

Ortsrat Helstorf

Helstorf, den 27.03.2015

Sehr geehrter Herr Schillack,

Sehr geehrter Herr Knigge,

Stadtverwaltung  
STADT a RBGE

30. März 2015

bei der Überprüfung der Vorlagen:

1. Verwaltung zum Raumprogrammes Grundschulen Helstorf u. Mandelsloh bei ang. 190Ss
2. Aussagen der Verwaltung zu den aufgelisteten Kriterien

haben sich erhebliche, für uns oft nicht nachvollziehbare Differenzen ergeben. Die genannten und leider veröffentlichten Zahlen und Aussagen sind in der Summe falsch und geben ein falsches Bild wieder. Damit haben sie u.E. nicht zu einer Versachlichung beigetragen und den Abwägungsprozess zusätzlich belastet.

Wir bitten Sie, in der zu erwartenden Drucksache der Verwaltung unsere Zusammenstellung so wie in unseren beiden Anlagen aufgeführt, mit aufzunehmen. Es entspricht der Vereinbarung in der Arbeitsgruppe, dass die Verwaltung diese Argumente natürlich kommentieren sollte.

Ferner erbitten wir eine Erklärung über die Sanierungskosten (s.Drucksache200/2012) in Helstorf. Hier werden für 429m<sup>2</sup>BGF (Bauabschnitt 1991) 321.750.-€ zu viel an Sanierungskosten ausgewiesen.

Mit freundlichen Grüßen,

für den Ortsrat Helstorf

(Ute Bertram-Kühn

Ortsbürgermeisterin Helstorf)

(Manfred Lindenmann

Fraktionssprecher Bündnis90/Die Grünen im Ortsrat Helstorf)

(Jens Metterhausen

Fraktionssprecher CDU im Ortsrat Helstorf)

(Hans-Jürgen Kassebeer

Fraktionssprecher SPD im Ortsrat Helstorf

**Vereinbarte Kriterien  
(Vertraulichkeit/Verantwortlichkeit)**

Ziel Definition	Kriterium	Helstorf	Mandelsloh	Gewichtung = 27 Kriterien x 20 Werte	Kommentare OR-Helstorf	
Schülerbeförderung	Festlegung 2 oder 3 Züge, aber inklusiv (Darstellung der Berechnung)	532 T€ für eine Dreizügigkeit (70 qm x 4 x 1.900 € + 4 Räume)	532 T€ für eine Dreizügigkeit (70 qm x 4 x 1.900 € + 4 Räume)		Warum keine Planung auf 3-Züge? Bei den zu erwartenden Schülerzahlen 2019/20+20/21 ist eine 3-Zügigkeit nötig.	
	je weniger desto besser	unter Annahme einer Fusion im Schuljahr 2016/2017: 16/17: 111 17/18: 101 18/19: 100 19/20: 108 20/21: 112	unter Annahme einer Fusion im Schuljahr 2016/2017: 16/17: 79 17/18: 85 18/19: 81 19/20: 80 20/21: 68	5	Neue Zahlen! Es sind nur Schüler aus Mandelsloh / Helstorf einzurechnen. Die Schüler aus den anderen OT fahren jetzt schon.	
	je sicherere Verbindung desto besser	Schulwegsicherheit sichere Verbindung zum Objekt von der Bushaltestelle Bushaltestelle am Schulgebäude Schulwegsicherheit sichere Verbindung zum Objekt von der Bushaltestelle Bushaltestelle am Schulgebäude	Schulweg ist sicher und 282m lang	Schulweg ist sicher und 147m lang	25	Ideale Busumsteigeanlage in Helstorf. Absolut Ungeeignete Bushaltestelle für ~150 Schüler in Mandelsloh.
	je sicherere Verbindung desto besser	ungefährdete An- und Abfahrtswege für Eltern/Kinder (privat)	Soll: 30 Ist: 15	Soll: 30 Ist: 30		Helstorf: Weitere Parkmöglichkeit „Schockenkammer“
	Direkte-Verbindung je mehr Parkplätze desto besser	Sehlerbeförderung ohne-Umstiege (IST)-Parksituation vor der Schule (IST)-Parksituation vor der Schule	15 Parkplätze	30 Parkplätze	0	Helstorf: Weitere Parkmöglichkeit „Schockenkammer“
Technische Ausstattung	je neuer desto besser	Baujahr der Bauabschnitte	1.BA - 1966 (1053m² BGF) 2.BA - 1991 (429m² BGF)	0		
	je schneller desto besser	Geschwindigkeit Internetverbindung	Telekom@school ca. 2 Mbit/s.	10	Helstorf: V-dsl 50Mbit htp. Bei höherem Bedarf Anschluss an Glasfaser sofort möglich. Liegt an der Straße. Dann bestimmen nur noch die Endgeräte die Geschwindigkeit.	

