

Stellungnahme des Fachdienstes Immobilien zu Anfragen in der Sitzung des Schulausschusses am 28.09.2021

Gemäß den Anfragen aus der Sitzung des Schulausschusses am 28.09.2021 wird vom Fachdienst Immobilien eine qualitative Betrachtung und Prüfung zweier weiterer Varianten zur Standortentscheidung des Schulstandortes in der Ortschaft Mandelsloh oder der Ortschaft Helstorf durchgeführt.

Dazu wird auf Grundlage des erarbeiteten Raumprogramms, der ermittelten Kostenkennwerte des Büros Bauart Architekten und unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Bausubstanz eine orientierende Betrachtung einer Neubauvariante an beiden Standorten untersucht.

Einleitung

Im Rahmen dieser Stellungnahme wird Bezug genommen auf die Darstellung der Standorte Mandelsloh und Helstorf mit Sanierungs- und Erweiterungskosten sowie fiktiven Neubaukosten gemäß Beschlussvorlage Nr. 2021/220.

Zur Orientierung werden die in der Vorlage 2021/220 aufgeführten Varianten beziffert und hier noch einmal aufgeführt.

Variante Mandelsloh 1	Variante Helstorf 1	Variante Neubau „auf der grünen Wiese“ (neuer Standort)
Sanierung des gesamten vorhandenen Schulgebäudes und Erweiterung; Sanierung der Sporthalle	Sanierung des gesamten vorhandenen Schulgebäudes und Erweiterung; Abbruch der vorhandenen Turnhalle Neubau einer 2-Feld-Sporthalle	Kompletter Neubau eines Schulgebäudes; Neubau einer 2-Feld-Sporthalle
9.130.000,00 EUR	13.290.000,00 EUR	12.120.000,00 EUR

Aufgabenstellung

In der Sitzung des Schulausschusses am 28.09.2021 ergab sich als neue Fragestellung die Betrachtung der folgenden zwei Varianten:

- Neubau am Standort Mandelsloh unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Gebäudesubstanz
- Neubau am Standort Helstorf unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Gebäudesubstanz

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei aufgrund der Kürze der Zeit nur um qualitative Betrachtungen handeln kann, welche hinsichtlich der Kosten orientierenden Charakter aufweisen.

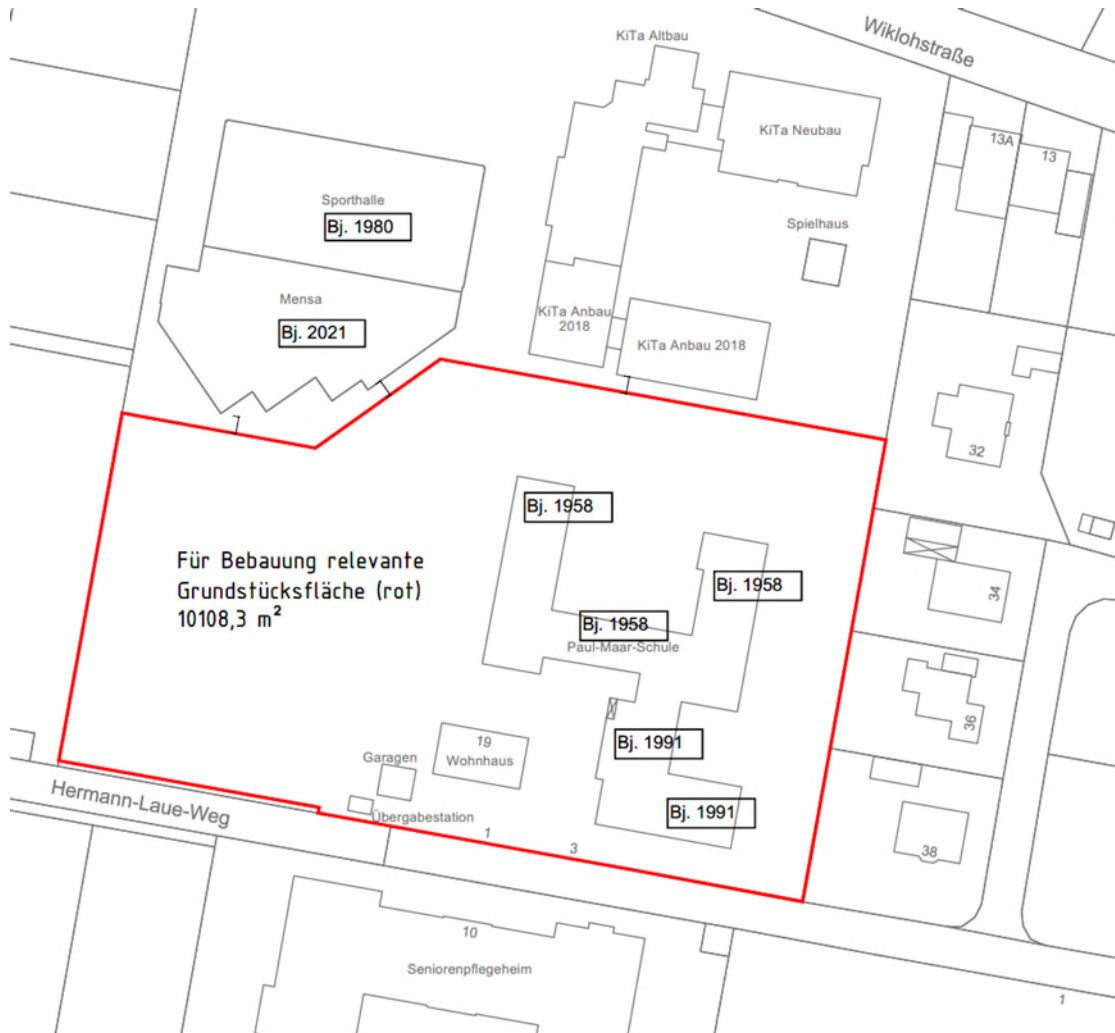
Erhaltenswerte Gebäudesubstanz an beiden Standorten

