Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

In den Schul- und Bildungsausschuss
In den Sportausschuss
In den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und Liegenschaftsangelegenheiten
In den Ausschuss für Haushalt Finanzen und Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss
An die Ratsversammlung (zur Kenntnis)
An den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss (zur Kenntnis)
An die Kommission Sanierung Soziale Stadt Mühlenberg (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Ricklingen (zur Kenntnis)
An den Jugendhilfeausschuss (zur Kenntnis)

1. Neufassung

Nr. 1522/2018 N1

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Neufassung: Gremienerweiterung des Sportausschusses

Ersatzneubau für die Grundschule Mühlenberg mit Sporthalle und Kita mit Familienzentrum auf dem Grundstück Leuschnerstraße 20 im Stadtbezirk Ricklingen

Antrag,

die Verwaltung zu beauftragen, auf dem vorgenannten Grundstück

1. a) eine 5-zügige Ganztagsgrundschule mit einer Zweifeld-Sporthalle und

   b) eine 5-Gruppen-Kita mit Familienzentrum "Maximilian Kolbe"

   unter Zugrundelegung der aktuellen Standardraumprogramme neu zu errichten und dazu:

2. das Vorhaben im Rahmen eines Eignungstests als ÖPP-Modell zu untersuchen und mittels einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu verifizieren sowie

3. bei nachgewiesener Wirtschaftlichkeit das entsprechende Vergabeverfahren vorzubereiten, durchzuführen und den Ratsgremien das Ergebnis zur Beschlussfassung vorzulegen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Bei der Umsetzung der Maßnahme gibt es keine spezifische Betroffenheit. Die mit der Beschlussempfehlung verfolgte Zielsetzung wirkt sich in gleicher Weise auf Frauen und Männer aus.

Kostentabelle
/ Finanzierung

Die Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen erfolgt im Rahmen der Folgedrucksache.
Hinweis: Bereits während der Vorbereitung des ÖPP-Verfahrens fallen Kosten an. Neben den Kosten für das Bodengutachten, die Baumaufnahme und -bewertung sowie für ein Beteiligungsverfahren entstehen ÖPP-spezifische Aufwendungen für die Anfertigung des Eignungstests, der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und, sofern diese positiv ausfällt, die Vorbereitung und Durchführung des Verhandlungsverfahrens.

Diese Vorlaufkosten entsprechen insgesamt bei vollständiger Fremdvergabe der erforderlichen Gutachter-, Beratungs- und Planungsleistungen mit ca. 3-4 % der Gesamtkosten in etwa denjenigen, die eine konventionelle Planung für eine HU-Bau-Drucksache gem. § 12 GemHKVO verursachen würde.

Begründung des Antrages

Das Grundstück Leuschnerstr. 20 befindet sich im Stadtteil Mühlenberg im Stadtbezirk Ricklingen. Für diesen Standort ist neben dem Ersatzneubau für die Grundschule Mühlenberg auch der Ersatzneubau für eine 5-gruppige Kindertagesstätte als Familienzentrum geplant.

<u>Bedarf Grundschule Mühlenberg mit Zweifeld-Sporthalle</u>

Die GS Mühlenberg wird im Schuljahr 2017/18 von insgesamt 445 Schülerinnen und Schülern (inklusive Doppelzählung aufgrund sonderpädagogischem Förderbedarf) besucht. Die derzeitige Prognose zur Einwohnerentwicklung im Einzugsbereich der GS Mühlenberg weist für die kommenden Jahre konstante bis leicht steigende Schülerzahlen auf, so dass die GS Mühlenberg langfristig für die Grundschulversorgung im Stadtbezirk Ricklingen benötigt wird. Die neue GS Mühlenberg soll als Ganztagsschule betrieben werden.

<u>Bedarf Familienzentrum „Maximilian Kolbe“</u>

Das Raumprogramm für das Gebäude beinhaltet zwei Krippengruppen (30 Kinder), eine Kindergartengruppen (25 Kinder), eine integrative Kindergartengruppe (18 Kinder) und eine kleine altersübergreifende Gruppe (15 x Kiga, 5 x Krippe). Insgesamt sollen in der neuen Einrichtung bis zu 93 Kinder betreut werden.
Die neue Einrichtung soll als Familienzentrum in Trägerschaft des Caritasverbandes Hannover e.V. weitergeführt werden.

Aufgrund der aktuellen Prognose zur Bevölkerungsentwicklung für den Stadtbezirk Ricklingen besteht ein hoher Bedarf an Krippenplätzen und Kindergartenplätzen. Ebenso besteht eine große Nachfrage nach einem integrativen Betreuungsangebot.

