

Anlage 1 zur Eingabe nach §24 GO von Burkhard Kuphal und Unterstützer*innen

Anlage 1 - Vergleich-RNG

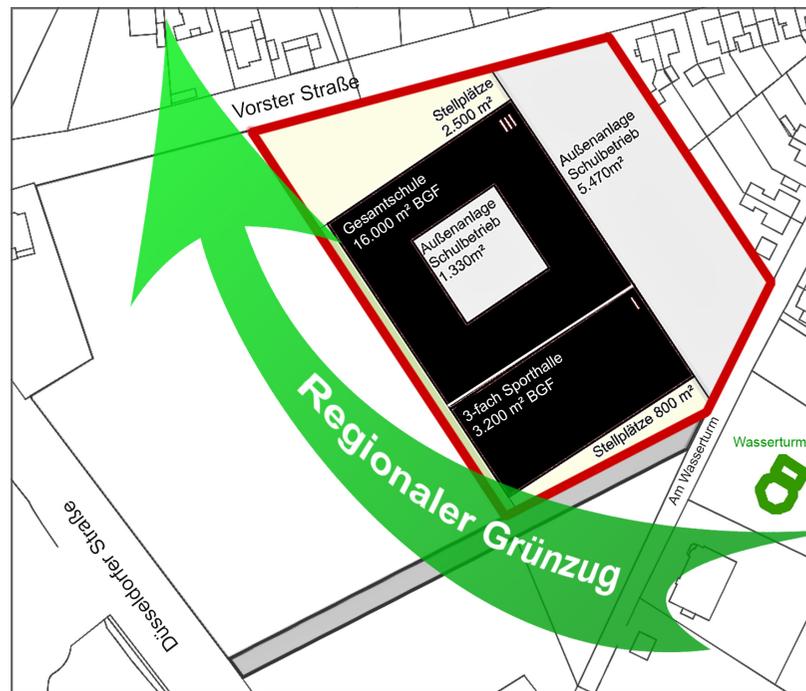


Vergleich von „Layout Beschluss 168/2024“ mit „Alternative CampCorn“

Welche Planungen vergleichen wir?

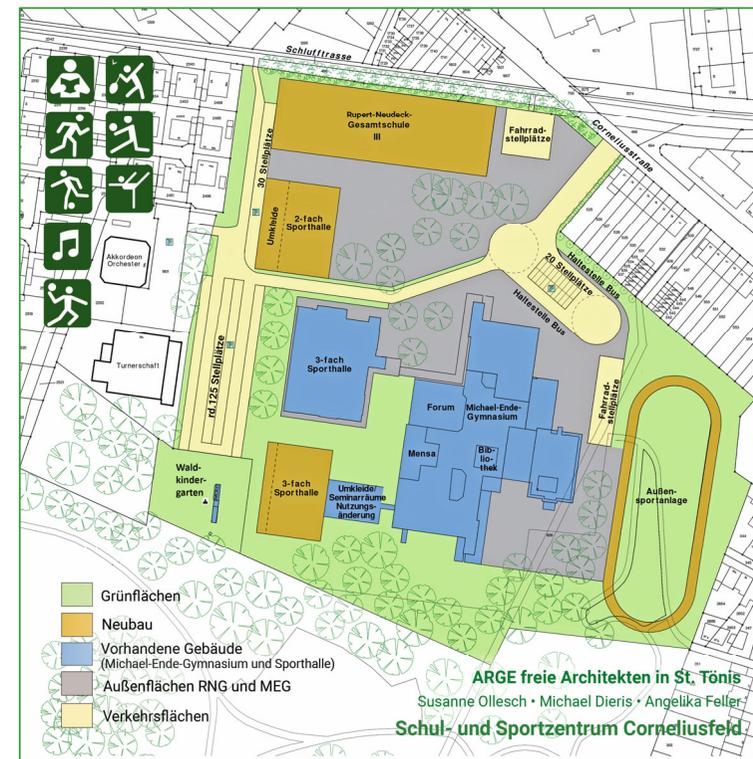
Layout-Plan der Verwaltung aus Beschluss 168/2024

