



Region Hannover

Der Regionspräsident

Dezernat IV

► **Nr. 0280 (IV) AaA**

Hannover, 14. März 2017

## Antwort auf Anfragen

*öffentlich*

Gremium	geplant für Sitzung am	Be-schluss		Abstimmung		
		Laut Vor-schlag	abwei-chend	Ja	Nein	Ent-hal-tung

## Handelslehranstalt Burgdorf - Sanierung oder Neubau? Anfrage des Regionsabgeordneten Oliver Brandt vom 30. Ja-nuar 2017

### Sachverhalt:

Die Region Hannover hat im Haushaltsplanentwurf 2017 für die Generalsanierung des Gebäudes Vor dem Celler Tor 74 in Burgdorf für die Jahre bis 2019 eine Summe von 10 Mio. Euro veranschlagt (Seite 606 des Haushaltsplanentwurfes).

Seit mehreren Monaten wird diese Sanierung bereits geplant. In dem Gebäude sind derzeit die Auszubildenden der kaufmännischen Berufe (Automobilkaufleute, Kaufleute für Spedition und Logistikdienstleistung, Kaufleute für Verkehrsservice, Kaufleute im Einzelhandel, Verkäufer/innen, Tankwarte, Groß- und Außenhandelskaufleute) sowie die Vollzeitschulformen Berufsfachschule Wirtschaft mit den Schwerpunkten Büro, Handel und Spedition und die Fachoberschulen Technik und Wirtschaft untergebracht. Derzeit sind dies insgesamt 1.067 Schülerinnen und Schüler, davon 890 Berufsschüler/innen und 177 Vollzeitschüler/innen, die in diesem Gebäude von 45 Lehrkräften unterrichtet werden. Das Gebäude umfasst 29 Räume für den Unterricht.

Die bisherigen Planungen des Architekturbüros von Chamier hatten folgende Ziele:

- die Auflagen des Brandschutzes zu erfüllen
- die Barrierefreiheit sicherzustellen
- eine energetische Sanierung zu ermöglichen

Bei der Vorstellung der Planungen im Dezember 2016, bei denen die schulischen Anforderungen weitgehend berücksichtigt worden waren, wurde ein zeitlicher Bedarf für die Sanierung von 4 bis 5 Jahren prognostiziert.

Das Leitungsteam der Schule hat jetzt allerdings eine Alternativlösung vorgeschlagen:

1. Mit den veranschlagten Mitteln von 10 Mio. Euro wird auf dem Gelände der Schule am Berliner Ring 28 in Burgdorf ein Neubau mit 29 Unterrichtsräumen erstellt. Der Platz dafür ist nach Einschätzung der Schulleitung vorhanden, zumal der Region auch noch angrenzende Grundstücke (landwirtschaftliche Nutzung) gehören.
2. Aufgabe des Gebäudes Vor dem Celler Tor 74 in Burgdorf.
3. Vermarktung des nicht mehr benötigten Grundstücks Vor dem Celler Tor 74.

Die vorgeschlagene Alternative erscheint plausibel. Hat sie doch aus pädagogischer, wirtschaftlicher und stadtentwicklungspolitischer Sicht folgende Vorteile:

1. Ein jahrelanger (ca. 5 Jahre) Umbau im Bestand bei laufendem Unterrichtsbetrieb kann vermieden werden.
2. Die Kosten für die Auslagerung von Klassen fallen nicht an. Geplant sind derzeit 3 Bauabschnitte mit der Konsequenz, dass jeweils ein Drittel des Gebäudes zur Baustelle werden würde. Dies hätte zur Folge, dass jeweils ca. 10 Unterrichtsräume als Ausweichquartier benötigt würden. Hierfür kämen nur entsprechende Container in Frage. Besondere Anforderungen stellen dabei die speziellen Erfordernisse der Fachräume für die IT-Anwendungen. Diese Räume müssten mit bis zu 30 EDV – Arbeitsplätzen ausgestattet sein und an die Server-Infrastruktur der BBS Burgdorf angebunden werden.

Ein Neubau hat auch die Vermeidung einer Ausweidlösung zur Folge. Ohne die Auslagerung einer größeren Zahl von Klassen ist ein Umbau im laufenden Betrieb nicht möglich. Zum Beispiel kosten 10 Container für Unterrichtsräume derzeit ca. 1,4 Mio. Euro. Da sie für mindestens 5 Jahre benötigt werden, ist eine Anmietung wahrscheinlich noch teurer.