## Vereinbarte Kriterien (Vertraulichkeit/Verantwortlichkeit)

Ziel Definition	Kriterium	Helstorf	Mandelsloh	Gewichtung = 27 Kriterien x 20 Werte	Kommentare CR-Helstorf
je weniger desto besser	Rückzahlungsforderungen Land/Zuschüsse	0	evtl. 29.049,24 Euro Erstattung (je nach Rechtsauffassung KP II Mittel)	10	Evtl.? Dann keine Bewertung möglich!
je günstiger desto besser	Restbuchwerte ohne Sporthalle/Sportplatz/Spielgeräte Aufschlüsselung Gebäude/Restbuchwerte Grund: Vermarktungschance	685.750,07 €	858.124,11 €	40	Trotz höherem Buchwert ist die Vermarktung der GS Mandelsloh einfacher und somit die „Verluste“ minimiert. Besser 400t€ bekommen und 460t€ Verluste buchen als 685t€ Verluste durch Leerstand/Abriß.
je höher desto besser (Spareffekte)	Gebäudekosten variabel (wegfallend) ohne baul. Unterhaltung/Haustechnik	ca. 27.000 € pro Jahr	ca. 35.000 € pro Jahr	15	egal da die „besseren“ hohen variablen Kosten am späterem Standort auch anfallen.
Belastung des Haushalts minimieren	Gebäudekosten fix (bis zum Zeitpunkt der Nachnutzung)	pro Jahr: Bauunterhaltung (GB): 7.932,- € Energie (Frostschutz): 3.500,- € Gebäudevers.: 446,63 € Abschreibung: 9.761,40 € Summe: 21.640,03 € pro Jahr:	pro Jahr: Bauunterhaltung (GB): 7.278,- € Energie (Frostschutz): 4.100,- € Gebäudevers.: 441,54 € Abschreibung: 13.237,04 € Summe: 25.056,58 € pro Jahr:	15	Die AFA wird unter Punkt 11 (Restwert) indirekt bewertet. Unbedeutende Unterschiede.
In die Umgebung einfügen	Ästhetik und Praktikabilität	<b>Schlachtschiff</b> Kompakt im Raum zweigeschossig "Bildungswerkstatt"	<b>Bildungsdorf</b> Durchgängig Krippe/KiGa/Schule	40	Helstorf: Haus des Lernens! "Schlachtschiff" ist eine negative Vorbewertung. Kompakte, energetisch vorteilhafte Bauweise. Mandelsloh: Verwinkelte und lange Wege. Unübersichtliche Rettungswege für ortsfremde Einsatzkräfte.
je weniger Baukosten desto besser	Kosten Umsetzung räumliches pädagogisches Konzept, inklusive Sanierungskosten Minimierung Baukosten (Kostenschätzung für eine teilgebundene Ganztagschule mit Unterstützung Hort)	3,06 Mio. € (Bau) +132 T€ (Außenanl.) +1,12 Mio. € (Sanierung) = 4,3 Mio €	2,2 Mio. € (Bau) +250 T€ (Außenanl.) + 540 T€ (Sanierung) = 3 Mio. €	80	Zu Ungunsten Helstorf: erhebliche Fehler in Planung und Berechnung. Falsche Sanierungskosten. #Verweis auf Planungskorrektur OR Helstorf.# Siehe Anlage.
mehr Nutzungsmöglichkeiten	Funktionalität der Außengelände	unverändert, bzw. nach Bau verbessert	unverändert, bzw. nach Bau verbessert	40	Helstorf: Großzügiger und übersichtlicher Außenbereich mit reichlich Spiel- und Sportmöglichkeiten. Mandelsloh: Komplette Neuanlage der Außenfläche incl. Sportfläche. Durch neue Gebädefläche verbaut.