RNG am Wasserturm



Layout-Planung CampCorn aus 05.2024 - „Alternative“

RNG am Corneliusfeld



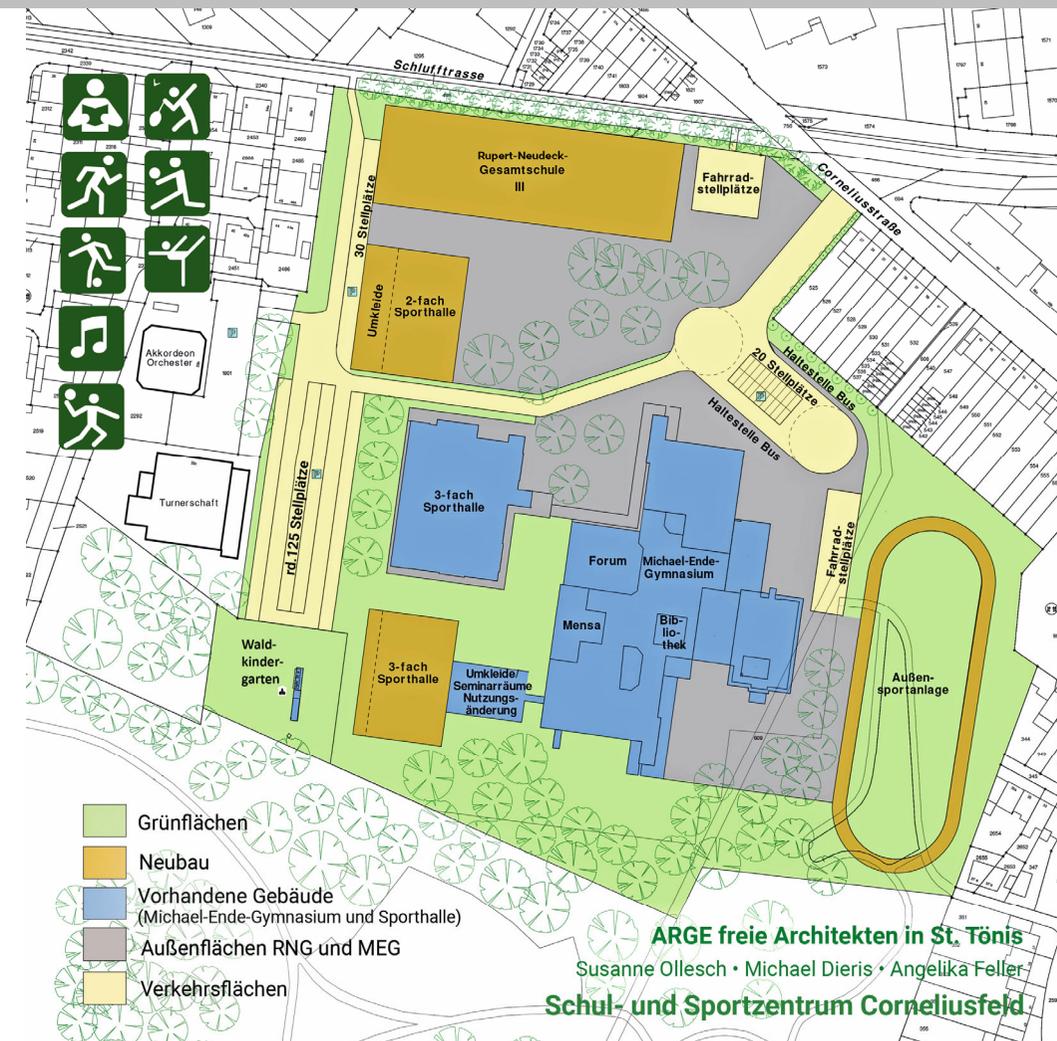
Welche Planungen vergleichen wir?



1. Layout-Plan der Verwaltung aus Beschluss 168/2024

- Höchstens die Hälfte der ursprünglich vorgesehenen Fläche steht für eine Bebauung zur Verfügung (rot umrandet)
- Nur das Rumpfgebäude und eine Sporthalle am Wasserturm
- Sportflächen und zwei weitere Sporthallen auf dem Corneliusfeld
- Parkplätze z.T. im Gewerbegebiet
- Betonung auf „Layoutplanung“
- Details später mittels Architektenwettbewerb

Welche Planungen vergleichen wir?



