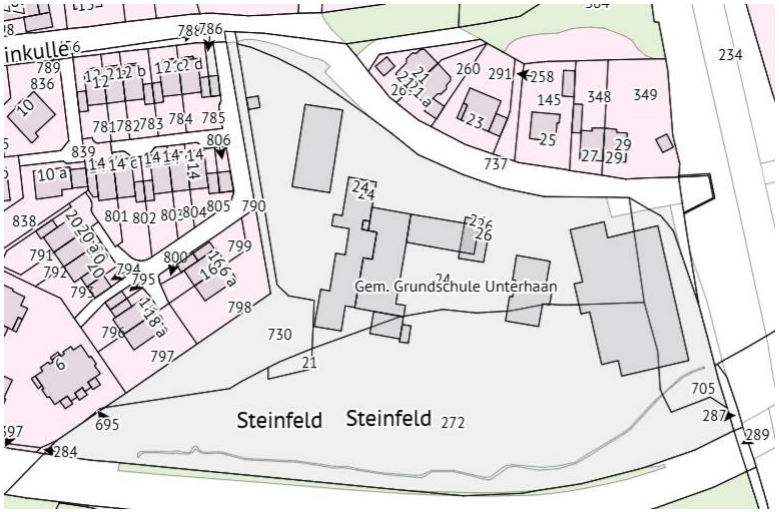
Dezernat III

Gebäudemanagement / Amt 65

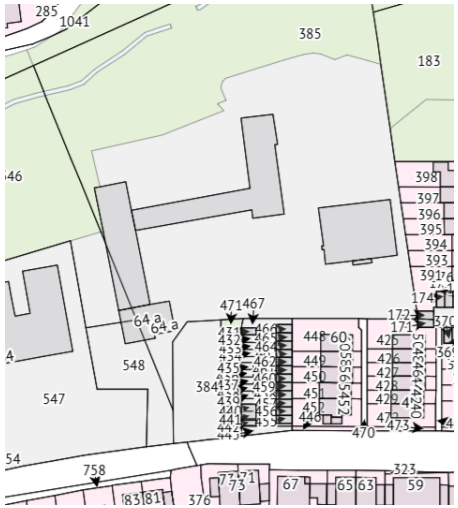
Neubauvorhaben GGS Unterhaan

Standortvergleich für den Neubau der GGS Unterhaan/
Vergleichsbetrachtung folgender Standorte:

- Standort Steinkulle
  aktueller Schulstandort
  Schulbetrieb 1.-3. Klasse, OGS, Verwaltung,
  Verwaltung OGS, Mensa usw.
  Sporthalle in Nutzung



- Standort Bachstraße
  aktueller KiTa-Standort
  Dependance zur Steinkulle, 4. Klasse mit OGS
  ehemaliges VHS-Gebäude nicht nutzbar/ abgängig
  Turnhalle nicht nutzbar



Inhaltsverzeichnis

- Seite 4 Bachstraße – aktueller Sachstand zur KiTa
- Seite 5 Standort Steinkulle und Standort Bachstraße allgemein im Vergleich
- Seite 6 Angaben zum Grundstück
- Seite 7 Verkehrssituation
- Seite 8 Schadstoffe / Altlasten etc.
- Seite 9 Sporthalle / Turnhalle
- Seite 10 Weiternutzung der bestehenden Gebäude
- Seite 11 Weiternutzung der bestehenden Gebäude
- Seite 12 Sanierung im Bestand
- Seite 13 Auslagerung / Belegungsmöglichkeiten
- Seite 14 Auslagerung / Belegungsmöglichkeiten
- Seite 15 Auslagerung- notwendige Maßnahmen
- Seite 16 Nachnutzungsmöglichkeit
- Seite 17 Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
- Seite 18 Termine – Meilensteine



Bachstraße – aktueller Sachstand zur KiTa

Gem. Beschlusslage 51/003/2025 wird der Standort Bachstraße mit untersucht.
Wenn die Aufgabe / Schließung der KiTa erfolgt, dann steht der Standort Bachstraße für den potenziellen Schulstandort zur Verfügung.

