

Cloppenburg, den 14.08.2025

Beratungsfolge	Termin	Beratung
Schulausschuss	21.08.2025	öffentlich
Kreisausschuss	26.08.2025	nicht öffentlich
Kreistag	07.10.2025	öffentlich

Behandlung: öffentlich

Tagesordnungspunkt

Neubau der Maximilian-Kolbe-Schule in Löningen – Standort und Raumprogramm

Sachverhalt:

Entsprechend dem Kreistagsbeschluss vom 14.10.2021 (V-SCHUL/21/198) wurde die Verwaltung beauftragt, die weitere Planung für die Sanierung und Erweiterung bzw. den Neubau der Maximilian-Kolbe-Schule auf Grundlage des vorgestellten Raumprogrammes vorzunehmen. Mit Blick auf die weitere Entwicklung der Schülerzahlen wurde seinerzeit festgestellt, dass an der Maximilian-Kolbe-Schule insgesamt 16 GE-Klassen vorgehalten werden sollen. Daher wurden in dem am 14.10.2021 beschlossenen Raumprogramm insgesamt 16 GE-Räume eingeplant.

Im Rahmen einer aktualisierten Überprüfung der Schülerzahlentwicklung wurde festgestellt, dass an der Maximilian-Kolbe-Schule voraussichtlich ein höherer Bedarf an GE-Räumen bestehen wird. Bereits im Schuljahr 2024/2025 werden an der Maximilian-Kolbe-Schule insgesamt 17 GE-Klassen beschult.

Betrachtet man die durchschnittliche Anzahl an Neuzugängen der letzten fünf Schuljahre (Schuljahr 2020/2021 bis 2024/2025), wurden im Durchschnitt 11 Schüler/innen pro Schuljahr an der Maximilian-Kolbe-Schule aufgenommen.

Bei Anwendung der durchschnittlichen Anzahl an Neuzugängen auf die künftigen Schuljahre (Schuljahre 2025/2026 bis 2029/2030) wurde festgestellt, dass nach der aktuellen Schülerzahlentwicklung voraussichtlich ab dem Jahr 2026/2027 bereits 19 GE-Klassen bei insgesamt 131 Schüler/innen an der Maximilian-Kolbe-Schule gebildet werden müssten. Im Schuljahr 2029/2030 würden voraussichtlich insgesamt 136 Schüler/innen in 19 GE-Klassen beschult werden.

Nach § 4 Abs. 3 der Verordnung für die Organisation der allgemein bildenden Schulen (SchOrgVO) sowie dem Runderlass des MK vom 21.03.2019 (34-84001/3) gilt für die Bildung von Klassen für Förderschulen im Förderschwerpunkt geistige Entwicklung eine Höchstzahl von 7 Schüler/innen pro Klasse.

Von den jährlichen Schülerzahlen stammen durchschnittlich 34% aus dem Landkreis Emsland bzw. Osnabrück. Diese wurden bei der Überprüfung der Schülerzahlentwicklung und des daraus ergebenden Raumbedarfs mitberücksichtigt.

Somit ergibt sich für die Maximilian-Kolbe-Schule ein erhöhter Bedarf von insgesamt 19 GE-Räumen.

Der erhöhte Bedarf wird ebenfalls durch die generell steigende Tendenz der Schülerzahlentwicklung an GE-Förderschulen in Deutschland und Niedersachsen sowie auch im Landkreis Cloppenburg verstärkt (s. Anlage 1).

In enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Schulleitung konnte jedoch bzgl. des Gesamtnutzungsflächenbedarfes erzielt werden, dass es grundsätzlich zu keinem wesentlich erhöhten/veränderten Flächenbedarf kommt. Anstelle der zuvor genannten und genehmigten Nutzungsflächen für die MKS von 4.732,50 qm werden nun 4.734,50 qm erforderlich. Alle Raumbedarfe wurden auf ein Minimum reduziert, allerdings haben sich die Raumgrößen und -arten aufgrund der nun geforderten 19 GE-Klassen verändert. Dies ist dem anliegenden Raumprogramm (Anlage 2) zu entnehmen.

