



Standortplanung Bildungseinrichtungen

Neusiedl am See

Zwischenbericht und Ergebnisse
Stand: Dez. 2019



Inhaltsverzeichnis

Machbarkeitsstudie Bildungseinrichtungen
Stadtgemeinde Neusiedl am See
Zwischenbericht und Ergebnisse Dez. 2019

1 UNTERSUCHUNGSRAHMEN UND STATISTISCHE DATEN	
1.1 Aufgabenstellung und Methodik	03
1.2 Bevölkerungsentwicklung und -prognose	04
1.3 Entwicklung der SchülerInnenzahlen und Prognose	05
1.4 Auslastung der bestehenden Bildungseinrichtungen und Raumanforderungen	06
1.5 Gesetzliche Anforderungen an Bildungseinrichtungen im Burgenland	07
 2 STANDORTÜBERSICHTEN UND STANDORTBEWERTUNG	
2.1 Kriterien zur Standortbewertung	08
2.2 Standortübersicht und bestehende Bildungseinrichtungen	09
2.3 Variante „Umbau im Bestand“	10
2.4 Varianten „Neubau Bildungscampus“ - Standortalternativen	12
 3 ERGEBNISSE UND EMPFEHLUNG ZUR ENTSCHEIDUNGSFINDUNG	
3.1 Bewertung des Kosten einer Sanierung der VS und eines Neubaus (externer Beitrag)	16
3.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Arbeitsgruppen-Workshops	17
3.3 Schlussfolgerung und vorläufige Empfehlung zur Entscheidungsfindung	18



Abb. Symbolfoto "Kinder am Weg zur Schule"

1.1 Aufgabenstellung und Methodik

Machbarkeitsstudie Bildungseinrichtungen
Stadtgemeinde Neusiedl am See

Zwischenbericht und Ergebnisse Dez. 2019

Das dynamische Bevölkerungswachstums der Stadtgemeinde Neusiedl am See hat in den letzten zehn Jahren zu einem Zuwachs von mehr als 1.800 (zwischen 2008 u. 2018) Einwohnerinnen und Einwohnern (Hauptwohnsitze) geführt. Die Zahl der Schülerinnen und Schüler in den Volksschulen der Gemeinde hat sich gemäß Daten der Statistik Austria im nahezu selben Zeitraum um etwas mehr als 100 Kinder erhöht (zwischen 2008 u. 2017 von 285 auf 392). Demzufolge hat auch der Bedarf an technischer und sozialer Infrastruktur rasant zugenommen.

Die Stadtgemeinde hat sich daher entschlossen, eine Machbarkeitsstudie in Auftrag zu geben, die mögliche Standortvarianten für einen Neu- oder Umbau der Volksschule, Musikschule und Kindergarten prüft.

Im Zuge einer ersten Phase wurden in Abstimmung mit der Stadtgemeinde potenzielle Standorte erhoben und Bewertungskriterien entwickelt.

In einem zweiten Schritt erfolgte ein intensiver Abstimmungsprozess mit Vertreterinnen und Vertretern der politischen Parteien, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gemeindeverwaltung, der Leiterinnen und Leitern der Bildungseinrichtungen sowie externen Expertinnen und Experten.

In zwei Sitzungen dieser Arbeitsgruppe wurden die zur Verfügung stehenden Standortalternativen verglichen, Varianten entwickelt sowie Anforderungen und offene Fragen diskutiert.

Parallel zum Standortfindungsprozess wurde auch die bautechnische Machbarkeit der Sanierung der bestehenden Volksschule bzw. der Umbau im Bestand geprüft. Ebenso wurden Kosten für die Varianten Umbau/Sanierung bzw. Neubau grob kalkuliert. Das Ergebnis dieser Prüfung wurde ebenfalls in der Entscheidungsfindung berücksichtigt.

Nach einer umfassenden Untersuchung der zur Verfügung stehenden Varianten sowie der Diskussion im Rahmen von zwei Workshops wurde von den beteiligten Fachleuten und Akteuren der Arbeitsgruppe eine Empfehlung zur Entscheidungsfindung für die Gemeindeverantwortlichen verfasst.

Der Prozess sowie diese Empfehlung als Ergebnisse der „Machbarkeitsstudie Bildungseinrichtungen“ sind im vorliegenden Dokument niedergeschrieben.

1.2 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Machbarkeitsstudie Bildungseinrichtungen
Stadtgemeinde Neusiedl am See
Zwischenbericht und Ergebnisse Dez. 2019

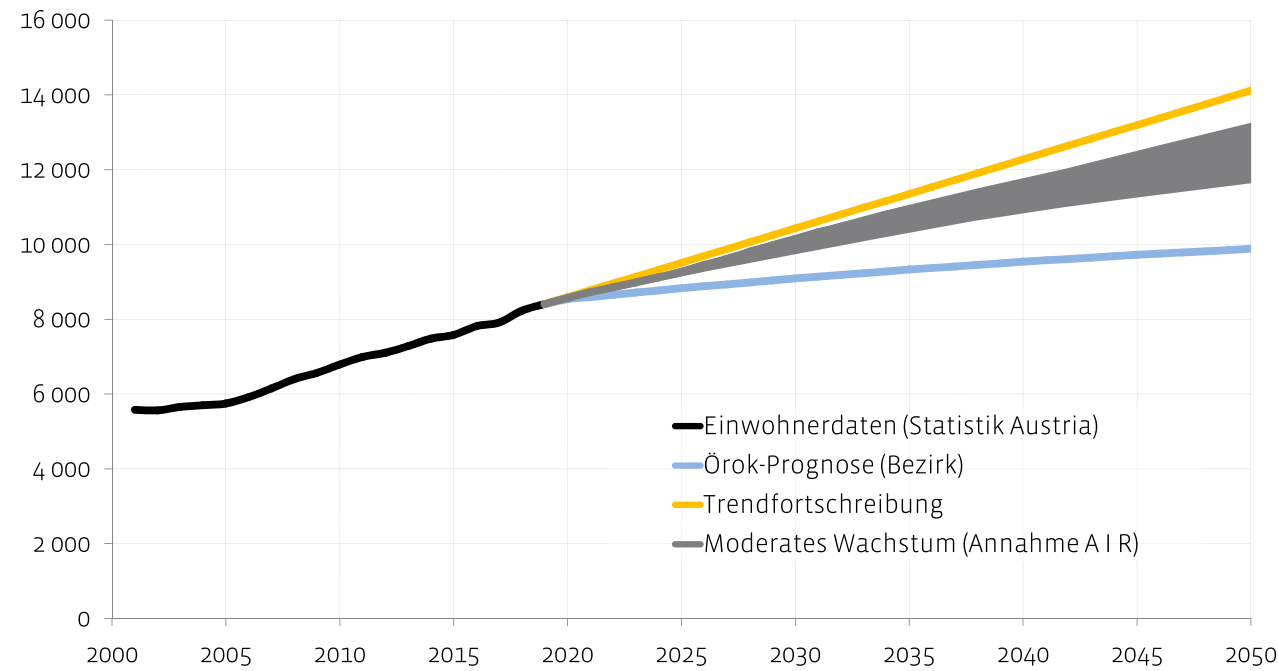


Abb. Bevölkerungsentwicklung Neusiedl am See inkl. Prognose in Varianten; Quelle: Statistik Austria; "Bevölkerungsentwicklung 1869 - 2018" und "Einwohnerzahl und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung", Prognose AIR und ÖROK

