

bauart Architekten • Hainhölzer Str. 13 • 30159 Hannover

An

die Stadt Neustadt a. Rbge. und

den Ortsrat Helstorf via Protokoll

Hannover, den 23.05.2023

**Betr.:       Stellungnahme zur Ortsratsitzung Helstorf am 18.01.2023**

**Stellungnahme zu den Ausführungen von Herrn Hans-Peter Matthies auf der Sitzung des Orsrates Helstorf am 18.01.2023, siehe Protokoll über die Sitzung, Punkt 7., Seite 10 von 16.**

Zur besseren Übersicht sind die Auszüge aus Seite 10 des Protokolls in **blau** gekennzeichnet. Zur weiteren klaren Zuordnung haben wir die angesprochenen Punkte nummeriert.

### 1.) Beschlussvorlage

Herr Matthies teilt mit, dass er sich mit der finanziellen Darstellung der Sanierung/des Neubaus der Schulstandorte Mandelsloh und Helstorf auseinandergesetzt habe. Dazu habe er die Beschlussvorlage, die Grundlage für den Ratsbeschluss über den Schulstandort im Herbst 2021 gewesen sei (BV Nr. 2021/220 bzw. Nr. 2021/220/1), auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Plausibilität überprüft.

### 2.) Kostenermittlung

Vorangestellt erläutert Herr Matthies, dass die Stadt Neustadt a. Rbge. die Firma bauart-Architekten mit der Erstellung von Kostenschätzungen beauftragt habe, die wie folgt vorgegangen sei:

- Die Firma bauart-Architekten habe mit den vorliegenden Bestandswerten für Raum- sowie Grundstücksgrößen und dem Baukostenindex eine Kostenberechnung durchgeführt.

#### Stellungnahme bauart Architekten:

Gemäß Auftrag der Stadt Neustadt hat das Büro bauart Architekten eine **Kostenindikation** für die Standorte Mandelsloh und Helstorf sowie einen fiktiven Neubau erstellt.

Die Kostenindikation liefert lediglich eine erste Einschätzung der Kostensituation.

Es wurden weder Kostenschätzungen noch Kostenberechnungen beauftragt oder durchgeführt. Für eine solche Leistung ist eine konkrete Planung und Projektbearbeitung erforderlich.

### 3.) Bestandserfassung

- Allerdings sei die Berechnung der Kosten der Sanierung der Grundschulen in Mandelsloh und Helstorf ohne die Berücksichtigung der Substanz des jeweiligen Gebäudes erfolgt. Die Begehung zum Zustand der Gebäude sei somit nicht berücksichtigt worden. Etwaige Schadstoffbelastungen seien außen vor geblieben.

Stellungnahme bauart Architekten:

Das Büro bauart Architekten hat für die Standorte Mandelsloh und Helstorf eine Kurzbegehung durchgeführt. Dabei erfolgte ein Durchgang durch die Gebäude, um einen ersten Eindruck zum Zustand zu erhalten. Es wurden die Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen grob erfasst und zusammengestellt. In dem Zusammenhang wurde auf bestehende, mögliche Schadstoffbelastungen hingewiesen.

Der "Bericht Kurzbegehung" stellt kein Sanierungs- oder Modernisierungsgutachten dar.

In den Kostenindikationen wurden unter Anmerkungen darauf verwiesen:

*Die erforderlichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind konzeptabhängig. Vorgaben zu energetischen oder brandschutztechnischen Anforderungen liegen nicht vor. Als Grundlage wurden 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.*

Bei den angesetzten Kostenkennwerten des BKI handelt es sich um Durchschnittswerte aus verschiedenen Umbauten von Schulgebäuden (Bauprojekte der unterschiedlicher Größe, Umfang, Dimension, Zuschnitten, Gebäudezuständen, Schulformen, etc.). Die Zahlen bieten somit einen guten Richtwert als erste Einschätzung zu möglichen entstehenden Kosten, in denen die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen mit abgedeckt sind.

Die beiden Gebäude wurden mit dem Mittelwerten berechnet. Für eine detailliertere Betrachtung im Rahmen einer Kostenschätzung oder -berechnung wären, wie bereits dargelegt, weiterreichende Planungen und Überprüfungen für beide Standorte erforderlich.

