



Stadt Burgdorf
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	2014 0716
Datum:	25.09.2014
Fachbereich/Abteilung:	3.1/63
Sachbearbeiter(in):	Robert Lehmann
Aktenzeichen:	3.1 - GPGS

Beschlussvorlage

öffentlich

Betreff: Verlegung der Gudrun-Pausewang-Grundschule - Weiteres Vorgehen
Bezugsvorlagen: 2013 0420, 2013 0420/1, 2013 0420/2, 2013 0453, 2013 0389, 2014 0547, 2014 0665

Beratungsfolge:

	Datum	TOP	abweich. Beschluss	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	06.10.2014					
Ausschuss für Schulen, Kultur und Sport	06.10.2014					
Verwaltungsausschuss	14.10.2014					
Rat	16.10.2014					

Finanz. Auswirkungen in Euro	Produktkonto	ErgHH	FinHH
Einmalige Kosten: Siehe Anlage		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laufende Kosten: €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein, aber angemeldet	

Beschlussvorschlag:

Die Gudrun-Pausewang-Grundschule wird

- nach Variante 1 in einen sanierten Trakt C mit einem Mensaanbau oder
- nach Variante 2 in einen Neubau anstelle des Traktes C ohne Fahrradkeller oder
- nach Variante 3 in einen Neubau anstelle des Traktes C mit Fahrradkeller untergebracht oder
- die Planungen für die Sanierung der Gudrun-Pausewang-Grundschule am Standort Grünewaldstraße werden aufgenommen.

Die Entscheidung beinhaltet auch die Beauftragung weiterer Planungsleistungen sowie die Inanspruchnahme entsprechender Haushaltsmittel.

(Baxmann)

Sachverhalt und Begründung:

In Ausführung des Beschlusses des VA vom 18.02.2014 zur Vorlage 2013 0420/2 wurde das Projekt fortgeführt. Die weitere Planung erfolgte unter Beteiligung

- der Architekten ARGE architektur 21 (Arge21),
- der Fachplaner (u.a. Haustechnik, Statik, Landschaftsplaner, Verkehrsplaner),
- der Schulen (Gudrun-Pausewang-Grundschule und Gymnasium) und
- des Arbeitskreises in den Sitzungen am 17.03.2014 und 07.07.2014.

Es wurden insgesamt drei Varianten erarbeitet (siehe Anlagen 1 und 2). Variante 1 stellt die Sanierung des C-Traktes mit Mensa dar, die beiden anderen Varianten befassen sich mit dem Abbruch sowie einem Neubau am jetzigen Standort des C-Traktes (Variante 2 ohne und Variante 3 mit Fahrradkeller). Die Varianten wurden in Zusammenarbeit mit der Gudrun-Pausewang-Grundschule (GPGS) und dem Gymnasium entwickelt. Die Planungen und Kostenschätzungen liegen im Vorentwurfsstand (Leistungsphase 2) vor.

Im Ergebnis ist nun eine Sanierung des C-Traktes inkl. Mensa mit rund **12 Mio. Euro** geschätzt worden. In der Machbarkeitsstudie II waren hingegen zusammen rund 7,1 Mio. Euro für die Sanierung des C-Traktes und eine Mensa geschätzt. Die Ursachen für die deutliche Kostensteigerung liegen in der Konkretisierung des Raumprogramms und in höheren Standards, die sich in den Gesprächen mit den Schulen ergeben haben.

Folgende Bedarfe sind mit den Planungen abgedeckt:

Grundschule

- 3-zügige Schule
- Schulkindergarten
- OGS
- Hort
- Inklusion

Grundschule und Gymnasium

- Bibliothek
- Mensa
- Erneuerter Außengelände

Der Abbruch des C-Traktes und der Neubau der GPGS am Standort werden nun von der Arge21 mit rund **10,5 Mio. Euro** geschätzt. In der Machbarkeitsstudie II hingegen wurden für einen Neubau (jedoch mit einer im Vergleich geringeren Flächengröße inkl. Mensa, Abbruchkosten und Ausstattung) Kosten von rund 10 Mio. Euro geschätzt.

Zusätzlich erfolgten die Weiterentwicklung der Schulhofplanung sowie die Planung notwendiger Einstellplätze.

Auf den folgenden Seiten finden sich die detaillierten Erläuterungen zu diesem Sachverhalt. Die Kostenübersicht befindet sich in Anlage 3.