Für die weitere Betrachtung war zunächst die aus technischer, energetischer und wirtschaftlicher Sicht erhaltenswerte Gebäudesubstanz an beiden Standorten zu ermitteln. Zur Klärung dieser Frage wurde auf Daten aus umfangreichen Gebäudebegehungen und -dokumentationen zurückgegriffen, welche im Jahr 2008 für ALLE seinerzeit im Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge. befindlichen Gebäude durchgeführt wurde. Diese Dokumentation enthält Beschreibungen und Kennwerte einzelner Gebäudeteile sowie der Außenanlagen in Abhängigkeit von Baujahren und/oder Nutzungen sowie eine Fotodokumentation.

Darüber hinaus erfolgte am 29.09.2021 eine umfangreiche Begehung beider Schulgebäude und beider Hallen sowie der Außengelände durch Herrn Völkel und Herrn Homeier.

In den nachfolgenden Abbildungen sind beide Standorte mit Gebäuden und Baujahren sowie Ausschnitte der Fotodokumentationen zu sehen.

Schulstandort Mandelsloh, Lageplan:



Schulstandort Mandelsloh, Fotodokumentation:



Anbau von 1991 mit 3 Klassenräumen
Verwaltungsräumen, Werkraum und WC's



Schulgebäude, Baujahr 1958

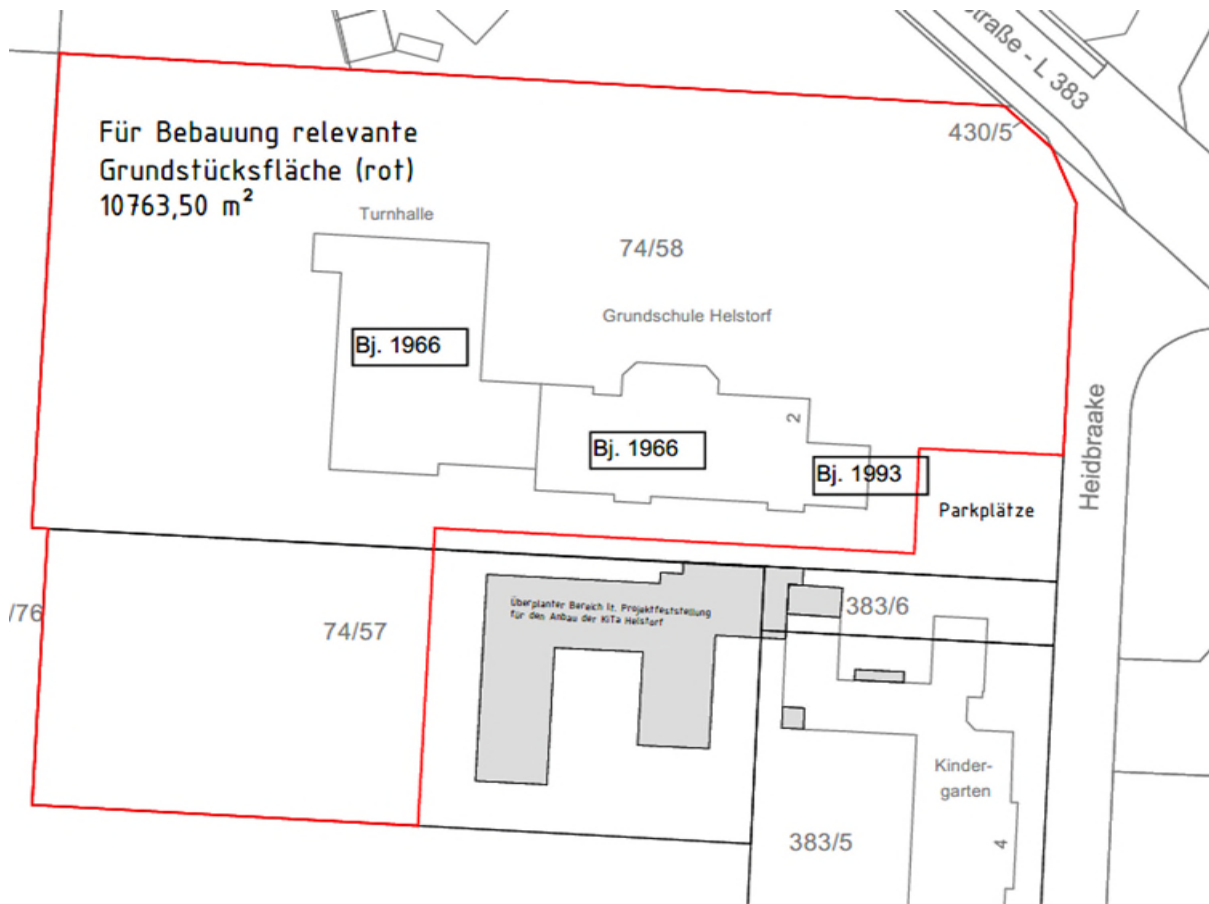


Innenraum Mensa, Baujahr 2021



Ansicht Turnhalle, Baujahr 1980 (noch ohne Mensa)

Schulstandort Helstorf, Lageplan:



Schulstandort Helstorf, Fotodokumentation:



Ansichten Schulgebäude, Baujahr 1966 und 2 Klassenräume 1993



Ansichten Sporthalle, Baujahr 1973

Aus dem Lageplan sowie den Fotos ist zu erkennen, dass die Schulgebäude sowie die Sporthallen in unterschiedlichen Jahren gebaut wurden. Bei der qualitativen Betrachtung der weiteren, vorhandenen Bausubstanz der Schulgebäude an beiden Standorten ist davon auszugehen, dass aufgrund der Baujahre einzelner Gebäudeteile weitere Bausubstanz erhalten und wirtschaftlich saniert werden kann.

