



SACHVERSTÄNDIGENGEMEINSCHAFT BARTLING
Architekten • Ingenieure • Sachverständige

Überm See 10 • 31535 Neustadt • Tel.: 05072-7720200 • Mail : info@bartling-sv.de

Standortfrage der gemeinsamen Grundschule Mandelsloh/Helstorf

Kostenschätzungen; Gegenüberstellung der Kosten

&

Analyse der bereits erfolgten Untersuchungen



Vorwort

Das Sachverständigen Büro Bartling hat sich auf eigenes Interesse mit der Problematik der Standortauswahl der Grundschule Mandelsloh/Helstorf mit dieser Ausarbeitung beschäftigt. Grundsätzlich ist es uns wichtig, dass die Neustädter Einwohner weiterhin nicht mit wirtschaftlichen Entscheidungen belastet werden, zu welchen es günstigere Alternativen gibt. Gleichzeitig ist es uns wichtig, dass die SchülerInnen sich weiterhin nicht mit der Frage belasten müssen, an welchem Standort der Unterricht stattfinden wird.

Dafür haben wir sämtliche uns vorliegende Ausarbeitungen betrachtet und berücksichtigt. Die bereits vorliegenden Berechnungen wurden im Zweifel erweitert und kontrolliert bzw. kommentiert.

Es sei der Ausarbeitung vorweggenommen, dass weitere detaillierte Berechnungen auf Grundlage unserer Aktenlage nicht möglich waren, aber notwendig sind. Dafür sind umfassende Aufnahmen von Gebäudeteilen notwendig. Der Bedarf an Anbaumaßnahmen müsste mit den handelnden Personen besprochen werden.

Beim Verfassen dieser Ausarbeitung wird deutlich, dass sich eine Frage nach dem Standort gar nicht mehr stellen dürfte. Die Aktenlage hat auf diese Frage bereits eine eindeutige Antwort.



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 – Darstellung der Ortschaften Neustadt am Rübenberge; Vgl. neustadt-a-rbge.de/leben-in-neustadt/stadtinfo/ortschaften/ abgerufen am 25.02.2022	- 9 -
Abbildung 2 – Schülerzahlen im Überblick. Vgl. www.grundschule-mh.de/seite/515556/klassen.html , abgerufen am 25.02.2022	- 10 -
Abbildung 3 - Lageplan Schulstandort Mandelsloh; Vgl. Neustadt am Rübenberge	- 11 -
Abbildung 4 - Lageplan Schulstandort Helstorf; vgl. Neustadt am Rübenberge	- 12 -
Abbildung 5 - Volumenmodell - Erweiterung Grundschule Mandelsloh; vgl. bauart Architekten ...	- 19 -
Abbildung 6 - Volumenmodell - Erweiterung Grundschule Helstorf; vgl. bauart Architekten	- 21 -
Abbildung 7 - Variante Mandelsloh 2; Vgl. Neustadt am Rübenberge	- 25 -
Abbildung 8 - Variante Helstorf 2a; Vgl. Neustadt am Rübenberge	- 26 -
Abbildung 9 - Variante Helstorf 2b; Vgl. Neustadt am Rübenberge	- 26 -
Abbildung 10 - Variante Helstorf 2c; Vgl. Neustadt am Rübenberge.....	- 27 -
Abbildung 11 - Schülerzahlenprognose GS Mandelsloh/Helstorf (I-Variante).....	- 30 -
Abbildung 12 - Einzugsgebiete; Eigene Darstellung.....	- 31 -



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 - Vorliegende Untersuchungen; Eigene Darstellung.....	- 8 -
Tabelle 2 - Raumprogramm, vgl. bauart Architekten - Eigene Darstellung.....	- 17 -
Tabelle 3 - Zusammenfassung Kostenindikation Mandelsloh; Eigene Darstellung - vgl. bauart Architekten	- 18 -
Tabelle 4 - Zusammenfassung Berechnungsgrundlage Mandelsloh; Eigene Darstellung - vgl. bauart Architekten	- 18 -
Tabelle 5 - Zusammenfassung Kostenindikation Helstorf; Eigene Darstellung - vgl. bauart Architekten - 20 -	
Tabelle 6 - Zusammenfassung Berechnungsgrundlage Helstorf; Eigene Darstellung - vgl. bauart Architekten	- 20 -
Tabelle 7 - Zusammenfassung Kostenindikation Neubau; Eigene Darstellung - vgl. bauart Architekten - 22 -	
Tabelle 8 - Zusammenfassung Berechnungsgrundlage Neubau; Eigene Darstellung - vgl. bauart Architekten	- 22 -
Tabelle 9 - Zusammenfassung Berechnungsgrundlage; Varianten - Eigene Darstellung.....	- 23 -
Tabelle 10 - BGF Raumprogramm im Vergleich zu den Varianten - Eigene Darstellung.....	- 23 -
Tabelle 11 - Kosten der Varianten im Vergleich; Eigene Darstellung.....	- 27 -
Tabelle 12 - Ablaufplan; Eigene Darstellung; Vgl. Neustadt am Rübenberge	- 33 -
Tabelle 13 - Pro und kontra Schulstandorte; Eigene Darstellung	- 34 -
Tabelle 14 - Vergleich Ist-Zustand und Raumprogramm; Eigene Darstellung	- 35 -
Tabelle 15 - Ermittlung Kosten für zusätzlichen Bedarf; Eigene Darstellung	- 37 -
Tabelle 16 - Gegenüberstellung Kosten; Eigene Darstellung	- 38 -
Tabelle 17 - Gegenüberstellung Berechnungen; Eigene Darstellung.....	- 38 -
Tabelle 18 - Minimalvariante; Eigene Darstellung	- 39 -
Tabelle 19 - Ablaufplan Varianten; Eigene Darstellung.....	- 39 -
Tabelle 20 - Varianten im Vergleich; Eigene Darstellung	- 40 -



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	- 2 -
Abbildungsverzeichnis	- 3 -
Tabellenverzeichnis	- 4 -
1. Einleitung	- 7 -
1.1 Problemstellung	- 7 -
1.2 Zielsetzung	- 8 -
1.3 Gang der Untersuchung	- 8 -
2. Die derzeitigen Standorte	- 9 -
2.1 Mandelsloh	- 10 -
2.2 Helstorf	- 11 -
3. Mögliche Standorte/Varianten	- 12 -
3.1 Variante Mandelsloh 1	- 13 -
3.2 Variante Helstorf 1	- 13 -
3.3 Variante Neubau „auf der grünen Wiese“ (neuer Standort)	- 13 -
4. Vorliegende Untersuchungen	- 13 -
4.1 Empfehlung zur Gestaltung des Primärschulbereichs in Neustadt am Rübenberge	- 13 -
4.1.1 Anforderungen an Schulen	- 15 -
4.2 Bauart Architekten	- 15 -
4.2.1 Bericht Kurzbegehung / Standort Mandelsloh	- 15 -
4.2.2 Bericht Kurzbegehung / Standort Helstorf	- 16 -
4.2.3 Zusammenstellung Raumprogramm Grundschule Mandelsloh/Helstorf	- 16 -
4.2.4 Kostenindikation – Erweiterung + Umbau Standort Mandelsloh	- 17 -
4.2.5 Kostenindikation – Erweiterung + Umbau Standort Helstorf	- 20 -
4.2.6 Kostenindikation Neubau Schulgebäude, Mensa und Sporthalle	- 22 -
4.2.7 Zusammenfassung Kostenindikation bauart Architekten	- 23 -
4.3 Stadt Neustadt am Rübenberge	- 23 -
4.3.1 Stellungnahme des Fachdienstes Immobilien zu Anfragen in der Sitzung des Schulausschusses am 28.09.2021	- 23 -
4.3.2 Überschlägige Ermittlung der künftigen Bauunterhaltungskosten und des Sanierungsbedarfs	- 28 -



4.3.3	Entwicklung der finanziellen Belastungen für die Neustädter Einwohner durch anstehende Investitionen	- 28 -
4.4	Auswahl eines gemeinsamen Standortes der Grundschule Mandelsloh/Helstorf	- 29 -
4.4.1	Entscheidungskriterien Standort Grundschule Mandelsloh/Helstorf	- 29 -
4.4.2	Prognostizierte Schülerzahlen	- 30 -
4.4.3	Schülerbeförderung	- 31 -
4.4.4	Hausschuhprinzip	- 32 -
5.	Aktueller Stand.....	- 32 -
5.1	Grundschule Mandelsloh/Helstorf: Weiters Vorgehen zur Umsetzung des Ratsbeschlusses sowie des Bescheides des Regionalen Landesamtes für Schule und Bildung.....	- 33 -
6.	Eigene Berechnungen, Vergleiche und Analysen.....	- 33 -
6.1	Pro und kontra Schulstandorte	- 33 -
6.2	Bedarf Raumprogramm im Vergleich zum Bestand.....	- 34 -
6.3	Kostenschätzung.....	- 36 -
6.3.1	Kostenschätzung auf Grundlage von bauart Architekten	- 37 -
6.3.2	Vergleich zur Berechnung vom Fachdienst für Immobilien	- 38 -
6.3.3	Minimal-Variante	- 38 -
6.4	Zeitlicher Ablauf	- 39 -
6.5	Varianten im Vergleich	- 40 -
7	Fazit	- 41 -
8	Empfehlung	- 42 -



1. Einleitung

In den Ortschaften Mandelsloh und Helstorf befindet sich jeweils ein Grundschulgebäude. Beide Schulgebäude fungieren derzeit als eine gemeinsame Grundschule und laufen unter dem Namen Grundschule Mandelsloh/Helstorf. Das Gebäude in Mandelsloh ist das Hauptgebäude und das Gebäude in Helstorf wird als Außenstelle betrieben¹. Aufgrund der „prognostizierten Schülerzahlen des Standorts Helstorf“² ist eine Trennung der Grundschule, in zwei eigenständige Grundschulen nicht möglich.³ „Das Regionale Landesamt für Schule und Bildung hat mit Bescheid vom 19.07.2021 das auslaufende Weiterführen der Außenstelle in Helstorf bis zum 31.07.2023 genehmigt.“⁴ Bereits seit dem Schuljahr 2021/2022 werden die Jahrgänge 1 und 2 vollständig am Standort Mandelsloh untergebracht. Geplant ist weiterhin, dass auch der neue Jahrgang 2022/2023 am Standort Mandelsloh eingeschult wird. Eine Zusammenlegung des Jahrgangs 4 im Schuljahr 2022/2023 würde dazu führen, dass alle Schüler den Standort Mandelsloh besuchen und die Außenstelle fristgerecht zum 31.07.2023 aufgelöst ist.⁵

1.1 Problemstellung

Nach mehreren Untersuchungen zur Standortwahl, „hat die Verwaltung den Standort Mandelsloh empfohlen“⁶. (Vgl. 4.4 Auswahl eines gemeinsamen Standortes der Grundschule Mandelsloh/Helstorf)

Am 30.09.2021 haben die Ortsräte Mandelsloh und Helstorf getagt. Im Ergebnis hat der Ortsrat Helstorf einstimmig für den Standort Helstorf und der Ortsrat Mandelsloh für den Standort Mandelsloh gestimmt.⁷

Im Oktober 2021 wählt der Rat gemeinsam, in einer geheimen Abstimmung, über den neuen Schulstandort. „Gegen sämtliche Empfehlungen der beteiligten Fachleute“⁸ stimmen 21 Ratsleute für den Schulstandort in Helstorf und 19 dagegen.⁹

Prognostiziert wird eine Schülerhöchstzahl im Jahr 2025. Für die Ertüchtigung des Schulstandortes in Helstorf werden mindestens 5 Jahre eingeplant. Ein Umzug könnte frühestens zum Schuljahr 2027/28 erfolgen.¹⁰ Die Schülerhöchstzahl im Jahr 2025 kann durch den neuen Standort nicht aufgefangen werden.

¹ Vgl. grundschule-mh.de, abgerufen am 18.02.2022

² Stadt Neustadt am Rübenberge, Beschlussvorlage Nr.: 2021/220/1

³ Vgl. Stadt Neustadt am Rübenberge, Informationsvorlage Nr.: 2021/288

⁴ Stadt Neustadt am Rübenberge, Informationsvorlage Nr.: 2021/288

⁵ Vgl. Stadt Neustadt am Rübenberge, Informationsvorlage Nr.: 2021/288

⁶ Stadt Neustadt am Rübenberge, Beschlussvorlage Nr.: 2021/220

⁷ Vgl. Stadt Neustadt am Rübenberge, Beschlussvorlage Nr.: 2021/220/1

⁸ Kathrin Götze; Leine-Zeitung; Artikel 16.10.2021

⁹ Vgl. Kathrin Götze; Leine-Zeitung; Artikel 16.10.2021

¹⁰ Vgl. Stadt Neustadt am Rübenberge, Pressemitteilung vom 26.11.2021



1.2 Zielsetzung

Diese Ausarbeitung soll die zur Wahl gestandenen Optionen betrachten und gegenüberstellen. Dabei werden die Kosten, die zeitliche Umsetzbarkeit, sowie der Bestand betrachtet. Die bereits erfolgten Ausarbeitungen werden analysiert und fließen mit in die Ausarbeitung ein.