Um zu erläutern, welche Entwicklungen zu den nun vorliegenden Ergebnissen geführt haben, wird in dieser Vorlage zunächst der zeitliche Ablauf seit Februar 2014 (letzte Beschlussfassung – siehe auch Vorlage 2013 0420/2) dargestellt. Danach findet eine Gegenüberstellung der drei erarbeiteten Varianten mit den Aussagen der Machbarkeitsstudie II statt, um die Unterschiede herauszustellen. Des Weiteren werden die entwickelten Planungen der Architekten und die Kostenschätzung erläutert. Anschließend werden die wirtschaftlichen und auf den Haushalt bezogenen Auswirkungen genauer beleuchtet. Zum Schluss erfolgt eine Betrachtung der Alternative, die Sanierung der bestehenden Gebäude der GPGS am bisherigen Standort vorzunehmen.

Zeitlicher Ablauf

Basierend auf der Grundsatzentscheidung vom 18.02.2014 für die Fortführung der Planungen zur Verlegung der GPGS in einen sanierten Trakt C des Gymnasiums hat die Verwaltung zunächst die Architektur- und Haustechnikleistungen europaweit ausgeschrieben. In den VOF-Verhandlungsverfahren wurden die Bietergemeinschaft ARGE architektur 21 für die Architekturleistungen und das Büro Koffler Energies für die Haustechnikleistungen im Mai/Juni durch die Jury ausgewählt. Beide Büros haben sich im Arbeitskreis am 07. Juli vorgestellt.

Seit Juni fanden - unter Einbeziehung beider Schulen - die Planung für eine Sanierung des C-Traktes des Gymnasiums und parallel die Planungen für einen Abbruch und den Neubau an Stelle des jetzigen C-Traktes statt. Unter Federführung der Architekten arbeiteten die Fachplaner für die Gebäude auch mit dem Verkehrsplanungsbüro und dem Schulhofplaner zusammen, um schlüssige und abgestimmte Gesamtkonzeptionen zu erhalten. Die Planungen beinhalten auch die Errichtung einer Mensa sowie einer Bibliothek, die von beiden Schulen genutzt werden sollen. Des Weiteren erfolgte die Weiterentwicklung der Außenanlagenplanung im Hinblick auf die Unterbringung von notwendigen Fahrradabstellanlagen und PKW-Einstellplätzen. Somit sind aus Sicht der Verwaltung alle zwingend notwendigen Komponenten für die Schulverlegung bedacht.

Um potenzielle Synergien mit der BBS Burgdorf im Hinblick auf die deutliche Zunahme von Schülerinnen und Schülern auszuloten, fanden im April Gespräche mit der BBS-Schulleitung sowie der zuständigen Regionsverwaltung statt. Als inhaltliche Diskussionspunkte wurden von der Stadt Burgdorf insb. verkehrliche Aspekte sowie die gemeinsame Nutzung von Einrichtungen angesprochen.

Die Stadtverwaltung hat hinsichtlich des Verkehrs die Zielrichtung verfolgt, den aktuell stark frequentierten Kreuzungspunkt Berliner Ring/Grünwaldstraße von weiteren Kraftfahrzeugen (KFZ), also dem motorisierten Individualverkehr (MIV), zu entlasten. Dies betrifft v.a. die Verkehre, die zu den Schulanfangs- und -endzeiten stattfinden. Daher wird favorisiert, dass die PKW-Einstellplätze möglichst so untergebracht werden, dass der MIV nicht diese Kreuzung passieren muss. Der Region wurde daher vorgeschlagen, weitere Stellplätze südlich der BBS anzulegen, sodass eine Anbindung über die Scharlemannstraße stattfinden kann.

Des Weiteren wurde geprüft, ob die derzeitige Nutzung von Räumlichkeiten in der GPGS durch die Schule am Wasserwerk bei einer Verlegung berücksichtigt werden könnte. Dieses wurde allerdings nicht weiter vertieft, weil die Region Hannover bei einem Wegfall der Nutzung der Räumlichkeiten an der GPGS als zuständige Schulträgerin die Absicht verfolgt, die Schülerinnen und Schüler der Schule am Wasserwerk im Wesentlichen am Standort am Wasserwerk mit einer Außenschule am Standort der BBS zu beschulen.

