

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Schulausschuss
In den Sportausschuss
In den Ausschuss für Arbeitsmarkt
Wirtschafts und
Liegenschaftsangelegenheiten
In den Jugendhilfeausschuss
In den Ausschuss für Haushalt
Finanzen und Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

1. Neufassung

Nr. 0551/2004 N1

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

Neufassung aufgrund Ergänzung in der Beratungsfolge

Aufgabe der Schulanlage Rehmer Feld

Antrag zu beschließen:

1. Der Schulstandort Rehmer Feld einschließlich des Sportbereichs wird aufgegeben.
2. Das Schulgrundstück wird vermarktet.
3. Die Hortgruppe wird in das Hauptgebäude der städtischen Kindertagesstätte Kapellenbrink verlagert.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gemäß Beschluß des Rates vom 03.07.2003 soll in jeder Drucksache vermerkt werden, ob die verwendeten Daten geschlechtsdifferenziert erhoben und ausgewertet wurden und inwieweit Frauen von der geplanten Maßnahme anders betroffen sind als Männer – im Hinblick auf Rechte, Ressourcen, Beteiligung u.a. (siehe Drucksache Nr. 1278 / 2003)

Die in dieser Drucksache verwendeten Daten sind im Wesentlichen finanzieller Art und daher nicht geschlechtsspezifisch zu betrachten.

Frauen können von der geplanten Aufgabe des Schulstandortes Rehmer Feld in folgenden Funktionen betroffen sein:

als Schülerinnen, Lehrerinnen, Mitarbeiterinnen im Verwaltungsdienst,
als Elternteile, Sportlerinnen und
als sonstige Besucherinnen.

Durch die Vermarktung dieses Schulstandortes und die Nutzung eines anderen Schulstandortes ergibt sich keine spezifische Betroffenheit.

Zur nachfolgenden Kostentabelle:

Wie sich aus dem Sachzusammenhang ergibt, ist eine detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen noch nicht möglich. Die zu erwartenden Einnahmen werden im Wirtschaftsplan des Gebäudewirtschaftsbetriebes veranschlagt.

Kostentabelle

Begründung des Antrages

Der Rat hat mit der Drucksache Nr. 2367/2003 N 1 beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, eine der Schulanlagen "Rehmer Feld" oder "Groß-Buchholzer Kirchweg" aufzugeben und das entsprechende Grundstück zu verwerten. Er beauftragte die Verwaltung, dazu zeitnah eine Beschlussdrucksache zu erstellen, in der die zu erwartenden Auswirkungen der beiden Varianten dargestellt werden – auch mit der Variante ohne Aufgabe der Sporthallen. Dabei sei neben den finanziellen Aspekten (einschließlich der bisherigen Investitionen für bauliche Sanierungsmaßnahmen) auch aufzuführen, zu welchen Auswirkungen die Aufgabe der jeweiligen Schulanlagen führen würde.

Für beide Schulen liegen ausführliche Zustandsbewertungen vor, die von demselben Büro erarbeitet worden sind. Gleiche Beurteilungsmaßstäbe sind also gewährleistet.

Schulanlage OS Rehmer Feld

Die Schule "Rehmer Feld ", Kapellenbrink 14, hat eine Grundstücksgröße von 19.297 m² und eine Gebäudefläche von 4.668 m².

In der Schule Rehmer Feld wurden in den Klassentrakten im Rahmen der Sanierung Infrastruktur 2000 laut abschließender Kostenfeststellung Mittel in Höhe von ca. 352.000 Euro einschließlich Baunebenkosten investiert. Wegen des schlechten Bauzustandes der Schule besonders im Sporthallenbereich wurde die Schule in das Zweijahresprogramm "Nachhaltige Gebäudesanierung 2003/2004" aufgenommen (vgl. Beschlussdrucksache Nr. 2815/2002) und im Rahmen der Vorplanung zur Erstellung einer Haushaltunterlage Bau eine Kostenschätzung für die Sanierung der Schule und die Teilsanierung des Sporttraktes erarbeitet.

Im Jahr 2003 mussten dringend erforderliche Sicherungsmaßnahmen im Bereich der Sporthallen durchgeführt werden. Hierfür sind inklusive Planungsleistungen ca. 83.500 Euro aufgewandt worden. Die übrigen Bereiche der Schule wurden im Rahmen der normalen Bauunterhaltung bewirtschaftet.

Die Nebenkosten einschließlich baulicher Unterhaltung lagen 2002 bei 16,25 €/m².