Ziel ist es die wirtschaftlichste Option, auch im Hinblick auf die Zeit der Umsetzung darzustellen. Dabei wird auch herausgearbeitet welche Variante am praktikabelsten ist.

1.3 Gang der Untersuchung

Als erstes werden die derzeitigen Standorte betrachtet. Die möglichen Standorte/Varianten folgen. Die bereits erfolgten und vorliegenden Untersuchungen werden danach analysiert und in einen Kontext gebracht.

Bei den vorliegenden Untersuchungen handelt es sich um folgende Unterlagen:

Untersuchung	Erstellt von	Datum
Empfehlung zur Gestaltung des Primärschulbereichs in Neustadt am Rübenberge	Institut für Pädagogische Beratung e.V.	Dezember 2013
Bericht Kurzbegehung / Standort Mandelsloh	Bauart Architekten	15.07.2021
Bericht Kurzbegehung / Standort Helstorf	Bauart Architekten	15.07.2021
Zusammenstellung Raumprogramm Grundschule Mandelsloh/Helstorf	Bauart Architekten	09.09.2021
Kostenindikation – Erweiterung + Umbau Standort Mandelsloh	Bauart Architekten	15.09.2021
Kostenindikation – Erweiterung + Umbau Standort Helstorf	Bauart Architekten	15.09.2021
Kostenindikation Neubau Schulgebäude, Mensa und Sporthalle	Bauart Architekten	15.09.2021
Stellungnahme des Fachdienstes Immobilien zu Anfragen in der Sitzung des Schulausschusses am 28.09.2021	Neustadt am Rübenberge; Fachdienst für Immobilien	04.10.2021

Tabelle 1 - Vorliegende Untersuchungen; Eigene Darstellung

Von der Stadt Neustadt am Rübenberge liegen zudem noch eine „Stellungnahme des Fachdienstes Immobilien zu Anfragen in der Sitzung des Schulausschusses am 28.09.2021“, eine „Überschlägige Ermittlung der künftigen Bauunterhaltungskosten und des Sanierungsbedarfs“, sowie eine Informationsvorlage zur „Entwicklung der finanziellen Belastungen für die Neustädter Einwohner durch anstehende Investitionen“ vor, welche ebenfalls in die Ausarbeitung eingeflossen sind.

Die prognostizierten Schülerzahlen werden betrachtet.



Das Raumprogramm wird mit den bereits erfolgten Kostenschätzungen verglichen. Im Anschluss erfolgt ein Vergleich des Raumprogramms mit dem Bestand und eine erneute Hochrechnung der Kosten, welche mit den erfolgten gegenübergestellt wird.

Im Anschluss werden die Varianten verglichen und übersichtlich dargestellt.

Die Ausarbeitung schließt ab mit einer Empfehlung für eine Variante.

2. Die derzeitigen Standorte

Die beiden Gemeinden Mandelsloh und Helstorf sind nordöstliche Ortsteile der Stadt Neustadt am Rübenberge in der Region Hannover in Niedersachsen.



Abbildung 1 – Darstellung der Ortschaften Neustadt am Rübenberge; Vgl. neustadt-a-rbge.de/leben-in-neustadt/stadtinfo/ortschaften/ abgerufen am 25.02.2022

Im Jahr 2013 schreibt das Institut für pädagogische Beratung, dass die Bevölkerungsentwicklung, gerade im Bereich der schulpflichtigen Kinder, abnimmt.¹¹

„An der Grundschule Mandelsloh/Helstorf werden derzeit insgesamt 194 Schülerinnen und Schüler in 10 Klassen unterrichtet. Acht Klassen gibt es am Standort Mandelsloh, zwei am Standort Helstorf“¹².

Schülerzahlen im Überblick

Jahrgang 1	Jahrgang 2	Jahrgang 3	Jahrgang 4
1a (M): 21	2a (M): 18	3a (M): 15	4a (M): 16
1b (M): 19	2b (M): 21	3b (M): 17	4b (M): 16
		3c (H): 18	4c (H): 23

Abbildung 2 – Schülerzahlen im Überblick. Vgl. www.grundschule-mh.de/seite/515556/klassen.html, abgerufen am 25.02.2022

2.1 Mandelsloh

In Mandelsloh leben auf einer Fläche von 11,31 km²¹³ 1224 Einwohner¹⁴. Die Einwohnerzahl auf Grundlage des Einzugsgebiets lag im Jahr 2013 bei 3069 Einwohner, wovon 7,16 % Grundschüler waren.¹⁵ Derzeit wird die Grundschule zweizügig geführt. „Die demografischen Entwicklungen könnten aber auch hier in absehbarer Zeit zu einer ähnlichen Situation wie in Helstorf führen.“¹⁶

Das Schulgebäude „besteht aus verschiedenen Gebäudeteilen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet wurden.“¹⁷ Das erste Gebäude wurde 1958¹⁸ errichtet. (Vgl. Abbildung 3)

Die Schule verfügt über barrierearme Zugänge zu den Klassenräumen, der Horträume, sowie zur Mensa. Ein barrierearmes WC ist vorhanden. Es gibt einen Raum für Gruppenarbeiten.

Ein Krankenzimmer fehlt.¹⁹

Angrenzend an das Schulgebäude befindet sich eine Sporthalle und eine Mensa.

¹¹ Institut für pädagogische Beratung e.V. - Empfehlung zur Gestaltung des Primärschulbereichs in Neustadt am Rübenberge

¹² www.grundschule-mh.de/seite/515556/klassen.html, abgerufen am 25.02.2022

¹³ Vgl. de.wikipedia.org/wiki/Mandelsloh#cite_note-Mandelsloh-1, abgerufen am 25.02.2022

¹⁴ Vgl. www.neustadt-a-rbge.de/leben-in-neustadt/stadtinfo/ortschaften/ortschaft-mandelsloh/, abgerufen am 25.02.2022

¹⁵ Vgl. Empfehlung zur Gestaltung des Primärschulbereichs in Neustadt am Rübenberge, vom Institut für pädagogische Beratung e.V.

¹⁶ Institut für pädagogische Beratung e.V. - Empfehlung zur Gestaltung des Primärschulbereichs in Neustadt am Rübenberge

¹⁷ Bauart Architekten, Bericht Kurzbegehung vom 08.07.2021 – Standort Mandelsloh

¹⁸ Vgl. Überschlägige Ermittlung der künftigen Bauunterhaltungskosten... - Neustadt am Rübenbg. vom 03.08.12

¹⁹ Vgl. Bauart Architekten, Bericht Kurzbegehung vom 08.07.2021



Die folgende Abbildung zeigt den Lageplan des Schulstandortes Mandelsloh.

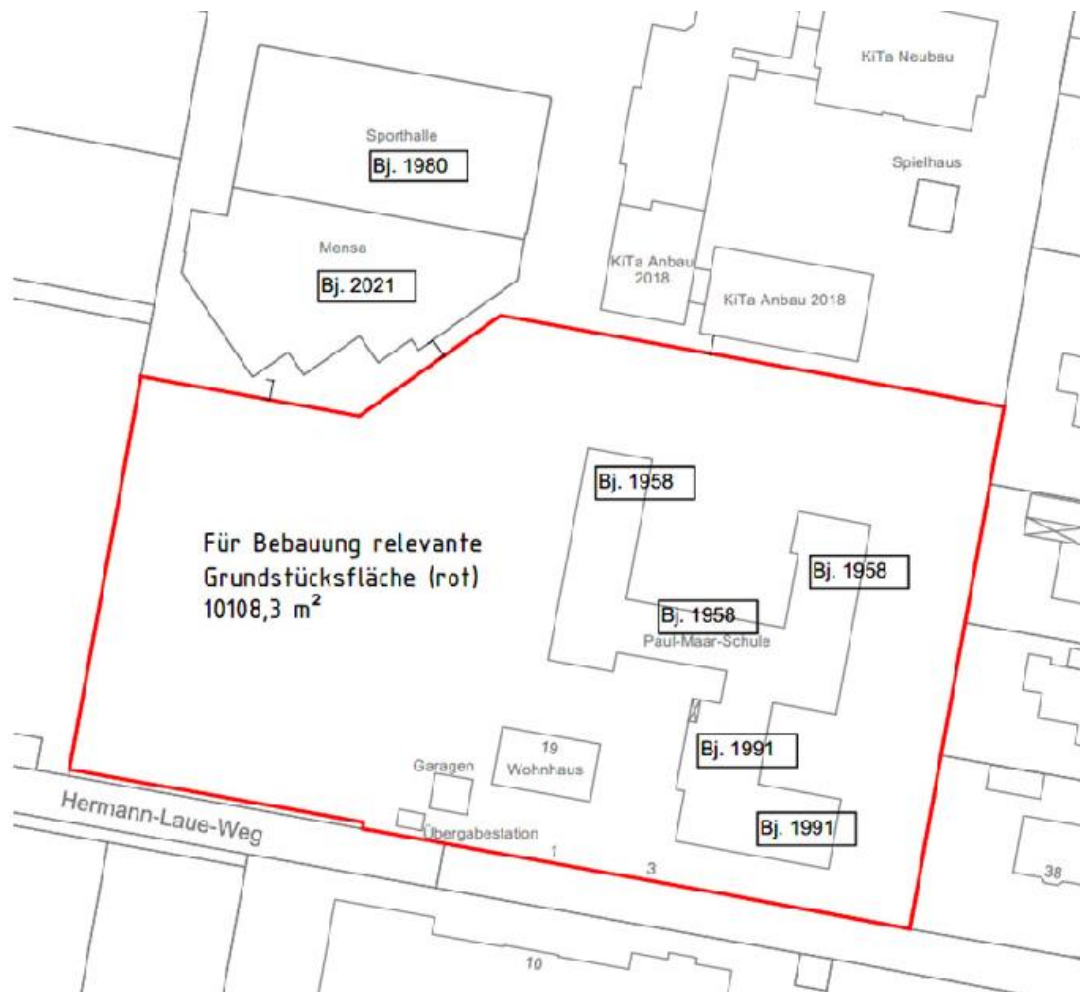


Abbildung 3 - Lageplan Schulstandort Mandelsloh; Vgl. Neustadt am Rübenberge

2.2 Helstorf

In Helstorf leben auf einer Fläche von 5,31 km² 1334 Einwohner²⁰. Die Einwohnerzahl auf Grundlage des Einzugsgebiets lag im Jahr 2013 bei 2587 Einwohner, wovon 4,9 % Grundschüler waren.²¹

²⁰ Vgl. www.neustadt-a-rbge.de/leben-in-neustadt/stadtinfo/ortschaften/ortschaft-helstorf/, abgerufen am 25.02.2022

²¹ Vgl. Empfehlung zur Gestaltung des Primärschulbereichs in Neustadt am Rübenberge, vom Institut für pädagogische Beratung e.V.



Das nicht barrierefreie Schulgebäude wurde 1966²² errichtet.

Es fehlen ein Werkraum, Arbeitsplätze für das pädagogische Personal, Räumlichkeiten für Gruppenarbeiten und ein Krankenzimmer. Die Pausenhalle wird gleichzeitig als Bücherei genutzt.²³

Die folgende Abbildung zeigt den Lageplan des Schulstandortes Helstorf.

