

MITTEILUNGSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: M 24/0117
42 - Amt für Schule und Sport			Datum: 04.03.2024
Bearb.:	Bosdorf, Maximilian	Tel.:-121	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Schule und Sport	06.03.2024	Anhörung

**Beantwortung der Anfrage der CDU-Fraktion zum Thema
Investitionskostensteigerung Schulzentrum-Süd aus der Sitzung des Ausschusses
für Schule und Sport am 07.02.2024**

Die CDU-Fraktion bittet die Verwaltung um schriftliche Beantwortung der nachfolgenden Fragen:

- 1.) Auf Seite 6 werden die BGF von Neubau und Bestandsgebäude gegenübergestellt. Der Neubau ist hiernach mit 17.710,43 qm ca. 2.000qm größer als das Bestandsgebäude. Beschlussgrundlage für den Neubau war u.a. M17/0369. Dort heißt es: "Der ausschlaggebende Grund für einen Neubau SZS ist der zukünftige reduzierte Flächenbedarf." Im Beschluss A18/0494/1 zum Neubau im ASS am 21.11.2018 wurde eine BGF von 15.690qm beschlossen. Die von Drees & Sommer vorgelegte Raumplanung zum Beschlussvorschlag weist eine BGF von 14.685qm (inkl. Atrium und Bücherei) aus. Wann und wo wurde ein auf 17.710,43 qm BGF erhöhter Flächenbedarf festgestellt und dieser politisch beschlossen?
- 2.) Auf Seite 12 und 16 werden die CO2-Emissionen verglichen. Benannt werden nur die 002-Emissionen, die durch den Abbruch entstehen. Welche zusätzlichen CO2-Emissionen entstehen durch den Neubau im Vergleich zur Sanierung insgesamt? Welche Maßnahmen sind geplant, um durch den Neubau/Sanierung das strategische Oberziel Nr. 5 (Reduzierung der Norderstedter 002-Emissionen um 40% bis 2030) nicht zu gefährden? Welche Kosten entstehen hierfür?
- 3.) Auf Seite 7 werden die Kosten für den Neubau mit insgesamt 144,9 Mio. Euro beziffert. Worin ist die Abweichung zu den im Investitionshaushalt veranschlagten 151 Mio. Euro begründet?
- 4.) Auf Seite 7 wird die Miete für Container der Interimsschule mit 21,4 Mio. Euro beziffert. Die interimsschule könnte nach unserer Einschätzung auch für weitere Schulbaumaßnahmen sinnvoll eingesetzt werden. Wie hoch ist der Kaufpreis für die Container?
- 5.) Seite 8 weist auf eine Frist von drei Jahren zwischen Planervergabe und Einreichung Bauantrag bei der Bestandssanierung hin. Für den Neubau wurde eine geringere Zeitspanne gem. Quartalsbericht 11/2023 (Anlage 3, ASS 6.9.2023) benötigt. Worin ist diese sehr lange Phase, die deutliche Auswirkungen auf die Kostensteigerung der Kernsanierung hat, begründet?

Sachbearbeitung	Fachbereichsleitung	Amtsleitung	mitzeichnendes Amt (bei Beschlüssen mit finanziellen Auswirkungen: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin
-----------------	---------------------	-------------	--	---------------------	---------------------

- 6.) Im ASS vom 4.10.2023 beantwortet die Dezernentin in Top 10 die Frage nach dem Zeitpunkt der Auslegung des B-Plans für den Campus Glashütte „voraussichtlich zwischen den Herbst- und Winterferien 2023...“. Nach aktuellem Kenntnisstand ist die Auslegung bis heute nicht erfolgt. Ist der Termin „Festsetzung B-Plan 3.Q 2024“ verbindlich einzuhalten?
- 7.) Auf Seite 10 werden die bereits gezahlten Leistungen für den Neubau mit 5,4 Mio. Euro aufgeführt. Auf welcher Beschlussgrundlage wurden an wen welche Beträge gezahlt?
- 8.) Auf Seite 10 werden die Schätzkosten bei Vertragsauflösung Neubau mit einer Bandbreite von 1,4 — 4,8 Mio. Euro beziffert. Welche Vertragsverhältnisse sind betroffen, wann wurden diese geschlossen und beschlossen?
- 9.) In welcher Höhe könnten Leistungen aus den ggf. aufzulösenden Verträgen für eine Sanierung durch eine Vertragsumwidmung verwendet werden?
- 10.) Auf dem für den Neubau angedachten Grundstück sind Bestandsbäume. Wie viele Bäume müssten für den Neubau gefällt werden?
- 11.) Die Haushaltsslage in Norderstedt ist angespannt. Wo besteht im Vergleich Neubau vs. Sanierung eine höhere Flexibilität zur Reaktion auf die jeweilige Haushaltssituation?

