

Beschlussvorlage 01/2023/0177

| | |
|----------------------|------------|
| Amt / Fachbereich | Datum |
| Projektkoordinatorin | 30.06.2023 |

| Beratungsfolge | voraussichtlicher Sitzungstermin | TOP | Status |
|---|----------------------------------|-----|----------|
| Ortsrat Gesmold | 21.08.2023 | | Ö |
| Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Gebäudemanagement und des Ausschusses für Bildung | 24.08.2023 | | Ö |
| Verwaltungsausschuss | 29.08.2023 | | N |
| Rat der Stadt Melle | 11.10.2023 | | Ö |

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche
Amt für Familie, Bildung und Sport
Amt für Finanzen und Liegenschaften
Gebäudemanagement

Erweiterung Grundschule Gesmold - Planungsauftrag

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird mit der Planung der Variante „L“, wie in der Sach- und Rechtslage und in den Anlagen beschrieben, beauftragt. Alle hierfür notwendigen Verträge sind durch die Verwaltung zu schließen. Der Abruf der Planungsleistungen erfolgt stufenweise.

Strategisches Ziel 7

Handlungsschwerpunkt(e) 7.1, 7.2

Ergebnisse, Wirkung
(Was wollen wir erreichen?)

Das Betreuungsangebot zu verbessern

**Leistungen, Prozess,
angestrebtes Ergebnis**
(Was müssen wir dafür tun?)

Erweiterung und Sanierung bzw. Neubau der Grundschule gem.
Standardraumprogramm

**Ressourceneinsatz,
einschl. Folgekosten-
betrachtung und
Personalressourcen**
(Was müssen wir einsetzen?)

Baukosten ca. 12.700.000 €
Personalressourcen ca. 15.240 Std.

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

1. Sachverhalt

Für die Schulen in Trägerschaft der Stadt Melle wurde ein Standardraumprogramm (Vorlage Nr. 2018/0299) beschlossen. Diese Standards sollen bei zukünftigen Planungen und Baumaßnahmen an den Grund- und Oberschulen in Trägerschaft der Stadt Melle als Grundlage dienen, den entsprechenden Raumbedarf sowie die Anforderungen an den Raum zu ermitteln. Bei größeren Sanierungsmaßnahmen dienen sie der Orientierung und sollen, soweit sie im Bestand ermöglicht werden können, umgesetzt werden. Bei Neubauten bilden sie die Grundlage für die entsprechenden Planungen.

Je Schulstandort wurden etwaige Fehlbedarfe im Rahmen eines Soll-/Ist-Vergleiches ermittelt und in der Prioritätenliste des Gebäudemanagements aufgenommen und bewertet.

So auch die Grundschule in Gesmold die auf Rang 5 der Prioritätenliste mit 23 Punkten eingeordnet wurde.

Eine Machbarkeitsstudie sollte zeigen, wie die ermittelten Defizite baulich behoben werden können. Dazu wurden verschiedene Szenarien erarbeitet, die nachfolgend vorgestellt und gegeneinander abgewogen werden. Grundlage für den Raumbedarf bildet die Prognose der Schülerzahlen in den Schuljahren 2022/23 bis 2027/28. Demnach liegen die Schülerzahlen für die GS Gesmold insgesamt zwischen 101 und 109 SchülerInnen pro Schuljahr. Einzelnen Jahrgängen wird - bei knapper Überschreitung des Klassenteilers von 26 SchülerInnen – eine Zweizügigkeit prognostiziert.

Neben der Abbildung von Raumbedarfen dient die erstellte Machbarkeitsstudie auch dem Aufzeigen von Kosten für notwendige funktionale und energetische Sanierungen im Bestand.

Die Sanierung der Sporthalle ist nicht Bestandteil der Machbarkeitsstudie in Anlage 1, da diese bereits durch den Rat der Stadt Melle, unabhängig von einer der hier geschilderten Variante, beschlossen wurde. Die externe Machbarkeitsstudie wurde dahingehend bereinigt und angepasst.