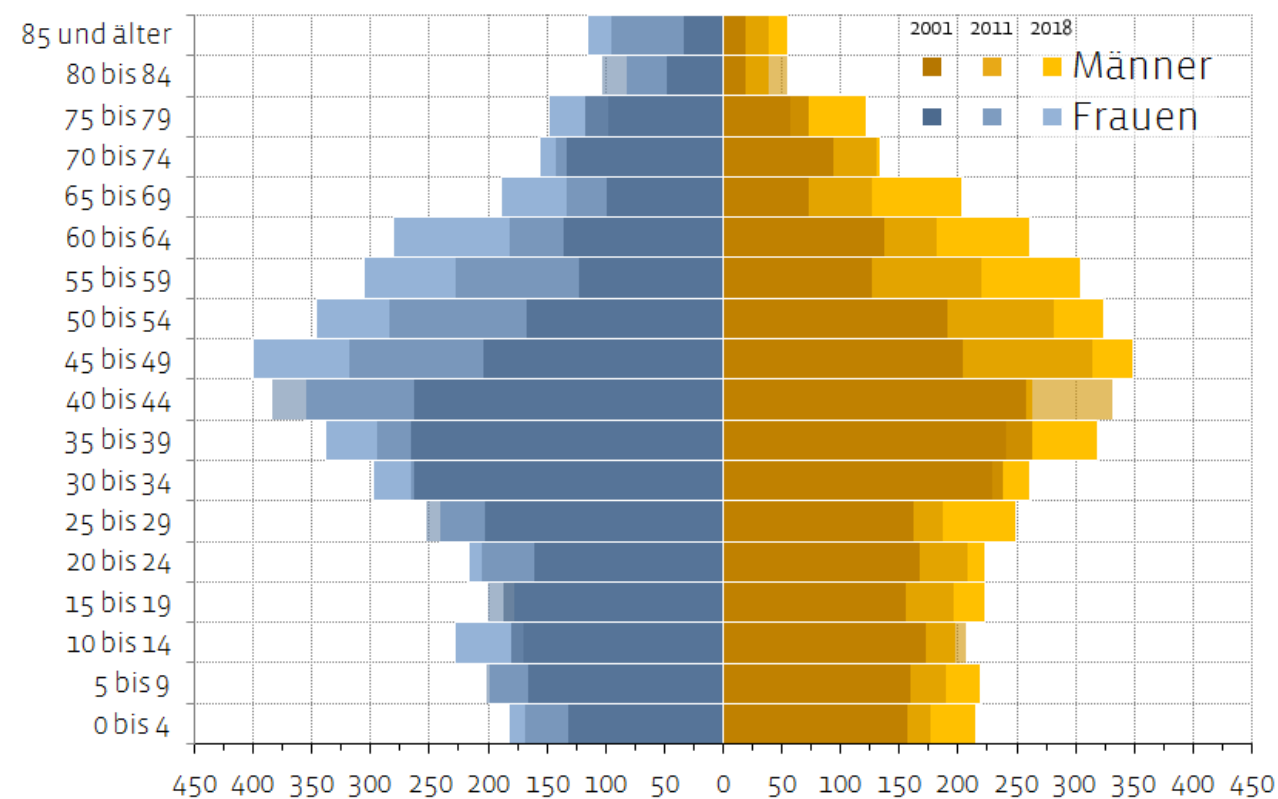


Abb. Bevölkerungsstruktur 2001, 2011 und 2018, eigene Darstellung auf Datenbasis der Statistik Austria

Aussagen über die zukünftige Entwicklungen der Bevölkerung lassen sich nur mit großer Vorsicht formulieren. Dennoch ist für die Stadtgemeinde Neusiedl am See ein deutlicher Wachstumstrend erkennbar. In den letzten Jahren und Jahrzehnten hat in der Gemeinde ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum stattgefunden, das auch eine entsprechende Entwicklung für die Zukunft erwarten lässt.

Im Jahr 2001 betrug die Bevölkerung von Neusiedl am See (Hauptwohnsitze) 5.584 Personen. Diese Zahl ist bis heute (1.1.2018) auf 8.235 Einwohner angestiegen. In den letzten zehn Jahren (zwischen 2008 und 2018) verzeichnete die Stadtgemeinde ein prozentuelles Wachstum von fast 30 Prozent. Die Zahl der Nebenwohnsitze beläuft sich auf 819 Personen (Stand 2011).

Gemäß Datengrundlage der Statistik Austria (1.1.2018) sind 3.969 Personen männlich und 4.266 weiblich. Zudem sind 1.243 Einwohner unter 15 Jahren, 5.745 Einwohner zwischen 15 und 64 Jahren und 1.247 Personen 65 Jahre und älter.

Zur Einschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung werden drei Varianten skizziert (siehe Abb. Bevölkerungsentwicklung Neusiedl am See inkl. Prognose in Varianten): Eine Variante basiert auf der Bezirksprognose der Österreichischen

Raumordnungskonferenz (ÖROK) von 2018, eine weitere Variante schreibt den Trend der letzten zehn Jahre fort. Eine dritte Variante stellt einen Mittelweg in Form eines „moderaten Wachstums“ dar. Aufgrund der Vergleichswerte in der Vergangenheit ist davon auszugehen, dass die Stadtgemeinde Neusiedl am See weitaus stärker wächst als der Bezirk. Gleichzeitig wird ein leicht abgeschwächter Trend zur Entwicklung der letzten 10 Jahre angenommen.

Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung stellt in weiterer Folge zusammen mit den Zielen der Gemeinde die Grundlage für die Abschätzung des Bedarfs an Bildungseinrichtungen und Betreuungsplätzen dar.

Zur weiteren Berechnung wird von der Varianten „moderates Wachstum“ als einem Mittelwert zwischen der Bezirksebene und der bisherigen Entwicklung ausgegangen. Somit werden bei der zugrundeliegenden Prognose für das Jahr 2030 etwa 10.000 bis 10.500 Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Stadtgemeinde Neusiedl am See geschätzt. Für das Jahr 2050 werden aus heutiger Sicht mit einer großzügigen Spannweite etwa 11.500 bis 13.000 Hauptwohnsitze erwartet.

1.3 Entwicklung der SchülerInnenzahlen und Prognose

Machbarkeitsstudie Bildungseinrichtungen
Stadtgemeinde Neusiedl am See
Zwischenbericht und Ergebnisse Dez. 2019

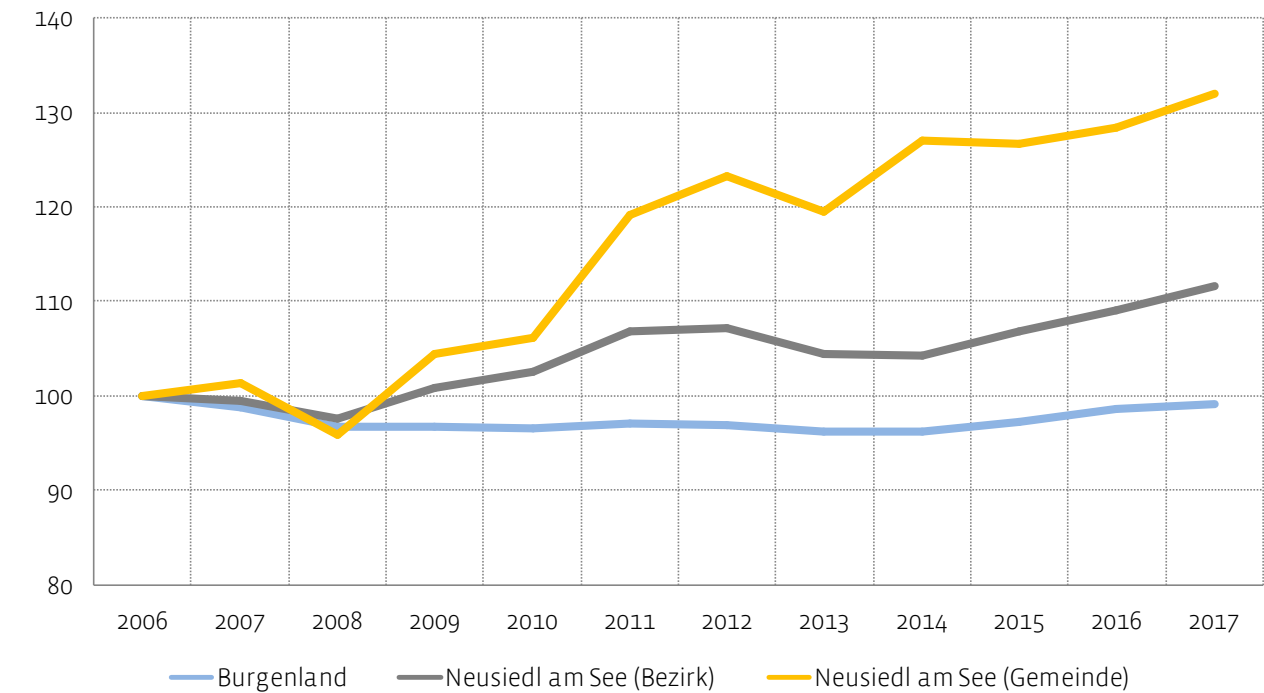


Abb. Schülerzahlen im Schultyp Volksschule der Stadtgemeinde Neusiedl am See im Vergleich mit Land und Bezirk; relative Entwicklung mit Basis 2006; Quelle: Statistik Austria; STATcube, Abfrage AIR, Mai 2019

