

## Vorlage

### **Zusätzlicher Raumbedarf am Schulzentrum „Auf der Klappe,, in Duderstadt**

#### **Kurz gefasste Darstellung des Sachverhaltes (Sach- und Rechtslage) mit Begründung:**

Bedarfslage und aktuelle Situation der Schulen in Duderstadt:

Der Schulentwicklungsplan des Landkreises Göttingen (SEP) prognostiziert für das Eichsfeld-Gymnasium in Duderstadt (EGD) für die Jahre 2019 bis 2022 eine Zunahme der Schülerinnen und Schüler (SuS) von 965 auf 1025. Dieser Anstieg wird im Wesentlichen durch die Umstellung von G8 auf G9 verursacht.

Zur Deckung kurzfristiger Raumbedarfe wurde im Sommer 2018 das vier Unterrichtsräume umfassende Modulgebäude von der Carl-Friedrich-Gauß-Schule in Groß Schneen zum Schulzentrum Auf der Klappe in Duderstadt umgesetzt. Die vorliegende Baugenehmigung ist infolge der im Objekt nicht vorhandenen WC-Räume auf vier Jahre befristet (Fristende: Sommer 2022).

Von Seiten des EGD (Schulleitung, Lehrer\*innen, Eltern) wird die Außenstellenlösung mit dem EGD Junior im Gebäude der Astrid-Lindgren-Schule (ALS) als äußerst unbefriedigend wahrgenommen. Die Schule strebt daher neben der Bereitstellung der fehlenden Unterrichtsräume als weiteres Hauptziel die Auflösung der Außenstelle in der Christian-Blank-Straße 15 an. Dort stehen dem 5. und 6. Jahrgang des EGD 10 allgemeine Unterrichtsräume(AUR) und diverse Fachräume (FUR) zur Verfügung. Allerdings sind die meisten Klassenräume für die Gymnasialklassen im Sek I-Bereich zu klein.

Auch die Heinz-Sielmann-Realschule (HSR) lässt tendenziell einen eher leicht zunehmenden Bedarf an Differenzierungsräumen sowie – abhängig von der Anwahlenentwicklung - auch an allgemeinen Unterrichtsräumen (AUR) und an Fachunterrichtsräumen (FUR) erkennen. Dieser Bedarf wurde im SEP nicht erfasst. Er lässt sich z. aufgrund der prognostisch unklaren Entwicklungen nicht sicher beziffern. Bei der Festlegung des Raumbedarfs des EGD wurden entsprechend den Absprachen mit den Schulleitungen 4 AUR für die HSR miterfasst.

Betrachtet man die voraussichtliche Entwicklung der Schülerzahlen Auf der Klappe insgesamt (auch unter Einbeziehung der Geburtenzahlen), so erscheint diese langfristig stabil, allenfalls leicht steigend, ggf. mit Verschiebungen zwischen den Schulformen Realschule und Gymnasium. Demografisch bedingte Rückgänge sind nicht zu erwarten.

Bei der Förderschule Geistige Entwicklung (GE) ist die Situation im derzeitigen Gebäude der Caritas Am Euzenberg allenfalls übergangsweise noch akzeptabel, weshalb auf Dauer ein eigenes Angebot des Schulträgers bereitgestellt werden muss.

Bei der Raumplanung ist zu berücksichtigen, dass die Kooperation zwischen dem Landkreis Göttingen und der Caritas in der bewährten Form, bei der Förderschule GE und Tagesstätte integriert sind, beibehalten werden soll. Daraus ergibt sich die Weiterführung der pädagogisch günstigen und effizienten räumlichen Verbindung von Förderschule und Tagesstätte.

Um den Raumbedarf jeweils zu konkretisieren, wurden in größeren Abständen immer wieder Gespräche mit den Schulleitungen des EGD und der HSR sowie mit der Schulleitung der Pestalozzischule und der Caritas geführt. Deren Ergebnisse werden in der anhängenden Tabelle dargestellt.

Die Raumbedarfe für die Förderschule GE sind der Anlage 1, Spalte 1: Bedarf GE-Bereich zu

entnehmen. Sie ergeben eine Hauptnutzfläche (HNF) von insgesamt 783 qm.

Der Raumbedarf des EGD war nur schwer eindeutig festzustellen, auch weil erhebliche Gestaltungsspielräume bestehen. Unter Einbeziehung schulischer Akteure wurde eine wirtschaftliche Neubauvariante unter Einbeziehung mehrerer vorgelegter Varianten ermittelt. Diese ist in Anlage 1, Spalte 2 dargestellt und ergibt eine HNF von 1320 qm.

