

Mitglieder des Kreistags
des Landkreises Esslingen

Kultur- und
Schulausschuss

05.06.2025

öffentlich

Beschlussfassung

Betreff: Raumbedarf an den Sonderpädagogischen Bildungs- und
Beratungszentren (SBBZ) des Landkreises

Anlagen: Vorstudien zur Standortuntersuchung SBBZ Auf dem Säer in Nürtingen

BESCHLUSSANTRAG:

1. Die Vorstudien zur Standortuntersuchung SBBZ „Auf dem Säer“ in Nürtingen (vgl. Anlage) werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Standortuntersuchung in Nürtingen „Auf dem Säer“ wird fortgeführt. In einem nächsten Schritt sollen die Erschließung sowie die Verkehrs- und Parkraumsituation näher betrachtet werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vorstudien zur Standortuntersuchung SBBZ „Auf dem Säer“ in Nürtingen dem Gestaltungsbeirat der Stadt Nürtingen vorzustellen, um eine enge Einbindung in den Untersuchungs- und Planungsprozess sicherzustellen.
4. Die Verwaltung wird zudem beauftragt, bei der Stadt Nürtingen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Auf dem Säer“ 3. Änderung zu veranlassen.
5. Die in der Vorstudie getroffene Kostenindikation von rd. 115 Mio. EUR wird zur Erarbeitung einer Finanzierungsstrategie in die Fortschreibung des baulichen Masterplanes aufgenommen.
6. Zur Begleitung des weiteren Untersuchungs- und Planungsprozesses wird eine Steuerungsgruppe gebildet, die sich aus Vertretern des Kreistages sowie der Verwaltung zusammensetzt.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Für die bauliche Vorprüfung des Standortes in Nürtingen „Auf dem Säer“ werden 2025 im Teilhaushalt 2, Produktgruppe 1124, Ergebnishaushalt Mittel in Höhe von rd. 350.000 EUR benötigt. Da hierfür im Haushaltsplan 2025 keine Mittel vorgesehen sind, erfolgt die Finanzierung im Rahmen der gegenseitigen Deckungsfähigkeit aus dem Gesamtbudget des schulischen Bauunterhalts. Im Haushaltsplanentwurf 2026 werden weitere Planungsmittel im Ergebnishaushalt in Höhe von 300.000 EUR aufgenommen. Auf einen Ansatz im Finanzhaushalt 2026 wird verzichtet, da zunächst der weitere Untersuchungsverlauf abgewartet werden soll. Die Ergebnisse sind dann auch Bestandteil des neuen baulichen Masterplanes und gehen somit in eine Gesamtstrategie über. Sofern Mitte 2026 der Kreistag die Umsetzung des Projektes beschließt, müssten in diesem Zuge weitere Planungsmittel als außerplanmäßige Ausgabe genehmigt werden.

Sachdarstellung:

Der Kultur- und Schulausschuss hat sich im Rahmen der Klausurtagung am 31.01.2025 intensiv mit der Schülerzahlenentwicklung im Bereich der Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentren (SBBZ) des Landkreises befasst. Dabei wurde deutlich, dass der rasant steigende Zuwachs von Schülerinnen und Schüler (SuS) nicht mehr durch Nachverdichtung in den vorhandenen 3 SBBZ aufgenommen werden kann. Der konkrete Raumbedarf wurde seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart in Form eines Raumprogrammes ermittelt. Im Ergebnis beläuft sich die zusätzlich benötigte Programmfläche auf insg. rd. 10.800 qm. Zur Programmfläche sind Flächen für Technik und Verkehr sowie Konstruktionsgrundflächen hinzuzurechnen. Damit ergibt sich in Summe eine Bruttogeschossfläche von 22.500 qm. Vor dieser Ausgangslage ist die Erschließung eines vierten Schulstandortes unumgänglich.

Die Verwaltung hat bereits vor der Klausurtagung eine Immobilienrecherche betrieben. Im Ergebnis konnte eine Fläche in Nürtingen „Auf dem Säer“ gefunden werden, welche den Größenanforderungen entsprechen würde. Um herauszufinden, ob diese Flächen grundsätzlich für eine Bebauung geeignet sind, wurden nun erste Voruntersuchungen durchgeführt. Ungeachtet dessen, hat die Verwaltung weiterhin ergebnisoffen nach möglichen Alternativen Ausschau gehalten. So sind 2 weitere Standorte in den Blick genommen worden: das „Otto-Areal“ in Wendlingen sowie das Gebiet „In den Neckarwiesen“ in Köngen. Die Sachstände und erlangten Erkenntnisse werden nachfolgend dargestellt.

