



► Nr. VO/2023/12656
öffentlich

Lübeck, 17.10.2023

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Katrin Bohl (E-Mail: katrin.bohl@luebeck.de Telefon: 122-6514)

Projektfreigabe zur Umnutzung des "Hausmeister-Hauses" an der Gotthard-Kühl-Schule am Neuhof zur Aufnahme des Schulsozialdienstes.

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
30.10.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
06.11.2023	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
14.11.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird ermächtigt das Projekt der Umnutzung des bestehenden Hausmeister-Gebäudes zur Aufnahme des Schulsozialdienstes an der Gotthard-Kühl-Schule am Neuhof (Grundschule) auf der Grundlage der EW-Bau umzusetzen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	zustimmend
4.401 Schule und Sport	zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja
 Nein-

Begründung:

Das Vorhaben berührt die Interessen von Kindern und Jugendlichen nur im geringen Umfang, da es um Räume für die Sozialarbeiter geht.
Gestalterische Spielräume sind sehr gering.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

--	--

Finanzielle Auswirkungen:

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ja (Anlage 1) |
| <input type="checkbox"/> | Nein |

Auswirkung auf den Klimaschutz:

- | | |
|-------------------------------------|------------------|
| <input type="checkbox"/> | Nein |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ja – Begründung: |

	Die Planung berücksichtigt die Umstellung zu einer klimaschonenderen Energieversorgung, sowie die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle im Rahmen der Wirtschaftlichkeit
--	---

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

--	--

Begründung:

In der Grundschule Gotthard-Kühl-Schule am NeuhoF erfolgt zurzeit eine konsumtive Sanierung im laufenden Betrieb. Es besteht ein Raummehrbedarf an zusätzlichen Unterrichtsräumen, dem nur zu Lasten einer Ausgliederung von schulnahen Dienstleistungen entgegnet werden kann.

In unmittelbarer Nähe des Schulgebäudes kann ausschließlich das leergezogene Hausmeistergebäude zur Deckung des Raumbedarfs herangezogen werden. Das als Wohnhaus errichtete Gebäude erfüllt allerdings nicht die Anforderungen, die an einen Schulbau gestellt werden. Aus diesem Grund werden die zur Verfügung stehenden Flächen für eine Nutzung durch die Schulsozialarbeit vorgesehen. Die frei werdenden Räume im Schulgebäude stehen damit der Schulnutzung zur Verfügung.

Maßnahmenbeschreibung:

Das bestehende Hausmeistergebäude ist ein eingeschossiger Massivbau mit einer Fassade aus Verblendstein und einem bituminösen Flachdach. Auf einer Bruttogeschossfläche von 164 m² waren bisher vier Wohnräume, ein Bad, Küche, eine Garage, der HAR und eine Werkstatt untergebracht.

Die vorhandene Raumaufteilung bleibt für die Umnutzung größtenteils bestehen. In der Planung werden neuerdings drei Büroräume für den Schulsozialdienst mit jeweils einem Arbeitsplatz berücksichtigt. Der flächenmäßig größte Raum mit knapp 23 m² dient zukünftig als Gruppenraum, in dem Beratungsgespräche und Workshops mit max. acht Schüler:innen und einer Aufsichtsperson stattfinden können. Es werden zwei Sanitärbereiche getrennt nach Kindern und Erwachsenen und eine neue Teeküche vorgesehen. Der Werkstattraum sowie die Garage stehen weiterhin den Hausmeisterdiensten zur Verfügung.

Das Gebäude erfährt im Rahmen der Sanierung eine energetische Ertüchtigung. Hierzu wird der Fußboden- sowie der Flachdachaufbau erneuert. Die Fenster und Türen werden ausgetauscht. Die Energieversorgung wird von Gas auf Fernwärme umgestellt. Eine Überprüfung des Dachtragwerkes hat ergeben, dass die zusätzliche Last einer Solaranlage nicht aufgenommen werden kann.

In der Außenfassade werden drei zusätzliche Fensteröffnungen geplant, um die Arbeitsplätze mit ausreichend Tageslicht versorgen zu können.

Nutzung des sanierten Hausmeistergebäudes als Interim:

Die Sanierungsmaßnahme in dem Schulgebäude umfasst unterschiedlich große Bauabschnitte. So ist das Sockelgeschoss in Gänze freizuziehen, da der Estrich in diesem Bereich aufgrund zurückliegender Wasserschäden ausgetauscht werden muss. Für den Zeitraum dieser Arbeiten ist die Ganztagsbetreuung vorübergehend auszugliedern. Die aktuelle Planung sieht vor, das sanierte Hausmeistergebäude vor Inbetriebnahme durch den Schulsozialdienst als Interim zur Aufnahme der Ganztagsbetreuung zu nutzen, um die Kosten für eine sonst notwendig werdende Containeranlage einzusparen.

