

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

<b>↳ Beratungsfolge</b>	Sitzungstermin	TOP
Schulausschuss	09.11.2020	
Kreisausschuss	19.11.2020	

### **Betreff:**

Baulicher Zustand des Gebäudes II der Alexander-von-Humboldt-Schule Kooperative Gesamtschule Wittmund; hier: Zukünftiges Raumprogramm der Schule und weiteres Vorgehen

### **Sachverhalt:**

Nach dem Brand der Alexander-von-Humboldt-Schule Kooperative Gesamtschule Wittmund (KGS) in 2013 wurde ein umfangreiches Raumprogramm gemäß 108 Abs. 2 Niedersächsisches Schulgesetz (NSchG) für die Schule erstellt (Vorlagen Nr. 0013/2014). In der Sitzung am 10.12.2019 wurden der Sanierungsbedarf und die damit verbundenen Kosten des Gebäudes II mitgeteilt. Die Verwaltung wurde beauftragt, das vorhandene Raumprogramm unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu aktualisieren und eine Kostenschätzung aufgrund des sich daraus ergebenden Raumbedarfes zu erstellen (Vorlagen-Nr. 0184/2019).

Wie in der Sitzungsvorlage 0184/2019 ausgeführt, sieht das Architekturbüro CHF die Möglichkeit, den Bereich Westtrakt durch eine energetische Sanierung zu ertüchtigen, während eine Sanierung des Osttraktes und der Türme als wirtschaftlich nicht sinnvoll angesehen wird.

Ausgehend von diesen Feststellungen wurden Gespräche mit der Schule über den künftigen Raumbedarf und die Nutzung der vorhandenen Gebäude geführt. Dabei wurde von allen Beteiligten der Neubau des Osttraktes und der Türme am Gebäude I und die weitere Nutzung des Westtraktes einschl. Mensa und Aula am Gebäude II als eine gute Lösung angesehen. Der Westtrakt könnte nach Aussage der Schule zukünftig für die Oberstufe genutzt werden, Mensa und Aula würden weiterhin allen Klassen zur Verfügung stehen. Ein Lageplan ist als Anlage 1 beigefügt.

### **Aktualisierung des Raumprogramms aus 2014**

Bei der Ermittlung des Raumbedarfes ist zu berücksichtigen, dass die Anzahl der vorzuhaltenden Räumlichkeiten von der Entwicklung der Schülerzahlen und der sich daraus ergebenden Zügigkeiten der Schule abhängig ist. Die neue Berechnung zeigt, dass auch zukünftig von einer 8-Zügigkeit auszugehen ist. Aus der Zügigkeit lässt sich der Bedarf an allgemeinen Unterrichtsräumen (AUR) sowie Fachunterrichtsräumen errechnen. Im nunmehr vorliegenden Raumprogramm (siehe Anlage 2) wurden die Anforderungen an eine moderne Schule, insbesondere im Hinblick auf die Inklusion und den Ganztagsunterricht,

berücksichtigt. Festgestellt wurde, dass in erster Linie bei den Fachunterrichtsräumen ein veränderter Bedarf gegeben ist (z. B. Differenzierungsräume zur individuellen Förderung, Fahrradwerkstatt usw.). Eine Gegenüberstellung des Bestandes und des daraus resultierenden Bedarfes an Räumen ist ebenfalls dem beigefügten Raumprogramm zu entnehmen.

### **Flächenansatz**

Bislang wurden bei der Erstellung von Raumprogrammen die veralteten Schulbauhandreichungen des Landes Niedersachsen angewendet. Dort wird für die Flächenberechnung von allgemeinen Unterrichtsräumen eine Größe von 2 m<sup>2</sup> pro Schülerinnen und Schüler (SuS) empfohlen. Die Deutsche Gesellschaft Unfallversicherung (DGUV) empfiehlt mittlerweile eine Grundfläche von 2,5 m<sup>2</sup>, so dass dieser Wert zu Grunde gelegt wurde. Unter Berücksichtigung dieses Flächenansatzes und des notwendigen Raumbedarfes lässt sich feststellen, dass eine Flächenreduzierung in den Nutzflächen nicht möglich ist. Bei einem Neubau lässt sich voraussichtlich eine Optimierung der Verkehrsflächen erreichen.

### **Kostenschätzung entsprechend dem erarbeiteten Raumprogramm**

Auf Grundlage des Raumprogramms wurde das Architekturbüro CHF Architekten mit der Ermittlung der Kosten für einen Neubau beauftragt.

