

Deputationsvorlage Nr. G 02/17
für die Sitzung der Deputation für Bildung
am 12. Juli 2007

**Umzug der Kinderschule Bremen in das Gebäude Auf der Hohwisch
hier: Kosten / Finanzierung**

A. Problem / Sachstand

Die Deputation für Bildung hatte am 14.10.2005 in ihren Beschlüssen zum Schulstandortkonzept u.a. beschlossen, den Schulstandort Lothringer Straße aufzugeben und die Kinderschule Bremen in die nach dem Auszug der Schulgeschichtlichen Sammlung (SGS) freiwerdende Räume im Schulgebäude Auf der Hohwisch zu verlegen. Die hiermit am Aufnahmestandort insgesamt fälligen Sanierungs- und Umbaukosten sind in der Entscheidungsvorlage zum Schulstandortkonzept im Oktober 2005 (G 131, Anlage 6) auf ca. 2,4 Mio. € geschätzt worden (einschl. Einbau eines Fahrstuhls). Davon entfiel nach ersten ressorteigenen Annahmen ein Betrag in Höhe von 300.000 € auf die notwendige Herrichtung der Schulräume (vorrangig für die Mittagessenversorgung).

Die laufenden Kosten für die Verlagerung der SGS sind seinerzeit mit

- 80.000 € Miete / Jahr
- 40.000 € Bewirtschaftung / Jahr

beziffert worden (s. Vorlage G 131, Anlage 7). Für den Umzug und die Anschaffung fachgerechter Magazinmöbel wären einmalige Kosten von ca. 300.000 € entstanden.

a) Nach der Entscheidung der Deputation für Bildung, auf die Verlagerung der SGS zu verzichten, sind in der Folgezeit unterschiedliche Lösungsansätze für die zukünftige Unterbringung der SGS, der Klassen der Grundschule Am Alten Postweg und der Kinderschule Bremen entwickelt, z.T. wieder verworfen und verändert worden. Die Deputation für Bildung hat diesen Planungsprozess intensiv begleitet. In den abschließenden Beschlüssen der Bildungsdeputation vom Herbst 2006 sind dann folgende Eckpfeiler für das zukünftige Nutzungskonzept des Schulgebäudes Auf der Hohwisch festgelegt worden:

1. Die SGS konzentriert ihre Nutzung im 2. Obergeschoss und erweitert gleichzeitig ihre bisherige Nutzung im Gebäude Am Alten Postweg.
2. Die Klassen der Dependence der Grundschule Alter Postweg verbleiben zunächst im Gebäude Hohwisch und laufen schrittweise aus.

In einem schwierigen Abstimmungs- und Planungsprozess mit den beteiligten Schulen, der Schulgeschichtlichen Sammlung und der Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH (GBI) ist auf dieser Basis ein entsprechendes Raumnutzungskonzept erarbeitet worden. Dabei hat es sich als notwendig erwiesen, die Kellerräume stärker als bisher geplant einzubeziehen, um eine bedarfsgerechtere Raumversorgung der Kinderschule Bremen und der SGS zu erreichen. Insbesondere die Entscheidung, die Nutzung der SGS im II. Obergeschoss zu konzentrieren (einschl. Ausbau für Verwaltungsräume, Teeküche, WC), hat zu erheblichen Nutzungsän-

derungen im Bestand und damit verbundenen Umbauarbeiten geführt, die in diesem Umfang nicht vorhersehbar waren. Außerdem sind durch den zeitversetzten Auszug der Klassen der Grundschule Am Alten Postweg Übergangslösungen erforderlich. Die Herrichtung einzelner Räume für die Kinderschule muss daher über einen Zeitraum von 3 Jahren gestreckt werden.

Für die nutzerspezifische Herrichtung des Gebäudes Auf der Hohwisch zur Aufnahme der Kinderschule und Unterbringung der SGS entstehen nach den Berechnungen der GBI Gesamtkosten in Höhe von **700.000 €**, die sich wie folgt verteilen:

Nutzer	Kosten
Kinderschule	492.000 €
SGS	208.000 €
Gesamt:	700.000 €

Der ursprünglich geplante Teilausbau im Dachgeschoss (Kosten: 31.000 €) wurde dabei zurückgestellt.

Die nach dem Deputationsbeschluss vom 14.10.2005 zunächst ausschließlich für den Umzug der Kinderschule eingeplanten Globalmittel für schulstrukturelle Veränderungen in Höhe von 300.000 € reichen danach nicht aus und sind entsprechend zu erhöhen.

- b) Darüber hinaus hat sich in den weiteren Planungen gezeigt, dass die gesamte technische Infrastruktur nicht den heutigen Anforderungen entspricht und ersetzt werden muss. Die umfangreichen Nutzungsänderungen (z.B. für die Mittagessenversorgung) heben den bisherigen Bestandsschutz des Gebäudes auf, so dass gleichzeitig auch Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes erforderlich werden. Gleichzeitig sind die neuen gesetzlichen Anforderungen bezüglich der Akustik in den Räumen zu berücksichtigen. Außerdem sind die vorhandenen Schüler- und Erwachsenentoiletten bedarfsorientiert zu sanieren und zu erweitern. Hinzu kommen ergänzende Auflagen des Denkmalschutzes.

Bei entsprechender Umsetzung entstehen lt. GBI hierdurch Kosten in Höhe von insgesamt 566.000 €. Die ursprünglich geplante Sanierung der Doppelfenster zur Straßenseite (Kosten: 104.000 €) wird zunächst zurückgestellt (nur Wartung, Reparatur).