Auch im Hinblick auf die Entwicklung der Betreuungs- und Versorgungsquote für den Stadtbezirk Ricklingen und den Rechtsanspruch für die Altersgruppe der unter dreijährigen Kinder seit dem Jahr 2013 geht die Verwaltung davon aus, dass die Platzkapazitäten ausgelastet sein werden und das Kinderbetreuungsangebot daher auch langfristig erforderlich sein wird.

Standortanalyse / Umsetzung

Die Bestandsgebäude auf dem Grundstück Leuschnerstr. (Baujahr 1965 - Erweiterung 1972/73) beherbergen die derzeitige 4- zügige Grundschule (ohne Ganztagsbetrieb) mit zugehöriger Sporthalle und einem Familienzentrum. Die anerkannten Raumprogramme beider Nutzungen lassen sich nicht in den ohnehin als hochgradig sanierungsbedürftig eingestuften Bestandsgebäuden umsetzen. Sie sollen deshalb abschnittsweise abgebrochen und durch Neubauten auf identischem Grundstück ersetzt werden.

Die Umsetzung des Neubauprojektes soll in zwei Bauabschnitten erfolgen.
Im 1. Bauabschnitt soll die neue Grundschule auf dem nördlichen Grundstücksteil errichtet werden. Dafür werden die dort befindlichen Gebäude des Familienzentrums sowie die Sporthallen zurückgebaut. Der Grundschulkomplex, inklusive des westlich gelegenen Außengeländes, wird während der Bauzeit für die Schulnutzung nahezu erhalten bleiben. Einzelne Räume werden vorübergehend in Modulbauweise auf dem Außengelände ergänzt. Der Schulbetrieb soll parallel zu der im Norden stattfindenden Neubaumaßnahme möglichst ungestört aufrechterhalten werden können.
In unmittelbarer Nachbarschaft wird ein Interimsgebäude für neue Kindergartengruppen und für die Kindergartengruppen, die zurzeit im Canarisweg untergebracht sind, errichtet. Für das erste Quartal 2021 ist der Umzug der Kinder aus dem Interimsgebäude in das dann fertiggestellte Familienzentrum Beckstraße geplant. Das damit leerstehende Interimsgebäude soll ab dem 2. Quartal 2021, während des ersten Bauabschnitts, für die Auslagerung des Familienzentrums „Maximilian Kolbe“ genutzt werden.
Anschließend werden ab Mitte 2023, im Zuge des 2. Bauabschnitts, die bisherigen Grundschulgebäude zurückgebaut und die Sporthalle und das Familienzentrum neu errichtet. Der Rückzug des Familienzentrums ist für Mitte 2024 an den angestammten Standort vorgesehen.

Baurecht

Auf dem im aktuellen Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen lässt sich das Standardraumprogramm nicht abbilden. Da sich die geplanten Baumaßnahmen somit nicht vollständig in den städtebaulichen Zielsetzungen des gültigen B-Plans Nr. 489 von 1971 realisieren lassen, wird die Verwaltung im Rahmen einer Bauvoranfrage die notwendigen Befreiungen von Festsetzungen des B-Plans beantragen.
Alternativ wäre eine bedarfsgerechte Anpassung des Bebauungsplans in die Wege zu leiten.

Beteiligungsverfahren

Im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens mit der Schule und Vertretern der Verwaltung soll in Zusammenarbeit mit einem Schulbauberater ein nachhaltiges und wirtschaftliches Konzept für den Neubau einer zukunftsweisenden Grundschule auf Grundlage des aktuellen Standardraumprogramms und des angestrebten pädagogischen Konzeptes erarbeitet werden.

Zielsetzung ist, Flächen durch ihre Gliederung und Zuordnung optimal zu nutzen und individuelle Arbeitsweisen und Abläufe der Grundschule in der folgenden Gebäudeplanung bestmöglich umzusetzen.
Im Rahmen des Prozesses soll gemeinsam mit Kita-Leitung und Kitabetreiber untersucht werden, inwieweit die Kita mit Familienzentrum räumlich und funktional an den Neubau der Schule angebunden werden sollen.

In der Programmstudie werden neben der Bestandsaufnahme mit Hilfe von Workshops Konzepte für die zukünftigen Schüler-, Arbeits- und Ganztagsbereiche erarbeitet.

Eine abschließende Ergebnisdokumentation wird so ausgearbeitet und dargestellt, dass sie als inhaltliche Grundlage für das weitere ÖPP-Verhandlungsverfahren dient.

Die Verwaltung wird die Sanierungskommission regelmäßig über den aktuellen Stand des Beteiligungsverfahrens informieren.