1. „Otto-Areal“ in Wendlingen

Die städtebauliche Untersuchung der Flächen in Nürtingen „Auf dem Säer“ erfolgte durch die asp Architekten GmbH aus Stuttgart. Um in der Herangehensweise und Betrachtung einheitlich vorzugehen, führte dieses Architekturbüro auch die Begutachtung der Flächen in Wendlingen durch. Dabei wurde der Standort analysiert und mit den Anforderungen des Raumprogrammes für ein SBBZ abgeglichen. Aufgrund der gegebenen vielschichtigen Planungshindernisse kommt die Untersuchung zu dem Schluss, dass der Standort für die Ansiedelung eines SBBZs ungeeignet ist.

2. „In den Neckarwiesen“ in Köngen

Die Flächen „In den Neckarwiesen“ in Köngen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft des „Otto-Areals“ in Wendlingen und werden lediglich durch den Neckar sowie der B313 voneinander getrennt. Auf den ersten Blick hätten die Flächen das Potenzial für einen SBBZ-Standort. Aus diesem Grund ist die Verwaltung mit Herrn Bürgermeister Scholz in Kontakt getreten. Dabei zeigte sich, dass die Gemeinde bereits konkrete Überlegungen für eine städtebauliche Innenentwicklung hat. Dementsprechend kann das Areal nicht dem Landkreis für die Errichtung eines SBBZs überlassen werden.

3. „Auf dem Säer“ in Nürtingen

3.1 Flächennachweis

Im Rahmen der Vorstudien wurde der Standort städtebaulich analysiert (vgl. Anlage). Es stellte sich heraus, dass die drei vorhandenen Baufenster des gültigen Bebauungsplanes ein SBBZ in dieser Größenordnung nicht aufnehmen können. Nach Abstimmung mit der Stadt Nürtingen ist diese Hürde jedoch durch die Änderung des Bebauungsplanes überwindbar. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass für den Schul- und Klinik-Campus „Auf dem Säer“ eine stimmige städtebauliche Gesamtkonzeption entwickelt wird.

Mit dem erarbeiteten Entwicklungskonzept für das Gesamtareal führen die asp Architekten über 3 ansprechende stadtplanerische Testentwürfe den Nachweis, dass die Errichtung eines SBBZs sowohl in der erforderlichen Größe als auch unter städtebaulichen Aspekten möglich wäre. Zu betonen ist in diesem Zusammenhang, dass die Vorstudie keine endgültige Planung darstellt. Sie zeigt lediglich Entwicklungs- und Gestaltungspotenziale des Standortes auf. Die Erkenntnisse können jedoch als Grundlage für ein späteres Wettbewerbsverfahren herangezogen werden.

Das vorliegende Konzept sieht eine Verortung des SBBZs im nördlichen Teil, die Schulkindergärten separiert im südlichen Teil des Areals vor (vgl. Anlage, Folie 31). Für die Schulkindergärten sind im Raumprogramm lediglich 2 Gruppen genehmigt und in der Vorstudie konzeptionell berücksichtigt worden. Nach Aussage des Regierungspräsidiums Stuttgart ist zum jetzigen Zeitpunkt ein weiterer Ausbau vonseiten des Landes nicht geplant. Diese Haltung wird die Verwaltung im Laufe des weiteren Verfahrens noch tiefergehend beleuchten, um auszuloten, inwieweit es hier weitergehende Möglichkeiten gibt. Die räumliche Trennung hätte den Vorteil, dass für die Schulkindergärten damit ein flächenbezogenes Erweiterungspotenzial bestünde. Sollte ein späterer Ausbau möglich und notwendig sein, könnte darauf baulich reagiert werden.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die städtebauliche Entwicklung ist eine Chance für den Gesamtcampus „Auf dem Säer“. Die Kreisschulen wie auch die medius KLINIKEN haben größtes Interesse, die Standortentwicklung gemeinsam zu denken und zu gestalten. Dies könnte in vielerlei Hinsicht Synergieeffekte schaffen. Deswegen beziehen die Untersuchungen auch Flächen mit ein, welche im wirtschaftlichen Eigentum der medius KLINIKEN stehen. Auch werden Flächen beplant, die per Erbbaurecht an den Parkraumbetreiber vor Ort vergeben sind. Dieser wurde seitens der Verwaltung über die Standortuntersuchung informiert. Der Parkraumbetreiber ist in Bezug auf eine inhaltliche Anpassung des Erbbaurechtes grundsätzlich verhandlungsbereit.

