Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Schul- und Bildungsausschuss
In den Sportausschuss
In den Ausschuss für Haushalt, Finanzen, Rechnungsprüfung, Feuerwehr und öffentliche Ordnung
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0268/2022
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Neubau eines 4-zügigen Gymnasiums und einer Dreifeldsporthalle auf dem Grundstück südlich der Straße Am Sandberge, Ecke Emslandstraße

Antrag,

die Verwaltung zu beauftragen, für die Errichtung des mit Drucksache 0769/2019 beschlossenen Neubaus eines 4-zügigen Gymnasiums auf dem vorgenannten Grundstück

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

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

3. Enercity mit der erforderliche Verlegung der Druckerhöhungsanlage an einen Alternativstandort zu beauftragen und die dafür anfallenden Kosten in Höhe von bis zu 2,3 Mio. € zu übernehmen,

4. für das abzubrechende Vereinsheim der SG Bemerode e.V. eine geeignete Interimslösung bereitzustellen und die hierfür, sowie für den Ersatzbau des Vereinsheims und die Verlegung der Schützenwiese anfallenden Kosten in Höhe von ca. 4,5 Mio. € im Haushalt zu veranschlagen.

5. für den Ersatzbau eines Naturrasenspielfeldes nach Abriss der Blauen Schule Kosten in Höhe von ca. 0,7 Mio. € im Haushalt zu veranschlagen.

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 die Einmessung der Grundstücke, das Bodengutachten, die Baumaufnahme und -bewertung sowie für die Ausarbeitung der Programmstudie zur räumlichen Entwicklung der Schule 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 insgesamt entsprechen 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.

Zusätzlich fallen gemäß einer ersten Grobkostenschätzung von enercity Kosten für die erforderliche Verlegung der auf dem Grundstück befindlichen Wasserdruckerhöhungsanlage in Höhe von bis zu 2,3 Mio. Euro incl. Projektreserve an.

Weiterhin ist je nach Ergebnis der Planungen zum Neubau des ebenfalls zu verlegenden Schützenhauses mit Kosten von ca. 3,7 Mio. € incl. Projektreserve zu rechnen. Diese Kostenschätzung ergibt sich aus dem für die SG notwendigen Programm von ca. 800 m² zzgl. Außenflächen, multipliziert mit einem Kostenkennwert von 4.000 €/m². Hinzu kommen die Kosten für die Interimsunterbringung.
Insgesamt sind für den Neubau von SG und TSV Bemerode im Rahmen der Neuordnung der Bezirkssportanlage ca. 10 Mio. € aufzuwenden. Die Verwaltung wird nach Abschluss der Planungen die entsprechenden Baudrucksachen zur Beschlussfassung vorlegen.

Begründung des Antrages
Standortanalyse
Mit Beschluss der Drucksache Nr. 1312/2018 wurde die Verwaltung beauftragt, die Planungen für die Errichtung eines weiteren vierzügigen Gymnasiums im Stadtgebiet Hannover aufzunehmen. Weiterhin wurde die Verwaltung beauftragt, mindestens zwei mögliche Standorte für diese Schule vorzuschlagen (siehe dazu Änderungsantrag aus Drucksache Nr. 2189/2018 N1).
Mit DS 0769/2019 wurde das Ergebnis der Prüfung vorgestellt und der Standort „Am Sandberge“ für das neue Gymnasium beschlossen.

Damit ein zur Bebauung geeignetes Grundstück entsteht, müssen die vorhandenen einzelnen Flurstücke zusammengefasst werden.
Eine Bebauung für das 4-zügige Gymnasium auf dem vorgesehenen Grundstück ist jedoch nur realisierbar, wenn:
1. die auf einem Fremdgrundstück gelegene Druckerhöhungsanlage (DA) an der Lange-Hop-Straße verlagert und die freigewordene Fläche dem Schulgrundstück zugeschlagen wird, und
2. das auf dem städtischen Grundstück gelegene Schützenhaus an einen Standort außerhalb des Schulgrundstücks verlagert wird.

