Geschäftszeichen I/10/105 Rg	Datum 21.04.2022	Vorlage-Nr. XIX-0135/2022
--	----------------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzung am	Zuständigkeit
Ausschuss für Schule und Sport	öffentlich	11.05.2022	Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Personal	öffentlich	12.05.2022	Vorberatung
Kreisausschuss	nicht öffentlich	13.06.2022	Vorberatung
Kreistag	öffentlich	04.07.2022	Entscheidung

<p>Betreff Carl-Gotthard-Langhans-Schule (CGLS) in Wolfenbüttel; Berufsbildende Schule (BBS) hier: Vorgehensweise für die Planung der Sanierung der Carl-Gotthard-Langhans-Schule (CGLS) unter dem Stichwort „Denken in die Zukunft – gemeinsam mit der Schule,,</p>

<p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Der Kreistag</p> <p>a) nimmt vom Planungsstand zur Umsetzung der notwendigen baulichen Maßnahmen an der Carl-Gotthard-Langhans-Schule Kenntnis,</p> <p>b) unterstützt die grundsätzlichen Überlegungen der Verwaltung, die unwirtschaftliche Sanierung der Gebäudeteile C, D (hoher Teil) und G durch Neubauten zu ersetzen,</p> <p>c) stimmt der Erstellung eines Konzeptes durch eine/n externen Planer/in für die Planung und Umsetzung der Maßnahmen zu. Das Konzept wird erst nach Vorliegen der Schulentwicklungsplanung für die Carl-Gotthard-Langhans-Schule erstellt.</p>
--

Aufwand/Auszahlung i. €	Produktkonto	☐ Ergebnishaushalt ☐ Finanzhaushalt	Haushaltsjahr/e
Mittel stehen	☒ zur Verfügung	☐ nicht zur Verfügung	☐ nur bereiti. H. v. Euro
Deckungsvorschlag	☐ Mehrerträge/-einzahlungen bei	☐ Minderaufwendungen/-auszahlungen bei	

Diese Maßnahme hat Auswirkungen auf die Erreichung folgender Oberziele:			
Präambel	Konsolidierung der Kreis- und Gemeindefinanzen	☐ unterstützt	☐ behindert
	Bürgerfreundlichkeit der Kreisverwaltung	☐ unterstützt	☐ behindert
Oberziel 1	Gesellschaftlicher Zusammenhalt	☐ unterstützt	☐ behindert
Oberziel 2	Bildung und Kultur	☒ unterstützt	☐ behindert
Oberziel 3	Arbeit und Wirtschaft	☐ unterstützt	☐ behindert
Oberziel 4	Umwelt- und Klimaschutz	☐ unterstützt	☐ behindert
Oberziel 5	Mobilität und Infrastruktur	☐ unterstützt	☐ behindert

Begründung:

- 5 In der Mehrzahl der Einzelgebäude der Carl-Gotthard-Langhans Schule (CGLS) - Berufsbildende Schule (BBS) - in Wolfenbüttel sind erhebliche Sanierungsmaßnahmen notwendig. Die Ursprungsbauten aus den 1950er Jahren weisen eine schlechte Bauqualität auf. Einige Gebäude wurden in den vergangenen Jahren – u. a. mit Mitteln aus den
- 10 Kommunalinvestitionsprogrammen (KIP) I und II - bereits grundsaniert. Das gilt für die Sporthalle (Gebäude F) und für das Unterrichtsgebäude (D)/flacher Teil. Im flachen Teil der Werkhalle Technik (Gebäude E), finden zurzeit umfangreiche Sanierungsarbeiten statt. Es hat sich gezeigt, dass diese Sanierungen sehr kostenintensiv sind und darüber hinaus einen zeitintensiven Abstimmungsaufwand der Bauleitung mit der schulischen Unterrichtsorganisation erfordern.
- 15 In den sonstigen Gebäuden (A, B, C, D/hoher Teil, E/hoher Teil und G) stehen ebenfalls Grundsanierungen an. Das Schadensbild ist umfangreich und vielfältig:
- Abplatzungen an Natursteinplatten der Fassadenverkleidungen.
 - Teilweise korrodierte Befestigungen.
 - Rissbildung an den tragenden Bauteilen.
- 20
- Besonders betroffen ist das Gebäude D/hoher Teil:
- Rissbildung entlang von Stahlbetonstützen.
 - Bodenaufwölbung des Kellerfußbodens.
 - Durchfeuchtungen durch schadhafte Dachdichtung.
 - Verschiebung von Fassadenplatten.
 - Die Dauerhaftigkeit und Gebrauchstauglichkeit ist nur eingeschränkt vorhanden.
- 25
- 30 Hier wurden bereits Absperrmaßnahmen im Außenbereich vorgenommen, um Schäden durch herabstürzende Platten zu verhindern. Im Innenbereich mussten zwei Räume stillgelegt werden.
- 35 Für die Sanierung dieser sonstigen Gebäude wurden Kosten von 38,1 Millionen Euro, s. Tabelle 1, Variante 1, als Grobkosten (Bau) ermittelt (Hochbaukosten einschl. Technik mit Baunebenkosten, ohne Kosten für Außenanlagen). Hier sind erhebliche Aufwendungen, insbesondere für Betonsanierungen enthalten, da auch tragende Betonbauteile betroffen sind. Eine Vielzahl von Bauteilen ist statisch zu ertüchtigen, da höhere Anforderungen an die Tragfähigkeit zu stellen sind. Trotz dieser Investitionen bliebe es auch nach einer Sanierung bei einem Altbau mit hinzunehmenden Nachteilen, z. B.
- 40
- Klimaschutzziele lassen sich nicht oder nur mit nicht zu vertretendem Aufwand realisieren (z.B. ist der Aufbau von PV-Anlagen nicht auf allen Dächern möglich).
 - Intensive und längere Störungen für den Schulbetrieb.
 - Größere Anzahl von schulinternen Umzügen für Interimslösungen (Bauen im Bestand).
 - Ein effizienteres Verhältnis zwischen Volumen und erforderlicher Nutzfläche ließe sich nur sehr eingeschränkt umsetzen.
 - Auch nach einer Sanierung bliebe das Gebäude ein Altbau mit höheren Unterhaltungs- und Betriebskosten als ein Neubau (größere Flächen, s. vorgeh. Punkt).
 - Altbau bleibt eine „Wundertüte“ im Hinblick auf unbekanntes Bausubstrat.
 - Projektänderungen und -störungen treten beim Bauen im Bestand häufiger auf als beim Neubau.
 - Längere Bauzeit als Neubau.
- 45
- 50
- 55 Daher hat es seitens der Gebäudewirtschaft erste Vorüberlegungen zu einem Konzept gegeben, das neben einer Sanierungsplanung (einschl. Umbau- und Modernisierungsplanung) auch Neubauplanungen und den Abriss von Gebäuden enthält (s. Lageplan).