Zuletzt fand eine Erörterung über mögliche Synergien bei einem gemeinsamen Sporthallenbau statt. Die Verwaltung ist davon ausgegangen, dass die Sporthallen des Gymnasiums für den Schulsport beider Schulen (Gymnasium und GPGS) ausreichen. Somit wäre der Neubau einer Sporthalle seitens der Stadt primär für die Vereinsnutzung vorzusehen. Nach Rückmeldung der Schulleitung der GPGS zu dieser Vorlage gibt es noch Abstimmungsbedarf hinsichtlich der Sporthallennutzung, da noch keine Besichtigung stattgefunden hat.

Im Gespräch mit den Vertretern der Regionsverwaltung erschien eine gemeinsam errichtete und/oder genutzte Halle möglich, da die Sporthalle der BBS ebenfalls sanierungsbedürftig ist. Somit könnten die Kosten für den Bau und den Betrieb der Halle geteilt werden. Da die Stadt Burgdorf eine Realisierung dieses Hallenprojektes zum Zweck der möglichst frühzeitigen Vermarktung des freiwerdenden Geländes der GPGS anstrebt, ist hierzu Ende des Jahres 2014 erneut mit der Region zu verhandeln. Zielsetzung der Stadt ist, dass bereits 2017 eine neue Halle errichtet wird, damit das jetzige Areal der GPGS freige-

räumt und vermarktet werden kann.

Zur besseren Einschätzung der verkehrlichen Situation erfolgte im August eine Befragung der Schülerinnen und Schüler des Gymnasiums sowie der GPGS durch die Stadt Burgdorf. Die Ergebnisse wurden dem beauftragten Verkehrsplanungsbüro PGV zur Entwicklung von Lösungsansätzen zur Verfügung gestellt. Ein wesentliches Ergebnis ist, dass das Fahrrad, wie es auch seitens der Stadtverwaltung begrüßt wird, ein sehr wichtiges und zu förderndes Verkehrsmittel der Schülerinnen und Schüler darstellt. Da mögliche verkehrliche Maßnahmen außerhalb des Schulgeländes stark von der Ausgestaltung der Schulkonzepte (insb. Eingangssituationen und Fahrradabstellbereiche) abhängen, wird die PGV nach einer Entscheidung über die Varianten die Planung fortführen.

Vergleich zur Machbarkeitsstudie II

In Planungsgesprächen der Verwaltung mit den Schulen wurde das Raumprogramm im Vergleich zur Machbarkeitsstudie II vom 20.01.2014 verändert. Des Weiteren hat die Arge21 eine mit einem Neubau qualitativ vergleichbare Sanierungsvariante erarbeitet. In der Machbarkeitsstudie II war noch von minimalen Eingriffen in den Baukörper bei einer möglichen Sanierung des Traktes C ausgegangen worden, die im Nachgang auch seitens der Schule als nicht zukunftsfähig angesehen wurden. Diese Änderungen haben zu einer deutlichen Erhöhung der Kosten geführt. In der Machbarkeitsstudie II waren rund 5,2 Mio. Euro für die Kernsanierung und 1,9 Mio. Euro pauschal für die Errichtung einer Mensa angesetzt. Die aktuelle Sanierungsplanung geht nun von rund 12 Mio. Euro aus.

Die wesentlichen Unterschiede zwischen der Machbarkeitsstudie II und der aktuellen Planung werden im Folgenden dargestellt. In der Machbarkeitsstudie II wurde eine Bruttogeschossfläche (BGF) von **3.269 m²** angesetzt. Als ein erstes Raumprogramm waren 13 Klassenräume, 6 Fachunterrichtsräume und 250 m² Verwaltungsfläche hierfür angesetzt. Im Mai 2014 wurde dem Schulträger seitens der GPGS ein deutlich erweitertes Raumprogramm zugesandt. Unter Berücksichtigung dieser Bedarfe hat sich die BGF auf **4.423 m²** erhöht. Somit unterscheiden sich die zugrunde gelegten Flächenwerte um beachtliche **1.154 m²**.