Antwort der Verwaltung:

Bei der Beantwortung der Anfrage haben mehrere Ämter sowie die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH mitgewirkt.

Zu 1.)

Die aktuelle BGF des Neubaus von 17.710,43qm ist das Ergebnis des Planungsprozesses vom Wettbewerb bis zum Abschluss der Entwurfsplanung bzw. Einreichung der Genehmigungsplanung (Bauantrag) am 08.01.2024.

Der vermeintliche Flächenzuwachs der BGF seit dem politischen Beschluss aus dem November 2018 zur Durchführung eines Architektenwettbewerbs, der dann auf Grundlage der hierzu beschlossenen Auslobung inkl. Raumprogramm vom 20.11.2019 durchgeführt wurde, wird wie folgt erklärt:

- Das Foyer war in dem Raumprogramm zum Wettbewerb als entwurfsabhängige Flächengröße ausgewiesen
- Gleiches gilt für den Bioladen
- Der im Raumprogramm der Wettbewerbsauslobung ausgewiesene Faktor von 1,4 für Nebenraumflächen (Technik- und Verkehrsflächen) ist zu gering angesetzt worden. Bereits im Wettbewerbsverfahren wurde hierzu seitens der Planer in den Rückfragen darauf hingewiesen und ein Faktor 1,6 für die Umsetzung des pädagogischen Konzepts als Cluster-Lösung empfohlen.

Unter Berücksichtigung der o.a. Punkte ergab der siegreiche Wettbewerbsbeitrag bereits eine BGF von 17.740,81qm. Der siegreiche Wettbewerbsbeitrag wurde am 03.03.2021 der Politik gegenüber vorgestellt. Die im Planungsprozess fortschreitende Planungs- und damit einhergehende Messgenauigkeit mündet nun in der aktuellen BGF von 17.710,43qm.

Zu 2.)

Einführung als Erklärung der berechneten Werte und deren Bedeutung für die Umwelt:

Treibhausgase wie Kohlendioxid (CO₂), Methan (CH₄) und Lachgas (N₂O) sind natürliche Bestandteile der Atmosphäre. Sie absorbieren Wärme und tragen zum Treibhauseffekt bei, der die Temperaturen auf der Erde erhöht. Erstellt man im Bausektor Gebäudeteile, entstehen bei der Erstellung Emissionen von Treibhausgasen. Laut einem Bericht des UN-Umweltprogramms (UNEP) macht der Bausektor mittlerweile 38% der globalen CO₂-Emissionen aus.

Um zu ermitteln wieviel Treibhausgasemissionen bei der Herstellung von Bauteilen entstehen, nutzt man die Einheit des CO₂-Äquivalents. Das CO₂-Äquivalent ist eine Methode, um die Emissionen verschiedener Treibhausgase in eine einzige Maßeinheit zu übertragen. Somit kann man die Emissionen verschiedener Produkte quantifizieren, vergleichen und hat eine Gegenüberstellung der Auswirkungen auf den Klimawandel.

Wie wurde bei der Bewertung der Baumaßnahme Campus Glashütte vorgegangen:

Bei dem Bestandsgebäude nach der Bauart des Kasseler Modells ist das Besondere die statische Betontragkonstruktion. Diese kann wie bei einem Betonskelettbau im Bürosector ohne Fassade und Innenausbau alleine als Rohbau bestehen. Im Hinblick auf die Nachhaltigkeit wird die Herstellung klimabelastender Bauteile, wie zum Beispiel Betonbauteile gespart. Auch die knappe Ressource Sand wird geschont.

Zur Beurteilung der CO₂-Emission wurde sich im Hinblick auf die Bearbeitungszeit alleine auf die Tragkonstruktion aus Beton beschränkt. Im Vergleich entstehen beim Neubau im Vergleich zur Kernsanierung folgende CO₂-Emission:

Abbruch Schulgebäude:	2.210 Tonnen CO ₂ -Äquivalent
<u>Abbruch Turnhalle:</u>	<u>379 Tonnen CO₂-Äquivalent</u>
Gesamt Abbruch	2.589 Tonnen CO ₂ -Äquivalent

Neubau Schulgebäude:	3.799 Tonnen CO ₂ -Äquivalent
<u>Neubau Turnhalle:</u>	<u>1.084 Tonnen CO₂-Äquivalent</u>
Gesamt Neubau	4.883 Tonnen CO ₂ -Äquivalent

Summiert man die Emissionen des Betontragwerks im Abbruch und Neubau, errechnet sich bei dem Bau des Camus Glashütte eine um 7.472 Tonnen höhere CO₂-Äquivalent Emission, als bei einer Kernsanierung. Dieses bei demselben Endergebnis eines neuen Schulgebäudes, einmal als Neubau und einmal als Kernsanierung.