Der Sportbereich und im Übrigen auch die naturwissenschaftlichen Fachräume stammen weitestgehend aus der Bauzeit des Gebäudes, d.h. aus dem Jahr 1962. Diese Bereiche sind bisher nicht grundlegend saniert worden. Insbesondere weist der Sportbereich die stärksten baulichen Mängel auf. Neben Maßnahmen, die bei einer Sanierung vom Gemeindeunfall-Versicherungsverband (GUV) gefordert werden (wie Prallschutz, Klemmschutz und Geräteraumtore), ist die Fassade abgängig. Es ist häufiger zu Wassereinträgen in den Turnhallenbereich gekommen. Ebenfalls durch Schäden an der Fassade ist eine Querlüftung in der Halle nur bedingt möglich, so dass es zu starken Geruchsbildungen kommt.

Die Verwaltung hat wegen entsprechender Anhaltspunkte die Raumluft der Sporthalle auf Schimmelpilzsporen untersuchen lassen. Laut letztem Untersuchungsbericht sind Schimmelpilzsporen gefunden worden. Sollte die Turnhalle erhalten bleiben, wären weitere Untersuchungen erforderlich, um die Quelle zu identifizieren. Für den Fall, dass sich dabei eine Ausweitung des Schimmelbefalls herausstellt, hält der Gutachter eine fachgerechte Sanierung der Turnhalle für erforderlich. Zu den eventuellen Kosten sind keine belastbaren Aussagen möglich, solange der Umfang der notwendigen Arbeiten nicht feststeht.

Für die gesamte Schulanlage liegen die noch zu erbringenden Sanierungskosten einschließlich notwendiger Asbestsanierungen an der Fassade

für den Sportbereich (Kostenschätzung gem. HOAI) bei (ohne eventuelle Kosten für Sanierung wegen Schimmelbefalls)	600.000 Euro
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------

für den restlichen Schulbereich (Kostenschätzung gem. HOAI) bei	1.500.000 Euro
-----------------------------------------------------------------	----------------

für die Außenfläche (geschätzt) bei	300.000 Euro
--------------------------------------	--------------

Der zukünftige Gesamtsanierungsaufwand beträgt somit ca. 2,4 Mio. Euro.

Bei Aufgabe des Standortes ist nach entsprechender Änderung des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Wissensstand ein Verkaufserlös von 2,4 Mio. Euro erzielbar. Bei der Kalkulation wird vorausgesetzt, dass die Gesamtfläche – also nicht nur die Baufläche – an einen Bauträger verkauft werden kann. Abbruchkosten und Erschließungsflächen sind in dieser Summe ebenso berücksichtigt wie die Einrichtung einer neuen Übergabestation für die Fernwärmeversorgung der Grundschule Groß-Buchholzer Kirchweg und der Kita Kapellenbrink. Diese Einrichtungen werden zur Zeit von der Übergabestation im Gebäude der OS Rehmer Feld mit Fernwärme versorgt.

Auf dem Grundstück sind im Rahmen der Umgestaltung der Außenanlagen sieben Ersatzbäume aus Ablöseangeboten gepflanzt worden. Diese Bäume müssen in die vorzunehmende Beplanung integriert werden; anderenfalls wäre Ersatz zu schaffen.

Schulanlage GS Groß-Buchholzer Kirchweg

Die Schule "GS Groß-Buchholzer Kirchweg" hat eine Grundstücksgröße von 14.750 m² und eine Gebäudefläche von 4.438 m².

Bei der baufachlichen Prioritätenbildung für die Aufnahme von Schulen in das Programm Nachhaltige Gebäudesanierung (NG) ist die GS Groß-Buchholzer Kirchweg aufgrund ihres vergleichsweise unkritischen baulichen Zustands bisher nicht berücksichtigt worden. Sanierungsbedarf wird allerdings – wie bei dem Grundstück Rehmer Feld – in den Außenanlagen vermutet (geschätzt 230.000 €).

Die Nebenkosten einschließlich baulicher Unterhaltung lagen 2002 bei 17,23 €/m².

Die baulichen Probleme des Gebäudes GS Groß-Buchholzer Kirchweg liegen hauptsächlich im Bereich der Elektroinstallationen, die weitestgehend aus der Bauzeit (1960) stammen und mittelfristig erneuert werden müssen. Das Gleiche gilt für die Fenster. Seit 2002 wurden über die normale bauliche Unterhaltung hinaus keine weiteren Maßnahmen erforderlich; lediglich die Sanierung der Hausmeisterwohnung wurde beim Wohnungswechsel des

Hausmeisters durchgeführt.