Die im neuen Raumprogramm erhöhten Flächenbedarfe begründen sich v.a. aufgrund folgender Aspekte:

- In die Planung wurde die Mensa mit 100 Essensplätzen für 300 Schüler mit Bühne (Versammlungsstätte) eingebracht
- Da in der Sanierungsplanung des Gymnasiums in den Trakten A & B (siehe auch Vorlage 2014 0665) die Bibliothek nicht untergebracht werden konnte, wurde eine gemeinsame Schülerbücherei für Grundschule und Gymnasium (mit jeweils separaten Bereichen) in die aktuelle Planung zur GPGS integriert
- In der Planung zur GPGS wird nun den Ansprüchen der Inklusion (mit entsprechenden Räumlichkeiten) Rechnung getragen
- Als vorher nicht berücksichtigte Räume wurden u.a. eingeplant:
 - OGS-Räume (inkl. Büro) und separate Horträume (inkl. Büro), Material- und Beratungsräume

Die Arge21 hat die Sanierung des Traktes C außerdem mit einer Qualitätsverbesserung geplant. So wurde neben dem umfangreicheren Raumprogramm auch ein besonderes Augenmerk auf die natürliche Belichtung gelegt. Die Planungen sehen vor, dass der Innenbereich der Schule, welcher derzeit sehr dunkel ist, mittels einer Lichtkuppel und durchgehender Lichträume verbessert wird. Aufgrund der damit verbundenen umfangreichen Eingriffe in die Statik des Gebäudes entstehen für die statischen Ausgleichsmaßnahmen zusätzliche Kosten. Überdies wurde als Energiestandard der EnEV-Standard minus 20% angesetzt, um den Zielen des Klimaschutzaktionsprogramms Rechnung zu tragen, also der Reduktion von CO₂-Emissionen.

Die Sanierungskosten je m² waren in der Machbarkeitsstudie II mit 1.061 €/m² angesetzt. Die Arge21 ist in der Sanierungsvariante aufgrund der umfänglicheren und qualitativ höherwertigen Standards von Kosten i.H.v. 1.457 €/m² für das Erd- und Obergeschoss ausgegangen sowie von 529 €/m² für den Keller inklusive einer Rampe. Die nachfolgende Tabelle 1 zeigt die unterschiedlichen Ansätze:

Tabelle 1	Machbarkeitsstudie II	Vorentwurf	Differenz
Bruttogeschossfläche (in m²)	3.269	4.423	1.154
Angesetzte Kosten (in € pro m²)	1.061	1.457 sowie 500 (Keller)	396

Bei den Neubauplanungen haben sich die geschätzten Kosten von ursprünglich rund 10 Mio. Euro auf 10,5 Mio. Euro erhöht. Damit ist die Kostensteigerung deutlich geringer als bei der Sanierungsvariante. Daher wird in dieser Vorlage auf eine detaillierte Gegenüberstellung der Neubauplanung entsprechend der Machbarkeitsstudie II mit der aktuellen Neubauplanung verzichtet. Die Kostenerhöhung kann aber dadurch erklärt werden, dass nun eine auf die Schulen abgestimmte Planung vorliegt, die Anforderungen umfasst, die zum Zeitpunkt der Machbarkeitsstudie II noch nicht bekannt waren.

Planungen der Architekten und Kostenschätzung

Es liegen drei zwischen den Fachplanern abgestimmte Planungen mit Kostenschätzungen vor, die zunächst die Baukosten für die Gebäude und die Außenanlagen umfassen:

Variante 1: Sanierung des Traktes C mit Anbau einer Mensa

Variante 2: Abbruch und Neubau an Stelle des Traktes C ohne Fahrradkeller

Variante 3: Abbruch und Neubau an Stelle des Traktes C mit Fahrradkeller

Da der Bedarf an Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sehr hoch ist und die Schulhofflächen begrenzt sind, wurde bei einem Neubau auch die Errichtung eines Fahrradkellers geprüft. Bei allen Varianten wurden die geschätzten Abbruchkosten der GPGS (inkl. Sporthalle) mit 600.000 Euro angegeben und sind, wie weitere Kosten, wie z.B. Wertabschreibungen, in Tabelle 2 auf Seite 7 dieser Vorlage zusammengefasst.

Variante 1, die Sanierung des Trakts C mit Mensaanbau und die Ertüchtigung des vorhandenen Fahrradkellers, ist nun mit rund 12 Mio. Euro geschätzt worden und damit teurer als ein Neubau ohne Keller. Für eine bessere Erreichbarkeit des Kellers wurde eine neue Rampe mit einem geringeren Gefälle eingeplant.

