

		AZ:	60.2 C.-P. Hillebrand
--	--	-----	-----------------------

Mitteilung-Nr.: 0479/2013/MV

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Schul-, Kultur- und Sportaus- schuss	14.09.2017	Ö	Kenntnisnahme
Ratsversammlung	26.09.2017	Ö	Kenntnisnahme

Betreff:

**Wilhelm-Tanck-Schule - Erweiterung
Antrag der SPD-Rathausfraktion vom
09.03.2017 und Antrag der CDU-
Rathausfraktion vom 19.05.2017**

Begründung:

A) Antrag SPD Rathausfraktion:

Mit Antrag der SPD-Rathausfraktion vom 09.03.2017 wurde die Verwaltung beauftragt, „schnellstmöglich zu prüfen, unter welchen Voraussetzungen die bestehenden räumlichen Engpässe der Wilhelm-Tanck-Schule durch einen Neubau direkt an der Schule beseitigt werden können.

Ziel soll es sein, der Schule alle notwendigen Klassen-, Gruppen- und Nebenräume an einem Standort zur Verfügung zu stellen.“

Die Verwaltung hat dazu ein Raumprogramm für eine 3-zügige Gemeinschaftsschule als offene Ganztagschule erstellt, das in der Ratsversammlung am 18.07. beschlossen wurde. In dem Raumprogramm wird ein Fehlbedarf von 1.236,00 m² Nutzfläche ausgewiesen.

Um die Voraussetzungen für einen Neubau direkt an der Schule zu prüfen, hat die Verwaltung der Planung einen Neubau eines Klassentraktes mit insgesamt 19 Klassen und 9 Differenzierungsräumen zu Grunde gelegt. Der Neubau würde alle Klassen- und Differenzierungsräume beinhalten. Alle anderen Fach-, Neben- und Verwaltungsräume sowie die Räume des offenen Ganztags würden in den Bestandsräumen des Altbaus und des Fachklassentraktes verbleiben.

Nach einer ersten Hochrechnung auf Basis der statistischen Kostenkennwerte nach BKI wäre mit Neubaukosten in einer Größenordnung von ca. 5 Mio. Euro (Kostenbasis 2016) zu rechnen. Evtl. erforderliche Umbaumaßnahmen im Altbau sind in dieser Kalkulation unberücksichtigt.

Haushaltsmittel sind bisher nicht in der Haushaltsplanung berücksichtigt.

Der Neubau könnte in 3-geschossiger Bauweise auf das angrenzende freie Grundstück Färberstraße 29 und unter Inanspruchnahme von Teilen des Schulhofes entstehen. Das bestehende außenliegende WC-Gebäude müsste zurückgebaut werden. Die Schülertoiletten wären zusätzlich im Neubau unterzubringen. Die nord-westliche Baumreihe des Schulhofes wäre teilweise zu entfernen. Der Neubau, wie auch das Entfernen der Baumreihe, bedürften einer denkmalrechtlichen und baurechtlichen Prüfung. Für die Planung und die Baudurchführung ist mit einem Zeitraum von ca. 2 Jahren zu rechnen.

Mit dem Antrag der SPD-Rathausfraktion wurde die Verwaltung weiterhin beauftragt *„eine mögliche teilweise Gegenfinanzierung durch den Verkauf bzw. die Vermietung der Helene-Lange-Schule in die Prüfung einzubeziehen“*.

Umnutzungen von denkmalgeschützten Gebäuden sind in der Regel mit sehr hohem Investitionsbedarf verbunden. Bei den zuletzt durch die Stadt Neumünster veräußerten denkmalgeschützten Gebäuden wurden daher Verkaufspreise erzielt, die sich am Bodenwert orientierten, oder sie wurden gegen einen symbolischen Preis und einer Instandhaltungsverpflichtung veräußert. In Bezug auf die Möglichkeit des Verkaufs wurde nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss daher für die Gegenfinanzierung der optimale Fall einer Verkaufsmöglichkeit zum Bodenpreis angenommen.

Unter dieser Maßgabe könnte nach dem Bodenwert ein Verkaufspreis zwischen 860.000 Euro und 1,0 Mio. Euro erzielt werden. Darüber, ob für die Veräußerung eines denkmalgeschützten Schulgebäudes in Neumünster ein Markt besteht, kann keine Feststellung getroffen werden. Eine Vermietung des Schulgebäudes ist auf Grund der begrenzten Nutzungsalternativen und mangelnder Nachfrage nach Anmietung von Schulgebäuden als nicht geeignet angesehen worden.