Der mögliche Gesamterlös des Schulgrundstückes Groß-Buchholzer Kirchweg liegt bei ca. 1.920.000 Euro, erzielbar unter den zum Rehmer Feld genannten Rahmenbedingungen (Berücksichtigung von Abbruchkosten und Erschließungsflächen; Veräußerung der Gesamtfläche an einen Bauträger). In dem Gesamtbetrag sind 75.000 Euro enthalten, die nach Einschätzung der Verwaltung für das ca. 800 m² große Bunkergrundstück erzielt werden könnten.

Anmerkung zu den Verkaufserlösen für beide Grundstücke

Die Verwaltung weist ausdrücklich darauf hin, dass die Höhe der angegebenen Verkaufserlöse auf Schätzungen beruht. Präzisere Angaben sind erst möglich, wenn die städtebaulichen Rahmenbedingungen feststehen.

Erhalt oder Aufgabe der Sporthallen in der Schule Rehmer Feld bzw. Groß-Buchholzer Kirchweg ohne die sonstigen Schulgebäude

a) Sportbereich OS Rehmer Feld

Den Erhalt der beiden Sporthallen in der Schule "Rehmer Feld" hält die Verwaltung für unwirtschaftlich, da der Sporthallenbereich in den Gesamtkomplex der Schule baulich eingebunden ist. Der Erhalt der Sporthallen Rehmer Feld wäre deshalb kostenaufwändiger als der Erhalt der weitgehend frei stehenden Sporthalle im Groß-Buchholzer Kirchweg.

Bei den Sanierungskosten für diesen Gebäudetrakt würden schätzungsweise Kosten in Höhe von 600.000 Euro entstehen. Diese Schätzung geht allerdings davon aus, dass die gesamte Schule erhalten bliebe. Für eine Kostenannahme mit dem Ziel, lediglich den Sportbereich zu erhalten, bedarf es einer umfangreichen Planung für die zu schaffende Ver- und Entsorgung sowie für neue Fassaden und notwendige statische Lösungen. Die Verwaltung hat den hierfür erforderlichen Zeit- und Kostenaufwand bisher vermieden, da sie davon ausgeht, dass ihr Entscheidungsvorschlag auch ohne diese Angaben hinreichend untermauert ist. Bereits die ermittelten Sanierungskosten in Höhe von 600.000 € sind etwa gleich hoch wie die Kosten des Neubaus einer Sporthalle.

Hinzu kommt, dass der Erhalt der Sporthallen die verwertbare Verkaufsfläche verringern und damit den Verkaufserlös deutlich schmälern würde. Nach überschläglicher Berechnung müssten ca. 3.200 m² abgeteilt werden (Mindereinnahme: ca. 670.000 €).

b) Sporthalle GS Groß-Buchholzer Kirchweg

Der Erhalt der Sporthalle der GS Groß-Buchholzer Kirchweg ist unkomplizierter als der des Sportbereiches der OS Rehmer Feld, da es sich hier um ein nahezu freistehendes, nur an einer Schmalseite mit dem Schulgebäude verbundenes Gebäude handelt.

Darüber hinaus weist die Sporthalle der GS Groß-Buchholzer Kirchweg auch weniger Sanierungsbedarf gegenüber dem Sportbereich der OS Rehmer Feld auf, wobei berücksichtigt ist, dass die für Rehmer Feld genannten Forderungen des GUV auch für den Groß-Buchholzer Kirchweg umgesetzt werden müssten.

Allerdings müsste ein Fernwärmeanschluss für die separat stehende Turnhalle geschaffen

werden. Zur Zeit wird die Turnhalle über den Anschluss des Schulgebäudes versorgt, der bei einem Abbruch entfielen. Die dadurch entstehenden Zusatzkosten werden auf ca. 40.000 € geschätzt.

Hinzu kommt, dass der Erhalt der Sporthalle die verwertbare Verkaufsfläche verringern und damit den Verkaufserlös deutlich schmälern würde. Nach überschläglicher Berechnung müssten ca. 2.200 m² abgeteilt werden (Mindereinnahme: ca. 460.000 €).

Städtebauliches Grobkonzept

Die Verwaltung sieht in diesem Bereich einen möglichen Bedarf an Wohneinheiten im aufgelockerten und verdichteten Einfamilienhausbereich. Die durchzuführenden Bebauungsplanverfahren könnten folgende städtebauliche Ziele verfolgen:

Grundstück Rehmer Feld:

- Anpassung an historische dörfliche Strukturen im östlichen Bereich, Ergänzung der Siedlungsstrukturen im westlichen Bereich. Ergänzung durch Grünstruktur.