Notwendiger Raumbedarf

Der Fehlbedarf an Räumen erstreckt sich insbesondere auf den Bereich der Differenzierungsräume und notwendiger Nebenräume, u.a. Besprechungsräume, Lagermöglichkeiten und pädagogische Beratung. Insgesamt liegt das reine Flächen- und Raumdefizit bei ca. 285m², unter Beibehaltung der Nutzung des Nebengebäudes. Hierbei wird jedoch nicht berücksichtigt, dass die fehlenden Flächen in das vorhandene Raumprogramm eingebettet werden müssen, damit sie optimal zu nutzen sind. So sollten Differenzierungsräume bestenfalls zwischen zwei Klassenräumen liegen. Der komplette Ganztagsbereich sowie die Fachräume (z.B. Werken und Musik) sind zurzeit im Nebengebäude untergebracht, können perspektivisch aber wieder in das Hauptgebäude integriert werden um beispielsweise ein modernes Lernkonzept umzusetzen. So würde auch die Aufsichtssituation erleichtert werden.

Bei der Raumplanung ist mit Blick auf den Ganztagsanspruch ab 2026 auf eine flexible Raumnutzung zu achten. Nur so kann künftigen Ansprüchen und neuen Konzepten an Lernlandschaften bzw. an den Lebensraum „Schule“ Rechnung getragen werden.

Die detaillierte Auflistung der Flächen und Funktionen inkl. der jeweils ermittelten Differenzen ist der Machbarkeitsstudie (**Anlage 1**) zu entnehmen.

Aufbau der Variantenuntersuchung

Unter externer Begleitung wurden für den Standort Gesmold drei Varianten der möglichen Umsetzung zur Behebung der bekannten Instandsetzungsmaßnahmen und zur Abdeckung des örtlichen Raumdefizits betrachtet:

- Variante „L“: Erweiterung und Sanierung des Bestandes
- Variante „Kamm“: Neubau auf Bestandsfläche
- Variante „Riegel“: Neubau auf neuen Standort - Bolzplatz

Die Variante „L“ beinhaltet die Kernsanierung, inkl. energetischer Sanierung, des Bestandsgebäudes. Ebenfalls Bestandteil der Untersuchung ist das an die Sporthalle angrenzende Nebengebäude.

Die Machbarkeitsstudie ist der Vorlage als Anlage A beigelegt.

2. Erläuterung der Varianten

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie kurz erörtert und die jeweiligen Kernpunkte der einzelnen Varianten benannt.

2.1 Variante „L“ - Erweiterung und Sanierung des Bestandes

Diese Variante setzt sich als Erweiterung an die aktuelle Form des Bestandgebäudes an und schafft es so, mit dem geringsten finanziellen und baulichen Aufwand das Standardraumprogramm zu erfüllen und verbindet dieses in Teilen mit offenen Lernbereichen. Durch die Verortung der Mensa/Aula im Erdgeschoss wird ein multifunktionaler Raum geschaffen.

Die Erschließung erfolgt barrierefrei mit einem Aufzug. Im Erdgeschoss befinden sich die „öffentlichen“ Räume wie das Sekretariat, die Ganztagsbetreuung, Schulleitung, Aula/Mensa sowie die Schüler- und Ortsbibliothek.

Das Obergeschoss bildet den Bereich der Allgemeinen Unterrichts- und Fachräume (Werkraum, Computerraum, Musik etc.) ab.

Zurzeit ist es im Bestand nicht möglich im Obergeschoss das Gebäude horizontal zu durchqueren. Man kann nur einzelne Räume über die Treppenhäuser erreichen. Diese Problematik wird mit einem Anbau aufgelöst.

Während der Bauphase ist eine Interimslösung in Form von Containern auf dem jetzigen Bolzplatzbereich vorgesehen und in den Kosten berücksichtigt.

Alle Vorgaben des Standardraumprogramms lassen sich mit dem Anbau und dem Bestandsgebäude abbilden. Eine Nachnutzung und Sanierung des Nebengebäudes muss entgegen früherer Entwürfe nicht erfolgen. Das Areal kann somit nach Abbruch des Bestandsgebäudes dem Schulhof zugerechnet werden.