Die Kosten für einen Neubau am Gebäude I wurden mit ca. 5,5 Mio. EUR ermittelt. Da noch keine Entwurfsplanung vorliegt, handelt es sich um eine grobe Schätzung. Zu der Summe von 5,5 Mio. EUR ist noch eine außerordentliche Abschreibung in Höhe von ca. 138.000 EUR hinzuzurechnen. Die Kosten für eine energetische Sanierung des Westtraktes belaufen sich entsprechend der Kostenschätzung aus 2019 zuzüglich einer prozentualen Kostensteigerung von 3 % auf ca. 2.680.000 EUR. Insgesamt würden sich nach dieser Schätzung Gesamtkosten von ca. 8,2 Mio. EUR ergeben.

Aufgrund vieler Unwägbarkeiten und da mit einem Bau frühestens in 2022/2023 begonnen werden kann, sollte aus Sicht der Verwaltung mit einem Kostenvolumen von ca. **8,4 Mio. EUR** gerechnet werden. Hingewiesen wird darauf, dass in dieser Summe Einrichtungskosten noch nicht enthalten sind.

Wollte man am Standort Gebäude II an gleicher Stelle einen Neubau errichten, würden sich die Baukosten auf ca. 5,7 Mio. EUR belaufen. Auch hier würde man einschließlich der energetischen Sanierung des Westtraktes zu Baukosten von ca. **8,4 bis 8,5 Mio. EUR** kommen. In diesem Fall müssten der Schule jedoch über einen längeren Zeitraum mobile Klassenräume zur Verfügung gestellt werden. Sofern für alle Räume für die Zeit der Bauphase Ersatz geschaffen werden müsste (Worst-Case-Szenario), wäre jährlich mit Kosten von ca. 450.000 EUR zu rechnen und auch die Standortfrage für eine Containeranlage einer solchen Größe zu klären.

### **Finanzierung:**

Förderprogramme von Bund und Land für Schulneubauten gibt es derzeit nicht. Ein Darlehen aus der Kreisschulbaukasse kann beantragt werden.

### **Fazit**

Aus Sicht der Verwaltung wird ein Neubau als Ersatz für die Türme und den Osttrakt als Anbau an das Gebäude I vorgeschlagen. Alle Fachräume könnten im Gebäude I konzentriert werden und durch einen Neubau ist mit einer Verringerung der laufenden Betriebskosten und der Kosten der baulichen Unterhaltung zu rechnen. Außerdem entfallen die Kosten für mobile Klassenräume. Im Anschluss sollte eine energetische Sanierung des Westtraktes des Gebäudes II erfolgen, wobei der Umfang der Arbeiten aufgrund des Altbaubestandes sorgfältig abgewogen werden muss. Weitere Erläuterungen werden in der Sitzung gegeben.

**Finanzierung:**

<p>1. Gesamtkosten ca. 8.400.000</p> <p>keine</p> <p>€ <input type="checkbox"/></p>	<p>2. jährliche Folgekosten</p> <p>Neubau: keine</p> <p>Abschreibung (90 Jahre) 64.444,44 und Zinsen durchschnittlich 29.966,67</p> <p>energ. Sanierung: Abschreibung (Restlaufzeit 37 Jahre) 70.270,27 und Zinsen durchschnittlich 13.433,33</p> <p>€ <input type="checkbox"/></p>	<p>3. objektbezogene Einnahmen</p> <p>keine</p> <p>€ <input checked="" type="checkbox"/></p>
---	---	--

Haushaltsmittel

Produktkonto:

- Noch zur Verfügung: €
- stehen nicht zur Verfügung

**Beschlussvorschlag:**

Dem der Vorlage beigefügten Raumprogramm für den Neubau eines Teiles der Alexander-von-Humboldt-Schule Kooperative Gesamtschule Wittmund wird vorbehaltlich der Benehmensherstellung durch die Nds. Landesschulbehörde zugestimmt. Der Osttrakt mit den Türmen ist abzureißen und am Gebäude I ein Ersatzbau zu errichten. Nach der Erstellung des Neubaus ist der Westtrakt energetisch zu sanieren. Die Mittel sind in den Haushalt 2021 ff. einzustellen.

Wittmund, den 28.10.2020

Abstimmungsergebnis:			
<b>Fraktion</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
<b>Kreisausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
<b>Kreistag</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

gez. *Stigler (Amtsleiter)*

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Raumprogramm