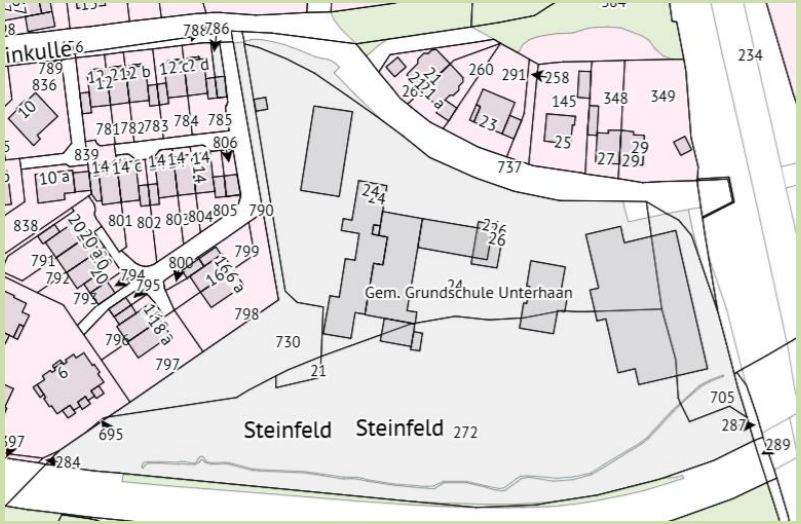




Standortvergleich allgemein

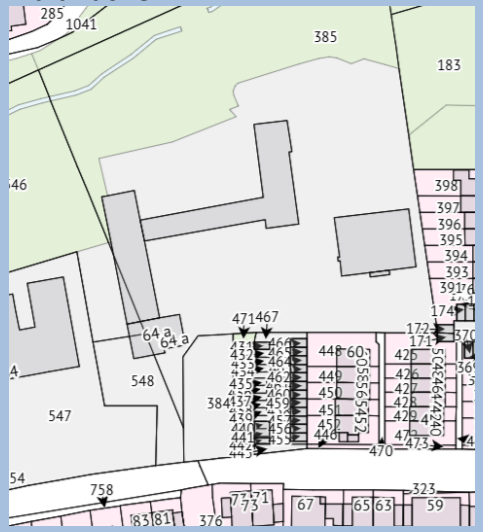
Standort Steinkulle

Der Standort Unterhaan / Steinkulle verfügt über ein ausreichendes Außengelände mit Baumbestand im südlichen Grundstücksteil, der erhalten bleiben könnte. Im Zuge der Planung wird hinsichtlich der Bauweise die ideale Eignung geprüft werden. Die notwendige Schulhoffläche ist gut herstellbar. Eine nachträgliche Erweiterung ist planbar und kann im Gesamtkonzept berücksichtigt werden. Die neue Baukörperpositionierung ist analog der Bestandsgebäude vorstellbar. Der vorhandene Schulstandort würde beibehalten.



Standort Bachstraße

Der Standort Bachstraße verfügt in der gesamten Fläche aktuell über kein zusammenhängendes, ausreichendes Außengelände. Aufgrund der Topografie mit einem bis zu über 4 Meter Höhenunterschied ist in einer tiefergehenden Variantenuntersuchung der Aufwand zu prüfen und mit überschläglichen Kosten zu bewerten. Dies beinhaltet zudem Themen wie Setzungen und Abdichtungen zwischen Alt- und Neubau und Gründungen usw. Ferner entstehen zum Teil Räume ohne Tageslicht, welche nur als Keller,- Technik- und Abstellräume nutzbar sind. Im nördlichen Grundstücksteil beginnt das Landschaftsschutzgebiet mit Waldfläche.



Angaben zum Grundstück

	Standort Steinkulle		Standort Bachstraße	
Grundstücksgröße:	Amtl. Fläche 17.314 m² (inkl. Baumbestand/ Grünfl.)	+	Amtl. Fläche 12.917 m² (inkl. Wald)	o
Topografie:	Neubau auf vorh. Gelände ohne aufwend. Änderungen möglich	+	Neubau auf vorh. Gelände mit hohem Aufwand verbunden	−
Bebauungsplan:	Nr. 194 „Steinkulle“ Offene Bebauung max. Zweigeschossigkeit	+	Nr. 183 „Bachstraße“ Geschlossene Bebauung max. Zweigeschossigkeit	+
Eignung für Schulbau:	Schulstandort aktuell – hier: keine Änderung planungsrechtlich möglich	+	früherer Schulstandort – hier: Schulbau planungsrechtlich möglich	+
Anschlüsse / Versorgung:	vorhanden, veraltet	−	nicht ausreichend vorh. Entwässerung problematisch	−

