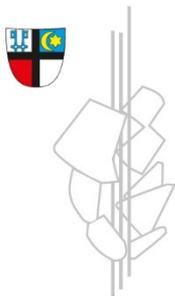


# Machbarkeitsstudie

## Schulcampus Kempen



**LvD**

Luise-von-Duesberg-Gymnasium  
Kempen



**Aufgestellt, Kempen  
im August 2021**

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>2. Grundlagen</b>	<b>6</b>
<b>3. Neukonzeption der Sportanlage an der Berliner Allee</b>	<b>10</b>
<b>4. Konzeption des neuen Schulgebäudes der Gesamtschule</b>	<b>14</b>
<b>5. Kleinspielfeld</b>	<b>21</b>
<b>6. Schulhof / Fahrradabstellanlagen</b>	<b>21</b>
<b>7. Wegeverbindung</b>	<b>22</b>
<b>8. Ver- und Entsorgung</b>	<b>24</b>
<b>9. Zeitplan</b>	<b>25</b>
<b>10. Kosten</b>	<b>28</b>
<b>11. Vor- und Nachteile</b>	<b>35</b>
<b>12. Zusammenfassung</b>	<b>37</b>
<b>13. Anlagen</b>	<b>40</b>

# **Machbarkeitsstudie Schulcampus Kempen**

## **1. Einleitung**

### **1.1. Historie der Gründung der Gesamtschule**

Der Rat der Stadt Kempen hat im Oktober 2013 (vgl. Vorlage 2013/0196/B40/1) beschlossen, zum Schuljahr 2014/15 eine Gesamtschule mit 6 Zügen in der Sekundarstufe I und 2 Zügen in der Sekundarstufe II zu errichten und die Erich Kästner Realschule sowie die Martin-Schule (städtische Hauptschule) ab dem 01.08.2014 sukzessive aufzulösen.

Damit einher geht auch eine neue Oberstufe in der Gesamtschule, zusätzlich zu den beiden in Kempen ansässigen Gymnasien (Luise von Duesberg und Thomaeum).

Als Grundlage für die Genehmigung der Gesamtschule Kempen durch die Bezirksregierung Düsseldorf hat die Verwaltung eine anlassbezogene Schulentwicklungsplanung erstellt (vgl. ebenfalls die Vorlage 2013/0196/B40/1). Darin wurde auf den Seiten 4–21 bis 4–23 dargestellt, dass die Martin-Schule ihre bisherige Nebenstelle Fröbelstraße 4 (später umbenannt in Wachtendonker Straße 38) nicht mehr benötigen und die Gesamtschule dort zum Schuljahr 2014/15 starten könne. Von dort werde die Gesamtschule nach und nach in die bisherigen Gebäudeteile der beiden aufzulösenden Schulen hineinwachsen, wobei die Fachräume der Erich Kästner Realschule sowie die Mensa auf dem Gelände der Martin-Schule von Anfang an mitgenutzt würden. Die Errichtung der Gesamtschule einschließlich des dargestellten Raumkonzeptes wurde von der Bezirksregierung Düsseldorf mit Verfügung vom 10.01.2014 genehmigt. Aktuell ist die Gesamtschule an zwei Standorten (Pestalozzistraße / Wachtendonker Straße und Am Gymnasium) genehmigt.

### **1.2. Erhöhung der Zügigkeit der gymnasialen Oberstufe der Gesamtschule**

Ende 2018 hat der Schulleiter der Gesamtschule dargestellt, dass er in der Oberstufe deutlich mehr als 42 Schülerinnen und Schüler (SuS) erwarte. Realistisch sei auf Dauer von insgesamt 80 – 90 SuS auszugehen, wobei auch SuS aus benachbarten Kommunen zu erwarten seien. Eine solche Entwicklung sei auch bei den umliegenden Gesamtschulen festzustellen.

Der Rat der Stadt Kempen hat daraufhin in seiner Sitzung am 12.03.2019 (vgl. Vorlage 2019/0035/B) der Einrichtung einer vierzügigen Oberstufe an der Gesamtschule Kempen zugestimmt. Dabei war diese Maßnahme nicht genehmigungspflichtig. Nach Mitteilung der Bezirksregierung Düsseldorf ist nach § 82 Abs. 8 SchulG NRW lediglich darauf zu achten, dass eine Jahrgangsbreite von mindestens 42 SuS das jeweils erste Jahr der Qualifikationsphase der gymnasialen Oberstufe erreicht. Im aktuellen Schuljahr werden 149 SuS an der Gesamtschule in der Oberstufe (zurzeit die JG 11 mit 82 SuS und JG 12 mit 67 SuS; die Klasse 13 wird erstmalig im nächsten Schuljahr beginnen) unterrichtet.

### 1.3. Überlegungen zur Ausgestaltung des Schulcampus

Zur Unterbringung der Gesamtschule, einschließlich der ab dem Schuljahr 2021 neu entstehenden Oberstufe, sowie zur Sanierung der Gebäude des Gymnasium Thomaeum und des Luise-von-Duesberg-Gymnasiums und der Gesamtschule wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Planungen und Sanierungsüberlegungen entwickelt. Einigkeit besteht darüber, dass die vorhandenen Schulgebäude umfänglich renoviert/saniert und auch in Teilen erneuert bzw. erweitert werden müssen.

Als erster Schritt wurde in der Sitzung des Rates vom 23.6.2020 die Genehmigung der Dringlichkeitsentscheidung vom 14.4.2020 (Anlage 1) zum Abriss des aus den 70er-Jahren stammenden Erweiterungsgebäudes der Martin-Schule und die Errichtung eines neuen dauerhaften Schulgebäudes in Holzmodulbauweise (im weiteren Text als „Holzmodulbau“ bezeichnet) an selbiger Stelle, und die Sanierung des denkmalgeschützten Altbaus der Martin-Schule (im weiteren Text als „Altbau“ bezeichnet) einstimmig beschlossen. Diese Lösung ersetzt die ursprüngliche Idee, ein temporäres Gebäude auf die Wiese vor dem LvD zu errichten.

Diese Arbeiten wurden soweit fertiggestellt, als dass das Erdgeschoss des Altbaus für die neue Oberstufe (Jahrgang 11) der Gesamtschule saniert wurde und nach den Herbstferien 2020 dort der Unterricht aufgenommen werden konnte. Der Erweiterungsbau wurde in 2020 abgebrochen und an selbiger Stelle befindet sich das neue Schulgebäude für die Gesamtschule in Holzmodulbauweise in der baulichen Umsetzung und wird zum neuen Schuljahr 2021/2022 die Oberstufe (umfasst dann die Jahrgänge 11 und 12) der Gesamtschule aufnehmen.

Nach Umzug der Oberstufe aus dem Altbau in den Holzmodulbau wird dann das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss des Altbaus für den weiteren Schulbetrieb saniert bzw. ertüchtigt. Solange erfolgt der Unterricht der Oberstufe der Gesamtschule im Holzmodulbau. Nach Sanierung des Altbaus ist geplant, dass die Oberstufe, dann bestehend aus den Jahrgängen 11 bis 13, in den Altbau umzieht und dort ein endgültiges Zuhause findet. Der Holzmodulbau soll dann von der Gesamtschule für die Jahrgänge 9 und 10 genutzt werden.

Die Sanierung der anderen Gebäude der weiterführenden Schulen ist unabhängig davon weiterhin durchzuführen.

Nach Auffassung der Verwaltung kann die erforderliche Sanierung/Erneuerung/Erweiterung der Bestandsgebäude nicht zeitgleich mit einem regulären Schulbetrieb erfolgen. Aus diesem Grunde war in der Vergangenheit die Errichtung einer Container-Schulanlage neben dem Erweiterungsbau des LvD-Gymnasiums als provisorische Unterbringung für dann jeweils Teile einer Schule während der Sanierung der Bestandsgebäude überlegt worden. Diese Überlegung wurde verworfen, da dies weder von der baulichen Abwicklung noch schulorganisatorisch sinnvoll gewesen wäre. Daher wurde in einem weiteren Schritt überlegt, ein Containerdorf zu errichten, dass so groß dimensioniert werden sollte, dass die einzelnen Schulen komplett freigezogen werden können, damit die Schulen danach komplett saniert und gegebenenfalls um Neubauten ergänzt werden können. Bei einer Schülerzahl von je ca. 730 SuS an den Gymnasien würde hierfür nach Berechnungen des Amtes für Schulverwaltung und Sport vom November 2019 eine

Gesamtfläche (Nutz- und Verkehrsfläche) von etwa 4.850 m<sup>2</sup> bei eingeschossiger Containerbauweise benötigt. Für die Gesamtschule wären durch die höhere Anzahl an Schüler\*innen nochmals ca. 1.100 m<sup>2</sup> zuzüglich eines höheren Fachraumbedarfes erforderlich, so dass sich ein Bedarf von ca. 7.200 m<sup>2</sup> Gesamtfläche ergeben würde. Bei zwei- oder dreigeschossiger Bauweise wäre knapp die Hälfte bzw. ein Drittel der Fläche zzgl. der Infrastruktur wie Zugänge / Zufahrten / Schulhof etc. erforderlich. Ebenfalls müssten die Leitungen der Ver- und Entsorgung und Telekommunikation erstellt werden.

Diese Container wären aufgrund des Platzbedarfes nur auf dem Ludwig-Jahn-Sportplatz (Luftbild s. Anlage 2) unterzubringen. Die erforderliche Bereitstellungszeit von einem Containerdorf für die nacheinander zu erfolgende Sanierung der Schulen beträgt geschätzt 8 bis 10 Jahre und wird dadurch erhebliche Kosten (geschätzt für eine herkömmliche Bauweise als Stahlcontainer mindestens 1.0 Mio. € Miete/Jahr = mindestens 10 Mio. € Miete in 10 Jahren) im städtischen (konsumtiven) Haushalt verursachen. Ebenfalls wären bei einem solchen temporären Containerdorf Abstriche in der Qualität der Beschulung zu machen. Dies würde auch bei Errichtung eines temporären Containerdorfes aus z.B. Beton- oder Holzcontainern gelten.

Weiterhin wäre die vorhandene Ludwig-Jahn-Sportanlage – zumindest die Rasenfläche und Umlaufbahn – von den Schulen und den Sportvereinen nicht mehr oder nur sehr stark eingeschränkt zu nutzen. Es ist davon auszugehen, dass große Teile des Sportplatzes, mindestens jedoch die Rasenfläche, nach Abbau der Container grundsätzlich erneuert werden müsste.

Aus diesem Grunde wurde in der Verwaltung eine Idee entwickelt, die eine Errichtung eines Containerdorfes überflüssig machen würde. Dies wäre möglich, indem man einen Neubau eines weiteren Gebäudes für die Gesamtschule vorsieht. Nach Bau eines solchen Schulgebäudes für die Klassen 5 bis 8 sowie die notwendigen Fach- und Nebenräume und die Verwaltung könnte die frei werdende ehemalige Gesamtschule grundsätzlich saniert/erweitert werden und dann als Schulgebäude für das LvD-Gymnasium genutzt werden. Die Gebäude der Gesamtschule beinhaltet im Gebäude C z.B. die Cafeteria (Kästneria zukünftig dann Café Luise). Es gibt eine Aula und eine Turnhalle, einen großen Schulhof, Stellplätze und eine überdachte Fahrradabstellanlage. Der Gebäudeteil E ist im August 2000 fertig gestellt worden und damit das neueste aller Schulgebäude der weiterführenden Schulen. Zudem sind die Gebäudeteile D und E mit Aufzugsanlagen barrierefrei erschlossen worden. Dagegen ist eine Barrierefreiheit in den LvD-Gebäuden aktuell nicht gegeben. Zudem ist am jetzigen Gesamtschulgebäude eine Sportanlage (100 m-Laufbahn mit Weitsprunganlage sowie ein angrenzendes Kleinspielfeld mit Kunststoffbelag) vorhanden, die nach dem Umzug gut vom LvD-Gymnasium genutzt werden könnte.

Das frei gewordene LvD-Gymnasium könnte dann vorübergehend vom Thomaeum als Schulgebäude genutzt werden, um den denkmalgeschützten Altbau des Thomaeum sowie die Erweiterungsbauten entsprechend zu sanieren bzw. die erforderliche Erweiterung zu errichten. Durch den jeweiligen Freizug der Schulgebäude könnte dann ohne Rücksichtnahme auf den Schulbetrieb eine technisch effektivere, schnellere und damit vor allen Dingen preiswertere/wirtschaftlichere Sanierung der Gebäude erfolgen (eine andere Reihenfolge der Umzüge wäre auch denkbar).

Durch eine solche Lösung würde der Ausfall der Sportanlage für 8 bis 10 Jahre durch die Nutzung als Schul-Containerdorf vermieden werden. Die beiden Gymnasien würden dann jeweils in entsprechend sanierte, erneuerte und erweiterte Gebäude einziehen können.

Mit der Vorlage 2020/0009/B40 (Anlage 3) hat die Verwaltung den Rat am 21.1.2020 über die verschiedenen Überlegungen und Möglichkeiten und auch über die Option zur dauerhaften Bebauung des Ludwig-Jahn-Sportplatzes auf Grund seiner zentralen Lage und ausreichenden Flächengröße mit einem neuen Schulgebäude informiert. Bei einer solchen Bebauung würde die Gesamtschule ein zusammenhängendes Schulgelände erhalten (was nach der aktuellen schulfachlichen Einschätzung durch die Bezirksregierung Düsseldorf befürwortet wird). Bei dieser Lösung wären dann weitere Wege der Schulen zu der dann neu errichteten Sportanlage zu akzeptieren. Diese Idee fand die allgemeine Zustimmung der Mitglieder des Rates und sollte seitens der Verwaltung weiter untersucht werden.

In der Sitzung des Rates am 23.6.2020 Vorlage 2020/0102/B40/2 (Anlage 4) wurde ein Antrag der CDU-Fraktion vom 3.2.2020 beraten, der vorsieht, eine Machbarkeitsstudie zur Bebauung des Ludwig-Jahn-Sportplatzes mit einem neuen Gebäude für die Gesamtschule zu erstellen, um möglichst zügig die dringenden Sanierungen der weiterführenden Schulen anzugehen. Mit enthalten waren die Untersuchungen zu den Auswirkungen der Verlagerung des Sportplatzes in das Sportzentrum Berliner Allee.

Der Beschluss zur Erstellung einer solchen Machbarkeitsstudie wurde mehrheitlich vom Rat gefasst.

Ergänzend zu dieser Machbarkeitsstudie wurde im Nachgang aus dem politischen Raum, durch einen Sportverein und verschiedenen Bürgern (mittels Unterschriftenliste) der Wunsch geäußert, das Sportplatzgelände des Ludwig-Jahn-Sportplatzes auf jeden Fall zu erhalten. Es sollte ergänzend zur beschlossenen Machbarkeitsstudie untersucht werden, ob ein anderer Standort für den Neubau eines Schulgebäudes für die Gesamtschule gefunden werden kann. Vorgeschlagen wurde dafür von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Fläche des Standortes der Turnhalle an der Wachtendonker Straße bis hineinreichend an die Pavillons an dem Schulhof des LvD-Gymnasiums. Da der (neue) Bürgermeister diese Untersuchung unterstützt, wurde ergänzend zu der vom Rat beauftragten Machbarkeitsstudie auch diese Alternative untersucht und wird im Rahmen dieser Studie mit vorgelegt.

