

Vermietung der Grundschule Ostendorf an das Studienseminar

Das Studienseminar ist seit geraumer Zeit auf der Suche nach neuen Räumen in Helmstedt, da das bisherige Mietverhältnis im Kloster St. Marienberg aufgrund der geplanten Umbaumaßnahmen im Jahr 2017 endet. Im Zuge der Diskussion um die Aufhebung der Grundschule Ostendorf hat die Verwaltung in Übereinstimmung mit dem Verwaltungsausschuss die GS Ostendorf als neuen Standort für das Studienseminar angeboten. Zuvor fanden weitere Vorschläge der Stadt Helmstedt, zum Beispiel DTA und Bahnhof, nicht die Zustimmung der Landesschulbehörde.

Die Verhandlungen mit der Landesschulbehörde waren im Februar 2015 fast abgeschlossen.
.....

Dies bedeutet, dass die Vermietung an das Studienseminars **wirtschaftlicher** ist, als die in der Haushaltskonsolidierung vorgesehene Verlegung des Archivs oder der Bücherei in den Schulkomplex St. Ludgeri/Ostendorf.

Mitte des Jahres 2015 teilte die Landesschulbehörde mit, dass die Absicht bestehe, Räume der früheren Bohnen-Klinik zu nutzen. Seitens der Stadtverwaltung wurde dieses Vorgehen begrüßt, da das beschriebene Ziel, den Standort des Studienseminars in der Kreisstadt Helmstedt zu erhalten, erreicht wird. Auch würde eine seit langem leer stehende große Immobilie wieder eine Funktion erhalten, was für die Stadt Helmstedt positiv ist.

Unerwartet hat sich im Dezember 2015 die Landesschulbehörde gemeldet mit dem Hinweis, dass mit dem Eigentümer der ehemaligen Klinik Bohnen keine Einigung erzielt wurde. Daher käme das Gebäude der GS Ostendorf für das Studienseminar wieder in Betracht.

Einholung von gutachterlichen Meinungen

In der Zwischenzeit hatte sich die Situation ergeben, dass in den Kellerbereichen der gelben und roten Gebäude der GS Ludgeri Feuchtigkeit in einem solchen Maß festgestellt wurde, dass Sanierungsarbeiten notwendig werden. Auslöser für die Feststellung waren die vorbereitenden Planungen für die Sanierung der Toilettenanlagen im roten Gebäude.

Ferner wurde im vergangenen Jahr die Tragkraft der Decken in den roten und gelben Ludgeri-Gebäuden betrachtet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sowohl das Archiv, als auch die Bücherei in den Gebäuden untergebracht werden können.

Als Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen dienten neben den eigenen Erkenntnissen, welche durch die laufende bauliche Betreuung der Objekte gewonnen wurden, vor allem zwei Gutachten aus dem Jahr 2015. Zum einen handelt es sich um ein Schadengutachten hinsichtlich der durchfeuchteten Kellerräume im roten Gebäude vom Sachverständigen Dipl.-Ing. Frank Kiekenap und zum anderen um eine Bauzustandsbewertung des roten und gelben Gebäudes von Herrn Prof. Dr. Danielewicz, welches schwerpunktmäßig die Statik beider Gebäude betrachtet, aber auch auf Aspekte der Bauphysik und des Brandschutzes eingeht. Zudem wurde bereits im Jahr 2011 ein Brandschutzkonzept für alle Schulgebäude des Komplexes beim Ingenieurbüro xxx in Auftrag gegeben, welches aber leider bis zum heutigen Tage nicht in seiner Endfassung vorliegt. Nichtsdestotrotz konnten durch die bisher mit Herrn xxx geführten Gespräche bereits diverse Feststellungen zu notwendigen brandschutztechnischen Schritten getroffen werden.

Für die Bewertung der Gesamtsituation hat die Verwaltung folgende Szenarien bautechnisch und finanziell näher betrachtet:

- 1) Fortführung der Nutzung des „gelben“ und „roten“ Gebäudes als Schulgebäude der Grundschule St. Ludgeri
- 2) Nutzung des „gelben“ oder „roten“ Gebäudes als Stadtarchiv bei Umzug der Grundschule St. Ludgeri in das vormalige Ostendorf-Gebäude
- 3) Vermietung des Ostendorf-Gebäudes an das Studienseminar

Vorbemerkungen:

Es handelt es sich bei den nachfolgend genannten Kosten um eine Grobkostenschätzung. Differenzen zu späteren Zahlen, welche sich aus tiefergehenden Planungsschritten ergeben, sind zu erwarten.