Grundstück Groß-Buchholzer Kirchweg:

- Nutzung vorhandener Erschließungen; Einfügen in vorhandene Bebauungsstrukturen; Rücksichtnahme auf Verkehrsbelastung durch den Groß-Buchholzer Kirchweg.

Bei Zugrundelegung plausibler städtebaulicher Kennwerte lassen sich etwa 40 Wohneinheiten auf dem Grundstück Rehmer Feld (ohne Turnhallenfläche etwa 30 Wohneinheiten) und etwa 35 Wohneinheiten auf dem Grundstück Groß-Buchholzer Kirchweg (ohne Turnhallenfläche etwa 25 Wohneinheiten) errechnen.

Wegen der nördlich an das Grundstück Rehmer Feld angrenzend geplanten Spielfläche (Bebauungsplan Nr.1255) wäre aus Sicht der Spielplatzversorgung der Standort Rehmer Feld für eine Wohnbebauung zu bevorzugen.

Allerdings ist ausdrücklich zu betonen, dass es sich hierbei um noch nicht abschließende Annahmen handelt. Die endgültigen Entscheidungen müssen auf der Grundlage eines auszuarbeitenden städtebaulichen Konzeptes und im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens getroffen werden.

Schulfachliche Betrachtung

Im Zuge der Schulstrukturereform 2004 ist es möglich, auf die schulische Nutzung der Raumkapazität (15 Allgemeine Unterrichtsräume, 9 Fachunterrichtsräume, 2 Sporthallen) der bisherigen OS Rehmer Feld zu verzichten. Im Rahmen der vom Rat geforderten Abwägung, ob es vorteilhaft sein könnte, die Grundschule Groß-Buchholzer Kirchweg (20 Allgemeine Unterrichtsräume, 3 Fachunterrichtsräume, 1 Sporthalle) ins Gebäude Rehmer Feld wechseln zu lassen, ist auch zu prüfen, welche Gründe unabhängig vom Sanierungsbedarf der Gebäude für einen möglichen Umzug sprechen.

Das Schulgebäude Rehmer Feld ist um 230 m² größer als der heutige Grundschul-Standort, was sich in der Existenz der zweiten Turnhalle ausdrückt. Auch wenn der Fachraumbestand in der bisherigen OS hier einen höheren Anteil ausmacht, wäre die heutige Anzahl von GS-Klassen (16 Klassen und 1 Schulkindergarten) auch im Rehmer Feld unterzubringen.

Ein geringes Anwachsen der Zahl der GS-Klassen, das nach der geplanten Auflösung der GS in den Sieben Stücken nicht auszuschließen ist, kann auch im bisherigen OS-Gebäude verkraftet werden, vermutlich jedoch nur nach Umnutzung von Fachunterrichtsräumen, was mit zusätzlichen Kosten verbunden ist. Dagegen steht am Standort Groß-Buchholzer Kirchweg bei einem solchen Anstieg der Zahl der Klassen der Bunker als Raumreserve ohne Umbaubedarf zur Verfügung.

Es sind keine Gründe erkennbar, die einen Grundschulunterricht im Gebäude der OS gegenüber der heutigen Situation im Groß-Buchholzer Kirchweg besser ermöglichen würden.

Stattdessen ist zu sagen, dass gerade wegen der langjährigen Grundschulpraxis im Groß-Buchholzer Kirchweg das Gebäude hier "grundschulgerecht" ausgestaltet ist. Diese Beschreibung gilt ebenfalls für das Außengelände. Dazu kommt, dass die Verlagerung der GS in die Schulanlage OS Rehmer Feld Umzugsaufwand und -kosten erfordern würde.

Die beiden Schulstandorte liegen so nahe beieinander, dass eine differenzierte Betrachtung der Schulwegsituation nicht erforderlich ist.

Verlagerung des Hortes/Soziale Gruppenarbeit

In einem Nebengebäude des Sportbereiches der Schule "Rehmer Feld" befindet sich eine Hortgruppe mit 20 Plätzen. Diese Hortgruppe wird durch die Arbeiterwohlfahrt, Kreisverband Hannover, als Außengruppe der Kindertagesstätte Kapellenbrink 12 geführt. Es wird vorgeschlagen, diese Hortgruppe in das Hauptgebäude der Kindertagesstätte Kapellenbrink zu verlagern. Diese Maßnahme würde zu einem Verlust von 25 Kindergartenplätzen (1 Gruppe) in der Kindertagesstätte Kapellenbrink führen. Diese

Platzkapazitäten sollen deshalb zusätzlich in das Angebot der in Planung befindlichen Kindertagesstätte im "Henriettenviertel", Gehägestraße aufgenommen werden. Hierzu wird die Verwaltung zeitnah eine gesonderte Beschlussempfehlung vorlegen.

