

Die Senatorin für Bildung und Wissenschaft

Datum: 10.06.2014

Anne Lüking

Andreas Kraatz-Röper

V o r l a g e Nr. G 132/18
für die Sitzung der Deputation für Bildung (städtisch) am 26.06.2014

Oberschule an der Hermannsburg

Einleitung des VOF-Verfahrens

A. Problem / Sachstand

Das eingeschossige Hauptgebäude der Oberschule Hermannsburg gliedert sich in 3 Teile:

- Die 1969 erbaute Turnhalle (Skelettbau: Spanplatten auf Holz-Fachwerkbindern, Stahlstützen mit Waschbetonfassadenplatten und Glasbausteinen) und Umkleidetrakt (Massivbau: Holzbalkendecke auf Mauerwerkswänden). Das Gebäude ist unsaniert.
- Der 1974 erbaute Verwaltungstrakt mit Fachräumen (Massivbau: Betondecke auf Mauerwerkswänden) und Aula (Holz-Fachwerkbinder). Das Dach des Verwaltungstraktes ist ein Flachdach mit Innenentwässerung. Die Dachabdichtung wurde zwischenzeitlich einmal repariert.
- Der allgemeine Unterricht findet in den separaten Pavillons 1-3 statt, die von der Problematik nicht betroffen sind.

Die Turnhalle wurde im Februar 2013 aufgrund einer routinemäßigen Untersuchung des Tragwerkes gesperrt: Aufgrund von Undichtigkeiten in der Dachhaut sind Teile der tragenden Dachbauteile so durchfeuchtet, dass ihre Tragfähigkeit beeinträchtigt ist. Außerdem kam es dadurch zu massiver Schimmelbildung im Hohlraum des Daches zwischen Unterdecke und Dachabdichtung. Die Turnhalle ist auch insgesamt sanierungsbedürftig.

Aufgrund eines Brandes zu Beginn des Jahres 2013 mussten die Decken der Flure im Hauptgebäude erneuert werden. Im Verlaufe dieser Baumaßnahme wurden Schädigungen der tragenden Dachplatten festgestellt. Alle Schädigungen in der Summe, die im Übrigen über das gesamte Dach verteilt anzutreffen sind, führen zu einer solchen Beeinträchtigung der Tragfähigkeit, dass das Gebäude gesperrt werden musste. Durch die Schädigung des Daches ist der bauliche Zustand des eingeschossigen Hauptgebäudes insgesamt stark

beeinträchtigt, auch wenn die übrigen Bauteile rein baulich noch in einem akzeptablen Zustand sind. Energetisch wäre auch die Fassade sanierungsbedürftig.

Die Aula ist von dieser Problematik nicht betroffen, ihre Tragfähigkeit wurde Ende 2012 turnusmäßig untersucht. Ihre Nutzung ist jedoch durch die Sperrung der anschließenden Flure nicht möglich. Der kürzlich angebaute Lehrerarbeitsraum ist von außen zugänglich und weiterhin nutzbar.

B. Lösung

1.

Die Planungen für ein Sanierungskonzept sind von Immobilien Bremen AöR beauftragt worden. Mit einbezogen wurden die bereits laufenden Planungen zur Gesamtsanierung der Turnhalle. Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurden die Alternativen Gesamtsanierung und Neubau geprüft. Die sich abzeichnenden Gesamtkosten, sei es in der geplanten Sanierung oder beim Neubau, machen laut Aussage von Immobilien Bremen AöR die Durchführung eines VOF – Verfahrens erforderlich.

Die anstehende 1:1 – Sanierung bzw. der Neubau des vorhandenen Hauptgebäudes einschließlich der Turnhalle und des zu ersetzenden Mobilbaus mit insgesamt 2900 m² BGF (Bruttogeschossfläche) wird von Immobilien Bremen AöR finanziert. Da das bestehende Hauptgebäude funktionale Mängel aufweist, wie fehlende Fach- und Vorbereitungsräume, die Versorgungs- und Spülküche der Mensa ist räumlich unzureichend und auch der Verwaltungsbereich der Schule bedarf einer räumlichen Erweiterung, ist es erforderlich dem VOF – Verfahren ein zwischen Immobilien Bremen und der Senatorin für Bildung und Wissenschaft abgestimmtes Raumprogramm zugrunde zu legen. Diese zusätzlich abzubilden- den Raumprogrammflächen wären als Mehrbedarf vom Ressort Bildung zu finanzieren.