Erhaltenswerte Bausubstanz am Schulstandort Mandelsloh

Am Standort Mandelsloh sind erhaltenswert:

- Klassenraumtrakt (3 Klassen) sowie Verwaltungsräume aus dem Jahr **1991** mit einer Bruttogeschossfläche von **509 m²**.
- Werkraum und WC-Anlagen aus dem Jahr **1991** mit einer Bruttogeschossfläche von **140 m²**.
- Sporthalle aus dem Jahr **1980** mit einer Bruttogeschossfläche von **1.654 m²**.

Hier geht der Fachdienst Immobilien davon aus, dass eine Sanierung noch wirtschaftlich darstellbar ist und diese Gebäudeteile nicht abzureißen sind.

Erhaltenswerte Bausubstanz am Schulstandort Helstorf

Am Standort Helstorf sind erhaltenswert:

- 2-geschossiger Klassenraumtrakt (2 Klassen) aus dem Jahr **1993** mit einer Bruttogeschossfläche von **223 m²**.
- Turnhalle aus dem Jahr **1973** mit einer Bruttogeschossfläche von **744 m²**.

Hier geht der Fachdienst Immobilien davon aus, dass eine Sanierung noch wirtschaftlich darstellbar ist und diese Gebäudeteile nicht abzureißen sind.

Vergleichende Betrachtungen

Die nachfolgenden vergleichenden Betrachtungen berücksichtigen die vorgenannten Randbedingungen und werden aus baulicher Sicht vorgenommen. Grundlage bildet das Raumprogramm, welches auch das Büro Bauart verwendet hat.

Das Raumprogramm sieht eine 2-Feld-Sporthalle vor. Das bedeutet, dass die in Helstorf vorhandene 1-Feld-Turnhalle aus baulicher Sicht zwar wirtschaftlich sanierungsfähig ist, aber dennoch NICHT dem Raumprogramm entspricht.