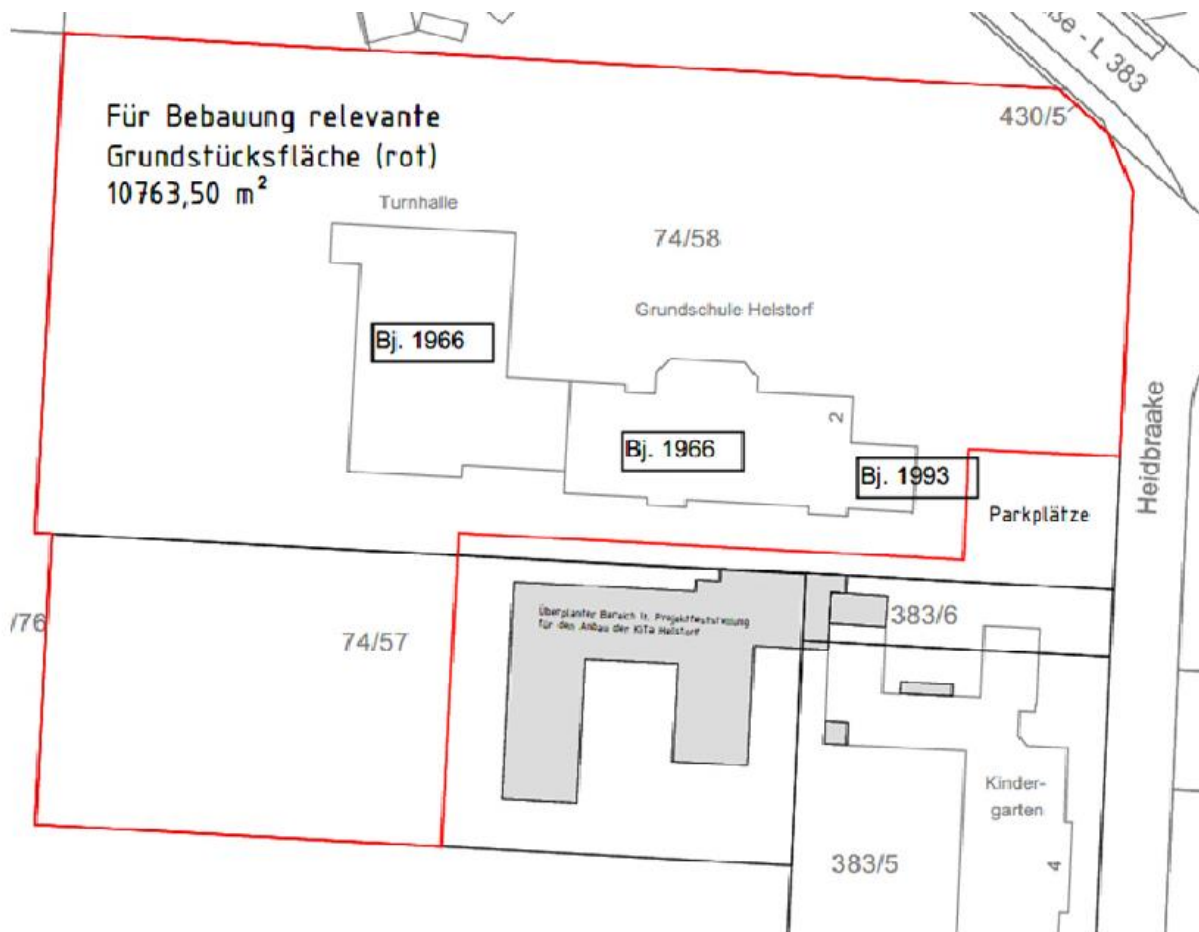


Abbildung 4 - Lageplan Schulstandort Helstorf; vgl. Neustadt am Rübenberge

3. Mögliche Standorte/Varianten

Die beiden vorhandenen Standorte in Mandelsloh oder in Helstorf wurden ergänzt durch die Variante Neubau auf der grünen Wiese.

²² Vgl. Überschlägige Ermittlung der künftigen Bauunterhaltungskosten... - Neustadt am Rübenbg. vom 03.08.12

²³ Bauart Architekten, Bericht Kurzbegehung vom 08.07.2021 – Standort Helstorf



3.1 Variante Mandelsloh 1

Bei der Variante soll das vorhandene Schulgebäude in Mandelsloh saniert und erweitert werden. Die angrenzende Sporthalle soll ebenfalls saniert werden.

3.2 Variante Helstorf 1

Im Falle dieser Variante soll das vorhandene Schulgebäude komplett saniert und erweitert werden. Zusätzlich ist der Abbruch der vorhandenen Turnhalle und der Neubau einer 2-Feld-Sporthalle angedacht.

3.3 Variante Neubau „auf der grünen Wiese“ (neuer Standort)

Bei dieser Variante würde ein neues Schulgebäude mit einer 2-Feld-Sporthalle auf einer grünen Wiese errichtet werden.

4. Vorliegende Untersuchungen

Mit der Standortfrage haben sich bereits mehrere Institutionen/ Büros und Interessengemeinschaften beschäftigt. Die Ergebnisse der erfolgten Untersuchungen werden in dieser Ausarbeitung aufgegriffen und unter den folgenden Punkten beschrieben. Im Anschluss erfolgen eine Analyse und Übersicht.

4.1 Empfehlung zur Gestaltung des Primärschulbereichs in Neustadt am Rübenberge

Das Institut für pädagogische Beratung e.V. hat im Jahr 2013 eine Empfehlung zur Gestaltung des Primärschulbereichs in der Neustadt am Rübenberge vorgestellt. Bei der Ausarbeitung ging es hauptsächlich um eine Gestaltungsempfehlung für die nächsten sechs bis sieben Jahre. Der Zeitraum ist für die heutige Betrachtung irrelevant. Einige Aspekte aus der Empfehlung haben über diesen Zeitraum Bestand, weshalb auf diese Empfehlung Bezug genommen wird.

Das Institut schreibt, dass Grundschulen in erreichbarer Nähe zum Wohnort der Kinder vorfindbar sein sollen. „Gefährliche und lange Schulwege sind unbedingt zu vermeiden. [...] Dem gegenüber steht die politische Überzeugung, dass nur mindestens zweizügige Grundschulen ausreichende



Bildungsförderung für Kinder garantieren.“²⁴ Sollte durch die Kooperation mit einer benachbarten Schule wesentlich ungünstigere Schulwege entstehen, kann die einzügige Schule fortgeführt werden.

„Schulträger sind verpflichtet, Schulen zu errichten, zu erweitern, einzuschränken, zusammenzulegen, zu teilen oder aufzuheben, wenn die Entwicklung der Schülerzahlen dies erfordert.“²⁵

In der Empfehlung heißt es weiter, dass in Neustadt am Rübenberge die Bevölkerung, gerade bei den Personen im schulpflichtigen Alter, bis 2030 stark zurück gehen wird. „Die Zahl der 6- bis 9- jährigen Schüler nimmt bis zum Jahr 2030 um knapp 22 Prozent ab, die der 10- bis 15- jährigen [...] sogar um 29 [...] Prozent.“²⁶

Zum Standort Helstorf heißt es, das bereits jetzt Kinder aus vier Stadtteilen, teils per Regiobus, kommen. Eine zusätzliche Verlängerung des Schulwegs wird nicht empfohlen. Für den Standorterhalt sprechen das großzügige Außengelände mit Spielgeräten. Die positiven Kriterien des funktionierenden Fördervereines und des aktiven Schulleiternrat können in dieser Ausarbeitung nicht mehr berücksichtigt werden und müssten Stand heute neu betrachtet werden. Auf die Gebäudesubstanz wird kein Bezug genommen.

Zum Gebäude der Grundschule Mandelsloh schreibt das Institut, dass dieses energetisch verbessert werden müsste. Ein notwendiges Raumangebot für differenziertes Lernen ist vorhanden, müsste aber erweitert werden. Im Gebäude befindet sich die Stadtteilbibliothek. Das erweiterbare Außengelände ist großzügig. Die Schule nimmt, durch die gute Einbindung in das Stadtleben, an verschiedenen Projekten teil. Kriterien des intakten und aktiven Fördervereines und der Schulleiterschaft können nicht berücksichtigt werden und müssten neu bewertet werden. Auch die gute Ausstattung der Turnhalle und der Computer können in dieser Ausarbeitung keine Berücksichtigung finden.

Als Empfehlung wird ausgesprochen, dass bevorzugt zweizügige Grundschulen gebildet werden sollen. Der Empfehlung folgt eine Gestaltung zur Umsetzbarkeit der Zusammenlegung zweier Grundschulen, worauf in dieser Ausarbeitung kein Bezug genommen wird.

Als Modell 1 wird die Zusammenlegung Helstorf und Mandelsloh thematisiert. Diese Kooperation bietet sich aufgrund der geografischen Nachbarschaft an, heißt es. Bereits im Jahr 2012 haben die Ortsräte der Stadtteile Mandelsloh und Helstorf eine Zusammenlegung beantragt. Empfohlen wird die „Zusammenlegung beider Schulen an einem Standort“²⁷.

²⁴ Institut für pädagogische Beratung e.V. - Empfehlung zur Gestaltung des Primärschulbereichs in Neustadt am Rübenberge

²⁵ § 106 (1) sechster Teil - Niedersächsische Schulgesetz

²⁶ Institut für pädagogische Beratung e.V. - Empfehlung zur Gestaltung des Primärschulbereichs in Neustadt am Rübenberge

²⁷ Institut für pädagogische Beratung e.V. - Empfehlung zur Gestaltung des Primärschulbereichs in Neustadt am Rübenberge



4.1.1 Anforderungen an Schulen

Die Ausarbeitung des Instituts für pädagogische Beratung e.V. verweist auf einige Anforderungen an Schulen, welche ausschnittsweise im Folgenden Stichpunktartig aufgegliedert und im Verlauf der Ausarbeitung berücksichtigt werden:

- Eine Schule muss zweizügig sein (Ausnahme, ungünstige Schulwege bei Zusammenlegung).
- Wenn in zwei oder mehr aufeinander folgenden Schuljahrgängen weniger als 25 Schüler beschult werden, sind diese Jahrgänge in Kombi-Klassen zusammenzufassen.
- Die Klassen von Grundschulen sollen nicht größer sein als 26 SchülerInnen.
- Alle Räume müssen barrierefrei erreicht werden.
- Behindertentoiletten müssen vorhanden sein.
- Räume für differenzierte Unterrichtsgestaltung müssen vorhanden sein.

4.2 Bauart Architekten

Das Büro Bauart Architekten wurde von der Stadt Neustadt am Rübenberge mit einer Kurzbegehung der beiden Standorte beauftragt. Dabei sollte der Zustand der Gebäude erfasst werden. Im Anschluss wurde ein Raumprogramm zusammengestellt. Daraufhin folgten Kostenindikationen bezogen auf die drei Varianten (vgl. Punkt 3).

4.2.1 Bericht Kurzbegehung / Standort Mandelsloh

Am 08.07.2021 erfolgte eine Kurzbegehung des Schulgebäudes, sowie der Sporthalle und den zugehörigen Nebenräumen, in Mandelsloh. Die festgestellten Instandsetzungsmaßnahmen wurden in dem Bericht zusammengefasst. Festgestellt wurden reparable Mängel/Defekte am Klinkermauerwerk, an den Holzfenstern und der Holzaußentür, an der Verschattung und an den Bodenbelägen.

Bauart Architekten empfiehlt einige Bereiche auf Schadstoffe zu untersuchen, erst auf Grundlage dieser Beprobung können Instandsetzungs-, Sanierungs-, bzw. Umbauarbeiten durchgeführt werden. Beprobungen sollten durchgeführt werden im Bereich der Decken und der Leitungen.

Es wird empfohlen ein gesamtheitliches energetisches Sanierungskonzept, für das Schulgebäude und die Sporthalle, aufzustellen.



4.2.2 Bericht Kurzbegehung / Standort Helstorf

Bauart Architekten führten am 08.07.2021 eine Kurzbegehung an der Außenstelle Helstorf und der Sporthalle, sowie der zugehörigen Nebenräume, durch. Festgestellt wurden notwendige Instandsetzungsmaßnahmen an der Außentreppe zum Kellergeschoss und am Mauerwerk, an den Holzfenstern, den Bodenbelägen, der Deckenplatten und an den Heizungsleitungen. Als Grundlage für die Ausführung weiterer Instandsetzungs-, Sanierungs- bzw. Umbauarbeiten wird empfohlen eine Schadstoffuntersuchung an den Bodenbelägen, an den Decken, den Leitungen, am Zuluftkanal und an der Plattenverkleidung durchzuführen.

Darüber hinaus empfiehlt bauart Architekten „die derzeitige Gestaltung der Schulhof- und Spielflächen zu überdenken.“²⁸

In der Fassade und in den Bodenbelägen der Sporthalle wird Asbest vermutet.

Es wird empfohlen ein gesamtheitliches energetisches Sanierungskonzept, für das Schulgebäude und die Sporthalle, aufzustellen.

4.2.3 Zusammenstellung Raumprogramm Grundschule Mandelsloh/Helstorf

Das Büro Bauart Architekten hat ein Raumprogramm (Stand 09.09.2021), zur Ermittlung des Flächenbedarfs, zusammengestellt. Dabei wurden mögliche Räume aufgeführt und der notwendige Bedarf, sowie dessen Größe dargestellt. Die jeweiligen Räume werden ergänzt durch Bemerkungen der Verwaltung, welche mit dem Standardraumprogramm von Hannover und Hamburg verglichen werden. In der Darstellung ist ebenso eine Spalte für Bemerkungen von bauart Architekten vorhanden.