Wie ist die Zahl 7.472 Tonnen CO₂-Äquivalent zu werten?

Unter der Voraussetzung, dass man einen PKW mit einem durchschnittlichen CO₂ Ausstoß von 150 g/km (VW Passat 1,9 TDI 104 PS, BMW 118d 121 PS, Audi A4 1,9 TDI 115 PS) mit eine Jahreskilometerleistung von 15.000 km fahren würde, müsste man den Wagen 3.321 Jahre fahren, um eine entsprechende Emission von 7.472 Tonnen CO₂ auszustoßen.

Alternativ gibt es Berechnungen, die einem darlegen, wie viele Bäume rechnerisch benötigt werden, um eine bestimmte Menge an CO₂ abzubauen. Der durchschnittliche CO₂-Absortionswert eines Baumes kann je nach Baumart und Wachstumsbedingungen variieren. Eine häufig angewandte Schätzung liegt bei etwa 22 Kilogramm CO₂ pro Jahr und Baum.

Im Fall des Neubaus Campus Glashütte würde man 333.637 Bäume benötigen, um 7.472 Tonnen CO₂-Äquivalent abzubauen. Das wäre eine Waldfläche 4x so groß wie der Norderstedter Stadtpark. In Fußballfeldern ausgedrückt, wären es 428 Fußballfelder.

Welche Maßnahmen sind geplant, um durch den Neubau/Sanierung das strategische Oberziel Nr. 5 (Reduzierung der Norderstedter 002-Emissionen um 40% bis 2030) nicht zu gefährden? Welche Kosten entstehen hierfür?

Für eine Sanierung müssen keine Maßnahmen geplant werden, um die strategischen Oberziele von Norderstedt zu gefährden. Dieses beweist eindeutig die vergleichbare Planung des Schulgebäudes am Schulzentrum Nord. Kosten zur Kompensation einer CO₂ Emission entstehen bei einer Kernsanierung nicht.

Zu 3.)

Die jetzigen Investitionskosten sind das Ergebnis einer aktualisierten Kostenprognose unter Berücksichtigung der vergangenen tatsächlichen Preissteigerungen für Bauleistungen und der zukünftigen Preissteigerungen für Bauleistungen, reduziert von 8% auf 6% auf Grund der sich eingestellten Beruhigung auf dem Markt. Das Projekt bewegt sich weiterhin innerhalb des am 18.05.2022 vorgestellten Budgetrahmens.

Zu 4.)

Der Kaufpreis für eine Interimsschule wird heute in etwa dem Mietpreis entsprechen. Dies liegt daran, dass im Modulbau die Gebäude auch im Mietbereich nach den Wünschen des Auftraggebers hergestellt werden. Nach Ablauf der Mietzeit werden die Module zurückgenommen und für den nächsten Kunden baulich angepasst. Werden die Mietmodule nicht für weitere Schulen in der Kommune benötigt, hat die Miete den Vorteil, dass die Kommune die Container nicht selbst verkaufen/entsorgen muss.

In Norderstedt hätte ein Kauf jedoch den großen Vorteil, dass in diesem Fall mit dem Projekt Kernsanierung Schulzentrum Süd auch andere Schulen von der modularen Einheit profitieren würden. Insbesondere für die Sanierung der Schulen Copernicus und Gymnasium Harksheide wird eine Interimsschule benötigt.

Würde man heute die Interimsschule für die Sanierung des Schulzentrums Süd kaufen, würde dies zu erheblichen Einsparungen bei den anderen Schulsanierungen in Norderstedt führen. Die Kostendifferenz zwischen einem Neubau und einer Kernsanierung würde größer werden. Gleichzeitig könnten weitere Schulen schneller saniert werden, da während der Sanierungszeit bereits ein Ausweichgebäude in Norderstedt zur Verfügung steht. Das Schulsanierungsprogramm der Stadt würde somit einen erheblichen Mehrwert erhalten.

Zu 5.)

Der Bauzeitenplan für die Kernsanierung auf Seite 8 der Präsentation stammt von der EGNO aus dem Dezember 2023. In einer detaillierten Terminplanung wurde hier exemplarisch eine Terminalschiene für die Kernsanierung der Schule erstellt. Aufgrund der kurzen Bearbeitungszeit wurde diese Terminalschiene für die Präsentation übernommen.

Die Planungszeit eines Bauvorhabens ist immer abhängig von den Kapazitäten der beauftragten Planungsbüros und der terminlichen Zusammenarbeit des gesamten Planungsteams, der Schule und des nutzenden Amtes 42. Zeiträume zwischen 2 und 3 Jahren können als realistisch für den Zeitraum von der Beauftragung der Planung bis zur Einreichung des Bauantrages angesehen werden. Aufgrund der vorliegenden Planungstiefe für eine Kernsanierung ist eine genauere Zeitplanung derzeit nicht möglich.