Bei der Ermittlung der Kosten wurden lediglich die aus fachlicher Sicht dringendsten Maßnahmen einbezogen. Diese beinhalten vor allem die Sicherheit der Gebäudenutzer in Hinsicht auf Brandschutz und Hygiene, als auch Anforderungen aus der Schulbaurichtlinie. Weitergehende Maßnahmen zur Reduzierung des sonstigen vorhandenen Sanierungsstaus wurden noch nicht berücksichtigt.

zu 1) Fortführung der Nutzung des gelben und roten Gebäudes als Schulgebäude der GS St. Ludgeri

Obwohl es sich bei den beiden betrachteten Gebäuden um höchst unterschiedliche Objekte handelt, sind die wesentlichen Probleme recht ähnlich gelagert, so dass die bauliche Ertüchtigung in vielen Punkten analog verlaufen würde.

In beiden Gebäuden befinden sich die Sanitäreinrichtungen im Kellergeschoss. Beide Häuser haben jedoch Mängel bei der Bauwerksabdichtung, so dass es in diesen Bereichen zu Feuchteschäden kommt, welche nachweislich Schimmelbildung zur Folge haben wird. Dies würde letztendlich zu einem kaum tragbaren hygienischen Zustand der Sanitärräume führen. Die Behebung dieser Problematik ist gemäß vorliegendem Gutachten nur durch umfangreiche Abdichtungsmaßnahmen und eine vollständige Erneuerung der Sanitäranlagen möglich.

Darüber hinaus ist die vorhandene Situation im gelben Gebäude ungünstig, da es für das gesamte Haus insgesamt lediglich drei Toiletten für Schüler und Lehrer gibt, was nach heutigen Maßstäben als unzureichend eingestuft werden kann. Ein weiteres Problem besteht in der nicht vorhandenen Trennung des Regen- und Abwassersystems, welches in den Kellern bei stärkeren Regenfällen regelmäßig zu Rückstauerscheinungen führt, welche die hygienische Situation noch weiter verschärft. Eine weitere Nutzung der Sanitäreinrichtungen im Keller wäre demnach mit einer entsprechenden Trennung und Ertüchtigung des Abwassersystems verbunden.

Die Umsetzung des Brandschutzkonzeptes beinhaltet neben den zentralen Brandschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Brandschutztüren, feuerhemmenden Decken, Einbau einer Brandmeldeanlage etc.) auch damit unmittelbar verbundene weitere

Leistungen, wie die Ertüchtigung von Elektro-/ Beleuchtungsanlagen, Elektroakustischen Anlagen (ELA) einschl. entsprechender Fachplanung.

Es entstehen für vorgenannte Punkte voraussichtlich folgende Kosten:

GS St. Ludgeri – rotes Gebäude:

▪ Sanierung Keller	132.000 €
▪ Sanierung Sanitäranlage	67.000 €
▪ Umsetzung Brandschutzkonzept	137.000 €
▪ Trennung Regen-/ Abwassersystem	36.000 €
▪ Planungsleistungen	<u>43.000 €</u>
Summe	<u>415.000 €</u>

GS St. Ludgeri – gelbes Gebäude:

▪ Sanierung Keller	119.000 €
▪ Sanierung Sanitäranlage	49.000 €
▪ Umsetzung Brandschutzkonzept	86.000 €
▪ Trennung Regen-/ Abwassersystem	21.000 €
▪ Planungsleistungen	<u>34.000 €</u>
Summe	<u>309.000 €</u>

Gesamtsumme rotes + gelbes Gebäude: 724.000 €

zu 2) Nutzung des gelben oder roten Gebäudes als Stadtarchiv bei Umzug der GS St. Ludgeri in das vormalige Ostendorf-Gebäude

Eine Alternative zu der in 1) genannten Nutzung wäre der Umzug der Grundschule St. Ludgeri in das Gebäude der jetzigen Grundschule Ostendorf.