60 Die Darstellung dazu im Lageplan (Phase 1 - 7) ist nur beispielhaft zu verstehen. Konkrete
Planungen sind zurzeit nicht möglich, da noch nicht alle Parameter für die Planung benannt
werden können. Es fehlen dazu insbesondere noch die Rahmenbedingungen, die sich aus der
Schulentwicklungsplanung ergeben werden. Es wurde begonnen, ein Konzept für die
berufsbildenden Schulen in der Region zu erarbeiten. Noch in diesem Sommer soll es hierzu
65 eine erste Veranstaltung geben, in der den Schulleitungen das geplante Vorgehen vorgestellt
werden soll. In diesem Zusammenhang ist es möglich, dass die Carl-Gotthard-Langhans-
Schule Ausbildungsberufe abgeben muss oder andere ausbauen kann. Es zeichnet sich
bereits jetzt ab, dass vermutlich nicht alle der derzeitigen Ausbildungsberufe in Wolfenbüttel
bestehen bleiben können. Dabei sind auch geänderte Rahmenbedingungen (z. B. Personal)
70 durch die Schulleitung zu berücksichtigen. Die Entscheidungsfindung wird voraussichtlich
noch zwei Jahre in Anspruch nehmen.

In der beispielhaften Darstellung ist geplant, drei Gebäude zu ersetzen.
Es handelt sich um den hohen Teil des Gebäudes D, die Lehrküche (Gebäude C) mit
75 Verbindungsgang und die Werkhalle Bau (Gebäude G). Die Gebäude C und D sind die
Gebäude mit sehr schlechter Bausubstanz. Eine energetische Sanierung der Außenhülle der
Werkhalle G ist problematisch auf Grund der verglasten Dachkonstruktion und der aufwändig
gestalteten Gebäudekubatur. Eine nachträgliche Wärmedämmung des Kellerbodens der
Aufenthaltsräume lässt sich nicht wirtschaftlich umsetzen. Hinzu kommt, dass unter
80 Umständen die Bauhalle G nicht mehr im vollem Umfang benötigt wird.

In dem beispielhaften Konzept wurden die Abrissflächen durch drei Neubauten ersetzt.
Für die Realisierung eines Neubaus stünde eine Fläche hinter der Aula an der südöstlichen
Grundstücksgrenze zur Verfügung. Darüber hinaus könnte nach dem Abriss der Werkhalle
Bau (Gebäude G) die Fläche anschließend wieder bebaut werden. Das Gebäude D (hoher
85 Teil) wäre aus architektonischen Gesichtspunkten an derselben Stelle zu errichten, damit im
Gebäudeensemble keine Lücke entsteht. Dabei wurde auf Grund der hohen Technikdichte der
Keller nicht zum Abbruch vorgesehen.

90 Durch einige Neubauplanungen ergäben sich folgende Vorteile:

- Einsparung von Grundflächen durch Schwerpunktbildung aufgrund sinkender
Schülerzahlen, also keine 1:1 Umsetzung der Flächen in den Ersatzgebäuden,
sondern Einsparung von Grundflächen durch effizientere Planung (weniger Verkehrs-
und Nebenflächen).
- Umsetzung von PV-Anlagen (einfacher) möglich.
- Umsetzung von Neubauten weniger komplex als Bauen im Bestand.
- Geringere Störungen des Schulbetriebs.
- (weitestgehender) Verzicht auf Schulcontainer-Interimslösungen für den Unterricht.
- Neubau ist wirtschaftlich günstiger als die Sanierung der vorhandenen Gebäude.