Betrachtung für den Schulstandort Mandelsloh

Für die Werte in der folgenden Tabelle ist Folgendes berücksichtigt:

- Die neu errichtete Mensa bleibt bestehen.
- Die erhaltenswerte Gebäudesubstanz wird saniert (509 m² + 140 m² = 649 m²).
- Der Rest des Schulgebäudes wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt.
- Die Sporthalle wird saniert.

Variante **Mandelsloh 2**

Abriss Schulgebäude		216.000,00 EUR
Sanierung der 2-Feld Turnhalle		1.520.000,00 EUR
Neubau 2,5-zügige Grundschule ohne Mensa		6.135.500,00 EUR
Berücksichtigung der erhaltenswerten Gebäudesubstanz (649 m ² weniger Abriss und weniger Neubau, 649 m ² Sanierung) - Minderkosten		- 360.000,00 EUR
Zwischensumme		7.511.500,00 EUR
Baunebenkosten		1.877.875,00 EUR
Gesamtkosten		9.389.375,00 EUR

Betrachtung für den Schulstandort Helstorf

Der Umstand, dass die vorhandene Turnhalle in Helstorf NICHT dem Raumprogramm entspricht, führt in den Betrachtungen für Helstorf zu DREI Untervarianten, die eine Vergleichbarkeit und Einordnung ermöglichen sollen. Für sämtliche folgende drei Untervarianten in den drei Tabellen ist Folgendes berücksichtigt:

- Es wird eine neue Mensa gebaut.
- Die erhaltenswerte Gebäudesubstanz wird saniert (223 m²).
- Der Rest des Schulgebäudes wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt.

Für die Untervariante **Helstorf 2a** ist zusätzlich zu den obigen drei Kriterien Folgendes berücksichtigt:

- Es wird eine neue 2-Feld-Halle gebaut.

Variante **Helstorf 2a**

Abriss Schulgebäude und Turnhalle		305.000,00 EUR
Neubau 2,5-zügige Grundschule mit Mensa und 2-Feld-Halle		10.100.000,00 EUR
Berücksichtigung der erhaltenswerten Gebäudesubstanz (223 m ² weniger Abriss und weniger Neubau, 223 m ² Sanierung) - Minderkosten		- 124.000,00 EUR
Zwischensumme		10.281.000,00 EUR
Baunebenkosten		2.570.250,00 EUR
Gesamtkosten		12.851.250,00 EUR

Für die Untervariante **Helstorf 2b** ist zusätzlich zu den obigen drei Kriterien Folgendes berücksichtigt:

- Die vorhandene 1-Feld-Turnhalle (jetzige Brutto-Geschossfläche (BGF) = 744 m²) wird saniert. Gegenüber der im Raumprogramm geforderten 2-Feld-Halle (1.600 m² BGF) fehlt somit eine Fläche von $1.600 \text{ m}^2 - 744 \text{ m}^2 = 856 \text{ m}^2$. Zur Herstellung der Vergleichbarkeit wird diese fehlende Fläche von 856 m² als neu zu bauende Fläche gewertet und entsprechend mit Kosten versehen.

Variante **Helstorf 2b**

Abriss Schulgebäude ohne Turnhalle		185.000,00 EUR
Neubau 2-zügige Grundschule mit Mensa		6.800.000,00 EUR
Sanierung der vorhandenen 1-Feld-Halle		900.000,00 EUR
Neubau 856 m ² fehlende BGF		1.650.000,00 EUR
Berücksichtigung der erhaltenswerten Gebäudesubstanz (223 m ² weniger Abriss und weniger Neubau, 223 m ² Sanierung) - Minderkosten		- 124.000,00 EUR
Zwischensumme		9.411.000,00 EUR
Baunebenkosten		2.352.750,00 EUR
Gesamtkosten		11.763.750,00 EUR

Für die Untervariante **Helstorf 2c** ist zusätzlich zu den obigen drei Kriterien Folgendes berücksichtigt:

- Die vorhandene 1-Feld-Turnhalle (jetzige Brutto-Geschossfläche (BGF) = 744 m²) wird saniert. **Es erfolgt keine weitere Raum-Kompensation. ACHTUNG: Damit ist diese Untervariante hinsichtlich des Raumprogramms NICHT vergleichbar, sie wird aus Gründen der Transparenz in dieser baulichen Stellungnahme aufgeführt.**