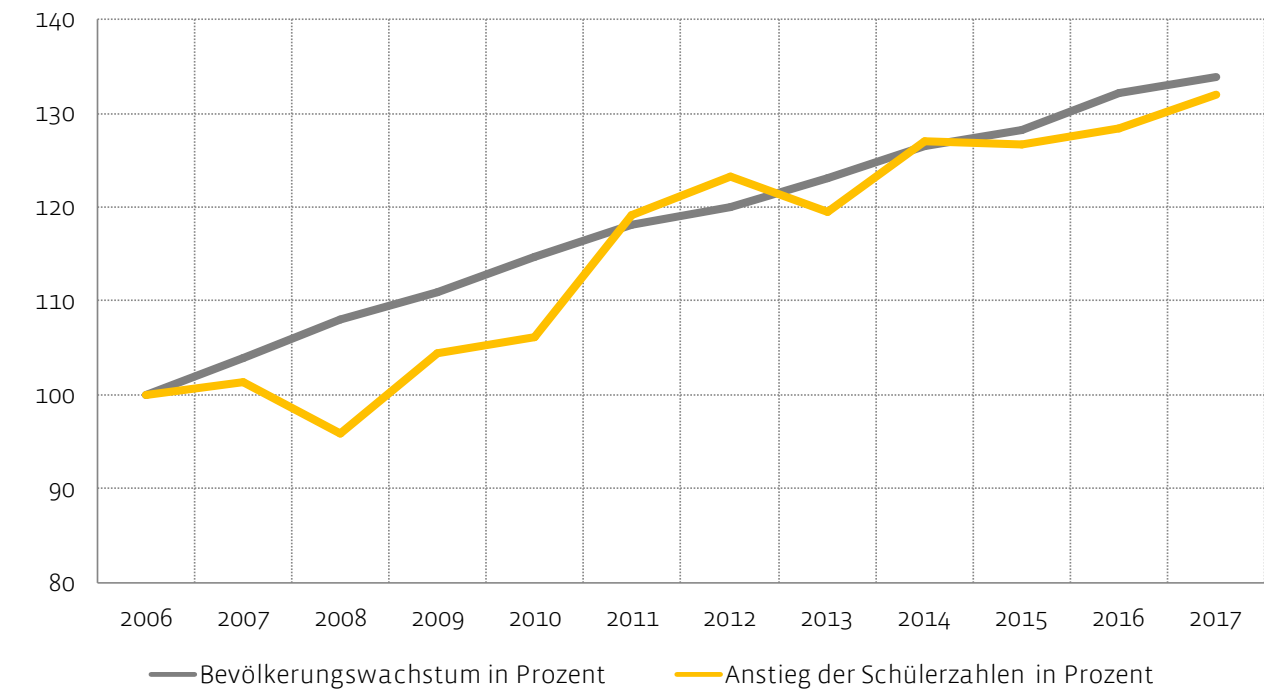


Abb. Schülerzahlen im Schultyp Volksschule im Vergleich mit Bevölkerungswachstum der Stadtgemeinde Neusiedl am See; relative Entwicklung mit Basis 2006; Quelle: Statistik Austria; STATcube, Abfrage AIR, Mai 2019

Hinsichtlich der Anzahl der Kinder und Jugendlichen in der Stadtgemeinde Neusiedl am See lässt sich ebenfalls eine Zunahme feststellen, die nur in gering abgeschwächter Form im Vergleich zum Bevölkerungswachstum ausfällt (vgl. nebenstehende Abbildung „Schülerzahlen im Schultyp Volksschule im Vergleich mit Bevölkerungswachstum“). Dies lässt sich dadurch erklären, dass aufgrund der positiven Wanderungsbilanz (starker Zuzug) der bereits oben erwähnte demografischen Wandel nicht in dem Maß zu tragen kommt, wie dies in wachstumsschwächeren Gemeinden der Fall sein kann (vgl. nebenstehende Abbildung „Schülerzahlen im Schultyp Volksschule der Stadtgemeinde Neusiedl am See im Vergleich mit Land und Bezirk“).

Dementsprechend ist mittel- bis langfristig ebenfalls mit einem weiteren Wachstum der Anzahl der Kinder und Jugendlichen in der Stadtgemeinde zu rechnen, was entsprechende Betreuungsplätze seitens der Gemeinde bedarf.

Wird angenommen, dass sich die Entwicklung der SchülerInnenzahlen im Schultyp Volksschule zukünftig in ähnlicher Weise fortsetzt wie dies bisher der Fall war (Annahme: leicht abgeschwächt in Anlehnung an das Bevölkerungswachstum) kann für das Jahr 2030 eine SchülerInnenzahlen in Volksschulen der Stadtgemeinde Neusiedl von

ca. 470-480 Personen prognostiziert werden. Im Vergleichszeitraum zu 2017 (392 SchülerInnen) sind dies um ca. 80-90 Kinder mehr, die in Neusiedl am See eine Volksschule besuchen werden. Bei einer Teilungszahl von 25 Kindern pro Klasse entspricht dies zusätzlichen 4 Klassen, die bis 2030 nötig werden könnten.

Eine ähnliche Entwicklung lässt sich auch für Kindergarten- und Kinderkrippen-Plätze erwarten (siehe dazu Daten zur Bevölkerungsstruktur der Statistik Austria von 2011 und 2018). Hier kommt noch der Aspekt zu tragen, dass Kinder tendenziell früher in den Kindergarten bzw. in die Kinderkrippe gegeben werden. Bei ähnlicher Zunahme entsprechend der Bevölkerungsentwicklung ist im Jahr 2030 mit 400-420 Kinder in Kindergärten zu rechnen (derzeit rd. rd. 340). D.h. es besteht ein Bedarf von zusätzlich 3-4 Gruppen im Vergleich zum Ist-Stand bis 2030.

Bevölkerungsstruktur 2018

Alter	Burschen	Mädchen	Gesamt
0 bis 4	216	182	398
5 bis 9	219	199	418

Bevölkerungsstruktur 2011

Alter	Burschen	Mädchen	Gesamt
0 bis 4	178	169	347
5 bis 9	191	202	393

1.4 Auslastung der bestehenden Bildungseinrichtungen und Raumanforderungen

Machbarkeitsstudie Bildungseinrichtungen
Stadtgemeinde Neusiedl am See

Zwischenbericht und Ergebnisse Dez. 2019



Abb. Montessori Kinderhaus, Foto Stadtgemeinde Neusiedl am See



Abb. Volksschule Am Tabor, Foto <http://www.vsamtabor.at>



Abb. Klosterschule Neusiedl am See, Foto <http://www.klosterschule-neusiedl.at>

SchülerInnenzahlen und Klassen Volksschulen

Von den derzeit 392 Volksschul-Kindern (2017) besuchen 212 Kinder (55%) die Taborschule. Die Schülerinnen und Schüler werden dort in 10 Klassen unterrichtet. Der ansonsten überwiegende Teil der Kinder, die nicht die Taborschule besuchen, sind in der Klosterschule eingeschult.

