

## Konzept zur möglichen Gebäude- und Flächen-Nachnutzung der Helmut-Landt-Grundschule (Gerberstraße)



### 1. Vorwort

Spätestens mit der Eröffnung und Inbetriebnahme der neuen Offenen Ganztags-Schule **OGS Oststeinbek** stellt sich die Frage, was mit der Fläche und den Gebäuden der Helmut-Landt-Grundschule in der Gerberstraße erfolgen soll.

Auf dem Areal der Grundschule befinden sich noch die Einrichtungen Kindertagesstätte mit Krippen- und Elementarbereich sowie der Hort der Gemeinde Oststeinbek.

Die ebenfalls auf dem Gelände befindliche Sporthalle wird sowohl von der Schule als auch von diversen Sparten des Oststeinbeker Sportvereins (OSV) genutzt. Auch der Kindergarten nutzt die Sporthalle für Bewegungsstunden mit den Kindern aus dem Elementarbereich.

Schon bevor sich die SPD mit dem Thema der weiteren Nutzung des Geländes und der Bestandsgebäude aktuell auseinandergesetzt hat, hatten wir erste Gedanken dazu bereits im Wahlprogramm zur Kommunalwahl 2023 veröffentlicht - siehe Kasten.

Bereits beim ersten Treffen unserer fraktionsinternen „Arbeitsgruppe Alte Schule“ wurde dann deutlich, dass es viele unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten gibt. Von einem Verkauf zur Refinanzierung von Teilflächen für Wohnbebauung im südlichen Bereich bis hin zur Zusammenführung von Angeboten für Kinder und Jugendliche. Dazu könnte auch der Umzug des JuzO gehören.

#### **Auszüge aus dem Wahlprogramm der SPD zur Kommunalwahl 2023:**

- **Offene Ganztagsbetreuung:** Die nachschulische Betreuung in der Gemeinde wird mit Fertigstellung der Grundschule nicht nur im Hort sondern auch in der Offenen Ganztagsbetreuung stattfinden. Allerdings sind die gesetzlichen Qualitätsanforderungen an den Offenen Ganztags wesentlich geringer als an einen Hort.
- **JuzO:** Das Jugendzentrum leistet einen wichtigen Beitrag für die Freizeitgestaltung, für das Erlernen, Verstehen und Akzeptieren von Regeln und Verantwortung und für die Teilhabe von Kindern und Jugendlichen am gesellschaftlichen Leben – nicht nur gegenüber anderen Jugendlichen, sondern auch gegenüber Erwachsenen. Wir bewerten die Arbeit mit den Jugendlichen, die im Jugendzentrum geleistet wird, sehr positiv. Die SPD setzt sich für eine gute finanzielle Ausstattung des JuzO ein, weil sein Angebot für die Jugend in Oststeinbek und letzten Endes damit für die gesamte Gemeinde äußerst wertvoll, zukunftsweisend und unverzichtbar ist.
- **Auf dem alten Schulgelände** werden zur Umgebung passende Wohnhäuser gebaut, soweit es nicht mehr für die neue Grundschule oder für die Erweiterung des Parks benötigt wird.
- **Parks und Biotope:** Der Erhalt unserer grünen Ressourcen ist uns wichtig. Wir arbeiten weiter daran Parks und Biotope ökologisch zu verbessern und auszubauen, um die Artenvielfalt wieder herzustellen, z.B. beim alten Schulgelände: Dort soll der Forellenbachpark Richtung Norden erweitert werden.

Die nachfolgenden Darstellungen sollen einen ersten Einblick geben und als Grundlage für weitere Diskussionen innerhalb und außerhalb der Fraktion dienen.