Für Variante 2, dem Abbruch von Trakt C und dem Neubau ohne Fahrradkeller, sind im Vergleich die ermittelten Baukosten von 10,5 Mio. Euro am geringsten. In dieser Variante wurden die Abstellplätze ausschließlich auf dem Außengelände geplant. In der Kostenschätzung haben die Architekten – um eine vergleichende Darstellung zu erzielen – einen Teil der Kosten für die Fahrradabstellanlagen (153.000 Euro) in den oberen Block aufgenommen.

Bei Variante 3, dem Abbruch von Trakt C und dem Neubau mit Fahrradkeller, liegen die Baukosten mit ca. 12,25 Mio. Euro am höchsten, sodass diese nicht weiter betrachtet wurde. Da in dieser Variante der Großteil der Fahrräder im Keller untergebracht werden könnte, sind die Kosten für die Außenanlagen entsprechend niedriger als bei den anderen Varianten.

In den Anlagen 1 und 2 sind die Lagepläne, Grundrisse und Ansichten für alle drei Varianten beigefügt. Diese werden in der Arbeitskreissitzung am 30. September und in der gemeinsamen Sitzung von Bauausschuss und Ausschuss für Schulen, Kultur und Sport am 06. Oktober von der Arge21 genauer vorgestellt. Anlage 4 zeigt die Schulhofplanung inklusive der Fahrradabstellanlagen. Anlage 5 zeigt die Fahrradabstellplätze sowie den

PKW-Parkplatz für Einstellplätze nördlich des Berliner Rings. Der Standort wurde seitens des Verkehrsplaners vorgeschlagen, da dieser aufgrund der Nähe zu den Schulen eher angenommen werden wird. Zudem bietet sich die Möglichkeit, dass Elternbring- und -holverkehre ebenfalls dort abgewickelt werden, sodass der Kreuzungsbereich Berliner Ring/Grünewaldstraße entlastet werden kann.

Die Kostenübersicht für die Hochbau- und Außenplanungen ist in Anlage 3 beigefügt. Sie enthält unter anderem auch die Kosten für die Außenanlagen, die insbesondere die Umgestaltung des Schulhofs auf Basis der durchgeführten Workshops im Januar/Februar 2014 durch Herrn Basedow-Clark betreffen. Diese Planungen wurden im Arbeitskreis am 17.03.2014 präsentiert. Zudem wurden in Zusammenarbeit mit dem Verkehrsplaner und der Tiefbauabteilung die notwendigen Fahrradabstellanlagen mit teilweiser Überdachung sowie die notwendigen KFZ-Einstellplätze eingeplant. Ein zweites Blatt enthält die von der Arge21 geschätzten Sanierungskosten für die GPGS am Standort Grünewaldstraße, die zum Schluss dieser Vorlage genauer erläutert werden.

Die Verwaltung hatte weiterhin den Auftrag, nach Antrag vom 18.12.2013 zu prüfen (Vorlage 2014 0547), ob im Zuge der Planungen die Realisierung einer Photovoltaik-Anlage in einem Investorenmodell berücksichtigt werden könnte. Die statischen Gegebenheiten lassen in allen geplanten Varianten eine entsprechende Anlage zu. Zudem wird seitens des Haustechnikplaners die Montage als sinnvoll und wirtschaftlich eingeschätzt. Als Kostenansatz können, je nach Größe der Anlage, ca. 140 € zuzügl. MwSt. pro m² Dachfläche veranschlagt werden. In der Kostenschätzung ist dieser Betrag nicht enthalten, da von einem Investorenmodell ausgegangen wird. Inwieweit ein solches Modell auch von den Investoren unterstützt wird, müsste noch geklärt werden.

Die Folgekostenberechnung liegt noch nicht vor. Diese soll aber im Zuge der Beratungen nachgereicht werden. Nach Aussage der Haustechniker ist allerdings zu erwarten, dass die Folgekosten für die drei Varianten in einem ähnlichen Bereich liegen werden, da Ziel war, gleichwertige Planungen zu entwickeln.