Dies gilt auch für den Bereich vorhandener Schadstoffe. Aus den Kurzberichten ist zu entnehmen, dass hauptsächlich am Standort Helstorf schadstoffbelastete Bauteile zu vermuten sind. Für eine seriöse Angaben sind Probenentnahmen mit labortechnischen Untersuchungen sowie eine genaue Bestandsaufnahme einschließlich der Ermittlung entsprechender Flächen erforderlich. Auf dieser Grundlage können dann zu erwartende Kosten ermittelt und in die Kostenindikationen aufgenommen werden.

#### **4.) Sporthallen Teil 1**

Weiter führt Herr Matthies aus, dass die von ihm durchgeführte Prüfung der Anlage 2 der BV Nr. 2021/220 folgende Feststellungen ergeben habe:

- Die Sanierung der Sporthalle sei für den Standort in Mandelsloh geprüft worden. In Helstorf dagegen werde nur ein Neubau in die Kalkulation einbezogen. Eine Sanierung werde nicht in Betracht gezogen, obwohl die Halle 2017 saniert worden sei.

Stellungnahme bauart Architekten:

Nach Aussage der Stadt Neustadt a.Rbg. wurden 2017 lediglich Instandsetzungsarbeiten an der Sporthalle in Helstorf durchgeführt. Eine umfassende Modernisierung oder Sanierung der Halle erfolgte bisher nicht.

Weitere Ausführungen sind unter Punkt 8.) Sporthallen Teil 2 aufgeführt.

#### **5.) Abrisskosten Hausmeisterwohnung**

- Bei der Kostenaufstellung seien die Kosten für den Abriss der Hausmeisterwohnung in Höhe von rd. 45 TEUR nicht berücksichtigt worden.

Stellungnahme bauart Architekten:

Die Kosten wurden in der Rechnung berücksichtigt, siehe „Kostenindikation – Erweiterung + Umbau Standort Mandelsloh“ (Beschlussvorlage 2021/220, Anlage 2), Seite 3/5: Hier findet sich nach der Er-

mittlung der Zwischensumme „BRI, BGF, NUF gemittelt und gerundet“ die in den Gesamtkosten einberechnete Zwischensumme der Erweiterung, diese ist um 45.000,- Euro höher als die ermittelten Erweiterungskosten, da hier die Abrisskosten hinzugerechnet wurden.

Die im Volumenmodell dargestellte Erweiterung weist lediglich das zusätzlich benötigte Raumvolumen aus. Die Verteilung erfolgte schematisch. In einer weitergehenden Planung ist zu überprüfen, in welchen Bereichen unter den geltenden baurechtlichen Bestimmungen eine Erweiterung erfolgen kann. In diesem Zusammenhang ist die Notwendigkeit eines Abrisses des Wohngebäudes zu klären.

## 6.) Bewertung Kostenansatz BRI

- Für den Standort Helstorf sei ein 16 EUR/m<sup>2</sup> höherer Sanierungssatz zugrunde gelegt worden, was zu 115 TEUR höheren Kosten für den Standort in Helstorf führe.

### Stellungnahme bauart Architekten:

Bei der Berechnung zur Kostenindikation ergab sich für den Wert des Brutto- Rauminhaltes (BRI) bei der GS Mandelsloh eine größere Abweichung des Betrages im Verhältnis zu den Werten BGF und NUF. Da der Gebäudekomplex in Mandelsloh durch seine Eingeschossigkeit im Bereich des BRI einen hohen Anteil an Dachraum aufweist, sind hier entsprechende Abweichungen nachvollziehbar. Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in den Geschossen sind höher anzusetzen als im Dachraum. Deshalb erfolgte für den BRI -Wert eine leichte Korrektur (16,- € nach Indexanpassung).