2. Entwurfs-Planung CampCorn (aktuell) aus 05.2024

- Grundstücke am Wasserturm bleiben vollständig als regionaler Grünzug bestehen
- Alle Flächen für beide Schulen realisiert auf dem Corneliusfeld
- Sämtliche Sport- und Hallenflächen auf dem Corneliusfeld und von Schulen und Sportvereinen gleichermaßen nutzbar; kurze Wege
- Sämtliche Parkplätze auf dem Corneliusfeld; realistisches sicheres Verkehrskonzept
- Synergieeffekte (Mensa, Aula, Bibliothek...)
- Flächenannahmen: aus Assmann-Studien 10.2022, 09.2023, 05.2024 zur 1:1-Vergleichbarkeit der Planungen
- Details mittels Architektenwettbewerb

Mit Hilfe welcher Kriterien vergleichen wir?

- In der Assmann-Studie 10.2022* waren Kriterien in einer Übersicht dargestellt.
- Diese Kriterien entsprachen in wesentlichen Punkten zwar **nicht der Rats-Vorgabe** aus Beschluss 48/2022.
- Wegen der besseren Vergleichbarkeit legen wir für den Vergleich der Planungen dennoch die Assmann-Kriterien zugrunde.
- **Grund: Wenn die Kriterien seinerzeit richtig waren, sind sie es ganz sicher auch noch heute.**

Die Assmann-Kriterien aus Studie 10.2022:

- Umsetzung des Raumbedarfs der Schulen
- Umsetzung des Raumbedarfs Sporthallen (Vereine / Schulen)
- Unterbringung der Stellplätze auf dem Grundstück
- eigenständige Schule
- Umsetzung der neuen Pädagogischen Konzepte
- Bau- und Planungsrecht
- Flächenversiegelung (Maß der baulichen Nutzung)
- Klimaquartiere
- Barwert Investitionskosten*
- Barwert Nutzungskosten*
- Barwert Gesamt*
- Bauzeit
- Ablauforganisation (Interim / Umzüge)

Auf den folgenden Seiten stellen wir die Planungen anhand der Assmann-Kriterien im direkten Vergleich dar.

Beurteilung nach Assmann-Kriterien, Teil 1

	Umsetzung Raumbedarf Schulen	Umsetzung Raumbedarf Sporthallen (Vereine / Schulen)	Unterbringung Stellplätze auf dem Grundstück	eigenständige Schule	Umsetzung neuer päd. Konzepte	Bau- und Planungsrecht
Quelle	Chart 9	Chart 9	Chart 9			
Layoutstudie aus Beschlussvorlage 168/2024 RNG > Wasserturm MEG > Corneliusfeld	Die Nutzfläche für Unterricht kann dargestellt werden. Keine Sportplätze vor Ort. Eine Sporthalle nicht vor Ort. Kaum Variationsmöglichkeiten der Baukörper wegen extremer Flächenausnutzung. Verschattung Schule durch Sporthalle..	insgesamt 8 Felder in Sporthallen dargestellt. Verteilt auf zwei Standorte.	2/5 der Parkplätze ausgelagert. Verkehrskonzept für Schulbusse nicht gelöst.	RNG und MEG auf zwei Grundstücken. Vermischung lediglich über Sportfelder und Sporthalle.	Mengenermittlung basiert auf Münchner Lernhaus. Falls von RNG wirklich gewünscht, wäre das Grundstück Wasserturm wenig geeignet (Kaum Variationsmöglichkeiten in der Bebauung).	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan komplett neu zu erstellen und bis zur Baureife zu bringen.
CampCorn Alternative RNG > Corneliusfeld MEG > Corneliusfeld	Die Nutzfläche für Unterricht kann dargestellt werden. Alle Sportplätze vor Ort. Alle Sporthallen vor Ort. Variationsmöglichkeiten der Baukörper. Synergieeffekte (Mensa, Aula, Bibliothek usw.)	insgesamt 8 Felder in Sporthallen dargestellt. An einem Standort.	Alle Parkplätze vor Ort. Verkehrskonzept für Schulbusse dargestellt.	RNG und MEG auf dem gleichen Grundstück, aber allokiert in zwei getrennten Teilbereichen. Vermischung lediglich über Sportfelder und Sporthallen und gemeinsame Nutzung von Aula und Mensa.	Mengenermittlung basiert auf Münchner Lernhaus. Falls von RNG wirklich gewünscht, wären das Grundstück Corneliusfeld gut geeignet (Viele Variationsmöglichkeiten der Bebauung).	Gültigen Bebauungsplan in Teilbereich von zwei auf drei Etagen ändern. Wenn Rat dass will, geht das schnell.

erfüllt

z.T. erfüllt

nicht erfüllt

Bei 4 von 6 Kriterien nach Assmann ist „RNG am Wasserturm“ schlechter als die „Alternative“!!
 Nur zwei Kriterien sind gleich zu bewerten.