Finanzen

## Vereinbarte Kriterien (Vertraulichkeit/Verantwortlichkeit)

Ziel Definition	Kriterium	Helstorf	Mandelsloh	Gewichtung = 27 Kriterien x 20 Werte	Kommentare OR-Helstorf
Bau	je weniger Fläche fehlen desto besser	1.530	1.160	0	Woher kommen diese Zahlen??*Andere Berechnung siehe Anlage; Berechnung OR.
	Sofortige Nutzung für Übergangslösung Handicaps	keine besonderen baulichen Vorrichtungen für Inklusionsfähigkeit, nicht Rolli-gerecht, ohne Rolli-WC	keine besonderen baulichen Vorrichtungen für Inklusionsfähigkeit, EG ist Rolli-gerecht, Rolli-WC vorh.	10	
	Jeder Raum muss von allen Schülern zugänglich sein	nicht optimal, 2-3 Räume im EG nur indirekt erreichbar	komplett Barrierefrei	20	<b>Bestandsschutz!</b> ? Kein Neubau, Umbau 5 AUR sind Rolli-gerecht. Direkter Zugang zu allen Fachräume ist möglich (Raumtausch)
	große Halle ist besser	Sportstunden-3-zülig-Schule BGF Sporthalle variable Schulinutzung, paralleler Sportunterricht	744 m² BGF 1 Sportübungseinheit	30	Richtig. Sporthalle Helstorf ist auch bei 3-Züligkeit pädagogisch ausreichend.
pädagogischer Nutzen	je kürzer der Weg desto besser	40 m	60 m	5	Helstorf: Sporthalle mit direktem Zugang zur GSI Nutzung als Pausenhalle bei Regen. Schüler tragen Hausschuhe. Kein Umweg über das Außengelände notwendig.
	Nutzungsmöglichkeiten für Schulsport Qualitätsmesser	Anlagenverzeichnis 20 91	Anlagenverzeichnis 20 91	5	
	Nutzungsmöglichkeiten für Schulsport, Qualität der Ausstattung	vor + nach Erweiterung: Kleinspielfeld, Laufbahn (50m x 4) Weitsprung (2 Bahnen) Gymnastikwiese	nach Erweiterung: Kleinspielfeld, Laufbahn (50m x 4) Weitsprung (2 Bahnen)	20	Infrastruktur ist in Helstorf vorhanden und muß nicht erst gebaut werden. Kostenermittlung für Mandelsloh? Darstellung der Planung für Mandelsloh irreführend.
Qualität der Kooperation	Qualität der Kooperation	+/-	+	5	Helstorf: Ferienangebote der KiTa stehen auch den Schülern zur Verfügung. Verträge KITas & GS vorhanden. Personelle Probleme? Kooperationsverträge liegen auch für Helstorf und Esperke vor.
	Machbarkeit, eventuell Kosten	Sporthalle ist abgetrennt vom Schulgebäude für Vereins-sport weiter nutzbar	Sporthalle ist abgetrennt vom Schulgebäude für Vereins-sport weiter nutzbar	5	Für Helstorf ist dann eine neue Heizung notwendig.

## Vereinbarte Kriterien (Vertraulichkeit/Verantwortlichkeit)

Standortfaktoren	Ziel Definition	Kriterium	Helstorf	Mandelsloh	Gewichtung = 27 Kriterien x 20 Werte	Kommentare OR-Helstorf
	Die Rolle der Schule	Wie prägt Schule das Dorfleben? Kulturelles Leben	Dorfwerkstatt Seniorentreffpunkt Kaffeewerkstatt Hausaufgabenhilfe 2 Flohmärkte/Jahr 1 Büchermesse/Jahr	Musikschule 1x nachmittags	30	3 Flohmärkte (2x Kleiderbörse, Lady's Second Hand) Stadteibücherei Kinder & Erwachsene. Börsen sind an Helstorf vertraglich gebunden! Offener Bücherschrank. Senioren Computerkurs, Spielplatz befestigt/Rasen/Sand/Gummi.
	Ist Schule-kulturelles Zentrum?	Zentrale Lage			30	JAI Mitten im Dorf, Ortsbildprägend zahlreiche außerschulische Aktivitäten. Wohnbebauung ist um die GS gewachsen. Räumliche Nähe des Bundeswehrstandortes.
	je mehr raumordnerische Optionen desto besser (aber gegen Standorterhalt ?)	Nachnutzungsmöglichkeiten, raumordnerische Optionen	nicht störendes Gewerbe, + Bauplätze (Wohnen)	Bauplätze (Wohnen)	20	Raumordnung (RROP) Kooperierendes Kleinzentrum. Ausgleich bzw. Kooperation der beiden Dörfer zum Kleinzentrum. Helstorf: Konkrete Nachnutzungsmöglichkeit ist durch die Raumaufteilung des Gebäudes (Schlachtschiff) schlecht gegeben. Mandelsloh: Dienstleistungen, RA, Betreuung. Kleingewerbe. Ergänzung des Seniorenwohnkonzeptes.
	je vielfältiger desto negativer für den Erhalt des Standortes	Vielfalt der Nachnutzungsmöglichkeiten			20	Helstorf: Konkrete Nachnutzungsmöglichkeit ist durch die Raumaufteilung des Gebäudes (Schlachtschiff) schlecht gegeben. Mandelsloh: Dienstleistungen, Rechtsanwalt, Büroräume, Betreuung. Ergänzung des geplanten Seniorenwohnkonzeptes.
	Außerunterrichtliches Angebot	Lage der Schule im weiteren Umfeld			10	Außerschulische Lernorte in Helstorf: Wald, Heide, Kita, CVJM. Heimatmuseum

