

Beschlussvorlage		28.03.2023	18/2023		
Bezeichnung			ö	nö	öbF
Schulzentrum Süd; Raumprogramm und Machbarkeitsstudie Wilhelm-Raabe-Schule			X		
Beratungsfolge		Abstimmungsergebnis			
Gremium	Datum	Ja	Nein	Enth	
Ausschuss für Familie, Kindertagesstätten, Schulen und Sport	13.04.2023	12	/	/	
Ausschuss für Finanzen, Personal und Wirtschaft	04.05.2023	13	0	0	
Verwaltungsausschuss	10.05.2023	beschlossen			
Rat	31.05.2023	37	0	0	

Beteiligte Organisationseinheiten	Unterschriften
14 Finanzen	
45 Zentrale Gebäudewirtschaft	
Erster Stadtrat	

Unterschriften				
Abteilungsleitung	Fachbereichsleitung	Dezernatsleitung	Fachbereichsleitung 1	Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag	18/2023
<ol style="list-style-type: none"> 1. Das Raumprogramm für das Schulzentrum Süd am Standort der Wilhelm-Raabe-Schule in der Königstraße wird beschlossen. 2. Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie von MOSAIK Architekten wird zur Kenntnis genommen. 3. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Vergabeverfahren nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeordnung – VgV) in Form eines Verhandlungsverfahrens mit vorgelagertem Planungswettbewerb durchzuführen. 4. Der für die Beauftragung des Generalplaners nach Abschluss der Entwurfsplanung Lph. 3 HOAI mit dem 2. NPL 2023 beschlossene Sperrvermerk über eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.000.000 Euro wird aufgehoben. 	
Begründung	18/2023
<p>Der Verwaltungsausschuss hat am 27.03.2020 coronabedingt im Rahmen einer Eilentscheidung zu Maßnahmen der Schulstandortentwicklungsplanung u. a. den Beschluss gefasst, für die Wilhelm-Raabe-Schule ein Raumkonzept zu erstellen und in diesem Rahmen auch die Standortfrage zu klären (vgl. Vorlagen-Nr.: 279/2019 und 279/2019-1).</p> <p>Entsprechend dieses Beschlusses wurde in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe, bestehend aus der Schulleiterin, ihrem Stellvertreter, der didaktischen Leitung, dem Abteilungsleiter der Abteilung Schulen und Sport, der für Schulentwicklung zuständigen Sachbearbeiterin und der zuständigen Fachbereichsleitung das anliegende Raumprogramm (Anlage 1) auf Grundlage der einzuhaltenden Vorgaben der Niedersächsischen Schulorganisationsverordnung hinsichtlich Größe von Schulen, der gültigen Curricula und des pädagogischen Konzepts der Wilhelm-Raabe-Schule entwickelt.</p> <p>Nach der aktuellen Mittel- und Langfristprognose überschreitet die Zahl der zu erwartenden SuS im <u>Primarbereich</u> der Wilhelm-Raabe-Schule eine nach der o. g. Schulorganisationsverordnung zugrunde gelegte Dreizügigkeit, erreicht aber keine stabile Vierzügigkeit. Daher wurde bei der Bemessung der erforderlichen allgemeinen Unterrichtsräume von einer durchgängigen Dreieinhalbzügigkeit ausgegangen und der Bedarf auf 14 allgemeine Unterrichtsräume festgelegt.</p> <p>Die politische Vorgabe, die Schulzentren Süd und West so zu errichten, dass jede Schulform möglich ist, bedingt im <u>Sekundarbereich</u> eine vierzügige Auslegung. Sollte der politische Wille bestehen, in Perspektive den jetzigen Oberschulzweig in eine Integrierte Gesamtschule umwandeln zu wollen, ist dies nur unter der Voraussetzung einer min. Vierzügigkeit möglich.</p> <p>Auf Grundlage dieses Raumprogrammes wurde durch das Büro MOSAIK Architekten BDA eine Machbarkeitsstudie für das Schulzentrum Süd (Wilhelm-Raabe-Schule) erstellt. Diese Machbarkeitsstudie wurde in zwei Abstimmungsgesprächen zwischen dem Architekturbüro und der Arbeitsgruppe bearbeitet. Das Ergebnis ergibt sich zusammenfassend aus der ebenfalls anliegenden Machbarkeitsstudie (Anlage 2), welche in der gemeinsamen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und dem Ausschuss für Familie, Kindertagesstätten, Schulen und Sport am 01.03.2023 durch das Büro MOSAIK Architekten BDA in Einzelheiten vorgestellt wurde.</p> <p>Im Ergebnis betrachtet die Machbarkeitsstudie zwei Varianten, wobei die zweite Variante eine Untervariante beinhaltet. Dabei ist jedoch beiden Varianten gemein, dass die Primar- und die Sekundarstufe an einem Standort, und zwar dem Standort Königstraße, realisiert werden können. Eine Aufteilung auf zwei Standorte – wie bisher – wäre damit obsolet und der Standort in der Lohstraße könnte aufgegeben werden. Die künftigen Verwendungsmöglichkeiten des nicht mehr benötigten Standortes wären zu gegebener Zeit zu betrachten und ein entsprechender Beschluss zu fassen.</p>	