Weitere wirtschaftliche Auswirkungen

Die Kosten für den Abbruch und den Neubau an der Stelle des Traktes C ohne Fahrradkeller liegen in der Kostenschätzung der Architekten bei rund **10,5 Mio. Euro**. Die Kosten für die Außenanlagen sind zusätzlich mit rund **1 Mio. Euro** zu beziffern. Insgesamt stellt diese Variante mit rund **11,5 Mio. Euro** in der Gesamtschau die wirtschaftlichste Lösung der drei Varianten dar.

Als Folge der Verlegung der GPGS in einen Neubau am Standort des jetzigen Traktes C wären in einem weiteren Schritt der Neubau einer Sporthalle sowie der Abbruch der Schulgebäude am Standort Grünewaldstraße abzarbeiten. Erst danach könnte – nach Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans - die Vermarktung des jetzigen Areals der GPGS erfolgen.

Der Neubau der Sporthalle soll als gemeinsames Projekt künftiger Nutzer (Vereine, Stadt, ggf. weitere Nutzer) realisiert werden. Bisher ist die Errichtung einer Sporthalle mit 2,5 Mio. Euro geschätzt worden. Dieser Wert kann jedoch noch nicht weiter konkretisiert werden, da die gewünschten Anforderungen an die Halle (Tribüne, Parkplätze etc.) noch festgelegt werden müssen. Die Kosten sollten bei einem gemeinsamen Projekt mit der BBS und den Vereinen möglichst aufgeteilt werden. Wichtig ist festzuhalten, dass die Errichtung einer neuen Sporthalle Voraussetzung für den Abbruch der Gebäude und damit für die nachfolgende Vermarktung ist.

Für den Abbruch des Gebäudekomplexes (angestrebt 2017) der jetzigen GPGS (inkl. Sporthalle) fallen Kosten an. Diese werden auf rund 600.000 Euro geschätzt. Wie auch beim Trakt C ist durch den Abbruch der Gebäude eine außerordentliche Abschreibung von 840.000 Euro im entsprechenden Jahr für den Bilanzverlust vorzunehmen.

Für die geplante Veräußerung des Grundstücks ist ein Bebauungsplan aufzustellen, so dass danach die Vermarktung von Wohnbaulandflächen erfolgen könnte. Die Einnahmen aus einer Veräußerung des Grundstücks sind ebenfalls noch zu berücksichtigen. Als Einnahmeposition wurde bisher ein Wert von 1,9 Mio. Euro ermittelt. Da eine Teilfläche nun als Stellplatzanlage benötigt wird, sind rund 1.900 m² damit belegt und nicht mehr vermarktbar. Dies würde rund 250.000 Euro (bei einem Bodenrichtwert 130 €/m²) ausmachen.

Erforderliche Maßnahmen zur Umgestaltung des öffentlichen Verkehrsraums können erst nach der Variantenentscheidung geplant werden. Hierfür fallen weitere Planungs- und Baukosten an, deren Größenordnung derzeit noch nicht bestimmt werden kann. In Tabelle 2 sind weitere Kostenpositionen dargestellt, die leider teilweise noch nicht beziffert werden können.

Tabelle 2:

Kostenübersicht Abbruch und Neubau an Stelle des jetzigen C-Traktes

Bauwerkskosten GPGS (inkl. Abbruch Trakt C)	10.503.807 Euro
Außenanlagen (inkl. Stellplätze)	1.082.400 Euro
Wertabschreibung Trakt C	740.697 Euro
Abbruchkosten GPGS	600.000 Euro
Wertabschreibung GPGS	840.000 Euro
Errichtung einer neuen Sporthalle	?
Maßnahmen im öff. Verkehrsraum	?
Grundstückseinnahmen	1.650.000 Euro
Summe (bisher)	ca. 12.116.904 Euro

