

Zeven, 23.12.2023

Beschlussvorlage Samtgemeinde Zeven		Nr. SG/158/2021-26
Beratungsfolge		Termin
Schul- und Kulturausschuss Samtgemeinde		16.05.2023
Samtgemeindeausschuss		23.05.2023
Samtgemeinderat		23.05.2023

TOP: Investitionsbedarf Gosekamp Grundschule, Zeven

Anlagen:

Sachverhalt/Begründung:

Im Jahr 2020 wurde mit der politischen Beratung zur Erweiterung der Gosekamp-Grundschule in Zeven begonnen. In den Beratungen wurde der aktuelle räumliche IST-Zustand und der benötigte Raumbedarf, insbesondere auch vor dem Hintergrund der Einführung eines Rechtsanspruches auf Ganztagsbetreuung in Grundschulen ab dem Schuljahresbeginn 2026/2027 (GaFöG vom 11.06.2021) erörtert. Zusammenfassend sei an dieser Stelle auf den Bericht vom 04.02.2022, welcher den Fraktionen und Gruppen im Rat der Samtgemeinde Zeven vorgelegt wurde, hingewiesen. Auf Empfehlung des Schul- und Kulturausschusses wurde am 29.03.2022 die Bildung einer Steuerungsgruppe „Maßnahmen Schulentwicklung“ durch den Samtgemeinderat beschlossen. Die Steuerungsgruppe sollte sich zunächst mit dem Projekt zur Erweiterung der Gosekamp-Grundschule beschäftigen. Aufgrund der Tatsache, dass auch an weiteren Zevenener Schulen noch bauliche Erfordernisse bestehen, sollte möglichst vor der Sommerpause 2022 ein politischer Beschluss zum Projektstart gefasst werden.

Die nachstehenden Informationen sind in der Steuerungsgruppe gemeinsam mit der Verwaltung und zum Teil mit einer externen Beratung in vier Sitzungen erarbeitet worden. Über einen Zwischenstand wurde im Schul- und Kulturausschuss am 15.11.2022 berichtet. Die Informationen der Steuerungsgruppe sollen die politische Beschlussfassung unterstützen:

- Die Schülerzahlenprognose ist von der Verwaltung erstellt worden. Die zu Grunde gelegten Zahlen stammen aus dem Einwohnermelderegister und sind somit keine reinen Prognosedaten. Sie basieren vielmehr auf den tatsächlichen Bestand der Kinder im Alter zwischen 0 und 6 Jahren.
- Eine Dreizügigkeit ist dauerhaft gegeben. Die zukünftig vereinzelt auftretende Vierzügigkeit sollte bei den Planungsschritten durch Schaffung von multifunktionalen Räumlichkeiten berücksichtigt werden. So könnte eine Kompensation für einzelne Jahrgänge ermöglicht werden. Das Regionale Landesamt für Schule und Bildung Lüneburg (RLSB-LG) hat darauf hingewiesen, Räume so zu planen, dass man im Notfall auch einen Raum umwidmen kann, sollte temporär doch eine Vierzügigkeit entstehen.
- Der derzeitige Raumbestand in der Gosekamp-Grundschule ermöglicht momentan nur eingeschränkt die Umsetzung des pädagogischen Konzeptes. Für die festgestellte Dreizügigkeit ergibt sich ein Bedarf von insgesamt 3.021 m² Nutzfläche (NUF). Dieses entspricht einer Bruttogrundfläche (BGF) von insgesamt rund 4.767 m². Im Bestand stehen momentan nur rund 1.600 m² NUF (2.525m² BGF) zur Verfügung.
- Der ermittelte bzw. benötigte Raum- und Flächenbedarf wurde vom RLSB-LG und vom Beratungsbüro Sichtweise bestätigt. Dieser Wert liegt im Mittelfeld vergleichbarer Schulen.
- Ein An- bzw. Aufbau bei der Aue-Mehde-Grundschule scheidet aus rechtlichen und baufachlichen Gründen aus, da die Schule bereits vierzünftig ist und das direkte Außengelände um das Schulgebäude herum für einen Anbau kaum geeignet ist.
- Ein Werkraum im Kellergeschoss der Gosekamp-Grundschule kann aus Brandschutzgründen