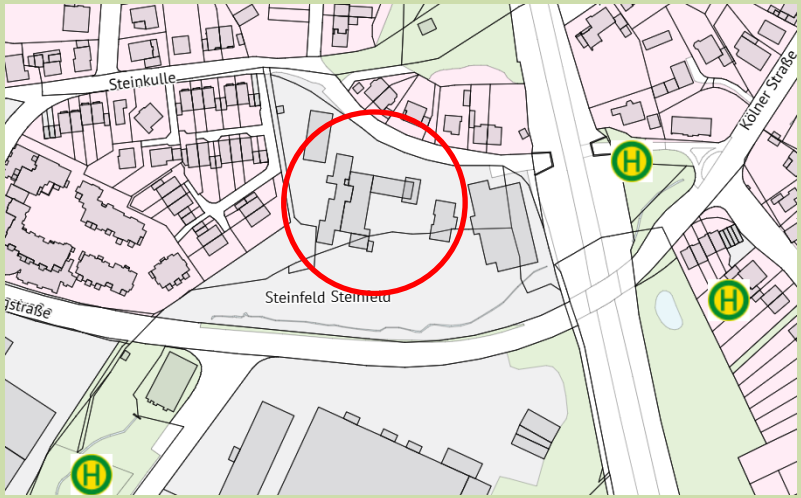




Verkehrssituation

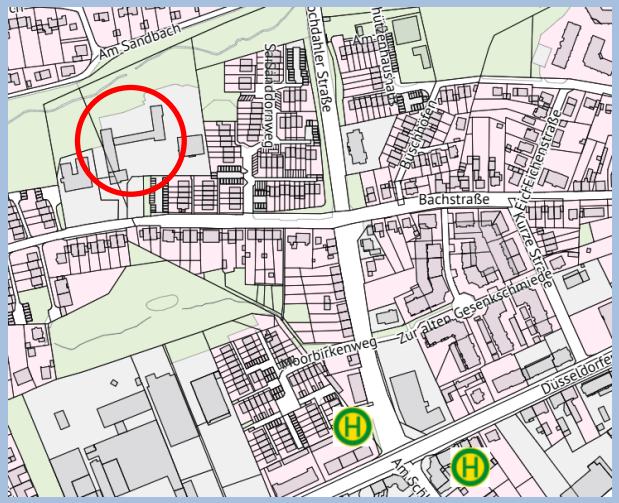
Standort Steinkulle

ÖPNV-Anbindung:	nächste Bushaltestelle **ca. 100 Meter** Fußweg	+
Erschließung:	vorhanden/ Anpassung des Konzepts erforderlich	+
Schulwegplanung/ Stellplätze:	Multicodierte Flächen-Planung erforderlich. Die Schulwegerschließung ist auf dem großen Grundstück und der Flurstücksfläche mit Anordnung von Schülerverkehr und Lehrerpark-plätzen in geforderter Anzahl leicht umsetzbar.	+
Baustellenverkehr/ Andienung:	schwierig/ Konzept erforderlich	–



Standort Bachstraße

ÖPNV-Anbindung:	nächste Bushaltestelle **ca. 300 Meter** Fußweg	o
Erschließung:	vorhanden/ neues Konzept erforderlich	+
Schulwegplanung / Stellplätze:	Multicodierte Flächen-Planung erforderlich. Elterntaxi, Schülerverkehr,Andienung: Maßnahmen für Entzerrung notwendig. Umsetzung aufgrund der eingeschränkten Zufahrt auf das Grundstück schwierig. Anzahl der notwend. Parkplätze schwer abbildbar.	–
Baustellenverkehr/ Andienung:	schwierig/ Konzept erforderlich	–



Schadstoffe / Altlasten

Standort Steinkulle

Grundstück/ Boden: Baugrundtechnische Untersuchungen wurden in den Sommerferien 2025 durchgeführt. Ergebnisse liegen vor. Grundstück befindet sich im Bereich mit Bodenbelastung.

Abbruch vorh. Gebäude: Ein Rückbau- und Sanierungskonzept wurde unter Berücksichtigung der vorh. Schadstoffe im Zuge der Voruntersuchungen durchgeführt.

Als erste Maßnahme ist zwecks Entlastung des Schulhofs die Abtragung der Aufschüttung im östlichen Teil notwendig. Aufschüttung ist im Zuge des Neubaus der Sporthalle entstanden.

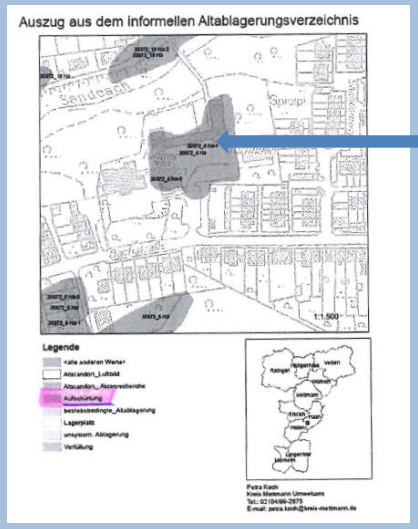


Standort Bachstraße

Grundstück / Boden: Baugrundtechnische Untersuchungen fehlen, auch zum Bereich mit Aufschüttung/ **Untersuchung erforderlich**

Abbruch vorh. Gebäude: Ein Rückbau- und Sanierungskonzept existiert nicht. Schadstoffe vorhanden, Untersuchung und Nachweis dieser fehlen/ **Untersuchung erforderlich**

Aufgrund fehlender Untersuchungen keine Einschätzung hinsichtlich erforderlicher Maßnahmen / Umfang möglich.