100

Die Gebäude A, B (mit Verbindungsgang und Aula) und die noch nicht sanierten Bereiche von
Gebäude E (Werkhalle) sind in dem beispielhaften Konzept für Sanierungen vorgesehen.

105 Die in der Kostenannahme (s. Tabelle 1) eingeflossenen Neubauf Flächen wurden mit 80 v.H.
der Altflächen angesetzt; hier ist von einer Flächenminimierung durch eine effizientere
Planung auszugehen. Schon allein durch diese Annahme könnte die Bruttogrundrissfläche
bereits um ca. 1.500 m² reduziert werden. Weiteres Einsparpotential durch
Flächenreduzierungen ist möglich, wenn die Planungsseckdaten feststehen.

110

115 Die Kostenannahmen für diese Variante (Variante 2 lt. Tabelle 1), die neben den Kosten für die Neuplanungen und Sanierungen auch die Kosten für den Abbruch und für eine Interimsmaßnahme im Gebäude D (hoher Teil) enthält, belaufen sich auf ca. 44,0 Mio. Euro. 1. Wie bei der Sanierungsvariante 1 enthält die hier betrachtete Variante 2 die Hochbaukosten einschl. Technik mit Baunebenkosten (zur Vergleichbarkeit ohne Kosten für Außenanlagen). Die Mehrkosten der Variante 2, die drei Neubaugebäude beinhaltet, belaufen sich auf 5,9 Mio. Euro.

120 Für Außenanlagen wurde eine Kostenannahme von 4,4 Mio. Euro getroffen.

Die Gesamtkosten einschl. Außenanlagen belaufen sich bei Variante 1 auf 42,5 Mio. Euro und bei Variante 2 auf 48,4 Mio. Euro.

125 **Gegenüberstellung Kostenannahmen**

	Variante 1 Sanierung	Variante 2 Sanierung mit Abbrüchen und Neubauten	Differenzkosten
	Kosten in Mio. €	Kosten in Mio. €	Kosten in Mio. €
Kostenannahmen ohne Außenanlagen	38,1	42,5	
Abbruchmaßnahmen		1,5	
Zwischensumme	38,1	44,0	5,9
Außenanlagen	4,4	4,4	
Gesamt	42,5	48,4	5,9

Tabelle 1

130 Kosten für die bereits komplett sanierte Sporthalle, Gebäude (F) und das Unterrichtsgebäude (D/flacher Teil) sind in dem beispielhaften Konzept nicht enthalten. In einem zu beauftragenden Planungskonzept wären diese Gebäude von einer erneuten Überplanung ausgenommen.

135 Für diese Sanierungen der Gebäude D (flacher Teil), Gebäude F und Bereiche von Gebäude E wurden in den letzten Jahren bereits Mittel in Höhe von 7,3 Mio. € aufgewendet.

140 Neben der baulichen Gesamtsituation kommt hinzu, dass sich die Schule aufgrund sinkender Schülerzahlen (weniger Auszubildende) im Umbruch befindet. Die daraus resultierenden Planungsvorgaben wären als Projektziele zu definieren und in einer Gesamtplanung zu berücksichtigen. Kein Projekt ohne Projektziel! Nur so kann eine geordnete Projektplanung sichergestellt werden.

145 Die Verwaltung favorisiert insbesondere aus wirtschaftlichen Überlegungen Variante 2 und schlägt vor, im Anschluss an die formulierten Projektziele eine gesamtheitliche Konzeptplanung als Vorstufe zu der Objektplanung Gebäude zu beauftragen. Durch die Bündelung der Planungsaufgaben aus den Themenkomplexen „Umsetzung aus den anstehenden Sanierungsarbeiten“ unter Einbeziehung der „Anforderungen aus der schulischen Umstrukturierung“ würden sich Synergieeffekte einstellen, es entstünde eine win-win-Situation. Diese Chance zu nutzen, wäre ein Meilenstein für eine zukunftsorientierte Planung.

150 Die Zeit bis zur Entscheidungsfindung und dem Festlegen der Projektziele könnte sinnvollerweise mit der weiteren anstehenden Sanierung des hohen Teils der Werkhalle (Gebäude E) genutzt werden. Diese Sanierungen waren bereits geplant und würden dem

155 vorgesehenen Ausbau des Bildungsangebotes für Kraftfahrzeugmechatronik
entgegenkommen. Zurzeit wird der flache Teil des Gebäudes E saniert.

Die Schulleitung wurde bereits informiert und steht dem Vorschlag gemäß Variante 2 positiv gegenüber.

160 Ich bitte, wie beantragt zu entscheiden.

165 Heiko Beddig

170 **Anlagen:**

Lageplan

175