Mandelsloh -> mögliche sukzessive Umsetzung bis 2019 (Optimalfall)

Helstorf -> müsste auslagern (Container pro Jahr ca. 24 T€ je nach Raumbedarf)

## Auswertung des Raumprogrammes Grundschulen Helstorf und Mandelsloh

### Ortsrat Helstorf

hier: Auswertung und Anmerkungen des Ortsrates Helstorf zur Tabelle „Raumprogramm bei angen. 190 Schüler“ der Stadt Neustadt; Anfragen an die Stadt Neustadt

Raumprogramm bei angen. 190 Schülern	GS Mandelsloh	GS Helstorf
(1) Allgemeiner Unterricht	In Mandelsloh bestehen z.Zt. 8 AUR; durch die Umnutzung fallen 3 AUR weg somit müssen 3 AUR gebaut werden entspricht 192 m <sup>2</sup> neu <i>In der Kostenaufstellung sind zwei Räume nicht enthalten (Hort/AUR 7+8)</i>	In Helstorf bestehen 2 AUR mit je 2X80m <sup>2</sup> und 6 AUR mit 64 m <sup>2</sup> ; durch Umnutzung fallen 4 AUR weg und 4 AUR müssten gebaut werden;
(2) Differenzierungsräume –klein-	1 Differenzierungsraum ist vorhanden, 3 Differenzierungsräume sollen gebaut werden => in Skizze sind nur zwei neue eingezeichnet => somit fehlt in der Skozze ein eingezeichneter Raum von 20 m <sup>2</sup>	<i>In Helstorf werden 4 Differenzierungsräume eingeplant</i>
(3) Lehrmittelsammlung, Schulbuchlager	Soll im Dachgeschoss untergebracht werden	In Helstorf soll eine Umwandlung erfolgen sowie ein Raum 20m <sup>2</sup> gebaut werden => muss nicht gebaut werden, da in Helstorf ein Keller (insgesamt 134 qm) vorhanden ist indem die Lehrmittel bisher auch gelagert werden. <i>Somit können 20 m<sup>2</sup> eingespart werden</i>
(6) Werken/Kunst	Es fehlt in der Zeichnung/Darstellung die Erweiterung um 15qm	80 m <sup>2</sup> neu eingeplant
(12) Therapie-, Ergoraum	Umwandlung eines Raumes (18m <sup>2</sup> ) => nicht in Skizze gefunden, ferner soll der Raum eine Größe von 20m <sup>2</sup> haben, es fehlen 2m <sup>2</sup> <i>- in Skizze nicht gefunden</i>	In Helstorf ist der Raum wie gefordert als neu mit 20m <sup>2</sup> eingeplant
(14) Schulleitung	26m <sup>2</sup> ist vorhanden, erforderlich sind aber 30 m <sup>2</sup> => <i>somit fehlen 4 m<sup>2</sup></i>	Hier durch Umnutzung 30m <sup>2</sup> vorhanden
(15) Sekretariat	17m <sup>2</sup> sind vorhanden; erforderlich sind aber 20 m <sup>2</sup> => <i>somit fehlen 3 m<sup>2</sup></i>	Hier durch Umnutzung 20m <sup>2</sup> vorhanden
Kopierer/Materiallager	Soll im Bereich GD/Treppe aufgestellt werden => <i>deckt sich nicht mit der Zeichnung</i>	