Beurteilung nach Assmann-Kriterien, Teil 2

	Flächenversiegelung (Maß der baulichen Nutzung)	Klimaquartiere	Barwert Investkosten	Barwert Nutzungskosten	Ablauforg. (Interim / Umzüge)	Bauzeit
Quelle	Charts 8 und 9					
Layoutstudie aus Beschlussvorlage 163/2024 RNG > Wasserturm MEG > Corneliusfeld	Grundflächenzahl (überbaut) mit 0,44 oberhalb von Vorgabewert BauNVO von 0,4. Grundflächenzahl (überbaut plus befestigt) mit 0,96 deutlich über Kappungsgrenze von 0,8.	Können am Kirchenfeld geplant werden.	Derzeit nicht realistisch planbar.	Derzeit nicht realistisch planbar.	Neubau ungestört. Kirchenfeld als Ausweichgebäude für Instandhaltung MEG. Interim bereits jetzt nötig. Dauer: Abhängig vom Zeitablauf Planungsrecht	Reine Bauzeit gleich wie Alternative. Vorlauf (Planungsrecht schaffen; Anwohnerklagen usw.) tendenziell länger.
CampCorn-Alternative RNG > Corneliusfeld MEG > Corneliusfeld	Grundflächenzahl (überbaut) mit 0,33 deutlich innerhalb von Vorgabewert BauNVO von 0,4. Grundflächenzahl (überbaut plus befestigt) mit 0,75 deutlich unterhalb von Kappungsgrenze von 0,8.	Können am Kirchenfeld geplant werden.	Derzeit nicht realistisch planbar. Tendenz: Kein Grundstückskauf und weniger zu errichtende Baumassen (Synergien Mensa und Aula) > geringerer Invest	Derzeit nicht realistisch planbar. Tendenz: Weniger Baumassen und gemeinsame Nutzung von z.B. Heizungsanlage > geringere Nutzungskosten	Neubau auf CornFeld erfordert intelligente Zeitreihe (z.B. Parkplätze neu anlegen, bisherige Parkplätze im Randbereich des Grundstücks bebauen). Interim bereits jetzt nötig. Dauer: eher kürzer als Wasserturm.	Reine Bauzeit gleich wie Beschlussvorlage. Vorlauf (Planungsrecht ist schon vorhanden) tendenziell kürzer.

erfüllt

z.T. erfüllt

nicht erfüllt

Bei 4 von 6 Kriterien nach Assmann ist „RNG am Wasserturm“ schlechter als „Alternative“!
Zwei Kriterien sind gleich zu bewerten.

Bei einem Kriterium verstößt „RNG am Wasserturm“ massiv gegen Vorgaben der BauNVO!!

Wendet man die Bewertung, mit der in der Assmann-Studie die „Var4 CampCorn“, als „ungeeignet“ eingestuft wurde, auf die jetzige Planung für den Wasserturm an, so ergibt sich folgendes Bild:

Zitat aus der Assmann-Studie:

„Wie bereits unter Ziffer 5.4. beschrieben, lassen sich bei einer Teilsanierung ohne energetische und funktionale Verbesserungen im Bestandsgebäude am Standort „Corneliusfeld“ die neuen pädagogischen Konzepte im Hinblick einer zukunftsweisenden Schule nur schwer umsetzen.“

Anwendung dieser Bewertung auf die Variante am Wasserturm:

CampCorn hat nie eine Aussage getroffen, dass das MEG nur „teilsaniert“ werden soll. Der Stadtrat selber hat mit seinem aktuellen Beschluss vom 20.03.2024 („Variante 2b“) ebendiese Teilsanierung, die nach Assmann ein Ausschlusskriterium ist, beschlossen.

