

Sitzungsvorlage für die Samtgemeinde Elm-Asse

Beratungsfolge	Öffentlichkeits- status	Aufgabe
Ausschuss für Bauwesen, öffentliche Einrichtungen und Feuerwehrwesen	öffentlich	Vorberatung
Samtgemeindegremium	nicht öffentlich	Vorberatung
Samtgemeinderat Elm-Asse	öffentlich	Entscheidung

Betr.: Umbau des Schulzentrums Remlingen: Zustimmung zur Vorplanung

Beschlussvorschlag:

- a) **Der Rat der Samtgemeinde Elm-Asse stimmt der vorliegenden Vorplanung zur Nachnutzung des Schulzentrums Remlingen zu.**

- b) **Der Rat der Samtgemeinde Elm-Asse spricht sich für die Umsetzung der Variante A aus. Gleichzeitig wird das Planungsbüro Nentwig Notbohm Kisser GbR, Hamburg/Isernhagen, gemeinsam mit den weiteren beteiligten Fachplanungsbüros beauftragt, die Entwurfsplanung auf Grundlage der Variante A weiter auszuarbeiten.**

Berichtersteller/in:

Begründung:

Mit der Ratsdrucksache RDS SG 2/108 wurde erstmals umfassend über die Nachnutzung des Schulzentrums Remlingen beraten. Hintergrund war das Auslaufen des Schulzweiges der Haupt- und Realschule zum Schuljahr 2022/2023. Bereits seinerzeit bestand Einigkeit darüber, dass eine sinnvolle Nachnutzung der Gebäudeteile erforderlich ist. In diesem Zusammenhang wurde bereits die grundsätzliche Idee verfolgt, die Kindertagesstätte Sonnenschein perspektivisch im Bereich des Schulzentrums unterzubringen, da das bisherige Kita-Gebäude in Remlingen erhebliche bauliche Defizite aufweist.

Mit der Ratsdrucksache RDS SG 2/152 wurde die Thematik weiter konkretisiert. Hierbei wurde unter anderem dargestellt, dass im Rahmen der weiteren Planungen ein Wirtschaftlichkeitsvergleich unterschiedlicher Varianten vorzunehmen ist. Darüber hinaus wurde die Verwaltung beauftragt, die technischen Planungen voranzutreiben. Mit der Ratsdrucksache RDS SG 2/236 erfolgte anschließend die Vergabe der Planungsleistungen für den Umbau des Schulzentrums Remlingen an das Planungsteam bestehend aus den Büros Nentwig Notbohm Kisser GbR nebst Fachplaner.

Im Anschluss daran hat das Planungsteam gemeinsam mit der Samtgemeindeverwaltung, der Schulleitung der Grundschule sowie der Leitung der Kindertagesstätte umfangreiche Bestandsaufnahmen und Analysen durchgeführt. Hierzu gehörten insbesondere Gebäudebegehungen, die Untersuchung der baulichen Substanz, funktionale Betrachtungen der Nutzungsmöglichkeiten sowie erste konzeptionelle Planungen.

Zur weiteren Begleitung des Projektes wurde eine Arbeitsgruppe eingerichtet. Dieser Arbeitsgruppe gehörten Vertreter der Verwaltung, der Grundschule, der Kindertagesstätte sowie zwei Vertreter der Fraktionen an. Hier wurden die durch das Planungsteam erarbeiteten Varianten intensiv beraten und bewertet.

Im Ergebnis hat sich die Arbeitsgruppe einvernehmlich für die Variante A ausgesprochen.

Die Variante A bietet aus Sicht der Arbeitsgruppe, der Verwaltung sowie insbesondere der Grundschule und Kindertagesstätte die besten Voraussetzungen für eine langfristig funktionale und wirtschaftliche Nutzung des Standortes. Sowohl die Kindertagesstätte als auch die Grundschule können hierbei sinnvoll und dauerhaft in einem gemeinsamen Bildungscampus untergebracht werden. Gleichzeitig bleiben beide Nutzungsbereiche räumlich ausreichend voneinander getrennt, sodass insbesondere die Anforderungen an einen geschützten und eigenständigen Kita-Bereich erfüllt werden können.

Darüber hinaus sieht die Variante A den Rückbau des Gebäudeteils H vor. Dieser Gebäudeteil weist erhebliche bauliche Mängel auf. Insbesondere bestehen im Kellerbereich massive Feuchtigkeitsprobleme. Aufgrund des Alters und des baulichen Zustandes wäre eine wirtschaftliche Sanierung nur mit erheblichem finanziellem Aufwand möglich. Aus Sicht des Planungsteam Nentwig Notbohm KisserGbR und der Verwaltung ist ein Erhalt dieses Gebäudeteils daher nicht sinnvoll.