- nicht mehr genutzt werden. Auch müsste aufgrund seiner solitären Lage ein allgemeiner Unterrichtsraum (AUR) neben dem vorhandenen Lehrerzimmer dringend verlegt werden.
- Differenzierungsräume zu den AUR fehlen zum Teil und können nicht in ausreichender Anzahl vorgehalten werden.
 - Der Betrieb einer modernen Schule wird größer. Um diesem Raumanspruch nicht vollständig nachgeben zu müssen, empfiehlt sich eine durchdachte Architektur und Raumbedarfsplanung, bei der Räume mehrere Aufgaben, z. B. im Ganztagsbetrieb erfüllen können, oder Flure effektiver mitgenutzt werden können. Hier spielen Cluster-Lösungen eine sehr wichtige Rolle. Es bietet sich die Beauftragung eines hierauf spezialisierten Planungsbüros an.
 - Das Bestandsgebäude der Gosekamp-Grundschule hat in der Bilanz der Samtgemeinde Zeven einen Restbuchwert in Höhe von rund 1,7 Mio. Euro und eine buchhalterische Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten den festgestellten Raum- und Flächenbedarf zu erfüllen. Die Steuerungsgruppe hat sich ausführlich mit mehreren Variantenvergleichen zur Erweiterung der Gosekamp-Grundschule auseinandergesetzt. Hierbei wurden auch die damit verbundenen Chancen und Risiken intensiv diskutiert. Drei Varianten haben sich im Verlauf der Beratung herauskristallisiert:

1. Die Errichtung eines vollständigen Ersatzneubaus auf dem vorhandenen Schulgelände mit einem anschließenden Abriss des Altgebäudes (Variante A)
2. Eine Sanierung des Bestandsgebäudes mit einem Erweiterungsbau (Variante B)
3. Die Weiternutzung des Bestandsgebäudes in seiner bisherigen Form, ohne Sanierung, mit einem Erweiterungsbau (Variante C).

Im Rahmen einer allerersten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung werden die drei Varianten näher erläutert, um die Entscheidungsfindung für die weitere Planung zu erleichtern.

Variante A:

Die Kosten für einen vollständigen Ersatzneubau würden bei rund 17,8 Mio. Euro liegen. Damit wären eine optimale Raumnutzung und Ausstattung, sowie ein energetisch hochwertiges Gebäude und eine Verbesserung des Schulbetriebes verbunden. Es wird von ca. 3.021 m² NUF und ca. 4.767 m² BGF ausgegangen.

Variante B:

Die Sanierung des Bestandsgebäudes mit einem neu zu errichtendem Erweiterungsbau würde nach den letzten Berechnungen rund 18,8 Mio. Euro kosten. Der Anteil des Erweiterungsbaus würde bei 7,5 Mio. Euro liegen. Der Sanierungsanteil an der Gesamtinvestitionssumme ist relativ hoch, weil das Bestandsgebäude vollständig bis auf den Betonrohbau zurückgebaut werden müsste und für die Bestandssanierung Risikoaufschläge einzukalkulieren wären. Durch diese Maßnahme könnte ebenfalls eine optimale Raumnutzung erzielt werden. Außerdem wäre unter Berücksichtigung entsprechender Risiken von einer energetisch hochwertigen Gebäudehülle und einer modernen Gebäudetechnik auszugehen. Es wird nach Fertigstellung von ca. 3.021 m² NUF ausgegangen. Hierbei würden ca. 1.600 m² NUF auf das sanierte Bestandsgebäude und ca. 1.421 m² NUF auf den Erweiterungsbau entfallen. Es sind auf dieser Grundlage ca. 4.767 m² BGF anzunehmen.

Die Verwaltung wurde in diesem Zusammenhang gebeten zu prüfen, ob bei einer Bestandssanierung mit Erweiterungsbau die Investitionskosten dadurch gesenkt werden könnten, indem der 2009 angebaute Verwaltungstrakt nicht mit saniert wird. Die damals eingebaute Heizungsanlage und die dazugehörigen Heizkreise müssten komplett ersetzt werden, wodurch sich Arbeiten an zahlreichen Innenwänden und dem kompletten Fußboden ergeben würden. Die Fensterverglasung (Doppelverglasung) und die Rahmen entsprechen nicht den heutigen Standards und sind für den Einsatz einer Wärmepumpentechnik nicht geeignet. Gleiches gilt für die Deckenisolierung zum Metalldach. Die fachliche Einschätzung der Hochbauabteilung zeigt insofern, dass der Anbau nicht ohne aufwendige und nahezu alle Bauteile betreffende Sanierungen an das evtl. sanierte Bestandsgebäude angeschlossen werden kann.