Darüber hinaus lässt sich eine notwendige vollumfängliche Modernisierung des MEG viel einfacher durchführen, wenn alle Gebäude in einem „Schul- und Sportzentrum Corneliusfeld“ integriert sind und flexibel genutzt werden können. Da die CampCorn-Variante deutlich wirtschaftlicher ist als ein Schulneubau am Wasserturm, stünden überdies mehr finanzielle Mittel für eine vollumfängliche Modernisierung de MEG zur Verfügung.

Wendet man die Bewertung, mit der in der Assmann-Studie die „Var4 CampCorn“, als „ungeeignet“ eingestuft wurde, auf die jetzige Planung für den Wasserturm an, so ergibt sich folgendes Bild:

Zitat aus der Assmann-Studie:

„In Anbetracht der umliegenden Wohnbebauung ist es unwahrscheinlich, unter Berücksichtigung der BauNVO, in Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung ein derartiges städtebauliches Gesamtgefüge zu verwirklichen.“

Anwendung dieser Bewertung auf die Variante am Wasserturm:

Anmerkung: Assmann hat die im CampCorn-Entwurf vorgesehenen Sportflächen irrtümlich als komplett versiegelt angenommen. Bei Ansatz 50% Rasen (wie in Assmann-Studie aus 05.2024) werden von der CampCorn-Variante alle Vorgaben der BauNVO erfüllt.

Im Gegensatz dazu erfüllt die Layout-Planung, wie sie von Assmann zuletzt für den Wasserturm vorgelegt wurde, die Vorgaben der BauNVO aufgrund des ungeeigneten Grundstücks nicht:

- GRZ1(überbaut) = 0,44 , damit wird Grenzwert von 0,40 überschritten.
- GRZ2(befestigt) = 0,96 , damit wird Grenzwert von 0,80 deutlich überschritten.

Wendet man die Bewertung, mit der in der Assmann-Studie die „Var4 CampCorn“, als „ungeeignet“ eingestuft wurde, auf die jetzige Planung für den Wasserturm an, so ergibt sich folgendes Bild:

Zitat aus der Assmann-Studie:

„Ein weiteres Hauptausschlusskriterium sind die Außenanlagen, die selbst bei einer ansprechenden Gestaltung nicht die ausreichende Grünfläche gem. BauNVO für das Grundstück vorweisen können.“

Anwendung dieser Bewertung auf die Variante am Wasserturm:

Der von CampCorn vorgelegte Entwurf zeigt, wieviel Baumbestand und Grünfläche im „Schul- und Sportzentrum Corneliusfeld“ erhalten bleibt bzw. eingeplant ist und wie sich das „Schul- und Sportzentrum“ harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügt. Selbstverständlich sind auch die Vorgaben der BauNVO eingehalten.

Im Gegensatz dazu erfüllt die Layout-Planung, wie sie von Assmann zuletzt für den Wasserturm vorgelegt wurde, die Vorgaben der BauNVO aufgrund des ungeeigneten Grundstücks nicht. Da es sich laut Assmann um ein Hauptausschlusskriterium handelt, ist allein deshalb die Wasserturm-Variante „ungeeignet“.

Wendet man die Bewertung, mit der in der Assmann-Studie die „Var4 CampCorn“, als „ungeeignet“ eingestuft wurde, auf die jetzige Planung für den Wasserturm an, so ergibt sich folgendes Bild:

Zitat aus der Assmann-Studie:

„Aufgrund der Zentralisierung der Schulstandorte auf einem Grundstück ist ein optimaler Bauablauf beeinträchtigt.“

Anwendung dieser Bewertung auf die Variante am Wasserturm:

Der Bauablauf für die CampCorn-Alternative wird bei intelligenter Steuerung den Schulbetrieb wenig stören. Im Gegenteil: Die Nähe zum MEG lässt eine flexible Reaktion zu, wenn in Zwischenphasen Räume wechselseitig genutzt werden müssen.

Zum Bauablauf am Wasserturm gibt es derzeit keine Angaben.