Im Ergebnis werden mit folgenden Räumen geplant:

Raumbezeichnung	Anzahl	Größe / m ²	Gesamt / m ²
Allgemeiner Unterricht			
Klassenräume	10	64	640
Jahrgangsräume oder -flächen („Marktplatz“)	4	64	256
Gruppen-/Differenzierungsräume	5	20	100
Forum/ Aula	1		270
Fachräume			
Bibliothek/ Mediathek	1		64
Fachraum Kunst	1		66
Fachraum Werken	1		66
Fachraum Musik	1		75
Inklusionsraum / Therapieräume/ Sozialräume	2		50
Sport			
Sporthalle (trennbar)	1		990

²⁸ Bauart Architekten, Bericht Kurzbegehung vom 08.07.2021 – Standort Helstorf



Raumbezeichnung	Anzahl	Größe / m ²	Gesamt / m ²
Geräteraum	1		90
Erschließung			193
Toiletten, Umkleiden, Duschen	1		98
Verwaltung			
Büro	1		20
Büro Schulleitung	1		20
Konrektorin	1		15
Lehrerzimmer	1		70
Lehrerküche	1		10
Büro Leitung Ganztagskoordination/Hort	1		20
Personal-/Besprechungsraum Ganztags/Hort	1		30
Kopier- und Kreativbereich	1		6
Materialräume	1		20
Allgemeine Schulflächen			
Sanitär SchülerInnen	1		85
Sanitär Lehrkräfte	1		32
Rollstuhl- WC	1		15
Erschließung			670
Kranken- und Pflegeraum	2	8	16
Hausmeister	1		25
Raum Reinigungskräfte/ Putzmittelraum	1		8
Ganztagsbedarf			
Mensa	1		180
Sanitär Mensa	1		28
Sanitär + Umkleide Personal	1		13
Baubereich	1		64
Gesamt	49		4.305 m²

Tabellen 2 - Raumprogramm, vgl. bauart Architekten - Eigene Darstellung

Die ermittelte Gesamtfläche und die Anzahl der Räume bilden die Basis für die erfolgten Berechnungen und weitere Berechnungen.

Ein direkter Vergleich mit den vorhandenen Schulgebäuden liegt nicht vor und wird im späteren Verlauf der Ausarbeitung erfolgen. (Vgl. 6.2)

4.2.4 Kostenindikation – Erweiterung + Umbau Standort Mandelsloh

Das Büro bauart Architekten hat eine Kostenindikation, für die Kostengruppe 300 und 400, für eine Erweiterung und den Umbau des Standortes Mandelsloh erstellt.



Dabei wurden Kosten ermittelt in Höhe von:

Kostengruppe		Kosten/ €	Gesamt/ €
300 + 400	Umbau Schulgebäude Mandelsloh	2.000.000,00	
300 + 400	Erweiterung Schulgebäude Bestand	3.500.000,00	
300 + 400	Modernisierung Sporthalle	1.520.000,00	
300 + 400	Gesamt		7.020.000,00
700	Baunebenkosten pauschal 30%	2.110.000,00	
	Insgesamt		9.130.000,00

Tabelle 3 - Zusammenfassung Kostenindikation Mandelsloh; Eigene Darstellung - vgl. bauart Architekten

„Die Kostenindikation wurde auf der Grundlage der Baukosten aus dem Buch "BKI - Baukosten, Gebäude Altbau, 2020" mit Stand II/2020 erstellt. Eine Überprüfung der Kosten, die verschiedene Fachbereiche betreffen, sind durch entsprechende Fachplaner zu überprüfen und ggf. anzupassen. Die Kosten wurden auf der Grundlage des Baupreisindex mit Stand II/2021 erstellt. Preissteigerungen bzw. eine Prognose für einen bestimmten Termin sind ggf. zu ergänzen.“²⁹

Als Berechnungsgrundlage dienten der BRI (Brutto-Rauminhalt), die BGF (Brutto-Grundfläche) und die NUF (Nutzungsfläche). Zur Veranschaulichung wurden diese in folgender Tabelle zusammengerechnet.

	BRI/ cbm	BGF/ qm	NUF/ qm
Umbau Schulgebäude Mandelsloh	7.195	1.525	875
Erweiterung Schulgebäude Bestand	6.400	1.600	1.075
Gesamt ohne Sporthalle	13.595	3.125	1.950
Modernisierung Sporthalle	10.270	1.640	1.230
Insgesamt	23.865	4.765	3.180

Tabelle 4 - Zusammenfassung Berechnungsgrundlage Mandelsloh; Eigene Darstellung - vgl. bauart Architekten

Die zugrunde gelegten Mengen (BGF, BRI, NUF) basieren auf dem Raumprogramm (Stand 09.09.2021), den Bestandsunterlagen zum Standort Mandelsloh sowie dem beispielhaften Volumenmodell (Abbildung 5).³⁰

„Für das Bestandsgebäude hat lediglich eine erste Kurzbegehung stattgefunden, bei der ersichtlichen Instandsetzungsmaßnahmen aufgenommen wurden. Die erforderlichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind konzeptabhängig. Vorgaben zu energetischen oder brandschutztechnischen Anforderungen liegen nicht vor. Als Grundlage werden die Kostenkennwerte aus dem BKI für Umbau von Schulen mit dem Mittelsatz angesetzt. Eine nähere Bewertung kann erst nach weiteren Klärungen, einer umfassenden Begutachtung und einer entsprechenden Planung erfolgen. Da für die Kostenindikation kein Entwurf mit Vorgaben zu energetischen oder

²⁹ Bauart Architekten – Kostenindikation – Variante Erweiterung Standort Mandelsloh. Stand 15.09.2021

³⁰ Vgl. Bauart Architekten – Kostenindikation – Variante Erweiterung Standort Mandelsloh. Stand 15.09.2021



brandschutztechnischen Anforderungen und einer geplanten Konstruktion vorliegt, wurden die Kostenkennwerte aus dem BKI für Erweiterung von Schulen mit dem Mittelsatz angesetzt. Eine nähere Bewertung kann erst nach weiteren Klärungen erfolgen. Für die Erweiterung der Schule am Standort Mandelsloh wird derzeit der Abbruch des Wohnhauses angenommen. Die Dimensionen sind uns nicht bekannt und wurden geschätzt. [...] Die Mensa wurde aktuell fertiggestellt. Daher wird dieser Bereich als Neubau gewertet und in dieser Kostenindikation nicht berücksichtigt. Für die Sporthalle hat lediglich eine erste Kurzbegehung stattgefunden, bei der ersichtliche Instandsetzungsmaßnahmen aufgenommen wurden. Die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen sind zu klären. Vorgaben zu energetischen oder brandschutztechnischen Anforderungen liegen nicht vor. Als Grundlage werden die Kostenkennwerte aus dem BKI für Modernisierung Sporthallen mit dem Mittelsatz angesetzt. Eine nähere Bewertung kann erst nach weiteren Klärungen, einer umfassenden Begutachtung und einer entsprechenden Planung erfolgen. Die ausgewiesenen Baunebenkosten beziehen sich lediglich auf die Kostengruppe 300 und 400.³¹

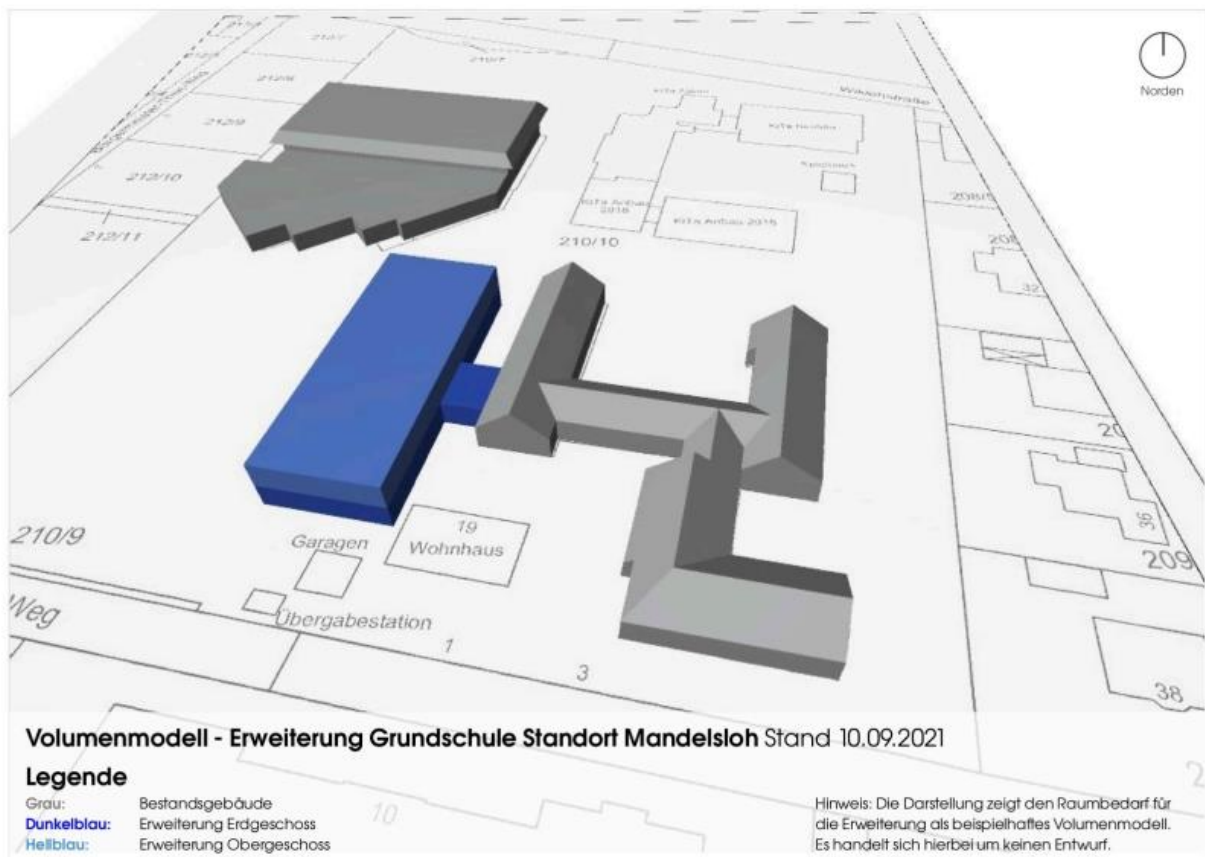


Abbildung 5 - Volumenmodell - Erweiterung Grundschule Mandelsloh; vgl. bauart Architekten

³¹ Bauart Architekten – Kostenindikation – Variante Erweiterung Standort Mandelsloh. Stand 15.09.2021



4.2.5 Kostenindikation – Erweiterung + Umbau Standort Helstorf

Das Büro bauart Architekten hat eine Kostenindikation, für die Kostengruppe 300 und 400, für eine Erweiterung des Standortes Helstorf erstellt.

Dabei wurden Kosten ermittelt in Höhe von:

Kostengruppe		Kosten/ €	Gesamt/ €
300 + 400	Umbau Schulgebäude Helstorf	2.045.000,00	
300 + 400	Erweiterung Schulgebäude Bestand	4.800.000,00	
300 + 400	Neubau Sporthalle	3.420.000,00	
300 + 400	Gesamt		10.265.000,00
700	Baunebenkosten pauschal 30%	3.028.000,00	
	Insgesamt		13.290.000,00

Tabelle 5 - Zusammenfassung Kostenindikation Helstorf; Eigene Darstellung - vgl. bauart Architekten

„Die Kostenindikation wurde auf der Grundlage der Baukosten aus dem Buch "BKI - Baukosten, Gebäude Altbau, 2020" mit Stand II/2020 erstellt. Eine Überprüfung der Kosten, die verschiedene Fachbereiche betreffen, sind durch entsprechende Fachplaner zu überprüfen und ggf. anzupassen. Die Kosten wurden auf der Grundlage des Baupreisindex mit Stand II/2021 erstellt. Preissteigerungen bzw. eine Prognose für einen bestimmten Termin sind ggf. zu ergänzen.“³²

Als Berechnungsgrundlage dienten der BRI (Brutto-Rauminhalt), die BGF (Brutto-Grundfläche) und die NUF (Nutzungsfläche). Zur Veranschaulichung wurden diese in folgender Tabelle zusammengerechnet.