Dass die Gründungsarbeiten nicht in direkt an der Elbe anliegenden Erdreich erfolgen muss, ist als Vorteil gegenüber den anderen Varianten zu sehen. Das ist als ein wichtiger Faktor im Risikomanagement zu werten.

Ergebnis Kostenschätzung: ca. 12,7 Mio. € brutto (inkl. 40% Risikozuschlag)

2.2 Variante „Kamm“- Neubau an Bestandsfläche

Die Variante „Kamm“ sieht einen Neubau an der Stelle des jetzigen Bestandsgebäudes vor. Als mögliche architektonische Umsetzung sieht die Machbarkeitsstudie zwei Bauteile vor, welche sich an einen ebenfalls neu zu errichtenden Baukörper anschließen.

Das Obergeschoss (Ebene Papenbrede) ordnet die Allgemeinen Unterrichtsräume in den beiden Quadranten an und die Fachräume im Querriegel. Diese Trennung wird durchbrochen, da im Erdgeschoss (Ebene Olthausweg) zum jetzigen Zeitpunkt noch Fachräume verortet sind. Das Erdgeschoss ist ansonsten durch die Bereiche Aufenthalt, Mensa, Betreuung, Sekretariat etc. geprägt.

Bisher im Nebengebäude berücksichtigte Flächen sind im Neubau integriert worden, so dass auch bei der dieser Variante das Nebengebäude nicht weiter genutzt und saniert werden muss. Dies vereinfacht Aufsichtssituationen etc. da der Unterricht und der Aufenthalt der Kinder, wie bei Variante „L“, in einem Baukörper erfolgt.

Die Aufstellung von Containern als Ausgleichsfläche für das Hauptgebäude ist für die gesamte Bauzeit notwendig.

Aktuell ist im Grundriss noch eine Lehrküche eingezeichnet, die jedoch keinen Standard für Grundschulen darstellt. Die Flächen können ggfs. noch reduziert werden.

Ergebnis Kostenschätzung: ca. 18,1 Mio. € brutto (inkl. 40% Risikozuschlag)

2.3 Variante „Riegel“- Neubau auf neuen Standort - Bolzplatz

Die Variante „Riegel“ unterscheidet sich von der Variante „Kamm“ im Gebäudezuschnitt auf Grund des deutlich kleineren verfügbaren Baugrundstücks auf dem jetzigen Bolzplatz.

Das Erdgeschoss beinhaltet die Nutzung Ganztags, Mensa, Fachunterrichtsräume sowie die notwendigen Verwaltungsflächen. Im Obergeschoss finden sich die allgemeinen Unterrichtsräume.

Aktuell ist im Grundriss auch hier noch eine Lehrküche eingezeichnet, die jedoch keinen Standard für Grundschulen darstellt. Die Flächen können ggfs. noch reduziert werden.

Bei dieser Variante ist keine Interimsmaßnahme in Form von Containern vorzusehen.

Ergebnis Kostenschätzung: ca. 17,9 Mio. € brutto (inkl. 40% Risikozuschlag)

3. Abwägung und Empfehlung

Sämtliche Varianten bilden das Raum- und Funktionsprogramm für eine zweizügige

Grundschule ab. Dennoch lassen sich je Variante Unterschiede bezogen auf Funktionalität, städtebauliche Verortung, Flexibilität, Baurisiken etc. erkennen. Diese sollen nachfolgend aufgezeigt werden und die Empfehlung der Verwaltung begründen.

3.1 Variante „L“ - Erweiterung und Sanierung des Bestandes

Pro:

- Substanz des Bestandsgebäudes ist gut erhalten und kann mit der baulichen Erweiterung sehr gut in einen Gesamtkomplex eingezogen werden (geringste Nutzung von „Grauer Energie“)
- Standortzuschnitt und -größe lassen auch alternative, zeitgemäße Raumkonzepte im Rahmen der Entwurfserstellung zu (freie Lern- und Aufenthaltsbereiche). Sie sind z.B. durch die Zusammenführung von Lern- und Aufenthaltsbereichen in den geplanten Flurbereichen möglich
- Kostengünstigste Variante

Contra:

- Ggf. ein wenig schlechtere Energiebilanz als beim kompletten Neubau (sofern vom GEG abgewichen werden soll; konkrete Bezifferung erst im Verfahren möglich)
- Interimslösung in Form von Containern notwendig
- „Eingangsbereich“ verbleibt bei der Zuwegung Schulhof

3.2 Variante „Kamm“

Pro:

- Klare Eingangssituation
- Sämtliche Raumstrukturen können im Verfahren berücksichtigt werden
- Entwurfsfreiheit bei der Architektur
- Erschließung und Wegebeziehungen innerhalb des Gebäudes sind nicht an Bestandsvorgaben gebunden

Contra:

- Teuerste Variante
- Interimslösung/Container erforderlich
- Mehr Energieaufwand für Herstellung als Variante „L“, da kein Bestand mitgenutzt werden kann
- Verkleinerte Schulhoffläche
- Weitere Wege innerhalb des Gebäudes

3.3 Variante „Riegel“

Pro:

- Keine Interimslösung notwendig
- Klare Eingangssituation
- Erlös ca. 300.000 € bei Veräußerung Grundstücksflächen des alten Standortes

Contra:

- Gründung aufgrund der Nähe zur Elbe riskant
- Städtebaulich nicht angemessen darstellbar durch „Frontbildung“ mit Turnhalle
- Keine Erweiterungsmöglichkeit

- Ggfs. Nutzung des Nebengebäudes erforderlich, wenn auf Keller in Folge von Bodenrisiken verzichtet werden soll/muss
- Sehr kleines, schmales Grundstück
- Erschließung im Gebäude über sehr schmale Flure (multifunktionale Nutzungen von Fluren etc. nicht oder nur sehr beschränkt möglich)
- Anpassungen an zukünftige Raumkonzepte nur schwer möglich

3.4 Beschlussempfehlung

Unter Abwägung der jeweiligen Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten spricht sich die Verwaltung für die Umsetzung der Variante „L“, d.h. für die Erweiterung und Sanierung des Bestandsgebäudes aus. Diese Variante überzeugt durch ihre Flexibilität, die es ermöglicht, auch moderne Lernwelten abzubilden. Des Weiteren stellt sich die Nutzung des bereits vorhandenen Bestandsgebäudes als besonders nachhaltig dar. Die Räume, die derzeit im Nebengebäude „Olthausweg“ untergebracht sind, finden ebenfalls in dem künftigen Schulbau Platz und nicht zuletzt kann sogar der alte Baumbestand erhalten werden. Die Kosten liegen mit 12,7 Mio. Euro knapp 30% unter den Kosten der beiden weiteren Varianten.

Die Variante „Kamm“ ermöglicht zwar einen großen Spielraum bei Gestaltung und Aufbau, diese relativ geringen funktionalen Verbesserungen (z.B. leicht optimierte Wegeführung) rechtfertigen jedoch keinesfalls Mehrkosten in Höhe von 5,4 Mio. € im Vergleich zur Variante „L“, auch im Hinblick auf die Schülerzahlen. Auch der Aufwand an „Grauer Energie“ ist höher als bei der Variante „L“.

Die Variante „Riegel“ weist aus Sicht der Verwaltung bezogen auf Bau- und Kostenrisiko das größte Risikopotenzial auf, weil der Standort u.a. Risiken bei der Gründung birgt. In der Machbarkeitsstudie wird für die Unterbringung von Technik- und Lagerräumen von einer Unterkellerung ausgegangen, die hier aufgrund der Nähe zur Elbe schwierig werden könne. Auch hier stehen die Baukosten in einem sehr schlechten Verhältnis zu den funktionalen Verbesserungen und den Schülerzahlen (Mehrkosten i.H.v. 5,2 Mio. € im Vergleich zur Variante „L“).

Auch die innere Erschließung des Gebäudes ist auf Grund des schmalen Grundstückes nur schwer abzubilden und aus diesem Grund nicht flexibel genug, um zukunftsgerecht gestalten zu können.

Die Erlöse aus einem etwaigen Grundstücksverkauf sind mit 300.000 € nicht maßgeblich um die Nachteile auszugleichen.