3.3 Verkehrliche Analyse

a) Erreichbarkeit im Rahmen der Schülerbeförderung

Um die Erreichbarkeit des Standortes „Auf dem Säer“ bewerten und einordnen zu können, sind zunächst folgende Zieldefinitionen getroffen worden:

- als Einzugsbereich wird der gesamte Landkreis zugrunde gelegt,
- die Hin- und Rückfahrt darf jeweils nicht länger als 1 Stunde andauern.

Eine modellhafte Messung ergab unter Einhaltung dieser Erreichbarkeitskriterien einen äußerst positiven Rückschluss. Selbst von den Rändern des Landkreises betragen die Fahrzeiten maximal 45 Minuten, was die Vorteilhaftigkeit der zentralen Lage im Landkreis unterstreicht.

b) Verkehrliches Erschließungskonzept

Als Strategie zur Verkehrslenkung und -vermeidung sollte die Anfahrt der Schülerbeförderung wie auch für Lehrkräfte und das außerschulische Personal hauptsächlich über Nürtingen-Reudern erfolgen, damit die Säerstraße nicht zusätzlich belastet wird.

Die Anbindung über den ÖPNV ist vom zentralen Omnibus-Bahnhof (ZOB) in Kirchheim sowie vom ZOB Nürtingen von 5 Uhr – 19 Uhr im 30 Minuten-Takt gegeben. Perspektivisch gilt es hier noch weitere Optimierungspotentiale für den ÖPNV zu ermitteln.

c) Parkierung

Während Aufstellflächen für die Hol- und Bringverkehre der Schülerbeförderung auf dem Baufeld des SBBZs dargestellt werden können, müssen Parkflächen für Lehrkräfte und das außerschulische Personal an anderer Stelle zusätzlich geschaffen werden. Der Stellplatzbedarf beläuft sich für das SBBZ auf rd. 160 Plätze. Damit ist die Errichtung eines weiteren Parkdecks notwendig. Stadtplanerisch vorstellbar wäre dieses in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Parkdeck der medius KLINIKEN. In einem nächsten Schritt müsste mit der Klinik und dem Parkraumbetreiber eruiert werden, wie sich der Stellplatzbedarf seitens der medius KLINIKEN darstellt bzw. perspektivisch entwickelt und ob eine Realisierung auf der angedachten Fläche möglich ist. Zeitlich müsste die Errichtung des Parkhauses vor dem Bau eines SBBZs stattfinden, da die potenziellen Bauflächen derzeit als Parkierung genutzt werden. Bevor die eigentlichen Bauarbeiten beginnen können, müsste das Baufeld entsprechend beräumt werden.

d) Verkehrsströme

Bislang nicht untersucht worden sind die Verkehrsströme, welche sich durch die Ansiedelung des SBBZs unter Berücksichtigung des Klinikbetriebes ergeben würden. Diesbezüglich bedarf es einer näheren Betrachtung. In einem nächsten Schritt sollte deswegen eine fundierte verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt werden. Dabei wird die vorhandene Verkehrssituation im unmittelbar angrenzenden Straßenraum analysiert. Anschließend wird das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen abgeschätzt und eine zeitliche sowie räumliche Verkehrsverteilung vorgenommen. Dadurch können qualitative Aussagen zum künftigen Verkehrsablauf getroffen werden. Mit der Untersuchung wird folglich geprüft, ob unter Berücksichtigung des zusätzlich erzeugten Verkehrs ein stabiler Verkehrsverlauf und eine leistungsfähige Erschließung des Standortes weiterhin gewährleistet bleibt.

3.4 Bauliche Rahmenbedingungen

Die erdstatischen Verhältnisse zeigen inhomogene bodenphysikalische Eigenschaften auf, die Sondergründungsmaßnahmen und Drainagen erforderlich machen. Das Grundwasser liegt bei rd. 6 m. Der Bodenschichtenaufbau bedingt teilweise Wasserstauungen. Bei der Gründung müssen ständige Erdfeuchtigkeit und partielle Druckwasserbeständigkeit berücksichtigt werden.

