

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Mitte  
In den Schul- und Bildungsausschuss  
In den Ausschuss für Haushalt Finanzen und  
Rechnungsprüfung  
In den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und  
Liegenschaftsangelegenheiten  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung  
An den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss (zur  
Kenntnis)

Nr. 1090/2016

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

---

**Neubau für das 5-zügige Gymnasium Sophienschule am Standort Luerstraße und  
Erweiterungsbau für das 4-zügige Kaiser-Wilhelm-Ratsgymnasiums (KWRG) am Standort  
Seelhorststraße 52**

**Antrag,**

die Verwaltung zu beauftragen,

1. einen Neubau für das 5-zügige GY Sophienschule mit einer Dreifeld- und einer Einfeld-Sporthalle auf dem Grundstück Luerstraße 17 unter Zugrundelegung des aktuellen Standardraumprogramms zu errichten und nach Fertigstellung des Neubaus die Hauptstelle an der Seelhorststr. 8 aufzulösen
2. einen Erweiterungsbau für das KWRG als Ersatz für abgängige Gebäudeteile auf dem Grundstück Seelhorststr. 52 zu errichten
3. das Vorhaben im Rahmen eines Eignungstestes als ÖPP-Modell zu untersuchen und mittels einer vorläufigen Wirtschaftlichkeit zu verifizieren sowie
4. bei nachgewiesener Wirtschaftlichkeit das Projekt als ÖPP-Modell mit den Leistungsbestandteilen Planen, Bauen und Finanzieren 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**

Die Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen erfolgt im Rahmen der Folgedrucksache.

Hinweis: Im Rahmen der Vorbereitung des Verfahrens fallen Kosten an. Neben den bereits entstandenen Kosten für die Machbarkeitsstudie verursachen die Einmessung der Grundstücke, Bodengutachten, Baumaufnahme und -bewertung sowie Schadstoffgutachten Kosten; darüber hinaus 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. Die Maßnahme ist Bestandteil im Umsetzungskonzept 500 plus.

Der durch die Vorbereitung und Umsetzung der Maßnahme verursachte zusätzliche Investitionsbedarf erfordert ebenso wie die durch die Bearbeitung ausgelösten zusätzlichen Personal- und Sachkostenbedarfe eine Verfügbarkeit von Mitteln ergänzend zum regulären Finanzkorridor des Teilhaushalts 19.

### **Begründung des Antrages**

#### Ersatzneubau GY Sophienschule

Das Gymnasium Sophienschule ist ein fünfzügiges Gymnasium und nutzt zurzeit neben dem Hauptstandort Seelhorststraße auch die Außenstelle Lüerstraße. Im Schuljahr 2015/16 besuchen insgesamt 938 Schülerinnen und Schüler das Gymnasium.

Die Schule wird aufgrund der konstant hohen Schülerzahlen in den kommenden Jahren zur Bedarfsdeckung benötigt.

Das Schulgrundstück Lüerstraße mit einer Größe von ca. 25.800 m<sup>2</sup> ist derzeit mit Schulgebäuden aus dem Jahr 1972 bebaut. Der Außenbereich wird als Sportfläche für das KWRG und die Sophienschule genutzt. Das Gebäude ist derzeit als Außenstelle der Sophienschule für die Jahrgänge 5-7 belegt. Die Jahrgänge 8-12 werden im Hauptgebäude an der Seelhorstraße unterrichtet.

Die Gebäude des GY Sophienschule (Hauptstelle sowie Außenstelle) weisen einen hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Ungünstige Flächenzuschnitte, teilweise abgängige Bausubstanz, aus heutiger Sicht unzureichender Brandschutz und Defizite bei den energetischen Qualitäten führen neben der unzureichenden Barrierefreiheit und der erneuerungsbedürftigen Haustechnik dazu, dass eine Sanierung und Modernisierung des Gebäudes sich als nicht wirtschaftlich darstellt. Zudem ist die Auflösung von Außenstellen eine schulorganisatorisch wünschenswerte Maßnahme.

Aus diesen Gründen favorisiert die Verwaltung einen Neubau für das 5-zügige GY Sophienschule am Standort Lüerstraße.

Hinsichtlich der Nachnutzung des Schulgebäudes an der Seelhorststraße wird die Verwaltung zu gegebener Zeit Stellung nehmen.

Die geplanten Baumaßnahmen lassen sich mit dem gültigen B-Plan Nr.1251 vom Juni 1990 realisieren. Bei der Planung für das GY Sophienschule ist vorgesehen, dass der künftige Haupteingang über die Schackstraße zu erreichen ist.

#### Machbarkeitsstudie

2014 wurde anhand einer Machbarkeitsstudie überprüft und nachgewiesen, dass ein Neubau für die 5-zügige Sophienschule am Standort Luerstraße realisiert werden kann (sh. Anlage 2). Grundlage war das Standardraumprogramm mit Stand März 2013.

Zwischenzeitlich wurde die Verlängerung der Schulzeit bis zum Abitur auf 9 Jahre (G 9) beschlossen, dies macht eine Anpassung der Standardraumprogramme erforderlich und führt zu einer Flächenerhöhung.

