Stadt Melle
Die Bürgermeisterin

Informationsvorlage 01/2023/0205

Amt / Fachbereich	Datum
Gebäudemanagement	24.08.2023

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Gebäudemanagement und des Ausschusses für Bildung	**24.08.2023**		**Ö**

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Vorstellung der Machbarkeitsstudien zu den Oberschulstandorten

Der nachfolgende Sachverhalt wird den Ausschussmitgliedern zur Kenntnis gegeben.

Sach- und Rechtslage

Die Ergebnisse der im Anhang beigefügten Machbarkeitsstudien werden im Rahmen der Sitzung erläutert.

Ergänzend wird nachfolgend in den Sachverhalt eingeführt und auf die Methodik der Machbarkeitsstudien eingegangen:

Angelehnt an die fortlaufenden Entwicklungen in der Schullandschaft sowie den Entwicklungen von Lehr- und Lernanforderungen hat die Stadt Melle im Jahr 2018 ein einheitliches Raum- und Funktionsprogramm für die Meller Schulen entwickelt. Dieses ist Grundlage bei größeren Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sowie für den Neubau von Schulgebäuden. In diesem Standardraumprogramm werden beispielsweise die Anzahl und Mindestgrößen für verschiedene Unterrichts- und sonstige Funktionsräume (zum Beispiel Klassenräume, Differenzierungsräume, Naturwissenschaftliche Fachräume und sonstigen Funktionsflächen).
Um aktuelle und zukünftige Änderungs- und Anpassungsbedarfe für die gem. Standardraumprogramm notwendigen Flächen an den Schulstandorten zu ermitteln, wurden die vorhandene Raumkapazitäten (Unterrichtsräume, Differenzierungsräume, Fachräume, Betreuungsräume, Lehrerzimmer etc.) mit den Anforderungen des Standardraumprogramms der Stadt Melle abgeglichen.
Das Standardraumprogramm bildet hierbei die aktuell überwiegend anzutreffenden Lehr- und Lernwelten in Klassenraumzuordnungen ab. Moderne Lehr- und Lernformen (zum Beispiel offene Lernhäuser) werden nicht durch das Standardraumprogramm abgebildet.
Durch den Abgleich mit dem Standardraumprogramm wurden für mehrere Schulstandorte Anpassungsbedarfe unterschiedlicher Größenordnung identifiziert. Diese sollten im Rahmen von zu erstellenden Machbarkeitsstudien weiter differenziert werden.
Überwiegend lässt sich der notwendige Raumbedarf aus der Zügigkeit und insbesondere den Anforderungen an den Ganztag und den Differenzierungsräumen ableiten. Erhöht wird das Defizit durch fehlende oder zu geringe Lagermöglichkeiten und Technikräumen.

Zielsetzung und Aufgabenstellung der Machbarkeitsstudien
Im Rahmen der Machbarkeitsstudien sollen die ermittelten Fehlbedarfe überprüft und in ein architektonisches Gerüst überführt werden. Je Standort sollten verschiedene Umsetzungsvarianten erarbeitet werden und die Ergebnisse in Form der baulich denkbaren Lösungen in einen Kostenrahmen überführt werden. Zuvor wurde je Schulstandort eine definierte Zügigkeit festgesetzt.
Da in der Schulbezirkssatzung der Stadt Melle für die Oberschulen jedoch bewusst keine Schulbezirke gebildet wurden, ist eine genaue Prognose der Zügigkeiten pro Schule pro Jahrgang nicht möglich. Daher ist Basis für die Oberschulen bspw. mindestens eine Dreizügigkeit, welche sich durch etwaige Spitzen bei der Gesamt-Schülerprognose ergibt.
Neben der Deckung der ermittelten Raumbedarfe in Verbindung mit der Abbildung des Raumprogramms für die jeweilige Zügigkeit ist die energetische Sanierung der Bestandsimmobilien bei den einzelne Varianten zu betrachten und in der Kostenschätzung zu berücksichtigen.
So unterscheiden sich die Untersuchungsvarianten je Schulstandort u.a. hinsichtlich der geplanten Eingriffe in den Bestand und den Umfang etwaiger Erweiterungsbauten oder zum Beispiel der Betrachtung als Neubauvariante. Das Maß an Neu- oder Umbauten beeinflusst maßgeblich die Ergebnisse der Kostenschätzung, da für eine Bestandssanierung geringere Kostenansätze gewählt werden als für einen Neubau anfallen.

Eine Festlegung oder Favorisierung einer Lösung erfolgt nicht innerhalb der Ausarbeitung. Es wird lediglich dargestellt, in welchen Konstellationen eine Dreizügigkeit an den jeweiligen Standorten realisiert werden kann. Eine inhaltliche und fachliche Auseinandersetzung, außerhalb der obligatorischen technischen Prüfung durch das Gebäudemanagement, fand bis zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht statt, da die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie als

Motor/Start des jetzigen Prozesses gesehen werden kann.