Variante 1	Sanierung und zu großen Teilen Erhalt des Bestandes, Anbau und Aufstockung zur Erfüllung des Raumbedarfes
Variante 2a	Neubau im Bereich des Sportplatzes einschl. Neubau einer Sporthalle mit vier Hallenfeldern – Abriss des Bestandes
Variante 2b	Neubau der Schule im Bereich des Sportplatzes, Sanierung der vorhandenen Sporthalle und Erweiterung um ein viertes Hallenfeld

Alle in Rede stehenden Varianten wurden eingehend auf ihre jeweiligen Vor- und Nachteile untersucht:

Variante 1: Bestandssanierung und Neubau

- + Geringerer Ressourcenverbrauch (Abbruch, Entsorgung, Neubau), Wahrung der im Bestand vorhandenen "Grauer Energie", weniger Treibhausgase im Neubau – Klimaschutz!
Motto: Sanierung und Umbau vor Abriss und Neubau!
- + Weiterbauen. Respekt vor dem Bestand (und der Geschichte)
- + Trotzdem neue Adressbildung durch Haupteingang über Ohsener Straße
- + Imagewandel durch Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes
- + Zentraler wettergeschützter Verteiler im Freien (Vordach) – Eine Schule!
- + Erhalt Spielfeld – großzügiger Außenraum
- + Neues Raum- und Nutzungskonzept, keine langen dunklen Flure
- + Clusterungen in OS und GS (Lernlandschaften)
- + Differenzierte Ausbildung von Höfen / Innenhöfen und Plätzen
- + Separater (geschützter) Schulhofbereich für die unteren Klassen (1+2)
- + Geschützter Werkhof für Grundschule
- + Abwechslungsreiche Raumabfolgen
- + Containerlose Umsetzung
- Im Bestandgebäude geringfügige Einschränkungen bei Umsetzung des Raumprogramms durch vorgegebene Gebäudestruktur
- Rodung Bäume für Neubau
- Haupteingang etwas „versteckt“

Variante 2a und 2b: Abriss Bestand und Neubau im Bereich des Sportplatzes

- + Erhalt der Bestandssporthalle alternativ möglich
- + Baumbestand auf Grundstück kann erhalten werden
- + Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes, Imagewandel
- + Klare Adressbildung an Ohsener Straße
- + Klarer Eingangsplatz und Eingang mit Foyer als zentraler Verteiler – Eine Schule!
- + Neue Nutzungsverteilung auf Grundstück (Gebäude orientiert sich zur Ohsener Straße, Sportplatz und Schulhof zur Königstraße) – klare städtebauliche Orientierung!
- + Gleiches Clusterkonzept für OS **und** GS (Lernlandschaften)
- + Einschränkungsfreie Umsetzung des Raumprogramms
- + Entstehung von Höfen / Innenhöfen und Plätzen
- + Containerlose Umsetzung
- Schlechtere CO-Bilanz und höherer Ressourcenverbrauch als bei Variante 1

Seitens des Architekturbüros wurden für eine Vergleichbarkeit in einer Zielfindungsphase die groben Schätzkosten für die entsprechenden Varianten ermittelt, die im Projektsteckbrief gegenübergestellt werden (s. Anlage 3). Dieser grobe Kostenrahmen (+/- 30 %) wurden seitens der Zentralen Gebäudewirtschaft überprüft und mit einem Risikozuschlag in Höhe von 15 % beaufschlagt. Ausdrücklich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass belastbare Projektkosten erst nach Beauftragung eines Planers und nach Abschluss der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) benannt und in den Haushalt eingestellt werden können. Auch ist eine potentielle Kostensteigerung bedingt durch die Verteilung der Maßnahme auf mehrere Jahre hier noch nicht berücksichtigt.

Nach aktuellem Projektstand muss somit mit einem ungefähren Kostenrahmen gerechnet werden:

- Variante 1 = 49,0 Mio. Euro
- Variante 2a = 53,5 Mio. Euro
- Variante 2b = 50,8 Mio. Euro

Die Kosten des Abrisses sind in den Varianten 2a und 2b inkludiert. Die Kosten für Ausstattung und Erschließung sind ebenfalls in allen Varianten eingerechnet worden. Mobile Raumlösungen sind während der Bauphase bei allen Varianten **nicht** erforderlich.