Ebenfalls sollte durch die Verwaltung im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung geprüft werden, ob das erforderliche Raumprogramm über eine Sanierung und Erweiterung oder einen Neubau an dem bisherigen Standort oder über einen Neubau an einem neuen Standort umgesetzt werden kann.

Folgende Varianten stehen nunmehr zur Verfügung:

1. Variante: Vorschlag der Stadt Lönningen zur Betrachtung eines neuen Standortes für die MKS in dem noch unbebauten Gebiet zwischen Linderner Straße und Elberger Straße in der Nähe des Schulzentrums

Hierzu wurde vorbereitend der Erwerb der entsprechenden Grundstücke in diesem Bereich mit den Eigentümerinnen und Eigentümern über die Stadt Lönningen verhandelt. Sollte es nicht zu einem Standort der MKS dort kommen können, wird die Stadt Lönningen die Fläche anderweitig nutzen wollen.

Wenn der Standort der MKS an der Linderner Straße möglich ist, wird die Stadt Lönningen die Grundstücke spätestens zum Beginn der vorbereitenden Maßnahmen oder Baubeginn an den Landkreis verkaufen bzw. die Kaufverträge mit den Eigentümerinnen und Eigentümern vorbereiten, so dass der Landkreis direkt die Grundstücke von den Eigentümerinnen und Eigentümern erwerben kann. Die Kosten für den Erwerb der erforderlichen Flächen liegen bei ca. 620.000 EUR (noch nicht alle Verträge notariell beurkundet- Die Grundstücksankäufe würden dann dem Kreisausschuss – wie sonst üblich – gesondert vorgelegt).

Darüber hinaus möchte die Stadt Lönningen den aktuellen Standort der MKS erwerben und zwar

- die unbebauten Flächen zu einem Kaufpreis, der dem Bodenrichtwert entspricht. Zum aktuellen Zeitpunkt beträgt der Bodenrichtwert für diese Flächen 495.650,00 EUR.
- das bebaute Grundstück zu einem Kaufpreis gemäß Verkehrswertgutachten. Der beschlossene (vorläufige) Verkehrswert des Gutachterausschusses beläuft sich auf 1.325.000 EUR. Das endgültige, ausgearbeitete Gutachten wird voraussichtlich Ende August 2025 vorliegen.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahme nicht alle der o.g. erworbenen sowie im Eigentum des Landkreis stehenden Grundstücksflächen für einen möglichen Neubau an der Linderner Straße erforderlich sein, so wird ebenso in Erwägung gezogen, dass die nicht benötigten Flächen käuflich von der Stadt Lönningen zum dann gültigen Bodenrichtwert erworben werden können. Weil der vorläufige Verkehrswert erst Anfang August vorlag sowie das offizielle Gutachten frühestens Ende August 2025 vorliegen wird und damit die politischen Beschlüsse bei der Stadt Lönningen nicht bis zur Sitzung des Schulausschusses beim Landkreis eingeholt werden konnten, hat die Stadt Lönningen vorab bereits eine Absichtserklärung eingereicht. Aus dieser geht hervor, dass es Abstimmungen mit den politischen Fraktionen gegeben habe und Einigkeit darüber bestünde, die Umsiedlung der MKS nach allen Möglichkeiten der Stadt zu unterstützen. Die Stadt Lönningen hat bekräftigt das jetzige Areal der MKS sowie die eventuell vom Landkreis

nicht benötigten Flächen an der Linderner Straße vorbehaltlich der erforderlichen politischen Beschlüsse zu erwerben.

Weiterhin wurde von der Stadt Löningen mitgeteilt, dass ein frühzeitiger Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan an der Linderner Straße in den politischen Gremien der Stadt Löningen angestrebt werde.

Entsprechende städtebauliche Anforderungen an das zu beplanende Grundstück werden als Vorgabe der Stadt Löningen der Auslobung zum Architektenwettbewerb beigelegt.