Wendet man die Bewertung, mit der in der Assmann-Studie die „Var4 CampCorn“, als „ungeeignet“ eingestuft wurde, auf die jetzige Planung für den Wasserturm an, so ergibt sich folgendes Bild:

Zitat aus der Assmann-Studie:

„Die Gesamtschule wird im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nach Abschluss der Gymnasiums-Teilsanierung neugebaut. Unter Berücksichtigung steigender Baukosten und einer frühzeitigen Inbetriebnahme beider Schulgebäude ist Variante 4 ungeeignet.“

Anwendung dieser Bewertung auf die Variante am Wasserturm:

Die Annahme, dass der Neubau der Gesamtschule am Corneliusfeld erst nach der Teilsanierung des MEG – und damit zu spät - erfolgen soll, entbehrt jeder Grundlage.

Da aber am Wasserturm erst einmal das Baurecht geschaffen werden muss und Grundstückskäufe getätigt werden müssen, ist der Baubeginn dort eher später, als dies am Corneliusfeld möglich wäre.

Fazit:

Sowohl bei Anwendung der Assmann-Beurteilung zur CampCorn-Entwurfsplanung als auch im direkten Vergleich ist die CampCorn-Variante die eindeutig bessere Lösung. Zudem verstößt „RNG am Wasserturm“ gegen Vorgaben der BauNVO.

Daten zu: Umsetzung Raumbedarf Schulen, Sporthallen und Parkplätze

Layoutplanung „Beschluss 168/2024“	Bedarf RNG	Wasserturm	Anderer Ort
5-Zügige Gesamtschule (Sek I und Sek II)	16.000 m ²	16.000 m ²	
4-fach Sporthalle (1 Halle anderer Ort)	4.234 m ²	3.200 m ²	1.034 m ²
Außensportflächen (komplett anderer Ort)	5.429 m ²	-	5.429 m ²
Bef. Stellplätze inkl. kiss-and-ride (2/5 Auslagerungen)	5.459 m ²	3.300 m ²	2.259 m ²
Außenanlage Schulbetrieb (550 m ² ungeklärt)	7.350 m ²	6.800 m ²	550 m ²

Layoutplanung „Alternative“	Bedarf RNG	Wasserturm	Corneliusfeld
5-Zügige Gesamtschule (Sek I und Sek II) ohne Gemeinschaftsräume (Synergie-Hebung Aula, Mensa, Bibliothek usw.)	14.164 m ²	-	14.256 m ²
3fach Sporthalle	3.188 m ²	-	3.188 m ²
2fach Sporthalle	2.250 m ²	-	2.250 m ²
Außensportflächen	5.429 m ²	-	5.429 m ²
Bef. Stellplätze inkl. kiss-and-ride, Busspur, Buswendeplatz	5.459 m ²	-	5.459 m ²
Außenanlage Schulbetrieb	7.350 m ²	-	7.350 m ²

Zusammenfassung:

Beschluss 168/2024:

Wesentliche Flächen müssen ausgelagert werden

Alternative:

Alle Flächen für RNG und MEG können auf dem Grundstück Corneliusfeld dargestellt werden.

Daten zu: Maß der baulichen Nutzung



Grenzwerte laut § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA):

Grundflächenzahl (GRZ 1) < 0,4

- **RNG Wasserturm: überschritten**
- **RNG+MEG CornFeld: OK**

Grundflächenzahl einschl. befestigter Flächen (GRZ 2) < 0,8

- **RNG Wasserturm: deutlich überschritten**
- **RNG+MEG CornFeld: OK**

Geschossflächenzahl: < 1,2

- **RNG Wasserturm: erfüllt**
- **RNG+MEG CornFeld: erfüllt**

Alternative: MEG und RNG auf **CornFeld**

Grundflächenzahl 1

Grundstück	64.000
Überbaute Fläche	21.046
GRZ 1	0,33

Grundflächenzahl 2

Grundstück	64.000
überbaute Fläche	21.046
bef. Fläche	26.730
GRZ 2	0,75

Geschoßflächenzahl

Grundstück	64.000
Geschossfläche	38.579
GFZ	0,60

RNG Wasserturm

Grundflächenzahl 1

Grundstück	19.500
überbaute Fläche	8.533
GRZ 1	0,44

Grundflächenzahl 2

Grundstück	19.500
überbaute Fläche	8.533
bef. Fläche	10.100
GRZ 2	0,96

Geschoßflächenzahl

Grundstück	19.500
Geschossfläche	19.200
GFZ	0,98

Zusammenfassung:

- **RNG am Wasserturm verstößt gegen zwei wesentliche Kriterien aus BauNVO**
- **RNG+ MEG auf dem Corneliusfeld hält alle Kriterien der BauNVO ein.**

Aus Folien 12 und 13 übernommene Grunddaten.