Aus dieser nach unserer Bewertung erforderliche Anpassung ergibt sich die angesprochene rechnerische Differenz von ca. 115.000,- €, jedoch ausschließlich für den BRI der GS Mandelsloh. Dieser Wert wird zusammen mit den errechneten Werten der BGF und der NUF (beide Kennwerte bei Mandelsloh und Helstorf identisch) gemittelt und gerundet. Diese begründete Differenz beträgt somit unter Berücksichtigung der vorgenommenen Rundungen lediglich ca. 40.000,- €. Wie oben beschrieben handelt es sich um eine auf Grund der baulichen Gegebenheit erforderliche, begründete Anpassung, die man auch durch einen entsprechenden Abzug hätte vornehmen können.

## 7.) Flächenermittlung Teil 1

- Die Berechnung der Flächen- und Rauminhalte weist Fehler auf, was zu Mehrkosten in Höhe von rd. 330 TEUR am Standort in Helstorf führe.

### Stellungnahme bauart Architekten:

Diese pauschale Aussage ist für uns nicht nachvollziehbar. Zur Überprüfung sind konkrete Angaben erforderlich.

## 8.) Sporthallen Teil 2

- Der von der Firma bauart-Architekten zugrunde gelegte Neubau einer 2 Feldhalle ist gemäß des Raumprogramms Hannover gar nicht erforderlich. Der Verzicht auf den Neubau und die Sanierung der vorhandenen Sporthalle würde eine Kostenersparnis in Höhe von rd. 2,8 Mio. EUR nach sich ziehen (Neubau 3,4 Mio. EUR, Sanierung 600 TEUR)

### Stellungnahme bauart Architekten:

Die Vorgaben der Stadt Neustadt a.Rbg. aus dem Raumprogramm (DIN-gerechte 1-Feld-Halle mit 2 Sportübungseinheiten, trennbar) mit einem Flächenansatz von 990 qm bildete die Grundlage für die erstellten Kostenindikationen. Diese Größe ist erforderlich, da die Halle nicht nur für den Sportunterricht sondern auch für einen regelmäßigen Bedarf an Räumlichkeiten für zusätzliche Bewegungsangebote u.a. für Inklusionskinder genutzt werden soll. Sollte die Sporthalle am künftigen Schulstandort

auf eine Übungseinheit reduziert werden, ist dementsprechend zwingend auf zusätzlichen Raum dafür im Ausbau des Schulgebäudes zu achten. Das Raumprogramm ist in diesem Zusammenhang zu überprüfen und ggf. zu erhöhen.

Um eine vergleichbare Grundlage beider Standorte zu gewährleisten, war die Vorgabe einer entsprechenden DIN-gerechten 1-Feld-Halle mit 2 Sportübungseinheiten für beide Standorte zu berücksichtigen. Gemäß dieser Grundlage ist die benannte Kostenersparnis nicht zu realisieren.

Alternativ zu einem Neubau der Sporthalle in Helstorf könnte demnach die Möglichkeit der Modernisierung des Bestandes jedoch mit der erforderlichen Erweiterung betrachtet werden. Die Umsetzbarkeit dieser Möglichkeit ist im Einzelnen zu prüfen. Dazu wäre eine tiefergehende Planung der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der statischen Gegebenheiten des Bestandes zwingend erforderlich. Auf dieser erarbeiteten Grundlage könnten dann Kosten benannt werden. Nach unserer ersten groben Einschätzung werden sich die Kosten vermutlich im Rahmen der Neubauvariante bewegen.

## 9.) Flächenermittlung Teil 2

- Die Angaben zur Bruttogeschossfläche für Mandelsloh (BGF: 4.765 m<sup>2</sup>) und Helstorf (5.460 m<sup>2</sup>) würden Ungenauigkeiten für den Erweiterungsbau und den Gesamtraumbedarf ausweisen. Die sich ergebene Differenz von rd. 700 m<sup>2</sup> führe zu einer 1,9 Mio. EUR teureren Darstellung der Bausumme für den Standort Helstorf

### Stellungnahme bauart Architekten:

Eine einfache Zusammenrechnung der Flächen zur Ermittlung der Gesamtkosten und Kostendifferenzen zwischen den beiden Standorten ist nicht aussagekräftig, da es sich jeweils um unterschiedliche vorhandene Gebäudestrukturen handelt, auf die bei Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten reagiert werden muss. Die Hauptdifferenz besteht im Bereich der Erweiterung des Schulgebäudes.