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Um die Menge des vom Grundstück in die Kanalisation eingeleiteten Wassers so gering wie möglich zu halten, müssen bauliche Maßnahmen ergriffen werden (z.B. Versickerungsanlage, Rückhaltung in Teiche, verzögerte bzw. gedrosselte Ableitung). Im weiteren Verlauf ist deswegen die Erschließung des Grundstücks tiefergehend zu untersuchen.

3.5 Kostenindikation

Für den Ersatzbau des SBBZs erfolgte in der Vorstudie eine Kostenindikation. Diese beläuft sich auf **rd. 115 Mio. EUR** und inkludiert die Aufstellflächen für die Schülerbeförderung auf dem Bauhof. Nicht beinhaltet sind darin Kosten für die Errichtung eines zusätzlichen Parkdecks. Eine Kostenaussage ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da die Parksituation zunächst mit den medius KLINIKEN und dem Parkraumbetreiber näher betrachtet werden muss.

Einnahmeseitig ist mit einer Schulbauförderung des Landes zu rechnen. Diese setzt sich zusammen aus 33 % Regelförderung des zuschussfähigen Bauaufwandes zuzüglich des Auswärtigenzuschlages. Ersten Schätzungen zufolge beläuft sich die Förderhöhe auf **ca. 45 Mio. EUR**. Inwieweit Mittel aus dem Infrastrukturprogramm des Bundes ggf. noch zusätzlich generiert werden können, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzbar.

3.6 Meilensteinterminplan

Auf Basis der aktuellen Erkenntnisse ist im Rahmen der Vorstudie ein erster Zeitplan erstellt worden. Dieser beruht auf der Annahme, dass alle Voraussetzungen für einen Ersatzbau vorliegen und Mitte 2026 eine Realisierungsentscheidung des Kreistages getroffen wird. Unter Berücksichtigung des Erfordernisses zunächst ein Parkdeck errichten zu müssen, wäre aus heutiger Sicht mit einer **Bauphase für das SBBZ bis Ende 2032** zu rechnen.

3.7 Nächste Schritte

Die Vorstudien zur Standortuntersuchung SBBZ kommen zu dem Schluss, dass die Ansiedlung eines SBBZs in Nürtingen „Auf dem Säer“ stadtplanerisch realisierbar wäre. Offen sind allerdings noch Fragen zur Erschließung sowie zur Verkehrs- und Parkraumsituation, welche in einem nächsten Schritt näher betrachtet werden müssen. Nachdem auch die medius KLINIKEN tangiert sind, sollen die weiteren Untersuchungen und Planungen im engen Schulterschluss vorgenommen werden.

Die Realisierung des Ersatzbaus setzt zudem die Änderung des Bebauungsplanes voraus. Hierfür ist mit einem Zeitlauf von mindestens 2 Jahren zu rechnen. Um keine Zeit zu verlieren, schlägt die Verwaltung vor, bereits zum jetzigen Zeitpunkt den Gestaltungsbeirat der Stadt Nürtingen in den Planungs- und Untersuchungsprozess einzubinden. Zudem soll vorsorglich ein B-Plan-Verfahren gestartet und zeitnah ein Aufstellungsbeschluss im Bauausschuss der Stadt Nürtingen erwirkt werden.

Überdies wird empfohlen, die in der Vorstudie getroffene Kostenindikation in die

Fortschreibung des baulichen Masterplanes aufzunehmen. Mit Blick auf die baulichen Handlungsbedarfe an den landkreiseigenen Immobilien wird damit die Grundlage geschaffen, in der Gesamtschau eine entsprechende Finanzierungsstrategie zu entwickeln.

4. Bildung eines Steuerungskreises

Der Verwaltung ist sehr daran gelegen, den Kreistag eng in den weiteren Untersuchungs- und Planungsprozess einzubinden. Deswegen soll ein Steuerungskreis mit Vertretern des Kreistages und der Verwaltung gebildet werden, um die grundsätzlichen Weichenstellungen für die Gremienbefassung vorzubereiten. Damit die Arbeit effizient und zielorientiert geleistet werden kann, sollte der Steuerungskreis möglichst schlank gehalten werden. Die Anzahl sowie die Verteilung auf die Fraktionen sind vor diesem Hintergrund noch zu erörtern.

gez.
Marcel Musolf
Landrat