## **2. Grundlagen**

Für die Untersuchungen und Bewertungen der Machbarkeit wurden folgende Grundlagen verwendet:

### **2.1 Sportanlagen:**

#### **2.1.1 Ludwig-Jahn-Sportplatz**

Der vorhandene Ludwig-Jahn-Sportplatz (Luftbild s. Anlage 2) besteht aus einem Rasenspielfeld, einer Kunststofflaufbahn (4 Bahnen, 6 Kurzstreckenlaufbahnen à 100

m an der Tribünenseite), zwei Kunststoffsegmenten mit einer Kugelstoßanlage, einer Weitsprunganlage und 2 Hochsprunganlagen.

Für die Nutzer der Ludwig-Jahn-Sportanlage steht ein Umkleidegebäude mit 2 Umkleiden, einer Duschanlage und 2 Toiletten, zur Verfügung. Diese Umkleide wird von den Vereinen genutzt.

Lediglich die Schulen dürfen (und nutzen auch) die Umkleideeinheiten in der neben der Sportanlage befindlichen Dreifachturnhalle. Für die Lagerung von Außensportgeräten stehen oberhalb des Sportplatzes 3 Fertiggaragen zur Verfügung. Hier sind die Materialien für die Schulen, aber überwiegend von den Vereinen gelagert.

Eine Flutlichtanlage und eine Bewässerung für den Rasenplatz sind ebenfalls vorhanden.

Die Anlage wird tagsüber – soweit es die Witterung bzw. der Zustand der Rasensportplatzfläche erlaubt – von den weiterführenden Schulen genutzt. Ab dem späten Nachmittag ab 17 Uhr bis teilweise 20 Uhr wird die Anlage von den verschiedensten Sportvereinen genutzt. An den Wochenenden steht die Anlage von 8-20 Uhr dem SV Thomasstadt für Fußball-Meisterschaftsspiele zur Verfügung (Belegungsplan s. Anlage 6).

Die Kunststoffbahn und die Kunststoffsegmente befinden sich in einem mittelfristig sanierungsbedürftigen Zustand und müssten bei Erhalt der Sportanlage saniert werden. Die Flutlichtanlagen wurden vor einigen Jahren modernisiert. Die Bewässerungsanlage ist aus dem Jahr 1991. Hier besteht zurzeit kein Sanierungsbedarf.

### **2.1.2 Sportzentrum Berliner Allee**

Im Bereich des Sportzentrums Berliner Allee (Luftbild s. Anlage 5) befindet sich aktuell ein Kunstrasenplatz, ein Tennisplatz sowie eine Rasenfläche die als Trainingsfläche für die Junioren-Mannschaften oder sonstigen Bewegungssportarten genutzt wird und eine Beachvolleyballanlage sowie eine Möglichkeit zum Boulen auf dem Tennisplatz. Die Anlage ist eingezäunt und nicht für die Öffentlichkeit nutzbar. Ebenfalls ist ein Gebäude mit Aufenthaltsfunktion und Achtfach-Umkleide einschl. Duschen vorhanden, welches vom SV Thomasstadt eigenverantwortlich gereinigt wird. Bei dem Bau der Umkleideanlage ist die mögliche Erweiterung der Sportanlage bereits berücksichtigt worden, was die für den jetzigen Bestand sehr großzügige Achtfach-Umkleide erklärt. Im B-Plan Nr. 107 vom Dezember 1999 (Anlage 7) ist eine konzeptionelle Erweiterung der Sportanlage bereits berücksichtigt.

Auf dem Gelände befinden sich ebenfalls noch 4 Kleinspielfelder mit Kunststoffbelag, eine 100 Meter Asche-Laufbahn, eine Weitsprunggrube, eine Skater-Anlage (erneuerungsbedürftig) sowie eine zum Jugendtreff umgebaute Straßenbahn. Diese Anlagenteile sind öffentlich zugänglich.

### **2.1.3 Sonstiges**

Im Süden des Gesamtgebietes schließt sich die Reithalle einschl. der Außenanlagen des Kempener Reit- und Fahrvereins an.

Im Norden befindet sich die Tennisanlage der Casino Tennisgesellschaft (CTG) und im Nordosten das Erlebnisbad Aqua-Sol der Stadtwerke Kempen GmbH.

## **2.2 Schulneubau**

Im Rahmen der anstehenden Sanierung der Gebäude der weiterführenden Schulen war das Büro Garbe, Lexis & von Berlepsch von der Stadt Kempen (Schul- und Sportverwaltungsamt) beauftragt, in Zusammenarbeit mit den Schulen und der Verwaltung den Bedarf an Räumen zu ermitteln.

Die daraus resultierenden Raumprogramme (Vorlage 2019/0159/B40/1) wurden im Rat in der Sitzung vom 09.07.2019 (einstimmig) beschlossen (Anlage 8).

Auf der Grundlage dieses Raumprogramms wurde der Raumbedarf der Gesamtschule unter Berücksichtigung der dann zur Verfügung stehenden Gebäude „Altbau“ und „Holzmodulbau“ vom Schulverwaltungsamt ermittelt, um den Bedarf für den Neubau zu erhalten.

Zusätzlich wurde für den Neubau noch ein Gemeinschafts- und Begegnungsraum (Forum) sowie eine Cafeteria (als Ersatz für die Kätneria) mitberücksichtigt.

Die Liste mit dem daraus resultierenden Raumbedarf ist als Anlage 9 beigefügt.

Aus den Berechnungen der erforderlichen Nettofläche ergibt sich, unter Berücksichtigung der Nebenräume, wie Flure, Treppenhäuser, Abstellräume, Toilettenanlagen etc., dass eine Brutto-Geschossfläche von etwa 9.200 Quadratmetern erforderlich wird.

Um sich in die vorhandene Gebäudestruktur und in die vorhandene städtebauliche Gestaltung einzufinden, wurde das neue Schulgebäude zunächst mit drei Geschossen geplant.

Sollte sich ergeben, dass der Raumbedarf oder z.B. erforderliche Schulhofflächen durch den Flächenbedarf einer dreigeschossigen Bauweise nicht realisierbar wären, so wäre auch eine (teilweise) viergeschossige Bebauung denkbar.

## **2.3 Planrecht**

### **2.3.1 Bebauung Ludwig-Jahn-Platz**

Das Sportplatzgelände des Ludwig-Jahn-Platzes liegt jeweils hälftig im Bereich des Bebauungsplanes KE 76 und KE 77 aus dem Jahre 1976. Die Fläche ist als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt (Anlage 11).

Die Bebauung der Fläche ist planrechtlich nur nach Änderung des Planrechtes möglich. Hierfür müsste nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ein entsprechendes Planverfahren durchgeführt werden. Nach Einschätzung des Planungsamtes ist dieses möglich. Die Schaffung des Planrechtes wird jedoch ca. 1,5-2 Jahre dauern.

### **2.3.2 Bebauung Fläche neben LvD**

Die alternativ zu untersuchende Fläche für ein Gebäude neben dem LvD liegt im B-Plan KE 77 aus dem Jahre 1976, der „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ festsetzt. Weiter sind in diesem Bereich Baumstandorte als „zu erhaltende Anpflanzungen“ festgesetzt. Es sind Gebäude in abweichender Bauweise (offen, jedoch Gebäudelängen bis max. 100 m) mit max. 4 Geschossen zulässig (Anlage 11). Planrechtlich wäre eine weitere Bebauung damit möglich.

### **2.3.3 Sportzentrum Berliner Allee**

Die Erweiterungsflächen am vorhandenen Sportzentrum der Berliner Allee liegen im Bereich des B-Planes 107 aus dem Jahre 1999 (Anlage 7). Die geplante Erweiterungs-Fläche liegt innerhalb der Festsetzung des B-Planes der dort bereits „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festsetzt. Da die Erweiterung die Grenzen des alten Bebauungsplanes nicht überschreitet, ist für eine Erweiterung kein neues Planrecht zu schaffen. Planrechtlich wäre eine Bebauung möglich.

**Wichtiger Hinweis:** Die Flächen der Erweiterung befinden sich nur teilweise im Eigentum der Stadt Kempen. Das Referat für Liegenschaften befindet sich aber in Verhandlungen mit den Eigentümern zum Erwerb der restlichen Flächen, so dass der Erwerb im Laufe dieses Jahrs wahrscheinlich ist (die Notarverträge liegen im Entwurf vor). Sollte die Fläche nicht rechtzeitig zu erwerben sein, so wäre die Erweiterung der Sportanlage bis zum Erwerb zurückzustellen.

### **2.4 Sonstige Grundlagen:**

Parallel zu den ausgeführten Überlegungen sind auch noch die Ideen des städtischen Radverkehrskonzeptes (vom Rat in der Sitzung am 17.12.2019 einstimmig beschlossen) sowie die Ergebnisse der stadtweiten Konzeption „Spielen, Bewegen, Aufenthalt“ (vom Rat in der Sitzung vom 29.6.2021 einstimmig beschlossen) zu berücksichtigen.

Ebenfalls bietet es sich an, die Planung zur Erweiterung der Sportanlage der Berliner Allee im Zusammenhang mit der anstehenden Gebietserweiterung des „Kempener Westens“, einzubinden.

Auch die geplante Nutzungsänderung der Fläche des nach Brand nicht mehr benutzbaren Sport- und Tagungshotels (Köhlerhalle) mit einer neuen Tennishalle und Geschosswohnungsbau sowie der gegenüber geplanten zwei neu zu errichtenden Altenheime der Stiftung „Hospital zum heiligen Geist“ und einer Kindertagesstätte wären mit zu betrachten. Diese Verfahren befinden sich zurzeit in der Bauleitplanung.

Im Radverkehrskonzept war die Idee einer Rad- Fußwegeverbindung aus dem neuen Stadtquartier des Kempener Westens in die Kempener Innenstadt hinein entwickelt worden. Das Konzept „Spielen-Bewegen-Aufenthalt“ nimmt diese Idee ebenfalls positiv mit auf. Diese neue zentrale Achse soll das Sportzentrum Berliner Allee und die Gebietserweiterung des Kempener Westens anbinden. Die Wegführung verläuft dann nach Querung der Berliner Allee neben dem Schulgelände des LvD und weiter neben dem Sportplatzgelände des Ludwig-Jahn-Platzes hin zur Innenstadt. Die Idee einer zentralen Fuß- Radwegeverbindung ist bei den weiteren Untersuchungen mit betrachtet worden.

In einem Gutachten mit dem Namen „Grünflächenverbundsystem Innenstadtbereich Kempen“ (Valentin-Gutachten) aus dem Jahre 1994 vom Ingenieurbüro Landschaftsökologie und Freiraumplanung, Recklinghausen, wurde u.a. auch die Ludwig-Jahn-Sportanlage betrachtet (Auszüge in Anlage 10).

Hierbei wird dem Schulgelände „nordwestlich der Altstadt“ eine mittlere ökologische Funktion zugerechnet. Diese beruht auf dem dort befindlichen alten Baumbestand. In der dem Gutachten beigefügten Karte Nr.10 „Grünflächenverbundsystem“ ist der Bereich der Baumpflanzungen der Schulgelände als „sonstiges ökologisches bedeutsames Gebiet“ dargestellt. Die eigentliche Sportplatzfläche bzw. die Schulhofflächen sind als „Freizeitanlagen mit baulichen Einrichtungen“ aufgeführt.

### **3. Neukonzeption der Sportanlage an der Berliner Allee**

Bei einer Verlagerung des Ludwig-Jahn-Platzes an den Standort Berliner Allee wäre es sinnvoll, sich die gesamte Sportplatzanlage hinsichtlich möglicher Veränderungen /Verbesserungen im Gesamtkontext anzuschauen und bei den weiteren Sportplatzplanungen zu betrachten. Dies war auch Aufgabe aus dem Beschluss des Rates.

Hierfür wurden die in der Verwaltung vorliegenden Informationen aus dem Amt für Schulverwaltung und Sport, dem Amt für Kinder, Jugend und Familien, dem Grünflächenamt, dem Hochbauamt, dem Tiefbauamt, dem Referat für Umwelt- und Klimaschutz sowie dem Amt für Stadtplanung, Bauordnung und Denkmalwesen zusammengeführt, gemeinsam diskutiert und daraus ein ganzheitliches Gesamtkonzept erarbeitet. Die Ergebnisse der Konzeption „Spiel, Bewegung und Aufenthalt“ und des Radverkehrskonzeptes wurden ebenfalls berücksichtigt.

Die Neukonzeption des Sportzentrums Berliner Allee sieht hierbei folgende wesentliche Bestandteile für eine ganzheitlich betrachtete und neu gestaltete zentrale Sportanlage vor (Anlage 12).

Im Rahmen der möglichen Neuplanung würden entsprechende Beteiligungsverfahren für alle Nutzergruppen (Vereine, Schulen, Bürger\*innen aller Generationen etc.) durchgeführt werden.

Die erste Konzeption sieht folgende Anlagen vor:

- Neubau eines Rasensportplatzes, einschließlich Kunststofflaufbahn und Leichtathletikangebot in den beiden Kunststoffsegmenten, analog als Ersatz zur jetzigen Ludwig-Jahn-Sportplatzanlage, zur Sicherstellung des jetzigen Angebotes für Schulen und Vereine (Anlage Typ C).
- Neubau eines weiteren Kunstrasenplatzes, analog zu dem bereits bestehenden Kunstrasenplatz, zur Sicherstellung der zusätzlichen Bedarfe der Vereine, insbesondere der dortigen Fußballabteilungen. Damit einher geht die Aufgabe des (mittelfristig sanierungsbedürftig) vorhandenen Tennenplatzes.