Daten zu: Maß der baulichen Nutzung



ACHTUNG:

Die gesetzlichen Grenzwerte für das Maß der baulichen Nutzung sind keine gutgemeinten Empfehlungen, sondern Mindeststandards für ein menschenwürdiges städtebauliches Umfeld und eine den heutigen Hygiene- und sozialen Ansprüchen entsprechende Nutzung. **Richtigerweise ist die Nicht-Einhaltung nach den Bewertungskriterien von Assmann ein Hauptausschlusskriterium!**

Grund-Daten zu: Maß der baulichen Nutzung > Überbaute Flächen*

				RNG + MEG am Corneliusfeld auf 64.000 m ²		RNG am Wasserturm auf 19.500 m ²	
Objekt	Quelle	Erläuterung	Grundfläche (m ²)	Geschossfläche (m ²)	Grundfläche (m ²)	Geschossfläche (m ²)	
Überbaute Flächen	MEG-Bestand einschl. Forum und 3-fach-Halle	Assmann 10.2022, Anl. 6, Var 2b	Grundfläche CornFeld: 11.981 m ² Abzug 1-fach Sport: - 1.125 m ² Geschossfläche: MEG 16.138 m ² + 3-fach Sport 2.747 m ²	10.856	18.885		
	Sporthalle 3fach	Konzept	3fach mit Tribüne (1 Vollgeschoss)	3.188	3.188		
	Sporthalle 2fach	Konzept	2fach ohne Tribüne (1 Vollgeschoss)	2.250	2.250		
	Neubau RNG CornFeld	Konzept	36*132; 3 Vollgeschosse Ohne Mensa, Aula	4.752	14.256		
	Zum Vergleich	Assmann 10.2023; Stellungnahme	RNG-BGF Ohne Mensa, Aula, usw.		14.164		
	Neubau RNG Wasserturm	Assmann 05.2024, Flächenübersicht Layout	Geschossfläche RNG: 16.000 m ² Grundfläche: 16.000/3 = 5.333 m ²			5.333	16.000
	Sporthalle 3fach		Geschossfläche: 3.200 m ² Grundfläche: 3.200 m ²			3.200	3.200
Summe überbaut			21.046	38.579	8.533	19.200	

Grund-Daten zu: Maß der baulichen Nutzung > Befestigte Flächen*

				RNG + MEG am Corneliusfeld auf 64.000 m ²	RNG am Wasserturm auf 19.500 m ²
				Grundfläche (m ²)	Grundfläche (m ²)
	Objekt	Quelle	Erläuterung		
Befestigte Flächen	Schulhof RNG	Konzept	1300 Schüler *5 m ² /Schüler	6.500	
	Schulhof RNG	Assmann 05.2024	Flächenübersicht Layout		6.800
	Schulhof MEG	Konzept	1300 Schüler *5 m ² /Schüler	6.500	
	Fahrrad RNG	Konzept	1300 Schüler * 1,5 m ² /Schüler	1.950	
	Fahrrad MEG	Konzept	1300 Schüler * 1,5 m ² /Schüler	1.950	
	CornFeld: Stellpl., Zufahrt	Konzept	Konzept	6.680	
	Fahrrad, Stellplätze, Zufahrt	Assmann 05.2024	Flächenübersicht Layout: 5.500 m ² davon 2.200 m ² ausgelagert		3.300
	Zwischensumme			23.580	10.100
	Zum Vergleich	Assmann 10.2022, Var4	Stellplätze, Zufahrten: 8692 m ² ; Schulbetrieb/Schulhof:14.700 m ²	23.392	
	Sportfeld RNG	Assmann 05.2024, Layoutplan	Flächenübersicht Layout: 5.500 m ² am CornFeld (1/2 Rasen)		0
	Cornfeld Sport: MEG plus RNG	Konzept	Platz 100*64 Rasen (6.400 m ²); 400m-Tartan, 6 Bahnen (3.150 m²); Su. 9.550 m ²	3.150	
	Summe befestigt			26.730	10.100