Für die Volksschule am Tabor besteht ein Sanierungs- und Ausbaubedarf. Ein großes Problem stellt der Turnsaal dar. Aufgrund der Hanglage und der Grundstücksgröße reichen die verfügbaren Flächen langfristig nur bedingt für ein umfassende Erweiterung und erforderlichen Ausbau der Turn- und Spielplätze.

SchülerInnenzahl und Kapazitäten Musikschule

Aktuell befinden sich 477 Schülerinnen und Schüler in der Zentralmusikschule in Neusiedl am See (120 Schüler/Tag bzw. Nachmittag und Abend). Davon kommen ca. $\frac{3}{4}$ aus Neusiedl am See, die restlichen aus den umliegenden Bezirken. Unterricht findet in der Musikschule derzeit in 11 Klassen statt. Beschäftigt sind 22 Lehrerinnen und Lehrer.

Ein gemeinsame Nutzung von Volksschule und Musikschule wäre im Fall eines Neubaus anzudenken, da viele Synergien genutzt werden können (Gemeinschaftsräume, Konzertsaal etc.). Dennoch sind separate Räume für den Unterricht sowie für

die Direktion und Konferenzzimmer erforderlich. Ein Konzertsaal ist dringend notwendig. Dieser sollte bei Möglichkeit mind. 500 Sitzplätze haben und möglichst teilbar sein. Dieser Saal sollte auch für Veranstaltungen und durch Vereine (Stadtkapelle, Chor, Volkstanzgruppe etc.) nutzbar sein.

Kinderzahlen und Betreuungsplätze in den Kindergärten

Derzeit befinden sich lt. Auskunft der Gemeinde in der Stadtgemeinde Neusiedl am See rd. 340 Kinder in Neusiedler Kindergärten. Es gibt insgesamt 12 Kindergarten-Gruppen (3-6 Jahre, inkl. alterserweiterte Gruppen) und 3 Krippen-Gruppen.

Ein weiterer Kindergarten wird dringend benötigt, da bereits derzeit die Kapazitäten nicht ausreichen und Gruppen in Containern untergebracht werden. Um den mittelfristigen Bedarf abdecken zu können, ist ein Kindergarten mit 6 Gruppen (davon 2 Krippe) anzudenken.

Der Kindergarten am Standort Tabor wird zwar laufend saniert (z.B. aktuell Fenstertausch), dennoch ist langfristig (z.B. ab 2030) auch ein Neubau bzw. umfassenden Sanierung inkl. Erweiterung zu planen. Das Montessori Kinderhaus und der Kindergarten Gartenweg wurden vor wenigen Jahren neu gestaltet. An diesen Standorten besteht kein Handlungsbedarf.

1.5 Gesetzliche Anforderungen an Bildungseinrichtungen im Burgenland

Machbarkeitsstudie Bildungseinrichtungen
Stadtgemeinde Neusiedl am See

Zwischenbericht und Ergebnisse Dez. 2019

Schulbau- und Einrichtungsverordnung 1988

§1 Bauplatz:

- Verkehrsverhältnisse sind zu berücksichtigen
- Der Bauplatz darf nicht im Überschwemmungsgebiet von Gewässern, in der Nähe von Betrieben, die belästigenden Lärm, Geruch, Rauch oder Staub verbreiten oder in der Nachbarschaft von Friedhöfen, Sümpfen oder Tümpeln liegen.
- Der Bauplatz hat – ohne Berücksichtigung des Turn- und Spielplatzes – nach einem dreijährigen Durchschnitt je Schüler 25m² zu betragen. Turn- und Spielplatz können auch auf einer anderen Liegenschaft in angemessener Entfernung untergebracht werden. In diesem Fall ist ein Pausenhof auf dem Schulgrundstück vorzusehen.
- Auf Erweiterungsmöglichkeiten ist Rücksicht zu nehmen. Es dürfen höchstens 40 v.H. der Grundfläche des Schulbauplatzes verbaut werden.
- Das Schulobjekt ist dem Orts- und Landschaftsbild anzupassen.

§4-5, 13-15 Raumerfordernisse:

- Die Anzahl der Unterrichtsräume/Klassen richten sich nach der Zahl der Schüler in den abgelaufenen 5 Schuljahren und der Schüler, die voraussichtlich in den nächsten 5 Jahren die Schule besuchen werden.
- Weiters sind Zimmer für die Schulleitung, Lehrerzimmer, Garderoben, Abortanlagen,

Turnsaal mit erforderlichen Nebenräumen wie Geräteraum, 2 Umkleieräume und Wasch-/Duschraum, Schularztzimmer und ein Schutzraum einzurichten. Überdies ein Werkraum.

- Die Bodenfläche der Klassenzimmer muss mind. 1,6m² je Schüler betragen. In Volks-/Hauptschulen und Polytechnischen Lehrgängen müssen Klassenzimmer mind. 50m² groß sein.
- Eine Turnhalle hat mind. 27m lang und 15m breit, ein Turnsaal mind. 18m lang und 10m breit zu sein. Die Höhe hat mind. 5,5m zu betragen. An die Turnhalle müssen ein Geräteraum, ein Wasch- und Duschraum und zwei Umkleieräume anschließen.
- Bei Volks- und Hauptschulen mit 12-24 Klassen ist eine weitere Turnhalle mit entsprechend vermehrten Nebenräumen erforderlich.
- Der Geräteraum muss mind. 50m² groß sein. Ein Umkleieraum muss ebenso wie ein Wasch- und Duschraum mind. 15-20 m² groß sein.
- Der Turn- und Spielplatz ist so anzulegen, dass er dem Schulgebäude nahe, jedoch nicht vor den Fenstern der Klasse liegt. Er soll so bemessen sein, dass er die Anlage eines Hartplatzes im Ausmaß von 30x20m und einer Laufbahn von 60m Länge aufweist. Bei mehr als 12 Klassen, sind 2 Hartplätze erforderlich. Bei mehr als 4 aufsteigenden Klassen weiters ein Rasenplatz im Ausmaß von 70x40m, bei mehr als 12 Klassen im Ausmaß von 110x60m.

Burgenländisches Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz 2009

§ 19 Örtliche Lage, bauliche Gestaltung und Einrichtung:

- Die Liegenschaft hat unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse so groß zu sein, dass für Kindergärten und Horte mindestens 500 m² sowie für Kinderkrippen mindestens 400 m² pro Gruppe zur Verfügung stehen. Es müssen pro Kind mindestens 14 m² an Außenspielfläche vorhanden sein.
- In jeder Kinderbetreuungseinrichtung sind für jede Gruppe ein Gruppenraum und die erforderlichen Nebenräume einzurichten.

Burgenländische Kinderbetreuungsbauten- und -einrichtungsverordnung 2009

§ 2, 3 Anforderungen an Liegenschaften und Gebäude:

- Bei der Wahl der Liegenschaft und der Anlagen und Räumlichkeiten sind in erster Linie die Interessen der Kinder, insbesondere ihre körperliche und geistige Gesundheit und Entwicklung bestmöglich zu wahren und zu fördern.
- Die Liegenschaft ist einzufrieden und in einer Höhe von mindestens 1,50 m einzuzäunen, nach Möglichkeit in einer verkehrsberuhigten Umgebung vorzusehen und nach Möglichkeit mit einem Vorplatz mit Parkmöglichkeiten sowie einer Haltebucht oder einem Umkehrplatz für Kindertransportbusse auszustatten.