- Verlagerung der Beachvolleyballanlage in den mittigen Bereich des Familiensportparks
- Ggf. Einzäunung der beiden neuen Sportplätze inkl. Beachvolleyballanlage und Gebäude
- Erhalt des vorhandenen Kunstrasenplatzes
- Verlagerung des Standortes der (ebenfalls sanierungs- und modernisierungsbedürftigen) Skateranlage. Damit verbunden ist eine grundsätzliche Neukonzeption, unter Berücksichtigung der Ergebnisse der dafür bereits durchgeführten Jugendwerkstatt und im Rahmen einer Neuplanung unter der Beteiligung der Nutzergruppen (Skater, Biker, Inliner etc). z.B. mit Durchführung von Workshops. Durch die Verlagerung wird auch die von der Skateranlage ausgehende Lärmbelastung für das zukünftig südlich gelegene neue Baugebiet deutlich reduziert.
- Errichtung einer neuen turniertauglichen Boule-Anlage (12 Bahnen). Hierzu war ein entsprechender Prüfauftrag im Sportausschuss am 16.6.2020 gefasst worden. Diese Anlage könnte dann im Bereich der jetzigen Skateranlage im südlichen Teil des Familiensportparks angeordnet werden. Damit wird dem Wunsch der Kempener Flachland-Bouler (und dem Prüfauftrag des Sportausschusses) entsprochen, die zurzeit auf dem Tennisplatz oder im Altstadt-Grüngürtel spielen.
- Neuanlage einer Fläche für Trendsportarten.  
Hier könnte zunächst die Errichtung einer Calisthenics-Anlage vorgesehen werden (Hinweis: eine erste solche Anlage ist im Mai am Hagelkreuzweg errichtet worden). Diese Fläche sollte jedoch frei verfügbar bleiben und kann dann bedarfsweise immer wieder für neue Trendsportarten (z.B. Parkour) oder andere Nutzungen ergänzt oder abgeändert werden.
- Errichtung eines Gebäudes für Toiletten und Lagermöglichkeiten für Vereine und Schulen. Die optionale Möglichkeit von zusätzlichen Umkleiden / Duschen für Schulen und Vereine ist beim Platzbedarf zunächst mit vorgesehen.
- Die als Jugendtreff fungierende Straßenbahn könnte dann ebenfalls neben die neue Skateranlage verlagert werden, um auch hier die Nähe zwischen den jeweiligen ähnlichen oder gleichen Nutzergruppen sicherzustellen.
- Die vier vorhandenen Kleinspielfelder mit Kunststoffbelag sollen erhalten bleiben, da diese bereits jetzt gut von der Öffentlichkeit und den Schulen angenommen werden.
- Angebote für den Aufenthalt (Sitzgelegenheiten, Spielpunkte, seniorengerechte Sportgeräte etc.) mit verschiedenen Qualitäten für alle Generationen sind vorgesehen. Auch die Errichtung eines Grillplatzes / einer Grillhütte wäre zu überlegen.

- Um den Lärmschutz der Sportanlage zu den Randbereichen sicherzustellen, ist zunächst gedacht, einen Lärmschutzwall (Wall-/Wandkombination) an der Nord-, West- und Südseite der Anlage anzuordnen. Für die weitere Projektierung und Kostenermittlung wird deshalb zunächst ein Lärmschutzwall in der mittleren Höhe auf 40.00 m ü. NN, also etwa 5-6 m Höhe, entsprechend der Festsetzungen im B-Plan, zugrunde gelegt. Ob dieser Lärmschutz, und wenn ja, in welcher Höhe und Ausführung (z.B. auch Wall-Wand Kombinationen wären möglich), erforderlich wird, ist noch im weiteren Verfahren und durch ein Gutachten (Lärmprognose) zu ermitteln.
- Die Anlage eines Lärmschutzwalls würde auch an der Westseite zum Rasenplatz und an der Nordseite des neuen Kunstrasenplatzes die Möglichkeit eröffnen, dort durch die Anordnung von Sitzstufen eine Art Tribüne zu errichten (ähnlich der Sportanlage an der Stendener Straße in St. Hubert).
- Weiterhin ist die Erstellung von zwei öffentlichen und durchgängigen fuß- und radläufigen Wegeverbindungen mit begleitendem Grünzug vorgesehen. Eine Wegeverbindung als Nord/Südachse und eine weitere Verbindung als Ost/Westachse. Durch diese Wegeverbindungen wird zum einen der nördlich gelegene Stadtteil Hagelkreuz und die nördlich sowie südlich neu projektierten Teile der Neubaugebiete des Kempener Westens an das Sportzentrum angebunden. Durch die Ost/Westachse entstünde zum einen ein Anschluss in Richtung der offenen Landschaft und zum anderen der weitere Verbund hin zur Kempener Innenstadt. Durch diese Wegeverbindungen entsteht auch gleichzeitig eine Belebung der Anlage außerhalb des Schul- und Vereinssports und damit auch eine Begegnungsmöglichkeit für alle Generationen und damit verbunden eine soziale Kontrolle des öffentlichen Teils des Sportzentrums. Zum anderen sind diese beiden Verbindungen ein wichtiger Beitrag zu einer auto- und barrierefreien Verbindung innerhalb des Stadtgebietes und fördern die Vernetzung der verschiedenen Stadtteile. Auch im Radverkehrskonzept und in der Konzeption „Spiel, Bewegung und Aufenthalt“ ist eine solche Vernetzung als sehr vorteilhaft ermittelt worden. Auch erfolgt damit eine südliche Anbindung der in diesem Bereich (Fläche der ehemaligen Tennishalle) geplanten Geschosswohnungsbauten, der neuen geplanten Tennishalle, der projektierten beiden Altenheime und der KiTa an das Sportzentrum und als Anbindung an den im nördlichen Teil der Kempener Westerweiterung gelegenen geplanten Quartiersplatz mit Nahversorgungsstandort und der dortigen bereits bestehenden Kindertageseinrichtung „Regenbogen“ an der Straelener Straße.
- Im Bereich südlich des Sportzentrums, zwischen Reithalle und den Unterkünften für Geflüchtete, befindet sich eine Brachfläche, die bereits jetzt temporär u.a. als Parkplatz genutzt wird. Diese Fläche wäre mittelfristig als Multifunktions-/Parkplatz auszubauen und stünde dann den Besuchern der Altenwohnheime, der Kita, den Anwohnern, den Besuchern der Reithalle (insbesondere an Turniertagen besteht ein großer Parkbedarf), Besuchern der (geplanten) Tennishalle und natürlich den Besuchern des Sportzentrums und des Aqua Sol zu Verfügung.

- Südwestlich des Sportzentrums befindet sich die Reithalle und die dazugehörigen Außenanlagen des Kempener Reit- und Fahrvereins. Durch die Anlage eines Lärmschutzwalles müsste der auf städtischer Fläche gelegene Dressurplatz (dem Verein wurde diese Fläche unentgeltlich und auf jederzeitigen Widerruf belassen) verlegt werden. Hier wurde in Abstimmung mit dem Verein eine Lösung dahingehend gefunden, dass durch Verlegung des Abreitplatzes, die Nutzung eines Teils der zurzeit nicht zwingend genutzten Grünfläche neben dem Abreitplatz und eines kleinen Teiles der östlichen gelegenen Platzfläche (zukünftigen Parkplatzfläche), dort der Dressur- und Abreitplatz neu angeordnet werden könnte, um den Belangen des Vereins gerecht zu werden.
- Nordöstlich des Sportzentrums befindet sich die Tennisanlage einschließlich Vereinsheim der Casino Tennisgesellschaft. Die CTG möchte seine Außenanlagen um einen weiteren Platz von 5 auf 6 Plätze vergrößern. Da sich aber zwischen der vorhandenen Tennisanlage und dem Familiensportpark ein dicht bewachsener Lärmschutzwall befindet, scheidet eine Erweiterung in diesem Bereich, nach Auffassung der Verwaltung, aus.  
Hier wurden zwei Ideen entwickelt einen weiteren Platz für den Verein zu errichten. Eine Möglichkeit besteht in der Anordnung eines weiteren Platzes neben dem neu zu errichtenden Kunstrasenplatz, der hierfür allerdings etwas in Richtung Westen verschoben werden müsste. Eine andere Möglichkeit wäre, einen weiteren Tennisplatz nördlich der vorhandenen Tennisanlage auf der jetzigen Parkplatzfläche zu errichten. Hier wäre der neue Tennisplatz gut an die neue Anlage angebunden, würde sich allerdings in einer nicht idealen Ost/Westausrichtung befinden. Auch würden die Stellplätze für die Tennisspieler, Besucher und Lieferverkehre entfallen. Nach Abstimmung mit der CTG wurde die Anlage eines weiteren Tennisplatzes auf dem Parkplatz als nicht sinnvoll angesehen; für die weitere Konzeption des Sportzentrums ist deshalb zunächst eine dafür erforderliche Fläche im nord-östlichen Bereich des Sportzentrums vorgesehen.

Die hier aufgeführte Konzeption wurde den Vereinen und dem Stadtsportverband am 10.12.2020 vorgestellt und ausführlich erläutert. Der Stadtsportverband, der Kempener Turnverein und der LC Kempen sehen das Konzept als Positiv an. Der SV Thomasstadt sieht das auch positiv, sah allerdings die durch das Gelände verlaufende Wegeverbindung als ungünstig für den Vereinssport an. Eine alternative Idee zur Anordnung der Anlagen wurde mit Schreiben vom 21.1.2021 nachgereicht. Der KTV/SVT bittet in einer Mail vom 11.12. um Einbeziehung in die weiteren Planungen.

**Hinweis:** bei den weiteren Planungen würden die Sportvereine/Stadtsportverband und die Schulen an den Planungen beteiligt

Die Vereinigte Turnerschaft Kempen (VTK) ist grundsätzlich mit dem dort geschaffenen zusätzlichen Sportangebot zufrieden, sieht dieses Angebot aber nicht an der Stelle der Berliner Allee und lehnt die Bebauung des Ludwig-Jahn-Platzes weiterhin ab.

Den Schulleitungen der weiterführenden Schulen sowie Sportlehrern/Sportlehrerinnen dieser Schulen und der Stadtschulpflegschaft wurde die Konzeption am 26.1.2021 (online) vorgestellt.

Die Rückmeldungen waren nach Auffassung der Verwaltung überwiegend positiv.

Die Schulleiterin des Gymnasiums Thomaeum hat sich zurückhaltend positioniert; bevor das Thomaeum sich äußere, solle zunächst die Machbarkeitsstudie abgewartet werden.

Die Protokollierung über die Vorstellung der Konzeption sowie die Stellungnahme des SV Thomasstadt sind als Anlage 13 beigefügt.

#### **4. Konzeption des neuen Schulgebäudes der Gesamtschule**

Grundlage für die grundsätzliche bauliche Gestaltung des neuen Schulgebäudes war das im Vorfeld festgelegte Raumprogramm (Anlage 9). Darin wurde mit aufgenommen, dass für die einzelnen Jahrgänge (Unterrichtsräume, Inklusions- und Differenzierungsräume) eine Clusterform anzustreben ist, um in dem neuen Schulgebäude ein möglichst breites Spektrum an neuen Lehr- und Lernmethoden realisieren zu können. Als Vorgabe für die Gebäudeform wurde von Seiten der Verwaltung vorgegeben, dass sich der neue Baukörper in das gesamte Schulcampusgelände und auch städtebaulich in die Umgebung hinsichtlich der Entwicklung und Ausrichtung einfügen muss (s. auch Kapitel 2.2). Weiterhin war es den Vereinen und vor allen Dingen dem Gymnasium Thomaeum wichtig, dass im südlichen Teil des Ludwig-Jahn-Platzes noch ausreichend Platz für eine kleine Sportanlage zur Nutzung durch Schulen (und Vereine) verbleiben sollte.

Weiterhin sollte zwischen dem vorhandenen Baumbestand und dem neuen Schulgebäude eine ausreichend breite Trasse für die neue Wegeachse vom Sportzentrum zur Ludwig-Jahn-Straße berücksichtigt werden.

Auf dieser Grundlage wurden in Zusammenarbeit mit den beteiligten Fachämtern und mit Unterstützung des beauftragten Architekturbüros Dreika, Krefeld, verschiedene mögliche Varianten erarbeitet (Anlagen 15 – 18).

Um frühzeitig auch schon mögliche Hinweise/Auflagen für den baulichen Brandschutz mit zu berücksichtigen, wurde eine Brandschutztechnische Konzeption (Ing. Büro Phönix Consult) durchgeführt (s. Anlage 14). Auf die Hinweise aus dem Konzept wird in den einzelnen Varianten eingegangen.

##### **4.1 Bebauung Ludwig-Jahn-Sportplatz**

###### **4.1.1 Variante 1 (geschlossene Variante):**

Bei der Variante 1 (geschlossene Variante) handelt es sich um einen dreigeschossigen Baukörper in fast quadratischer Bauform mit Innenhof. Der Baukörper ist mit einem Flachdach und ohne Kellergeschoss konzipiert. Das Gebäude ist so angeordnet, dass die Raumkanten des neuen Holzmodulgebäudes und der Mensa aufgenommen wurden und als Begrenzung dienen. Die Pläne dieser Variante sind als Anlage 15 beigefügt.

Der als Forum ausgebildete Eingangsbereich öffnet sich zum zentralen Innenhofbereich des Gebäudes. Der Innenhof stellt dabei die Beleuchtung der Räume mit Tageslicht sicher und stellt gleichzeitig einen qualitätsvollen Aufenthaltsbereich

dar. Zur Verbindung des neuen Gebäudes mit der vorhandenen Schulhoffläche werden ein oder zwei Bäume gefällt werden müssen.

Im Erdgeschoss ist ein Forum/Versammlungsraum vorgesehen, der mit einer Bühne auch für Veranstaltungen oder Aufführungen genutzt werden kann.

Weiterhin sind im Erdgeschoss u.a. Räume für Naturwissenschaften, Werken/Technik, Hauswirtschaft, das Selbstlernzentrum sowie die Verwaltung untergebracht.

Im ersten Obergeschoss wird das Forum als offener Bereich weitergeführt und mit einer Galerie umgeben. Ansonsten sind im ersten Obergeschoss die Klassenräume einschl. der erforderlichen Inklusionsräume, Lehrerzimmer, Arbeits- und Differenzierungsräume sowie die erforderlichen Mehrzweckräume und sonstigen Nebenräume untergebracht.

Im zweiten Obergeschoss sind ähnliche Räumlichkeiten vorhanden, allerdings werden hier die Räume für Kunst, Darstellen und Gestalten, Informatik sowie weitere Differenzierungs- und Ganztagsräume, ein Lehrerzimmer und diverse Nebenräume untergebracht.

Das Dach des Schulgebäudes soll mit Dachbegrünung und/oder Fotovoltaik-Anlagen ausgestattet werden.

Sollte aus Gründen des Raumbedarfs für zum Beispiel Lagerräume noch ein Teil des Gebäudes unterkellert werden müssen, wäre das später im Rahmen der Detailplanung noch mit planbar; in den Kostenschätzungen ist eine Unterkellerung jedoch nicht enthalten.

Hinweis:

Die Größe und Anzahl der Räume entspricht dem Raumprogramm. Die Bildung eines Clusters erfolgte in Form einer räumlichen Zusammenfassung der Unterrichtsbereiche für eine Jahrgangsstufe. Eine Mehrzweckfläche durch einen vergrößerten Flurbereich oder andere Formen des Lernens sind in dieser Variante nicht enthalten. Die genaue Anordnung der Räume innerhalb der jeweiligen Geschosse oder auch die Zuordnung zu den Geschossen ist jedoch hiermit nicht abschließend festgelegt und kann selbstverständlich noch im Rahmen einer späteren Detailplanung geändert oder angepasst werden.

#### **4.1.2 Variante 2 (Variante Kamm):**

Bei der Variante 2 (Variante Kamm) handelt es sich ebenfalls um einen dreigeschossigen Baukörper mit Flachdach und ohne Kellergeschoss, der im Wesentlichen als sich seitlich zum Schulgelände hin öffnender Baukörper vorgesehen ist. Die Pläne dieser Variante sind als Anlage 16 beigefügt. Zur Verbindung des neuen Gebäudes mit der vorhandenen Schulhoffläche (zwischen Mensa und Holzmodulbau) werden voraussichtlich ein oder zwei Bäume gefällt werden müssen.