Eine Überprüfung auf Grundlage der Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass der Neubau auch mit einem vergrößerten Raumprogramm auf dem vorgegebenen Baufeld realisiert werden kann.

#### Erweiterungsbau GY KWRG

Das KWRG ist ein vierzügiges Gymnasium mit einem altsprachlichen Profil und wird im Schuljahr 2015/16 von insgesamt 732 Schülerinnen und Schülern besucht.

Die Größe des Schulgrundstückes beträgt ca. 18.700 m<sup>2</sup> (ohne Dreifeldsporthalle und Sportgelände).

Die Schule wird aufgrund der konstant hohen Schülerzahlen in den kommenden Jahren zur Bedarfsdeckung benötigt.

Im ersten Bauabschnitt (sh. Drucksache 2186/2012) wurden 2013 die Schulverwaltung saniert und das Dach der Aula erneuert.

Im zweiten Bauabschnitt (sh. Drucksache 1185/2015) wird derzeit ein dreigeschossiger Ersatzneubau mit 11 AUR, 2 FUR Kunst, 2 Differenzierungsräumen und barrierefreien WC-Anlagen (auf jeder Etage) an Stelle des ehemaligen „Schustertraktes“ gebaut. Die Fertigstellung ist für 2017 geplant, das KWRG wird dann in großen Teilen barrierefrei sein.

Umbau und Sanierung des Hauptgebäudes sind für die Jahre 2017/18 eingeplant.

Der Solitärbau auf dem südlichen Schulgelände wurde in den 70er Jahren erstellt. Im Erdgeschoss sind 5 NTW-Räume mit Sammlungen und im Obergeschoss AUR zu finden. In den eingeschossigen Klassentrakten aus den 50er Jahren sind im Erdgeschoss AUR zu finden, mit Werkräumen im Untergeschoss. Der Solitärbau sowie die eingeschossigen Klassentrakte weisen einen so hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf, dass die Verwaltung empfiehlt, diese Gebäudetrakte aus wirtschaftlichen Gründen abzureißen und an ihrer Stelle einen Erweiterungsbau zu errichten, der außerdem die durch die Einführung von G 9 entstehenden Raumfehlbedarfe abdecken soll.

In dem geplanten Erweiterungsbau sollen die Mensa, der Ganztagsbereich für die SEK I, die NTW-Räume und die allgemeinen Unterrichtsräume für die Klassenstufen 5-7 einschließlich Differenzierungsräumen und Räumen für Inklusion untergebracht werden.

Weiterhin sind Büros und eine Lehrerstation vorgesehen.

Die SEK II soll künftig in den sanierten Bestandsgebäuden untergebracht werden, für die SEK I stünden die Flächen im Erweiterungsbau zur Verfügung.

Beide Gymnasien sollen, obwohl in unmittelbarer Nachbarschaft gelegen, selbständig und ohne Schnittstellen ihren Betrieb organisieren und ihre jeweiligen Schwerpunkte ausbilden können.

Die Sophienschule wird daher im Neubau eine Aula und – trotz der räumlichen Nähe zum KWRG – eine eigene Sporthalle, Mensa und Ganztagsbereiche bekommen.

Synergien ergeben sich im Außensportbereich, der neu strukturiert und angelegt werden soll. Die Fläche soll zukünftig von beiden Gymnasien für den Sportunterricht genutzt und als optische und räumliche Trennung zwischen den beiden Schulkomplexen beibehalten werden.

### **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 Realisierung der Baumaßnahme unter Berücksichtigung der ausgeschriebenen und beauftragten Qualitäten.

Bei prognostizierter Wirtschaftlichkeit eines ÖPP-Modells im Rahmen einer Voruntersuchung wird 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 für die 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 Erfahrungen mit den in den letzten Jahren erfolgreich durchgeführten ÖPP-Projekte erwartet die Verwaltung insbesondere bei Neubauvorhaben wie diesem wirtschaftliche Lösungen.

Das Rechnungsprüfungsamt steht ÖPP-Modellen aus grundsätzlichen Erwägungen 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 zu jedem bislang realisierten ÖPP-Vorhaben erstellten umfangreichen, seitens der Kommunalaufsicht geprüften und nicht beanstandeten Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen hin.

Weiterhin hält die Verwaltung eine losweise Vergabe bei ÖPP-Modellen für einen Widerspruch in sich, nicht praktikabel sowie 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 nachgewiesen werden kann, wird folgender Zeitplan angestrebt:

Erstellung der Ausschreibungsunterlagen, Durchführung des Teilnahmewettbewerbs, Versand der Verdingungsunterlagen:	<i>bis Anfang 2017</i>
Ausarbeitung und Eingang der ÖPP-Angebote, Wertung der Angebote / Verhandlungsverfahren:	<i>bis Ende 2017</i>
Beschlussdrucksache / Auftragsvergabe:	<i>Frühjahr 2018</i>
Baubeginn:	<i>Mitte 2018</i>
Fertigstellung beider Gebäude:	<i>Ende 2020</i>

19.1  
Hannover / 11.05.2016