§ 4, 5 Raumerfordernisse:

- Gruppenraum, Sanitärraum, Garderobe und Abstellraum für Spielgeräte und Arbeitsmaterialien
- Der Gruppenraum hat eine ebene und leicht zu reinigende bzw. zu desinfizierende Bodenfläche von mindestens 50 m² und eine Raumhöhe von mindestens 2,80 m aufzuweisen. Gruppenräume für Kinderkrippen müssen eine Bodenfläche von mindestens 30 m² aufweisen
- Bewegungs- und Ruheraum (mind. 60m²); ab fünf Gruppen einen zweiten Bewegungs- und Ruheraum
- eine ebenerdige, gedeckte, windgeschützte und bespielbare Terrasse,
- Abstellräume für Reinigungsmittel und -geräte, Garten- und Spielgeräte sowie sonstige Arbeitsmaterialien,
- ein Zimmer für die Leitung der Kinderbetreuungseinrichtung (ca. 10m²),
- eine Küche oder Teeküche,
- ab vier Gruppen einen Personalraum,
- mindestens eine Dusche inklusive Handbrause,
- mindestens ein behindertengerecht ausgestattetes WC, welches auch als Personal-WC benutzt werden kann,
- mindestens eine Personaltoilette,
- es kann ein Speiseraum sowie ein Therapie-raum (mind. 10m²) eingerichtet werden
- bei Kinderkrippengruppen ein Schlafraum

2.1 Kriterien zur Standortbewertung

Machbarkeitsstudie Bildungseinrichtungen
 Stadtgemeinde Neusiedl am See
 Zwischenbericht und Ergebnisse Dez. 2019

Kategorie a: Nutzungsbeschränkungen und Verfügbarkeit (Ausschlusskriterien)
Gefahrenzonen/HQ-Bereiche
Schutzgebiete bzw. überörtliche Versorgungsgründe
Flächenwidmung bzw. Möglichkeit der Bauland-Neuwidmung
Grundstücksgröße und -struktur sowie Erweiterungsmöglichkeiten
(Voraussichtliche) Verfügbarkeit
Kategorie b: Generelle Eignung (Kostenfaktoren)
Verkehrliche Erschließung (durch öffentlichen und privaten Verkehr) und Parkplätze
Technische Vor- und Entsorgung (leistungsgebundene Infrastruktur)
Bauplatzqualität (Hanglage, Form, Boden etc.)
Lasten (Altlasten, Abbruch bestehender Gebäude etc.)
Inmissionen (Lärm, Geruch, ...)
Kategorie c: Strukturelle Eignung (raumplanerische Kriterien)
Lage im Siedlungsverband / Zentrumsnähe („Innenentwicklung“)
Lage zu Versorgungseinrichtungen (Nahversorgung, Gastronomie)
Erholungs- und Freiraumpotenzial (nutzbare Naherholungsräume)
Potenzielle Synergien mit anderen Einrichtungen (Sportplatz etc.)
Nutzungskonflikte (Störung von Nachbarn, Beeinträchtigung von Wohngebieten durch Verkehr etc.)

Abb. Beurteilungskriterien der potenziellen Standorte für Bildungseinrichtungen; eigene Darstellung AIR, Mai 2019

Verfügbare und potenzielle Standorte (mit ausreichenden Flächen) wurden einer Baulandbewertung unterzogen. Dabei wurden die Bewertungskriterien (siehe unten) ähnlich wie Layer eines Plans übereinander gelegt. Die Flächeneignung ist dort am Besten, wo der geringste Widerstand zu verzeichnen ist. Die Eignungskriterien wurden in drei Kategorien eingeteilt:

a) „Nutzungsbeschränkungen, Grundstücksstruktur und -verfügbarkeit“: Dieser Punkte beinhaltet zum Teil Ausschlusskriterien oder Einschränkungen durch überörtliche Vorgaben oder Beschränkungen.

b) „Generelle Eignung“: Diese Kategorie betrifft Bewertungskriterien wie vorhandene Infrastruktur, Altlasten, Baugrundqualität und die voraussichtliche Verfügbarkeit. Diese Kriterien können sich auf der Kostenseite niederschlagen und mitunter zu immensen Kosten für die Gemeinde/Öffentlichkeit führen.

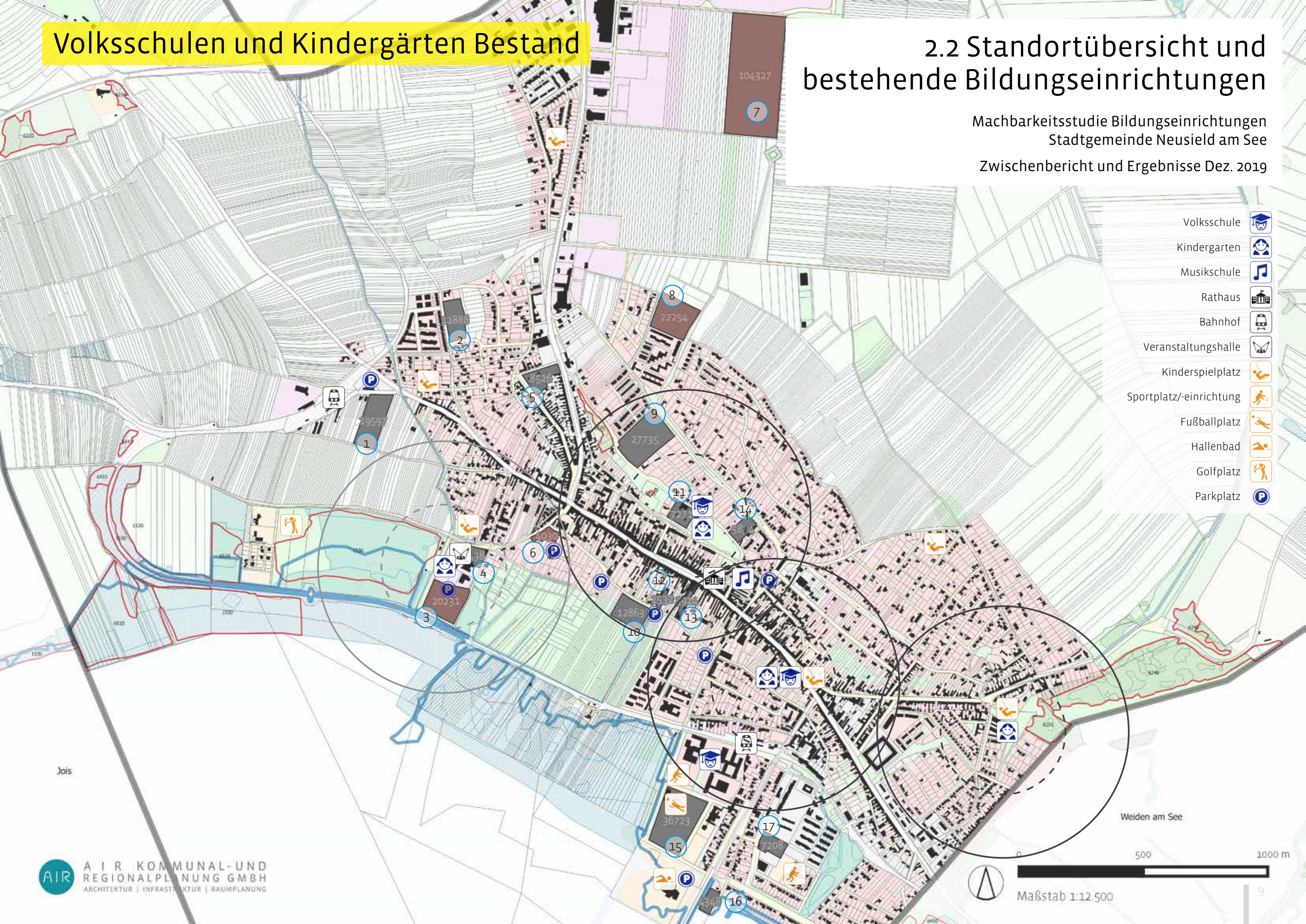
c) „Strukturelle Eignung“: Diese Kategorie beinhaltet vordergründig Bewertungskriterien, die eine Bewertung aus raumplanungsfachlicher Sicht darstellen wie die Lage im Siedlungskörper, die Lage zu öffentlichen Einrichtungen, der voraussichtliche Energiebedarf und die voraussichtlichen Synergien mit anderen Einrichtungen etc.