Die westliche Gebäudeseite ist geschlossen und schließt damit den Schulcampus nach Westen ab. In Richtung der Schulhoffläche sind zwei Gebäudeflügel angeordnet. Mittig vorgelagert ist ein in die Fläche hineinreichendes Forum/Versammlungsraum

mit beidseitig danebenliegenden Eingangsbereichen. Durch diese Form und Anordnung des Gebäudes öffnet sich der Gebäudekomplex mit einem Innenbereich zum Schulhofgelände und bindet dieses damit sehr gut in einen Aufenthaltsbereich (Campus) mit ein.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich zentral gelegen ein Forum/Versammlungsraum mit einer auf einer Seite angeordneten Szenentreppe, die auch als Tribüne nutzbar ist und einer gegenüber angeordneten Bühne für Aufführungen oder Veranstaltungen. Beidseitig dieses Forums befinden sich die Eingänge. Im Erdgeschoss sind vornehmlich die Räume für Kunst und Musik, Werken/Technik, Darstellen und Gestalten, Hauswirtschaft, das Selbstlernzentrum sowie der Ganztagsbereich und Nebenräume untergebracht.

Im ersten Obergeschoss findet sich eine Galerie oberhalb des Forums sowie die Räume für Verwaltung, Lehrerzimmer, Mehrzweckräume, die Klassenräume einschl. der Inklusionsräume sowie verschiedene Differenzierungsräume und ein Ganztagsraum.

Im zweiten Obergeschoss befinden sich ebenfalls Lehrerzimmer, Klassenräume einschl. Inklusionsräume, Differenzierungsräume sowie die Räume für Naturwissenschaften und verschiedene Nebenräume.

Das Flachdach soll mit Dachbegrünung und/oder PV-Anlage ausgestattet werden. Es wäre auch denkbar, das Dach vom Forum/Versammlungsraum auch für den Aufenthalt z.B. des Lehrpersonals zu nutzen. Das wäre aber in den weiteren Detailplanungen zu betrachten.

Sollte aus Gründen des Raumbedarfs für zum Beispiel Lagerräume noch ein Teil des Gebäudes unterkellert werden müssen, wäre das später im Rahmen der Detailplanung noch mit planbar; in den Kostenschätzungen ist eine Unterkellerung jedoch nicht enthalten.

Hinweis:

Die Größenanzahl der Räume entspricht dem Raumprogramm. Die Bildung eines Clusters erfolgte bisher in Form einer räumlichen Zusammenfassung der Unterrichtsbereiche für eine Jahrgangsstufe. Eine Mehrzweckfläche durch einen vergrößerten Flurbereich oder andere Formen des Lernens sind in dieser Variante nicht enthalten. Die genaue Anordnung der Räume innerhalb der jeweiligen Geschosse oder auch die Zuordnung zu den Geschossen ist jedoch hiermit nicht abschließend festgelegt und kann selbstverständlich noch im Rahmen einer späteren Detailplanung geändert oder angepasst werden.

## **4.2 Bebauung neben dem LvD**

Im Anschluss an die Beschlussfassung der Machbarkeitsstudie durch den Rat der Stadt Kempen gab es u.a. aus dem politischen Bereich den Wunsch, auch alternative Standorte zu untersuchen, um den Sportplatz zu erhalten. Dieser Wunsch wird auch vom Bürgermeister unterstützt, der diese Untersuchung verwaltungsintern als Erweiterung der Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben hat.

Hierbei wurde der von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vorgeschlagene Standort östlich des LvD-Gymnasiums aufgegriffen und untersucht. Bei diesem Standort sollte unter Aufgabe der Turnhalle Wachtendonker Straße und der Pavillons auf dem östlichen Schulgelände des LvD ein Schulneubau errichtet werden (s. auch Kap. 1.3)

Die grundsätzlichen Planüberlegungen, Voraussetzungen und sonstigen Vorgaben des Kapitel 2 „Grundlagen“ entsprechen denen der Überlegungen zur Bebauung des Ludwig-Jahn-Platzes und werden hier nicht nochmal aufgeführt.

Da der in dem vorgenannten Bereich vorhandene Platz für eine Bebauung erfordert zur Unterbringung des Raumprogramms in beiden Varianten einen (weitgehend) viergeschossigen Baukörper.

Diese Lösung erfordert jedoch den Abbruch der Turnhalle an der Wachtendonker Straße. Da die Turnhalle für den Schul- und Vereinssport jedoch ganzjährig komplett belegt ist, wäre eine Ausweichmöglichkeit für Schul- und Vereinssport in andere Turnhallen erforderlich. Jedoch sind auch die anderen Turnhallen in Alt-Kempen durchgehend mit Schulsport belegt, so dass eine Ausweichmöglichkeit für den Schulsport nur in St. Hubert bestünde (Anlage 24). Diese Ausweichmöglichkeit wurde von den weiterführenden Schulen in der Zeit der Schließung der Dreifachturnhalle zum Teil genutzt, wäre auf Dauer jedoch keine akzeptable Lösung. Den Vereinssport in anderen Hallen unterzubringen, ist ebenfalls nicht möglich, so dass im Falle einer Aufgabe der Turnhalle Wachtendonker Straße eine Reduzierung der Hallenzeiten erfolgen, andere Hallen in der Belegung geändert werden oder an anderer Stelle eine (2fach) Ersatzturnhalle geschaffen werden müsste.

Hinsichtlich der Entscheidung, den Betrieb der Turnhalle Wachtendonker Straße sicherzustellen und zu sanieren wird auf die Vorlagen 2015/0242/B40 (Anlage 25) verwiesen. Hinweis: durch die zwischenzeitliche Aufgabe der Turnhalle des Thomaeum für den Schulsport, der Bildung von 7 statt 6 Eingangsklassen und der Einführung des Hauptfaches Sport an der Gesamtschule hat sich der Bedarf an Sportstunden in den Hallen gegenüber den Annahmen in der o.g. Vorlage sogar erhöht.

Damit ist die Turnhalle anderweitig zu ersetzen. Als möglicher Platz für eine Turnhalle wäre die Fläche des Gemeinschaftsgebäudes Aula/Turnhalle am westlichen Ende der Gesamtschule an (Anlage 29) möglich.

Da die zeitgleiche Aufgabe von zwei Turnhallen zu erheblichen Problemen beim Schul- und Vereinssport führen würde, wäre diese neue Turnhalle vorab vor dem Abriss der Turnhalle Wachtendonker Straße (bzw. Schulneubau) zu errichten.

Als Platzbedarf wurde zur Überprüfung der Machbarkeit die 2-fach-Turnhalle an der Straelener Straße zu Grunde gelegt. Da eine neue 2-fach-Turnhalle (ca. 36mx46m = Maße der Turnhalle Straelener Straße) größer ist als die vorhandene Bebauung (ca. 35mx35m), würden je nach Ausrichtung entweder Teile der dort befindlichen Sportanlage (Weitsprunggrube, Teile der 100m Bahn sowie die Holz-Spielelandschaft) oder das Kunststoff-Kleinspielfeld aufgegeben werden müssen (Anlage 28). Auch die Aula entfällt damit ersatzlos – diese Anlagen würden dann dem zukünftigen Nutzer LvD nicht mehr zur Verfügung stehen. Ob ein neues Kunststoffspielfeld nach Bau der Turnhalle dort auf Grund der engen Platzverhältnisse neu errichtet werden kann, müsste noch im Rahmen der Detailplanung geprüft werden. Eine neue Spielelandschaft (z.B. Klettergerüst) und/oder eine Bewegungsfläche wäre aber auf jeden Fall zu errichten.

Die Andienung der Baustelle kann nur über die Radwegeverbindung von der Berliner Allee oder der (Fahrradstraße) Wachtendonker Straße aus erfolgen; hierfür werden einige Bäume gefällt werden müssen und der Radweg steht während dieser Zeit nicht zur Verfügung.

#### **4.2.1 Variante 3 (Variante Z-Form):**

Bei der Variante 3 (Z-Form) handelt es sich um einen versetzt, in einer Art Z-Form angeordneten länglichen viergeschossigen Baukörper mit einem eingeschossigen Anbau in Richtung (Wohn)Bestandsbebauung ohne Kellergeschoss. Die Pläne dieser Variante sind als Anlage 17 beigefügt.

Diese Anordnung hat zur Folge, dass, wie einleitend beschrieben, die Turnhalle und die Pavillons (ersatzlos) abgebrochen werden müssen. Ebenfalls entfällt durch die Bebauung der vorhandene Lehrerparkplatz (ca. 26 Stellplätze) und verschiedene im Baufeld befindliche Bäume müssten gefällt werden.

Aufgrund der viergeschossigen Bauweise fügt sich dieser Baukörper an dieser Stelle städtebaulich nicht in die angrenzende Bebauung ein. Problematisch ist insbesondere die östlich angrenzende Wohnbebauung. Die bei einem viergeschossigen Baukörper nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen lassen sich nicht nachweisen. Insofern kann diese Variante **nicht** realisiert werden. Ggf. wäre es möglich, durch eine geänderte Anordnung der Räume oder eine andere Aufteilung oder ein Raumprogramm mit verringertem Raumangebot das Gebäude so abzuändern, dass eine Bebauung in diesem Bereich hinsichtlich der Abstandsflächen möglich wäre. Da sich an den grundsätzlichen Vor- oder Nachteilen damit vermutlich keine Änderungen ergeben, wird das Gebäude weiterhin vergleichend betrachtet.

Im Erdgeschoss befindet sich das Forum/Versammlungsraum mit einer Bühne, die Büros der Verwaltung, das Selbstlernzentrum, die Hauswirtschaftsräume sowie Klassenräume mit Inklusionsräumen sowie diverse Nebenräume.

Im ersten Obergeschoss befindet sich die Galerie über dem Forum/Versammlung, Werkräume, Lehrerzimmer, Differenzierungs- und Technikräume, Räume für den offenen Ganztags sowie ebenfalls Klassenräume inklusive Inklusionsräumen.

Im zweiten Obergeschoss finden sich die Räume für Kunst und Musik, Darstellen und Gestalten, Lehrerzimmer, Differenzierungsraum, Verwaltungs- und Nebenräume sowie Klassenräume mit Inklusionsräumen.

Im dritten Obergeschoss werden die Naturwissenschaftsräume, Informatikraum, Räume für Ganztags, Differenzierungsraum, Verwaltungs- und Nebenräume sowie Klassenräume mit Inklusionsraum untergebracht.

Das Dach des Schulgebäudes soll mit Dachbegrünung und/oder Fotovoltaik-Anlagen ausgestattet werden.

Sollte aus Gründen des Raumbedarfs für zum Beispiel Lagerräume noch ein Teil des Gebäudes unterkellert werden müssen, wäre das später im Rahmen der

Detailplanung noch mit planbar; in den Kostenschätzungen ist eine Unterkellerung jedoch nicht enthalten.

Bei der überschlägigen Prüfung des Brandschutzes wurde darauf hingewiesen, dass eine Ausbildung von Fluren wegen der Stichtlänge von 15 m so nicht erfolgen kann. Nach Rücksprache mit dem Architekturbüro ist das durch die Anordnung einer Fluchttreppe z.B. als Stahlkonstruktion (kein weiteres Treppenhaus) am Ende des Flures sicherzustellen. In den Plänen ist das nicht extra dargestellt.

Hinweis:

Die Größe und Anzahl der Räume entspricht dem Raumprogramm. Die Bildung eines Clusters erfolgte in Form einer räumlichen Zusammenfassung der Unterrichtsbereiche für eine Jahrgangsstufe. Eine Mehrzweckfläche durch einen vergrößerten Flurbereich oder andere Formen des Lernens sind in dieser Variante nicht enthalten. Aufgrund der Größe des zur Verfügung stehenden Baufeldes und nicht ausreichenden Abstandsflächen wäre eine Verbreiterung der Flurbereiche hier nicht möglich. Die genaue Anordnung der Räume innerhalb der jeweiligen Geschosse oder auch die Zuordnung zu den Geschossen ist jedoch hiermit nicht abschließend festgelegt und kann selbstverständlich noch im Rahmen einer späteren Detailplanung geändert oder angepasst werden.

#### **4.2.2 Variante 4 (Anschluss Bestand):**

Bei der Variante 4 (Anschluss am Bestand) handelt es sich um eine zusätzliche Variante, die den grundsätzlichen Alternativstandort der Variante 3 beibehält, aber so angeordnet wurde, um die erforderlichen Abstandsflächen nachzuweisen. Bei dieser Variante wird das neue Gebäude als Anbau an der östlichen Seite der Aula des LvD – Gymnasiums vorgesehen. Hierbei wird ein L-förmiger viergeschossiger Baukörper mit einem zweigeschossigen Anbau in Richtung (Wohn)Bestandsbebauung, ohne Keller, vorgesehen. Die Pläne dieser Variante sind als Anlage 18 beigefügt.

Bei dieser Anordnung sind ebenfalls die Turnhalle Wachtendonker Straße, die Pavillons des LvD (ersatzlos) abzureißen und die Fläche der Lehrerparkplätze (ca.26 Stellplätze) wird überbaut. Es werden mehrere im Baufeld befindliche Bäume gefällt werden müssen, wobei bei dieser Anordnung ein alter Baum südwestlich der Turnhalle (vermutlich) erhalten werden kann.

Auch hier fügt sich der viergeschossige Baukörper nicht harmonisch in die angrenzende bzw. umgebende Bebauung ein, was jedoch im Vergleich zur Z-Variante noch eher akzeptiert werden kann, da der an der Wachtendonker Straße gelegene Bereich in Teilen nur zweigeschossig ausgebildet wird und gleichzeitig auch durch den Anbau an die Aula ein größerer Abstand zur östlichen Wohnbebauung gegeben ist.

Die Abstandsflächen lassen sich bei dieser Anordnung nachweisen.

Bei der überschlägigen Prüfung des Brandschutzes wurde darauf hingewiesen, dass eine Ausbildung von Fluren wegen der Stichtlänge von 15 m so nicht erfolgen kann. Nach Rücksprache mit dem Architekturbüro ist das durch die Anordnung einer Fluchttreppe z.B. als Stahlkonstruktion (kein weiteres Treppenhaus) am Ende des Flures sicherzustellen. In den Plänen ist das nicht extra dargestellt.

Durch den Anbau an das vorhandene Gebäude ist eine Brandwand von 5 m Länge hin zur Bestandsbebauung zu errichten. Hierdurch würde der seitliche Eingang an der Westseite in den Vorraum zur Aula verbaut. Ob der Eingang durch andere bauliche Brandschutzmaßnahmen erhalten werden kann, wäre im Rahmen der weiteren Detailplanung noch genauer zu untersuchen.

Im Erdgeschoss befindet sich das Forum/Versammlung mit einer Bühne, Verwaltungsbüros, Selbstlernzentrum, Hauswirtschaftsräume, Raum für offenen Ganztags und Differenzierungsräume sowie Klassenräume mit Inklusionsräumen und Nebenräumen. Das Gebäude ist so angeordnet, dass ein Durchgang zu der vorhandenen Aula des LVD-Gymnasiums möglich ist. Bei einer Realisierung ist das hinsichtlich des Brandschutzes noch im Detail zu klären, da Fluchtwege (aus der Aula) direkt ins Freie führen müssen.

