

*Betreff:***Neubau der Helene-Engelbrecht-Schule an der Salzdahlumer Straße 85 auf dem Grundstück der BBS Heinrich-Büssing-Schule***Organisationseinheit:*

Dezernat III

65 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement

*Datum:*

04.06.2019

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 213 Südstadt-Rautheim-Mascherode (Anhörung)	11.06.2019	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	12.06.2019	Ö
Schulausschuss (Vorberatung)	14.06.2019	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	18.06.2019	N

**Beschluss:**

1. Der Verlagerung der BBS Helene-Engelbrecht-Schule an den Standort der BBS Heinrich-Büssing-Schule wird zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, von der Partnerschaft Deutschland - Berater der öffentlichen Hand GmbH (PD) in einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung die Realisierung der Neubaumaßnahme im Rahmen eines partnerschaftlichen Modells untersuchen zu lassen.

**Sachverhalt:****1. Hintergrund**Gebäudebestand

Die Helene-Engelbrecht-Schule (HES), Berufsbildende Schule IV Braunschweig, nutzt seit 1985 ein Gebäude in der Reichsstraße 31 - 34, das 1965 als Druckereigebäude erstellt worden war. Das Gebäude besteht aus einer Stahlskelettkonstruktion mit Stahlbetondecken, die im Verbunddeckensystem zusammen mit den Stahlträgern hergestellt wurden. Zum Witterungsschutz wurden die tragenden Bauteile der Stahlskelettkonstruktion einbetoniert. Sichtbare Risse im Fassadenraster waren Anlass zu einer grundlegenden statisch-konstruktiven Untersuchung durch ein Ingenieurbüro für Tragwerksplanung.

Die Untersuchung ergibt ein komplexes Schadensbild:

- Die geschlossene nördliche Stirnseite wurde über die gesamte Fläche mit Klinkerplatten, die im Mörtelbett an das Ausfachungsmauerwerk angesetzt wurden, bekleidet. Mechanische Befestigungen (z. B. durch Ankerdrähte) wurden nicht gefunden. Beim Abklopfen waren deutliche Hohlstellen zu erkennen. Geschätzt hatten ca. 30 % der Wandflächen keine zug- und schubfeste Verbindung mehr zum Hintermauerwerk. Auffällig waren auch die teilweise offenen Fugen und erhebliche Rissbildungen von Klinkerplatten, vor allem an den Ecken. Da hier kurzfristiger Handlungsbedarf gegeben war, wurde der Klinkerbelag in der 2. Jahreshälfte 2018 entfernt und das rohe Mauerwerk wieder mit einem Wärmedämmverbundsystem geschlossen, da dies die preiswerteste Lösung darstellte, um die Nutzbarkeit wiederherzustellen.

- Die straßenbegleitende Fassade an der Reichsstraße besitzt Betonwerksteinfüllungen in der ausbetonierten Betonskelettkonstruktion. Es wurden umfangreiche Korrosionsschäden an der Tragkonstruktion festgestellt.

Nach Sofortmaßnahmen im Erdgeschoss (Entfernung der Ummantelung, Entrosten und Aufbringen von Korrosionsschutz) sind in der gesamten 4-geschossigen Fassade in den nächsten drei Jahren entsprechende Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Da auch die alten Fenster erhebliche Mängel (Undichtigkeiten) aufweisen, wäre eine Gesamtsanierung der Fassade erforderlich. Gleiches gilt für die hofbegleitende Längsfassade, auch wenn hier witterungsbedingt die Schäden aktuell noch nicht das gleiche Ausmaß wie an der Straßenseite aufweisen. Zusätzlich sind an der Ostfassade thermisch bedingte Verschiebungen der Betonwerksteinplatten von 15 - 20 mm festzustellen. Durch eine nachträgliche Verankerung ist zurzeit die Verkehrssicherheit gegeben.

- Im Kriechkeller kommt es zu Wassereintritten. Entsprechend hat sich eine durchgängige Wasserschicht auf der Bodenplatte gebildet, welche zu Feuchteintrag in die angrenzenden Wände führt. Zur Trockenlegung des Kellers sind aufwändige Abdichtungsmaßnahmen von außen sowie Injektionsmaßnahmen zur Abdichtung der Bodenplatte von innen notwendig.
- Der Brandschutz entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, wird jedoch unter Auflagen bis zum Umzug geduldet. Die notwendigen Maßnahmen werden in der Verwaltung derzeit abgestimmt und erfordern voraussichtlich den Einbau einer Brandfrüherkennung in den Fluchtwegen.
- Die Dachflächen und sämtliche Installationen des Gebäudes stammen noch aus der Erbauungszeit oder dem Umbau zur Schule 1985. Diese sind abgängig und dringend erneuerungsbedürftig.

#### Raumbedarf

Aufgrund des Ursprungs als Industriebau und sich wandelnder pädagogischer Anforderungen sind die Raumzuschnitte im Bestand z. T. nicht nur ungünstig, sondern auch nicht mehr ausreichend. Deshalb wurden bereits die freigewordenen Räumlichkeiten in der benachbarten ehemaligen Kielhornschule von der Helene-Engelbrecht-Schule genutzt. Doch auch hier besteht ein hoher Sanierungsbedarf; ein Schultrakt musste bereits aus statisch-konstruktiven Gründen gesperrt werden. Die verbliebene Nutzung ist als Provisorium zu bezeichnen. Um den mittelfristigen Flächenbedarf der Schule abdecken zu können, ist weiterer Raumbedarf gegeben.

Bedarfsbestimmend sind die

1. prognostizierte Schülerzahlentwicklung,
2. flächenmäßige Anpassung von Raumgrößen, da der derzeitige Bestand nicht den benötigten Größen entspricht,
3. zusätzlicher Bedarf an Fachunterrichts- und Fachpraxisräumen.

Die Schülerzahlentwicklung sieht die Schule für die Zukunft steigend. Insbesondere im Bereich der Berufseinstiegsschule wird eine Steigerung der Schülerzahlen erwartet. Ferner ist im Bereich der Pflege perspektivisch eine 2-Zügigkeit bei der Fachausbildung angedacht.

Der konkrete Raumbedarf wird zurzeit innerhalb der Verwaltung abgestimmt. Die Verwaltung wird dazu eine gesonderte Vorlage erstellen.

#### Grundstück

Das Grundstück an der Reichsstraße 31 - 34 ist ausgesprochen beengt. Bereits jetzt weist der Schulhof mit 1.339 m<sup>2</sup> nicht die ausreichende Fläche auf. Die notwendige Einstellplatzzahl für Lehrer und die schon stärker motorisierten Berufsschüler, die auch aus dem Umland kommen, kann zusätzlich auf dem Grundstück bei weitem nicht bereitgestellt werden. Eine Erweiterung der HES zur Integration der Außenstelle Kielhornschule könnte nur umgesetzt

werden, wenn der eingeschossige Nordflügel abgerissen und mehrgeschossig neu errichtet würde. Dann wären Schulhofflächen auf dem Dach erforderlich, womit jedoch trotzdem die planungsrechtlich notwendigen Mindestflächen unterschritten werden. Die baubehördlich notwendige Anzahl von Einstellplätzen wäre ebenfalls nicht nachweisbar. Ein weiterer Ausbau, wie jetzt geplant, um die Zukunftsfähigkeit der Schule sicherzustellen, ist am jetzigen Standort ausgeschlossen.

#### Wirtschaftlichkeitsvergleich Sanierung/Neubau

Unter Berücksichtigung der Marktlage sowie der vorgesehenen Zeitschiene (s. Abschn. 4.) wurden für die Sanierung des Bestandsgebäudes Reichsstraße 31 - 34 Gesamtkosten von ca. 3.000 €/m<sup>2</sup> BGF ermittelt, die in ähnlicher Höhe auch für einen Neubau an anderer Stelle zu grunde gelegt werden können. Zu berücksichtigen ist, dass die Restlebensdauer eines Neubaus wesentlich höher ist als bei einem sanierten Altbau.

In der Beurteilung der Bestandssituation wird ergänzend darauf hingewiesen, dass das Gebäude die heutigen Nutzerbedarfe nicht mehr vollumfänglich erfüllen kann und eine Sanierung des Bestands die ungünstigen Raumzuschnitte nicht ändert sowie den genannten zusätzlichen Raumbedarf nicht vollumfänglich abbilden kann. Darüber hinaus können die baurechtlich geforderten Stellplätze und die benötigte Schulhoffläche am Standort nicht nachgewiesen werden. Aufgrund der alten Bausubstanz können die Risiken nur grob abgeschätzt werden. Zugleich muss bei einer Sanierung mit Wegwerfkosten für Interimsmaßnahmen von rd. 1 Mio. € gerechnet werden. Daher ist eine Sanierung der HES am jetzigen Standort weder wirtschaftlich noch zielführend. Das Gebäude muss durch einen Neubau an einem anderen Standort ersetzt werden.

Bei einem Neubau ist zudem möglich, die bisherige Liegenschaft bis zum Umzug in einen Neubau vollumfänglich weiter zu nutzen. Somit entfallen unnötige Umzüge und damit vermeidbare Belastungen der Nutzer durch Umzug in eine sonst notwendige Interimslösung. Die Gesamtkosten für das Vorhaben hängen von dem mittelfristigen Raumbedarf ab. Wie bereits ausgeführt, befindet sich dieser zurzeit in der verwaltungsinternen Abstimmung.

Das hochwertige innenstadtnahe Grundstück könnte nach Abzug der Schule anderer Nutzung zugeführt werden (s. Abschnitt 5). Für den Neubau kommen vorzugsweise städtische Grundstücke in Frage, bei denen die Voraussetzungen für einen Bau in gefragter Größe erfüllt sind, sowie planungsrechtlich ein Schulneubau möglich ist.

## **2. Neuer Standort**

Das Gelände der Heinrich-Büssing-Schule an der Salzdahlumer Straße eignet sich als neuer Standort für die HES. Auf dem Schulgelände kann der mittelfristig erwartete Raumbedarf der HES untergebracht werden.

Folgende Vorteile bietet der Standort darüber hinaus:

- Sowohl im nordwestlichen als auch im nordöstlichen Grundstücksbereich sind ausreichende Raumreserven für eine nachhaltige Schulentwicklung vorhanden.
- Der Standort ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden (Buslinie bzw. geplante Stadtbahn im Verlauf der Salzdahlumer Straße, Anschlussstelle A 39 BS-Südstadt).
- Es gibt im Umfeld keine empfindlichen Nutzungen, die durch den Schulbetrieb gestört werden könnten (Anfahrtsverkehr, Lärmbelastungen Soziallärm).
- Schon heute ist der Standort geprägt von berufsbildenden Einrichtungen (Weiterbildungseinrichtung des Klinikums, Heinrich-Büssing-Schule, Welfenakademie). Eine andere als schulische Nutzung, z. B. für Wohnen, ist aufgrund des Umfelds an dem Standort nicht darstellbar.
- Durch die Nähe zur BBS Heinrich-Büssing-Schule und dem städtischen Klinikum können sich fachliche Synergien ergeben.

### **3. Umsetzung**

Für die erforderliche, zeitnahe Erstellung des Neubaus sind für eine Umsetzung in Eigenrealisierung in der Bauverwaltung keine Kapazitäten verfügbar. Daher wird die Bauverwaltung mögliche alternative Beschaffungsmodelle prüfen. Alternative Beschaffungsvarianten können z. B. die Vergabe an einen Generalunternehmer (nur Bauausführung) oder einen Totalunternehmer (inklusive Planungsleistungen) mit oder ohne Betriebsphase sein. Eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung soll beleuchten, ob eine Realisierung durch einen Totalunternehmer gegenüber der Eigenrealisierung in gewerkeweiser Vergabe wirtschaftlich darstellbar ist.

Diese Untersuchung soll durch die Partnerschaft Deutschland - Berater der öffentlichen Hand GmbH (PD) durchgeführt werden. Im Rahmen einer Investitionsberatung durch die PD sollen sowohl das nötige Flächenprogramm unter Berücksichtigung aller erforderlichen Flächenparameter inkl. des resultierenden Investitionsvolumens verifiziert als auch die infrage kommenden Beschaffungsvarianten ermittelt und bewertet werden. Für die Beschaffung werden hauptsächlich zwei alternative Modelle, die Einzelvergabe und eine Realisierung als ÖPP-Modell, in Betracht gezogen. Als Ergebnis wird eine Plausibilisierung des Flächenprogramms mit Prognose des Investitionsvolumens als belastbare Kostenbasis für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sowie die Festlegung der wirtschaftlichsten Beschaffungsform vorgesehen.

### **4. Zeitplan**

Das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung kann Ende 2019 vorliegen. Bei positivem Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung in Bezug auf die ÖPP-Variante wird eine weitere Zusammenarbeit mit der PD mit dem Ziel die Neubaumaßnahme im Rahmen eines für die Stadt wirtschaftlichen, partnerschaftlichen Modells zu realisieren vorgesehen.

Die Projektvorbereitung, Vergabe und Planung ist für 2020 und 2021 vorgesehen. Eine Bauausführung wird in 2022 und 2023 angestrebt.

### **5. Nachnutzung des bisherigen Standorts**

Die Betrachtung des Neubaus der HES ist grundsätzlich eingebettet in gesamtstädtische Überlegungen zur baulichen Entwicklung der Innenstadt. Dabei sollen Standorte für die aus heutiger Sicht in den nächsten Jahren zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. der Ersatzneubau der HES und der Neubau einer 6. IGS und Flächen für innerstädtisches Wohnen im optimalen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Entwicklungspotentialen innerhalb der Okerumflut gefunden werden. In diesem Kontext wird der bisherige Standort der HES für die Realisierung der 6. IGS interessant. Im Zusammenhang mit dem Neubau der HES an einem neuen Standort ist eine Eignung des bisherigen Standorts im Bereich des „Großen Hofes“ für eine 6. IGS grundsätzlich zu überlegen, da die IGS möglichst innenstadtnah realisiert werden soll. Ein weiterer potenzieller Standort für den Neubau einer 6. IGS könnte der räumliche Bereich der „Tunicahalle“ sein.

Die Verwaltung wird für diese beiden Standorte eine Machbarkeitsstudie beauftragen.

Leuer

### **Anlage/n:**

keine