

| | | |
|--|---------------------|---|
| Fachbereich, Fachdienst, Sachbearbeitung II.1FD Schule Sport und Kultur | Datum 14.08.2018 | Vorlagen-Nr. XVIII/0557 B01 / S01 |
|--|---------------------|---|

| Beratungsfolge | Sitzungsdatum | Beratungsergebnis | Abstimmungsergebnis | | | geänderte Beschluss- empfehlung |
|----------------|---------------|-------------------|---------------------|------|-------|---------------------------------------|
| | | | Ja | Nein | Enth. | |
| Fraktion | | | | | | |
| Schulausschuss | 14.08.2018 | | | | | |

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur Schulentwicklung Hier: Lisa-Tetzner-Schule

Sachdarstellung:

Die Stadt Barsinghausen unterhält im Schulzentrum „Am Spalterhals“ neben dem Hannah-Arendt-Gymnasium (HAG) die Lisa-Tetzner-Oberschule (LTS). Aufgrund der erheblichen baulichen Mängel sowie des wachsenden Schulplatzbedarfes in der Stadt wurde die „PD – Berater der öffentlichen Hand“ beauftragt, im Rahmen eines baulichen Realisierungsvariantenvergleichs auf konzeptioneller Ebene zu überprüfen, inwiefern ein Weiterbetrieb der LTS am derzeitigen Standort qualitativ und wirtschaftlich möglich und empfehlenswert ist. Alternativ sollte untersucht werden, ob eine Fusion der LTS mit der bestehenden KGS Goetheschule im Vergleich geeigneter erscheint. Im Zusammenarbeit mit der Verwaltung wurden fünf bauliche Realisierungsvarianten erarbeitet und auf grundstücksspezifische, technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit überprüft:

Variante 1:

Sanierung des Gebäudeteils D der LTS am Standort Schulzentrum

Variante 2:

Ersatzneubau des Gebäudeteils D der LTS an der gleichen Stelle am Standort Schulzentrum

Variante 2a:

Ersatzneubau des Gebäudeteils D der LTS am Schulzentrum neben dem Bestandsgebäude mit nachgelagertem Abriss des bestehenden D-Traktes

Variante 3:

Erweiterung durch Ersatzneubau des Verwaltungstraktes am Standort der KGS

Variante 4:

Errichtung eines Ergänzungsgebäudes am Standort der KGS

Zunächst ermittelte PD die Ist-Flächen der KGS und der LTS und glich diese mit der Schulentwicklungsplanung der Stadt und dem Standardraumprogramm der Stadt Hannover ab. Auf diese Weise wurden die erforderlichen Soll-Flächen für den Standort am Schulzentrum sowie für den Standort Goethestraße ermittelt. Die Untersuchung hat gezeigt, dass die derzeit vorhandenen Flächen im Bestandskonzept der LTS nicht ausreichend sind. Darüber hinaus besteht für die Bestandsflächen ein erheblicher Sanierungsbedarf. Auch am Standort Goethestraße wäre bei der gemeinsamen Beschulung der Lernenden der KGS und der LTS ein Ergänzungsgebäude erforderlich, um die notwendigen Flächen herzustellen.

In einem nächsten Schritt untersuchte PD die Grundstücke im Hinblick auf ihre jeweiligen Erweiterungsmöglichkeiten und entwickelte fünf verschiedene Standortvarianten. Anschließend entwickelte das Büro schematische Baukörper als Ergebnis der diagnostizierten Flächenbedarfe zur Darstellung des Raumprogramms, sodass erforderliche Flächenkapazitäten zur Abdeckung der prognostizierten Schulentwicklungsplanung abbildbar wurden. In der Folge wurden alle Standortvarianten im Hinblick auf folgende Aspekte untersucht:

- Flächenkonzept,
- Kosten,
- Termin- und Zeitplanung,
- Qualitative Einordnung der Variante,
- Methodische Kostenannahme (Investitionskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Interimskosten) sowie
- Risiken.

Es ist zu beachten, dass bei den Flächenkonzepten lediglich Raumprogramme konzeptionell als Gebäude entwickelt wurden. PD hat keine Vorentwurfs- oder Entwurfsplanungen entwickelt, da dies nicht dem Auftrag entsprach. Auch alle Kosten sind auf Basis von Flächenkennwerten (Baukostenindex (BKI), Vergleichsprojekte) ausschließlich konzeptionell entwickelt worden und dienen als Grundlage für eine vergleichende Wirtschaftlichkeitsberechnung unter Berücksichtigung eines Lebenszyklusansatzes. Die tatsächlichen projektspezifischen Kosten müssen im Rahmen einer nachfolgenden Planung gebäudebezogen und auf Grundlage der Anforderungen des jeweiligen Grundstückes sowie im Einklang mit dem Nutzer ermittelt werden.

Zusätzlich zu der reinen Kostendarstellung der jeweiligen Kostengruppen wurden die Investitions- und Betriebskosten indiziert, um die zu erwartende Preisentwicklung über den Betrachtungszeitraum abbilden zu können. Um eine ganzheitliche Kostendarstellung der Varianten abzubilden, wurden auch Transaktions- und Verwaltungskosten je Variante berücksichtigt. Zudem untersuchte PD alle Varianten auf ihre jeweiligen Risiken. Dabei wurde nach Planungsrisiken, Baurisiken, Betriebsrisiken und Instandhaltungsrisiken differenziert, sodass anschließend phasenbezogen für jede Variante entsprechende prozentuale Risikoaufschläge kalkuliert wurden.