Darüber hinaus hat die Stadt Löningen zugesagt, dass sie die Bauleitplanung aufstellen wird, sobald die Grundlagen wie Gebäudekubatur und Versiegelungsgrad nach dem Architektenwettbewerb hierfür vorliegen und berücksichtigt werden können. Die Kosten für die Bauleitplanung würde die Stadt Löningen tragen.

Durch die umliegende Verkehrsinfrastruktur (B213, Elberger Str., Linderner Str.) liegt eine Vorbelastung infolge des Verkehrslärms vor, sodass passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich werden. Passive Maßnahmen beinhalten erhöhte Anforderungen der Außenbauteile (Fenster, Außenwände, Dach) hinsichtlich Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm. Dies wird jedoch durch die heute bereits durch die Wärmeschutzverordnung geforderten Fensterqualitäten erreicht.

Eine Zwangsbelüftung der Räume ist nicht zwingend erforderlich, da ein Luftaustausch in den Unterrichtspausen möglich ist.

Ein evtl. aktiv erforderlicher Lärmschutz wie eine Schallschutzwand, - wall wird von der Stadt Löningen realisiert werden, um die Anforderungen der Orientierungswerte für den Verkehrslärm im Außenbereich bei den Freiflächen für die MKS einhalten zu können (erforderlich L_r, Tag(06.00-22.00 Uhr) = 57 dB(A)).

Auf der Grundlage des angepassten Gesamtnutzungsflächenbedarfs entstehen voraussichtliche **Gesamtkosten** (Grundlage BKI Planungskosten Förder- und Sonderschulen 1. Quartal 2025) von:

	34.973.000,00 EUR (BKI Planungskosten)
+	620.000,00 EUR (Grundstückskosten der Flurstücke am neuen Standort)
-	495.650,00 EUR (Grundstückskosten Hohes Ufer, unbebaute Grundstücke)
-	<u>1.325.000,00 EUR (Verkehrswertgutachten)</u>

Gesamtsumme: 33.772.350,00 EUR

Der Neubau zwischen Lindener und Elberger Straße schafft durch die unmittelbare Nähe und Anbindung an das Schulzentrum in Löningen viele Synergieeffekte wie bspw. die Nutzung der Sport- und Schwimmhalle oder der Außensportflächen. Zusätzlich lassen sich an dem Standort alle erforderlichen Flächenansätze bezüglich Parkplatzanlage mit Hol- und Bringzone sowie Aufenthaltsbereiche im Außenbereich realisieren.

Für die Bauphase sind keine Übergangslösungen zur Unterbringung der Schülerinnen und Schüler erforderlich. Auf den Baugrundstücken ist kein Altbestand an Gebäuden vorhanden, sodass keine Abbruchmaßnahmen erforderlich sind. Die komplette Planung kann von Beginn an auf den Neubau optimiert werden. Dies spart Kosten und beschleunigt die Abläufe. Störungen im Schulalltag sind nicht vorhanden.

2. Variante: Neubau, Teilabbruch und Sanierung der MKS am Standort Hohes Ufer in mehreren Bauabschnitten sowie der Demontage der vorhandenen Containeranlage mit 6 AUR und Aufstellung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

(Voraussetzung: Genehmigungsfähigkeit der Aufstellung der Containeranlage auf den Flurstücken 310/2, 311/2, 312/2, 313/3)

Auf der Grundlage des angepassten Gesamtnutzungsflächenbedarfs entstehen für einen drei- sowie einem zweigeschossigen Neubuanbau, dem Abbruch des Haupttraktes (Baujahr: 1956) sowie der Schadstoffsanierung und energetischen Komplettanierung des Gebäudebestandes an der Ostseite (Baujahre: Pausenhalle 1980, Verwaltungstrakt 1961 sowie Haupttrakt 1961) am bestehenden Standort Hofes Ufer voraussichtliche Gesamtkosten (Grundlage BKI Planungskosten Förder- und Sonderschulen 1. Quartal 2025)

