

SAMTGEMEINDE LÜCHOW (WENDLAND)

Lüchow (Wendland), 04.02.2021

Der Samtgemeindebürgermeister

Sachbearbeiter/in: Herr Todte

- Az.: -

Sitzungsvorlage Nr. 011/2021 SG

Weiteres Vorgehen bezüglich der Grundschule in Wustrow (Wendland)

An den		beraten am:
Schul-, Jugend- und Sozialausschuss	Ö	17.02.2021
Samtgemeindeausschuss	N	04.03.2021
Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland)	Ö	11.03.2021

Sachverhalt mit Begründung:

Die Verwaltung wurde beauftragt, eine Sanierung der Grundschule in Wustrow (Wendland) zu prüfen und in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung einem Neubau gegenüberzustellen.

Die Ergebnisse sind nachfolgend dargestellt:

Kosten Sanierung der bestehenden Grundschule

Untersuchungen haben ergeben, dass die vorhandene Grundschule auf nicht tragfähigem Untergrund gebaut wurde. Um die vorhandenen Fundamente nachträglich zu unterfangen, würden Kosten in Höhe von 1.284.100,00 € entstehen.

Für die Sanierung der Baukonstruktion würden Kosten in Höhe von 1.713,00 € je m² Bruttogeschossfläche entstehen. Die Bruttogeschossfläche des Gebäudes beträgt in dem Fall 2.519,78 m². Die Gesamtkosten für die Sanierung der Baukonstruktion würden somit rund 4.316.400,00 € betragen.

Hinzu kommt die Sanierung der technischen Anlagen. Hier kann von Kosten in Höhe von 641,00 € je m² Bruttogeschossfläche ausgegangen werden (641,00 € x 2.519,78 m²). Die Gesamtkosten für die Sanierung der technischen Anlagen belaufen sich auf rund 1.615.200,00 €.

Die Sanierung der Außenanlagen würde 821.000,00 € verursachen. Außerdem würden für die Ausstattung der Schule Kosten in Höhe von 364.785,98 € auflaufen.

Die Baunebenkosten betragen bei einer Sanierung rund 35 % der Gesamtkosten, sodass hier, wenn man von Sanierungskosten von 8.401.500,00 € ausgeht, nochmal Kosten in Höhe von rund 2.940.600,00 € entstehen würden.

Da der Schulbetrieb bei einer Sanierung nicht im Bestandsgebäude weiterlaufen kann, müssen zusätzlich für den Sanierungszeitraum Container angemietet werden. Es wird hierbei von einem Sanierungszeitraum von zwei Jahren ausgegangen. Die Kosten für

die Container inkl. der nötigen Hausanschlüsse belaufen sich dabei auf rund 797.500,00 €.

Kostenzusammenstellung:

Fundamente unterfangen	1.284.100,00 €
Sanierung Baukonstruktion	4.316.400,00 €
Sanierung technische Anlagen	1.615.200,00 €
Sanierung Außenanlagen	821.000,00 €
Ausstattung	364.800,00 €
Baunebenkosten	2.940.600,00 €
Miete Container für 2 Jahre	797.500,00 €

Gesamtkosten Sanierung 12.139.600,00 €

Kosten Neubau der Grundschule

Der Untergrund auf den gesamten Flurstücken (Gemarkung Wustrow, Flur 4, Flurstücke 91/15 jetziges Schulgrundstück und 91/18 Sportplatz) ist schlecht. Hier werden zurzeit noch genauere Untersuchungen zu einer möglichen Gründung durchgeführt. Die Kosten für die Gründungsmaßnahmen werden voraussichtlich ca. 200.000,00 bis 300.000,00 € betragen.

Da dies noch nicht klar ist, wird erstmal von Kosten in Höhe von 300.000,00 € ausgegangen.

Die Kosten für die Herstellung der Baukonstruktion werden mit 1.339,00 € je m² Bruttogeschossfläche kalkuliert. Die Bruttogeschossfläche für den Neubau beträgt 3.116,15 m², sodass hier mit Gesamtkosten von rund 4.172.600,00 € zu rechnen ist.

Für den Kauf und die Installation der technischen Anlagen fallen rund 603,00 € je m² Bruttogeschossfläche an, sodass mit Kosten in Höhe von rund 1.879.100,00 € kalkuliert werden muss.

Für die Herstellung der Außenanlagen (Schulhof, Wege, Parkplätze) werden Kosten in Höhe von 816.000,00 € kalkuliert.

Für die Ausstattung der Schule mit einer Möblierung kommen voraussichtlich Kosten in Höhe von 545.400,00 € auf die Samtgemeinde zu.

Die Baunebenkosten für den Neubau der Schule werden mit rund 1.427.500,00 € eingeschätzt.

Die Kosten für den Abbruch der alten Schule belaufen sich auf 202.900,00 €.