Auswirkungen auf den Haushalt 2015

Für das Projekt Verlegung der GPGS wurden 2013 und 2014 insgesamt 1.430.000 Euro über den Haushalt bereitgestellt. Davon wurden für Planungsleistungen bereits insg. 70.000 Euro (u.a. für die Machbarkeitsstudien, die rechtliche Unterstützung bei der europaweiten Vergabe und die Schulhofplanungen) in Anspruch genommen. Damit sind 2014 noch rund 1,36 Mio. Euro verfügbar. Die vorliegenden geschätzten Gesamtkosten für die Hochbauleistungen und die Planungen für den Schulhof liegen bei insg. 11.598.607 Euro. Somit sind für den Haushalt für 2015 und 2016 noch 10.238.606 Euro als Investitionen anzumelden, da 1,36 Mio. Euro übertragen werden können. Die Anmeldungen verteilen sich mit 4.140.000 Euro auf 2015 und 6.100.000 Euro auf 2016. Des Weiteren erfolgte eine Mittelanmeldung für 2015 für die außerordentliche Abschreibung des in der Bilanz (zum 31.12.2015) noch enthaltenen Restbuchwertes des Traktes C i.H.v. 740.697 Euro (saldiert). Die Abbruchkosten für den Gebäudekomplex der GPGS an der Grünwaldstraße sind in der mittelfristigen Finanzplanung mit 600.000 Euro für das Jahr 2017 angesetzt und die Wertabschreibung i.H.v. 840.000 Euro ebenfalls. Als Einnahmeposition ist ab 2018 zunächst ein Wert von 950.000 Euro berücksichtigt. Weitere Einnahmen können ab 2019 fließen, die sich allerdings schon außerhalb des Finanzplanungszeitraums (bis 2018) befinden.

Sanierung der Gudrun-Pausewang-Grundschule am Standort Grünwaldstraße

Auch die Sanierung der GPGS am vorhandenen Standort wurde aufgrund der erheblichen Kostenzunahme durch die Arge21 betrachtet. Diese Betrachtung ist jedoch in der Genauigkeit nicht mit den tatsächlichen Planungsvarianten zu vergleichen, da nur eine Massenbetrachtung und keine konkrete, abgestimmte Planung stattgefunden hat. Dies bedeutet, dass die Fläche mit einem Faktor multipliziert wurde, welcher sich auf Vergleichswerte für Sanierungen stützt. Bauliche Besonderheiten, wie z.B. das Lehrschwimmbecken und die Gestaltung des Gebäudes mit vier separaten Obergeschossen, für die zur Herstellung der Barrierefreiheit vier Aufzüge benötigt würden, wurden nicht besonders berücksichtigt. In

der ersten Betrachtung der Architekten Hühlich und Schmotz im Rahmen der ersten Machbarkeitsstudie im Jahr 2013 war eine Totalsanierung von GPGS und Sporthalle inklusive des Aspekts der Inklusion mit rund 7,85 Mio. Euro geschätzt worden. In der aktuellen Einschätzung der Arge21 wurde unter Berücksichtigung, dass die BGF rund 5.525 m² umfasst, ein Sanierungsumfang von rund 13,2 Mio. Euro ermittelt. Dies ist eine Steigerung um rund 5,35 Mio. Euro.

Insgesamt fallen aufgrund der größeren zu sanierenden BGF ebenfalls erhebliche Sanierungskosten an. Positiv wäre allerdings anzuführen, dass die Sporthalle nicht an anderer Stelle neu gebaut werden, sondern „lediglich“ saniert werden müsste. Des Weiteren wäre voraussichtlich eine Sanierung in Schritten möglich, sodass die Investitionen nicht so gebündelt aufgebracht werden müssten. Allerdings fallen keine Einnahmen für die Grundstücksveräußerung des derzeitigen Areals an. Da von der Arge21 in den drei Varianten geplant wurde, eine gemeinsame Bibliothek einzurichten, müsste für das Gymnasium ein Ersatz geschaffen werden. Tabelle 3 zeigt die bekannten Kostenpositionen für eine Sanierung des Gebäudes am Standort Grünwaldstraße.

Tabelle 3: Kostenübersicht Sanierung der jetzigen GPGS

Sanierungskosten GPGS	ca. 13,2 Mio. Euro
Sanierung Sporthalle	?
Außenanlagen	?
Errichtung einer Bibliothek für das Gymnasium	?
Summe (bisher)	ca. 13,2 Euro

Zusammenfassung:

Die Variante Abbruch und Neubau der GPGS an Stelle des jetzigen Traktes C ist aus Kostengesichtspunkten die wirtschaftlichste der von den Architekten geplanten Lösungen. Es ließen sich Synergien zwischen Gymnasium und Grundschule insb. bei der Mensa und der Bibliothek schaffen. Des Weiteren würde die Stadt das jetzige Gelände der GPGS als Wohnbauland veräußern können und eine anteilige Gegenfinanzierung erhalten. Durch die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Areals könnten Vorteile für den Rubensplatz und die Südstadt entstehen.