Gesamtsumme: **33.875.000,00 EUR**

Es wäre erforderlich vor der Bauphase die bestehende Containeranlage mit 6 AUR als Übergangslösung auf die gegenüberliegende Straßenseite umzusetzen und diese im Anschluss zu demontieren. Zusätzlich wäre auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine dauerhafte Parkplatzanlage zu schaffen (Voraussetzung: Genehmigungsfähigkeit der Aufstellung der Containeranlage sowie Herstellung einer Parkplatzanlage auf den Flurstücken 310/2, 311/2, 312/2, 313/3).

Der Anbau einzelner Bauabschnitte und der entsprechenden Abbrucharbeiten müsste im laufenden Betrieb erfolgen. Dies würde zu starken Störungen im Schulbetrieb führen.

Die unmittelbare Anbindung an das Schulzentrum in Löningen und bspw. die Nutzung der Sport- und Schwimmhalle oder der Außensportflächen ist fußläufig nicht möglich, sondern nur über Bustransfer zu organisieren.

Falls nur diese Lösung zu tragen kommt, hat die Stadt Löningen bereits mündlich zugesagt, den B-Plan hierfür anzupassen zu wollen. Im Rahmen einer Bauleitplanung wird ein Lärmgutachten erforderlich, welches sowohl die Immissionen, die auf das Schulgebäude wirken, als auch die Immissionen ausgehend von der Schulnutzung auf die angrenzende Wohnbebauung untersucht. Daraus können sich ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen ergeben.

**3. Variante: Neubau der MKS am Standort Hohes Ufer mit der vorbereitenden Aufstellung von temporären Ersatz-Containeranlagen für 10 GE Klassen und Gruppenräume sowie der Demontage der 2 vorhandenen Containeranlagen und Aufstellung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.
(Voraussetzung: Genehmigungsfähigkeit der Aufstellung der Containeranlage auf den Flurstücken 310/2, 311/2, 312/2, 313/3)**

Auf der Grundlage des angepassten Gesamtnutzungsflächenbedarfs entstehen für die Aufstellung von Ersatz-Containeranlagen und den Neubau in einem Bauabschnitt am bestehenden Standort voraussichtliche Gesamtkosten (Grundlage BKI Planungskosten Förder- und Sonderschulen 1. Quartal 2025)

Gesamtsumme: **38.850.000,00 EUR**

Es wäre erforderlich vor der Bauphase Schulcontaineranlagen für die gesamte Schülerzahl mit entsprechendem Außenbereich und verkehrlichen Anlagen herzustellen sowie die bestehende Containeranlage mit 6 AUR als Übergangslösung umzusetzen auf die gegenüberliegende Straßenseite und diese im Anschluss insgesamt wieder zu demontieren. (Voraussetzung: Genehmigungsfähigkeit der Aufstellung der Containeranlage auf den Flurstücken 310/2, 311/2, 312/2, 313/3)

Der Anbau eines neuen Ersatz-Containerstandortes würde zu starken Einschränkungen sowohl

bei den zur Verfügung gestellten Unterrichtsflächen wie aber auch im Außenbereich führen.

Die unmittelbare Anbindung an das Schulzentrum in Löningen und bspw. die Nutzung der Sport- und Schwimmhalle oder der Außensportflächen ist fußläufig nicht möglich, sondern nur über Bustransfer zu organisieren.

Falls nur diese Lösung zu tragen kommt, hat die Stadt Löningen bereits mündlich zugesagt, den B-Plan hierfür anzupassen zu wollen. Im Rahmen einer Bauleitplanung wird ein Lärmgutachten erforderlich, welches sowohl die Immissionen, die auf das Schulgebäude wirken, als auch die Immissionen ausgehend von der Schulnutzung auf die angrenzende Wohnbebauung untersucht. Daraus können sich ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen ergeben.