	BRI/ cbm	BGF/ qm	NUF/ qm
Umbau Schulgebäude Helstorf	6.155	1.600	985
Erweiterung Schulgebäude Bestand	9.050	2.260	1.445
Gesamt ohne Sporthalle	15.205	3.860	2.430
Neubau Sporthalle*	10.345	1.600	1.180
Insgesamt	25.545	5.460	3.510
* Ohne Angabe, Werte aus der Variante Neubau genommen			

Tabelle 6 - Zusammenfassung Berechnungsgrundlage Helstorf; Eigene Darstellung - vgl. bauart Architekten

„Die zugrunde gelegten Mengen (BGF, BRI, NUF) basieren auf dem von der Stadt Neustadt zur Verfügung gestellten Raumprogramm (Stand 09.09.2021), den Bestandsunterlagen zum Standort Helstorf sowie dem beispielhaften Volumenmodell (Abbildung 6). Zur Ermittlung der Verkehrs- und

³² Bauart Architekten – Kostenindikation – Variante Erweiterung Standort Helstorf. Stand 15.09.2021



Konstruktionsflächen wurde ein entsprechender Ansatz gemäß BKI gewählt. Für die Ermittlung des BRI wurden Annahmen zu den Geschosshöhen getroffen. Die Geschosshöhen sind entwurfsabhängig, so dass ggf. Anpassungen erforderlich werden. [...] Für das Bestandsgebäude hat lediglich eine erste Kurzbegehung stattgefunden, bei der ersichtlichen Instandsetzungsmaßnahmen aufgenommen wurden. Die erforderlichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind konzeptabhängig. Vorgaben zu energetischen oder brandschutztechnischen Anforderungen liegen nicht vor. Als Grundlage werden die Kostenkennwerte aus dem BKI für Umbau von Schulen mit dem Mittelsatz angesetzt. Eine nähere Bewertung kann erst nach weiteren Klärungen, einer umfassenden Begutachtung und einer entsprechenden Planung erfolgen.³³

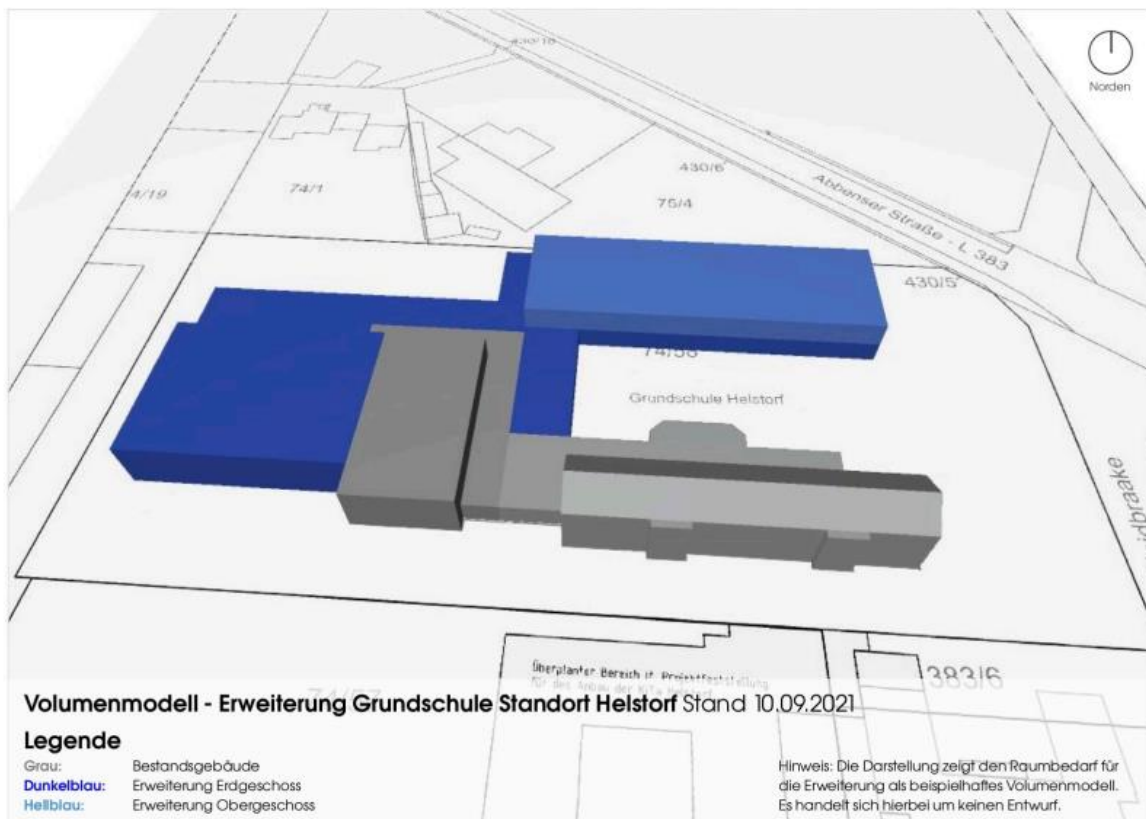


Abbildung 6 - Volumenmodell - Erweiterung Grundschule Helstorf; vgl. bauart Architekten

³³ Bauart Architekten – Kostenindikation – Variante Erweiterung Standort Helstorf. Stand 15.09.2021



4.2.6 Kostenindikation Neubau Schulgebäude, Mensa und Sporthalle

Das Büro bauart Architekten hat eine Kostenindikation, für die Kostengruppe 300 und 400, für einen Neubau eines Schulgebäudes mit Mensa und Sporthalle erstellt. Anschaffungskosten für ein Grundstück blieben unberücksichtigt.

„Es wird davon ausgegangen, dass ein erschlossenes Grundstück für die Entstehung eines Neubaus zur Verfügung steht. Ist dies nicht der Fall, sind entsprechende Kosten dafür zu berücksichtigen.“³⁴

Dabei wurden Kosten ermittelt in Höhe von:

Kostengruppe		Kosten/ €	Gesamt/ €
300 + 400	Neubau Schulgebäude und Mensa	6.800.000,00	
300 + 400	Neubau Sporthalle	3.300.000,00	
300 + 400	Gesamt		10.100.000,00
700	Baunebenkosten pauschal 20%	2.020.000,00	
	Insgesamt		12.120.000,00

Tabelle 7 - Zusammenfassung Kostenindikation Neubau; Eigene Darstellung - vgl. bauart Architekten

„Die Kostenindikation wurde auf der Grundlage der Baukosten aus dem Buch "BKI - Baukosten, Gebäude Neubau ,2021" mit Stand I/2021 erstellt. Eine Überprüfung der Kosten, die verschiedene Fachbereiche betreffen, sind durch entsprechende Fachplaner zu überprüfen und ggf. anzupassen. Die Kosten wurden auf der Grundlage des Baupreisindex mit Stand II/2021 erstellt. Preissteigerungen bzw. eine Prognose für einen bestimmten Termin sind ggf. zu ergänzen.“³⁵

Als Berechnungsgrundlage dienten der BRI (Brutto-Rauminhalt), die BGF (Brutto-Grundfläche) und die NUF (Nutzungsfläche). Zur Veranschaulichung wurden diese in folgender Tabelle zusammengerechnet.

	BRI/ cbm	BGF/ qm	NUF/ qm
Neubau Schulgebäude und Mensa	14.420	3.560	2.265
Neubau Sporthalle	10.345	1.600	1.180
Insgesamt	24.765	5.160	3.445

Tabelle 8 - Zusammenfassung Berechnungsgrundlage Neubau; Eigene Darstellung - vgl. bauart Architekten

³⁴ Bauart Architekten – Kostenindikation – Variante Neubau. Stand 15.09.2021

³⁵ Bauart Architekten – Kostenindikation – Variante Neubau. Stand 15.09.2021

4.2.7 Zusammenfassung Kostenindikation bauart Architekten

Bei den Kostenindikationen wird deutlich, dass die Berechnungsgrundlagen unterschiedlich sind. Zur Verdeutlichung wurden die Angaben in der folgenden Tabelle verglichen.

	Variante	BRI/ cbm	BGF/ qm	NUF/ qm
Gesamt ohne Sporthalle	Mandelsloh	13.595	3.125	1.950
	Helstorf	15.205	3.860	2.430
	Neubau	14.420	3.560	2.265
Insgesamt	Mandelsloh	23.865	4.765	3.180
	Helstorf	25.545	5.460	3.510
	Neubau	24.765	5.160	3.445

Tabelle 9 - Zusammenfassung Berechnungsgrundlage; Varianten - Eigene Darstellung

Unter der Unterschrift „4.2.3 Zusammenstellung Raumprogramm Grundschule Mandelsloh/Helstorf“ wurde ermittelt, dass es einen Raumbedarf von 4.305 qm gibt. Davon ausgehend, dass es sich dabei um die Nettogrundfläche handelt, liegt die Bruttogrundfläche vermutlich bei ca. 5.300 qm (NGF ca. 80%).

Im Folgenden im Vergleich zu den Varianten.

	Raumprogramm	Mandelsloh	Helstorf	Neubau
BGF	5.300 qm	4.765 qm	5.460 qm	5.160 qm

Tabelle 10 - BGF Raumprogramm im Vergleich zu den Varianten - Eigene Darstellung

Im Ergebnis liegen die Berechnungsgrundlagen alle nah beieinander und ergeben sich vermutlich durch eine unterschiedliche Bestandskubatur.

Auf Rückfrage bei bauart Architektur wurde uns mitgeteilt, dass etwaige Berechnungsgrundlagen, zur Ermittlung der Werte, nicht herausgegeben werden.

4.3 Stadt Neustadt am Rübenberge

Von der Stadt Neustadt am Rübenberge liegen ebenfalls Stellungnahmen, Protokolle und Unterlagen vor, auf welche im Folgenden eingegangen wird.

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

Vom Fachdienst für Immobilien wird eine qualitative Betrachtung und Prüfung zweier weiterer Varianten zur Standortentscheidung des Schulstandortes in der Ortschaft Mandelsloh oder der



Ortschaft Helstorf durchgeführt.³⁶ „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.“³⁷

Der Fachdienst für Immobilien hat zunächst die aus technischer, energetischer und wirtschaftlicher Sicht erhaltenswerte Gebäudesubstanz an beiden Standorten ermittelt. Auf die Daten aus umfangreichen Gebäudebegehungen und – dokumentationen wurde zurückgegriffen. Am 29.09.2021 erfolgte zudem eine umfangreiche Begehung beider Schulgebäude.³⁸

Erhaltenswerte Bausubstanz am Schulstandort Mandelsloh beziffert sich auf 509 m² für einen Klassenraumtrakt (3 Klassen), dem Werkraum und der WC-Anlagen mit einer Bruttogeschossfläche von 140 m², sowie der Sporthalle mit einer BGF von 1.654 m².

Insgesamt geht der Fachdienst davon aus, dass 2.303 m² Bruttogeschossfläche aus wirtschaftlicher Sicht saniert werden können.

Wirtschaftlich saniert werden können am Standort Helstorf insgesamt 967 m² Bruttogeschossfläche, welche sich aufteilen in 223 m² für den Klassenraumtrakt (2 Klassen) und der Turnhalle mit einer Bruttogeschossfläche von 744 m².

Basis für diese Untersuchung bildet das Raumprogramm (vgl. 4.2.3 Zusammenstellung Raumprogramm Grundschule Mandelsloh/Helstorf). Dieses sieht eine 2-Feld-Sporthalle vor, was bedeutet, dass die Turnhalle in Helstorf sanierungsfähig ist, aber nicht dem Raumprogramm entspricht.³⁹

Betrachtet werden vom Fachdienst Immobilien vier mögliche Varianten.

- Variante Mandelsloh 2

Die erhaltenswerten 649 m² Gebäudesubstanz und die Turnhalle werden saniert. Die Mensa bleibt erhalten. Der Rest des Schulgebäudes wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt.

³⁶ Vgl. Stellungnahme des Fachdienstes Immobilien zu Anfragen in der Sitzung des Schulausschusses am 28.09.2021

³⁷ Stellungnahme des Fachdienstes Immobilien zu Anfragen in der Sitzung des Schulausschusses am 28.09.2021

³⁸ Vgl. Stellungnahme des Fachdienstes Immobilien zu Anfragen in der Sitzung des Schulausschusses am 28.09.2021

³⁹ Vgl. Stellungnahme des Fachdienstes Immobilien zu Anfragen in der Sitzung des Schulausschusses am 28.09.2021



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

Abbildung 7 - Variante Mandelsloh 2; Vgl. Neustadt am Rübenberge

- Variante Helstorf

Aufgrund der Tatsache, dass die Turnhalle in Helstorf nicht dem Raumprogramm entspricht, werden für den Standort Helstorf drei untervarianten betrachtet. Alle Varianten gehen von der Grundlage aus, dass eine neue Mensa gebaut und die erhaltenswerte Gebäudesubstanz von 233 m² saniert wird. Darüber hinaus wird der Rest des Gebäudes abgerissen und durch einen Neubau ersetzt.⁴⁰

- Untervariante Helstorf 2a

Zusätzlich wird eine neue 2-Feld-Halle gebaut.

⁴⁰ Vgl. Stellungnahme des Fachdienstes Immobilien zu Anfragen in der Sitzung des Schulausschusses am 28.09.2021



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

Abbildung 8 - Variante Helstorf 2a; Vgl. Neustadt am Rübenberge

- Untervariante Helstorf 2b

Bei dieser Variante wird die vorhandene Turnhalle saniert und durch einen Anbau von 856 m² erweitert.⁴¹

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

Abbildung 9 - Variante Helstorf 2b; Vgl. Neustadt am Rübenberge

⁴¹ Vgl. Stellungnahme des Fachdienstes Immobilien zu Anfragen in der Sitzung des Schulausschusses am 28.09.2021



- Untervariante Helstorf 2c

Aus Gründen der Transparenz hat der Fachdienst für Immobilien die Variante Helstorf 2c aufgeführt und verweist darauf, dass diese Variante nicht vergleichbar ist. Bei dieser Variante wird die vorhandene Turnhalle lediglich saniert und der fehlende Raumbedarf nicht kompensiert.⁴²

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

Abbildung 10 - Variante Helstorf 2c; Vgl. Neustadt am Rübenberge

Aus baufachlicher Sicht erfolgt eine Zusammenfassung des Fachdienst für Immobilien. „Bei den Varianten handelt es sich um einen weitgehenden Neubau an beiden Schulstandorten unter Berücksichtigung von erhaltenswerter Gebäudesubstanz.“⁴³

Der folgenden Tabelle können die Kosten im Vergleich entnommen werden.