(16) Krankenzimmer/Liegeraum	Soll mit 10 m <sup>2</sup> in einem AUR eingebracht werden	Neubau von 10 m <sup>2</sup>
Krankenzimmer/Sanitätsraum	Soll mit 20 m <sup>2</sup> in einem AUR eingebracht werden Dieser ungenutzte AUR kann die Anforderungen mit Beratungszimmer 30qm, Sozialarbeiter 15qm, Krankenzimmer/Liegeraum 10m <sup>2</sup> , und Krankenzimmer/Sanitätsraum 20m nicht erfüllen (zusammen 75 m <sup>2</sup> , <b>es fehlen 32m<sup>2</sup> + m<sup>2</sup> für Flurflachen</b> )	Neubau mit 20 m <sup>2</sup> => sollte aber ins Erdgeschoß verlegt werden
(19) Sozialarbeiter	Soll mit 15m <sup>2</sup> s.o. in einem AUR eingebracht werden	Neubau mit 15m <sup>2</sup>
(20) Beratungslehrer/Elternsprechzi mmer	Soll mit je 15m <sup>2</sup> (30m <sup>2</sup> ) s.o. in einem AUR eingebracht werden	Neubau mit je 15m <sup>2</sup> (30m <sup>2</sup> )
(22) Flur/Treppenhaus/Fahrstuhl	Klärungsbedarf über die Angaben Sind die Flurbereiche für die AUR 4, 7+8 einbezogen? In der Darstellung nicht klar dargestellt	Klärungsbedarf über 295 m <sup>2</sup> Neubau =>
(24) WC-Anlagen		
Lehrer Behinderten WC		2 Anlagen in Helstorf nicht notwendig, 1 Anlage ist ausreichend
Schüler/behinderten WC	Sind die Schüler WC im Hortbereich einbezogen?	2 Anlagen in Helstorf nicht notwendig, 1 Anlage ist ausreichend (z.B. KGS mit 1600 Ss nur ein behinderten WC im Erdgeschoss für Lehrer und Schüler)
(26) Pausenhalle	101m <sup>2</sup> vorhanden	110 m <sup>2</sup> vorhanden
(27) Dienstzimmer Hausmeister	Neubau mit 15 m <sup>2</sup>	Vorhanden mit 10,8m <sup>2</sup> => es fehlen <b>3,2m<sup>2</sup></b>
(28) Hausmeister-Werkstatt (Brennofen)	13 m <sup>2</sup> vorhanden + Keller => keine Angaben zur Kellergroe, bisher wurde der Keller nicht erwähnt und ist bei Schulbesichtigungen nie erwähnt bzw. begangen worden;	41 m <sup>2</sup> vorhanden
(29) Stuhllager	Neubau mit 30 m <sup>2</sup> => in der Skizze nicht gefunden	134 m <sup>2</sup> Keller vorhanden
(30) betriebstechnische Funktionsräume	sind mit 29,55 m <sup>2</sup> angegeben, ferner sollen hier noch 8 m <sup>2</sup> angebaut werden;	Hier sind 48,6 m <sup>2</sup> vorhanden => sollen aber noch 8m <sup>2</sup> angebaut werden; <b>Umkleideraum könnte auch im Keller eingerichtet werden</b>
(31)	Mensa liegt außerhalb des Schulgebäudes, kein WC für Schüler,	

Mittagsesseneinnahme/Mensa	keine Garderobe für Schüler dadurch müssen die Schüler sich Ankleiden und aus dem Schulgebäude zur Mensa gehen, Offene Posten: Überdachung in den Kosten eingerechnet? Kosten für Abriss Lehrerhaus eingerechnet? Mietausfall eingeplant? Bausubstanz Lehrerhaus überprüft? Verkehrswert des Hauses eingerechnet Wo ist in der Skizze das Lager für den Musikraum?	
----------------------------	--	--

**Ergebnis unserer Prüfung des Raumbedarfs:**

Für Mandelsloh sind ca. **189m<sup>2</sup>** Raumbedarf nicht eingerechnet, in Helstorf sind ca. **40m<sup>2</sup>** zuviel berechnet. Schon allein mit diesen Zahlen wäre die Differenz zwischen beiden Standorten fast ausgeglichen. Der nördliche Neubauteil in Mandelsloh für Schule und Hort ist in dem Planungsentwurf enthalten, aber in die Kostenberechnung überhaupt nicht einbezogen worden. Neben den Unterrichtsräumen (AUR 7+8) ist noch eine weitere Neubaufäche von ca. **350m<sup>2</sup>** nicht mitberechnet worden. Das bedeutet, dass die Berechnung der Bausumme in Helstorf eher günstiger sein muss als in Mandelsloh.

Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung der Um- bzw. Anbauten insbesondere unter Berücksichtigung der Energetische Situation ist nicht berücksichtigt.

Nach wie vor vermissen wir Aussagen, wie die Verwaltung die Umsetzung des Ratsbeschlusses: „abgestimmte Entwicklung in dem kooperierendes Kleinzentrum Helstorf/Mandelsloh“ umzusetzen gedenkt. Insbesondere unter der Voraussetzung das in Helstorf/Luttmersen der größte Arbeitsgeber Neustadts, die Bundeswehrkaserne, mit weit über 1000 Arbeitsplätzen angesiedelt ist.