Bereich mit Aufschüttung: Art der Aufschüttung unklar, Untersuchung ist nicht erfolgt, Angaben zur Fläche fehlen

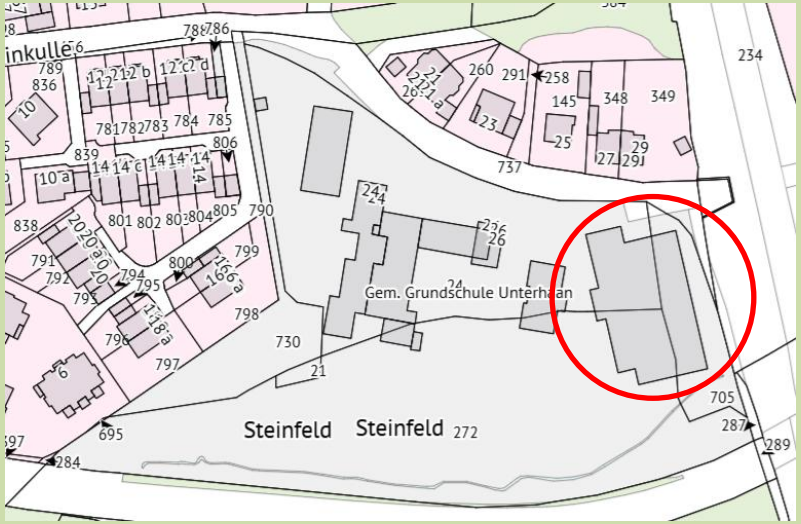
Sporthalle / Turnhalle

Standort Steinkulle

Sporthalle (BJ 1992):

Nutzung **möglich**
Die Sporthalle ist aktuell in Nutzung, im guten Zustand und wurde auch in der Instandhaltung in den letzten Jahren durchgehend betrieben. Geld wurde für die Möglichkeit der laufenden Benutzung investiert.

Nutzfläche: ca. 1.214 m²

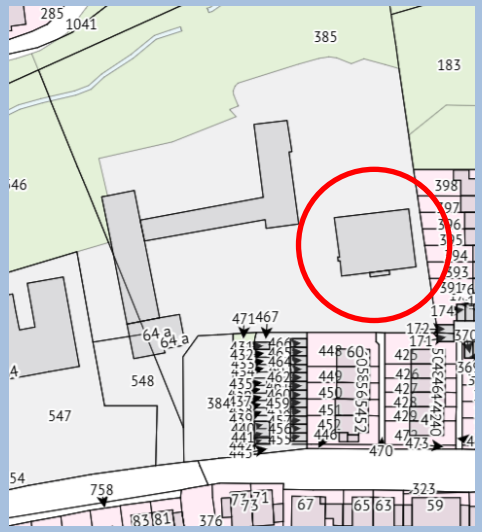


Standort Bachstraße

Turnhalle (BJ 1965):

Nutzung **nicht** möglich
Eine Nutzung der bestehenden Turnhalle ist zurzeit nicht möglich.
Eine vollumfängliche Sanierung ist für eine Wiederaufnahme des Betriebs absolut notwendig.

Nutzfläche: ca. 543,40 m²



Betrachtung Turnhalle Bachstraße siehe separater Bericht.
Eine Sanierung gegenüber einem Neubau erscheint unwirtschaftlich. Für einen Neubau der Turnhalle ist ausreichend Flächenpotenzial vorhanden.

Weiternutzung im Bestand

Standort Steinkulle

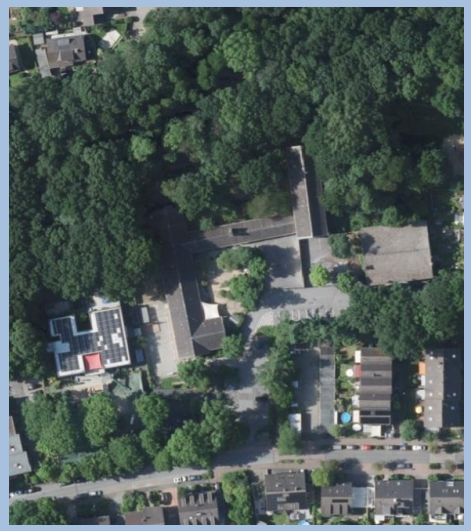
Pavillon / OGS- und Mensa:	Auslegung für die aktuelle Nutzung unzureichend
Verwaltung OGS:	Größe für die Nutzung nicht ausreichend und ungeeignet
Verwaltung:	Größe für die Anzahl der Mitarbeitenden nicht ausreichend
WC-Trakt:	kann weiter genutzt werden
Klassentrakt:	Ungeeignet für das aktuelle Schulkonzept Bauweise in Einzelgebäuden sehr ungenügend

Nutzbarkeit im Pavillon durch VHS ist zu prüfen.