Zur Ermittlung der gesamten Nutzflächen sind die sogenannten Nebennutzflächen (Sanitärbereiche, Verkehrsflächen, Lager- und Abstellräume, etc.) hinzuzurechnen. Da diese Nebennutzflächen entwurfsabhängig sind, wird dieser Anteil für die Erstellung einer ersten Kostenschätzung mit 80 % der HNF angenommen.

Demzufolge ergibt sich insgesamt ein vorläufiger Raumbedarf bzw. eine Nutzfläche von 3785 m<sup>2</sup> für eine mögliche Neubaulösung.

Bei der baulichen Realisierung von Neu- oder Umbaumaßen in entsprechender Größenordnung ist mit einer Bauzeit von ca. drei Jahren zu rechnen. Die Schulleitungen auf der Klappe haben erklärt, dass der fehlende Raumbedarf vorübergehend durch „Improvisation“ gedeckt werden kann.

Die Schulleitung des Eichsfeld-Gymnasiums, für die die Ablösung der Außenstelle im Vordergrund steht, hat sich gesprächsweise mit dem dargestellten Raumbedarf für eine Neubaulösung einverstanden erklärt und deutlich gemacht, dass bei der Planung und Umsetzung der Details des Neubauprojekts die schulischen Akteure einzubeziehen sind.

Mit Blick auf das voraussichtliche Investitionsvolumen wurden neben einer Komplettlösung am Standort auf der Klappe auch mögliche Nutzungsvarianten des ALS-Schulgebäudes in der Christian-Blank-Straße 15 betrachtet.

Würde allein die Größe des ALS-Gebäudes betrachtet, wäre eine schulische Weiternutzung durch Verbleib des EGD-Junior und des GE-Bereichs möglich. Dagegen sprechen allerdings bauliche Gesichtspunkte (s.u.). Der zusätzliche Raumbedarf u.a. durch den Wechsel von G8 zu G9 müsste aber auf jeden Fall, unabhängig von der Nachnutzung des ALS-Gebäudes, durch einen zu errichtenden Erweiterungsbau am Standort auf der Klappe gedeckt werden.

#### Kosten- und Nutzenbetrachtung der Varianten

Um das ALS-Schulgebäude an aktuelle Standards hinsichtlich Brandschutzes, Inklusion, technischer und energetischer Gebäudeausstattung sowie der pädagogischen Anforderungen (EGD-Junior + GE-Bereich) anzupassen, bedarf es einer Investition in Höhe von annähernd 10 Mio. Euro. Darüber hinaus würden Kosten zur Abdeckung des zusätzlichen Raumbedarfs für die HSR und EGD (G8 zu G9) auf der Klappe im mittleren bis oberen einstelligen Millionenbedarf anfallen.

Hinsichtlich der Außenstellenlösung EGD-Junior im Gebäude der ALS ist dabei zu beachten, dass sich die bei einzelnen Unterrichtsräumen vorhandenen Raumgrößen von 45 - 55 m<sup>2</sup> infolge statischer Zwänge nur sehr begrenzt verändern lassen. Unterrichtsräume für die unteren Jahrgänge bedürfen aber einer Größenordnung von ca. 60 m<sup>2</sup>. Die Vergrößerung der Räume könnte lediglich in Längsrichtung erfolgen und würde zu schmalen, schlauchförmig zugeschnittenen, daher wenig geeigneten Unterrichtsräumen führen. Zudem würden sich bei einer vertikalen Trennung zwischen GE-Bereich und EGD-Junior die Unterrichtsräume auf insgesamt 5 Geschosse verteilen. Zur Erreichung der Barrierefreiheit müssten beispielsweise insgesamt 3 Personenaufzüge nachträglich eingebaut werden.

Bei den vorbenannten Baukosten ist hier von einer Bauzeit von ca. 2 ½ Jahren auszugehen. Die in weiten Teilen lärmintensiven Umbauarbeiten hätten während des laufenden Schulbetriebes zu erfolgen. Demzufolge würde es unumgänglich sein, Unterrichtsklassen je nach Bauabschnitt in ein anderes Gebäude auszulagern. Entweder könnte dies über eine temporäre Anmietung von Unterrichtsräumen in der gegenüberliegenden St.-Ursula-Schule oder durch Aufstellen mobiler Systembaulösungen (Unterrichtspavillons) erfolgen. Hinsichtlich der zu erwartenden Kosten wäre eine Anmietung von Räumen der bischöflichen Schule zu favorisieren. Eine Benennung der Mietkosten wäre erst nach Festlegung des Raumbedarfs in der St. Ursula-Schule möglich.