Kosten:

Zu dem aktuell vorliegenden Planungsstand LPH 3 wurden von den Fachplanern folgende Kosten ermittelt.

KGR 200	2.680,00 €
KGR 300	172.320,00 €
KGR 400	112.833,42 €
KGR 500	4.127,72 €
KGR 700	96.689,00 €
Rundung	1.349,86 €
Summe:	390.000,00 €

Bisher wurden für die Planungsleistungen einschl. Bauteil- und Schadstoffuntersuchungen insgesamt 50.000,00 € aufgewendet.

Um die Maßnahme im nächsten Jahr fertig stellen zu können, werden für den Haushalt 2024 Mittel in Höhe von 340.000,00 € benötigt. Die Maßnahme ist in Höhe von 25.500,00 € unter dem bestehenden PSK 111029 120 7851000 im Haushalt 2024 angemeldet. Mittel in Höhe von 314.500 € werden nach Freigabe des Haushalts aus dem Bereichsbudget zugeführt.

Kostenvergleich Teilersatzneubau mit Interim-Containeranlage

Neben der beschriebenen Maßnahme wurde eine Variante zur Schaffung des zusätzlichen Raumangebotes untersucht. Betrachtet wurden dabei der Teilabriss des bestehenden Hausmeistergebäudes und die Errichtung eines Ersatzneubaus mit den gleichen Abmessungen. Für den verbleibenden Gebäudeteil, der die Abstellräume für die Hausmeister und die Hausanschlussräume umfasst, in denen auch die Elektro- und Wasseranschlüsse für das Schulgebäude verortet sind, sind zunächst nur die nötigsten Erhaltungsmaßnahmen berücksichtigt worden.

Die mit dieser Variante einhergehende Bauzeitverlängerung hat Konsequenzen für die aktuelle Baudurchführung im Schulgebäude. Für den Leerzug des Sockelgeschosses stünde dann nicht das Hausmeistergebäude zur Verfügung, sodass die benötigten Ausweichflächen über eine Interim-Containeranlage realisiert werden müssten. Diese Kosten sind in der Kostenprognose, die mit einer Summe von 645.000,00 € abschließt, miterfasst. Der Umbau des Bestandsgebäudes kostet ca. 255.000,00 € weniger als ein Teilersatzneubau mit Containeranlage.

Projekttablauf:

Mit der Bedarfsmeldung von räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten für zusätzliche Unterrichtsflächen seitens des Bereiches Schule und Sport ist der Architekt durch das GMHL beauftragt worden, das leerstehende Hausmeistergebäude auf eine mögliche Umnutzung hin zu untersuchen.

Nach Inaugenscheinnahme des Gebäudes und der Zuhilfenahme vorliegender Bestandsunterlagen kam man zu der Einschätzung, dass die vorhandenen Räume nur mit großem finanziellen und zeitlichem Aufwand zu Unterrichtszwecken hergerichtet werden können.

Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten und dem Wunsch nach einer kurzfristigen Lösung wurde der Entschluss gefasst, das Hausmeistergebäude der Schulsozialarbeit zur Verfügung zu stellen, und diese aus dem Schultrakt auszulagern, um dort die benötigten Unterrichtsf lächen zu gewinnen.

Im weiteren Planungsprozess wurden Fachplaner für die Elektroinstallation sowie für den Bereich Heizung, Sanitär und Lüftung hinzugezogen. Zur Bewertung des Gebäudezustandes wurden eine Schadstoffuntersuchung sowie eine Befahrung der Abwasserrohre in Auftrag gegeben. Die Bodeneingriffsflächen sind durch den Kampfmittelräumdienst überprüft worden.

Die bauliche Umsetzung ist ab Anfang nächsten Jahres für ca. 4,5 Monate vorgesehen, so dass eine Innutzungnahme der neuen Räumlichkeiten ab Juni 2024 erfolgen kann.

Begründung der Dringlichkeit:

Für die Sanierungsmaßnahme des Schulgebäudes ist das Sockelgeschoss komplett leer zu ziehen. Das sanierte Hausmeistergebäude soll vor Inbetriebnahme durch den Schulsozialdienst als Interim zur Aufnahme der Ganztagsbetreuung genutzt werden, um die Kosten für eine sonst notwendig werdende Containeranlage einzusparen.

Um die laufende Baumaßnahme am Schulgebäude möglichst nicht unterbrechen zu müssen, ist es dringend erforderlich, zeitnah eine Projektfreigabe für die Umnutzung des Hausmeisterhauses zu erhalten und das Projekt mit LP4 ff. fortzusetzen.

Anlagen:

- 1 Finanzielle Auswirkungen Hochbau
- 2 Grundriss EG, Dachaufsicht Entwurfsplanung
- 3 Ansichten, Schnitt Entwurfsplanung
- 4 Lageplan; Flurkarte Entwurfsplanung

Senatorin Joanna Hagen