Standort Bachstraße

Erdgeschoss:	KiTa-Nutzung aktuell bis mind. Sommer 2027 Nutzung der Räumlichkeiten für Schule nicht geeignet Sanierung unter energetischen und schadstoffbedingten Aspekten notwendig
Souterrain:	Nutzung aktuell GGS 4.Klasse +OGS + Mensaküche
WC-Trakt:	Sanitäranlagen wurden zurück-gebaut, Nutzung als Abstellräume
VHS-Gebäude:	abgängig



Nutzbarkeit durch VHS mit Bestuhlung in Grundschule eher ungeeignet.

Weiternutzung im Bestand

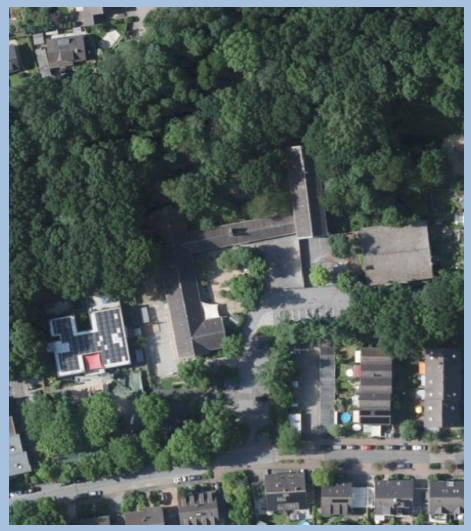
Standort Steinkulle

Die Gebäude sind aktuell in Nutzung.
Für einen auch weiterhin funktionierenden Schulbetrieb sind hier dringend aufwendige Sanierungsmaßnahmen in Form einer energetischen Ertüchtigung, Schadstoffsanierung, Abdichtungsarbeiten, sowie An- und Umbauten notwendig. Derzeit sind aus platztechnischen Gründen die Schüler der 4. Klasse in der Bachstraße untergebracht. Auch das zuletzt auf dem Schulgrundstück errichtete Pavillongebäude mit Mensa und OGS-Räumen ist stark sanierungsbedürftig und ist unter Betrachtung energetischer und bauphysikalischer Aspekte nicht erhaltenswert. Für eine weitere Nutzung sind zeitnahe vollumfängliche Sanierungsmaßnahmen unerlässlich.



Standort Bachstraße

Das ehemalige VHS-Gebäude ist aktuell nicht nutzbar und sollte erstmals 2020 abgerissen werden. Das Gebäude ist seit 2022 nicht beheizt, es sind Wasserschäden durch Rohrbrüche und Dachschäden vorhanden. Zudem sind die Bodenbeläge und Holzbalkendecken aufgrund von Wassereintritt beschädigt. Eine Fassadensanierung ist zwingend notwendig (Holzfenster, Vandalismusschäden etc.). Die Heizungs- und Elektroanlage müssten gänzlich erneuert werden. Sanitäre Anlagen sind nicht vorhanden, die WC-Anlagen wurden komplett zurückgebaut. Derzeit findet lediglich eine Nutzung als Abstellraum durch die KiTa statt. Darüber hinaus ist eine Schadstoffsanierung mit vorangegangener Untersuchung erforderlich. Das Gebäude ist ohne vollumfängliche Sanierung zum aktuellen Zeitpunkt absolut nicht nutzbar.
Die notwendigen Parkplätze für eine Erweiterung der Schulnutzung sind auf dem Grundstück nicht mehr abbildbar.



Sanierung im Bestand

Standort Steinkulle

Pavillon / OGS- und Mensa:	Sanierung möglich
Verwaltung OGS:	Sanierung möglich
Verwaltung:	Sanierung möglich
WC-Trakt:	Sanierung möglich
Klassentrakt:	Sanierung möglich

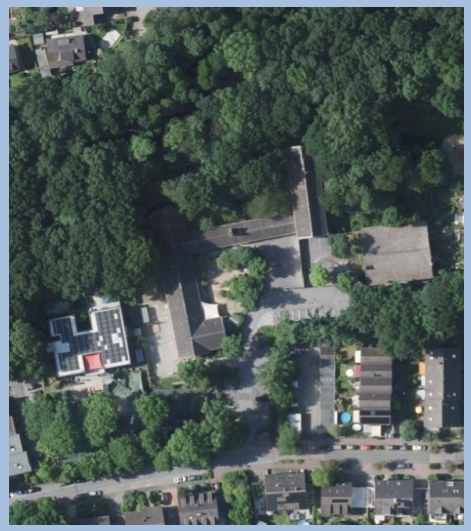
Hier besteht weiterer Untersuchungsbedarf im Zuge der Machbarkeitsstudie. Die Möglichkeiten einer Modernisierung des Bestands sind zu prüfen. Dabei kann nicht nur die Gebäudehülle optisch und bzgl. des Dämmstandards auf Neubauniveau gehoben werden. Auch innenräumlich lassen sich durch kleinere Um- und Anbauten und Umstrukturierungen meist moderne pädagogische Konzepte umsetzen.