**2. Gelände und Gebäude/Luftbild**



## Konzept zur möglichen Gebäude- und Flächen-Nachnutzung der Helmut-Landt-Grundschule (Gerberstraße)

### 2. Gelände und Gebäude/Plan



**Konzept zur möglichen Gebäude- und Flächen-Nachnutzung  
der Helmut-Landt-Grundschule (Gerberstraße)**



**3. Gebäudeerklärungen und deren Verwendung**

	<b>Gebäude</b>	<b>Verwendung</b>	<b>Anmerkungen zur zukünftigen Verwendung</b>
1	Sporthalle	belassen	Wird weiterhin für den Schul- und Breitensport in Oststeinbek benötigt.
2	Pavillon	Abriss	Seit 2015 ist der Pavillon baufällig und durch Wasserschäden stark belastet.
3	Hort	belassen	Die Bereiche von Kindertagesstätte und Hort müssen zur Sicherstellung der Kinderbetreuung erhalten bleiben. Hier ist zu prüfen, inwieweit die Außenbereiche im Rahmen der Neugestaltung verbessert und an die unterschiedlichen Bedarfe von KiTa und Hort angepasst werden können.
4a	Kita – Krippen-Bereich	belassen	
4b	Kita – Elementar-Bereich	belassen	
5	Küche	belassen	Hier ist zu überlegen, ob eine Erhaltung, zum Beispiel als „Lehrküche“ o.ä., sinnvoll sein kann.
6	Klassenraum Grundschule	belassen	Diese ehemaligen Klassenräume sollten erhalten bleiben und für eine weitere Nutzung renoviert werden. Hier können Räume für musikalische Früherziehung sowie für Differenzierungs- Unterricht geschaffen werden.
7	Klassenraum Grundschule	belassen	
8	Pausenhalle / Vorraum Sporthalle	belassen	Wird als Verbindung zwischen den Kita- und Hortbereichen sowie der Sporthalle weiterhin benötigt. Dient bei schlechtem Wetter auch als zusätzliche Bewegungsfläche für die Kita-Kinder.
9	Container Hort	Rückbau*	Rückbau und ggf. Verkauf der Container, wenn die Räumlichkeiten nicht mehr benötigt werden
10	Container Grundschule	Rückbau*	Rückbau und ggf. Verkauf der Container, wenn die OGS in Betrieb ist
11	Fachräume Grundschule	Abriss	Dieses Gebäude ist baulich nicht mehr sinnvoll zu renovieren und sollte abgerissen werden.
12	Büro-Räume Grundschule	Abriss	Dieser Gebäudekomplex südlich des Schulhofs wird nicht mehr benötigt und eine Erhaltung ist wirtschaftlich nicht als sinnvoll zu betrachten. Die durch den Abriss gewonnenen Flächen sind der wesentliche Punkt der weiteren Betrachtungen.
13a	Klassenraum Grundschule	Abriss	
13b	Klassenraum Grundschule	Abriss	
13	Ehem. Hausmeisterwohnung	?	Derzeit leerstehend bzw. die aktuelle Nutzung ist nicht bekannt.
14	Außenstelle Hort („Kleiner Hort“ in der Gerberstraße 36)	Aufgabe	Laut Beschluss des Bauausschusses v. 16.09.24 soll die Nutzung der Doppelhaushälfte zum August 2025 auslaufen. Grund: hohe Kosten für die Behebung der baulichen Mängel

\*) Bei den Containern (Hort u. Schule) ist durch die Verwaltung zu prüfen, ob eine zukünftige Nutzung durch die Gemeinde Oststeinbek möglich sein könnte. Anschließend ist abzuwägen, ob eine vorübergehende Lagerung bis zur weiteren Verwendung oder ein Verkauf sinnvoller ist.

## Konzept zur möglichen Gebäude- und Flächen-Nachnutzung der Helmut-Landt-Grundschule (Gerberstraße)

### 4. Geländeplan nach Rückbau der alten Gebäude und Rückbau der Schul- und Hort-Container



## **5. Nachnutzungsvarianten für die frei gewordene Süd-Fläche**

### Variante 1: Kommunale Mehrfamilienhäuser

An der südlichen Geländefläche ist eine Mehrfamilienhausbebauung mit einer noch zu klärenden Zahl an Wohneinheiten möglich. Ein Sammelparkplatz an der westlichen Seite sorgt dabei für die vorgeschriebene Einhaltung des Stellplatzschlüssels. Für den Hort- und Kita-Bereich bleibt ausreichend Spielfläche erhalten. Uns ist wichtig, dass die Gemeinde das Grundstück in der Hand behält; nur so kann sie auch in Zukunft über die Verwendung dieses Filetstücks zwischen Forellenbach, Forellenbachpark, Gerberstraße und Schule bestimmen. Kommunaler Wohnungsbau an dieser Stelle hätte zudem den großen Vorteil, dass die Gemeinde günstige Wohnungen gezielt vergeben und damit auch die Attraktivität Oststeinbeks als Arbeitgeber steigern kann. Oder gezielt bestimmten Altersgruppen, Berufsqualifikationen oder anderen Zielgruppen den Umzug nach Oststeinbek schmackhaft machen kann. Eine mittelfristig angedachte Heizwärmeversorgung durch ein Nahwärmenetz unter Einschluss von Schule und anderen kommunalen Einrichtungen wäre bei einem Mehrfamilienhaus energetisch und finanziell am günstigsten. Zusätzlich kann auf dem südöstlichen Bereich eine kleine Erweiterung des Forellenbachparks, entsprechend unseres Wahlprogramms, realisiert werden. Eine Erweiterung im nordöstlichen Bereich ist nicht möglich, da hier der Außenbereich der Kita (Krippenbereich) nicht verkleinert werden sollte.

### Variante 2: Reihenhäuser in kommunaler Hand

Gemeindeeigene Miet-Reihenhäuser bieten z.T. ähnliche Vorteile wie kommunale Mehrfamilienhäuser. Allerdings ist eine Variabilität der Wohnungsgrößen schwieriger zu erreichen, da in Reihenhäusern unterschiedliche Grundrisse naturgemäß kaum zu realisieren sind. Die Flächenausnutzung wäre zudem geringer (und damit die Kosten pro Wohneinheit größer). Ein Anschluss an ein Nahwärmenetz wäre möglich, aber etwas weniger effektiv. Wir halten diese Variante nicht für ausgeschlossen, sprechen uns aber eindeutig für die Variante 1 aus.

### Variante 3: keine Bebauung der frei gewordenen Fläche, Ausdehnung des Forellenbachparks nach Norden

Der Charme dieser Variante liegt darin, dass für AnwohnerInnen, SchülerInnen und KiTa-Kinder ein attraktiver direkter Zugang zu einem vergrößerten Forellenbachpark ermöglicht wird. In diesem Zusammenhang könnte auch über die Anlegung einer Doppelfunktionsfläche nachgedacht werden, die einerseits als Park dient, andererseits aber so tief liegt, dass sie bei Starkregenereignissen überflutet wird und eine Retentionsfläche zum Auffangen und Versickern des Wassers darstellt, das der Forellenbach nicht fassen kann. Nachteile dieser Variante: Wir schaffen keinen neuen Wohnraum. Und müssen dann womöglich, der Landesplanung für Oststeinbek folgend, an anderer Stelle „auf der grünen Wiese“ bauen.