



Gebäudewirtschaft	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Wiermann, Andrea Datum: 23.05.2018	Beschlussvorlage	2018/168
	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	

Beratungsgegenstand:

Gymnasium Oedeme; Erweiterung für G9-Abitur und Entwicklung der Zügigkeit

Produkt/e:

111-320 Liegenschaftsverwaltung/Gebäudemanagement

Beratungsfolge

Status	Datum	Gremium
Ö	06.06.2018	Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen
N	25.06.2018	Kreisausschuss

Anlage/n:

- 1 Übersichtsplan
- 1 Grundriss Umbauplanung Biologie im Hauptgebäude
- 1 Grundriss Umbauplanung Gebäude an der Schaperdrift
- 1 Soll-Ist-Vergleich Raumanzahl und Raumgrößen
- 1 Kostengegenüberstellung

Beschlussvorschlag:

Der vorgestellten Erweiterungsplanung für das Gymnasium Oedeme durch Umbau und Sanierung des Bestandsgebäudes an der Schaperdrift wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Architektenleistungen europaweit auszuschreiben und die weiteren Umsetzungsschritte einzuleiten.

Sachlage:

Das Hauptgebäude des Gymnasiums Oedeme aus dem Baujahr 1974 wird seit 2008 abschnittsweise saniert und modernisiert. Auf die Vorlage 2011/ 087 wird Bezug genommen. Zurzeit befindet sich der letzte Bauabschnitt in der Ausführung und soll zum Beginn des neuen Schuljahres 2018/2019 fertiggestellt sein. Damit wird die Sanierung und Modernisierung des Hauptgebäudes des Gymnasiums Oedeme abgeschlossen sein.

Neben dem Hauptgebäude nutzt das Gymnasium zurzeit zusätzlich:

- ein Nebengebäude, welches 1997 errichtet und 2009 erweitert wurde,
- sanierte Räume der ehemaligen Hauptschule Oedeme auf der gegenüberliegenden Seite des Oedemer Weges,
- Räume in der teilsanierten Förderschule an der Schaperdrift sowie
- Mobilklassen auf beiden Seiten des Oedemer Weges

Grundlage der Sanierungs- und Modernisierungsplanung war seinerzeit das Raumprogramm für ein 5-zügiges Gymnasium mit einem Abitur nach 12 Schuljahren (G8-Abitur).

Lüneburg ist weiterhin Zuzugsregion. Das Gymnasium Oedeme wird nach wie vor von Schülerinnen, Schülern und Eltern stark nachgefragt, was in den letzten Jahren regelmäßig zu einer 7-Zügigkeit in den 5. Klassen geführt hat. Die vorhandenen massiven Räumlichkeiten decken den tatsächlichen Raumbedarf nicht ab, so dass seit Jahren zusätzlich Mobilklassen genutzt werden müssen.

Die Wiedereinführung des Abiturs nach 13 Schuljahren (G9-Abitur) und die Zielsetzung, dass Gymnasium Oedeme künftig 6-zügig zu führen, bedingen unter Berücksichtigung der aktuell schon genutzten 7 allgemeinen Unterrichtsräumen in der Förderschule an der Schaperdrift einen zusätzlichen Raumbedarf (Ergänzungsraumprogramm) von:

- 10 allgemeinen Unterrichtsräumen
- 1 Fachunterrichtsraum Biologie
- 1 Sammlung Biologie
- 1 Fachunterrichtsraum Darstellendes Spiel
- 2 Gruppenräumen
- 1 Oberstufenraum
- 1 Lehrerstation

Bei der Ermittlung des Ergänzungsraumprogramms wurde eine dauerhafte Nutzung von Mobilklassen ausgeschlossen, so dass im Anschluss an die Erweiterungsmaßnahme bei einer sich verfestigenden 6-Zügigkeit alle Mobilklassen demontiert werden können.

Die Förderschule an der Schaperdrift läuft mit dem Schuljahr 2019/2020 aus und wird ihr Gebäude komplett räumen. Das Gebäude steht dann ab Sommer 2020 vollständig für die Erweiterungsplanung des Gymnasiums zur Verfügung.

Für die weitere Planung hat die Verwaltung das Architektenbüro Horn beauftragt, im Vorfeld zu untersuchen, ob das Ergänzungsraumprogramm für das Gymnasiums Oedeme wirtschaftlich in der vorhandenen Gebäudestruktur der Förderschule an der Schaperdrift unterzubringen ist, und die Kostenschätzung einer Sanierung mit Umbau der Kostenschätzung eines Abrisses mit Neubau gegenüberzustellen. Die Ergebnisse liegen jetzt vor und werden in der Sitzung noch näher vorgestellt. Untersucht wurden die Varianten „Neubau“, „Abriss und Neubau“ sowie „Umbau und Sanierung“. Im Ergebnis hat sich die Variante „Umbau und Sanierung“ des Bestandsgebäudes an der Schaperdrift als die deutlich wirtschaftlichste Variante herausgestellt.

Im Investitionshaushalt sind für die Erweiterung des Gymnasiums Oedeme folgende Haushaltsmittel eingestellt bzw. angemeldet:

2018	200.000,- €
2019	2.000.000,- €
2020	1.000.000,- €
	3.200.000,- €

Demgegenüber steht für die Umsetzung der Variante „Umbau und Sanierung“ ein vom Architektenbüro Horn und den beteiligten Fachplanern ermittelter Investitionsbedarf von rund **5,6 Mio. €**.

Dieser Betrag umfasst neben einer Umstrukturierung der Räumlichkeiten gemäß den Erfordernissen des Ergänzungsraumprogramms auch eine Grundsanierung des überwiegend aus den 70er Jahren stammenden Gebäudebestandes, wie z.B. die energetische Sanierung von Fassaden und Dach, den Austausch alter Fenster und Türen, den Ausbau und die Entsorgung sämtlicher Schadstoffe, die Erneuerung des Trinkwassernetzes, den Einbau einer neuen Lüftungsanlage für das Forum sowie die Überarbeitung der elektrischen Anlagen. Zur Vermeidung unwirtschaftlicher Doppelarbeit wird seitens der Verwaltung dringend empfohlen, diese ohnehin anstehenden Sanierungsmaßnahmen im Zuge der baulichen Umgestaltung gleich mit zu erledigen. Die entsprechenden Haushaltsmittel sollen für die Finanzplanung 2020 und 2021 nachgemeldet werden.

Die weiteren Architektenleistungen sind aufgrund des Auftragsumfanges europaweit auszuschreiben, was einen Zeitraum von mindestens 4 Monaten beanspruchen wird. Addiert man eine sehr sportliche Planungs- und Ausschreibungszeit von 8 Monaten hinzu, wäre ein Baubeginn im Sommer 2019 denkbar.

Das Gymnasium Oedeme benötigt zum Schuljahr 2020/2021 zusätzlich 6 allgemeine Unterrichtsräume, um den 13. Jahrgang unterzubringen zu können.

Im Falle einer umgehenden Ausschreibung der Architektenleistung und Umsetzung der Variante „Umbau und Sanierung“ könnte diese abschnittsweise parallel zum laufenden Schulbetrieb des letzten Jahrgangs der Förderschule an der Schaperdrift ausgeführt werden, so dass 6 allgemeine Unterrichtsräume zum Schuljahr 2020/2021 fertiggestellt sein würden. Die übrigen Räume würden in einem 2. Bauabschnitt nach dem Auslaufen der Förderschule an der Schaperdrift saniert und dem Gymnasium zum folgenden Schuljahr 2021/2022 übergeben werden können. Ausreichende Ausweichflächen stünden während der Sanierung in Form von Mobilklassen auf der anderen Straßenseite zur Verfügung.

Im Falle eines Abrisses und Neubau, würden zusätzliche Ausweichflächen für den letzten Jahrgang der Förderschule an der Schaperdrift und den 13. Jahrgang benötigt, da ein Abriss und Neubau nicht zum Schuljahresbeginn 2020/2021 fertiggestellt sein würde. Die Kosten für diese zusätzlichen Ausweichflächen sind in der Gegenüberstellung noch nicht enthalten. Auch dieser Umstand spricht für die Umsetzung der Variante „Umbau und Sanierung“.

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie und des Wirtschaftlichkeitsvergleichs wurde der Schule bereits vorgestellt und hat dort Zustimmung gefunden.

Die Verwaltung und der beauftragte Architekt Horn werden die untersuchten Varianten mit Kostenschätzungen in der Sitzung noch näher erläutern und Fragen dazu beantworten.



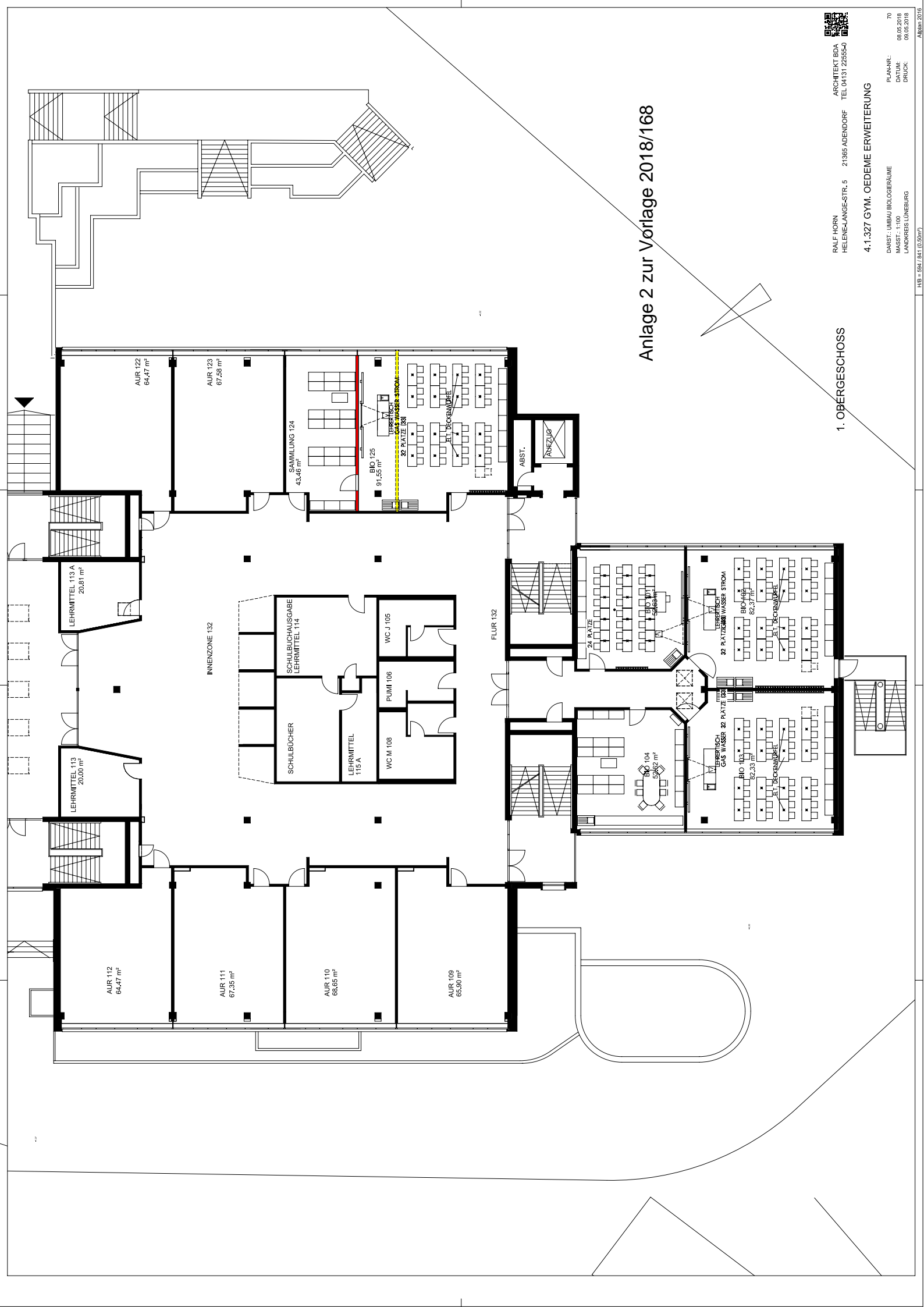
Luftbilder 2015



1:2000

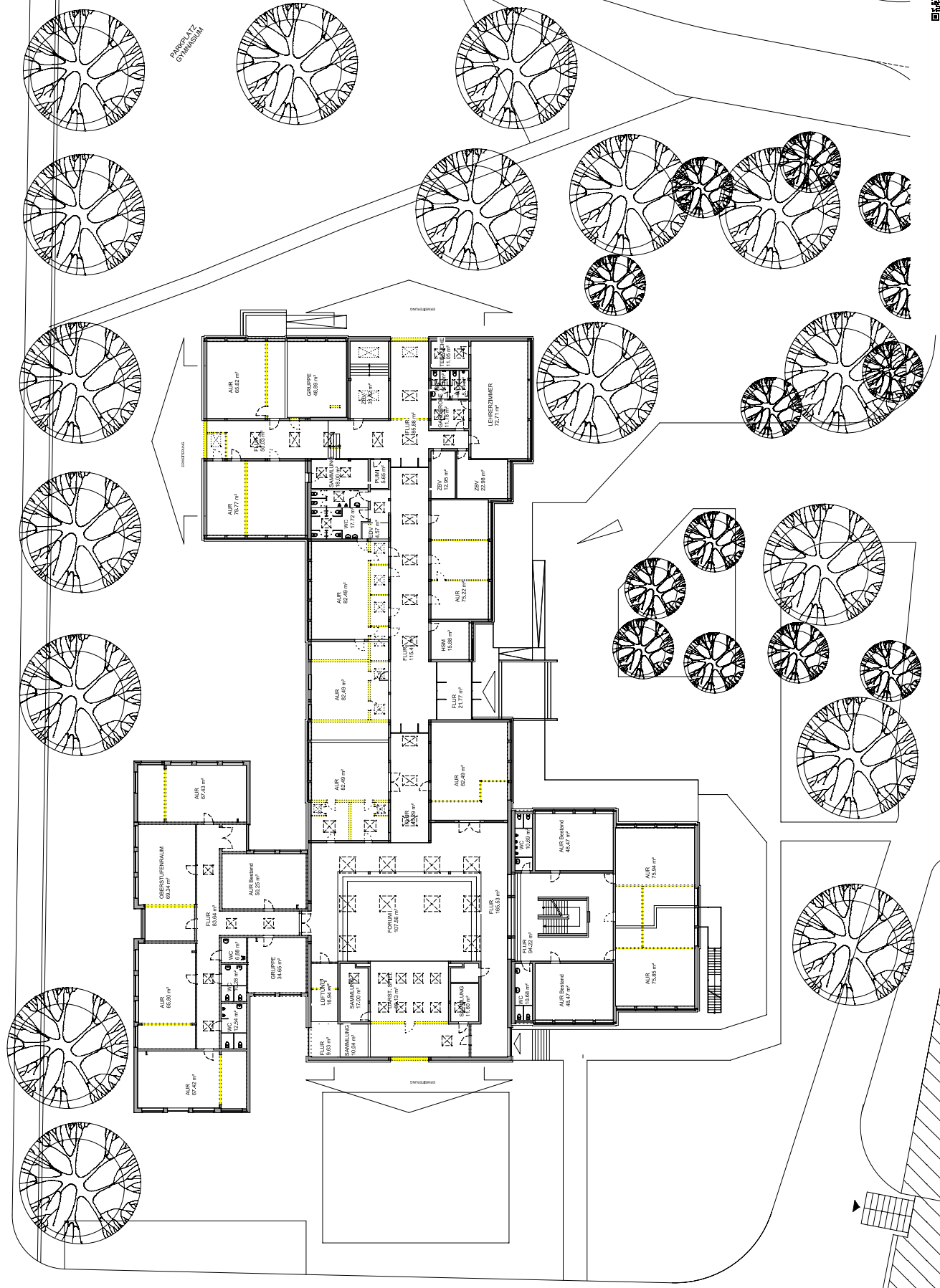
Die Inhalte des Geoportals werden ausschließlich zu Informationszwecken bereitgestellt. Rechtsverbindliche Auskünfte erhalten Sie bei den Trägern der öffentlichen Aufgabe. Die geometrische Genauigkeit der Kartendarstellung kann eingeschränkt sein. Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.





Anlage 2 zur Vorlage 2018/168

1. OBERGESCHOSS



Raum	Anzahl	Anzahl ges.	Größe m²	Größe ges. m²	Größe V	
Allg. Unterrichtsräume		12		940,00	12,00	1.090,08
AUR	1		68,00		1	67,42
AUR	1		68,00		1	65,80
AUR	1		68,00		1	67,43
AUR	1		68,00		1	82,49
AUR	1		68,00		1	82,49
AUR	1		68,00		1	82,49
AUR	1		68,00		1	79,77
AUR	1		68,00		1	65,62
AUR	1		68,00		1	75,22
AUR	1		68,00		1	82,49
AUR Ersatz Biologie	1		68,00		1	75,94
AUR Ersatz Biologie	1		68,00		1	75,85
AUR Ersatz DSP	1		68,00		1	117,73
Oberstufenraum	1		56,00		1	69,34
Gruppenräume		2		60,00	2,00	83,53
Gruppe			30,00			34,65
Gruppe			30,00			48,88
Verwaltung		1		50,00		72,71
Lehrerstation	1		50,00			72,71
gesamt				1.050,00		1.246,32
AUR Bestand	1		48,47		1	48,47
AUR Bestand	1		48,47		1	48,47
AUR Bestand	1		50,296		1	50,296
				147,24		147,24
ohne bereits zugeordnete Verwendung						
ZBV						31,82
ZBV						22,98
ZBV						12,95
						67,75
Summe der Hauptnutzflächen				1.197,24		1.461,31

Gegenüberstellung

	Sanierung und Umbau	Abbruch und Neubau Testentwurf	Abbruch und Neubau PlaKoDa
290 Schadstoffausbau	261.966,60 €	261.966,60 €	261.966,60 €
295 Abbruch Bauwerk		461.458,20 €	461.458,20 €
200 Herrichten		135.362,50 €	135.362,50 €
300 Baukonstruktionen	2.653.463,33 €	4.238.589,60 €	4.843.605,56 €
400 Technische Anlagen	905.776,39 €	1.551.750,48 €	959.427,21 €
500 Aussenanlagen	223.655,00 €	813.374,52 €	813.374,52 €
600 Ausstattung	24.841,25 €	345.564,58 €	345.564,58 €
700 Baunebenkosten	957.212,01 €	1.795.855,18 €	1.795.855,18 €
Summe	5.026.914,58 €	9.603.921,66 €	9.616.614,35 €
Umbau FUR Biologie Hauptgebäude	45.000,00 €	45.000,00 €	45.000,00 €
Gesamtsumme	5.071.914,58 €	9.648.921,66 €	9.661.614,35 €
+Unvorhergesehenes 10%	rd. 5,6 Mio. €	rd. 10,6 Mio. €	rd. 10,6 Mio. €