Standort Bachstraße

Erdgeschoss:	Sanierung möglich
Souterrain:	Sanierung möglich
WC-Trakt:	Sanierung nur bedingt möglich
VHS-Gebäude:	abgängig, **Sanierung nicht möglich**

Hier besteht weiterer Untersuchungsbedarf im Zuge der Machbarkeitsstudie. Die Möglichkeiten einer Modernisierung des Bestands, der nicht abgängig ist, sind zu prüfen.



Auslagerung während Bauphase

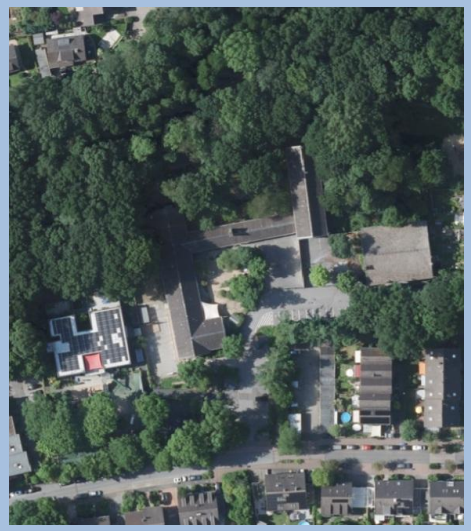
Standort Steinkulle

Grundstücksgröße:	ausreichend Amtl. Fläche 17.314 m² (inkl. Baumbestand/ Grünfl.)
Kapazitäten im Bestandsbau:	nicht ausreichend, weitere Flächen auf dem Grundstück herstellbar (z.B. Container)
Sporthalle:	nutzbar
PKW-Stellplätze:	ausreichend
Fahrradstellplätze:	nicht vorhanden
Anschlüsse / Versorgung:	vorhanden



Standort Bachstraße

Grundstücksgröße:	**nicht** ausreichend Amtl. Fläche 12.917 m² (inkl. Wald)
Kapazitäten im Bestandsbau:	nicht ausreichend, weitere Flächen auf dem Grundstück **nicht** herstellbar
Turnhalle:	**nicht** nutzbar
PKW-Stellplätze:	**nicht** ausreichend, vorh. STPL werden von priv. KiTa genutzt
Fahrradstellplätze:	nicht vorhanden
Anschlüsse / Versorgung:	nicht ausreichend



Belegung

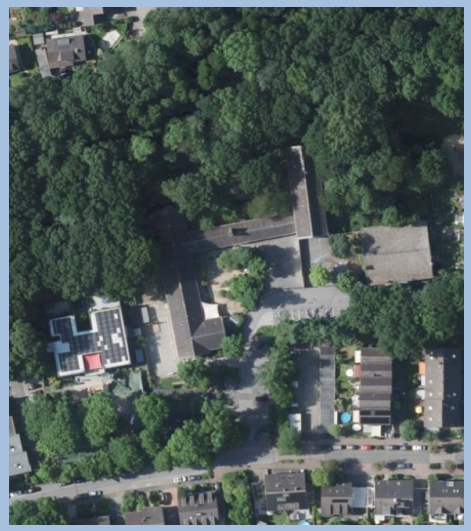
Standort Steinkulle — Auslagerung/ Belegung

Die Gebäude sind aktuell in Nutzung.
Sollte für die Neuerrichtung der Gemeinschaftsgrundschule Unterhaan ein neuer Standort gewählt werden, könnte der Schulbetrieb zunächst bis zur Fertigstellung und Inbetriebnahme im Bestand fortgeführt werden.
Aufgrund der dann zusätzlichen Unterbringung der 4. Klassen, die sich aktuell noch in der Bachstraße befinden und des Mehrbedarfs für die Verwaltungsräume usw. müsste hier voraussichtlich eine Interimslösung in Containerbauweise auf dem Grundstück Steinkulle geschaffen werden.