Tabelle 1: Raumbedarf 4 Züge, 1 W+E

Raumarten	Musterraumbedarf (Nettogeschoss- fläche)	Fehlender Raumbedarf in NGF (Nettogeschossfläche)	Fehlender Raumbedarf in BGF (Bruttogeschossfläche)
Allgemeiner Unterricht	2.560 m ²	215 m ²	344 m ²
Fachräume	1.715 m ²	390 m ²	624 m ²
Ganztagsbereich	655 m ²	331 m ²	529,60 m ²

Verwaltung	380 m ²	205 m ²	328 m ²
Sonstige Räume	155 m ²	80 m ²	128 m ²
Sporthalle	689 m ²	125 m ²	200 m ²
Gesamtraumbedarf	6154 m²	1346 m²	2153,60 m²

Der Raumbedarf für eine 4-zügige Oberschule mit W+E-Schüler/innen beträgt gemäß Muster-Raumprogramm insgesamt 61544 m² NGF (Nettogeschossfläche). Abzüglich der Bestandsflächen (Pavillons 1-3 und Freizeitpavillon) und der von Immobilien Bremen AöR zu finanzierenden Neubauflächen von 2900 m² fehlen noch 2153 m² BGF (Bruttogeschossfläche), die vom Bildungsressort finanziert werden müssten. Die ressortinterne Kostenschätzung beläuft sich auf Kosten in Höhe von 5.815.000 € (Kostenrisiko 30 %).

2.

Im Zuge der Planungen wurde die Schülerzahlentwicklung in Huchting (Planbezirk 24) untersucht.

a) Vorgehaltenes Platzangebot im Planbezirk Huchting

Schule	Anzahl KLV	Anzahl Regelplätze	LSV	W + E	Gesamt
307 Alex.-von Humboldt-GY	5 KLV	140	0	0	140
431 Roland zu Bremen	4 KLV	74	15	0	89
505 Hermannsburg	4 KLV	80	5	6	91
Summe	13 KLV	294	20	6	320

Die Oberschule Hermannsburg ist z. Z. vierzünftig mit einem Zug Wahrnehmung und Entwicklung. In den letzten Jahren war entweder die OS Hermannsburg 4zünftig und die Roland-zu-Bremen-OS 3zünftig oder umgekehrt. Dies trifft auch in diesem Jahr zu, in der Roland zu Bremen Oberschule werden 4 und in der Oberschule Hermannsburg 3 Klassenverbände eingerichtet. Das Alexander-von-Humboldt-Gymnasium erhält 4 statt 5 Züge. Für das Schul-

jahr 2014/2015 liegen für den 5. Jahrgang insgesamt 235 Anmeldungen vor, davon 20 LSV und 6 W+E-Schüler/-innen.

Die Prognosezahlen (EMA = Einwohnermeldeamt) für die Jahre 2015 – 2017 bestätigen diesen Trend:

	5. Klasse (neues Schuljahr)
2015	243
2016	237
2017	264

b) Vorschlag zur Reduzierung der Platzkapazitäten:

Schule	Anzahl KLV	Anzahl Regelplätze	LSV	W + E	Gesamt
307 Alex.-von Humboldt-GY	5 KLV	140	0	0	140
431 Roland zu Bremen	4 KLV	74	15	0	89
505 Hermannsburg	3 KLV	60	5	6	71
Summe	12 KLV	274	20	6	300

Das Vorhalten von 160 Plätzen in Oberschulen zuzüglich bis zu 140 Plätzen im Gymnasium genügt, um die prognostizierte Schülerzahl mit einem wohnortnahen Schulplatz zu versehen und ist nicht überdimensioniert. Da die OS Hermannsburg zum Teil neu gebaut werden muss, wäre eine Reduzierung um einen Zug auf drei Züge möglich und sinnvoll.