Ergebnisse der Studien

Es wird an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass die einzelnen Varianten lediglich mögliche Denkszenarien abbilden und noch keinen abgeschlossenen architektonischen Entwurf darstellen. Es handelt sich um Grundlagen um in den Diskussionsprozess und die Entscheidungsfindung zur Umsetzung einer gezielten Variante einzusteigen. Ebenfalls zu berücksichtigen ist die Tatsache, dass die ermittelten Werte um eine gewisse Risikovorsorge ergänzt wurden, welche u.a. den noch nicht feststehenden Planungszeitraum abdecken soll.

a. Grund- und Oberschule Buer
    a. Variante zwei Standorte- ca. 47,3 Mio. €
    b. Variante „Querspange“ ca. 52 Mio. €
    c. Variante „Andocken“ ca. 53 Mio. €
    d. Variante „Alles neu“ ca. 60,8 Mio. €
b. Oberschule Neuenkirchen
    a. Variante „Erweiterung durch Anbau“- ca. 21,9 Mio. €
    b. Variante „Bestandserweiterung Klein“- ca. 24,9 Mio. €
    c. Variante „Bestandserweiterung groß“- ca. 27,6 Mio. €
c. Oberschule Melle-Mitte
    a. Variante „Anbau klein“- ca. 17,8 Mio. €
    b. Variante „Anbau groß“- ca. 22 Mio. €
    c. Variante „Alles neu“- ca. 41 Mio. €

Sämtliche Varianten bilden die Anforderungen gemäß Standardraumprogramm ab, unterscheiden sich jedoch bzgl. funktionaler Anordnungen der Räume, Eingriffe in die Bestandsstruktur, Erhalt oder Abriss bestehender Gebäudeteile usw.
Inhaltlich wurde sich noch auf keine Umsetzungsvariante festgelegt. Dies ist Bestandteil der anstehenden Betrachtungen im begonnen Prozess zur Schulentwicklung.
Basis ist derzeit eine Dreizügigkeit je Oberschulstandort in Verbindung mit dafür notwendigen Raumkapazitäten für Mensa, Aufenthalt, Klassenräumen, Lehrerzimmern, Lagerflächen, Technikflächen etc.

Abgrenzung zum beziehungsweise Einbezug der ermittelten Ergebnisse im Schulentwicklungsprozess

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudien bilden eine erste Diskussionsgrundlage für die tiefergehenden Betrachtungen im Schulentwicklungsprozess, der sich aktuell lediglich auf die drei Oberschulstandorte bezieht. Die Grundschulen Gesmold und Eicken-Bruche werden über die Prioritätenliste des Gebäudemanagements separat betrachtet und umgesetzt. Die Sanierung der Grundschule Buer ist abhängig vom Schulentwicklungsprozess der Oberschulen, da es sich um eine Grund- und Oberschule (GOBS) handelt. Das ermittelte Investitionsvolumen bedingt aus Sicht der Verwaltung die Auseinandersetzung mit der Schulstandortentwicklung in Melle im Allgemeinen, zumal die aktuellen Schülerzahlprognosen keine durchgehende Dreizügigkeit an allen drei Standorten hergeben.
Ziel der Machbarkeitsstudien war und ist es, abzubilden ob beziehungsweise wie das Standardraumprogramm gegebenenfalls je Standort umgesetzt werden könnte. Dies konnte je Standort bestätigt werden. Ziel des beginnenden Prozesses ist es nicht „Einsparpotenziale“ zu identifizieren und die Schulen möglichst „günstig“ zu ertüchtigen. Vielmehr stellt sich die Frage, wie angesichts des zeitlichen Handlungsdrucks das festgestellte Investitionsvolumen zukunftsorientiert und bedarfsgerecht zur Ausgestaltung einer qualitativ hochwertigen Meller Schullandschaft eingesetzt werden kann. Eine Reduzierung des Prozesses auf eine „feste Summe“ je Standort ist nicht zielführend, da die Ergebnisse der Machbarkeitsstudien auf einer statischen Größe, nämlich „benötigte Flächen je Standort nach Standardraumprogramm“ basieren und damit die Komplexität des Prozesses nicht fassen.
Die benannten Investitionsvolumina sind anzuwenden, wenn bereits die Entscheidung steht, alle Standorte „lediglich“ nach Standardraumprogramm jeweils dreizügig zu ertüchtigen und

sich auf eine Variante je Standort geeinigt wurde. Dies ist noch nicht der Fall. Ersichtlich ist, dass auch auf Grund der gesetzlichen Vorgaben zukünftig viel Geld in die Schullandschaft investiert werden muss- neben schulfachlichen Belangen eben auch die Zielsetzung der gesetzlich geforderten Klimaneutralität der kommunalen Gebäude.

Strategisches Ziel

Handlungsschwerpunkt(e)

Ergebnisse, Wirkung
(Was wollen wir erreichen?)

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

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