Variante **Helstorf 2c**

Abriss Schulgebäude ohne Turnhalle	185.000,00 EUR
Neubau 2-zügige Grundschule mit Mensa	6.800.000,00 EUR
Sanierung der vorhandenen 1-Feld-Halle	900.000,00 EUR
Berücksichtigung der erhaltenswerten Gebäudesubstanz (223 m ² weniger Abriss und weniger Neubau, 223 m ² Sanierung) - Minderkosten	- 124.000,00 EUR
Zwischensumme	7.761.000,00 EUR
Baunebenkosten	1.940.250,00 EUR
Gesamtkosten	9.701.250,00 EUR

Zusammenfassung und Einordnung aus baufachlicher Sicht

Im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme zu Anfragen aus der Schulausschusssitzung am 28.09.2021 war eine qualitative Betrachtung zweier weiterer Varianten vorzunehmen. Bei diesen Varianten handelt es sich um einen weitgehenden Neubau an beiden Schulstandorten unter Berücksichtigung von erhaltenswerter Gebäudesubstanz.

Aufgrund von Unterlagen im Fachdienst Immobilien zeigten sich für beide Standorte Gebäudeabschnitte, welche aufgrund ihres Baujahres und ihres Zustandes technisch und wirtschaftlich zu sanieren und daher nicht abzureißen sind. Dies trifft auch für beide Hallen zu.

Ein besonderer Umstand ist die am Standort Helstorf vorhandene 1-Feld-Turnhalle, welche aus baulicher Sicht sanierungsfähig ist, allerdings nicht dem Raumprogramm entspricht.

Es zeigte sich, dass die Vorgehensweise aus Sanierung der erhaltenswerten Gebäudesubstanz sowie Abriss und Neubau der übrigen Gebäudeabschnitte am Standort Mandelsloh zu Gesamtkosten von

9.389.375 EUR

führt.

Dem stehen für den Standort Helstorf - bei gleichem Vorgehen hinsichtlich Sanierung der erhaltenswerten Gebäudesubstanz des Schulgebäudes - je nach Umgangweise mit der vorhandenen 1-Feld-Halle Gesamtkosten von

12.851.250 EUR	Ersatz der 1- Feld-Halle durch neue 2-Feld-Halle
11.763.750 EUR	Sanierung der 1-Feld-Halle und Neubau der zu einer 2-Feld-Halle fehlenden Fläche von 856 m ²
9.701.250 EUR	Sanierung der 1-Feld-Halle, KEINE Kompensation der fehlenden Fläche von 856 m ²

gegenüber.

Sofern das Raumprogramm zugrunde gelegt wird, ergeben sich somit für den Standort Mandelsloh gemäß Kostenindikation geringere Bau- und Sanierungskosten in Höhe von etwa 3,46 Millionen EUR bzw. etwa 2,37 Millionen EUR gegenüber dem Standort Helstorf.

Sofern am Standort Helstorf die vorhandene 1-Feld-Halle saniert wird, zeigen sich dennoch für den Standort Mandelsloh etwa 300.000,- EUR geringere Bau- und Sanierungskosten als für den Standort Helstorf. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass bei dieser Betrachtungsweise das Raumprogramm nicht erfüllt wird und die Halle in Helstorf eine rund 850 m² geringere Bruttogeschossfläche aufweist. Insofern ist hier eine Vergleichbarkeit hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten nicht gegeben, aus Gründen der Transparenz sind die Kostenindikationen mit dargestellt worden.

Zusammenfassend werden aus baufachlicher Sicht folgende wesentliche Unterschiede zwischen den Standorten Mandelsloh und Helstorf gesehen:

- Am Standort Mandelsloh ist bereits eine Mensa vorhanden, die einen Neubauwert von etwa 800.000,-EUR aufweist.
- Am Standort Mandelsloh ist ein größerer Teil des Schulgebäudes, nämlich 649 m², Anfang der 90er Jahre erstellt worden als am Standort Helstorf (223 m²). Das bedeutet, dass in der vorliegenden Betrachtungsweise etwa 426 m² Fläche am Standort Mandelsloh weniger abzureißen und neu zu bauen sind, was einem Kostenvorteil von etwa 295.000,- EUR gegenüber dem Standort Helstorf entspricht.
- An beiden Standorten befinden sich sanierungsfähige Hallen. Die Halle am Standort Mandelsloh erfüllt dabei das Raumprogramm, die dortige Mehrfläche von etwa 850 m² entspricht dabei einem Neubauwert von rund 2,0 Millionen EUR.

Aufgestellt: 04.10.2021
Fachdienstleitung Immobilien
Thomas Völkel

Fachbereichsleitung Infrastrukturen
Jörg Homeier