Aufbauend auf den nebenstehenden Bewertungskriterien (siehe Abbildung) wurden die potenziellen Flächen beurteilt. Ziel war die Erstellung einer fachlich soliden und nachvollziehbaren Entscheidungsgrundlage für die Standortentscheidung der künftigen Bildungseinrichtungen der Stadtgemeinde Neusiedl am See.

Je nach Variante (Campus, Einzelstandorte etc.) können aufgrund der benötigten Grundstücksgröße einzelne Standorte bereits von vornherein ausgeschlossen werden. Folgende Flächen werden für die Bildungseinrichtungen im Optimalfall inkl. Reserven benötigt:

- 1 neuer 6-gruppiger Kindergarten (Grundstücksfläche ca. 3.000-4.000 m²)
- Verlegung/Sanierung VS Tabor (dzt. rund 12.000-14.000 m² Grundstücksfläche)
- Verlegung/Sanierung ZMS (dzt. rund 305 m² Grundstücksfläche - nur Gebäude selbst); dazu kommen noch Freiflächen (Parkplatz etc. und ein allfälliger Konzertsaal)

Die Anforderungen an die künftigen Bildungseinrichtungen, die methodische Vorgehensweise, die Standortvarianten, die potenziellen Standorte/Flächen sowie die Bewertungskriterien wurden dazu im Rahmen der Workshops mit ausgewählten Vertreterinnen und Vertreter der Stadtgemeinde (Arbeitsgruppe) eruiert und diskutiert.



Variante "Umbau im Bestand"

Kurzfristig (Schritt 1)

- Neubau Kindergarten
- Detailplanung für Umbau/Sanierung Volksschule

Mittelfristig (Schritt 3)

- Neubau Kindergarten als Ersatz für Kindergarten Tabor
- Entwicklung des Bahnhofsquartiers
- Umnutzung der Flächen KG Tabor für Freiflächen Volksschule

Mittelfristig (Schritt 2)

- Zubau Volksschule
- Sanierung des Bestandes inkl. Bereich für Musikschule
- Verkehrsberuhigung im Zugangsbereich der Volksschule

2.3 Variante „Umbau im Bestand“

Machbarkeitsstudie Bildungseinrichtungen
Stadtgemeinde Neusiedl am See

Zwischenbericht und Ergebnisse Dez. 2019

- Volksschule
- Kindergarten
- Musikschule
- Rathaus
- Bahnhof
- Veranstaltungshalle
- Kinderspielplatz
- Sportplatz/-einrichtung
- Fußballplatz
- Hallenbad
- Golfplatz
- Parkplatz
- Kindergarten Neubau
- Schule Neubau
- „Kiss and Ride“-Zone
- Einfamilienhäuser
- Wohnhausbebauung
- Siedlungsgrenze
- Fuß-/Radwegeverbindung

2.4 Varianten „Neubau Bildungscampus“ - Standortalternativen

Machbarkeitsstudie Bildungseinrichtungen
Stadtgemeinde Neusiedl am See

Zwischenbericht und Ergebnisse Dez. 2019

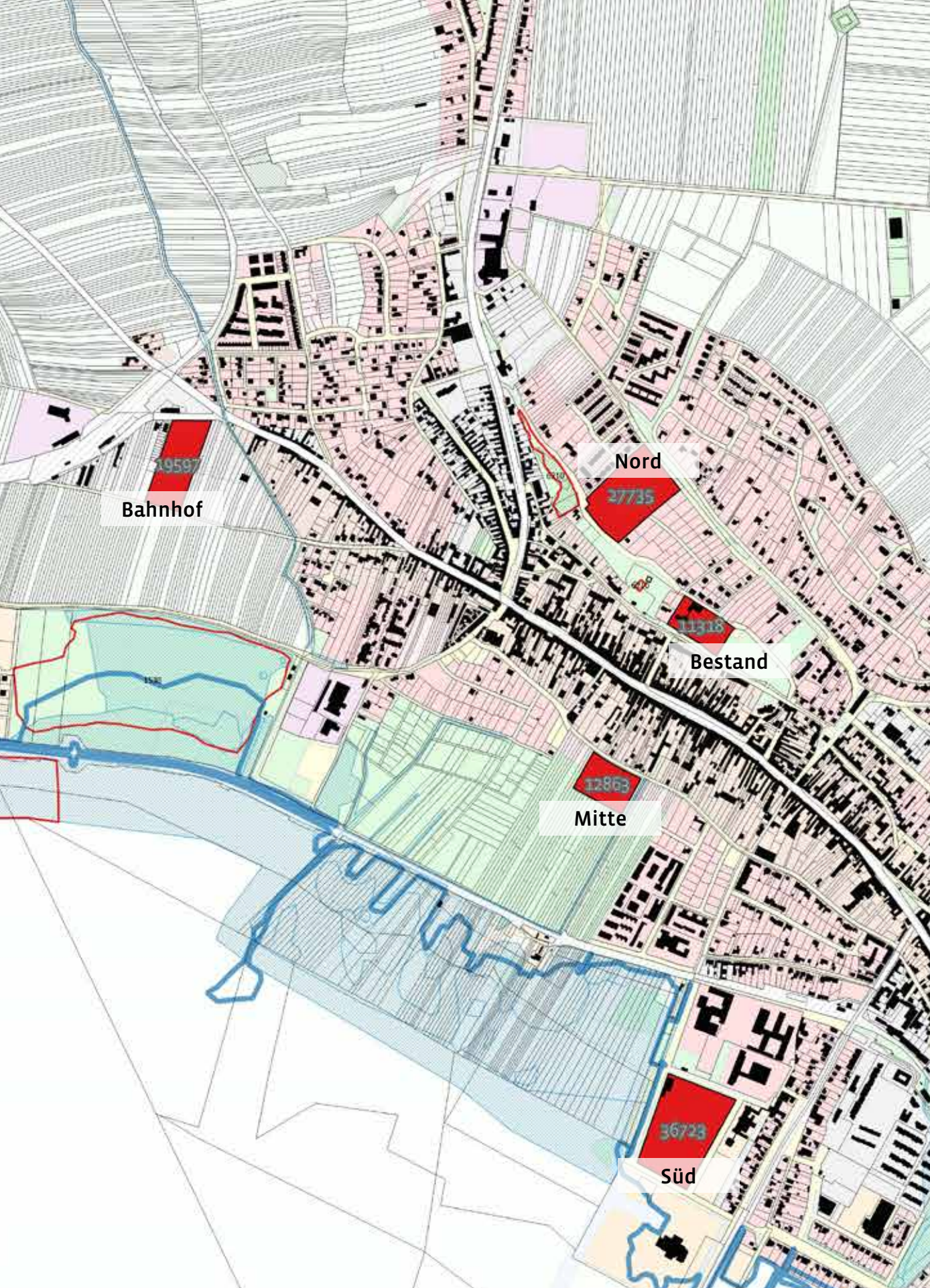


Abb. Mögliche Standorte, die aufgrund der Größe für einen Bildungscampus in Frage kommen könnten, Büro AIR

Im Fall eines Neubaus bzw. Neustandes der Volksschule ist angedacht, diese in Kombination mit der Musikschule („Campus light“) bzw. diese zusätzlich mit dem Neubau eines Kindergartens (als mittel- bis langfristiger Ersatz für den Kindergarten Tabor) zu errichten.

Aufgrund der erforderlichen Flächengröße und der Lage wurden für die theoretischen Varianten weiters eingeschränkt. Es bleiben unter Hinzunahme des Ist-Standes für den Neubau eines Schulzentrums fünf Standorte in der engeren Auswahl:

1. Ist-Standort (siehe oben Variante „Umbau im Bestand“)

2. Variante „Nord“

Dieser Standort wird aufgrund der Zentralität im Gemeindegebiet und der Nahelage zu Wohngebieten von der Arbeitsgruppe favorisiert.