Variante C:

Die Konzentration auf einen reinen Erweiterungsbau in Größe der fehlenden Räumlichkeiten würde ca. 8,3 Mio. Euro kosten. Der Erweiterungsbau wäre energetisch hochwertig errichtet und vom Bestandsgebäude technisch getrennt. In diesem Szenario stünden im Bestandsgebäude ca. 1.380 m² NUF zur Verfügung und rund 1.640 m² NUF wären über einen Erweiterungsbau abzudecken. Der Erweiterungsbau in

dieser Variante wäre rund 800.000 Euro teurer als in der Variante B, da durch die fehlende Raumoptimierung im Bestandsgebäude mehr Quadratmeter im Erweiterungsbau aufgenommen werden müssen.

Bei allen Varianten entstehen gewisse Risiken, die noch nicht bei allen Berechnungen vollumfänglich berücksichtigt werden konnten.

Bei der Variante C sind erhebliche Unsicherheiten enthalten. Auch für den Schulbetrieb ergeben sich Nachteile. Die Umsetzung des pädagogischen Konzeptes ist nur mit größeren Einschränkungen möglich. Eine Cluster-Lösung vergleichbar der Situation in der Aue-Mehde-Grundschule wäre aufgrund der vorhandenen Raumstruktur nicht realisierbar.

Die Entwicklung der Kosten auf dem Energiemarkt (Gaspreisentwicklung, ETS 2, Gebäudeenergiegesetz) sind nur sehr schwer kalkulierbar. Es bestehen jedoch gute Gründe für die Annahme, dass sich der Weiterbetrieb eines Schulgebäudes mit einer in allen Bereichen mangelhaften Gebäudehülle und einer veralteten Heizungstechnik erheblich negativ auf die Betriebskosten und die Umweltbilanz auswirken würde.

Da es sich bis zu diesem Zeitpunkt um eine rein wirtschaftliche Betrachtungsweise handelt, wurden in keiner Variante die Auswirkungen auf die Zufriedenheit der Schülerinnen und Schüler sowie das Lehrpersonal und die Erziehungsberechtigten ausführlich bewertet. Es ist aber anzunehmen, dass neue und modern gestaltete Räumlichkeiten sich auf das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit der Schülerinnen und Schüler auswirken. Ein durchdachtes Raumkonzept bietet neben der Möglichkeit zur Schaffung von Synergien im Schulalltag auch die Möglichkeit ein gesamtschulisches Konzept umzusetzen, so dass die Schülerinnen und Schüler bestmöglich gefördert werden.

Die Samtgemeinde Zeven ist gesetzlich verpflichtet, sich nach den ökonomischen Prinzipien von Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit zu richten. Das bedeutet, bei bestehenden Auswahlmöglichkeiten ist stets die Variante zu wählen, die die höchste Wirtschaftlichkeit, auch unter Betrachtung der Folgekosten aufweist (§ 110 NKomVG). Aus diesem Grund wird seitens der Verwaltung die Variante A zur Umsetzung vorgeschlagen.

Bei Projekten mit einem erheblichen finanziellen Gesamtvolumen und einer so großen Bedeutung, ist ein Projektstartbeschluss erforderlich. Bereits im Jahr 2021 hat der Schul- und Kulturausschuss einen Projektstartbeschluss empfohlen. Diese Entscheidung wurde zunächst zurückgestellt. Da nunmehr sämtliche Fakten vorliegen und verschiedene Varianten gegeneinander abgewogen wurden, sollte entsprechend der Empfehlung des Schul- und Kulturausschusses der erforderliche Projektstartbeschluss nunmehr gefasst werden.

Finanzielle Auswirkung:

Haushaltsmittel für Planungsleistungen stehen zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Samtgemeinde Zeven beschließt den Projektstart für einen vollständigen Ersatzneubau der Gosekamp-Grundschule Zeven.

Federführend		Mitzeichnend		Einverstanden	
FB/Sst.	Zeichen/Datum	FB/Sst.	Zeichen/Datum		Zeichen/Datum
1		2		SG-BM	
		4			
		AV			