Der Restbuchwert für die Immobilie am Standort Königstraße ist mit derzeit 1,0 Mio. Euro anzugeben und wäre ergebniswirksam abzuschreiben. Eine genaue Berechnung kann erst erfolgen, wenn der konkrete Zeitpunkt des Abrisses definiert ist.

Die Erfahrung zeigt, dass das Bauen im Bestand kostenmäßig ein größeres Risiko darstellt. Zudem ermöglicht ein kompletter Neubau eine kompaktere Planung und bietet deutlich bessere energetische und unterhaltungstechnische Voraussetzungen, die auch die grundsätzlich schlechtere CO₂-Bilanz und den höheren Ressourcenverbrauch gegenüber Variante 1 annähernd zu kompensieren vermögen.

Verwaltungsseitig wird die Auffassung vertreten, dass einem Neubau, welcher zudem die Belange heutiger pädagogischer Erkenntnisse und Anforderungen vollständig umzusetzen vermag, unter Würdigung aller Umstände der Vorzug gegeben werden sollte.

Diese Auffassung wird ebenfalls seitens der Schulleitung vertreten (s. Anlage 4).

Auch wenn derzeit die reine Neubauvariante favorisiert wird, sollten in dem Planungswettbewerb die Vorgaben nicht zu stark eingeschränkt werden und auch eine Einbeziehung des Bestands zugelassen werden.

Als nächster Schritt soll die Vergabe der Entwurfsplanung erfolgen. Diese ist als Verhandlungsvergabe mit vorgeschaltetem Planungswettbewerb vorgesehen. Dies gewährleistet aus Sicht der Verwaltung die Wahl der besten Lösung und ist bestens geeignet zur Sicherstellung der Planungsqualität und Förderung der Baukultur. Zur Vorbereitung des Wettbewerbes soll die Beiziehung eines externen Beraters erfolgen. Diese Vorgehensweise hat sich in den verschiedenen Bauprojekten der Vergangenheit (z.B. Neubau Sporthalle Nord und auch SZ Nord) sehr bewährt.

Für das Verhandlungsverfahren und die Beratungsleistungen stehen Haushaltsreste aus 2021 und 2022 in Höhe von 195.000 Euro zur Verfügung, die nach 2023 übertragen werden.

Ein Punkt der Vorbereitung wird sein, dass sich die Schulleitung, die Vorsitzenden der Ausschüsse für Stadtentwicklung sowie Familie, Kindertagesstätten, Schulen und Sport und die Mitglieder der eingerichteten Baukommission zwei innovative, sehr aktuelle Schulbauten vor Ort ansehen werden, um entsprechende Vorgaben für den vorgeschalteten Planungswettbewerb formulieren zu können.

Zur Beauftragung eines Generalplaners nach Abschluss des Vergabeverfahrens ist für die Beauftragung bis zur Entwurfsplanung mit einem Honorarvolumen von schätzungsweise 1 Mio. Euro zu rechnen, die im Haushalt 2024 zu veranschlagen sind; eine Verpflichtungsermächtigung ist bereits im 2. NPL 2023 in dieser Höhe berücksichtigt. Baukosten können erst nach Abschluss der Entwurfsplanung (Lph. 3) konkret benannt und eingestellt werden.

Personelle Auswirkungen

- Ja, im Stellenplan sind zusätzliche Stellen in den Fachbereichen 4 und 6 ausgewiesen, die Stellenausschreibung sowie eine darauffolgende Einarbeitung des Personals ist noch vorzunehmen. Mit der Vorbereitung des Wettbewerbes kann erst begonnen werden, wenn zumindest die Projektleitungsstelle im Fachbereich 4 besetzt werden konnte.

Finanzielle Auswirkungen

- Ja, für die Beauftragung des Generalplaners nach Abschluss der Entwurfsplanung Lph. 3 HOAI wurde in den 2. NPL 2022/23 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1 Mio. Euro eingestellt, die im Haushaltsjahr 2024 kassenwirksam wird. Der Sperrvermerk entfällt mit Zustimmung zu dieser Vorlage.

Organisatorische Auswirkungen

- Nein

Ökologische Auswirkungen (zusätzlich Angabe in t CO₂-Äquivalent, soweit möglich)

- Ja, eine konkrete Berechnung kann zum aktuellen Projektstadium noch nicht erfolgen.

Anlagen – diese sind digital im Ratsinformationssystem einsehbar	18/2023
Anlage 1 - Raumprogramm WRS unter Berücksichtigung IGS	
Anlage 2 - Hameln Schulzentrum Süd Studie	
Anlage 3 - Projektsteckbrief SZ Süd Varianten	
Anlage 4 - Stellungnahme der Schulleitung der Wilhelm-Raabe-Schule_Feb23	
Änderungen / Ergänzungen	18/2023