Abweichungen in der BGF ergeben sich wie folgt:

- Bei beiden Gebäuden wurde geprüft welche Nutzungen im Bestand untergebracht werden können und welcher Bedarf zusätzlich erforderlich ist.
- Das Bestandsgebäude in Helstorf ist komplett unterkellert. Auf Grund der baulichen Gegebenheiten (lichte Raumhöhe...) ist die Unterbringung von Unterrichtsräumen gemäß aktueller Bestimmungen im Keller nicht einzuplanen. Die Sanierung des Kellergeschosses ist jedoch zu berücksichtigen.
- Die Mensa in Mandelsloh wurde seinerzeit aktuell fertiggestellt. Daher wurde dieser Bereich als vorhandener Neubau gewertet und musste somit nicht in der Kostenindikation der GS Mandelsloh berücksichtigt werden.

Aus der differenzierten Vorgehensweise ermittelte sich der Flächenunterschied zwischen den Standorten.

## 10.) erforderliche Größen von Klassenräumen

- Abschließend sei die Anpassung der geforderten Mindestklassenraumgröße am Grundschulstandort Mandelsloh nicht berücksichtigt worden. Die erforderliche Erweiterung der Klassenräume würde zu Mehrkosten für den Standort Mandelsloh in Höhe von rd. 762 TEUR führen.

### Grundlagen der Stadt Neustadt:

Im Gegensatz zu Kindertagesstätten gibt es bei Schulen keine konkreten Vorgaben, welche Größen für die einzelnen Raumkategorien mindestens vorzuhalten sind. Die in dem in Vorbereitung befindlichen Standardraumprogramm für Ganztagsgrundschulen sind – genau wie in dem Raumprogramm

von Hannover – Standardraumgrößen, keine Mindestraumgrößen. Laut der „Berliner Schulbauoffensive“ die einige Architekturbüros inzwischen für die Bewertung von Bestandsgebäuden zugrunde legen, ist ein Raum nicht mehr als Klassenraum nutzbar, wenn er 53 m<sup>2</sup> unterschreitet. Die Stadtverwaltung möchte künftig die besagten 65 m<sup>2</sup> als Standardwert annehmen, ergänzt werden die Räume um fachspezifische und Differenzierungs-Räume, die bei deutlich größeren Klassenräumen wiederum reduziert umgesetzt werden müssten. Um aufgrund der unscharfen gesetzlichen Grundlagen und der sehr unterschiedlichen Ausstattungen der Schulen wurde bewusst ausschließlich ein Volumenmodell für die Berechnung zugrunde gelegt. Dieses Vorgehen wurde vor der Umsetzung mündlich im Ausschuss vorgetragen und besprochen.

#### Ergänzung bauart Architekten:

Die Ermittlung der benannten Summe für die Erweiterung der Klassenräume ist nicht nachvollziehbar.

Bei der Berechnung des erforderlichen Raumbedarfs wurde durch das Büro bauart Architekten die im Raumprogramm vorgegebene Größe je Raum (64 m<sup>2</sup>) berücksichtigt. Es ist darauf hinzuweisen, dass beide Schulgebäude Räumlichkeiten beinhalten, die den Vorgaben aus dem Raumprogramm nicht entsprechen.

Auf Grund der Vergleichbarkeit ist daher die selbe Vorgehensweise für beide Standorte erforderlich. Sind die im Bestand vorhandenen Räumlichkeiten kleiner, wird die Differenz bei der jeweils erforderlichen Erweiterung mit berücksichtigt. Im Rahmen einer weitergehenden Planung sind die Grundrisse zu überprüfen und eine bestmögliche Verteilung der Nutzungen in Abstimmung auf den Bestand zu entwickeln.

### **11.) Resumé**

Herr Matthias macht deutlich, dass in der Beschlussvorlage viel Arbeit stecke. Zudem sei die Erstellung unter erheblichem Zeitdruck erfolgt, was zu Flüchtigkeits-, Tipp- und Rechenfehlern geführt habe, die seitens der Verwaltung nicht berichtigt worden seien. Auch falsch getroffene Annahmen, wie den Ausschluss der Sanierung der Turnhalle in Helstorf, und bestimmte Erfordernisse (Klassenraumgrößenanpassung) seien nicht aufgefallen bzw. berichtigt worden.