**4. Variante: Neubau am Standort Hohes Ufer in drei erforderlichen Bauabschnitten und den dazu erforderlichen Abbruchabschnitten sowie der Demontage der vorhandenen Containeranlage mit 6 AUR und Aufstellung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.
(Voraussetzung: Genehmigungsfähigkeit der Aufstellung der Containeranlage auf den Flurstücken 310/2, 311/2, 312/2, 313/3)**

Auf der Grundlage des angepassten Gesamtnutzungsflächenbedarfs entstehen für einen Neubau in 3 Bauabschnitten am bestehenden Standort Hofes Ufer voraussichtliche Gesamtkosten (Grundlage BKI Planungskosten Förder- und Sonderschulen 1. Quartal 2025)

Gesamtsumme: **39.281.000,00 EUR**

Es wäre erforderlich vor der Bauphase die bestehende Containeranlage mit 6 AUR als Übergangslösung umzusetzen auf die gegenüberliegende Straßenseite und diese im Anschluss zu demontieren. Zusätzlich wäre auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine temporäre Parkplatzanlage zu schaffen (Voraussetzung: Genehmigungsfähigkeit der Aufstellung der Containeranlage sowie Herstellung einer Parkplatzanlage auf den Flurstücken 310/2, 311/2, 312/2, 313/3).

Der Anbau einzelner Bauabschnitte und der entsprechenden Abbrucharbeiten müsste im laufenden Betrieb erfolgen. Dies würde zu einer längeren Bauzeit und starken Störungen im Schulbetrieb führen.

Falls nur diese Lösung zu tragen kommt, hat die Stadt Löningen bereits mündlich zugesagt, den B-Plan hierfür anzupassen zu wollen. Im Rahmen einer Bauleitplanung wird ein Lärmgutachten erforderlich, welches sowohl die Immissionen, die auf das Schulgebäude wirken, als auch die Immissionen ausgehend von der Schulnutzung auf die angrenzende Wohnbebauung untersucht. Daraus können sich ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen ergeben.

Die unmittelbare Anbindung an das Schulzentrum in Löningen und bspw. die Nutzung der Sport- und Schwimmhalle oder der Außensportflächen ist fußläufig nicht möglich, sondern nur über Bustransfer zu organisieren.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hat ergeben, dass die Umsetzung des erforderlichen Raumprogrammes über den Neubau an einem neuen Standort (**Variante 1**) erfolgen sollte. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass es sich bei der Kostenermittlung und dem Vergleich der Varianten jeweils um BKI Planungswerte handelt. Tatsächliche Kosten können erst nach einer Wettbewerbsplanung, entsprechender Überarbeitung sowie Erstellung der Kostenberechnung genannt werden.

Es wurden in den vergangenen Jahren Prioritäten für die Umsetzung der kreiseigenen Hochbaumaßnahmen festgelegt. Das Bauvorhaben Neubau der MKS befindet sich in Priorität 3. Nach Fertigstellung der Erweiterung der Elisabethschule und des Copernicus-Gymnasiums sowie der Planung und aktuellen Umsetzung der Erweiterung der BBS Technik soll nunmehr für den Neubau der MKS der Architektenwettbewerb erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Der Schulausschuss empfiehlt dem Kreistag,

- 1. dass das Raumprogramm der MKS als Schulneubaumaßnahme auf dem neuen Standort in dem noch unbebauten Gebiet zwischen Linderner Straße und Elberger Straße in der Nähe des Schulzentrums umgesetzt werden soll (Variante 1).**
- 2. dass die Verwaltung beauftragt wird, die weitere Planung zum Neubau der MKS auf Grundlage des neuen Raumprogrammes (Anlage 2) vorzunehmen und umzusetzen.**
- 3. dass die im Rahmen der Baumaßnahme erforderlichen Grundstücksankäufe und -verkäufe durch die Verwaltung in die Wege geleitet werden.**

Anlagenverzeichnis:

Schülerzahlentwicklung (Anlage 1)

Raumprogramm (Anlage 2)