Als Risiko ist die Abhängigkeit von der Lösung für die Sporthalle zu benennen. Der Abbruch des gesamten Gebäudekomplexes ist Voraussetzung für die Vermarktung des Areals. Baulich und technisch sind Schulgebäude und Sporthalle verbunden. Dies bedeutet, dass eine Lösung für die Sporthalle gefunden sein muss, bevor die jetzige Halle abgebrochen werden kann. Aktuell ist noch nicht klar, in welcher Form (ausschließliche Ballsporthalle mit Tribüne oder kombinierte Schulsporthalle) und damit zu welchen Kosten der Neubau einer Sporthalle realisiert werden kann. Gespräche mit der Region Hannover und Vereinen müssten geführt werden, um auch eine finanzielle Beteiligung der Akteure abzustimmen. Solange keine klaren Absprachen erfolgt sind, kann auch nicht genau benannt werden, wann die Ersatzhalle gebaut werden kann und die Vermarktung, zumindest eines größeren Teils des Grundstücks der jetzigen GPGS, abgeschlossen werden kann. Die Abbruchkosten des Gebäudekomplexes mit seinen baulichen Besonderheiten sind letztlich noch mit einer gewissen Unschärfe behaftet. Ebenso können die erforderlichen Maßnahmen zur Umgestaltung des öffentlichen Verkehrsraums noch nicht genau beziffert werden.

Die Alternative, die Sanierung der GPGS auf dem jetzigen Gelände durchzuführen, war 2012 nur in einem ersten Bauabschnitt betrachtet worden. Es hätte sich um eine Behebung von akuten Mängeln gehandelt, sodass in den Folgejahren weitere Investitionen hätten erfolgen müssen. Daher hat die Arge21 mittels einer Massenberechnung eine erneute Kostenschätzung vorgenommen. Aufgrund der größeren Bruttogeschossfläche der Bestandsgebäude der GPGS ist bei einem vergleichbaren Sanierungsstandard ebenfalls ein zweistelliger Millionenbetrag ermittelt worden. Hier ist anzumerken, dass diese Be-

rechnung weniger konkret durchgeführt wurde als die o.g. Vorentwürfe der Sanierungs- sowie Abbruch- und Neubauplanung. Daher ist anzuführen, dass bauliche Besonderheiten, wie das stillgelegte Lehrschwimmbecken, nicht genauer betrachtet werden konnten. Auf der anderen Seite wäre bei einer Sanierung der gesamten Gebäudefläche ebenfalls mehr Platz für die GPGS vorhanden und die Kooperation mit der Schule am Wasserwerk könnte ggf. fortgeführt werden. Die Umsetzung der Sanierung wäre ferner sicherlich in Bauabschnitten möglich. Die Sanierung der jetzigen Sporthalle müsste allerdings noch zu den Kosten hinzugerechnet werden.

Risiken bei dieser Variante sind bei der Genauigkeit der Kostenkalkulation zu sehen, weil die Intensität der Betrachtung ohne Fachplaner geringer ist. Zudem ist der bauliche Zustand der Sporthalle bisher noch nicht tiefergehend untersucht worden. Eine Veräußerung des Areals wäre bei einer Sanierung der Bestandsgebäude dann nicht möglich. Somit können auch städtebaulich positive Auswirkungen auf den Rubensplatz und die Südstadt nicht von dieser Fläche ausgehen.

Anlagen:

Anlage 1: Architektur – Varianten 1 (Sanierung Trakt C)

- Lagepläne
- Grundrisse
- Schnitte
- Ansichten

Anlage 2: Architektur – Varianten 2 und 3 (Abbruch und Neubau mit und ohne Keller)

- Lagepläne
- Grundrisse
- Schnitte
- Ansichten

Anlage 3: Kostenschätzung

- Kostenschätzung zu den drei Varianten (Vorplanung)
- Kostenannahme zur Sanierung der GPGS am Standort Grünewaldstr.

Anlage 4: Außenanlagen

- Plan zur Schulhofgestaltung Variante 2 (Abbruch und Neubau an Stelle des Traktes C ohne Fahrradkeller)

Anlage 5: Verkehrsplanung für Variante 2 Abbruch und Neubau an Stelle des Traktes C ohne Fahrradkeller

- Verkehrskonzept mit Parkplatz, verkehrlicher Beziehungen und Lage der Fahrradabstellplätzen