Für diese nutzerunabhängigen Sanierungsmaßnahmen wurde im Februar 2007 vorsorglich ein Betrag von 200.000 € in das erlösabhängige Gebäudesanierungsprogramm 2007 eingestellt. Herangezogen wurden dabei Mittel aus dem geplanten Verkauf des Schulgebäudes Lothringer Straße, in dem z.Zt. noch die Kinderschule untergebracht ist. Diese Sanierungsmittel wären somit um 366.000 € aufzustocken.

Auch wenn sich der Mittelabfluss z.T. nach 2008 verschiebt, ist es erforderlich, die Gesamtmaßnahme jetzt finanziell abzusichern, damit auch weitere Bauarbeiten jetzt ausgeschrieben werden können. Eine kurzfristige Befassung der Deputation für Bildung ist zwingend geboten, um die lärmintensiven Arbeiten noch in den Sommerferien durchführen zu können und damit den geplanten Umzug der Kinderschule (zeitnah nach den Herbstferien 2007) nicht zu gefährden.

Schule / Eltern drängen auf eine Fortsetzung der Planung und zügige Umsetzung der Arbeiten (s. Anlage 1)

B. Lösung / Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Bau- und Kostenplanung wird unverändert umgesetzt. Eine differenzierte Darstellung der Gesamtkosten von 1.266.000 € ist beigefügt (s. Anlage 2).

Durch die Herrichtung / Sanierung des Gebäudes Hohwisch (Keller- bis II. Obergeschoss) entstehen somit Kosten von ca. 600 €/ m² Nutzfläche. Hierbei handelt es sich um einen für denkmalgeschützte Altbauten üblichen Vergleichswert.

Mit dem Verbleib der SGS im Gebäude Auf der Hohwisch konnten gegenüber der 2005 geplanten Verlagerung erhebliche lfd. und einmalige Kosten (Miet-, Bewirtschaftungs- und Umzugskosten) gespart werden.

Es ist beabsichtigt, die zusätzlichen Kosten für die nutzerspezifische Herrichtung in Höhe von **400.000 €** über eine Kostenmiete zu finanzieren. Hierzu können nicht mehr benötigte Mittel bei abgeschlossenen Bauvorhaben herangezogen werden (Erweiterung Gymnasium Vegesack, Erweiterung Schulzentrum Sek. I Julius-Brecht-Allee und Umbau Schulzentrum Sek. II Huchting). Auch diese Bauvorhaben sind über eine Kostenmiete finanziert worden. Die Refinanzierung erfolgt jeweils aus den Anreizen aufgegebener Schulgebäude. Durch die günstigen Ausschreibungsergebnisse haben sich bei diesen Objekten jedoch Einsparungen ergeben, so dass die bereits eingeplanten Mieten nicht im vollen Umfang benötigt werden. Diese eingesparten Mieten sollen in Höhe von 40.000 €/ Jahr zur Finanzierung der zusätzlichen Umbaukosten im Gebäude Auf der Hohwisch eingesetzt werden.

Für die zeitnahe Bereitstellung der zusätzlich benötigten Sanierungsmittel stehen 2007 ungebundene Mittel aus dem Objekt Freiligrathstraße zur Verfügung. Auch hierbei handelt es sich um erlösabhängige Sanierungsmittel. In Abstimmung mit dem Senator für Finanzen können bei veränderten Bedarfen oder Bauabläufen Veränderungen in diesem Bereich vorgenommen werden.

Für das Objekt Freiligrathstraße werden 2008 entsprechende Mittel vorrangig in das Gebäudesanierungsprogramm wieder eingestellt.

C. Alternativen

1. Wesentliche Einsparungen lassen sich nur bei gleichzeitiger Veränderungen / Reduzierungen des Raumprogramms für die Kinderschule und die SGS erreichen. Ein solcher Schritt ist jedoch nicht vertretbar, da damit die räumlichen Voraussetzungen für den Ganztagsbetrieb der Kinderschule nicht mehr gegeben wären bzw. die SGS ihre erfolgreiche Arbeit nicht fortsetzen könnte.

Die alternative Zurückstellung einzelner Maßnahmen (Beispiel: Einbau / Herrichtung der Toiletten) ist zwar grundsätzlich denkbar, führt aber zu Mehrkosten und sollte daher nicht weiter verfolgt werden.

2. Mit der Entscheidung, den Schulstandort Auf der Hohwisch auf Dauer zu erhalten, werden die bislang zurückgestellten allgemeinen Sanierungsmaßnahmen fällig. Der Zeitpunkt für die Durchführung dieser Arbeiten bestimmt sich i.d.R. durch Nutzungsbeschränkungen und / oder umbaurelevante Nutzungsänderungen. Der Einzug der Kinderschule in das Gebäude Auf der Hohwisch stellt einen solchen Eingriff in den bisherigen Bestandsschutz dar. Zwar ließen sich einzelnen Sanierungsmaßnahmen zurückstellen, ein solcher Schritt ist aber weder wirtschaftlich sinnvoll noch im Hinblick auf die späteren Beeinträchtigungen des Schulbetriebes zu empfehlen.

D. Beschlussvorschlag

Die Deputation für Bildung stimmt dem geplanten Umbau des Schulgebäudes Auf der Hohwisch zur Aufnahme der Kinderschule sowie der aufgezeigten Finanzierung zu.

Im Auftrag

Meinken

Anlagen