

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und
Liegenschaftsangelegenheiten
In den Schulausschuss
In den Ausschuss für Haushalt Finanzen und
Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Jugendhilfeausschuss (zur Kenntnis)
An den Sportausschuss (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Vahrenwald-List (zur Kenntnis)

1. Neufassung

Nr. 2100/2008 N1

Anzahl der Anlagen 11

Zu TOP

Sanierung/Teilneubau des Gymnasiums Leibnizschule und der Integrierten Gesamtschule List

Antrag,

1. der Sanierung und dem Teilneubau des Gymnasiums Leibnizschule,
2. der abschließenden Sanierung der Integrierten Gesamtschule List,
3. dem Abschluss eines Vertrags mit der union-boden gmbh (ub) für die Sanierung/ den Teilneubau des Gymnasiums Leibnizschule und der Integrierten Gesamtschule List mit folgenden Inhalten:
 - a. Bestellung eines Erbbaurechtes am Schulgrundstück zugunsten der ub,
 - b. Veräußerung der Gebäude von Leibnizschule und IGS List an die ub,
 - c. Realisierung der Baumaßnahmen durch ub,
 - d. Regelung für eine langfristige Anmietung

unter den Anlage 1 genannten Eckpunkten

zuzustimmen.

Hinweis:

Die Umsetzung des Beschlusses erfolgt unter folgendem Vorbehalt:

Genehmigung gem. § 92 Abs. 6 NGO als kreditähnliches Rechtsgeschäft durch die Kommunalaufsicht im Anschluss an den Ratsbeschluss

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

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen: (HMK = Haushaltsmanagementkontierung)

Investitionen	in €	bei HMK (Deckungsring)/ Wipl-Position	Verwaltungs- haushalt; auch Investitions- folgekosten	in € p.a.	bei HMK (Deckungsring)/ Wipl-Position
Einnahmen			Einnahmen		
Finanzierungs- anteile von Dritten			Betriebsein- nahmen		
sonstige Ein- nahmen			Finanzeinnah- men von Dritten		
Einnahmen insgesamt	0,00		Einnahmen insgesamt	0,00	
Ausgaben			Ausgaben		
Erwerbsaufwand			Personal- ausgaben		
Hoch-, Tiefbau bzw. Sanierung			Sachausgaben	2.824.597,00	Pos. 6b Mieten für angemietete Gebäude im Erfolgsplan
Einrichtung- aufwand			Zuwendungen		
Investitionszu- schuss an Dritte			Kalkulatorische Kosten		
Ausgaben insgesamt	0,00		Ausgaben insgesamt	2.824.597,00	
Finanzierungs- saldo	0,00		Überschuss/ Zuschuss	-2.824.597,00	

Finanzierung:

Der Sanierungsaufwand für beide Maßnahmen wird unter Berücksichtigung von Baukostenrisiken während der Laufzeit der Baumaßnahmen mit aktuell rd. 31,9 Mio. € berechnet.

Diese Kosten sind aus dem Vermögensplan des Fachbereichs Gebäudemanagement nicht zu finanzieren, ohne dass Sanierungsmaßnahmen an mehreren anderen Schulen mittelfristig verschoben werden müssten oder gefährdet wären.

Die Verwaltung hat nach der Sitzung des AWL am 12.09.08 die Verhandlungen mit der ub über einen Erbbaurechtsbestellungs- und Mietvertrag fortgesetzt.

Der aktuelle Verhandlungsstand lässt sich mit folgenden Eckpunkten (Anlage 1) wie folgt zusammenfassen:

Unter Berücksichtigung des Investitionsvolumens von insgesamt rd. 31,9 Mio. € rechnet die Verwaltung bei einer Eigenfinanzierung mit jährlichen Kosten von **2.831.629 €**. Das Angebot der union-boden gmbh sieht bei einer Laufzeit des Mietvertrages von zunächst 20 Jahren (plus 3 Jahre Bauzeit) eine jährliche Miete von 2.824.597 € vor.

