

NACHNUTZUNG 2. POLIZEIREVIER BERLINER STRAÙE 213-215

HIER:
BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG VOM 01.11.2018
2016-21/DS-I(A)0484/1



I NACHNUTZUNG DES 2. POLIZEIREVIERS BERLINER STR. 213-215

In ihrer Sitzung vom 01.11.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung wie folgt beschlossen:

2016-21/DS-I(A)0484/1

Der Magistrat wird beauftragt, zu prüfen und zu berichten, ob, wie und zu welchem Zweck nach Auszug der Polizei aus dem jetzigen 2. Polizeirevier in der Berliner Straße das Gebäude der Goetheschule zur Verfügung gestellt werden kann. Entstehende Kosten und deren Finanzierung sind in dem Bericht gleichfalls darzustellen.

1 Vorgehensweise

Neben den räumlichen Bedarfen der Goetheschule wurden auch weitere dringende Bedarfe aus dem Quartier, z. B. Kindergartenplätze, geprüft. Schul- und Jugendamt wurden dazu eingebunden. Ausgehend davon erfolgt eine überschlägige Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz und ihrer Flächenpotentiale. Grundlage für die Betrachtung des Baubestands ist ein vorliegendes Aufmaß der Liegenschaft von 2013, welches durch Amt 80 zur Verfügung gestellt wurde. Zusätzlich fand eine Begehung statt.

2 Beschreibung der Liegenschaft

Die zu betrachtende Liegenschaft umfasst die beiden Hausnummern Berliner Straße 213 und 215 auf dem gemeinsamen Flurstück: 189/1 (Flur: 6, Gem. Offenbach).

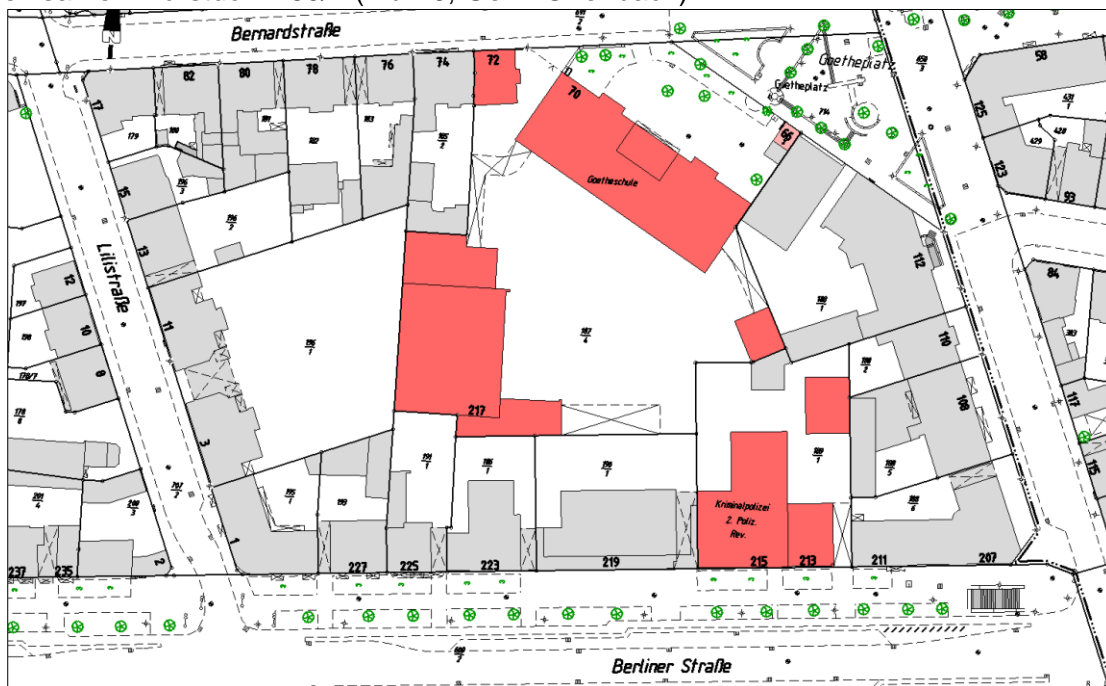


Abbildung 1 Auszug aus WebGis Offenbach 15.01.2019

Die Hausnummer Berliner Straße 215 ist ein denkmalgeschützter, ehemaliger Fabrikbau, der mehrfach umgenutzt wurde und heute die Kriminalpolizei beherbergt. In der digitalen Denkmaltopografie findet sich folgende Auskunft zu dem Denkmal: „Das wohl zwischen 1910 und 1920 entstandene Gebäude ist viergeschossig mit Werksteingliederung. Typischer neoklassizistischer Industriebau mit dreigeschossigen Kolossalpilastern. Darüber Attikageschoss und ein breites Gesims, das einst vermutlich eine Inschrift trug. Rechtsseitig Portal mit kannelierten Stützen.“ (aus denkXweb: <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/78112> letzter Zugriff: 15.1.2019)