Für die im gleichen Gebäude angebotene Soziale Gruppenarbeit muss zeitnah ein Alternativstandort (3 größere Räume mit einem Außengelände) angeboten werden.

Sportfachliche Betrachtung

Die Sporthallen Rehmer Feld (378 qm bzw. 216 qm Fläche) werden z.Z. 58,5 Stunden pro Woche außerschulisch genutzt, wovon einige Nutzungen sich auf die Wintersaison (Oktober bis April) beschränken. Von diesen 58,5 Stunden werden 46,5 Stunden von Sportvereinen und 12 Stunden von sonstigen Nutzern (z.B. Kita) genutzt. Von den 46,5 Stunden entfallen 26 Stunden auf den stadtteilbezogenen Verein MTV Groß Buchholz.

Die Sporthalle Groß-Buchholzer Kirchweg (288 qm Fläche) wird außerschulisch ausschließlich vom MTV Groß Buchholz genutzt. Der Verein hat diese Sporthalle für 26,5 Stunden pro Woche angemietet.

Wünschenswert wäre aus Sicht des hannoverschen Sports der Erhalt aller drei Sporthallen. Ein separater Erhalt der Sporthallen ist unabhängig von der Frage eines potentiellen Betreibers und den späteren Betriebskosten nur mit hohem Kostenaufwand möglich, so dass diese Variante nicht vorgeschlagen wird. Wirtschaftlich am sinnvollsten ist es, den

Standort Rehmer Feld aufzugeben, obwohl dies für den hannoverschen Sport vom Nutzungsumfang her die schlechteste Lösung ist. Die Verwaltung ist aber der Auffassung, dass der Verlust dieser Sporthallen wie folgt aufgefangen werden kann:

Ab Sommer 2004 steht an der IGS Kronsberg eine neue Dreifeld-Sporthalle mit Tribüne zur Verfügung. Außerdem wird in naher Zukunft in Linden in der Petristraße eine ca. 400 qm große Sporthalle gebaut. Mit diesen Hallen kann der Bedarf nach Aufgabe des Schulstandortes Rehmer Feld gesamtstädtisch gesehen abgedeckt werden. Problematisch sind dabei die Angebote des MTV Groß-Buchholz im Kinder- und auch Jugendbereich in den Sporthallen Rehmer Feld, da für diese Altersgruppen wohnortnahe Angebote gemacht werden müssen. Hier muss der Stadtsportbund, der für die Vergabe der außerschulischen Hallenzeiten zuständig ist, in Zusammenarbeit mit dem Verein Lösungen finden, z.B. die Verlagerung von nicht stadtteilgebundenen Angeboten anderer Nutzer aus anderen Sporthallen im betreffenden Stadtteil in andere Stadtteile Hannovers. Dies wird sicherlich nicht einfach, aber nach Einschätzung der Verwaltung doch machbar sein. Es ist deshalb davon auszugehen, dass auch Nutzer anderer Sporthallen in dem Stadtteil von der Aufgabe der Sporthallen Rehmer Feld betroffen sein werden.

Abwägung

Insgesamt läßt sich im Vergleich beider Schulen feststellen, dass das Gebäude Rehmer Feld umgehend grundlegend saniert werden müsste, während die Schule Groß-Buchholzer Kirchweg mit dem üblichen Mitteleinsatz für bauliche Unterhaltung über mehrere Jahre gehalten werden könnte.

Die Aufgabe und Vermarktung des Schulstandortes Rehmer Feld erspart kurzfristig notwendige Gebäudesanierungskosten in Höhe von 2.100.000 Euro. Hinzu kommt der Sanierungsbedarf für das Außengelände von (geschätzt) 300.000 Euro. Die Veräußerung läßt einen Verkaufserlös von 2.400.000 Euro erwarten.

Die Aufgabe und Vermarktung des Schulstandortes Groß-Buchholzer Kirchweg erspart bis zu einer mittelfristig notwendigen Grundsanierung lediglich den Mittelansatz für die übliche bauliche Unterhaltung sowie für die Sanierung des Außengeländes (geschätzt 230.000 €) und läßt einen Verkaufserlös von 1.920.000 Euro erwarten.

Deshalb schlägt die Verwaltung die Aufgabe und die Vermarktung des Standortes Rehmer Feld einschließlich Sportbereich vor.

17
Hannover / 17.05.2004