Voraussetzung für die Verlegung der DA ist eine unmittelbare Anbindung an das vorhandene Trinkwassernetz im Bereich der Emslandstraße oder der Alten Bemeroder Straße. Von enercity wurde deshalb ein eng begrenzter Bereich im Süden, entlang der Emslandstraße, als Standort vorgegeben. Um eine aufwendige und kostenintensive Querung der Stadtbahnlinie mit einer zusätzlich erforderlichen Leitung zu vermeiden, wird derzeit u. a. die Möglichkeit geprüft, die Anlage im südlichen Grundstücksbereich, direkt angrenzend an die Stadtbahntrasse zu verlegen. Alternativ wird eine Verlegung in den südlich gelegenen Grünzug zwischen Emslandstraße und Alter Bemeroder Straße geprüft. Die Kosten für die Erstellung der neuen Druckerhöhungsstation sind von der LHH zu übernehmen, im Gegenzug geht das Flurstück 21/65 in den Besitz der LHH über.

Für die Fortführung des Schießsports nach dem für 2023 vorgesehenen Rückbau des Bestandsgebäudes werden derzeit mehrere Alternativen für die Übergangszeit bis zur Bereitstellung eines Neubaus untersucht. Die Verwaltung befindet sich dazu im engen Kontakt mit dem Verein.

Ferner ist es erforderlich, dass ein Teil der somit vereinten Flächen an den Fachbereich Tiefbau übertragen wird, um die Gehwegflächen entlang der Emslandstraße, sowie der Straße Am Sandberge zu erweitern, damit ausreichend öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung steht, um eine sicheren An- und Abreiseverkehr der Schülerinnen und Schüler zu gewährleisten.

Im Ergebnis entsteht ein ca. 16.500 m² großes Gesamtgrundstück, auf dem die Anforderungen zur Umsetzung der erforderlichen Gebäude und Außenanlagen abgebildet werden können.

Die Dreifeldhalle mit Tribüne eröffnet die Möglichkeit, die bisher unter anderem als Sportplatz genutzte Grundstücksfläche für die Vereinssportnutzung zu erhalten.

Für den aufzugebenden Sportplatz sind Ersatzflächen auf der Bezirkssportanlage Bemerode und für den Festplatz der Ausbau eines Teilbereichs der Grünfläche im Stadtbahnbogen nördlich der Blauen Schule zu einer Schützenfestwiese vorgesehen.

Planungs- und Baurecht
Nach der Standortentscheidung wurde mit der Drucksache Nr. 1401/2018 am 27.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1860 – Am Sandberge – beschlossen sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zugestimmt. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ist für Beginn des kommenden Jahres vorgesehen. Die Rechtsverbindlichkeit des B-Planes wird bis Mitte 2022 angestrebt.

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. 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 kritisch gegenüber und bezweifelt insbesondere deren Wirtschaftlichkeit und im Zusammenhang damit die Zusammenfassung von trennbaren Leistungsteilen.
Die Verwaltung hat sich intensiv mit der Kritik des Rechnungsprüfungsamts auseinandergesetzt und hält ÖPP-Modelle grundsätzlich für eine geeignete Alternative zur konventionellen Beschaffung von Planungs- Bau- und Finanzierungsleistungen.

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

Analog zu vergleichbaren Projekten wird ein Beteiligungsverfahren in geeigneter Form initiiert.

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 Beauftragten für Menschen mit Behinderungen der LHH abgestimmt.

Energetischer Standard
Die Neubauten sollen beschlusskonform in Anlehnung an den Passivhausstandard errichtet werden.

Terminplanung
Sofern die Wirtschaftlichkeit eines ÖPP-Modells im Rahmen der Voruntersuchungen (Antragspunkt 1) nachgewiesen werden kann, wird mit der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen begonnen. Die Ausschreibungs- und Vergabephase einschließlich der Gremienbefassung soll in 2023 abgeschlossen werden. Weitere Termine können zum jetzigen Zeitpunkt nicht genannt werden, da diese abhängig sind von den Verhandlungsergebnissen im Vergabeverfahren. Der konkrete Terminplan als Teil dieser Ergebnisse wird in der Vergabedrucksache vorgestellt.

19.1
Hannover / 26.01.2022