Das Gebäude erstreckt sich entlang der Berliner Straße und nach Norden ca. 30 m tief in den Block hinein. Das Gebäude Berliner Straße 213 ist ein eingeschossiger Anbau jüngeren Datums, der für Büros genutzt wird. Im Blockinnenbereich hinter diesem Gebäude befindet sich ein weiterer zweigeschossiger Bau, ebenfalls mit Büronutzung, sowie eine Garage.



Abbildung 2 Ansicht Berliner Straße - Aufmaß Bestand 2013 (EEG im Auftrag von Amt 80)

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die Liegenschaft befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ergibt sich eine Einschätzung als Mischgebiet. Im RegFNP ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Die angrenzende Goetheschule ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Eine Nutzung für schulische Zwecke oder als Kindertagesstätte wäre damit möglich.

Die Bebaubarkeit der Fläche richtet sich nach der Umgebungsbebauung. Entlang der Berliner Straße ist eine fünfgeschossige Bebauung mit Staffel-/Dachgeschoss möglich. In der Bebauungstiefe definiert der Bestand den möglichen Rahmen.

Die Liegenschaft befindet sich in der Tagschutzzone 2 gemäß der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Frankfurt am Main. Die Erweiterung oder Neuerrichtung einer sozialen Einrichtung bedarf damit einer Ausnahmegenehmigung durch das RP Darmstadt.

Das Gebäude Berliner Straße 215 ist gemäß Eintrag in der Denkmaltopografie Offenbach ein Einzelkulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Der Schutz bezieht sich dabei zunächst einmal auf die gesamte Bausubstanz. Bei der ursprünglichen Nutzung „Industrie“ und der jetzt vorhandenen Nutzung durch die Polizei ist jedoch anzunehmen, dass im Inneren außer konstruktiven Elementen nicht mehr viel von der historischen und entsprechend schützenswerten Substanz vorhanden ist. Näheres ist in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu prüfen.

Die Liegenschaft liegt im Programmgebiet „Nordend“ des Städtebauförderprogramms HEGISS (Soziale Stadt), welches 2017 gestartet ist und rund zehn Jahre laufen wird.

4 Flächenermittlung Bestandsgebäude

Insgesamt steht in den Bestandsgebäuden aktuell eine Nutzfläche von **1.931 m²** zur Verfügung. Dabei sind die Keller nicht mitgerechnet. Im rückwärtigen Bereich des Hauptgebäudes könnten aber auch die Kellerräume in Teilen genutzt werden, da hier der Hof abgesenkt ist. Tendenziell steht also noch etwas mehr Nutzfläche zur Verfügung.

Demgegenüber steht eine Freifläche von ca. **688 m²**.

| | |
|------------------------------------|----------------------|
| Grundstücksfläche gesamt: | 1.609 m ² |
| Überbaute Fläche: | 921 m ² |
| - Hauptgebäude (Berliner Str. 215) | 513 m ² |
| - Anbau (Berliner Str. 213) | 208 m ² |
| - Nebengebäude: | 140 m ² |
| - Garage: | 60 m ² |
| Verbleibende Freifläche: | 688 m ² |

| | |
|---|--|
| Nutzfläche Hauptgebäude (Berliner Str. 215) Brutto gesamt ohne Keller | 2.016 m ² 1.608 m ² |
| - Keller | 408 m ² |
| - EG | 415 m ² |
| - 1. OG | 396 m ² |
| - 2. OG | 397 m ² |
| - 3. OG | 400 m ² |

| | |
|--|--|
| Nutzfläche Anbau (Berliner Str. 213) Brutto gesamt ohne Keller | 247 m ² 135 m ² |
| - Keller | 112 m ² |
| - EG | 135 m ² |

| | |
|---|--|
| Nutzfläche Nebengebäude Brutto gesamt ohne Keller | 278 m ² 188 m ² |
| - Keller | 90 m ² |
| - EG | 92 m ² |
| - 1. OG | 96 m ² |

Die Raumhöhen liegen im Hauptgebäude durchgehend über 3 m. Die Grundstruktur des Gebäudes ist aufgrund seines industriellen Ursprungs sehr flexibel angelegt. Als tragende Elemente dienen die Außenwände, die Treppenhäuser sowie drei bis vier Stützpfeiler. Dadurch ist eine relativ freie Raumaufteilung möglich. Die wesentliche Einschränkung ist hier das bestehende Raster der Fenster. Eine Umnutzung für die Zwecke von Schule oder Kita ist grundsätzlich möglich.