Standort Bachstraße — Auslagerung/ Belegung

Das ehemalige VHS-Gebäude ist aktuell nicht nutzbar und abgängig. Der Standort Bachstraße wurde eingehend im Jahr 2021 zur Interimsunterbringung der Grundschule Unterhaan geprüft. Die Standortentscheidung wurde damals für das Souterrain unterhalb der KiTa getroffen, um einen Klassenzug der 4. Klasse unterbringen zu können mit dazugehörigen OGS-Räumen. Das VHS-Gebäude schied aufgrund der Platzsituation bereits 2021 aus. Der Schulhof ist nur über eine Treppenanlage zugängig. Der Außenbereich der Zuwegung der Schule erfolgt über den KiTa-Außenbereich. Fazit: Alle Jahrgänge können **nicht** in den gesamten vorhandenen Baukörpern untergebracht werden. Mensaküche ist viel zu klein, Lehrerzimmer und Nebenräume Verwaltung sind nicht abbildbar. Die notwendige Schulhofgröße kann nicht hergestellt werden. Die notwendigen Parkplätze sind für eine Erweiterung der Schulnutzung nicht darstellbar. Ein Teil des Schulhofs ist in Nutzung durch private KiTa-Zuwegung a.d. Grundstück. Hier müsste im ersten Schritt ein Rückbau- und Sanierungskonzept beauftragt und ausgearbeitet werden und der Abbruch erfolgen. Erst im Nachgang sind weitere Überlegungen möglich.



Notwendige Maßnahmen für Interim / Auslagerung

Standort Steinkulle	Auslagerung / Maßnahmen	Standort Bachstraße	Auslagerung / Maßnahmen

Notwendige Maßnahmen für die Interimsbelegung:

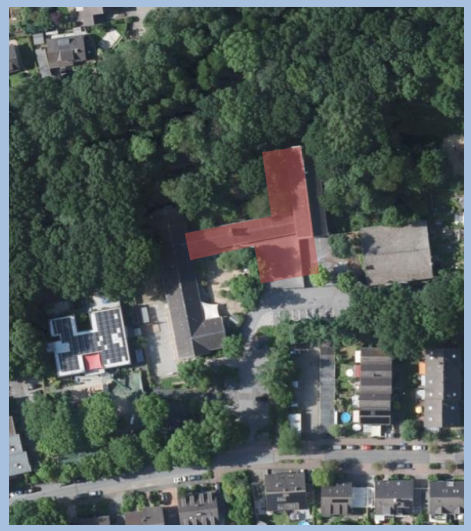
Pavillon / OGS- und Mensa:	weitere Nutzung *)
Verwaltung OGS:	weitere Nutzung *)
Verwaltung:	weitere Nutzung *)
WC-Trakt:	weitere Nutzung *)
Klassentrakt:	weitere Nutzung *)

Für eine Interimsnutzung bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Neubaus sind zeitnahe vollumfängliche Sanierungsmaßnahmen (energetischen Ertüchtigung, Schadstoffsanierung, Abdichtungsarbeiten) und eine Herstellung des Mehrbedarfs in Containern unerlässlich.



Notwendige Maßnahmen für einen Auslagerungsstandort:

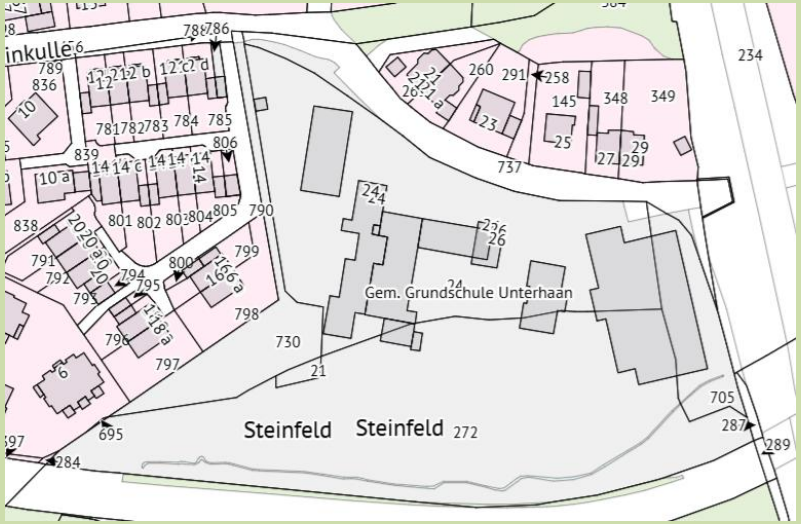
Erdgeschoss:	KiTa-Nutzung (unverändert)
Souterrain:	weitere Nutzung 4.Klasse +OGS
WC-Trakt und VHS:	Abriss und Herstellung Planum/ Untergrund f.d. Aufstellung von Interims-containern für Schule, Verwaltung, OGS, Mensa etc.
Oberer Aussenbereich:	Schulhof, Parkplätze, Fahrradstellplätze
Unterer Aussenbereich:	Schulhof und Spielfläche



Nachnutzungsmöglichkeit

Standort Steinkulle

Für den Standort Unterhaan / Steinkulle ist keine Planung für eine Nachnutzung existent. Hier fanden bis dato noch keine Überlegungen hinsichtlich einer anderweitigen Verwendung seitens der Stadtverwaltung Haan statt.
Der Standort ist für Wohnnutzung noch unklar, ggf. möglich nach Prüfung. Eine Orientierung an der Nachbarbebauung ist nicht zeitgemäß, weil Altbestand anders zu betrachten ist als ein geplanter Neubau. Das Grundstück grenzt an ein Gewerbegebiet (südlich gelegen). Ferner befindet sich östlich die bestehende Bahntrasse (Lärmschutzmaßnahmen notwendig etc.).
Nutzbarkeit durch VHS aktuell ungeeignet.