3. Variante „Mitte“

Dieser Standort wird aufgrund der Zentralität im Gemeindegebiet und der Nahelage zu Wohngebieten von der Arbeitsgruppe favorisiert, jedoch die Machbarkeit aufgrund der potenziellen Verfügbarkeit (keine zusammenhängende Fläche, sondern viele Einzelparzellen mit unterschiedlichen EigentümerInnen) und der damit einhergehenden Verfügbarkeit der Flächen als kaum machbar eingestuft.

4. Variante „Bahnhof“

Dieser Standort wird aufgrund der peripheren Lage im Siedlungsgefüge für einen Bildungscampus-Standort als ungeeignet eingestuft. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist aus vielen Ortsteilen nicht gegeben.

5. Variante „Süd“

Dieser Standort wird aufgrund des bestehenden Sportplatzes und der damit verbundenen Verlegung des Sportplatzes und der Lage im Siedlungskörper kritisch gesehen. Obwohl es Synergien mit bestehenden Schuleinrichtungen geben könnte, ist die verkehrliche Situation bereits jetzt schon sehr angespannt und würde sich durch eine weitere Bildungseinrichtung weiter verschlechtern.

Nachstehend folgen zu den jeweiligen Varianten grafische Darstellungen:

Variante "Neubau Bildungscampus"

2.4 Varianten „Neubau Bildungs-campus“ - Standortalternativen

Machbarkeitsstudie Bildungseinrichtungen
Stadtgemeinde Neusiedl am See
Zwischenbericht und Ergebnisse Dez. 2019

Schulzentrum Nord

- ggf. Intensivierung der Siedlungstätigkeit im Gebiet Reitschacher und östlich der B 51

Vorteile

- Großflächige Baulandreserven in Nähe
- Verhältnismäßig gute Nahversorgung und zentrale Lage

Nachteile

- Belastung von Wohngebieten durch zusätzlichen Verkehr
- Im Vergleich zum Bestand weniger Effekte zur Zentrumsbelebung

- Volksschule
- Kindergarten
- Musikschule
- Rathaus
- Bahnhof
- Veranstaltungshalle
- Kinderspielplatz
- Sportplatz/-einrichtung
- Fußballplatz
- Hallenbad
- Golfplatz
- Parkplatz
- Bildungscampus
- Einfamilienhäuser
- Wohnhausbebauung
- Siedlungsgrenze
- PKW-"Umfahrung"



Variante "Neubau Bildungscampus"

2.4 Varianten „Neubau Bildungs-campus“ - Standortalternativen

Machbarkeitsstudie Bildungseinrichtungen
Stadtgemeinde Neusiedl am See

Zwischenbericht und Ergebnisse Dez. 2019

Schulzentrum Mitte

- Entwicklung im Bereich der Hausgärten
- Ertüchtigung der Erschließungsstraße „Gartenweg“

Vorteile

- Zentrale Lage und Parkplätze in Umgebung vorhanden
- Nahversorgung und -erholung vorhanden

Nachteile

- bereits derzeit viel PKW-Verkehr in Stoßzeiten
- kleinteilige Grundstücksstrukturen
- „Nutzungsänderung“ im Quartier
- Weitere Belastung bestehender und künftiger Wohn-nutzungen in potenziellen Aufschließungsgebieten

- Volksschule
- Kindergarten
- Musikschule
- Rathaus
- Bahnhof
- Veranstaltungshalle
- Kinderspielplatz
- Sportplatz/-einrichtung
- Fußballplatz
- Hallenbad
- Golfplatz
- Parkplatz
- Bildungscampus
- Einfamilienhäuser
- Wohnhausbebauung
- Siedlungsgrenze
- Fuß-/Radwegeverbindung

Variante "Neubau Bildungscampus"

2.4 Varianten „Neubau Bildungs-campus“ - Standortalternativen

Machbarkeitsstudie Bildungseinrichtungen
Stadtgemeinde Neusiedl am See

Zwischenbericht und Ergebnisse Dez. 2019

Schulzentrum Süd

- Variante a: Teilbereiche des Sportplatzes werden für den Neubau der Volksschule umgenutzt, der Fußballplatz bleibt bestehen
- Variante b: Der Fußballplatz wird auf einen Standort beim Betriebsgebiet verlagert und der Standort langfristig für öffentliche Zwecke umgenutzt (Veranstaltungshalle etc.)

Vorteile

- Synergien mit bestehenden Schulen und Freizeiteinrichtungen
- Nahversorgung und -erholung vorhanden

Nachteile

- Reduktion bzw. Neubau Sportplatz
- PKW-Verkehrs in Stoßzeiten
- Schlechte Erreichbarkeit für Gebiete im Norden

- Volksschule
- Kindergarten
- Musikschule
- Rathaus
- Bahnhof
- Veranstaltungshalle
- Kinderspielplatz
- Sportplatz/-einrichtung
- Fußballplatz
- Hallenbad
- Golfplatz
- Parkplatz
- Bildungscampus
- Einfamilienhäuser
- Wohnhausbebauung
- Siedlungsgrenze
- Fuß-/Radwegeverbindung

Variante "Neubau Bildungscampus"

2.4 Varianten „Neubau Bildungs-campus“ - Standortalternativen

Machbarkeitsstudie Bildungseinrichtungen
Stadtgemeinde Neusiedl am See

Zwischenbericht und Ergebnisse Dez. 2019

Bahnhofsquartier

- Intensivierung der Siedlungstätigkeit im Bereich Bahnhof und Hausgärten
- Alltags-Radwegverbindung Bahnhof, Campus, Hausgärten, Schulzentrum etc.

Vorteile

- Gute verkehrliche PKW-Erreichbarkeit
- Verteilung der Bildungseinrichtungen im Gemeindegebiet
- ggf. Synergien mit P&R Bahnhof

Nachteile

- Fußläufig schlecht erreichbar; folglich generelle Zunahme des PKW-Verkehrs in Stoßzeiten
- z.T. schlechte Erreichbarkeit für einwohnerstarke Gebiete kein Beitrag zur Zentrumsentwicklung

- Volksschule
- Kindergarten
- Musikschule
- Rathaus
- Bahnhof
- Veranstaltungshalle
- Kinderspielplatz
- Sportplatz/-einrichtung
- Fußballplatz
- Hallenbad
- Golfplatz
- Parkplatz
- Bildungscampus
- Einfamilienhäuser
- Wohnhausbebauung
- Siedlungsgrenze
- Fuß-/Radwegeverbindung





Abb. Symbolfoto "Neubau Bildungscampus"

3.1 Bewertung des Kosten einer Sanierung der VS und eines Neubaus (externer Beitrag)

Machbarkeitsstudie Bildungseinrichtungen
Stadtgemeinde Neusiedl am See

Zwischenbericht und Ergebnisse Dez. 2019

Bei den folgenden Aussagen handelt es sich um eine vorläufige Empfehlung des IBW Ingenieurbüro Wachter GmbH mit Stand vom 09.12.2019. Das Büro wurde im Zuge der „Machbarkeitsstudie zu den Bildungseinrichtungen“ mit der Abschätzung der Kosten (Grobkostenvergleich) für den Umbau der bestehenden Volksschule oder dem Neubau beauftragt.

Folgende Annahmen liegen der Kostenschätzung zugrunde:

Künftige SchülerInnenzahlen der Volksschule: 250
Vorgaben hinsichtlich Flächen und Ausstattung auf Basis der derzeit gültigen Bgld. Schulbau- und Einrichtungsverordnung, LGBI. Nr. 50/1988 (Hinweis: derzeit in Überarbeitung). Dementsprechend sind folgenden Flächen erforderlich:

Bei Volksschulen bis 12 Klassen:
Bauplatzfläche je Schüler: 6.250 m²
zzgl. Flächen für Turn und Spielplätze: 3.700 m²

Bei Volksschulen ab 12 Klassen:
Bauplatzfläche je Schüler: ab 6.250 m²
zzgl. Flächen für Turn und Spielplätze: 3.700 m²
zzgl. Rasenplatz mit 3.800 m²

In Summe ist daher für das Schulgebäude und die erforderlichen Freiflächen ab einer 12-klassigen

Schule eine Grundfläche von mind. 13.750 m² vorzusehen.