3.

Die Analyse des Raumbedarfs unter Zugrundelegung des verwendeten Muster-Raumprogramms und der Annahme der Rahmensetzung 3 Züge, davon 1 Zug W+E ergibt, dass es der Oberschule dennoch an Raumkapazitäten fehlt, da der Gebäudekomplex ursprünglich als Grundschule konzipiert worden ist.

Zusammengefasst ergibt sich ein zusätzlich abzubildender Raumbedarf von:

Tabelle 2: Raumbedarf 3 Züge, 1 W+E

Raumarten	Musterraumbedarf (Nettogeschoss- fläche)	Fehlender Raumbedarf in NGF (Nettogeschossfläche)	Fehlender Raumbedarf in BGF (Bruttogeschossfläche)
Allgemeiner Unterricht	2200 m ²	20 m ²	32 m ²
Fachräume	1370 m ²	270 m ²	432 m ²
Ganztagsbereich	630 m ²	256 m ²	409,60 m ²
Verwaltung	380 m ²	55 m ²	88 m ²
Sonstige Räume	155 m ²	80 m ²	128 m ²
Sporthalle	689 m ²	125 m ²	200 m ²
Gesamtraumbedarf	5424 m²	806 m²	1289,60 m²

Dieser Raummehrbedarf mit insgesamt **1289,60 m² BGF** wäre von der Senatorin für Bildung und Wissenschaft zu finanzieren. Nach ressortinternen Schätzungen entstehen zusätzliche Kosten in Höhe von 3.482.000 € (Kostenrisiko 30 %).

4.

Immobilien Bremen hat für die beiden Varianten Neubau oder Sanierung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt. Folgendes wurde zugrunde gelegt:

- Das Gebäude ist lt. Bestandsaufnahme umfangreich geschädigt (Spannbetonplatten) und sanierungsbedürftig (Wärmeschutz, Lüftung, Küche). Von der ursprünglichen weiteren Variante „Nur-Dach-Sanierung“ der Spannbetonplatten wird somit Abstand genommen.

- Es erfolgt ein 1:1-Vergleich, also zusätzliche Flächen werden nicht berücksichtigt.
- Die Variante Sanierung mit 5.600.000 € basiert auf einem Vorentwurf mit Kostenschätzung (Kostenrisiko 30 %), die Variante Neubau mit 6.900.000 € auf Kostennahmen bundesweit vergleichbarer Objekte nach BKI-Werten (Kostenrisiko 40 %).
- Die Bauzeit beider Varianten ist gleich, so dass die Mietkosten der Container nicht zum Ansatz kommen.

Die Berechnung ergibt leichte Vorteile für die Sanierungsvariante. Zu beachten ist jedoch, dass bereits bei geringen Abweichungen der Eingabedaten (Kosten, Flächen) zwischen 5% und 10% die Neubauvariante wirtschaftlicher ist. Gleiches gilt, wenn die höheren Energiepreissteigerungen der Brem. Energierichtlinie angesetzt werden.

Der Vergleich würde sich rechnerisch zusätzlich Richtung Neubau verschieben, wenn zusätzliche Neubauflächen hinzukämen.

Aus diesen Gründen empfiehlt Immobilien Bremen, die weiteren Planungen für einen Neubau aufzunehmen.

Nichtsdestotrotz ist Immobilien Bremen gehalten, die Wirtschaftlichkeitsberechnung mit einem konkreten Vorentwurf mit Kostenschätzung für die Neubauvariante zu wiederholen und zu vertiefen, so dass es bei einer 1:1-Variante durchaus noch die Variante Sanierung zum Tragen kommen könnte. Die baufachlich erforderliche Sanierung einschließlich Erweiterung der Küchenflächen würde dann im Innenhof der Aula realisiert, der Mobilbau notdürftig repariert.