Daraus ergibt sich bei einer Investitionssumme von rd. 31,9 Mio. € und den aktuell verhandelten Kreditkonditionen ein **Kostenvorteil von 140.640 €** über diese Laufzeit zugunsten des Angebotes von ub.

Die Verwaltung beabsichtigt, die Verhandlungen mit ub unter diesen Bedingungen abzuschließen und die Kommunalaufsicht um eine entsprechende Genehmigung zu bitten.

Begründung des Antrages

Grundlagen:

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat die Verwaltung mit der Drucksache 0911/2006 beauftragt, für eine Reihe von Sanierungen, Um- und An-, sowie Neubauten im Rahmen von Öffentlich-Privater Partnerschaft (ÖPP) das Vergabeverfahren durchzuführen und dazu die Einzelmaßnahmen in Teilpaketen öffentlich auszuschreiben.

Die Schulanlage Gymnasium Leibnizschule/IGS List als Bestandteil der in DS 0911/2006 aufgeführten Objekte ist in einem schlechten baulichen Zustand und bedarf einer umfassenden Sanierung in allen Bauteilen und Gewerken, einer Erweiterung um Ganztagsbereiche (Mensa, Cafeteria, Freizeit) sowie funktionaler Umstrukturierungen in Teilbereichen zur Sicherstellung eines zukunftsfähigen Schulbetriebs.

Mit Drucksache 1671/2007 wurde die Verwaltung aufgefordert, für die Sanierung der Schulgebäude der Leibnizschule und der IGS List mit der städtischen Tochtergesellschaft union-boden gmbh auf der Grundlage eines Letter of Intent die notwendigen Verträge auszuhandeln.

Der Erbbaurechtsbestellungs- und Mietvertrag regelt die Rechte und Pflichten der Vertragspartner für Besitzübergang, Sanierung/Teilneubau und Betrieb der Gebäude.

Terminplanung (Stand September 2008):

Beginn der Maßnahme:	September 2009
Ende der Maßnahme:	Anfang 2012

Schulentwicklung :

Das GY Leibnizschule und die IGS List sind nach Beschluss zur Schulstrukturreform Phase II Drucksachen 2138 und 2988/2007 jeweils 4-zügig ausgelegt.

Beide Schulen sind ausgelastet und verzeichnen in der Regel ein Anmeldeaufkommen, das über den o. g. Aufnahmekapazitäten liegt, sodass Schülerinnen und Schüler an andere Schulen verteilt werden müssen.

Die Leibnizschule hat einen Antrag auf Ganztagschule gestellt. Dieser Antrag wird seitens der Verwaltung positiv unterstützt. Hierzu wird eine Beschlussdrucksache gesondert ins Verfahren gegeben. Bei der Sanierung der Schule werden die dafür erforderlichen Räume für Mensa und Freizeitbereich berücksichtigt.

Beide Schulstandorte werden langfristig zur schulischen Nutzung benötigt.

Maßnahmen- / Baubeschreibung:

1. Ausgangslage

Die Leibnizschule wurde 1954 errichtet. Sie wird seitdem in unveränderter Größe am selben Standort (Röntgenstraße 8, Hannover-List) betrieben. Nach mehr als fünfzig Jahren, in denen lediglich Reparaturen, aber keine grundlegenden Sanierungen oder gar Umbauten vorgenommen worden sind, muss die Schule umfassend saniert, erweitert und umstrukturiert werden.

Die unmittelbar benachbarte IGS List, die mit der Leibnizschule auf demselben Grundstück liegt und Pausenhofflächen ebenso wie Sportflächen gemeinsam nutzt, stammt ebenfalls aus der Mitte der 1950er Jahre, wurde aber – anders als die Leibnizschule – in den 70er und 90er Jahren durch Anbauten ergänzt und in 2006/2007 teilsaniert. In den noch nicht sanierten Teilen besteht aber ebenfalls erheblicher Sanierungs- und Umstrukturierungsbedarf.