Zusätzlich eröffnet die Variante A die Möglichkeit, einen eigenständigen Bürokomplex abzutrennen. Aufgrund der vorhandenen verkehrlichen Erschließung könnte dieser Bereich künftig separat vermietet oder anderweitig genutzt werden. Hierdurch könnten zusätzliche Einnahmen generiert werden.

Auch die Variante B wurde betrachtet. Gegenüber der Variante A ergeben sich jedoch funktionale sowie wirtschaftliche Nachteile. So könnte im Bereich der Kindertagesstätte lediglich der Krippenbereich im Erdgeschoss untergebracht werden, während die Gruppenräume für den Kindergarten im Obergeschoss vorgesehen werden müssten. Dies wird insbesondere unter brandschutztechnischen Gesichtspunkten kritisch bewertet. Darüber hinaus führen die unterschiedlichen Höhenniveaus innerhalb des Gebäudekomplexes zu einem erhöhten technischen Aufwand, sodass unter anderem zwei Aufzugsanlagen erforderlich wären. Im Gebäudeteil H müsste zusätzlich ein neuer Aufzugsschacht nebst Anlage hergestellt werden, um sämtliche Geschosse miteinander zu verbinden, wohingegen bei der Variante A der bereits vorhandene Aufzugsschacht im Gebäudeteil G weiter genutzt werden kann. Wie bereits dargestellt, würde zudem der Gebäudeteil H mit den bekannten Feuchtigkeitsproblemen erhalten bleiben, wodurch langfristige Risiken hinsichtlich möglicher Sanierungs- und Unterhaltungskosten bestehen. Insgesamt wurde die Variante B daher als weniger wirtschaftlich und weniger zweckmäßig bewertet als die Variante A.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung wird entsprechend der Forderung aus der RDS SG 2/152 auch ein Wirtschaftlichkeitsvergleich der unterschiedlichen Varianten vorbereitet. Dieser wird vom beauftragten Planungsteam in Zusammenarbeit mit der Kämmerei erstellt und nachgereicht bzw. in der Sitzung vorgestellt. Ein Vergleich der Investitionskosten wurde bereits erarbeitet und ist der Ratsdrucksache beigelegt.

Neben den Varianten innerhalb des bestehenden Gebäudekomplexes wurde hierbei auch die Variante C betrachtet. Diese sieht keinen gemeinsamen Bildungscampus vor, sondern einen Ersatzneubau der Kindertagesstätte als eigenständige Lösung. Die Untersuchung hat gezeigt, dass diese Variante sowohl hinsichtlich der Investitionskosten als auch im Hinblick auf die funktionalen und organisatorischen Synergien deutlich weniger vorteilhaft ist.

Darüber hinaus würde die Umsetzung der Variante C erhebliche zusätzliche finanzielle Belastungen für die Samtgemeinde Elm-Asse mit sich bringen. Im Rahmen der Verhandlungen mit dem Landkreis Wolfenbüttel wurde die Reduzierung beziehungsweise teilweise Ablösung der ursprünglich vorgesehenen Ausgleichszahlung ausdrücklich an die Bedingung geknüpft, dass das Schulzentrum als gemeinsamer Bildungscampus weiterentwickelt wird. Bei Umsetzung der Variante C würde diese Grundlage entfallen, so dass die Samtgemeinde Elm-Asse die bislang reduzierte Ablösesumme in voller Höhe von weitere 750.000 € leisten müsste.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass der derzeitige Standort der Kindertagesstätte nicht Bestandteil des festgelegten Städtebaufördergebietes ist. Eine Förderung der geplanten Maßnahmen aus Mitteln der Städtebauförderung wäre für diesen Standort daher nicht möglich. Dies hätte zur Folge, dass die für den Umbau beziehungsweise die Herichtung des Kindertagesstättenbereiches vorgesehenen Fördermittel in Höhe von bis zu 2 Mio. Euro nicht in Anspruch genommen werden könnten.

Auch aus diesen Gründen stellt die Variante A die wirtschaftlich sinnvollste sowie langfristig tragfähigste Lösung dar.

Dirk Neumann

Anlagen:

-Investitionskostenvergleich der verschiedenen Varianten