Herr Matthias fasst zusammen, dass die Berechnung rd. 490 TEUR Abweichungen aufgrund von Rechenfehlern und 5,5 Mio. EUR Abweichungen aufgrund falsch getroffener Annahmen und Flüchtigkeitsfehlern aufweise und daher als Grundlage für die Betrachtung der Kosten ungeeignet sei.

#### Stellungnahme bauart Architekten:

Einzelne von Herrn Hans-Peter Matthias aufgeführte Punkte, (siehe z.B. Punkt 7.) *Flächenermittlung Teil 1* oder Punkt 10.) *erforderliche Größe von Klassenräumen*, sind nicht nachvollziehbar.

Die Schlussfolgerungen mit den von Herrn Matthias benannten Summen sind so nicht zutreffend. Die aufgestellten Behauptungen zu Rechenfehlern und Abweichungsbeträgen sind, wie in den oben ausgeführten Stellungnahmen dargelegt, nicht haltbar.

Die Aussagen und Berechnungen in unseren Ausarbeitungen erfolgten auf Grundlage der Aufgabenstellung und anzusetzenden Grundlagen der Stadt Neustadt a. Rbg.. Die Ausarbeitung wurden gewissenhaft durchgeführt und hat weiterhin Bestand.

Wir erwarten die Verlesung der folgenden Zusammenfassung bei der nächsten Ortsratssitzung des Ortsrates Helstorf und die Beifügung der gesamten Stellungnahme als Anlage zum Protokoll der Sitzung.

**Zusammenfassung zur Verlesung bei der nächsten Ortsratsitzung**

Das Protokoll vom 2.2.2023 über die Sitzung des Ortsrates der Ortschaft Helstorf am 18.01.2023 wurde dem Büro bauart Architekten am 13.04.2023 zur Verfügung gestellt.

Die im Protokoll unter Punkt 7, Seite 10 benannten "Feststellungen" von Herrn Matthies hat das Büro überprüft und zu den einzelnen Punkten schriftlich Stellung genommen sowie die Grundlagen und Vorgehensweise dargelegt.

Des Weiteren hat ein Treffen mit Herrn Mathies, der Stadt Neustadt sowie mit bauart Architekten stattgefunden, bei dem die einzelnen Punkte besprochen und Fragen geklärt wurden. Einige Ansätze von Herrn Matthies lassen sich erst in einem späteren Projektstadium in einer weiterführenden, tiefergehenden Planung vergleichen und klären.

Für dem aktuellen Projektstand wurde die erarbeitete Kostenindikation als erste Einschätzung als ausreichend angesehen. Das Büro bauart Architekten hat dargelegt und deutlich gemacht, dass für beide Objekte die gleichen Maßstäbe angesetzt wurden, um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten.

Die Schlussfolgerungen mit den von Herrn Matthies benannten Summen sind somit nicht zutreffend. Die aufgestellten Behauptungen zu Rechenfehlern und Abweichungsbeträgen sind, wie in den Stellungnahmen zu einzelnen Punkten dargelegt, nicht haltbar.

Die Aussagen und Berechnungen in den Ausarbeitungen von bauart Architekten erfolgten auf Grundlage der Aufgabenstellung und anzusetzenden Grundlagen der Stadt Neustadt a. Rbg.. Die Ausarbeitung wurden gewissenhaft durchgeführt.

Nach Überprüfung und Klärung der einzelnen angesprochenen Punkte ist festzuhalten, dass bei den Aussagen und Berechnungen der Kostenindikationen keine Anpassungen erforderlich sind und diese weiterhin Bestand haben.

Gern stehen wir für Erläuterungen und Antworten zu weiteren Fragen hinsichtlich der Ausarbeitung zur Verfügung und verbleiben mit freundlichen Grüßen



Dipl. Ing. Architekt Friedhelm Birth