4 Sonstiges

4.1 Terminplan und Meilenstein

Die reine Planungs- und Ausführungszeit für die Variante 1 wird nach derzeitigem Stand auf 48 Monate geschätzt. Die reine Planungszeit wird ca. 18 Monate (Europaweites Ausschreibungsverfahren der Planungsleistung ca. 6 Monate + Planung ca. 18 Monate) betragen. Die Ausführungszeit wird auf ca. 24 Monate geschätzt und beinhaltet den Anbau wie auch die Sanierungsarbeiten im Bestand.

- Ausschreibung für die Planungsleistung ab 4. Quartal 2023
- Beauftragung Planer im 2. Quartal 2024

- Politische Beteiligung „Umsetzungsbeschluss“ 1. Quartal 2025
- Ausschreibung/Beauftragung der Bauleistungen ab 3. Quartal 2025
- Ausführungsbeginn ab 3. Quartal 2025
- Fertigstellung Sommer 2027 (vorläufig)

4.2 Finanzierung

Die Finanzierung der Baumaßnahme hat über den Finanzhaushalt im Produkt 111-14 zu erfolgen. Im Haushaltsjahr 2023 stehen bereits 600.000 € für die Baumaßnahme zur Verfügung.

Der Restbetrag in Höhe von 12,1 Mio. € zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme wird nach derzeitigen Planungen im Jahr 2024 ff. benötigt, sodass dieser entsprechend in der Finanzplanung dort berücksichtigt werden muss. Damit die vorgeschriebene Gesamtfinanzierung vor Beginn der Maßnahme sichergestellt werden kann, ist zudem erforderlich eine Verpflichtungsermächtigung über den im Jahr 2025 benötigten Betrag zu berücksichtigen.

4.3 Berücksichtigung nachhaltiger Belange bei der Baumaßnahme

Der Klimawandel und die sich daraus ergebenden Veränderungen wird immer häufiger als globale Herausforderung wahrgenommen. Die Thematik und Vorgabe für die zukünftige Vorgehensweise ergibt sich aus der Vorlage 01/2021/150 und wurde in der Ratssitzung am 30.03.2022 beschlossen.

Der v.g. Vorlage ist ein Maßnahmenkatalog aus verschiedenen Handlungsfeldern (Baukonstruktion, technischen Anlagen und Außenanlagen) zu entnehmen, welcher als Checkliste im Zuge der Zustimmung zum Planungsauftrag (Leistungsphase 0) vorgestellt wird und bei der weitergehenden Planung zu berücksichtigen ist. Das Ergebnis wird Bestandteil der Vorstellung im Zuge des Umsetzungsbeschlusses (Leistungsphase 3).

Die Anwendung des Maßnahmenkataloges erfolgt individuell nach den jeweiligen Baumaßnahmen und den jeweiligen Objekten. Der Verwaltungsvorschlag für die Berücksichtigung bei dieser Maßnahme ist der Anlage B zu entnehmen.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

| | |
|--------------------------------------|--|
| Betroffene (s) Produkt(e): | |
| 111-14 | Gebäudemanagement |
| HSP 7.1 | Die Struktur, Profilbildung und Ausstattung der Schulen und der Bibliotheken bedarfsgerecht anpassen |
| HSP 7.2 | Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche als Orte der Bildung und Erziehung bedarfsgerecht anpassen oder weiterentwickeln |
| Z 7 | Sicherung des chancengleichen Zugangs zu einem bedarfsgerechten und vielfältigen Bildungsangebot für ein lebenslanges Lernen |
| Ordentlicher Ergebnishaushalt: | - |
| Außerordentlicher Ergebnishaushalt: | - |
| Finanzhaushalt: | <u>Inv-Nr.: I23018-200 Grundschule Gesmold (Olthausweg 10)</u> Planübertrag: 100.000,00 € Plan: 500.000,00 € Gesamt: 600.000,00 € verfügbar: 600.000,00 € |
| Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre: | Ein Budget für die Baumaßnahme ist im Investitionsprogramm 2024 – 2026 noch nicht veranschlagt und dieses kann erst erfolgen, sofern die Voraussetzungen gem. §12 Abs. 2 KomHKVO erfüllt sind. |