Für die derzeit angemieteten annähernd 410 m<sup>2</sup> sind inkl. Nebenkosten jährlich ca. 49.000 Euro an

das Bistum Hildesheim zu zahlen.

Ergänzend ist zu beachten, dass für das im Sommer 2018 aus Groß Schneen umgesetzte Modulgebäude (Unterrichtspavillon) mit den vier allgemeinen Unterrichtsräumen eine befristete Baugenehmigung bis zum Sommer 2022 vorliegt. Eine unbefristete Baugenehmigung ist lediglich zu erwarten, sofern fehlende WC-Räume, die über eine überdachte Zuwegung in weniger als 100 m Entfernung erreichbar sind, nachgerüstet werden. Ob eine weitere befristete Baugenehmigung - ohne WC-Räume und über das Jahr 2022 hinaus - erteilt werden wird, ist derzeit nicht zu beurteilen. Demzufolge erscheint es risikobehaftet, diese vier AUR als unbefristete Lösung in die Raumbedarfsberechnung einfließen zu lassen.

Sofern der o. g. Raumbedarf für den GE-Bereich und das EGD in Gänze über eine Neubaulösung am Standort Auf der Klappe abgebildet wird, werden bei einer Größenordnung von den vorbenannten 3 785 m<sup>2</sup> Nutzfläche nach einer ersten Kostenschätzung nach DIN 276 Gesamtkosten in Höhe von ca. 19,7 Mio. Euro prognostiziert. Bei der Kostenschätzung wurden aktuelle regionale Preisentwicklungen sowie eine Preisindexierung von 12 % für einen möglichen Baubeginn in 2022 berücksichtigt. Ebenso spiegeln sich die Verlagerung des derzeitigen Schulhofs und eine Erweiterung der PKW-Stellplatzfläche in der Kostenprognose wieder.

Im Bestandsgebäude lässt sich aus Sicht der Verwaltung durch diverse Umbauten/Modernisierungen (Einbau von mobilen Trennwänden/ deckenmontierte Medienversorgung für naturwissenschaftliche Fachräume, etc.) eine optimierte Nutzung erzielen, was im Umkehrschluss den Raumbedarf bei der Neubaulösung reduziert. Diese Einzelmaßnahmen bedürfen noch der konkreten Abstimmung mit der Schulleitung und sind demzufolge noch nicht erfasst. Sie werden sich jedoch voraussichtlich im mittleren sechststelligen Bereich bewegen.

Kostengruppe	Bezeichnung	Kosten in Euro
100	Grundstück	26 000,00
200	Vorbereitende Maßnahmen	160 000,00
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	8 500 000,00
400	Bauwerk – Technische Anlagen	3 600 000,00
500	Außenanlagen und Freiflächen	3 200 000,00
600	Ausstattung und Kunstwerke	500 000,00
700	Baunebenkosten	3 700 000,00
	Gesamtkosten	19 686 000,00

Eine Errichtung infolge einer alternativen Beschaffungsvariante als öffentlich private Partnerschaft (ÖPP) wurde im Jahr 2019 mittels einer Wirtschaftlichkeitsstudie mit dem seinerzeit bekannten Raumprogramm überprüft. Die Wirtschaftlichkeit einer derartigen Beschaffungsvariante kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht verlässlich beurteilt werden, zumal es sich genauso wie bei der Eigenfinanzierung zum jetzigen Zeitpunkt ausschließlich um Prognosen handelt.

Schon bei den Vorabsprachen entstanden planerische Unwuchten, die in aufwändiger Eigenarbeit korrigiert werden mussten. Zudem bindet sich der Bauherr über oftmals komplexe Regelwerke über einen Zeitraum von i. d. R. 20 Jahren an den Auftragnehmer. Daher wird eine Ausführung mittels ÖPP nicht favorisiert.