	Mandelsloh 2	Helstorf 2a	Helstorf 2b	Helstorf 2c
Kosten	9.389.375 €	12.851.250 €	11.763.750 €	9.701.250 €

Tabelle 11 - Kosten der Varianten im Vergleich; Eigene Darstellung

Die Tabelle zeigt, dass die Vorgehensweise aus Sanierung der erhaltenswerten Gebäudesubstanz sowie Abriss und Neubau der übrigen Gebäudeabschnitte am Standort Mandelsloh zu den geringsten Gesamtkosten führt.

Selbst im Vergleich zur Variante Helstorf 2c, bei der die vorhandene Turnhalle nur saniert wird und keine Kompensation der fehlenden Fläche von 856 m² stattfindet, führt die Variante Mandelsloh 2 zu geringeren Kosten.

⁴² Vgl. Stellungnahme des Fachdienstes Immobilien zu Anfragen in der Sitzung des Schulausschusses am 28.09.2021

⁴³ Stellungnahme des Fachdienstes Immobilien zu Anfragen in der Sitzung des Schulausschusses am 28.09.2021



In der Stellungnahme spricht für den Standort Mandelsloh,

- dass bereits eine Mensa vorhanden ist.
- dass mehr erhaltenswerte Gebäudesubstanz, dazu führt, dass der Neubau kleiner wird.
- dass die sanierungsfähige Halle das Raumprogramm erfüllt.⁴⁴

4.3.2 Überschlägige Ermittlung der künftigen Bauunterhaltungskosten und des Sanierungsbedarfs

Im Jahr 2012 hat die Stadt Neustadt am Rübenberge eine Überschlägige Ermittlung der künftigen Bauunterhaltungskosten und des Sanierungsbedarfs herausgegeben. Die Werte und die Angabe sind veraltet und stellen für diese Ausarbeitung keine Grundlage mehr dar.

4.3.3 Entwicklung der finanziellen Belastungen für die Neustädter Einwohner durch anstehende Investitionen

Da die Entscheidung für einen Schulstandort finanzielle Auswirkungen hat, wird auf die Informationsvorlage Nr. 2019/067 – Entwicklung der finanziellen Belastung für die Neustädter Einwohner durch anstehende Investitionen - in dieser Ausarbeitung Bezug genommen.

Von dem vorherrschenden Investitionsstau ist auch die Stadt Neustadt am Rübenberge betroffen. Neben Projekten, die bereits begonnen wurden, stehen weitere in den nächsten Jahren an. Aufgrund nicht vorhandener finanzieller Mittel wird die Finanzierung größtenteils über Investitionskredite erfolgen. Dadurch ergeben sich Mehrbelastungen für den städtischen Haushalt.⁴⁵

„Die Kommunalaufsicht hat die drohende Vervielfachung der städtischen Verschuldung aufgrund der bisher veranschlagten Investitionen in den letzten zwei Haushaltsgenehmigungen bereits kritisch angemerkt. Die Investitionsentwicklung – so die Aufsichtsbehörde – mache deutlich, dass sowohl die Verwaltung als auch der Rat im Hinblick auf die wirtschaftliche Perspektive verantwortungsbewusst handeln müssten. Voraussetzung dafür sei eine konstruktive Zusammenarbeit zwischen Rat und Verwaltung, um sich den zukünftigen Anforderungen stellen zu können. Insbesondere seien alle Investitionen nach wie vor ständig auf ihre Notwendigkeit und zeitliche Unabdingbarkeit hin zu überprüfen. Auch sei der für jede Investition geplante Kostenrahmen intensiv im Auge zu behalten, die Maßnahmen sorgfältig zu planen und ihre Wirtschaftlichkeit zu beachten.“⁴⁶

Geschätzt wird, dass ein Gesamtkreditbedarf von rund 202 Mio. €, für Investitionen zwischen 2019 bis 2030, notwendig wird. Derzeit liegt die Verschuldung pro Einwohner bei ca. 1.286 €. Bei der Aufnahme

⁴⁴ Vgl. Stellungnahme des Fachdienstes Immobilien zu Anfragen in der Sitzung des Schulausschusses am 28.09.2021

⁴⁵ Vgl. Informationsvorlage Nr. 2019/067 vom 14.10.2019 – Neustadt am Rübenberge

⁴⁶ Informationsvorlage Nr. 2019/067 vom 14.10.2019 – Neustadt am Rübenberge



des Kreditbedarfs von 202 Mio € steigt die Prokopfverschuldung auf 5.000 € an. Bereits seit 2019 zeichnet sich ein Haushaltsdefizit ab. Mit Eintritt eines solchen Haushaltsdefizit ist die Stadt verpflichtet ein Haushaltssicherungskonzept aufzustellen. In letzter Instanz wird die Stadt die Gebühren und städtischen Steuern erhöhen müssen. Durch die Erhöhung der Hebesetze kann es dazu führen, dass höhere Mieten verlangt werden und die Lage am Mietmarkt sich verschärft. In der Informationsvorlage heißt es weiter, dass die Haushaltswirtschaft sparsam und wirtschaftlich zu führen ist. Bei Entscheidungen hat das Gemeinwohl aller Einwohner im Vordergrund zu stehen⁴⁷

„Für Entscheidungen nach dem Prinzip der Vogelfütterung (Wer am lautesten fordert bzw. den größten Einfluss geltend macht, bekommt.) ist dabei kein Platz und würde sicherlich auf Unverständnis bei der Bevölkerung stoßen.“⁴⁸

4.4 Auswahl eines gemeinsamen Standortes der Grundschule Mandelsloh/Helstorf

Mit der Beschlussvorlage Nr. 2021/220 verschriftlicht die Stadt, dass ausschlaggebend für das Votum der Stadtverwaltung, für den Standort Mandelsloh, die Kriterien die geringeren Baukosten, die künftige Erweiterungsfähigkeit, der Ganztags und der Schulsport sind. Bereits jetzt ist der Schulsport an dem Standort Mandelsloh vollumfänglich möglich, wie auch das Ganztagsangebot, durch die vorhandene Mensa. Die verbleibende bebaubare Fläche auf dem Grundstück in Mandelsloh ist ebenfalls größer als in Helstorf.⁴⁹

4.4.1 Entscheidungskriterien Standort Grundschule Mandelsloh/Helstorf

Zur Entscheidungsfindung wurde ein Kriterienkatalog erstellt, erweitert und durch die Vorlage 2021/173/2 beschlossen. Entscheidungskriterien sind die Schülerbeförderung (Vgl. 4.4.3 Schülerbeförderung), Technische Ausstattung, Finanzen, Bau, Pädagogischer Nutzen und Standortfaktoren. Die Kriterien weichen an den Standorten voneinander ab, aber nicht in dem Ausmaß, dass diese im Detail berücksichtigt werden. Die Technische Ausstattung muss an beiden Standorten angepasst werden und fließt, wie das Kriterium Bau, in die Berechnungen ein. Die Unterhaltungskosten unter dem Kriterium Finanzen, ändern sich an beiden möglichen Standorten und können derzeit aufgrund der unterschiedlichen Größen der Standorte keine Berücksichtigung finden.

⁴⁷ Vgl. Informationsvorlage Nr. 2019/067 vom 14.10.2019 – Neustadt am Rübenberge

⁴⁸ Informationsvorlage Nr. 2019/067 vom 14.10.2019 – Neustadt am Rübenberge

⁴⁹ Vgl. Beschlussvorlage Nr. 2021/220 vom 24.09.2021 – Neustadt am Rübenberge



4.4.2 Prognostizierte Schülerzahlen

Um den Raumbedarf festzustellen, wurde durch die Stadt Neustadt am Rübenberge eine Schülerzahlenprognose durchgeführt. Dabei wurde ermittelt, dass der zukünftige Standort eine 2,5 Klassenzügigkeit abbilden muss. Das Soll beträgt 10 Klassenräume.⁵⁰

Die Schülerzahlenprognose vom 08.09.2021 basiert auf zwei Varianten.

1. Die Null-Variante bezieht sich auf die derzeitige Bevölkerungsdichte und Anzahl des vorhandenen Wohnraumes.
2. Die I-Variante schließt die neuen Baugebiete mit in die Berechnung ein.

Für diese Ausarbeitung wurde die Schülerzahlenprognosen GS Mandelsloh/Helstorf betrachtet. Dabei fällt auf, dass bei beiden Varianten der Bedarf an Klassenräumen die Anzahl von 10 Stück übersteigt. Demnach ist zu berücksichtigen, dass bei einem Soll von 10 Klassenräumen zusätzliche temporäre Lösungen geschaffen werden müssen. Bei der Null-Variante ist dieses im Schuljahr 2026/2027 der Fall. Bei der I-Variante im gesamten Zeitraum von 2026/2027 – 2031/2032, wobei im Jahr 2029/2030 – 2030/2031 sogar 12 Klassenräume notwendig werden.

Der erhöhte Bedarf an Klassenräumen fällt ab dem Jahrgang 2024/2025 bereits bei beiden Varianten an.

Ebenso fällt auf, dass bei der I-Variante in den kommenden Jahren vermehrt 3 Klassenräume für eine Jahrgang vorhanden sein müssen. Ab dem Schuljahr 2025/2027 wird es in drei Jahrgangsstufen 3 Klassen geben. Eine Veränderung/Verringerung wird erst ab 2032/2033 prognostiziert. Bei der Null-Variante ist dieses nur im Jahr 2026/2027 der Fall.

Schülerzahlenprognose GS Mandelsloh/Helstorf (I-Variante)

Stand: 08.09.2021

Schuljahr/ Klasse	2021/ 2022		2022/ 2023		2023/ 2024		2024/ 2025		2025/ 2026		2026/ 2027		2027/ 2028		2028/ 2029		2029/ 2030		2030/ 2031		2031/ 2032		2032/ 2033		2033/ 2034		2034/ 2035		2035/ 2036		2036/ 2037	
	SuS	KV	SuS	KV	SuS	KV	SuS	KV	SuS	KV	SuS	KV	SuS	KV	SuS	KV	SuS	KV	SuS	KV	SuS	KV	SuS	KV	SuS	KV	SuS	KV	SuS	KV		
1	40	2	51	2	61	3	61	3	45	2	54	3	53	3	53	3	53	3	52	2	52	2	52	2	52	2	51	2	50	2	50	2
2	39	2	40	2	51	2	61	3	61	3	45	2	54	3	53	3	53	3	53	3	53	3	52	2	52	2	52	2	51	2	50	2
3	50	3	39	2	40	2	51	2	61	3	61	3	45	2	54	3	53	3	53	3	53	3	53	3	52	2	52	2	52	2	51	2
4	55	3	50	3	39	2	40	2	51	2	61	3	61	3	45	2	54	3	53	3	53	3	53	3	53	3	52	2	52	2	52	2
gesamt	184	10	180	9	191	9	213	10	218	10	221	11	213	11	205	11	213	12	212	12	211	11	210	10	209	9	207	8	205	8	203	8

- = aktuelle Schülerzahlen Schuljahr 2021/2022 mit Stand 30.08.2021
- = Schülerzahlen aus Geburtenstatistik vom 08.09.2021
- = Schülerzahlen anhand der I-Variante der kleinräumigen Bevölkerungsprognose vom 18.10.2020

Abbildung 11 - Schülerzahlenprognose GS Mandelsloh/Helstorf (I-Variante)

⁵⁰ Vgl. Beschlussvorlage Nr. 2021/220 vom 24.09.2021 – Neustadt am Rübenberge



4.4.3 Schülerbeförderung

Bei der Schülerbeförderung werden lediglich die zusätzlichen Fahrschüler aus den Ortschaften Mandelsloh und Helstorf verglichen.

Anhand von zwei Varianten wurden Schülerzahlprognosen erstellt. Vgl. (4.4.2 Prognostizierte Schülerzahlen). Darauf basierend erfolgt das Ergebnis, dass bei der Auswahl des Standortes

- Mandelsloh, 2,9 SchülerInnen mehr fahren, bei der Null-Variante.
- Mandelsloh, 3,3 SchülerInnen mehr fahren, bei der I-Variante.

Im Ergebnis fahren demnach minimal mehr Schüler von Helstorf nach Mandelsloh als andersrum. Dabei unberücksichtigt blieb der Einzugsbereich der anderen Schüler, welche bereits jetzt mit dem Bus fahren.