Im Rahmen des Vergleichs der Varianten Neubau und Umbau im Bestand wurden der Ankauf und Erlös von Grundstücken (Verkauf Standort Am Tabor) bereits berücksichtigt. In der Variante „Umbau Bestand“ wurde angenommen, dass der Kindergarten Tabor an einem Alternativstandort neu errichtet werden müsste, um die erforderlichen Flächen für den Schulum- und -zubau (jedenfalls langfristig bei mehr als 12 Klassen) zur Verfügung stellen zu können. Aufgrund der vorliegenden Informationen und Unsicherheiten liegt der Kostenschätzung eine Bandbreite von 20% zugrunde:

Umbau im Bestand: von 13,2 bis 19,8 Mio. Euro
Variante Neubau VS und Verkauf VS-Standort: von 12,3 bis 18,4 Mio. Euro

Aus kostentechnischer Sicht empfiehlt das Ingenieurbüro Wachter (vor allem langfristig betrachtet) den Neubau der Volksschule (ggf. in Kombination mit einem Kindergarten-Neubau als Ersatz für den Kindergartenstandort Am Tabor). Bei einem Neubau müsste zwar kurzfristig mehr Geld investiert werden, langfristig (vor allem unter Berücksichtigung von Lebenszykluskosten von Bauwerken) ist ein Neubau nachzeitigem Kenntnisstand günstiger.



Abb. Arbeitsgruppen-Workshop mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadtgemeinde und der Bildungseinrichtungen, Foto AIR

3.2 Zusammenfassung der Ergebnisse der Arbeitsgruppen-Workshops

Machbarkeitsstudie Bildungseinrichtungen
Stadtgemeinde Neusiedl am See

Zwischenbericht und Ergebnisse Dez. 2019

Im Rahmen des **ersten Workshops** zur „Machbarkeitsstudie Bildungseinrichtungen“ am 02.07.2019 in der Stadtgemeinde Neusiedl am See wurden seitens des Planungsbüros AIR generelle Rahmenbedingungen hinsichtlich Anforderungen sowie Standortvarianten und -alternativen erläutert. Bei der Diskussion wurden Standortpräferenzen und die Machbarkeit von Varianten behandelt. Zudem wurden offene Fragen und weitere Schritte formuliert.

Präferenzen zur Standortwahl:

Kindergarten-Neubau: 6 Stimmen für Standort „Bahnhof“

Variante Campus (mit Kindergarten, Volksschule, Musikschule): 2 Stimmen für Standort „Nord“ und 1 Stimme für Standort „Mitte/Gartenweg“

Campus „light“ (mit Volksschule, Musikschule): 5 Stimmen für Standort „Nord“ und 1 Stimme für Standort „Mitte/Gartenweg“

Offene Fragen/weitere Schritte:

- Klärung der Sanierbarkeit der VS am Tabor und der Kosten (Stadtgemeinde, IBW Wachter)
- Mögliche Nutzung der alten MS für Erweiterung des Gemeindeamtes
- Ankauf der Grundstücke am Standort Oberes Seefeld (Entwicklungsüberlegungen dazu im Stadtentwicklungsplan sinnvoll); Detailplanung als logischer weiterer Schritt (Verkehr, Aufschließung, etc.)

- Best Practice-Beispiele und Kosten aus anderen Bundesländern (NÖ, Stmk) eruieren

Ein **zweiter Workshop** zur „Machbarkeitsstudie Bildungseinrichtungen“ wurde am 09.12.2019 abgehalten. Darin wurde vor allem die Frage zum Umbau bzw. Sanierung der bestehenden Volksschule und dem Neubau besprochen. Nach Zusammenfassung der bisherigen Erkenntnisse durch das Büro AIR erfolgte eine Präsentation der Bewertung der Varianten der Grobkostenschätzung durch das Ingenieurbüro Wachter. Im Anschluss wurden die Ergebnisse diskutiert und weitere Schritte festgelegt.

Für die Ergebnisse der Kostenschätzung siehe Punkt 3.1.

Offene Fragen/weitere Schritte:

- Beschluss des Ankaufs der Grundstücke für Kindergarten im Bereich Oberes Seefeld im Gemeinderat
- Prüfung der Verfügbarkeit der Flächen für den Standort „Nord“ (Alternativ dazu Standort „Mitte“/Gartenweg)
- Berechnung der Kosten für eine zusätzliche Variante „Volksschule und Zentralmusikschule“
- Erstellung eines Raumanforderungsprogrammes für die Volksschule und Zentralmusikschule



Abb. Kindergartenstandort neu beim Aufschließungsgebiet "Oberen Seefeld" im Bereich des Bahnhofs, Foto AIR

3.3 Schlussfolgerung und vorläufige Empfehlung zur Entscheidungsfindung

Machbarkeitsstudie Bildungseinrichtungen
Stadtgemeinde Neusiedl am See

Zwischenbericht und Ergebnisse Dez. 2019

Nach der bisherigen Untersuchung der zur Verfügung stehenden Varianten sowie der Diskussion im Rahmen von zwei Workshops wurde von den beteiligten Fachleuten und Akteuren der Arbeitsgruppe folgende **VORLÄUFIGE** Empfehlung zur Entscheidungsfindung für die Gemeindeverantwortlichen verfasst:

1. Kurzfristig ist ein neuer Kindergartenstandort erforderlich. Um eine möglichst gleichmäßige Verteilung und fußläufige Erreichbarkeit an Kindergärten im Gemeindegebiet sicherstellen zu können, eignet sich der **Standort beim Bahnhof für den Neubau eines sechsprüppigen Kindergartens.** Zudem sind besonders im betreffenden Bereich zahlreiche Baulandreserven und Siedlungsbauten vorhanden, sodass der Standort neben möglichen Synergien mit dem Bahnhof (Eltern bringen Kinder in den Kindergarten und pendeln anschließend mit der Bahn zur Arbeit) und der Verfügbarkeit eine sehr hohe Eignung besitzt.

Mittelfristig ist die verkehrliche Erschließung zu prüfen und bei weiterem Ausbau des „Bahnhofsviertels“ mit Wohnbauten eine verkehrssichere Lösung mittels Kreisverkehr oder Lichtsignalanlage an der Kreuzung Bahnhofsgasse und der L257 Eisenstädterstraße zu erzielen. Derzeit sind auf der L257 Eisenstädterstraße in den Sommermonaten 7000-7500 Fahrzeuge pro Tag unterwegs. In den anderen Monaten sind es zwischen 5000

und 6500 Fahrzeuge pro Tag.

2. Die Sanierung der bestehenden Volksschule im Zusammenhang mit der Nutzung als Standort für die Zentralmusikschule und dem bestehenden Kindergarten ist aufgrund der Flächengröße voraussichtlich nicht möglich. Dementsprechend müsste mittelfristig jedenfalls der Kindergarten am Tabor neu gebaut werden.

3. Aufgrund der Abschätzung der Kosten für eine Sanierung und einen Neubau von Volksschule, Musikschule (und ggf. Kindergarten), fällt unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten der Neubau im Zusammenhang mit einem Verkauf der Grundstücke am Tabor kostengünstiger aus.

4. Die Sicherung erforderlicher Flächen von ca. 15.000 m² am Standort „Schulzentrum Nord“ zwischen Kräftenweg und Am Tabor ist zu empfehlen. Darüber hinaus ist ein Flächenprogramm zu erarbeiten das weitere Aussagen und Einschätzungen zur den Raum- und Flächenanforderungen zulässt.

5. Die Möglichkeit einer Finanzierung des neuen Campusstandortes (ggf. ab 2025) ist zu prüfen. Unter Durchführung eines Wettbewerbes (Städtebau und Architektur) ist eine nachhaltige und kosteneffiziente Lösung zu finden, die sich städtebaulich und verkehrlich in das bestehende Siedlungsgefüge eingliedert.