ÖPP-Modell

Aufgrund der vorhandenen und absehbar weiterhin hohen Bedarfe für Baumaßnahmen bei gleichzeitig begrenzten Investitionsmitteln sollen für geeignete Vorhaben (z. B. umfangreiche Neubaumaßnahmen) alternative Beschaffungsmodelle (z. B. ÖPP) zur Anwendung kommen. Grundstück und Objekt verbleiben dabei im Eigentum der Landeshauptstadt; Planung, Bau und Finanzierung erfolgen durch den privaten Partner, der Betrieb und die Unterhaltung des Schulgebäudes erfolgt durch die Stadt.
Eine intensive Kontrolle von Planung und Bauausführung sichert die ausgeschriebenen und beauftragten Qualitäten bei der Realisierung der Baumaßnahme.
Bei prognostizierter Wirtschaftlichkeit eines ÖPP-Modells wird im Rahmen einer Voruntersuchung ein EU-weiter Teilnahmewettbewerb ausgeschrieben. Anschließend werden die hierbei ausgewählten Bieter zur Abgabe von Angeboten aufgefordert.

Die Verwaltung erwartet von den Bietern wirtschaftliche Angebote unter Berücksichtigung optimierter Fertigstellungstermine und Minimierung der Belastungen für den laufenden Schulbetrieb. Die Angebote werden ausgewertet und dienen als Grundlage der Verhandlungsgespräche mit den ausgewählten Bietern.

Die Verwaltung erstellt nach Abschluss des Verhandlungsverfahrens eine weitere Beschlussdrucksache und schlägt den politischen Gremien vor, den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot zu erteilen. Die Wirtschaftlichkeit bemisst sich anhand vorab bekannt gegebener qualitativer Kriterien wie Funktionalität, Städtebau, Architektur, Nachhaltigkeit, sowie dem Preis.

Nach Zustimmung durch den Rat und anschließender Prüfung durch die Kommunalaufsicht kann der Auftrag erteilt werden. Aufgrund der Erfahrung mit bisher erfolgreich durchgeführten ÖPP-Projekten, erwartet die Verwaltung insbesondere bei Neubauvorhaben wie diesem wirtschaftliche Lösungen.

Das Rechnungsprüfungsamt steht ÖPP-Modellen aus grundsätzlichen Erwägungen jedoch kritisch gegenüber und bezweifelt insbesondere deren Wirtschaftlichkeit. Außerdem regt das RPA bei ÖPP-Modellen grundsätzlich an, die Planungs- und Bauleistungen in Fach- oder mindestens Teillose aufzuteilen.

Die Verwaltung weist dazu auf die umfangreichen und zu bislang jedem realisierten ÖPP-Vorhaben aufgestellten Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen hin. Diese wurden seitens der Kommunalaufsicht geprüft und nicht beanstandet. Weiterhin hält die Verwaltung eine losweise Vergabe bei ÖPP-Modellen, deren Prinzip gerade in der Bündelung möglichst aller Einzelaspekte aus Planung, Bauleistung und Finanzierung in einem Verfahren besteht, für einen Widerspruch in sich, nicht praktikabel und unwirtschaftlich. Insbesondere bereits erfolgreich realisierte Paketmodelle, aber auch in mehreren Abschnitten umzusetzende Bauvorhaben wären bei losweiser Vergabe kaum noch als ÖPP-Modell realisierbar.

Vergaberechtlich ist es zulässig, aus wirtschaftlichen und/oder technischen Gründen von der Aufteilung eines Auftrags in Teillose abzusehen und der Ausschreibung ein Leistungsprogramm einschließlich Planung und Finanzierung zugrunde zu legen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Leistungen wie vorgesehen auszuschreiben und im Rahmen der abschließenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung den notwendigen Nachweis zu führen.

Barrierefreiheit und Inklusion

Sämtliche Erfordernisse aus barrierefreier Zugänglichkeit und Nutzung von Gebäuden und Freiflächen sowie für diese Nutzungen zutreffender Aspekte von Inklusion sollen im Zuge der Planung Berücksichtigung finden. Die Planungen werden mit der Behindertenbeauftragten der LHH abgestimmt.

Energetischer Standard

Die Neubauten sollen beschlusskonform im Passivhausstandard errichtet werden.

Terminplanung
Sofern die Wirtschaftlichkeit eines ÖPP-Modells im Rahmen der Voruntersuchungen (Antragspunkt 2) nachgewiesen werden kann:

- Erstellung der Ausschreibungsunterlagen,
  Durchführung des Teilnahmewettbewerbs,
  Versand der Verdingungsunterlagen: bis Mitte 2019

- Verhandlungsverfahren
  inkl. Beauftragung ÖPP-Angebot: bis Ende 2020

- Baubeginn: Mitte 2021

- Inbetriebnahme 1.BA
  (Grundschule): Mitte 2023

- Inbetriebnahme 2.BA
  (Familienzentrum, Sporthalle): Mitte 2024

19.1
Hannover / 11.09.2018