Folgenutzung des Schulgebäudes der ALS in der Christian Blank Straße

Neben der Option „Anpassung an aktuelle Standards für eine schulische Nutzung“ erfolgte ebenso die Prüfung bzgl. eines möglichen Umbaus des Schulgebäudes zu einem Verwaltungsgebäude. Dies erfolgte vor dem Hintergrund, dass neben dem kreiseigenen Objekt in der Industriestraße, das ausschließlich vom FB 56 genutzt wird, in Duderstadt vier verschiedene Mietlösungen für die FB 32, 50, 51 und 56 existieren. Gleichwohl lässt sich diese Investition, die ebenso bei annähernd 10 Mio. Euro liegen wird, mit Blick auf die derzeitigen Mietausgaben nicht wirtschaftlich darstellen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt es sich, nach dem Auslaufen der Hauptschule bzw. nach

Fertigstellung der Neubaulösung vorrangig über eine Veräußerung der unter Denkmalschutz stehenden Liegenschaft nachzudenken. Zum Stichtag 01.08.2024 wird mit einem Restbuchwert in Höhe von 691.775,70 Euro (abzüglich der Zuschüsse und ohne Sporthalle und Garagen) gerechnet.

Hinsichtlich des Sporthallenbedarfs in Duderstadt insgesamt wird das aktuelle Angebot bei Weiternutzung der Sporthalle der ALS in der Christian-Blank-Straße als knapp, aber bedarfsdeckend beurteilt. Wird die Neubaulösung auf der Klappe realisiert, ergibt sich für einen Teil der Lehrer\*innen und Schüler\*innen des EGD die Notwendigkeit, zum Sportunterricht zu pendeln.

Schlussfolgerungen:

Hinsichtlich einer Nachnutzung der ALS wurde aufgrund obenstehender Überlegungen die Weiterführung der Außenstellenlösung des EGD-Junior verworfen.

Auch eine Gemischnutzung, also der Verbindung einer schulischen Nutzung durch die Förderschule GE mit einer Verwaltungsnutzung, wurde aufgrund der sehr unterschiedlichen Anforderungen als nicht sinnvoll erachtet.

Daraus ergibt sich die Schlussfolgerung, dass die ALS bei der Deckung der perspektivischen Raumbedarfe des GE-Bereichs und des EGD nicht sinnvoll einzubeziehen ist. Infolgedessen kommt nur eine Deckung der entsprechenden Raumbedarfe durch einen Neubau am Schulzentrum auf der Klappe in Betracht.

#### **Haushaltmäßige Beurteilung (entstehende Kosten, verfügbare Mittel, Finanzierungsmöglichkeiten) soweit erforderlich:**

Durch die oben beschriebenen nicht-monetären Gesichtspunkte wird eine auf den notwendigen Bedarf abgestellte Neubaulösung auf den Grundstücken des EGD und der HSR grundsätzlich als wirtschaftlich gesehen. Der Erweiterungsbau wird im Umfang von ca. 2.103 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche mit maximal 20 Mio. Euro in der Planungsphase als bedarfsgerecht eingeschätzt.

Im Haushaltsplan sind im Jahr 2021 derzeit für Hochbaumaßnahmen am EGD 4 Mio. Euro (Investitionsmaßnahme 217100308) sowie für die ALS 1 Mio. Euro (Investitionsmaßnahme 212200302) eingeplant. Bei einem kalkulierten Volumen von rd. 20 Mio. Euro müsste das Haushaltsvolumen in den folgenden Jahren deutlich um +15 Mio. Euro angepasst werden. Vor dem Hintergrund weiterer bereits mittelfristig geplanter sowie auch zusätzlicher, größerer beabsichtigter Investitionen (z.B. FTZ) sowie der zu erwartenden Verschlechterung der Finanzlage - bedingt durch die Corona-Pandemie - ist erkennbar, dass für darüber hinausgehende Investitionen wenig Raum besteht.

Die ab 2021 erforderlichen Ermächtigungen werden im Rahmen einer Nachtragshaushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2021 ermittelt und durch den Kreistag gesondert beraten.

Darüber hinaus ist für die Dauer der Baumaßnahme der Personalbestand im FB Gebäudemanagement angemessen befristet zu erhöhen.

Diese Bedarfe werden im Rahmen des Stellenplans in den Nachtragshaushalt 2021 aufgenommen.

#### **Mittel- und langfristige Folgekosten (für Zins und Tilgung, für eventuell notwendige Personalkosten, für Betriebs- und Unterhaltungskosten und sonstige Folgekosten), sofern sie erheblich sind:**

[Im Falle einer Veräußerung des Schulgebäudes der Astrid-Lindgren-Schule (ohne Sporthalle) werden in der Gesamtbetrachtung mit dem Erweiterungsbau am Schulzentrum auf der Klappe für die öffentlichen Abgaben, Versicherung, Hausmeisterdienste, Energieversorgung, etc. jährliche Minderkosten in Höhe von ca. 32 000 Euro entstehen. Für die Kosten der jährlichen Bauunterhaltung einschl. Wartungskosten für den Erweiterungsbau am Schulzentrum auf der Klappe

sollte in Anlehnung an die Empfehlung der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für  
Verwaltungsmanagement (KGST) in den ersten 10 Jahren von ca. 0,5 % des  
Wiederbeschaffungswertes ausgegangen werden. Hier sind folglich 100 000 Euro/Jahr zu  
berücksichtigen.