Zu Variante 1:

Sanierung des Gebäudeteils D der LTS am Standort Spalterhals

Bei dieser Variante bleibt der D-Trakt erhalten und wird komplett saniert. Durch Grundrissoptimierungen sollen die prognostizierten Flächenanforderungen abgebildet werden; das dringend sanierungsbedürftige Gebäude soll zudem an die heutigen, modernen Standards angepasst werden, um auch den Brandschutzanforderungen gerecht zu werden.

Die Außenhülle (Fassade, Fenster, Dach) bleibt ebenso wie das bestehende Kellergeschoss erhalten. Aufgrund der Gebäudestruktur muss die Anordnung der Klassenräume strukturell erhalten bleiben, allerdings ist angedacht, zusätzliche, innenliegende Räume im Flurbereich durch ein Raum-in-Raum-System zu ergänzen, welche dann direkt mit den Klassenräumen verbunden werden und beispielsweise als Differenzierungsräume, Materiallager o.ä. genutzt werden könnten. Somit kann der großzügige Flurbereich unter Berücksichtigung des Brandschutzes zusätzlich nutzbar gemacht werden.

Aufgrund der verfügbaren Kapazitäten im Gesamtgebäude werden die Fachräume für Naturwissenschaften, Technik, Informatik, Kochen, Textil und Kunst in dieser Variante weiter gemeinsam mit dem HAG genutzt werden. PD hat keine Betrachtung der gemeinsam genutzten Räume durchgeführt, sondern lediglich den D-Trakt analysiert und bewertet. Während der Bauzeit werden die Schülerinnen und Schüler interimswise in Container ausgelagert. Dabei handelt es sich um eine Containeranlage bestehend aus 120 Containern à 2,44 m x 6,06 m, die für eine schulische Nutzung geeignet sind.

Zu Variante 2:

Ersatzneubau des Gebäudeteils D der LTS an der gleichen Stelle am Standort Schulzentrum

Bei dieser Variante würde der D-Trakt komplett abgerissen und an gleicher Stelle flächen- und strukturoptimiert neu errichtet. Auch hier erfolgt weiterhin eine gemeinsame Nutzung der Fachräume mit dem HAG, welche nicht in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung eingeflossen ist.

Während der baulichen Umsetzung der Variante 2 muss als Interimslösung ebenfalls auf eine Containeranlage zurückgegriffen werden.

Zu Variante 2a:

Ersatzneubau des Gebäudeteils D der LTS am Schulzentrum neben dem Bestandsgebäude mit nachgelagertem Abriss des bestehenden D-Traktes

Diese Variante beschreibt eine Abwandlung der Variante 2. Hierbei würde zunächst ein Neubau des D-Traktes errichtet; nach Fertigstellung des Neubaus wird der alte D-Trakt abgerissen. Ein wirtschaftlicher Vorteil ist durch den Wegfall der Kosten für die Container-Lösung festzustellen.

Zu Variante 3:

Erweiterung durch Ersatzneubau des Verwaltungstraktes am Standort der KGS

Diese Variante beschreibt die Zusammenführung der LTS und der KGS am Standort Goethestraße. Die LTS würde auslaufen und als KGS weitergeführt werden. An dem Standort würden dann rund 1.300 Schülerinnen und Schüler beschult werden. Das erfordert eine Raum- und Flächenergänzung des Schulstandortes. In der Variante 3 würde der derzeit als Verwaltungstrakt genutzte Gebäudeteil abgerissen und durch einen größeren, zweigeschossigen Ersatzneubau an gleicher Position ersetzt, der zusätzliche Unterrichtsräume, Fachunterrichtsräume, Verwaltungs- und Sanitärbereiche beinhaltet. Aufgrund der bereits derzeit zu geringen Pausenflächen des Schulhofes wird eine Erweiterungsprüfung des Schulhofes im Osten des Standortes empfohlen. Auch bei dieser Variante müsste eine Auslagerung der Lernenden während der Bauzeit erfolgen, fällt aber kleiner aus als in den Varianten 1 und 2. Benötigt werden 26 Container à 2,44 m x 6,06 m, die im Wesentlichen durch die Verwaltung genutzt werden.

Zu Variante 4:

Errichtung eines Ergänzungsgebäudes am Standort der KGS

Diese Variante sieht einen zweigeschossigen Ergänzungsneubau, welcher räumlich an das östliche Treppenhaus des Bestandsgebäudes anschließt, vor. Der Neubau beinhaltet allgemeine Unterrichtsräume, Differenzierungsräume, Fachräume, Verwaltungsbereiche und Sanitärbereiche. Eine Interimslösung ist bei dieser Variante nicht erforderlich. Durch den Neubau fallen weitere Bereiche des Schulhofes weg, sodass auch hier eine Erweiterungsprüfung des Schulhofes im östlichen Bereich empfohlen wird.

PD empfiehlt die Variante 4, da diese verschiedene qualitative und wirtschaftliche Vorteile zeigt. Alle weiteren Varianten zeigen im Vergleich zur Variante 4 über den Betrachtungszeitraum wirtschaftliche Nachteile. Die untersuchte Variante 1 zeigt zwar wirtschaftliche Vorteile im Hinblick auf die Investitionskosten, wird jedoch aufgrund nachteiliger Lebenszykluskosten und qualitativer Einschränkungen des Bestandsbaukörpers nicht empfohlen.

Für eine letztendliche Standortentscheidung für die LTS wird die Verwaltung neben der reinen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nun auch schulfachlichen und pädagogischen Aspekte untersuchen.

Gleichstellungsrelevante Aspekte, die die Beteiligung der Gleichstellungsbeauftragten erforderlich machen, sind nicht gegeben.

Beteiligung Rechnungsprüfungsamt
Stellungnahme:

Unterschrift Verwaltungsvorstand BM/EstR

gez. Lahmann