5 Flächenpotentiale

Das Nebengebäude Berliner Straße 213 besteht derzeit nur aus einem eingeschossigen Anbau an das Hauptgebäude Berliner Straße 215. Eine Aufstockung, resp. ein Abbruch und Neubau auf die Höhe des links und rechts angrenzenden Bestands, wäre denkbar. Abhängig von der zu erzielenden Raumhöhe wären vier bis fünf Vollgeschosse möglich (Raumhöhe brutto bei 4 VG: 3,6 m / bei 5 VG: 2,9 m). Für eine gemeinsame Nutzung der Gebäudeteile sollte jedoch eine einheitliche Deckenhöhe gewählt werden. Die Zufahrt im EG sollte zur Erschließung und als Rettungsweg beibehalten werden.

Zusammen mit dem Hauptgebäude wäre damit eine Nutzfläche von **2.304 m²** bis zu **2.491 m²** möglich.

Durch diese Flächenvergrößerung könnten die bestehenden Nebengebäude zugunsten einer größeren Freifläche abgebrochen werden. Die Freifläche hätte dann eine Größe von ca. **888 m²**.

| | |
|---|--|
| Flächenpotential Anbau (Berliner Str. 213) (Annahme: Grundfläche abzüglich 10 %) Brutto ohne Keller, 4 VG Brutto ohne Keller, 5 VG | 696 m ² 883 m ² |
| - Keller | 187 m ² |
| - EG | 135 m ² |
| - 1. OG | 187 m ² |
| - 2. OG | 187 m ² |
| - 3. OG | 187 m ² |
| - 4. OG | 187 m ² |

Zusammenfassung:

| | |
|----------------------|---|
| Nutzfläche Bestand: | Nutzfläche Erweiterung: |
| 1.931 m ² | 2.304 m ² - 2.491 m ² |

| | |
|---------------------|-------------------------|
| Freifläche Bestand: | Freifläche Erweiterung: |
| 688 m ² | 888 m ² |

6 Bedarfe für soziale Infrastruktur in der Umgebung

6.1 Kita/Krippe/Hort

Die aktuelle Entwicklungsplanung für die Kindertagesstätten (2017) beziffert in der Region Innenstadt Nord einen Bedarf an 111 Krippenplätzen, 352 Kindergartenplätzen und 71 Hortplätzen für das Jahr 2022. In der Betrachtung sind die geplanten Kitas im Goethequartier und im Kaiserlei-Quartier (ehem. KWU-Gelände) nicht enthalten. Eine Fortschreibung dieser Zahlen ist derzeit in Arbeit und damit einhergehend – neben der Berücksichtigung der vorgenannten Kitas – auch eine Aktualisierung des zukünftigen Bedarfs.

Aus Sicht von Amt 51 sollte der Standort Berliner Straße 213-215 in jedem Fall für eine mögliche Nutzung zur Kinderbetreuung gesichert werden, um die Handlungsfähigkeit auch für kurzfristige Erweiterungen im Betreuungsangebot zu gewährleisten. Hier wird zunächst eine Einrichtung nach derzeitigem Standard mit fünf Gruppen zugrunde gelegt (vier Gruppen Ü3 und eine Gruppe U3).

Auf Grundlage der Erfahrungen aus der Kita auf dem MAN-Gelände werden folgende räumlichen Anforderungen zugrunde gelegt:

Bruttoraumbedarf für fünf Gruppen: ca. 850 m²
Freiflächenbedarf für 112 Kinder (5 m² je Kind): ca. 560 m²

Neben der Kindergartenbetreuung weist Amt 51 darauf hin, dass auch die Ausweitung der Ganztagsklassen in Kooperation von EKO und Goetheschule eine Option darstellt. Hierfür bleibt die konkrete gesetzliche Ausgestaltung des geplanten Rechtsanspruchs auf Ganztagsbetreuung für Grundschulkinder abzuwarten.

6.2 Goetheschule

Aus dem Schulentwicklungsplan ist zunächst kein akuter Erweiterungsbedarf für die Goetheschule erkennbar. Durch die Eröffnung der Hafenschule hat sich die Situation etwas entspannt. Dennoch wird aktuell damit gerechnet, dass die Goetheschule in Kürze von der derzeitigen Vierzügigkeit wieder auf eine Fünfzügigkeit aufgestockt werden muss. Spätestens dann entsteht ein Bedarf nach mehr Räumlichkeiten sowie nach mehr Freifläche. Im jedem Fall (auch bei Vierzügigkeit) besteht zudem der Bedarf nach einer Anpassung der Räumlichkeiten der Goetheschule an zeitgemäße Unterrichtskonzepte. So werden neben den Klassenräumen sogenannte Differenzierungsräume benötigt, die aktuell im Altbau nicht vorhanden sind und dort auch nicht vollständig untergebracht werden können.