Im ersten Obergeschoss befindet sich die Galerie über dem Forum/Versammlung, Verwaltungsräume, Lehrerzimmer, Kunsträume, Differenzierungsraum und Klassenräume mit Inklusionsräumen.

Im zweiten Obergeschoss befinden sich die Räume für Werken/Technik, Informatikraum, Lehrerzimmer, Differenzierungsraum, Räume für Darstellen und Gestalten und Musik sowie Klassenzimmer mit Inklusionsräumen.

Im dritten Obergeschoss befinden sich die Naturwissenschaftsräume, ein Raum für offenen Ganztags, Differenzierungsraum, Mehrzweckräume sowie Klassenräume mit Inklusionsräumen.

Durch den Anbau an das Gebäude werden die Fenster, die der Belüftung und Belichtung des Foyers der Aula dienen, verschlossen. Hierfür sind dann Maßnahmen zur Belichtung und Belüftung vorzusehen. Auch die in der Aula angebrachten Oberlichter werden durch den im geringen Abstand vorgesetzten Baukörper etwas an Lichteinfall verlieren; da aber die Vorhänge für Veranstaltungen sowieso meistens gezogen werden, ist dieser Belichtungsverlust vermutlich hinnehmbar.

Das Dach des Schulgebäudes soll mit Dachbegrünung und/oder Fotovoltaik-Anlagen ausgestattet werden.

Sollte aus Gründen des Raumbedarfs für zum Beispiel Lagerräume noch ein Teil des Gebäudes unterkellert werden müssen, wäre das später im Rahmen der Detailplanung noch mit planbar; in den Kostenschätzungen ist eine Unterkellerung jedoch nicht enthalten.

Hinweis:

Die Größenanzahl der Räume entspricht dem Raumprogramm. Die Bildung eines Clusters erfolgte bisher in Form einer räumlichen Zusammenfassung der Unterrichtsbereiche für eine Jahrgangsstufe. Eine Mehrzweckfläche durch einen vergrößerten Flurbereich oder andere Formen des Lernens sind in dieser Variante nicht enthalten. Aufgrund der Größe des zur Verfügung stehenden Baufeldes ist eine Verbreiterung der Flurbereiche ggf. nicht möglich. Die genaue Anordnung der Räume innerhalb der jeweiligen Geschosse oder auch die Zuordnung zu den Geschossen ist hiermit nicht abschließend festgelegt und kann selbstverständlich noch im Rahmen einer späteren Detailplanung geändert oder angepasst werden.

## **5. Kleinspielfeld**

Um durch die Verlagerung des Sportplatzes nicht für alle Sportstunden, insbesondere bei Einzelstunden, den Familiensportpark an der Berliner Allee nutzen zu müssen, war in den Diskussionen mit den Schulen die Anlage eines Kleinspielfeldes/Sport- und/oder Leichtathletikbereiches südlich des neuen Schulgebäudes gewünscht.

Hierfür wurde vom Ing. Büro Stanka ein Allwetterplatz konzipiert. Andere (preiswertere und kleinere) Ausführungen z.B. ohne Hochsprung sind im Rahmen weiterer Detailplanungen denkbar. Dieser Platz ist komplett mit einem Kunststoffbelag versehen, so dass eine Bespielbarkeit für das ganze Jahr –im Gegensatz zu einem Rasenspielfeld- gegeben ist. Dieser Allwetterplatz besteht aus einem Kleinspielfeld, das durch entsprechende Markierungen als ein Handballfeld, 2 Basketballfelder oder 2 Volleyballfelder zu nutzen ist. Weiterhin ist die Errichtung einer Weitsprung- und einer Hochsprunganlage möglich. Die gesamte Anlage wird mit einem 4 m hohen Ballfangzaun umgeben (Anlage 19).

(Hinweis: Ein solches Kleinspielfeld wird nur bei den Varianten 1 + 2 erforderlich)

## **6. Schulhof / Fahrradabstellanlagen**

### **6.1 Schulhof**

Bei den weiteren Planungen ist auch zu prüfen, ob eine entsprechend den Schülerzahlen erforderliche Schulhoffläche bereitgestellt werden kann.

Vom Amt für Schulverwaltung und Sport wurde die Vorgabe von 5 m<sup>2</sup> pro Schüler angegeben. Dies beruht auf den Empfehlungen der Schulbauleitlinie bzw. den Vorgaben der Gemeindeunfallversicherung. In der Gestaltung der Frei- bzw. Außenflächen ist der Schulträger frei – dazu gibt es keine Vorgaben.

Bei einer Schülerzahl von 1.270 SuS (gem. Schulentwicklungsplanung) wäre für die Gesamtschule insgesamt für alle Jahrgangsstufen 6.350 m<sup>2</sup> Schulhoffläche nachzuweisen.

#### **6.1.1 Schulhof Variante 1 und 2**

Bei der Bebauung des Ludwig-Jahn-Platzes lassen sich bei der Variante 1 (geschlossene Variante) etwa 8.160 m<sup>2</sup> und bei der Variante 2 (Kamm-Variante) etwa 8.400 m<sup>2</sup> nachweisen (Anlage 20).

Die Fläche des südlich gelegenen Allwetterplatzes, ist darin nicht enthalten und könnte bei Freigabe während der Schulzeiten noch hinzugerechnet werden.

#### **6.1.2 Schulhof Variante 3 und 4**

Bei der Bebauung neben/am LvD lassen sich bei der Variante 3 (Z-Variante) etwa 4.700m<sup>2</sup> und bei der Variante 4 (Anbau am LvD) etwa 4.900 m<sup>2</sup> nachweisen (Anlage 21). Diese Flächen sind nur als nicht als zusammenhängende Flächen vorhanden.

Die Fläche des Schulhofes des LvD bliebe bis zum Umzug zunächst dem LvD und dann anschließend dem Thomaeum während der Sanierungszeit vorbehalten, so dass diese Fläche erst als Nachweis für einen Schulhof herangezogen werden kann,

wenn die Gebäude nicht mehr oder nur noch teilweise für schulische Zwecke genutzt werden. Ob eine Fläche übergangsweise für die Nutzung durch die Gesamtschule herausgelöst werden kann (darf), wäre vorher noch zu klären.

## **6.2 Fahrradabstellanlage**

Um den Bedarf an Abstellfläche für Fahrräder abzudecken, ist gem. den Empfehlungen der AGFS (Arbeitsgemeinschaft Fußgänger- und Fahrradfreundlicher Städte) bei allgemeinbildenden Schulen ein Stellplatz für 2-3 Schüler erforderlich. Bei 1270 SuS werden also Stellplätze für ca. 420 - 630 Fahrräder erforderlich. Bei einer fahrradfreundlichen Stadt wie Kempen werden daher eher 2 Stellplätze pro Schüler erforderlich werden.

Die Anlage sollte gut einsehbar und idealerweise überdacht sein. Bei einer Hoch-Tief-Anordnung (so wie z.B. am Bahnhof) benötigt eine solche Anlage in Abhängigkeit der Anordnung und genauen Anzahl etwa 500-700 m<sup>2</sup>.

### **6.2.1 Fahrradabstellanlage Variante 1 und 2**

Zurzeit befindet sich eine Abstellanlage südlich der Zufahrt zur Mensa von der Straße Am Gymnasium. Diese könnte ertüchtigt werden, um einen Teil der Fahrräder abzustellen.

Da die zur Verfügung stehende Schulhoffläche etwa 1.700-2.000 m<sup>2</sup> größer ist als benötigt, kann die zusätzlich benötigte Fläche der Fahrradabstellanlage innerhalb der Fläche, ggf. auch in Teilflächen, angeordnet werden. Ggf. wäre auch darüber nachzudenken, den jetzigen Parkplatz vor dem Altbau -zumindest in Teilen- für eine Fahrradabstellanlage zu nutzen. Die dann entfallenden Stellplätze der Lehrer wären dann ggf. auf dem Parkplatz des Aqua-Sol zu binden.

### **6.2.2 Fahrradabstellanlage Variante 3 und 4**

Zurzeit befindet sich eine Abstellanlage südlich der Zufahrt zur Mensa von der Straße Am Gymnasium. Diese könnte ertüchtigt werden, um einen Teil der Fahrräder abzustellen.

Die zur Verfügung stehende Schulhoffläche ist nicht ausreichend, um zusätzlich noch eine Fahrradabstellanlage unterzubringen.

Hierfür wäre dann ein Teil des jetzigen Lehrerparkplatzes vor dem Altbau für eine Fahrradabstellanlage zu nutzen. Die Stellplätze der Lehrer wären dann auf dem Parkplatz des Aqua-Sol zu binden.

## **7. Wegeverbindung**

### **Wegeverbindung vom Kempener Westen in Richtung Innenstadt**

Im Rahmen des Radverkehrskonzeptes und auch in der Konzeption „Spielen-Bewegen-Aufenthalt“ wurde eine Fuß- /Radwegeverbindung vom zukünftigen Kempener Westen bzw. von der Sportanlage an der Berliner Allee als eine gute und für die Verbesserung der Nahmobilität wichtige Achse vorgeschlagen.

Um eine dem Verkehrsbedürfnis ausreichende Verbindungsachse zu erhalten, sollte die Breite des Radweges 3-4 m und die des Fußweges 2-3 m breit sein. Dies ist in

den Bereichen mit vorhandenem Baumbestand nicht zu realisieren bzw. es müsste in den Baumbestand durch Fällungen eingegriffen werden.

Die Wegeverbindung verläuft nach der Querung der Berliner Allee entlang des freien Bereiches vom Schulgelände des LvD mit einer dadurch möglichen und sinnvollen seitlichen Anbindung des Spielplatzes „Am Schlehdorn“, weiter durch den ehemaligen Schulgarten (jetzt verwilderter Baum-/Buschbestand), dann entlang der jetzigen Ludwig-Jahn-Sportplatzanlage und über die Ludwig-Jahn-Straße (Fahrradstraße bzw. Fahrradzone) oder Heyerdrink (gepl. als Fahrradstraße/Fahrradzone) in die Innenstadt.

Im Bereich des ehemaligen Schulgartens des LvD ist eine Trassierung in Abhängigkeit des Baumbestandes vorzunehmen. Hierbei ist stellenweise auch der Rad- und Fußweg zu trennen. Im Rahmen der Detailplanung könnte es auch erforderlich sein, einige Einzelbäume zu entfernen um eine sinnvolle Trassierung zu erhalten. Näheres ergibt eine Detailplanung.

Im Bereich der Ludwig-Jahn-Halle wird die Wegeverbindung in **allen** Varianten über die bestehende Zufahrt zur Halle bzw. Sportplatzanlage geführt. Auf Grund der zur Verfügung stehenden Fläche ist dort nur eine gemeinsame Rad- und Fußwegeverbindung möglich. Außerdem ist dieser Weg die Feuerwehrezufahrt zu dem Gelände. Im Brandfall ist eine Nutzung des Weges nicht möglich, was aber hingenommen werden muss.

Der Querung der Berliner Allee ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken, da hier dann zukünftig eine häufigere Querung erfolgt. Denkbar wäre ein Fußgängerüberweg, ein Mini-Kreisverkehr (ähnlich wie am Peschweg/Birkenallee) oder eine als bevorrechtigte Fuß/Radwegetrasse, ggf. mit Aufpflasterung (dies ist im Rahmen der weiteren Planung mit dem Betreiber der Buslinie bzw. dem Ordnungsamt abzustimmen) ausgeführte Querung. Da eine solche Querungshilfe -unabhängig vom Schulcampus- sinnvoll ist, sind die Kosten für diese Maßnahme unabhängig von der Variantenuntersuchung zu sehen und daher in den Kosten **nicht** enthalten.

### **7.1 Wegeführung bei Bebauung des Ludwig-Jahn-Platzes**

Bei der Realisierung der Variante 1 oder 2 wird für eine Wegeführung im Bereich des ehemalaigen „Schulgartens“ die Entfernung verschiedener Gehölze erforderlich machen. Im Sportplatzbereich wird die Wegeführung problemlos möglich sein, da die jetzige Fläche für die Zuschauer bzw. für die Kunststoffbahn für diese Wegeverbindung genutzt werden kann. (Anlage 22).

Diese Wegetrasse kann aber auch gleichzeitig in Teilen als Trasse für die Führung von Ver- und Versorgungsleitungen und übergangsweise als Baustellenzufahrt für den Bau des neuen Schulgebäudes genutzt werden.

### **7.2 Wegeführung bei Erhalt des Ludwig-Jahn-Platzes**

Bei der Realisierung der Variante 3 oder 4 wird für eine Wegeführung im Bereich des ehemaligen „Schulgartens“ die Entfernung verschiedener Gehölze erforderlich machen. Weiter muss diese Wegeverbindung nach dem Schulgarten, da der Ludwig-Jahn-Sportplatz in Gänze erhalten bliebe, neben dem vorhandenen Sportplatz durch den dort vorhandenen Baumbestand geführt werden. Durch den dichten

Baumbestand ist eine Trasse gänzlich ohne Baumfällungen wahrscheinlich nicht zu finden.

Um den Baumbestand bis auf ggfls. einzelne, unumgängliche Fällungen weitgehend zu schonen, ist keine ausreichend breite Radwegebreite möglich; auch hier sind Rad- und Fußweg teilweise getrennt in geringer Breite zu führen. Aufgrund des vorhandenen Wurzelwerkes ist eine Befestigung mit Pflaster oder Asphalt vermutlich nicht möglich, so dass diese Wege, zumindest in Teilen, in Form einer wassergebundenen Wegedecke ausgeführt werden müssten (s. Anlage 23).

Von Seiten des Amtes für Schulverwaltung und Sport wird hierzu noch der Hinweis gegeben, dass die bestehende Sportanlage z.Z. für die Öffentlichkeit gesperrt ist und es –sofern das beibehalten werden soll- damit einer eigenen Zaunanlage zur Trennung von Rad-/Fußverkehr zur Sportanlage (neben dem Weg) bedarf. Ebenfalls kann es zu Querungskonflikten im Eingangsbereich der Dreifach-Turnhalle bei Betrieb der Sportanlage kommen. Auch wäre die Erreichbarkeit der Umkleide/Lagerräume für die Vereine durch einen Zaun mit Umwegen verbunden.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Das neue Schulgebäude (alle Varianten) ist mit Strom, Wasser und Wärme zu versorgen. Ob eine Beheizung des Gebäudes möglicherweise über Erdwärme oder Luftwärme möglich ist, wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie nicht untersucht. Dies ist Bestandteil einer späteren Planung. Für die weitere Betrachtung einer Machbarkeit ist daher die Versorgung des Gebäudes mit Wärme aus dem Fernwärmenetz der Stadtwerke Kempen zunächst geprüft worden.

### **8.1 Strom**

Die Versorgung mit Strom ist aus dem vorhandenen Netz möglich. Es ist jedoch ein neuer Hausanschluss und eine neue Trafostation herzustellen.