B) Antrag CDU Rathausfraktion:

Mit Antrag der CDU-Rathausfraktion vom 19.05.2017 hat die Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 13.06. die Verwaltung weiterhin beauftragt, zu prüfen, *„welche der nachfolgenden Varianten zum Schulstandort Wilhelm-Tanck-Schule die wirtschaftlich sinnvollste Lösung ist:*

- 1. Neubau von notwendigen Klassengruppen und Nebenräumen nahe dem Gelände der Schule oder*
- 2. die Nutzung der vorhandenen Räumlichkeiten der Helene-Lange-Schule in unmittelbarer Nähe.*

Gleichzeitig soll dargestellt werden, ob ausreichende Grundstücksflächen tatsächlich zur Verfügung stehen und wann frühestens eventuell Neubauten für den Schulbetrieb bereitstehen würden.“

Der Bewertung vorzuschicken ist, dass davon ausgegangen wird, dass bei der Nutzung beider Standorte kein zusätzlicher Neubaubedarf besteht. Die Standorte Wilhelm-Tanck-Schule und Helene-Lange-Schule verfügen zusammen über 33 Klassenräume und 4 Differenzierungsräume. Dem steht ein Bedarf nach Raumprogramm von 19 Klassen und 9 Differenzierungsräumen und einem Raum für Inklusion gegenüber. Die erforderlichen Fachräume sind doppelt vorhanden. Bei Nutzung beider Standorte kann nach einer ersten überschlägigen Betrachtung davon ausgegangen werden, dass auch der sonstige im Raumprogramm ausgewiesene Raumbedarf gedeckt werden kann.

Zur Bewertung der Wirtschaftlichkeit wurde neben dem Investitionsbedarf für einen Neubau an der Wilhelm-Tank-Schule, der bestehende Investitionsbedarf an der Helene-Lange-Schule und die eingesparten Betriebskosten bei einer möglichen Veräußerung der Helene-Lange-Schule ermittelt. Danach steht einem Investitionsbedarf von ca. 5.0 Mio. Euro für einen Neubau an der Wilhelm-Tank-Schule ein anstehender Investitionsbedarf von ca. 600.000 bis 700.000 Euro für die Erneuerung der Fenster und die Beseitigung von Brandschutzmängeln an der Helene-Lange-Schule gegenüber.

Die Betriebskosten könnten durch die Zusammenlegung der Schule an einem Standort nach Betriebskostenabrechnung 2016 um jährlich ca. 128.000 Euro gesenkt werden.

Umbaukosten für Bestandsräume in der Helene-Lange-Schule oder der Wilhelm-Tanck-Schule können ohne nähere Konzeption für keine der beiden Varianten benannt werden und sind bei den Kalkulationen nicht berücksichtigt.

Den Neubaukosten an der Wilhelm-Tanck-Schule wären weiterhin theoretisch mögliche Veräußerungserlöse in Höhe von 860.000 Euro bis 1 Mio. Euro gegenzurechnen. Sollte das Schulgebäude der Helene-Lange-Schule nicht zu veräußern sein, wäre es weiterhin als Baudenkmal von der Stadt Neumünster zu erhalten und zu unterhalten oder müsste mit erheblichem Aufwand für eine andere Nutzung umgebaut werden.

Zur Frage der ausreichenden Grundstücksfläche wurde bereits unter Punkt A) festgestellt, dass die Bebauung nach einer ersten Einschätzung auf dem Grundstück Färber Str. 29 und unter Nutzung von Teilen des Schulhofes möglich ist, was aber mit einem weiteren Planungsstand baurechtlich und denkmalrechtlich näher zu prüfen wäre. Weitergehende Anforderungen z. B. nach zusätzlichen Stellplätzen ließen sich auf dem Grundstück allerdings nur schwer realisieren.

Eine zeitliche Umsetzung bedürfte unter Berücksichtigung von Planungs- und Genehmigungszeiträumen bis zur Fertigstellung ca. 2 Jahre.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass alle genannten Kosten nur eine Größenordnung wiedergeben und den Kosten keine näheren Planungen oder Raumanforderungen zu Grunde liegen. Zu bau- und denkmalrechtlichen oder bautechnischen Anforderungen können auf dieser Basis noch keine Aussagen getroffen werden. Bei allen genannten Kosten kann es bei einer Realisierung zu deutlichen Abweichungen kommen.

Im Auftrag

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat