

|  |                   |                         |
|--|-------------------|-------------------------|
| <b>Sitzung/Gremium</b>   | <b>am:</b>        |                         |
| Ausschuss für Bauen und Mobilität, Katastrophen- und Feuerschutz | <b>20.09.2023</b> | <b>öffentlich</b>       |
| Kreisausschuss des Landkreises Friesland                         | <b>27.09.2023</b> | <b>nicht öffentlich</b> |
| Kreistag des Landkreises Friesland                               | <b>04.10.2023</b> | <b>öffentlich</b>       |

**Bezeichnung des Beratungsgegenstandes:**

**Vorstellung der möglichen Sanierungsvarianten der IGS Friesland-Süd anhand einer Machbarkeitsstudie zur Bestimmung der wirtschaftlichsten Lösung**

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt die Planung zur Umsetzung, der in der Variante 2 beschriebenen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an IGS Friesland-Süd, wie in der Vorlage beschrieben, fortzusetzen.

|  |   |   |        |  |            |              |
|--|---|---|--------|--|------------|--------------|
| <b>Finanzielle Auswirkungen:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein  |   |   |        |  |            |              |
| Gesamtkosten der Maßnahmen (ohne Folgekosten)  | Direkte jährliche Folgekosten                         | <b>Finanzierung:</b><br>Eigenanteil                      objektbezogene Einnahmen   |        | Sonstige einmalige oder jährliche laufende Haushaltsauswirkungen |            |              |
| € 16.500.000   | € XXXX  | € 16.500.000  | € XXXX | € XXXX   |            |              |
| <b>Erfolgte Veranschlagung:</b> <input checked="" type="checkbox"/> ja, mit 5.500.000 € in der mittelfristigen Planung <input type="checkbox"/> Nein   |   |   |        |  |            |              |
| im <input type="checkbox"/> Ergebnishaushalt <input checked="" type="checkbox"/> Finanzhaushalt    Produkt- bzw. Investitionsobjekt: I1.210008.500     |   |   |        |  |            |              |
| Vorlage betrifft die demografische Entwicklung: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein<br>Falls ja, in welcher Art: XXXX |   | Vorlage hat negative Auswirkungen auf Klimaschutz: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein<br>Bei <input checked="" type="checkbox"/> ja: Nähere Erläuterung der Auswirkung in Begründung<br>Vorlage hat positive Auswirkungen auf Klimaschutz: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein<br>Bei <input checked="" type="checkbox"/> ja: Handlungsfeld: Energieeinsparung in Liegenschaften |        |  |            |              |
| Vorlage bezieht sich auf<br>XXX  | MEZ Nr. 2<br><br>Titel: Erziehung und Bildung stärken | HSP Nr. 2.07.01<br><br>Titel: Fortsetzung der Sanierung und Instandhaltung der Schulgebäude   |        |  |            |              |
| <b>Sachbearbeiter/in</b><br>gez. Neuhaus<br>Fachbereichsleiter/in  |   | <b>Sichtvermerke:</b><br>gez. Dr. Dehrendorf    gez. Rocker                      gez. Ambrosy<br>Dezernent/in                      Kämmerei                      Landrat  |        |  |            |              |
| <b>Abstimmungsergebnis:</b>  |   |   |        |  |            |              |
| <b>Fachausschuss</b>   | einstimmig  | Ja:   | Nein:  | Enth.:   | Kts. gen.: | abw. Beschl. |
| <b>Kreisausschuss</b>  | einstimmig  | Ja:   | Nein:  | Enth.:   | Kts. gen.: | abw. Beschl. |
| <b>Kreistag</b>  | einstimmig  | Ja:   | Nein:  | Enth.:   | Kts. gen.: | abw. Beschl. |

### **Begründung:**

Seit ihrer Errichtung in den 1960 und 1970er Jahren wurden die Schulgebäude an den zwei Standorten Kronshausen 6 und Westerende 2 in Zetel für verschiedene Schulformen genutzt. Seit dem Schuljahr 2014/15 befindet sich die IGS Friesland Süd in diesen Gebäuden.

Entsprechend dem Gebäudealter besteht ein erheblicher Sanierungs- und Modernisierungstau aus energetischer-, brandschutztechnischer- und bautechnischer Sicht. Teilweise sind noch Decken-, Wand und Bodenbeläge aus der Errichtungsphase vorhanden.

Die Elektro-, Heizungs- und Sanitäreanlagen entsprechen nicht mehr den heutigen baulichen, energetischen und sicherheitstechnischen Anforderungen. Zudem sind der Schallschutz sowie die Raumakustik in vielen Bereichen der Gebäude als mangelhaft zu bewerten. Auch das EDV-Netz ist unzureichend und ist behelfsmäßig größtenteils durch eine WLAN-Anbindung gewährleistet. Ferner ist eine barrierefreie Nutzung aller Schulgebäude zur jetzigen Zeit nicht möglich. Durch diese baulichen Mängel wird die Unterrichtsqualität eingeschränkt und überdies verursacht das Gebäude vergleichsweise hohe Betriebskosten (Reparaturen, Energieverbräuche usw.)

Ausgenommen von dem Sanierungstau ist die Gemeinsam mit der Gemeinde Zetel und dem Landkreis, zur Zeiten der Haupt- und Realschule, errichtete Bibliothek und der Jugendtreff sowie die Mensa. Letztere sollte jedoch aufgrund der jetzigen Schulform auf ihren Anpassungsbedarf hin geprüft werden (mehr Ganztage).

Auch die räumlichen Strukturen in den Gebäuden entsprechen nicht dem pädagogischen Konzept einer IGS. Der Unterricht an einer Gesamtschule findet in weiten Teilen aufgrund des Kurssystems klassenübergreifend statt. Daher ist es wichtig, dass die Jahrgänge organisatorische und räumliche Einheiten bilden.

Zurzeit findet der Unterricht der Stufen 5 und 6 im Gebäude der ehemaligen Orientierungsstufe statt, der Unterricht der Klasse 7 und 8 im vorderen Hauptgebäude und der Unterricht der Klassen 9 und 10 in der ehemaligen Außenstelle Westerende. Es bleibt dennoch nicht aus, dass die Schüler\*innen alle Gebäude aufsuchen müssen, um Fachunterricht wahrzunehmen oder die Mensa zu besuchen, was entsprechende Wegezeiten in Anspruch nimmt.

In diesem Zusammenhang hat die Schulleitung mit Unterstützung der Schulbauberatung der Niedersächsischen Landesschulbehörde eine Raumbedarfsanalyse inklusive des pädagogischen Konzeptes (siehe Anlage) erarbeitet.

Der sanierungsbedürftige Zustand der beiden Schulstandorte hat Anlass gegeben eine Machbarkeitsstudie durchzuführen. Mit dieser Studie oder auch „Phase 0“ hat die Verwaltung das Architektur- und Ingenieurbüro Piltz & Berends aus Jever in Form einer Machbarkeitsstudie zur Bestimmung der wirtschaftlichsten Lösung beauftragt. Unter Beachtung des Raumbedarfskonzeptes der Schule hat das beauftragte Büro verschiedene Untersuchungsvarianten (siehe Anlage) mit Flächennachweisen, Planunterlagen und Kostenschätzungen gegenübergestellt.

Folgende drei Varianten sind in der Machbarkeitsstudie untersucht worden:

1. Erhalt beider Schulstandorte in Zetel – mit umfassender Generalsanierung
2. Konzentration am Schulstandort „Kronshausen“ – Generalsanierung + Anbau
3. Konzentration am Schulstandort „Kronshausen“ – kompletter Neubau

Bei den geplanten Umbau- und Neubaumaßnahmen sind die aktuellen Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und DIN-Vorschriften beachtet worden;

## **Zusammenfassung**

**Variante 1:** Beibehaltung beider Standorte mit energetischer,- brandschutztechnischer und barrierefreier Sanierung im Bestand

Die Variante 1 umfasst im Bestand die größte Fläche. Es fehlen aber trotzdem Räume mit rund 900m<sup>2</sup> Gesamtfläche (inkl. Zuschauerraum). Einige Räume in der Verwaltung sind dagegen auf Grund der Entfernung der beiden Standorte doppelt vorhanden. Die Klassenräume der Jahrgänge 7, 8 und 9 befinden sich auf unterschiedlichen Geschossebenen, sodass der gewünschte Sichtbezug von der gemeinsamen Erschließungsfläche fehlt und somit die Aufsicht nicht gewährleistet werden kann. Des Weiteren fehlt die räumliche Nähe zu den Kurs- und Differenzierungsräumen. Die Funktionalität ist eingeschränkt und das pädagogische Konzept ist nur begrenzt umsetzbar.

Durch den Einbau von Aufzügen können die einzelnen Geschosse barrierefrei genutzt werden. Vier Klassenräume im EG Hauptgebäude (JG 7+8) sind trotz der Aufzüge nicht barrierefrei zu erreichen. Hier muss eine Rampe die zwei Stufen ersetzen.

Für die Variante 1 ist in der weiteren Betrachtung eine Brandschutzmängelanalyse bezüglich der beiden Schulstandorte aufzustellen, dass in einem detaillierten Brandschutzkonzept Berücksichtigung findet. In der Kostenaufstellung der Variantenbetrachtung sind daher nur augenscheinliche Mängel erfasst. Zudem können zum jetzigen Zeitpunkt der Betrachtung auch keine Kostenansätze für eine mögliche Schadstoffsanierung ermittelt werden.

### Möglicher Bauablauf:

- Stufenweise Sanierung der einzelnen Gebäude.
- prov. Klassencontainer sind jeweils für ein Gebäude bzw. nur für die Jahrgänge des sanierten Bereichs zu stellen.

**Variante 2:** Standortreduzierung der Schule auf die Hauptadresse Kronshausen 6, d.h. Erweiterung und Umbau mit energetischer,- brandschutztechnischer und barrierefreier Sanierung des Bestandes

Im Vergleich des Gesamtflächenverbrauchs benötigt die Variante 2 den mittleren Bedarfswert. Das pädagogische Raumbedarfskonzept kann in der reduzierten Variante umgesetzt werden und die ergänzenden Neubauten bzw. Erweiterungen können den Raumbedarf der Schule am Hauptsandort Kronshausen abbilden. Der gewünschte pädagogische funktionelle Ablauf, bzw. räumliche Nähe einzelner Räume z.B. Bühne/Backstage Bereich, kann jedoch nicht durchgängig erfüllt werden, aber wesentlich besser als bei Variante 1.

Für die Variante 2 ist in der weiteren Betrachtung ebenfalls eine Brandschutzmängelanalyse aufzustellen, dass in einem detaillierten Brandschutzkonzept Berücksichtigung findet. In der Kostenaufstellung der Variantenbetrachtung sind daher nur augenscheinliche Mängel erfasst. Zudem können auch bei dieser Variantenbetrachtung zum jetzigen Zeitpunkt keine Kostenansätze für eine mögliche Schadstoffsanierung ermittelt werden.

Möglicher Bauablauf:

- Verlegen der Klassen 7 und 8 an den Standort Westerende für die Bauphase
- Abbruch Klassentrakt 7+8.
- Neubau Klassen-Cluster-Trakt für JG 7-10
- Verlegen der Klassen 5+6 und 7+8 für die Umbauphase in das neue Gebäude
- Sanierung der ehemaligen Orientierungsstufe
- Stufenweise Sanierung des Hauptgebäudes
- komplette Umsiedlung des Standortes Westerende nach Kronshausen
- auf prov. Klassencontainer für die Bauphase kann hier eventuell verzichtet werden

**Variante 3:** Neubau – Umsetzung des Raumbedarfskonzeptes unter besonderer Beachtung der von der Schulleitung in Zusammenarbeit mit der Schulberatung der Niedersächsischen Landesschulbehörde definierten Planungsthesen und pädagogischen Anforderungen / Ziele an die IGS

Die Variante 3 hat im Vergleich zu den Varianten 1 und 2 den geringsten Nutzflächenverbrauch. Das pädagogische Raumkonzept ist vollumfänglich inkl. aller „Wunschräume“ umgesetzt worden. Durch die Variante Neubau würden Flächenressourcen eingespart, Abläufe und Raumfolgen optimiert, sowie Außenbereiche sinnvoll gegliedert, vergrößert und ausgeweitet.

Möglicher Bauablauf:

- Neubau des Klassen-Cluster-Traktes für Jahrgänge 5-10 und umsiedeln der Klassen in das neue Gebäude.
- Abbruch des Hauptgebäudes. Ersatznutzung für die Fachräume und Verwaltung in der ehemaligen Orientierungsstufe
- Neubau Fachräume, Verwaltung, Mensa
- Abbruch Orientierungsstufe
- auf prov. Klassencontainer für die Bauphase kann eventuell verzichtet werden

| Variante | Erläuterung  | Baukosten        | Bemerkung  |
|----------|--|------------------|--|
| 1        | 2 Standorte: Umbau + Sanierung des Bestandes sowie Erweiterung | Ca. 17.500.000 € | Keinen Kostenansatz für Schadstoffsanierung und Brandschutz. Hier sind nur augenscheinliche Brandschutzmängel erfasst. |
| 2        | 1 Standort: Umbau + Sanierung sowie Neubaumaßnahme             | Ca. 16.500.000 € | Keinen Kostenansatz für Schadstoffsanierung und Brandschutz. Hier sind nur augenscheinliche Brandschutzmängel erfasst. |
| 3        | 1 Standort: kompletter Neubau                                  | Ca. 25.800.000 € | Ein evtl. Ersatzneubau bzw. Kosten für Anpassungen für die Bibliothek und Jugendzentrum sind nicht erfasst             |

Die Machbarkeitsstudie dient der Auswahl der umzusetzenden Variante. Daher sind die angegebenen Kosten als Richtwerte zur Bestimmung der Lösungsvariante anzusehen. Eine genauere Bezifferung kann erst nach Festlegung auf eine Variante anhand einer Kostenschätzung dargelegt werden. Im Verhältnis hat es jedoch keine Auswirkungen auf die Auswahl der Variante, da die unbekanntenen Variablen sich proportional auf die Varianten auswirken.

### **Fazit:**

Die Verwaltung empfiehlt die Variante 2 für die weitere Untersuchung zu berücksichtigen.

Bei der Betrachtung der Kostenansätze lässt sich erkennen, dass zwischen Varianten 1 und Variante 2 eine Kostendifferenz von ca. 1 Million Euro vorhanden ist. Jedoch ist aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen Kosten für provisorische Klassenraumcontainer mit einer höheren Kostendifferenz zwischen den beiden Varianten zu rechnen. Der Kostenansatz von Variante 3 ist mit Abstand die Lösung mit den höchsten zu erwartenden Baukosten. Die Variante bietet neben den geringeren zu erwartenden Baukosten zudem die Möglichkeit der Konzentration auf einen Standort (Synergieeffekte bei der Bewirtschaftung) auch die Umsetzung des von der Schule ausgearbeitetes pädagogisches Konzept.

Die Schulgemeinschaft bevorzugt daher aus folgenden organisatorischen und pädagogischen Gründen eine Beschulung an einem zentralen Ort:

- Erreichbarkeit der Schulleitung, der Verwaltung, des Schulleitenden und der Funktionsstellen
- Erreichbarkeit von Kolleg\*innen aufgrund kurzfristiger Absprachen in einem gemeinsamen Lehrerzimmer
- Erreichbarkeit des Schulsanitätsdienstes
  
- Koordination von Aufsichtspflichten
- kürzere und sichere Wege für Schüler\*innen und Kolleg\*innen
- Konzentration von Materialsammlungen und Lehrmittlräumen
- kürzere Wege in die Mensa
  
- Koordination von jahrgangsübergreifenden Projekten (Schüler helfen Schülern, etc.)
- Organisation von Elternabenden, Elternsprechtagen, Projektwochen
  
- Schulversammlungen und Schulfeste
- ein stärkerer Zusammenhalt zwischen den Jahrgangsstufen
- Identifikation mit dem Schulstandort

Bei allen drei Varianten sind die Mehrkosten zur Erfüllung der, durch den Kreistag beschlossenen, Ziele zur Treibhausgasneutralität nicht berücksichtigt.

In allen drei Varianten können die, vom Kreistag beschlossenen, Ziele zur Treibhausgasneutralität umgesetzt werden. Allerdings bedarf es einer umfassenden Untersuchung der einzelnen bzw. unterschiedlichen Gebäudetypen zur Bestimmung des technischen und finanziellen Aufwandes. Nach unserer Einschätzung hat es jedoch einen geringfügigen Einfluss auf das Verhältnis der zu erwartenden Gesamtkosten zueinander, da hier die Mehraufwendungen sich annähernd proportional entwickeln werden.

Im weiteren Verlauf sind entsprechende Planungsbüros mit einer detaillierten Planung zur Umsetzung, insbesondere in Bezug auf das Brandschutzkonzept, die Schadstoffsanierung sowie zur Umsetzung der Treibhausgasneutralität auszuschreiben und zu beauftragen. Anschließend können die Baukosten präziser definiert werden.

Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse können danach die Bauabschnitte definiert und mit der Schulleitung nach Lösungen für einen möglichst störungsfreien Bauablauf während der Unterrichtsphase gesucht werden.

**Anlagen:**

Anlage 1 zu Vorlage 0618/2023 - Raumkonzept IGS Friesland-Sued

Anlage 2 zu Vorlage 0618/2023 - Beratung durch LSchB-Raumbedarfskonzept

Anlage 3 zu Vorlage 0618/2023 - Variantenuntersuchung komplett