### **8.2 Wasser**

Die Versorgung mit Wasser ist ebenfalls aus dem vorhandenen Netz möglich. Auch hier ist ein neuer Hausanschluss herzustellen.

### **8.3 Wärme**

Die Versorgung mit Wärme ist aus dem vorhandenen Fernwärmenetz ebenfalls möglich. Auch hier ist ein neuer Hausanschluss herzustellen. Bei den Varianten 1 + 2 erfolgt die Versorgung von der Ludwig-Jahn-Straße aus. Bei den Varianten 3 + 4 erfolgt die Versorgung von der Wachtendonker Straße aus.

### **8.4 Schmutzwasser**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers kann entweder in den vorhandenen Kanal Berliner Allee oder in den Kanal der Wachtendonker Straße erfolgen. Im Rahmen der Detailplanung wäre auch ein Anschluss an den vorhandenen Bestand im Bereich der Mensa (Varianten 1+2) zu untersuchen.

## **8.5 Niederschlagswasser**

Die vorhandenen Kanäle sind nach erster Einschätzung für den Anschluss der zusätzlichen Dach- und Schulhofflächen nicht leistungsfähig genug. Dies wäre im Rahmen einer weiteren Detailplanung durch hydraulische Überrechnung des Kanalsystems noch zu prüfen. Sollte ein Anschluss an das vorhandene System nicht möglich sein, so wäre das Niederschlagswasser entweder über einen Staukanal mit Drosseleinrichtung anzuschließen oder alternativ wäre dann (bei nicht möglichem Anschluss) das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern.

## **9. Zeitplan**

### **9.1 Variante 1 + 2: Bebauung Ludwig-Jahn-Platz**

Bei der Bebauung des Ludwig-Jahn-Platzes stellt sich der gesamte Zeitplan (Anlage 30) aus jetziger Sicht, unter Berücksichtigung weitgehend reibungsloser Planungs- und politischer Entscheidungsabläufe und ohne Verschiebungen durch Fristen bei Fördermitteln, wie folgt dar:

(Hinweis: die Planungsleistungen und die Bauleistungen müssen größtenteils europaweit ausgeschrieben werden. Damit sind für diese Ausschreibungen entsprechend lange Vorlaufzeiten erforderlich).

- Planung und Ausschreibung des Sportzentrums als Vorbereitung zur Verlagerung des Ludwig-Jahn-Sportplatzes ab Herbst 2021 (erste Planungskosten sind im HH 2021 angemeldet) bis Ende 2023 (die weiteren Mittel der Planungskosten sind ab Haushalt 2022 einzustellen)
- Bau des Sportzentrums ab Anfang 2024 bis Ende 2026; hierbei ist der neue Rasensportplatz mit Umlaufbahn und der Lärmschutzwall zuerst zu errichten und dem Schul- und Vereinssport zur Verfügung zu stellen. Dies wäre frühestens Mitte 2025 möglich. Anschließend können die weiteren Maßnahmen umgesetzt werden.
- Änderung des Bebauungsplanes in 2022/2023; Rechtskraft des Bebauungsplanes Ende 2023/Anfang 2024.
- Planung und Ausschreibung des neuen Schulgebäudes in 2022 bis Mitte 2025 (die Mittel der Planungskosten sind ab Haushalt 2022 einzustellen). Eine europaweite Ausschreibung der Planungs- und Bauleistung und ggf. ein Architekturwettbewerb ist zu berücksichtigen. Die Planung erfolgt dann zunächst ohne Planrecht! Soll erst die Sicherheit eines rechtskräftigen B-Planes abgewartet werden, so verschiebt sich die Zeitachse entsprechend.
- Bau des neuen Schulgebäudes ab Mitte 2025 bis 2027 einschl. temporärer Herstellung der Baustellenzufahrt (in Abhängigkeit der Fertigstellung des Rasenplatzes). Anschließend Herrichtung von Außenanlagen und Schulhof.
- Bau einer Wegeverbindung vom Sportzentrum Berliner Allee bis zur Innenstadt parallel zum Bau des Schulgebäudes bis 2027

- Die Fertigstellung des Schulcampus Gesamtschule (ohne Außenanlagen) wäre dann Anfang 2028 möglich.
- Die Planungen und Ausschreibung für den Umbau der jetzigen Schulgebäude der Gesamtschule für die Nutzung durch das LvD (Pestalozzistraße) erfolgen nach Baubeginn für den Neubau des neuen Schulgebäudes ab 2025. Ein Sanierungsbeginn wäre dann nach Umzug der Gesamtschule in das neue Schulgebäude ab Anfang 2028 möglich. Bei einer Bauzeit für die Sanierung/Erweiterung von voraussichtlich 2 Jahren wäre ein Umzug des LvD ab Anfang 2030 möglich.
- Planungen und Ausschreibung für die Sanierung des Thomaeums erfolgen ab 2028 bis 2030.  
Umzug des Thomaeums in das LvD als Übergangslösung (nach Umzug des LvD in die ehemalige Gesamtschule) in 2030/2031.
- Renovierung LvD für Einzug Thomaeum bis Mitte 2030
- Beginn der Sanierung/Erweiterung des Thomaeums ab Mitte 2030 bis Mitte 2033. Rückkehr des Thomaeums Mitte 2033.
- Ab Mitte 2033 wäre dann die gesamte Schulcampus-Landschaft hinsichtlich Neubau und Sanierung des Gebäudebestandes fertiggestellt.

## **9.2 Variante 3+4: Bebauung neben LvD**

Bei der Bebauung neben dem LvD stellt sich der gesamte Zeitplan (Anlage 28) aus jetziger Sicht, unter Berücksichtigung weitgehend reibungsloser Planungs- und politischer Entscheidungsabläufe und ohne Verschiebungen durch Fristen bei Fördermitteln, wie folgt dar:

(Hinweis: die Planungsleistungen und die Bauleistungen müssen größtenteils europaweit ausgeschrieben werden. Damit sind für diese Ausschreibungen entsprechend lange Vorlaufzeiten erforderlich).

- Planung des neuen Schulgebäudes in 2022 bis Mitte 2025 (Die Mittel sind für den Haushalt 2022 einzustellen). Eine europaweite Ausschreibung der Planungs- und Bauleistung und ggf. ein Architekturwettbewerb ist zu berücksichtigen.
- Planung und Bau der neuen 2fach Turnhalle; vorlaufend Abbruch der Aula/Turnhalle
- Abbruch der Turnhalle Wachtendonker Straße/Pavillons LvD
- Bau des Schulgebäudes 2026 bis Mitte 2028; Anschließend Herrichtung von Außenanlagen und Schulhof.
- Fertigstellung und Umzug der Gesamtschule ab Mitte 2028 (ohne Außenanlagen).

- Bau einer Wegeverbindung vom Sportzentrum Berliner Allee bis zur Innenstadt parallel zum Bau des Schulgebäudes bis Mitte 2028.
- Die Planungen für den Umbau der jetzigen Schulgebäude der Gesamtschule (Pestalozzistraße) für die Nutzung durch das LvD erfolgen parallel zu den Bauarbeiten für den Neubau des neuen Schulgebäudes ab 2026. Ein Sanierungsbeginn wäre dann nach Umzug der Gesamtschule in das neue Schulgebäude ab Mitte 2028 möglich. Bei einer Bauzeit für die Sanierung/Erweiterung von voraussichtlich 2 Jahren wäre ein Umzug des LvD ab Mitte 2029 möglich.
- Planungen für die Sanierung des Thomaeums erfolgen ab Mitte 2028.
- Renovierung LvD für Einzug Thomaeum ab Mitte 2030
- Umzug des Thomaeums in das LvD als Übergangslösung (nach Umzug des LvD in die ehemalige Gesamtschule) Ende 2030.
- Beginn der Sanierung/Erweiterung des Thomaeums ab 2031 bis Mitte 2033. Ab Mitte 2033 wäre dann die gesamte Schulcampus-Landschaft hinsichtlich Neubau und Sanierung des Gebäudebestandes fertiggestellt.

### **9.3 Verwendung der LvD-Gebäude und der Gebäude Wachtendonker Straße nach Umzug der Schulen**

#### **Allgemeiner Ausblick:**

Nach Auszug des Thomaeum aus den LvD-Gebäuden (je nach Variante etwa 2032/2033) an der Berliner Allee wären diese Gebäude für den Unterrichtsschulbetrieb **aus heutiger Sicht** nicht mehr erforderlich. Das Hauptgebäude sowie auch der Erweiterungsbau könnten dann für andere Zwecke genutzt werden (die Pavillons sind abgängig und würden abgerissen). Hier wäre denkbar, dass der LvD-Erweiterungsbau z.B. für ein MINT(Mathematik-Informatik-Naturwissenschaft-Technik)-Zentrum oder für eine sonstige schulische Wirkungsstätte, z.B. gemeinsames Oberstufenzentrum der Gymnasien, genutzt werden könnte.

Das LvD-Hauptgebäude könnte z.B. als Übergangslösung für den Umzug des Rathauses am Buttermarkt dienen, um das Rathaus am Buttermarkt grundlegend zu sanieren. Auch der Abriss des Gebäudes und Neubau einer (Zwei- oder Dreifach) Turnhalle oder eine Mehrzweck-/Bürgerhalle wäre an dieser Stelle denkbar. Bei Errichtung einer Turnhalle wäre es dann möglich, die Turnhalle Wachtendonker Straße und die Aula/Turnhalle der Gesamtschule zu ersetzen und damit die dafür erforderlichen Sanierungskosten zu sparen und zusätzliches Erweiterungspotential auf diesen Flächen zu generieren.

Zudem wird auch das Schulgebäude an der Wachtendonker Straße nach dem Auszug der Gesamtschule (2027/2028) für den Schulbetrieb (des LvD) aller Voraussicht nach nicht weiter benötigt. Auch dieses Gebäude könnte für andere als für schulische Zwecke genutzt werden. Eine Nutzung als Gebäude für Erwachsenenbildung (VHS) den offenen Ganztage, KiTa oder temporärer Umzug einer Grundschule zur Sanierung

der Grundschulgebäude wäre denkbar. Auch ein Abriss und die Errichtung eines Altenheims oder von (sozial gefördertem) städtischem Geschosswohnungsbau wäre an der Stelle möglich.

Der Bedarf an verschiedensten Nutzungen wird sich vermutlich in den nächsten Jahren noch ändern oder es werden andere Schwerpunkte gesetzt werden; die Auflistung soll nur zeigen, dass nach der Realisierung des Schulcampus an diesen beiden besonderen Stellen neue Möglichkeiten für weitere städtebauliche Entwicklungen an zentraler Lage bestehen. Hierdurch könnte auch bei Verkauf ein erheblicher Mehrwert – auch als Teil-Finanzierung der Ausgaben für den Schulcampus- generiert werden.

## **10. Kosten**

### **Hinweis zur Kostenermittlung:**

Bei den hier genannten Kosten wird darauf hingewiesen, dass diese nach Kostenrichtwerten und ersten Kostenschätzungen ohne vertiefende Planung erstellt wurden. Die Kosten können daher bei allen Varianten um +/- 20% abweichen. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind in den Einzelkosten zusätzliche Ergänzungen/Änderungen/Sonderwünsche oder Baukostensteigerungen, die bei einem Projekt in diesem langen Planungszeitraum entstehen werden

Die Einzel-Kosten für das Sportzentrum und die Kosten im Hochbau der vier Varianten nach der DIN 276 sind in der Anlage 27 aufgelistet.

Bei dem Bau eines neuen Schulgebäudes und der damit verbundenen Verlagerung des Ludwig-Jahn-Platzes an die Berliner Allee einschl. Ausbau zu einem Familiensportpark sind folgende Investitionen zu tätigen:

### **10.1 Variante 1 (geschlossene Variante)**

Rückbau des vorhandenen Ludwig-Jahn-Sportplatzes	430.000 €
Entwässerung	100.000 €
Versorgung mit Strom incl. Trafostation, Wasser und Wärme einschl. neuer Hausanschlüsse	200.000 €
Schulgebäude Baukonstruktion und Technische Anlagen (Kostengruppen 300+400)	19.870.000 €
Vorbereitende Maßnahmen, Außenanlagen, Ausstattung und Baunebenkosten (Kostengruppen 200, 500, 600, 700)	7.150.000 €
Möblierung	3.000.000 €
Ausstattung IT	1.000.000 €

Sanierung Turnhalle Wachtendonker Straße	750.000 €
Allwetterplatz	535.000 €
Wegeverbindung Kempener Westen zur Innenstadt	175.000 €
Neubau u. Erweiterung Sportzentrum	7.756.000 €
Umkleidegebäude mit Duschen und Toilettenanlage	965.000 €
Änderung/Anpassung des Abreit- und Dressurplatzes	50.000 €
Abschreibung der Restwerte vom Ludwig-Jahn-Platz	0,00 €
Abschreibung der Restwerte der Kunststofflaufbahn	107.000 €
Abschreibung der Restwerte vom Tennenplatz (Ascheplatz) auf der Sportanlage der Berliner Allee	190.000 €
(Abschreibung jeweils zum Zeitpunkt der Erstellung der Machbarkeitsstudie)	
Sonstiges und Unvorhergesehenes	1.000.000 €
<b><u>Summe</u></b> (brutto incl. 19% MwSt)	<b>43.278.000 €</b>

## 10.2 Variante 2 (Kamm-Variante)

(wie Variante 1, jedoch etwas andere Kosten für das Gebäude)

Rückbau des vorhandenen Ludwig-Jahn-Sportplatzes	430.000 €
Entwässerung	100.000 €
Versorgung mit Strom incl. Trafostation, Wasser und Wärme einschl. neuer Hausanschlüsse	200.000 €
Schulgebäude Baukonstruktion und Technische Anlagen (Kostengruppen 300+400)	20.200.000 €
Vorbereitende Maßnahmen, Außenanlagen, Ausstattung und Baunebenkosten (Kostengruppen 200, 500, 600, 700)	7.270.000 €
Möblierung	3.000.000 €
Ausstattung IT	1.000.000 €
Sanierung Turnhalle Wachtendonker Straße	750.000 €
Allwetterplatz	535.000 €

Wegeverbindung Kempener Westen zur Innenstadt	175.000 €
Neubau u. Erweiterung Sportzentrum	7.756.000 €
Umkleidegebäude mit Duschen und Toilettenanlage	965.000 €
Änderung/Anpassung des Abreit- und Dressurplatzes	50.000 €
Abschreibung der Restwerte vom Ludwig-Jahn-Platz	0,00 €
Abschreibung der Restwerte der Kunststofflaufbahn	107.000 €
Abschreibung der Restwerte vom Tennenplatz (Ascheplatz) auf der Sportanlage der Berliner Allee	190.000 €
(Abschreibung jeweils zum Zeitpunkt der Erstellung der Machbarkeitsstudie)	
Sonstiges und Unvorhergesehenes	1.000.000€
<b><u>Summe</u></b> (brutto incl. 19% MwSt)	<b>43.728.000 €</b>

Bei dem Bau eines neuen Schulgebäudes neben dem LvD Gebäude sind folgende Investitionen zu tätigen:

### **10.3 Variante 3 (Z-Form)**

Abbruch Turnhalle Wachtendonker Straße	200.000 €
Abbruch Pavillons	70.000 €
Abbruch Aula/Turnhalle	400.000 €
Rückbau Lehrer-Parkplatz	26.000 €
Entwässerung	100.000 €
Versorgung mit Strom incl. Trafostation, Wasser und Wärme einschl. neuer Hausanschlüsse	200.000 €
Schulgebäude Baukonstruktion und Technische Anlagen (KG 300+400)	21.100.000 €
Vorbereitende Maßnahmen, Außenanlagen, Ausstattung und Baunebenkosten (KG 200, 500, 600, 700)	7.600.000 €
Möblierung	3.000.000 €

Ausstattung IT	1.000.000 €
Mehrkosten Neubau 2fach Turnhalle (3.500.000 € abzgl. 2.500.000 € Sanierungskosten)	1.000.000€
Abschreibung der Restwerte der Turnhalle Wachtendonker Straße	90.000 €
Abschreibung der Restwerte LvD-Pavillons	0,00 €
Abschreibung der Restwerte der Turnhalle/Aula	330.000 €
(Restwerte zum Zeitpunkt der Erstellung der Machbarkeitsstudie).	
Sonstiges und Unvorhergesehenes	1.000.000 €
Bei dieser Version ist noch zu berücksichtigen, dass die Kunststoffbahn/Kunststoffsegmente des Ludwig-Jahn-Platzes sanierungsbedürftig sind und bei Erhalt des Platzes die Sanierung dann mittelfristig erfolgen müsste. Sanierung der Kunststoffbahn/Kunststoffsegmente	125.000 €
Kosten für die Wegeverbindung vom Kempener Westen in Richtung Innenstadt als schmale Wegeverbindung in der Ausführung als wassergebundener Belag im Bereich des Sportplatzes	80.000 €
Bei der Lösung ist zu berücksichtigen, dass von Seiten der Sportvereine der Wunsch nach Errichtung eines weiteren Kunstrasenplatzes zu erwarten ist. Insofern wären auch im Bereich der Sportanlage Berliner Allee weitere mittelfristig Investitionen zur Anlage eines weiteren Kunstrasenplatzes erforderlich. Auch ist die erforderliche Sanierung der vorhandenen Kleinspielfelder zu berücksichtigen.	
Kunstrasenplatz einschl. Rückbau des Tennisplatzes und Sanierung Kleinspielfelder	1.635.000 €
Sollten weitere Ideen aus dem Konzept „Spielen-Bewegen-Aufenthalt“ auch umgesetzt werden (Calisthenics-Anlage, Boule-Anlage, Neukonzeption Skateranlage), oder Wegeverbindungen realisiert werden, so sind auf der vorhandenen Sportanlage Berliner Allee weitere Investitionen erforderlich, die auch bei der Version Variante 1 bzw. 2 erforderlich wären. Da für diese Umgestaltung bisher noch keine Entscheidung bzw. Planung vorliegt, können die Kosten hier noch <u>nicht</u> berücksichtigt werden.	
<b><u>Summe</u></b> (brutto incl. 19% MwSt)	<b>37.956.000 €</b>

#### 10.4 Variante 4 (Anbau an das LvD)

Abbruch Turnhalle Wachtendonker Straße	200.000 €
Abbruch Pavillons	70.000 €
Abbruch Aula/Turnhalle	400.000 €
Rückbau Lehrer-Parkplatz	26.000 €
Entwässerung	100.000 €
Versorgung mit Strom incl. Trafostation, Wasser und Wärme einschl. neuer Hausanschlüsse	200.000 €
Schulgebäude Baukonstruktion und Technische Anlagen (KG 300+400)	20.500.000 €
Vorbereitende Maßnahmen, Außenanlagen, Ausstattung und Baunebenkosten (KG 200, 500, 600, 700)	7.400.000 €
Möblierung	3.000.000 €
Ausstattung IT	1.000.000 €
Mehrkosten Neubau 2fach Turnhalle (3.500.000 € abzgl. 2.500.000 € Sanierungskosten)	1.000.000€
Abschreibung der Restwerte der Turnhalle Wachtendonker Straße	90.000 €
Abschreibung der Restwerte LvD-Pavillons	0,00 €
Abschreibung der Restwerte der Turnhalle/Aula	330.000 €
(Restwerte zum Zeitpunkt der Erstellung der Machbarkeitsstudie).	
Sonstiges und Unvorhergesehenes	1.000.000€
Bei dieser Version ist noch zu berücksichtigen, dass die Kunststoffbahn/Kunststoffsegmente des Ludwig-Jahn-Platzes sanierungsbedürftig sind und bei Erhalt des Platzes die Sanierung dann mittelfristig erfolgen müsste. Sanierung der Kunststoffbahn/Kunststoffsegmente	
	125.000 €
Kosten für die Wegeverbindung vom Kempener Westen in Richtung Innenstadt als schmale Wegeverbindung in der Ausführung als wassergebundener Belag im Bereich des Sportplatzes	80.000 €

Bei der Lösung ist weiterhin zu berücksichtigen, dass von Seiten der Sportvereine der Wunsch nach Errichtung eines weiteren Kunstrasenplatzes zu erwarten ist. Insofern wären auch im Bereich der Sportanlage Berliner Allee weitere Investitionen zur Anlage eines weiteren Kunstrasenplatzes erforderlich. Auch ist die mittelfristig erforderliche Sanierung der vorhandenen Kleinspielfelder zu berücksichtigen.

Kunstrasenplatz einschl. Rückbau des Tennenplatzes  
und Sanierung Kleinspielfelder 1.635.000 €

Sollten weitere Ideen aus dem Konzept „Spielen-Bewegen-Aufenthalt“ auch umgesetzt werden (Calisthenics-Anlage, Boule-Anlage, Neukonzeption Skateranlage), oder Wegeverbindungen realisiert werden, so sind auf der vorhandenen Sportanlage Berliner Allee noch weitere Investitionen erforderlich, die auch bei der Version Variante 1 bzw. 2 erforderlich werden. Da für diese mögliche Erweiterung/Umgestaltung bisher noch keine Entscheidung bzw. Planung vorliegt, können die Kosten hier noch nicht berücksichtigt werden.

**Summe** (brutto incl. 19% MwSt) **37.156.000 €**

### **10.5 Kosten der Sanierung der vorhandenen Schulgebäude**

Bei dem Neubau eines Gebäudes für die Gesamtschule werden die Gebäude an der Pestalozzistraße (für das LvD) und die Gebäude des Thomaeum grundlegend saniert und teilweise erweitert. Die Kosten sind in allen Varianten gleich und daher für den Variantenvergleich der Machbarkeitsstudie nicht relevant, werden aber zur Übersicht einer Gesamtkostenbetrachtung für das Großprojekt Schulcampus hier nachrichtlich mit aufgenommen.

Die Untersuchungen zur Bestandssanierung sind vom Büro pbs durchgeführt worden und in der Sitzung des Bauausschusses vom 25.3.2019 (Vorlage 2019/BauA/014) der Politik vorgestellt worden (Anlage 26).

Hiernach ergeben sich Kosten für die Sanierung der Bestandgebäude Pestalozzistraße, Thomaeum und dem Altbau (für die Gesamtschule) von ca. 24,2 Mio. (Bestandssanierung) über 26,8 Mio. (Kernsanierung) bis zu 30,2 Mio. für die Zukunftsoption (Anlage 26).

Ein Teil der genannten Kosten wie z.B. Sanierung Altbau und Sanierung der Aula/Turnhalle vom LvD sind bereits durch beauftragte oder durchgeführte Planungen/Bauleistungen begonnen.

Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass die Erarbeitung der Raumkonzepte für die beiden Gymnasien, also die Umsetzung der vom Rat der Stadt Kempen beschlossenen Raumprogramme in die vorhandenen Gebäude noch nicht abschließend erfolgt ist. Die Arbeit an diesen Konzepten hat begonnen und ist weiter fortzuführen. Zur Umsetzung der Raumkonzepte bedarf es erneut einer Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Kempen.

Die Kosten für die erforderlichen Gebäudeerweiterungen für das LvD (auf dem Grundstück Pestalozzistraße) und für das Thomaeum auf Grund des aktuellen Raumprogramms sind bisher noch nicht ermittelt und wären noch hinzuzurechnen.

Auch die Kosten einer Bauweise nach den aktuellen Vorgaben aus dem seit November 2020 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder eine klimaneutrale Bauweise sowie der in Teilen ggf. erforderlichen Schadstoffsanierung sind bei pbs nicht berücksichtigt.

Erst danach kann eine genauere Planung der Sanierungen und notwendigen Gebäudeerweiterungen sowie eine darauf fußende abschließende Kostenschätzung erfolgen. Im Rahmen der Gesamtprojektkosten sind diese Kosten grob berücksichtigt (s. Kap. 12).

## 10.6. Personal

Um die umfangreichen Planungs- und Bauleistungen (bei allen Varianten) sowie die umfangreichen Sanierungen umsetzen zu können bzw. damit beauftragte Planungsbüros zu koordinieren und zu überwachen, ist zusätzliches Personal beim Hochbauamt wie auch beim Grünflächenamt erforderlich. Dieses wäre bereits im Stellenplan 2022 zu berücksichtigen.

Es wäre in diesem Zusammenhang auch zu überlegen, ob die Betreuung und Durchführung dieser – und weiterer anstehenden umfangreichen baulichen Projekte aus anderen Bereichen, wie z.B. KiTa, OGS, FW-Gerätehäuser, Burg etc. - ein Einstieg in die Prüfung zur Gründung einer eigenen städtischen Baugesellschaft zur Übernahme dieser Leistungen sein könnte.

## 10.7 Fördermittel

Ergänzend zur Schul- und Bildungspauschale von ca. 1 Mio. pro Jahr, die auf der Grundlage der Schülerzahlen und unabhängig von konkreten Baumaßnahmen jährlich vom Land NRW bereitgestellt wird, sind zusätzlich Fördermittel zu akquirieren. Für den Bau des Familiensportparks, der Wegeverbindungen und auch für Neubau und Sanierung der Schulgebäude, der Fahrradabstell- und Außenanlagen ist jeweils zu prüfen, ob eine Förderung durch die verschiedensten Fördermittelprogramme möglich ist. Dies könnten verschiedene Förderprogramme, wie z.B. „NRW.BANK.Moderne Schule“, „Kommunal Invest Plus“, „Grüne Finanzierungen für Kommunen“, Sonderprogramm „Stadt und Land“ oder das Programm der KfW „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ sein. Im Förderprogramm „Moderne Schule“ bzw. „Kommunal Invest Plus“ wären für den Schul-Neubau sowie auch die Verlagerung des Sportplatzes nach erster telefonischer Auskunft eine Kreditfinanzierung möglich - zurzeit sogar mit negativem Zins.

Auch im Bereich Sportförderung sind verschiedene Förderprogramme (z.B. Investitionspakt Sportstätten) aufgelegt, die im Vorfeld hinsichtlich der Förderfähigkeit der geplanten Maßnahmen überprüft werden müssen. Ggf. könnte auch eine andere oder bessere Fördermittelbewilligung bei einigen Anlagen erfolgen, sofern die Bewerbung für die **LANdesGA**rtenschau erfolgreich sein sollte.

Ziel ist es, möglichst hohe Fördersummen und niedrige Zinsen bei Krediten zu erhalten.

## 11. Vor- und Nachteile

Bei der Bewertung der jeweiligen Vor- oder Nachteile erfolgt die Aufzählung ohne Rangfolge oder monetärer / ideeller Bewertung.

### 11.1 Bebauung des Ludwig-Jahn-Platzes (Varianten 1 + 2):

#### **Vorteile:**

- Zusammenhängendes Schulgelände für die Gesamtschule durch räumliche Anordnung aller Gesamtschulgebäude als gemeinsamer Bereich unter Einbeziehung der Mensa als Mittelpunkt eines Schulcampus.
- Die Möglichkeit zur Erweiterung der Fläche für eine qualifizierte Clusterbildung mit Lernbereichen in den Fluren wäre möglich, da durch die zur Verfügung stehende Fläche bzw. auch durch eine mögliche teilweise 4-Geschossigkeit noch Reserven in der baulichen Umsetzung zur Verfügung stehen. Insofern wäre eine Anpassung im Rahmen einer späteren Detailplanung möglich.
- Der dreigeschossige Baukörper fügt sich städtebaulich harmonisch in die Umgebung ein. Auch ein teilweise viergeschossiges Gebäude würde an dieser Stelle nicht störend wirken.
- Im südlichen Bereich ist ein Kleinspielfeld (Allwetterplatz) zur Nutzung durch Schule (und ggf. Vereine) möglich. Einzelsportstunden wären damit ohne Zeitverlust durch weite Wege möglich. Sportstunden im Freien könnten auch bei witterungsbedingtem Ausfall des Rasensportplatzes stattfinden.
- Ausreichend große Schulhoffläche
- Fläche für Fahrradabstellanlage innerhalb des Schulgeländes möglich
- Eröffnung zur Möglichkeit einer ausreichend breiten Wegeführung vom Kempener Westen/Sportzentrum in die Innenstadt gemäß dem Vorschlag aus dem Radverkehrskonzept bzw. dem Konzept „Spielen-Bewegen-Aufenthalt“.
- Reduzierung des Sportplatzlärms in den Abendstunden und am Wochenende für die vorhandene angrenzende Wohnbebauung.
- Freies Baufeld nach Verlegung des Sportplatzes.
- Besseres Platzangebot für die Baustelleneinrichtung/Baustellenlagerflächen.

#### **Nachteile:**

- Aufgabe des Ludwig-Jahn-Sportplatzes mit den damit verbundenen Mehrkosten für die Errichtung eines neuen Sportplatzes Typ C am Sportzentrum Berliner Allee und Errichtung der neuen Allwetter-Kleinsportanlage.
- Längerer Fußweg für die SuS bei Nutzung des Familiensportparks für Sportangebote, die nicht auf der südlich des Neubaus errichteten Kleinsportanlage möglich sind.

Hinweis: bei den Außensportanlagen ist zu bedenken, dass die Nutzung der Flächen für den Schulsport im Regelfall nur im Zeitraum von April – Oktober erfolgt. Abzüglich der Ferien wird die Außensportanlage damit 4 - 5 Monate genutzt. In der Vergangenheit waren die Sommer am Niederrhein eher wechselhaft, so dass auch in den Sommermonaten zum Teil die Turnhallen für den Schulsport genutzt

- wurden; eine stärkere Inanspruchnahme der Außensportanlagen ist dagegen in den trockenen Jahren 2018 und 2019 sowie in der Corona-Pandemie festzustellen.
- Die Andienung der Baustelle erfolgt über die Berliner Allee bzw. Ludwig-Jahn-Straße (Fahrradstraße)
  - Grunderwerb im Bereich Sportzentrum noch erforderlich.
  - Zur Bebauung muss noch der B-Plan geändert werden.
  - Die Zufahrt erfolgt über die Straße Am Gymnasium; zur Anbindung des neuen Gebäudes müsste ein Baum (ggf. zwei Bäume) auf der Ostseite des Sportplatzes gefällt werden.
  - Vorübergehende Belastung der Anlieger, der Gesamtschule, des LvD (Erweiterungsbau) und des Thomaeums durch die Baustelle.