In der folgenden Grafik sind die Schulstandorte mit dem Einzugsgebiet dargestellt. Der Radius ist jeweils identisch und zeigt deutlich, dass die Schüler aus den Ortschaften Stöckendrebber und Niederstöcken, bei der Standortwahl Helstorf, zukünftig einen wesentlich längeren Schulweg auf sich nehmen müssen.

Der Schulweg beträgt dann ca. 10 Kilometer und stellt die weiteste Entfernung bei den möglichen Varianten dar.

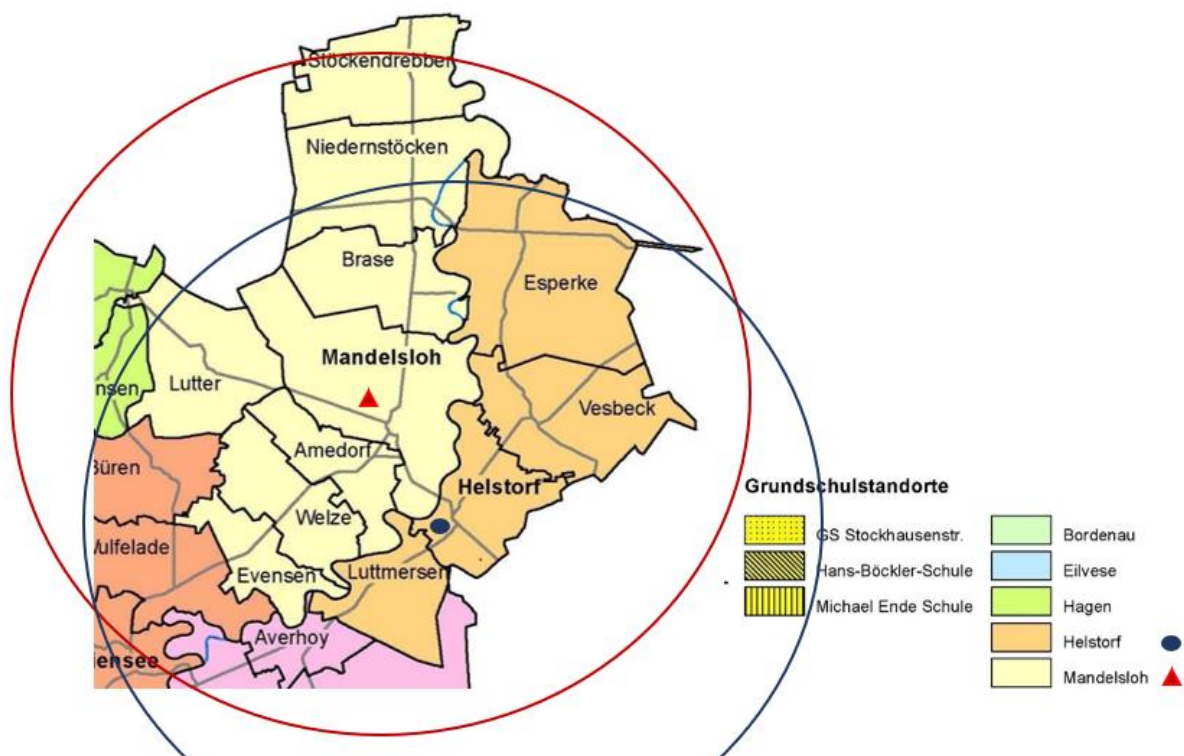


Abbildung 12 - Einzugsgebiete; Eigene Darstellung



An dem Standort Mandelsloh ist die schuleigene Haltestelle beaufsichtigt, während der Standort Helstorf über keine eigene Haltestelle verfügt. Der Weg von der Haltestelle bis zum Schulgebäude ist am Standort Helstorf 135 m länger.⁵¹

4.4.4 Hausschuhprinzip

Am Standort Helstorf befinden sich die Schule, die Mensa, die Turnhalle und der Hort unter einem Dach, bzw. könnte die Erweiterung so geplant werden, dass auch weiterhin alles unter einem Dach sein wird. Am Standort Mandelsloh müssen jeweils kurze Wege außerhalb der jeweiligen Gebäude vorgenommen werden.⁵²

5. Aktueller Stand

Mit Bescheid vom 19.07.2021 hat das Regionale Landesamt für Schule und Bildung das auslaufende Weiterführen der Außenstelle in Helstorf bis zum 31.07.2023 genehmigt. Ab dem Schuljahr 2021/2022 waren die Jahrgänge 1 und 2 bereits vollständig am Standort Mandelsloh zu beschulen. Im Schuljahr 2022/2023 könnten alle Jahrgänge in Mandelsloh beschult werden und die Außenstelle in Helstorf wäre fristgerecht aufgelöst.⁵³

Mit der Beschlussvorlage Nr. 2021/220 vom 24.09.2021 spricht sich die Stadt Neustadt am Rübenberge, unter Hinzuziehung aller erfolgten und in dieser Ausarbeitung beschriebenen Untersuchungen, für den Schulstandort Mandelsloh aus. (Vgl. 4.4 Auswahl eines gemeinsamen Standortes der Grundschule Mandelsloh/Helstorf)

Im Oktober 2021 wählt der Rat gemeinsam, in einer geheimen Abstimmung, über den neuen Schulstandort. „Gegen sämtliche Empfehlungen der beteiligten Fachleuchte“⁵⁴ stimmen 21 Ratsleute für den Schulstandort in Helstorf und 19 dagegen.⁵⁵

⁵¹ Vgl. Beschlussvorlage Nr. 2021/220 vom 24.09.2021 – Neustadt am Rübenberge

⁵² Vgl. Beschlussvorlage Nr. 2021/220 vom 24.09.2021 – Neustadt am Rübenberge

⁵³ Vgl. Informationsvorlage Nr. 2021/288 vom 26.11.2021 – Neustadt am Rübenberge

⁵⁴ Kathrin Götze; Leine-Zeitung; Artikel 16.10.2021

⁵⁵ Vgl. Kathrin Götze; Leine-Zeitung; Artikel 16.10.2021



5.1 Grundschule Mandelsloh/Helstorf: Weiters Vorgehen zur Umsetzung des Ratsbeschlusses sowie des Bescheides des Regionalen Landesamtes für Schule und Bildung

Der Ratsbeschluss sieht vor, dass der Standort Helstorf ertüchtigt werden soll. Bis zur Fertigstellung sollen alle Schüler in Mandelsloh unterrichtet werden.

Vorgesehener Ablaufplan:

	Dauer	Jahr
Haushaltsmittel einstellen für die Planung in 2023		
Raumprogramm evaluieren		
Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Neubau versus Sanierung und Anbau		
Bedarfsfeststellung in den Gremien der Stadt Neustadt a. Rbge.		
Festlegung möglicher alternativer Vergabeverfahren		
Ausschreibung und Durchführung der Planungsleistungen der Phasen 1-3		
Erstellung und Einreichung der Bauantragunterlagen	1 Jahr	
Bau/Sanierung	Ca. 2 Jahre	
Umzug aller Schüler		2027/2028

Tabelle 12 - Ablaufplan; Eigene Darstellung; Vgl. Neustadt am Rübenberge

6. Eigene Berechnungen, Vergleiche und Analysen

Sämtliche Ergebnisse von erfolgten Untersuchungen haben ergeben, dass die Standortwahl auf den Schulstandort in Mandelsloh fallen muss.

Im Folgenden werden dazu ergänzende Übersichten, Berechnungen und Analysen erstellt.

6.1 Pro und kontra Schulstandorte

Die folgende Übersicht soll die Pros und Kontras für die Standorte, aus den erfolgten Untersuchungen übersichtlich darstellen. In der Übersicht wird auf die Kontras verzichtet und nur die Pros dargestellt. Kriterien, die in der Bewertung kaum voneinander abweichen, wurden nicht berücksichtigt. (Vgl. 4.4.1 Entscheidungskriterien Standort Grundschule Mandelsloh/Helstorf)



	Schulstandort Mandelsloh	Schulstandort Helstorf
Erhaltenswerte Gebäudesubstanz	x	
Zu erwartende Baukosten	x	
Vorhandene Mensa	x	
Turnhalle nach Raumprogramm	x	
Verbleibende bebaubare Fläche	x	
Zahl der zusätzlichen Fahrschüler		x
Schulweglänge von der Bushaltestelle zur Schule	x	
Parkplätze	x	
Entfernung Einzugsbereiche	x	
Alles in einem Gebäude		x
Barrierefreiheit	x	

Tabelle 13 - Pro und kontra Schulstandorte; Eigene Darstellung

6.2 Bedarf Raumprogramm im Vergleich zum Bestand

Das erstellte Raumprogramm von bauart Architekten (Vgl. 4.2.3 Zusammenstellung Raumprogramm Grundschule Mandelsloh/Helstorf) wird im Folgenden mit den vorhandenen Schulgebäuden verglichen.

Raumbezeichnung	Bedarf		Mandelsloh		Helstorf	
	Anzahl	Gesamt / m ²	Anzahl	Gesamt / m ²	Anzahl	Gesamt / m ²
Allgemeiner Unterricht						
Klassenräume	10	640	8	481,36	6	425,6
Jahrgangsräume oder -flächen („Marktplatz“)	4	256				
Gruppen-/Differenzierungsräume	5	100	2	67,67	1	10,86
Forum/ Aula	1	270	1	92,53		
Fachräume						
Bibliothek/ Mediathek	1	64			1	81,25
Fachraum Kunst	1	66				
Fachraum Werken	1	66	1	68,09		
Fachraum Musik	1	75				
Inklusionsraum / Therapieräume/ Sozialräume	2	50				
Sport						
Sporthalle (trennbar)	1	990	1	945	1	379,30
Geräteraum	1	90	2	73,85	1	61,86
Erschließung		193		182,8		16,84
Toiletten, Umkleiden, Duschen	1	98	1	168,01	1	123,32



Raumbezeichnung	Bedarf		Mandelsloh		Helstorf	
	Anzahl	Gesamt / m ²	Anzahl		Anzahl	Gesamt / m ²
Verwaltung						
Büro	1	20	1	26,61	1	15,83
Büro Schulleitung	1	20				
Konrektorin	1	15				
Lehrerzimmer	1	70	1	44,54	1	22,11
Lehrerküche	1	10			1	12,64
Büro Leitung	1	20				
Ganztagskoordination/Hort						
Personal-/Besprechungsraum Ganztag/Hort	1	30				
Kopier- und Kreativbereich	1	6	1	5,66	1	9,03
Materialräume	1	20	3	42,75		
Allgemeine Schulflächen						
Sanitär SchülerInnen	1	85	1	33,12	1	33,3
Sanitär Lehrkräfte	1	32	1	16,72	1	8,94
Rollstuhl- WC	1	15	1	5,76		
Erschließung		670		237,17		196,69
Kranken- und Pflegeraum	2	16				
Hausmeister	1	25				
Raum Reinigungskräfte/ Putzmittelraum	1	8	2	6,22	1	12,61
Ganztagsbedarf						
Mensa	1	180	1	183,44	2	125,9
Sanitär Mensa	1	28	1	42,11		
Sanitär + Umkleide Personal	1	13	1	10,43		
Baubereich	1	64				
Im Raumprogramm nicht berücksichtigte Nebenflächen				229,28		295,96
Gesamt	49	4.305 m²		2.963 m²		1.832 m²

Tabelle 14 - Vergleich Ist-Zustand und Raumprogramm; Eigene Darstellung

Der Computerraum am Standort Mandelsloh wurde als Gruppenraum betrachtet.

Am Standort Mandelsloh ergeben die summierten, fehlenden Räumlichkeiten eine zusätzliche notwendige Fläche von ca. 1.150 m². Wird die Gesamtsumme von der Gesamtsumme des Raumbedarfs abgezogen, ergibt sich ein Bedarf von ca. 1.350 m².

Bauart Architekten rechnet mit einer Bruttoneubaufäche von 1.600 m² (netto ca. 1.280 m² (80%)). Der Wert ist demnach nachvollziehbar und wird für die weiteren Berechnungen herangezogen.

Am Standort Helstorf ergeben die summierten, fehlenden Räumlichkeiten eine zusätzliche notwendige Fläche von ca. 2.100 m². Wird die Gesamtsumme von der Gesamtsumme des Raumbedarfs abgezogen, ergibt sich ein Bedarf von ca. 2.470 m².



Bauart Architekten rechnet mit einer Bruttoneubauffläche von 2.260 m² (netto ca. 1.800 m² (80%)). Der Wert ist nicht nachvollziehbar.

Im weiteren Verlauf wird mit einer BGF von 2.875 m² gerechnet (netto (2.300 m² /80)* 100 = 2.875 m²). Die gewählten 2300 m² sind der Mittelwert der errechneten Summen (2.100 m² und 2.470 m²).

Der Neubau wurde durch bauart Architekten auf der Grundlage von 5.160 m² (netto ca. 4150 m² (80%)). Auf Grundlage des gewählten Wertes für die BGF Neubau wird weiter gerechnet.