Baulich müssten im sog. „Waschbetongebäude“ (der Begriff ergab sich aus der Fassadenansicht vor Dämmung des Hauses) unmittelbar keine größeren Veränderungen vorgenommen werden. Es bestehen hier zwar ebenfalls brandschutztechnische Mängel, diese sind aber vor allem auf Grund des vorhandenen zweiten Rettungswegs deutlich geringer als im roten und gelben Gebäude der jetzigen Ludgeri-Schule. Auch der sonstige Bauzustand kann als verhältnismäßig gut eingestuft werden, so dass im Wesentlichen nur einige Malerarbeiten vor einem Umzug der Schule als sinnvoll erachtet werden.

In diesem Kontext eröffnet sich wiederum die Möglichkeit einer anderweitigen Nutzung des roten und gelben Gebäudes. Als eine mögliche Option wurde dabei bislang der Umzug des Stadtarchivs in eines der beiden Gebäude genannt. Dies wäre insofern vorteilhaft, dass die bisher angefallenen Kosten für die Anmietung von externen Räumlichkeiten entfallen würden. Zur Aufnahme des Archivs sind mehrere bauliche Veränderungen durchzuführen.

Einerseits wäre eine statische Ertüchtigung der Decken des jeweiligen Gebäudes notwendig, da die anzusetzenden Nutzlasten für Archivräume höher ausfallen als für den bisherigen Schulbetrieb. Darüber hinaus werden ebenfalls Maßnahmen zu Ertüchtigung des Brandschutzes erforderlich. Durch den Eingriff in Decken und Wände werden zudem auch Renovierungsarbeiten unerlässlich.

Weniger problematisch wäre in diesem Fall jedoch die Situation in den feuchten Kellerräumen. Die dort vorhandenen Sanitäreinrichtungen könnten zurückgebaut und in deutlich reduzierter Form im jeweiligen Erdgeschoss der Gebäude angeordnet werden. Die Keller würden dann nur noch eine untergeordnete (Lager-)Funktion erfüllen und könnten prinzipiell in ihrem jetzigen Zustand belassen werden. Die in 1) aufgeführten Maßnahmen zur Gebäudeabdichtung und Kellersanierung könnten also bis auf Weiteres entfallen. Auch die Sanierung des Abwassersystems hätte keine vorrangige Priorität mehr.

Es entstehen für vorgenannte Punkte voraussichtlich folgende Kosten:

Ehem. GS Ostendorf – Waschbetongebäude:

▪ Malerarbeiten	10.000 €
▪ Sonstige Ausbesserungen	<u>5.000 €</u>
Summe	<u>15.000 €</u>

Die Umzugskosten wurden noch nicht ermittelt.

GS St. Ludgeri – rotes **oder** gelbes Gebäude:

Hinweis: die Kosten beziehen sich auf die Umnutzung eines der beiden Häuser. Die entstehenden Kosten wären für beide Objekte in etwa vergleichbar.

Maßnahmen zur Umnutzung des zweiten Gebäudes wurden hier nicht ermittelt. Es wäre denkbar, dieses zweite Gebäude der Grundschule St. Ludgeri auch nach einem Umzug für untergeordnete Zwecke zur Verfügung zu stellen, so dass hier unmittelbar keine größeren Baumaßnahmen erforderlich werden würden.

▪ Statische Ertüchtigung	100.000 €
▪ Maßnahmen Brandschutz	100.000 €
▪ Maler-/ Bodenbelagsarbeiten	30.000 €
▪ Rückbau Sanitäreinrichtung Keller	10.000 €
▪ Schaffung WC im EG	25.000 €
▪ Sanierung Beleuchtung/ Elt.-Anlage	50.000 €
▪ Planungsleistungen	<u>40.000 €</u>
Summe	<u>355.000 €</u>

Einsparung Fremdmiete für das Archiv pro Jahr: xxx

Gesamtsumme Waschbetongebäude + rotes **oder** gelbes Gebäude: 370.000 €

Die vorgenannten Arbeiten müssten vor dem Umzug des Stadtarchivs ausgeführt werden und würden mindestens sechs Monate zuzüglich entsprechendem Planungs- und Ausschreibungsvorlauf in Anspruch nehmen. Die Fertigstellung wäre nicht vor dem dritten Quartal 2017 realisierbar.

zu 3) Vermietung des Ostendorf-Gebäudes an Dritte

Eine weitere in Betracht gezogene Option ist die dauerhafte Vermietung des Waschbetongebäudes der ehemaligen GS Ostendorf an externe Interessenten. Im Folgenden wird der konkrete Fall der Vermietung des Objektes an das Studienseminar Helmstedt betrachtet.