Standort Bachstraße

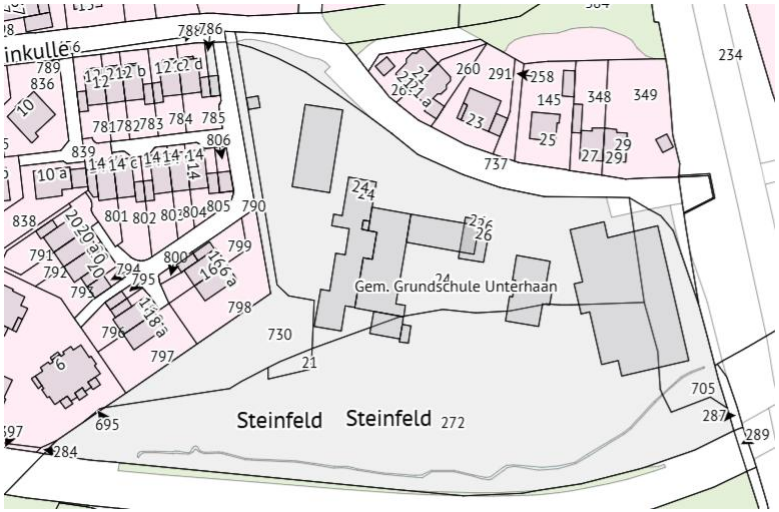
Die Entwicklung des Standorts Bachstraße wäre für den Wohnungsbau gut geeignet. Erste Überlegungen zur Planungsmaßnahme reichen zurück bis ins Jahr 2016.
Ein Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 183 „Bachstraße“ mit Stand vom 12.03.2018 ist vorhanden. Dieser beinhaltet den Neubau einer KiTa und 23 Wohneinheiten (7 EFH und 2 MFH) inklusive Tiefgarage. Somit wäre das Grundstück mit Hanglage sinnvoll genutzt. Der Wohnungsbau würde sich zudem ideal in die Umgebung und Nachbarbebauung einfügen.
Die KiTa im westlichen Teil wurde inzwischen errichtet.
Nutzbarkeit durch VHS ungeeignet.

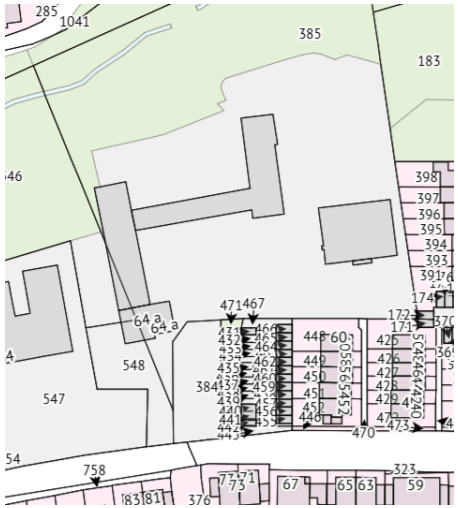


Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Vor Beginn der Neubauplanung muss eine wirtschaftliche Vergleichsuntersuchung durch ein qualifiziertes externes Büro durchgeführt werden.
In der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sollen für beide Standorte Variantenuntersuchungen alle Möglichkeiten geprüft und gegenübergestellt werden.

- Standorteignung Steinkulle / Bachstraße
- Bestandsanalyse
- Ersatzneubau vs. Modernisierung/ ser. Sanierung der GGS Unterhaan mit Potentialanalyse
- Überschlägliche Kostenprognose
- Interimslösung
- Auslagerung





Meilensteine

Standort Steinkulle

Termine / Meilensteine:

Projektstart	Ende 2024
Vergabeverfahren: Juristische Beratung	2025
Wirtschaftliche Machbarkeitsstudie *)	**2026**
1. Ergebnis der WKU	Sep. 2026
Vergabeverfahren: Generalplanung, Projektsteuerung	Ende 2026
Auslagerung / Interimscontainer	2029
Inbetriebnahme	2031

***) Nächster notwendiger Schritt: Vor Beginn der Neubauplanung muss eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung/ Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Vorfeld durch ein qualifiziertes externes Büro durchgeführt werden**



Danke für Ihre Aufmerksamkeit

GARTENSTADTHAAN