Unabhängig davon sind einige Einrichtungen in der derzeitigen Ausgestaltung nicht optimal, so etwa die Schulmensa im Keller des Altbaus. Hier wäre eine Verlagerung und Vergrößerung notwendig. Bei einer Nutzung des Polizeireviers durch die Goetheschule muss auch der heutige Bestand der Schule mit betrachtet werden, da hier vielfältige Wechselwirkungen bestehen. Insofern kann der Raumbedarf zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht im Detail benannt werden.

Zu erwähnen ist hier zudem ein Absatz der Koalitionsvereinbarung der Hessischen Landesregierung. Unter der Überschrift „Kleinere Grundschulklassen für individuelle Förderung“ ist das Ziel formuliert, dass jede dritte Grundschulklasse eines Jahrgangs künftig nur noch 20 statt 25 Schüler aufnehmen soll. Im Falle einer Umsetzung dieses Vorhabens wären neben den landesseitig zu stellenden, ggf. zusätzlichen personellen Ressourcen auch die Schulträger gefordert, die ggf. zusätzlich erforderlichen Räumlichkeiten zu stellen. Die Auswirkungen auf den Betrieb der Goetheschule wären hier noch zu prüfen.

7 Fazit

Schulamt und Jugendamt bestätigen den Bedarf, das derzeitige 2. Polizeirevier künftig voll für soziale und schulische Belange zugänglich zu machen. Beide halten eine Kombination aus Schul- und Kitanutzung für sinnvoll und machbar. Folgende Aspekte sind dabei zu berücksichtigen:

1. Die Bestandssituation an der Goetheschule verbessern und eine Fünzfügigkeit vorbereiten
2. Das Außengelände der Goetheschule erweitern und in Abstimmung mit einer möglichen Kita optimieren
3. Ein übergreifendes pädagogisches Konzept von Kita und Schule ermöglichen

Für die Konkretisierung eines möglichen Konzepts wird angeregt, die Goetheschule und die angrenzenden Kitas ganzheitlich zu betrachten, um mögliche Wechselwirkungen und Synergien besser zu erkennen und die Verknüpfung mit dem Stadtteil zu fördern. Sofern sich durch die Aufgabe des Polizeireviers eine Chance ergibt, die Goetheschule räumlich zu erweitern, sollte diese genutzt werden, um die Schule insgesamt zu einem modernen Lernort weiterzuentwickeln.

Rein zahlenmäßig kann die ermittelte Fläche für eine Kita inklusive Freifläche auf dem Grundstück des heutigen 2. Polizeireviers untergebracht werden. Was die Gebäudenutzfläche betrifft, verbleibt je nach Umsetzungsmodell (Bestand oder Ergänzungsbau) eine Fläche von ca. 1.081 m² - 1.641 m² für eine Nutzung durch die Goetheschule. Das Freiflächenangebot wird bei einem Abriss der Nebengebäude deutlich verbessert.

7.1 Variante Neubau Berliner Straße 213 und Abbruch Nebengebäude

Zur Veranschaulichung der möglichen Aufteilung des Grundstücks wird hier eine Variante als Prinzipskizze etwas genauer dargestellt. Dabei wird von einer Aufstockung/Neubau des heutigen Anbaus Berliner Straße 213 sowie von einem Abbruch der Nebengebäude ausgegangen:

In der Skizze wird eine mögliche Aufteilung des EG-Bereichs dargestellt, mit entsprechender Zuordnung der Freiflächen. Die zugrundeliegende Idee ist, dass die Kita im EG und im 1. OG untergebracht werden könnte. In diesen beiden Geschossen verbleiben für die Schule nur relativ kleine Flächen. Dafür erhält sie über den abgesenkten Innenhof einen ebenerdigen Zugang direkt zum UG. So könnte eine unabhängige Erschließung gewährleistet werden. Ab dem 2. OG stünden die Flächen komplett der Schule zur Verfügung.