Kostenzusammenstellung

Abbruch alte Schule	202.900,00 €
Gründungsmaßnahmen	300.000,00 €
Baukonstruktion	4.172.600,00 €
Technische Anlagen	1.879.100,00 €
Außenanlagen	540.400,00 €
Ausstattung	545.400,00 €
Baunebenkosten	1.427.500,00 €

Gesamtkosten 9.067.900,00 €

Im ersten Schritt ist also zu entscheiden, ob die alte Schule saniert werden soll oder ein neues Gebäude gebaut wird. Hier ist der Neubau die deutlich wirtschaftlichere Variante.

Im Falle einer Entscheidung für einen Neubau muss zusätzlich der Standort für die neue Schule bestimmt werden. Hier gibt es zwei Varianten.

Die **erste Variante** wäre, den Schulneubau auf die Fläche zu setzen, welche momentan als Sportplatz des TuS Wustrow e. V. genutzt wird.

Hier kämen zu den Kosten für den Abbruch der alten Schule und den Neubau der neuen Schule noch die Kosten für Herstellung eines Schulsportplatzes (275.600,00 €) hinzu. Dem TuS Wustrow e. V. würde der Fußballplatz wegfallen. Diesen nutzt der TuS Wustrow e. V. als Trainingsplatz und als Ausweichplatz zu ihrem Hauptplatz „Am Feh!“.

Kosten Schulneubau und Schulsportplatz: 9.343.500,00 €

Es wäre hierbei möglich, einen neuen Fußballplatz auf den Standort der alten Schule zu setzen. Dieser würde die Mindestanforderungen des DFB (45 m x 90 m) erfüllen. Dies würde Kosten in Höhe von 614.800,00 € verursachen. Hierbei würden die Kosten für die Herstellung des Schulsportplatzes entfallen, da der Fußballplatz zu Schulzeiten als Schulsportplatz genutzt werden könnte. Die Kosten für die Herstellung einer Laufbahn und einer Weitsprunganlage sind in den 614.800,00 € enthalten.

Kosten Schulneubau und Fußballplatz: 9.682.700,00 €

Die **zweite Variante** wäre, den Neubau auf den Standort der jetzigen Schule zu setzen. Hier würde allerdings zusätzliche Kosten für die Stellung von Containern in Höhe von 797.500,00 € auf die Samtgemeinde zukommen.

Die Gesamtkosten für den Schulneubau auf dem vorhandenen Standort der alten Schule sowie der Anmietung sowie Aufstellung einer Containeranlage belaufen sich somit auf insgesamt 9.865.400,00 €.

Außerdem ist der Sitzungsvorlage das erarbeitete Raumkonzept als Anlage beigefügt. Dieses wurde der Baugruppe, welche aus Lehrervertretern, einem Elternvertreter, der Politik, der Verwaltung sowie dem Architekturbüro besteht, vorgestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Hat die Beschlussvorlage finanzielle Auswirkungen oder werden Finanzmittel bewirtschaftet?

Nein

Ja, weitere Ausführungen

Gesamtkosten der Maßnahme im Haushaltsjahr:

€

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan veranschlagt?

Ja, im Haushaltsansatz insgesamt:

€

Produkt/Sachkonto bzw. Investition:

Nein;

Ist eine außerplanmäßige Ausgabe erforderlich?

Nein

Ja, bei Produkt/Sachkonto bzw. Investition:

Deckung durch Sachkonto/Kostenstelle:

Ist der Ansatz ausreichend bzw. werden die geplanten Einnahmen erreicht?

<input checked="" type="checkbox"/>	Ja		
<input type="checkbox"/>	Nein, ÜPL		<input type="text"/> €
	Deckung bei Sachkonto/Kostenstelle:		<input type="text"/>
<input type="checkbox"/>	Erwartete Mindereinnahme:		<input type="text"/> €

Auswirkungen auf künftige Ergebnishaushalte, gibt es jährliche Folgekosten?

<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja, Höhe?	<input type="text"/>	€
--------------------------	------	-------------------------------------	-----------	----------------------	---

Gibt es eine Gegenfinanzierung (Zuweisungen, Zuschüsse)?

<input checked="" type="checkbox"/>	Nein				
<input type="checkbox"/>	Ja, Sachkonto/Kostenstelle:	<input type="text"/>	Höhe:	<input type="text"/>	€
	Ist die Gegenfinanzierung dauerhaft?	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja

Ggf. ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

In den Folgejahren fallen Aufwendungen in Form von Abschreibungen und Wartungs- und Unterhaltungskosten an. Die Höhe kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden.

Beschlussvorschlag:

Der Samtgemeindeausschuss beschließt, dem Rat vorzuschlagen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Samtgemeinde Lüchow (Wendland) beschließt,

- a) die vorhandene Grundschule in Wustrow (Wendland) wird saniert./die vorhandene Grundschule in Wustrow (Wendland) soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden und
- b) der Neubau soll auf dem Standort der alten Schule/dem Sportplatz errichtet werden.

D.SBM.

Anlage(n)

Lagepläne Varianten
Raumkonzept GS Wustrow