Weitere Handlungsfelder sind die Umsetzung von Sicherheitsmaßnahmen sowie die Herstellung von weitgehender Barrierefreiheit in beiden Schulen.

2. Sanierungsplanung

Im Zuge der Bestandsaufnahme und der anschließenden Sanierungsplanung wurde deutlich, dass viele Gebäudeteile der Leibnizschule nicht mehr mit wirtschaftlich vernünftigem Aufwand saniert werden können. Folgendes Konzept soll daher umgesetzt werden:

- Erhalt und Sanierung von Hauptgebäude und Aula
- Abriss und Neubau des eingeschossigen Verwaltungstrakts
- Abriss und Neubau der zweigeschossigen Klassentrakte
- Abriss der Einzel-Sporthallen und Neubau einer Dreifeldhalle (ohne Tribüne)
- Neubau einer Mensa
- Abriss und Entfall der Hausmeisterwohnung

Die IGS List wird im Bestand saniert und in Teilbereichen umstrukturiert.

Die Leibnizschule wird künftig im Stammgebäude 4-zügig geführt (statt bisher 3 ½-zügig). Eine Aufhebung der Außenstelle Gartenheimstraße wird dadurch ab Schuljahr 2012/13 möglich gemacht. Die hierzu erforderlichen zusätzlichen drei allgemeinen Unterrichtsräume werden im Neubau der Klassentrakte vorgesehen.

Die Neubauten werden als kompakte Baukörper in Passivhausbauweise ausgeführt:

- 2 dreigeschossige Klassentrakte mit Verbindungshalle, wobei Mensa, Freizeit- und Verwaltungsbereiche im Erdgeschoss untergebracht werden,
- eingeschossige Dreifeldhalle ohne Tribüne.

Einzelheiten können aus als Anlagen beigefügten Plänen entnommen werden.

Auslagerung:

Die Schule muss für die in mehreren Abschnitten geplanten Abbruch- und Neubaumaßnahmen partiell ausgelagert werden.

Es ist vorgesehen, diese Auslagerung mit mobilen Unterrichtsräumen auf dem Schulgrundstück vorzusehen; hierzu wird ein frühzeitiger Abbruch der ohnehin abgängigen kleinen Sporthalle an der Bunsenstrasse zur Gewinnung von Ausweichflächen erforderlich. Es ist vorgesehen, die mobilen Unterrichtsräume in insgesamt 6 Bauabschnitten gestaffelt zu belegen; für den Naturwissenschaftsunterricht wird entweder eine ortsfeste Lösung an einem anderen Standort vorgesehen oder organisatorisch ausreichend Fläche vorgehalten.

Besonderheiten :

Im Rahmen der Abbrucharbeiten werden schadstoffhaltige Bauteile des Altbaus fachgerecht ausgebaut und entsorgt.

Die Neubauteile werden im Passivhausstandard errichtet; die zu sanierenden Bauteile gem. EnEV – 30%.

Die Aspekte der Barrierefreiheit der Schulneubauten und der Planungen im Bestand wurden mit der Behindertenbeauftragten der LHH abgestimmt.

Grundstücksteil für eine Einrichtung im Rahmen des U3-Programms:

Im Zuge der Neuordnung des Schulgrundstücks soll eine vormals vom Verwaltungstrakt der Leibnizschule belegte, ca. 2.500 m² große Teilfläche im Eckbereich Röntgenstrasse /Seegershof für eine Kinderbetreuungseinrichtung im Rahmen des Programms für unter 3-jährige abgeteilt und mit einem bedarfsgerecht konzipierten Gebäude bebaut werden. Diese Maßnahme ist nicht Gegenstand der Vereinbarung mit union-boden und wird gesondert zur Beschlussfassung vorgelegt.

19.PPP

Hannover / 30.09.2008