C. Finanzielle Auswirkungen / Gender Relevanz

Ausgehend von den verwendeten Standards für eine Oberschule und der bestimmten Rahmensetzung 3 Züge, davon 1 Zug W+E, hat die - ursprünglich als Grundschule konzipierte - Oberschule an der Hermannsburg ein räumliches Defizit von insgesamt

1289,60 m² BGF (Bruttogeschossfläche). Daraus errechnen sich geschätzte Baukosten in Höhe von **3.482.000 €** (Kostenrisiko 30 %).

Im Falle eines Neubaus ließe sich die vorhandene Raumprogrammfläche entsprechend den heutigen Standards neu organisieren und entsprechend den Standards für eine Oberschule erweitern.

Aus planerischen und organisatorischen Aspekten erscheint es vor dem Hintergrund einer anstehenden Neubaumaßnahme wünschenswert die notwendigen Fachräume, die Verwal-

tung und einen Großteil des Ganztagsbereichs räumlich an einem Ort zu konzentrieren. Dazu könnten die abgängigen 4 Klassenräume des Mobilbaus als 3 Fachräume Naturwissenschaften sowie 1 Fachraum Informatik von Immobilien Bremen AöR im Neubau abgebildet werden. Aufgrund des höheren Raumbedarfs eines Fachraumes wird dazu eine Pauschale von 100 m² als Mehrbedarf im Raumbedarf Fachräume berücksichtigt.

Aus pädagogischen Gesichtspunkten erscheint es vor dem Hintergrund einer anstehenden Neubaumaßnahme erstrebenswert die vorhandenen Pavillons 1–3 vorherrschend als Lernhäuser zu nutzen. Die überzähligen Klassenräume könnten zu 3 Lehrerstützpunkten, 3 Schülerarbeitsräumen, 2 Besprechungsräumen Schüler und 1 Freizeitraum umgebaut werden. Die Umbaumaßnahme in den Pavillons 1-3 wäre mit geschätzten Kosten in Höhe von **245.000 €** (Kostenrisiko 30 %) verbunden und zusätzlich vom Bildungsressort zu finanzieren. Es entstehen geschätzte Gesamtkosten in Höhe von **3.727.000 €** (Kostenrisiko 30 %).

Angesichts des Bauumfangs ist es erforderlich die Planungsleistungen öffentlich aususchreiben (VOF-Verfahren). Der Neubau bzw. die Sanierung des vorhandenen Hauptgebäudes einschließlich der Turnhalle und des zu ersetzenden Mobilbaus mit insgesamt 2900 m² BGF wird von Immobilien Bremen AöR finanziert.

Die Aufgabenstellung für das VOF-Verfahren und die darauf folgenden weiteren Planungen kann nur mit einem durch das Ressort Bildung vorgelegten Raumprogramm erfolgen. Dabei wird der gesamte Schulstandort einbezogen und es wäre denkbar eine Umsetzung der Planungen in Bauabschnitten (Anbau, Aufstockung) vorzunehmen.

Laut Aussage von Immobilien Bremen AöR werden in 2014 Planungsmittel in Höhe von **25.000 € (Anteil Bildung)** für das VOF – Verfahren und das damit einhergehende Wettbewerbsverfahren benötigt, der Rest in Höhe von 50.000 € wird durch das Sondervermögen Immobilien und Technik getragen. Das Ausschreibungsverfahren kann dann frühestens Anfang 2015 veröffentlicht werden. Die Fertigstellung der Baumaßnahme könnte (vorbehaltlich weiterer Entscheidungen) im Herbst 2017 erfolgen.

Zur Finanzierung des VOF-Verfahrens stehen in 2014 25.000 € auf der Haushaltsstelle 3239-81242-1 Einzelmaßnahmen zur Umstrukturierung im Schulwesen zur Verfügung.

Von den Baumaßnahmen sind Schülerinnen und Schüler gleichermaßen betroffen.

C. Beschluss

- a. Die Deputation stimmt der Einleitung des VOF-Verfahrens und der aufgezeigten Finanzierung zu.

- b. Die Deputation für Bildung (städtisch) stimmt ebenfalls der Reduzierung der Zügigkeit an der Oberschule Hermannsburg von 4 auf 3-zügig mit einem Zug W+E Schüler/-innen zu.

In Vertretung

gez.

Gerd-Rüdiger Kück

Staatsrat