Im Gegenzug sind ebenso die Minderaufwendungen am Schulgebäude der Astrid-Lindgren-Schule im  
Fall der angestrebten Veräußerung zu nennen. Hier sind in den kommenden Jahren umfangliche  
Anpassungen hinsichtlich der Barrierefreiheit, von brandschutztechnischen, energetischen und  
nutzungsspezifischen Standards vorzunehmen. Die Gesamtkosten werden sich laut einer ersten  
Kostenschätzung bei annähernd 10 Mio. Euro bewegen.

Bezogen auf die Förderschule GE Auf der Klappe ist anzumerken, dass von Seiten des Trägers Caritas  
für die von der Tagesstätte mitzunutzenden Räumlichkeiten ein Mietpreis in mindestens der Höhe  
der derzeitigen Miete von ca. 8,50 €/qm, ggf. aber höher, zu veranschlagen ist. Der genaue Betrag ist  
allerdings derzeit noch nicht zu beziffern. ]

### **Stellungnahme etwaiger beteiligter Dienststellen und/oder Vorschläge anderer Ausschüsse/Gremien:**

Die Vorlage wurde unter Hinzuziehung der Fachbereiche 20 und 80 erstellt.

### **Fachliche Beurteilung der Klimarelevanz:**

#### **Stufe 1:**

##### **a.) Ist die Maßnahme Bestandteil des Klimaschutzkonzeptes?**

- JA (keine weitere Prüfung notwendig)  
 NEIN (weitere Prüfung ab b.)

##### **b.) Auswirkungen auf den Klimaschutz**

- JA, positiv (keine weitere Prüfung, nur Begründung ab Stufe 2)  
 JA, negativ (weitere Prüfung ab c.) und Begründung ab Stufe 2)  
 KEINE (keine weitere Prüfung)

##### **c.) Verursacht die Maßnahme zusätzlichen CO<sub>2</sub>- Ausstoß?**

- Menge an zusätzlichem CO<sub>2</sub>- Ausstoß

- gering (≤10 t/Jahr)  
 mittel (≤400 t/ Jahr)  
 hoch (≥400 t/ Jahr)  
 Der Ausstoß ist nicht messbar. (Berechnungsgrundlage zurzeit nicht vorhanden)

##### **d.) Dauer der höheren Emissionen (CO<sub>2</sub>- Ausstoß)**

- max. 1 Jahr  
 max. 5 Jahre  
 mehr als 5 Jahre

#### **Stufe 2:**

##### **Begründung:**

Eine Prüfung der Klimarelevanz ist im Rahmen einer Bauplanung noch nicht durchführbar, da zum  
jetzigen Zeitpunkt bspw. keinerlei Aussagen zu energetischen Standards, der Nutzung erneuerbarer  
Energien oder möglichem Emissionsaufkommen getätigt werden können. Gleichwohl sollten  
klimarelevante Aspekte in der Planungsphase des Neubaus zwingend Anwendung finden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, am Schulstandort Auf der Klappe in Duderstadt einen bedarfsgerechten Erweiterungsbau zu errichten, der zum einen den zusätzlichen Raumbedarf des Eichsfeld-Gymnasiums und der Heinz-Sielmann-Realschule abdeckt sowie die Auflösung der derzeitigen Außenstelle (EGD Junior) in der Christian-Blank-Straße 15 und der Förderschule Geistige Entwicklung (GE) am Euzenberg ermöglicht.

Die Gesamtinvestitionskosten sollen in der Planungsphase 20 Mio. Euro nicht überschreiten. Die notwendigen Ermächtigungen sowie Stellenmehrbedarfe werden gesondert durch eine Nachtragshaushaltssatzung 2021 zur Verfügung gestellt.

Bernhard Reuter

**Anlage:**

Anlage 1 – Flächenermittlung

**Derzeitige Beratungsfolge:**

Schulausschuss	05.11.2020	öffentlich	_____
Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen, Planen und Energie	23.11.2020	öffentlich	_____
Kreisausschuss	01.12.2020	nicht öffentlich	_____
Kreistag	02.12.2020	öffentlich	_____