## **11.2 Bebauung neben dem LvD (Varianten 3 + 4):**

### **Vorteile:**

- Der Ludwig-Jahn-Sportplatz kann beibehalten werden - kürzere Wege der Schulen zum Sportplatz.
- Die Bebauung kann direkt nach Fertigstellung der neuen 2fach Turnhalle und Abriss der vorhandenen Gebäude (Turnhalle und Pavillons) erfolgen, da durch den Bebauungsplan Baurecht besteht
- Neue moderne 2fach Turnhalle
- Alle Grundstücke in städtischem Eigentum
- Geringere Herstellkosten, da kein neuer Rasensportplatz Typ C gebaut werden muss.

### **Nachteile:**

- Kein direkt zusammenhängender Schulcampus der Gesamtschule. In der schulfachlichen Stellungnahme der Bezirksregierung für die Beantragung des aktuell erforderlichen Teilstandortes für die Gesamtschule wird darauf hingewiesen, dass ein zusammenhängendes Schulgelände zu bevorzugen sei.
- Längere Wege der Lehrer/SuS bei Wechsel der verschiedenen Gebäude.
- Es ist der Abbruch der Turnhalle an der Wachtendonker Straße und der Aula/Turnhalle der Gesamtschule erforderlich; damit vorübergehend geringere Turnhallenkapazitäten.
- Abbruch der Pavillons am LvD. Hierbei müsste das LvD dann die zurzeit in den Pavillons unterrichteten Schulklassen (z.Zt. die 5. Klassen) in anderen Räumlichkeiten unterbringen.
- Der Nachweis der erforderlichen Schulhoffläche ist nicht möglich bzw. nur unter Inanspruchnahme von Teilen der Schulhoffläche des LvD
- Eine Fläche für Fahrradabstellanlage ist nur unter Nutzung des Lehrerparkplatzes vor dem Altbau möglich
- Durch die Bebauung werden etwa 26 Stellplätze (und ggf. weitere vor dem Altbau für die Fahrradabstellanlage) für Lehrer/Schüler (vor den LvD Pavillons) entfallen. Ein Nachweis ist dann auf dem Parkplatz am Aqua-Sol möglich. Entsprechende Fußwege sollten aber zumutbar sein.
- Durch die Bebauung werden mehrere Bäume im Baufeld des Schul- und Turnhallengebäudes gefällt werden müssen.

- Belastung des Schulbetriebes, insbesondere des LvD-Gymnasiums durch die direkte Nähe der Baustelle zum Schulgelände bzw. bei Variante 4 zusätzlich durch den Anbau an die Aula; damit zeitweise keine oder nur eingeschränkte Nutzbarkeit der Aula durch die Baustellentätigkeit.
- Bei der Variante 4 Entfall der natürlichen Belichtung/Belüftung des Vorraumes der Aula durch den Anbau
- Die geplante Sanierung von Aula/Turnhalle müsste verschoben werden, um die Abhängigkeiten mit einem Anbau abzustimmen
- Teilweise noch ungeklärte Hinweise aus dem Brandschutzkonzept – diese wären im Rahmen der Detailplanung noch zu prüfen
- Keine bzw. nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten für die Baustelleneinrichtung/Baustellenlagerfläche. Ggf. müsste die Wiese am LvD für eine Baustellenlagerfläche genutzt werden.
- Die Anbindung der Baustelle erfolgt über die Wachtendonker Straße (Fahrradstraße).
- Eine Wegeverbindung vom Kempener Westen ist nur mit eingeschränkter Breite / Qualität der Wegeführung möglich (oder unter Verlust von Teilen der Baumpflanzungen westlich des Ludwig-Jahn-Platzes).
- Konflikte mit dem Betrieb des Sportplatzes durch die Wegeverbindung
- Die viergeschossige Bauweise fügt sich städtebaulich nicht harmonisch in die angrenzenden Bebauungen ein.
- Die Möglichkeit zur Erweiterung der Fläche für eine qualifizierte Clusterbildung mit Lernbereichen in den Fluren wäre bei diesen Varianten ggf. nicht möglich, da weniger Platzreserven im Baufeld vorhanden sind.

## **12. Zusammenfassung**

Um die Sanierung der weiterführenden Schulen in Kempen ohne die Zwischenlösung mit einer Unterbringung in einem Containerdorf voranzubringen, müsste zunächst für die Gesamtschule ein neues Schulgebäude errichtet werden. Nach Errichtung und Bezug könnten dann die zurzeit von der Gesamtschule genutzten Gebäude Pestalozzistraße 3 -5 umfassend und ohne Störung des Schulbetriebes saniert bzw. erweitert oder umgebaut werden.

Nach Fertigstellung dieser baulichen Maßnahmen könnte dann das LvD in diese Gebäude dauerhaft einziehen.

Nach Umzug des LvD würde dann das Thomaeum – nach den dann erforderlichen Renovierungs- und Verschönerungsarbeiten – vorübergehend in die dann frei gewordenen Räume einziehen. Nach Umzug des Thomaeum können dann die Gebäude des Thomaeum ohne Beeinträchtigung des Schulbetriebes saniert, umgebaut und teilweise erweitert werden (Die Reihenfolge könnte getauscht werden). Nach Abschluss der Bauarbeiten kann dann das Thomaeum wieder in die dann frisch renovierte und erweiterte Schule zurückziehen.

Übrig bleibt zum Schluss das Hauptgebäude und der Erweiterungsbau des LvD und die Gebäude an der Wachtendonker Straße.

Die Turnhalle / Aula des LvD werden weiterhin für den Schulbetrieb genutzt.

Da dies in den Varianten „Bebauung Ludwig-Jahn-Platz“ oder der Varianten „Anbau am LvD“ gleich ist, wird das in der Machbarkeitsstudie nicht weiter geprüft bzw. bewertet. Auch die Kosten für die Sanierung der Gebäude der jetzigen Gesamtschule, die Kosten für den Umzug der Schulen und die Sanierung des Thomaeums sind in allen Varianten identisch und werden daher beim Variantenvergleich nicht weiter bewertet.

Es sind jedoch für die Gebäude vielfältige Nach- bzw. Übergangsnutzungen denkbar. Auch ein Abbruch und die dann mögliche Errichtung neuer Gebäude mit anderen Nutzungen (Turnhalle, Wohnen, Altenheime, Bürgerhalle, Kita, VHS etc.) wären denkbar.

Bei der Realisierung der Variante „Bebauung Ludwig-Jahn-Platz“ einschl. Erweitertes Sportzentrum werden insgesamt Kosten in Höhe von etwa **43.5 Mio €** anfallen.

Bei der Realisierung der Variante „Anbau an das LvD“ einschl. neuer 2fach Turnhalle werden Kosten in Höhe von Etwa **37.6 Mio. €** entstehen.

Hinzuzurechnen sind dann bei **allen Varianten** noch die Kosten der Bestandssanierung der Schulgebäude, je nach Qualität und Zielrichtung, in Höhe von **25,2 - 30,2 Mio. €** (Anlage 26). Da die Kosten der Gebäudeerweiterungen für die Gymnasien, möglicher weiterer baulichen Anpassungen durch das GEG (GebäudeEnergieGesetz) bzw. klimafreundliches/Nachhaltiges Bauen bei pbs nicht enthalten sind, werden zur **groben Kostenannahme** für das Gesamtprojekt weitere Kosten in Höhe von **10 Mio €** berücksichtigt. Damit ergeben sich nach heutigem Stand folgende Gesamtprojektkosten:

**Variante 1+2:**

Neubau i.M. 43.5 Mio € +  
Bestandssanierung 30 Mio € +  
Erweiterungen/Schadstoffe/GEG 10 Mio €  
Summe= **83,5 Mio €**

**Variante 3+4:**

Neubau i.M. 37.6 Mio € +  
Bestandssanierung 30 Mio € +  
Erweiterungen/Schadstoffe/GEG 10 Mio €  
Summe = **77,6 Mio €**

**Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass für das Projekt „Schulcampus“ (Neubau eines Gesamtschulgebäudes, der Sportanlagen und der Erneuerung, Sanierung und Erweiterung der weiterführenden Schulen) je nach Variante ein Betrag von 78-84 Mio € in den nächsten 12 Jahren (ohne Baukostensteigerung) veranschlagt werden müsste.**

Soweit es sich bei den anfallenden Kosten um Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten handelt werden diese über die (Rest-)Nutzungsdauer der Gebäude im investiven Bereich abgeschrieben. Hierfür ist nach Angaben des Kämmereiamtes mit einer zusätzlichen Belastung durch Abschreibung, Zinsen und weiteren Kosten von 300-500 T€ p.a. pro 10.0 Mio € Investitionskosten zu rechnen.

Etwaige Sanierungskosten, die nicht als Herstellungskosten qualifiziert werden können, werden im Jahr der Verausgabung sofort als Aufwand berücksichtigt und belasten unmittelbar das jeweilige Jahresergebnis.

Nach Abschluss des gesamten Projektes würde der Haushalt bei angenommenen Investitionskosten von 60 Mio. € zukünftig jährlich in Abhängigkeit der Abschreibungszeiträume der jeweiligen Gewerke mit einem Betrag von rd. 1,8-3,0 Mio € zzgl. des jährlichen Aufwandes belastet. Bei einer weiteren Verschiebung der Kosten hin zu investiven Anteilen, würden die jährlichen Zinsen/Abschreibungen höher, dafür aber der jährliche Aufwand im Jahresergebnis in dem betreffenden Haushaltsjahr geringer.

In Abhängigkeit von Fördermitteln oder günstigen Krediten (ggf. negative Zinsen) würden sich die Zinsaufwendungen entsprechend verringern.

In dieser Machbarkeitsstudie sind die Einsparungen an Heizung/Strom/Instandhaltung/Versicherung etc. durch Neubau und Sanierung nicht enthalten.

### **Fazit:**

Die Aufgabe und Bebauung des Ludwig-Jahn-Sportplatzes ist nicht nur ein rein technisch/wirtschaftlich/finanziell zu betrachtendes Thema. Der Verwaltung ist bewusst, dass die Aufgabe des Sportplatzes für viele Kempener auch ein emotionales Thema ist, da es sich um einen Traditionsplatz handelt, auf dem viele Sport treiben bzw. getrieben haben und mit dem Platz auch persönliche Erinnerungen verbunden sind. Für die Schulen bedeutet die Aufgabe eine nicht mehr so komfortable Nutzung der Sportanlage und damit Änderungen für die Stundenplanungen im Freien für das Fach Sport.

Die Variante zur Bebauung des Ludwig-Jahn-Platzes ist insgesamt betrachtet die teurere Lösung, bietet aber hinsichtlich der baulichen Ausbildung, möglicher Platzreserven, der Anordnung, Lage und Gestaltung des neuen Gebäudes und der Schulhof-Außenanlagen, einer qualitativen Wegeverbindung vom Westen in Richtung Innenstadt sowie die Maßnahmen zur Erweiterung/Umbau der Sportplatzanlage an der Berliner Allee zu einem zentralen Familiensportpark für ganz Kempen eine bessere Lösung für den gesamten Schulcampus der weiterführenden Schulen.

Die Variante zur Bebauung neben dem LvD Gebäude ist die preiswertere Lösung mit der abschließend planrechtlichen sicheren Möglichkeit der Bebauung. Das Gebäude ist durch den eingeschränkten Platzbedarf allerdings nicht so ideal anzuordnen und bietet keine Reserve. Die Flächen für den erforderlichen Schulhof sind aktuell (noch) nicht nachzuweisen. Der Verlust der Turnhalle Wachtendonker Straße könnte durch Abriss der sanierungsbedürftigen Turnhalle/Aula der Gesamtschule und als Ersatz mit einem Neubau einer modernen 2fach Turnhalle kompensiert werden. Auch der Ausbau des Sportzentrums an der Berliner Allee zu einem Familiensportpark – ohne weiteren Rasenplatz- wäre mit zusätzlichen Kosten ebenfalls machbar. Der große Vorteil liegt in der Beibehaltung des Ludwig-Jahn-Sportplatzes und einer dann neuen 2fach Turnhalle mit besseren Nutzungsmöglichkeiten.

Unabhängig von den Varianten zur Errichtung eines neuen Schulgebäudes sind die vorhandenen Schulen umfangreich zu sanieren bzw. zu erweitern. Diese Investitionen wären sinnvoll und wünschenswert für die Stadt Kempen, um die Schullandschaft qualitativ und zukunftsorientiert aufzustellen.

Aufgestellt, Kempen im August 2021

Torsten Schröder  
Technischer Beigeordneter

### **13. Anlagen**

- Anlage 1: Vorlage Rat 2020/0147/B40 einschl. Niederschrift
- Anlage 2: Luftbild Ludwig-Jahn-Sportplatz
- Anlage 3: Vorlage Rat 2020/0009/B40 einschl. Niederschrift
- Anlage 4: Vorlage Rat 2020/0102/B40/2 einschl. Niederschrift
- Anlage 5: Luftbild Sportzentrum Berliner Allee
- Anlage 6: Belegungsplan Ludwig-Jahn-Sportplatz
- Anlage 7: B-Plan Nr. 107 – Sportzentrum Berliner Allee
- Anlage 8: Vorlage Rat 2019/0159/B40/1 einschl. Niederschrift
- Anlage 9: Raumprogramm Gesamtschule Neubau
- Anlage 10: Auszüge aus “Grünflächenverbundsystem Stadtbereich Kempen“
- Anlage 11: B-Plan KE 76 und KE 77- Schulzentrum Kempen
- Anlage 12: Lageplan Planung Familiensportpark
- Anlage 13: Protokolle Abstimmungen Sportvereine / Schulen
- Anlage 14: Brandschutztechnische Konzeption
- Anlage 15: Pläne Gebäude Variante 1
- Anlage 16: Pläne Gebäude Variante 2
- Anlage 17: Pläne Gebäude Variante 3
- Anlage 18: Pläne Gebäude Variante 4
- Anlage 19: Planung Allwetter-Spielfeld
- Anlage 20: Übersicht mögliche Schulhofflächen Variante 1 + 2
- Anlage 21: Übersicht mögliche Schulhofflächen Variante 3 + 4
- Anlage 22: Wegeführung bei Bebauung Ludwig-Jahn-Sportplatz
- Anlage 23: Wegeführung bei Erhalt Ludwig-Jahn-Sportplatz
- Anlage 24: Belegungsplan Turnhalle Wachtendonker Straße
- Anlage 25: Bericht über den Zustand der Turnhallen (Vorlage 2015/0242/B40)
- Anlage 26: Sanierungskosten für alle Schulen (pbs-Gutachten – Auszug)
- Anlage 27: Kostenberechnung Varianten 1-4
- Anlage 28: Luftbild Aula/Turnhalle Gesamtschule mit neuer 2-fach -Turnhalle
- Anlage 29: Lageplan (Bebauungsplan) mit neuer 2-fach-Turnhalle
- Anlage 30: Zeitplan