Es entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Ehem. GS Ostendorf – Waschbetongebäude:

▪ Behinderten-WC	20.000 €
▪ Anpassung Außenbereich Inklusion	6.000 €
▪ Trockenbauarbeiten	15.000 €
▪ Elektroinstallation	8.000 €
▪ Malerarbeiten	20.000 €
▪ Anpassung 2. Fluchtweg 1. OG	10.000 €
▪ Abtrennung mit Fluchttür 1. OG	5.000 €
▪ Plattformlift im Treppenauge	<u>60.000 €</u>
Summe	<u>144.000 €</u>

Miteinnahme pro Jahr: xxx
Mieteinnahme in 10 Jahren: xxx

Mindestvertragslaufzeit: xxx

Zusammenfassung

Hier noch einmal die Zusammenstellung der baulichen Gesamtkosten für die betrachteten Varianten:

- 1) Fortführung der Nutzung des „gelben“ und „roten“ Gebäudes als Schulgebäude der Grundschule St. Ludgeri **=> 724.000 €**
- 2) Nutzung des „gelben“ oder „roten“ Gebäudes als Stadtarchiv bei Umzug der Grundschule St. Ludgeri in das vormalige Ostendorf-Gebäude (Kostensparnis pro Jahr xxx) **=> 370.000 €**
- 3) Vermietung des Ostendorf-Gebäudes an das Studienseminar HE Mieteinnahme pro Jahr: xxx **=> 144.000 €**

Die dargestellten Zusammenhänge machen deutlich, dass in den nächsten Jahren unabhängig von der Art der weiteren Nutzung erhebliche Kosten für bauliche Maßnahmen im Gebäudekomplex St. Ludgeri/ Ostendorf anfallen werden. Eine wirklich „preisgünstige“ Variante wird somit in keinem Fall zu erzielen sein, sofern die Gebäude weiterhin in Nutzung bleiben sollen. Dennoch ist festzuhalten, dass es deutliche finanzielle Unterschiede zwischen den betrachteten Varianten gibt.

In die grundsätzlichen Überlegungen muss auch die Anfrage des Landkreises auf die Unterbringung der drei Sprachheilklassen einbezogen werden, die sich derzeit noch an der Grundschule Lessingstraße befinden. Aus pädagogischer Sicht ist eine Unterbringung im Gesamtkomplex Ludgeri/Ostendorf sinnvoll. Jedoch werden auch hier mittelbar investive Kosten notwendig. Im Gegenzug erstattet der Landkreis Helmstedt für drei genutzte Unterrichtsräume der Stadt Helmstedt bisher pro Jahr rund xxx € als Raummiete.

In der Würdigung aller vorliegenden Fakten unterbreitet die Verwaltung folgende Grundsatzbeschlüsse:

Beschlussvorschlag:

- 1) Eine Vermietung des Gebäudes der GS Ostendorf an das Studienseminar wird abgelehnt. Die Verwaltung ist bei der Suche nach einem Standort für das Studienseminar der Landesschulbehörde weiterhin behilflich.
- 2) Die Grundschule St. Ludgeri zieht zum neuen Schuljahr 2016/2017 in das bisherige Gebäude der Grundschule Ostendorf.
- 3) Die Verwaltung untersucht weitere alternative Standorte für die Unterbringung des Archivs/Bücherei, zum Beispiel im Helmstedter Bahnhof.
- 4) Die Verwaltung prüft die Unterbringung der Sprachheilklassen im Gebäudekomplex Ludgeri/Ostendorf. Vor einer möglichen Vermietung an den Landkreis wird der VA erneut beteiligt.
- 5) Die weiteren Sanierungsschritte in den bisherigen Gebäuden der GS St. Ludgeri werden weiter verfolgt, wenn Klarheit über die Frage der Nachnutzung besteht.

Wittich Schobert
Bürgermeister