Zu 6.)

Der Fachbereich Planung bereitet derzeit Unterlagen für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 345 vor. Wenn der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr den Beschluss fasst, kann die gesetzlich vorgeschriebene Öffentlichkeitsbeteiligung eingeleitet werden.

Die öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange des B-Plans ist seitens der Verwaltung unter dieser Voraussetzung dann für Sommer 2024 vorgesehen.

Sollte die daran anschließende Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen keine Planüberarbeitung auslösen, obliegt für Ende 3. oder das 4. Quartal 2024 der abschließende Satzungsbeschluss erneut den politischen Gremien, in diesem Fall dem Stadtentwicklungsausschuss und der Stadtvertretung. Unvorhersehbare (äußere) Einflüsse können das Satzungsgebungsverfahren allerdings zu jedem Zeitpunkt beeinflussen und Verzögerungen bewirken.

Zu 7.)

Mit Beschluss vom 21.11.2018 zur Durchführung eines Architektenwettbewerbs wurde der Planungsauftrag erteilt und, ergänzt um den letzten Beschluss vom 01.06.2022, bestätigt. Zurzeit sind 9 Planungs- und Ingenieurbüros neben der EGNO mit dem Planungsauftrag beschäftigt, deren Leistungen entsprechend vergütet werden. Der Betrag von 5,4 Mio. Euro beinhaltet alle geleisteten Zahlungen im Projekt bis zum 31.12.2023.

Zu 8.)

Alle Vertragsverhältnisse mit der Anzahl der unter Frage 7 aufgeführten Planungs- und Ingenieurbüros sind bei Vertragsauflösung betroffen. Die aufgeführten Schätzkosten beziehen sich auf den Anspruch aus der Beauftragung der Leistungsstufe 3 (Ausführungsplanung), die auf Grundlage der Freigabe der Entwurfsplanung durch die Bauherrin am 30.11.2023 erteilt wurde.

Zu 9.)

Alle Leistungen der Phase 0, die Grundlagenermittlung des Architekten, die Baugrunderkundung sowie die Schadstofferkundung an den Bestandsgebäuden können als Basis für eine Kernsanierungsplanung herangezogen werden. Auch aus den Phasen der Entwurfsplanung können Synergien für die Sanierungsplanung gezogen werden, da konkrete Planungen zu inneren Raumstrukturen und zum Raumprogramm vorliegen.

Zu 10.)

Insgesamt sind auf dem Gelände 618 Bäume von einem Baumgutachter erfasst worden. Davon sind 583 nach Baumschutzsatzung geschützt. Diese Zahl beinhaltet sowohl gesunde Bäume als auch Bäume, die gefällt werden müssen aufgrund von Bruchgefahr, Krankheiten oder Pilzbefall. Gefällt werden – teilweise aufgrund der Baumaßnahme, teilweise wegen Bruchgefahr / Pilzbefall o.ä. – insgesamt 327 Bäume (davon 10 Bäume nicht geschützt nach Baumschutzsatzung). Neu gepflanzt werden insgesamt 265 Bäume (260 mittel- und großkronige Bäume plus 5 kleinkronige Bäume bzw. Großsträucher in den kleinen Innenhöfen des Schulgebäudes). Darüberhinausgehende Neupflanzungen sind als Auflage aus der Baugenehmigung zu erwarten.

Zu 11.)

Ein Vorteil der Sanierung im Schulzentrum Süd ist, dass die drei Gebäudeteile Sporthalle, Gebäudeteil Aula mit Klassentrakt und Gebäudeteil Navi-Musik-Kunst getrennt voneinander saniert werden können. Auch die Sanierungstiefe kann je Gebäudeteil angepasst werden. Damit ist eine Anpassung an die jeweilige Haushaltslage der Stadt möglich.

Würde man z.B. den Gebäudeteil mit den Klassenräumen getrennt vom Gebäudeteil mit den Navi-Räumen sanieren, könnte ein Interimsgebäude kleiner ausfallen. Dadurch würden Kosten für das Interimsgebäude eingespart und die Kostendifferenz zwischen Neubau und Kernsanierung würde größer. Die Höhe der Kostendifferenz kann jedoch zum jetzigen Planungsstand nicht verlässlich ermittelt werden.

Ebenfalls bei Sporthallen kann die Sanierung flexibel gestaltet werden. So könnte z.B. zunächst das Hallendach mit den Sanitärräumen saniert werden. Die Fassade und weitere Bauteile könnten je nach Haushaltslage der Stadt zu einem späteren Zeitpunkt saniert werden. Somit besteht eine sehr hohe Flexibilität im Umgang mit den Sanierungsmitteln.

Anlagen:

Anlage 1 Originalantrag CDU-Fraktion vom 07.02.2024