Auf Rückfrage bei bauart Architekten, haben wir keine Auskunft zur Herleitung der BGF erhalten.

Nach eigenen Ermittlungen ergibt sich demnach eine Abweichung bei der BGF für den Standort Helstorf, in Höhe von 615 m² BGF.

Für die weitere Ermittlung wird von Werten in Höhe von:

Erweiterung Mandelsloh = 1.600 m² BGF

Erweiterung Helstorf = 2.875 m² BGF

Neubau = 5.160 m² BGF

ausgegangen.

6.3 Kostenschätzung

Zur Ermittlung der entstehenden Kosten der Varianten Erweiterung Mandelsloh, Erweiterung Helstorf und einem Neubau werden die Kosten anhand der unter - 6.2 Bedarf Raumprogramm im Vergleich zum Bestand – ermittelten Bruttogeschossflächen zugrunde gelegt.

Die ermittelten Werte von bauart Architekten werden als Grundlage genutzt und im Anschluss gegenübergestellt.

Ein direkter Vergleich mit den Berechnungen des Fachdienst für Immobilien kann nicht erfolgen, da vom Fachdienst für Immobilien keine Berechnungsgrundlagen vorliegen.

In einer weiteren Berechnung werden die Kosten für eine Minimal-Variante errechnet. In dieser Variante werden die minimal notwendigen Anbauarbeiten betrachtet.

Ebenso werden die Kosten noch mit der derzeit entschiedenen Variante – Neubau in Helstorf – verglichen.



6.3.1 Kostenschätzung auf Grundlage von bauart Architekten

Die ermittelten Werte - Vgl. 6.2 Bedarf Raumprogramm im Vergleich zum Bestand – werden angepasst und anhand der gleichen Kennwerte, welche durch bauart Architekten genutzt wurden, neu berechnet.

6.3.1.1 Erweiterung und Umbau Standort Mandelsloh

Die Werte, für diese Berechnung waren nachvollziehbar und werden übernommen.

Gesamtkosten 9.130.000,00 €

6.3.1.2 Erweiterung und Umbau Standort Helstorf

Bei dieser Berechnung waren die Werte für die Erweiterung nicht nachvollziehbar und müssen angepasst werden. Zu den ermittelten Gesamtkosten von 13.290.000,00 € kommen folgenden hinzu:

Weitere BGF (Vgl. 6.2 Bedarf Raumprogramm im Vergleich zum Bestand).

Kostenermittlung	Menge	Einheit	Kennwert	Betrag	Gemittelt
BRI (geschätzt)	2.460	cbm	522,00	1.284.120,00	
BGF	615	qm	2111,00	1.298.265,00	
NUF (geschätzt)	410	qm	3390,00	1.389.900,00	
					1.330.000,00 €

Tabelle 15 - Ermittlung Kosten für zusätzlichen Bedarf; Eigene Darstellung

Gesamtkosten 14.620.000,00 €

6.3.1.3 Neubau

Die Werte, für diese Berechnung waren nachvollziehbar und werden übernommen.

Gesamtkosten 12.120.000,00 €



6.3.1.3 Gegenüberstellung und Ergebnis

Erweiterung und Umbau Mandelsloh	Erweiterung und Umbau Helstorf	Neubau
9.130.000 €	14.620.000 €	12.120.000 €

Tabelle 16 - Gegenüberstellung Kosten; Eigene Darstellung

Die Variante Erweiterung und Umbau am Standort Helstorf ist, mit Abstand, die unwirtschaftlichste Variante und wird in dieser Ausarbeitung nicht weiter betrachtet. Auch der Fachdienst für Immobilien hat sich mit der Variante nicht beschäftigt.

6.3.2 Vergleich zur Berechnung vom Fachdienst für Immobilien

Der Fachdienst für Immobilien hat die Variante Neubau und Erweiterung und Umbau Mandelsloh ebenfalls berechnet. Die Berechnung der Variante in Mandelsloh basiert allerdings auf einer anderen Basis, der zu erhaltenen Räumlichkeiten. Eine Gegenüberstellung folgt im Folgenden.

	Mandelsloh 2	Helstorf 2a	Helstorf 2b	Helstorf 2c
Kosten Fachdienst für Immobilien	9.389.375 €	12.851.250 €	11.763.750 €	9.701.250 €
Eigene/ Berechnung von bauart Architekten	9.130.000 €	12.120.000 €		

Tabelle 17 - Gegenüberstellung Berechnungen; Eigene Darstellung

Die ermittelten Kosten vom Fachdienst für Immobilien können im Detail nicht überprüft werden, weil die Grundlagen nicht bekannt sind. Diese weichen nur geringfügig von der Ermittlung von bauart Architekten ab.

6.3.3 Minimal-Variante

Die Varianten Neubau und Erweiterung in Mandelsloh werden ergänzt durch eine Minimal-Variante. Grundlage dieser Variante sind die Anforderungen an Schulen (Vgl. 4.1.1 Anforderungen an Schulen) und das vorhandene Schulgebäude in Mandelsloh (Vgl. 2.1).

Die minimal notwendigen Räumlichkeiten (Klassenräume/ Fachräume/ Krankenzimmer/ Verwaltung/ Hort etc.) laut dem Raumbuch ergeben summiert: ca. 600 m². Das Schulgebäude funktioniert und alle weiteren Räumlichkeiten sind bereits barrierefrei vorhanden.



Ein zusätzlicher Anbau, um kurzfristig den Bedarf zu decken und die Kosten so gering wie möglich zu halten, würde ca. 1.690.000,00 € kosten.

Kostenermittlung	Menge	Einheit	Kennwert	Betrag	Gemittelt
BRI (geschätzt)	2.400	cbm	522,00	1.252.800,00	
BGF	600	qm	2111,00	1.266.600,00	
NUF (geschätzt)	400	qm	3390,00	1.356.000,00	
					1.300.000,00 €
Baunebenkosten				30%	390.000,00 €
Gesamt					1.690.000,00 €

Tabelle 18 - Minimalvariante; Eigene Darstellung

Die notwendige Sanierung, der anderen Räumlichkeiten, ist zusätzlich noch zu überprüfen und hinzuzurechnen.

6.4 Zeitlicher Ablauf

Wie bereits unter Ziffer 5.1 dargestellt, wird der mögliche Ablaufplan im Folgenden um die anderen Varianten erweitert.

	Variante Helstorf		Variante Mandelsloh		Variante Minimal	
	Dauer	Jahr	Dauer	Jahr	Dauer	Jahr
Haushaltsmittel einstellen für die Planung in 2023				2022		2022
Raumprogramm evaluieren				2022		2022
Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Neubau versus Sanierung und Anbau			x		x	
Bedarfsfeststellung in den Gremien der Stadt Neustadt a. Rbge.			x		x	
Festlegung möglicher alternativer Vergabeverfahren			x		x	
Ausschreibung und Durchführung der Planungsleistungen der Phasen 1-3				2023		2023
Erstellung und Einreichung der Bauantragunterlagen	1 Jahr			2023		2023
Bau/Sanierung	Ca. 2 Jahre		Ca. 1 Jahr	2024		2024
Umzug aller Schüler		2027/2028	Containerlösung bis 2025		Alle Schüler sind parallel an der Schule	

Tabelle 19 - Ablaufplan Varianten; Eigene Darstellung



6.5 Varianten im Vergleich

Die Variante Neubau auf der grünen Wiese wird in dieser Ausarbeitung ebenfalls nicht mehr betrachtet. Die möglichen Varianten Neubau in Helstorf und Erweiterung in Mandelsloh werden im Folgenden gegenübergestellt.

	Neubau Standort Helstorf	Umbau Erweiterung Mandelsloh
Grundstück	Vorhanden	Vorhanden Anbindung an den Kindergarten und an das Seniorencenter; Doppelnutzung der Sporthalle und Mensa möglich
Abbruch	Komplett zuzüglich Abbruch für verdichteten Boden	Teilabbruch
Nachnutzung Fläche	Möglich (B-Plan Änderung notwendig)	Möglich (B-Plan Änderung notwendig). Erhalt der Sporthalle und Mensa (Neubau)? Wohngebäude auf der Fläche vorhanden
Kosten geschätzt	12.120.000,00 €	9.130.000,00 €
Störung Unterricht	Keine Störung/ Unterricht in Mandelsloh; Containerdorf notwendig	Temporäres Containerdorf notwendig
Schülerbeförderung	Muss neu organisiert werden	vorhanden
Zeitlicher Ablauf	Fertigstellung frühestens 2027/28	Fertigstellung frühestens 2025

Tabelle 20 - Varianten im Vergleich; Eigene Darstellung

Bei der Varianten „Neubau Standort Helstorf“ ist noch zu bedenken, dass viel mehr Risiken für höhere Kosten vorhanden sind. Der Abbruch des Gebäudes wird insgesamt teurer als in Mandelsloh, da bereits jetzt Asbest vermutet wird. Darüber hinaus ist die Freifläche stark verdichtet und muss ebenfalls zurückgebaut werden. Die Kosten sind derzeit in keiner Berechnung betrachtet worden.

Die Größe eines Anbaus, in Mandelsloh, kann vielleicht nochmal überdacht werden, um die Kosten niedrig zu halten.



7 Fazit

In der Ausarbeitung wurden die erfolgten Untersuchungen und Berechnungen betrachtet und verglichen. Es wurde deutlich, dass der Standort Mandelsloh bereits heute funktioniert und bereits ab 2022/23 alle SchülerInnen am Standort unterrichtet werden können. Anhand des Raumprogramms wird ersichtlich, dass ein Mehrbedarf an Fläche, auch im Hinblick auf die prognostizierten Schülerzahlen, notwendig wird.

Notwendige Räumlichkeiten wie eine 2-zügige Sporthalle und eine Mensa sind bereits vorhanden. Der Schülertransport ist organisiert.

Sämtliche Berechnungen machen deutlich, dass der Standort Mandelsloh am wirtschaftlichsten erweitert, umgebaut und saniert werden kann. Trotz dieser Klarheit werden insgesamt 6 weitere mögliche Varianten untersucht. Im Vergleich dieser Varianten kann die Variante Erweiterung und Umbau am Standort Mandelsloh, ist fast allen Kategorien, überzeugen. Die Umbau- / Erweiterungsarbeiten können am kürzesten abgeschlossen werden und die finanzielle Belastung für die Neustädter Einwohner ist am geringsten.

Gleichzeitig spricht weiterhin für den Standort, dass die Erweiterungsfähigkeit künftig auch noch gegeben sein wird. Anders als am Standort in Helstorf, wo die Freifläche geringer ausfällt.

Trotz dieses eindeutigen Ergebnisses, welches bereits vor der Ratsitzung vorlag, beschäftigt sich die Stadt Neustadt, aufgrund der Ratsentscheidung, mit der Variante Neubau und/oder Umbau und Erweiterung am Standort Helstorf.

An dieser Stelle folgt nochmal ein Zitat aus der Informationsvorlage Nr. 2019/067.

„Die Kommunalaufsicht hat die drohende Vervielfachung der städtischen Verschuldung aufgrund der bisher veranschlagten Investitionen in den letzten zwei Haushaltsgenehmigungen bereits kritisch angemerkt. Die Investitionsentwicklung – so die Aufsichtsbehörde – mache deutlich, dass sowohl die Verwaltung als auch der Rat im Hinblick auf die wirtschaftliche Perspektive verantwortungsbewusst handeln müssten. Voraussetzung dafür sei eine konstruktive Zusammenarbeit zwischen Rat und Verwaltung, um sich den zukünftigen Anforderungen stellen zu können. Insbesondere seien alle Investitionen nach wie vor ständig auf ihre Notwendigkeit und zeitliche Unabdingbarkeit hin zu überprüfen. Auch sei der für jede Investition geplante Kostenrahmen intensiv im Auge zu behalten, die Maßnahmen sorgfältig zu planen und ihre Wirtschaftlichkeit zu beachten.“⁵⁶

Ein verantwortungsbewusstes Handeln, im Hinblick auf den Kostenrahmen, kann nicht festgestellt werden.

⁵⁶ Informationsvorlage Nr. 2019/067 vom 14.10.2019 – Neustadt am Rübenberge



8 Empfehlung

Wie dieser Ausarbeitung entnommen werden kann, weisen alle Untersuchungen und Berechnung daraufhin, dass die Erweiterung und der Umbau am Standort Mandelsloh am wirtschaftlichsten, praktikabelsten und nachhaltigsten sind.

Diese Ausarbeitung schließt ab mit der Empfehlung, den Standort Mandelsloh vollumfänglich auf notwendige Sanierungs- und mögliche Anbaumaßnahmen untersuchen zu lassen. Der Umfang dieser Anbaumaßnahmen sollte nochmal kritisch betrachtet werden. Auf dessen Grundlage kann eine detaillierte Kostenberechnung erfolgen.

Ein Neubau, sowie einen Anbau und die Sanierung am Standort in Helstorf wird nicht empfohlen.