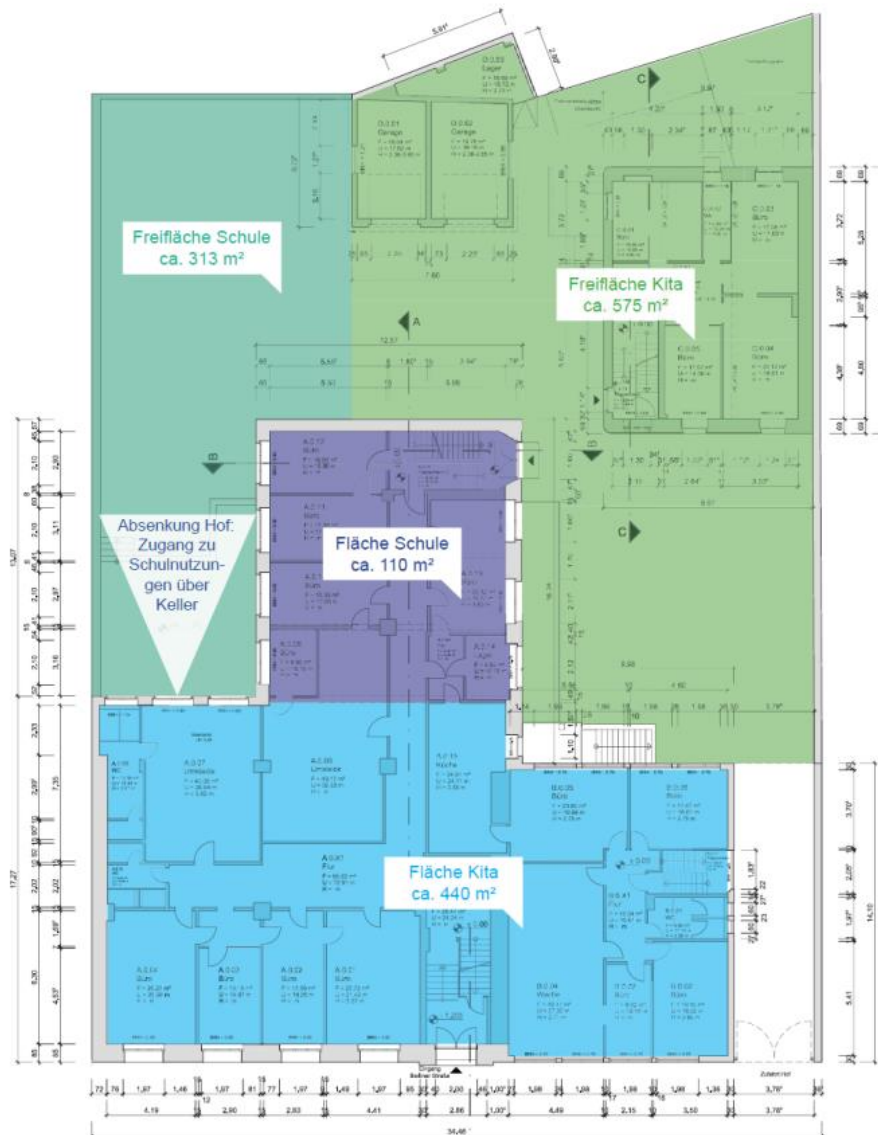


Abbildung 3 Skizze EG-Bereich mit Freiflächen (am unteren Rand ist die Berliner Straße, oben links schließt der Schulhof der Goetheschule an)

7.2 Kostenermittlung

Eine realistische Kostenermittlung bedarf der weiteren Konkretisierung des Raumprogramms sowie der Erarbeitung einer Entwurfsvariante und der Prüfung der Bausubstanz. Zum jetzigen Zeitpunkt ist deshalb keine verlässliche Kostenschätzung möglich.

Dieser Aufwand ist zudem innerhalb von Amt 60 derzeit nicht abzubilden, wodurch eine externe Beauftragung notwendig wäre. Um die damit verbundenen Kosten möglichst zielgerichtet und effektiv einzusetzen, sollte dieser Auftrag erst erteilt werden, wenn weitere Rahmenbedingungen genau geklärt sind.

Insbesondere bedarf es einer klaren Aussage der Polizei zum Zeitpunkt des Auszugs.

Sobald dieser offiziell mitgeteilt wird, kann in Abstimmung mit Schul- und Jugendamt ein Planungsauftrag erteilt werden, der sich über Polizei und Schule erstrecken sollte und der dann auch die Kostenseite beleuchten kann. Zum aktuellen Zeitpunkt sind zu viele Fragen offen, als dass belastbare Aussagen über Kosten möglich wären.

7.3 Finanzierungsmöglichkeiten

Die ggf. anfallenden Abbruch- und Freilegungskosten sowie die Baukosten der Kita und die Freiflächengestaltungen von Schule und Kita sind im Programm Hegiss förderfähig.