3. Ein Neubau kann ohne Beeinträchtigung des laufenden Schulbetriebs stattfinden und ist damit schneller realisierbar als eine Sanierung im Bestand. Danach könnte die kaufmännische Abteilung in ein neues Gebäude umziehen. Ein Umbau im laufenden Betrieb würde für mehrere Jahre eine erhebliche Beeinträchtigung der Ausbildung mit sich bringen, die Qualität des Unterrichts würde leiden und die Durchführung von Prüfungen wäre beeinträchtigt.
4. Die Erfahrungen der Schule mit dem derzeit laufenden Umbau am Berliner Ring 28 zeigen, dass die zu erbringenden Handwerkerleistungen nur mit erheblichen Problemen durchgeführt werden können. Die Gründe liegen in der derzeitigen Konjunkturlage der Bauwirtschaft und der Ausschreibung kleinerer Lose im Rahmen des Umbaus. Die Durchführung eines Neubaus ist daher für die Bauwirtschaft erheblich attraktiver und daher leichter zu organisieren und zu kalkulieren. Zudem lässt sich die Entwicklung des Anstiegs der anfallenden Umbaukosten über den veranschlagten Zeitraum von ca. 5 Jahren seriös nicht kalkulieren.
5. In der Schule wurde 2010 ein Neubau mit 15 allgemeinen Unterrichtsräumen im Passivhausstandard mit Kosten von ca. 3,5 Mio. Euro durchgeführt. Der Ablauf dieses Neubaus im Vergleich zum derzeit laufenden Umbau des Gebäudes (Werkstätten und allgemeine Unterrichtsräume) zeigt eindeutig den erheblich einfacheren Verlauf der Baumaßnahmen.
6. Eine Zusammenführung der beiden Standorte der Schule bringt auch eine nennenswerte Verbesserung der Schulorganisation mit sich. Der Einsatz der Lehrkräfte und des Assistenzpersonals ist erheblich einfacher zu organisieren.

7. Ein Neubau hat auch den Vorteil, dass das Grundstück Vor dem Celler Tor 74 mit seiner sehr guten Lage zur Nähe des Stadtzentrums der Stadt Burgdorf wahrscheinlich einen hohen Verkaufsertrag für die Region Hannover bringt.
8. Schließlich senkt ein Neubau die jährlichen Betriebskosten der schulischen Gebäude erheblich, besonders, wenn der Neubau im Passivhausstandard erstellt wird. Dies zeigt der 2010 erstellte Neubau der Schule. Derzeit liegen die Betriebskosten des Gebäudes Vor dem Celler Tor 74 bei ca. 30.000 Euro (Strom, Öl). Ein Neubau bringt somit eine nachhaltige Ersparnis für den laufenden Betrieb mit sich.

Ich frage daher:

1. Wie beurteilt die Regionsverwaltung die Vorteile eines Neubaus gegenüber einer Sanierung im Bestand, die vom Schulleitungsteam der BBS Burgdorf sachlich zusammengefasst wurden?
2. Kann bei einer Aufgabe der bisherigen Handelslehranstalt Vor dem Celler Tor 74 und einem Neubau der Unterrichtsräume Am Berliner Ring 28 der Verkehrsstrom (Individualverkehr und ÖPNV) bewältigt werden? Ist es zum Beispiel möglich, eine zusätzliche südliche Zufahrt zum Schulgelände Berliner Ring 28 zu realisieren, um die Straße Berliner Ring zu entlasten?
3. Wie groß ist das Regionsgrundstück Vor dem Celler Tor 74 in m<sup>2</sup> und wie hoch ist der derzeitige Preis pro m<sup>2</sup> für eine Wohnbebauung in dieser besten Innenstadtlage?
4. Wie werden von der Regionsverwaltung die Vermarktungschancen des Grundstückes Vor dem Celler Tor 74 eingeschätzt (Wohn- oder Bürobebauung)?

Antwort der Verwaltung:

Im Rahmen der Feststellung des Sanierungsaufwandes für regionseigene Schulen wurde auch das Gebäude Vor dem Celler Tor untersucht. Erste Kostenannahmen für eine umfassende Generalsanierung prognostizierten ein Investitionsvolumen von rd. 11,4 Mio. €. Parallel wurden auch die Kosten für einen Neubau gleichen Volumens am Standort Berliner Ring mit rd. 13,9 Mio. € gemäß Baukostenindex ermittelt.

Mit Blick auf die perspektivisch sinkenden Schülerzahlen und die Finanzbedarfe der kommenden Jahre für eine Reihe vordringlich umzusetzender Sanierungs-/Neubauvorhaben hat die Verwaltung dieses Projekt gestoppt und wird nunmehr prüfen, ob nicht auch mit einem deutlich geringeren Investitionsaufwand der Betrieb der Schulanlage zur Erteilung eines ordnungs- und zeitgemäßen Unterrichts für die nächsten Jahre sichergestellt werden kann.

Dieses vorweg geschickt beantworte ich Ihre Anfrage wie folgt:

zu Frage 1:

Selbstverständlich prüft die Verwaltung bei allen Bauprojekten auch die Wirtschaftlichkeit. Neben den finanziellen Aspekten ist aber eine Vielzahl anderer Parameter zu beachten.

In dem vorliegenden Fall erübrigt sich eine Bewertung, da die Verwaltung eine Lösung im zweistelligen Millionenbereich derzeit nicht weiter verfolgt.

zu Frage 2:

Bei einer Verlagerung der Bildungsangebote an den Hauptstandort der BBS Burgdorf würden täglich rd. 600 Schülerinnen und Schüler sowie 45 Lehrkräfte zusätzlich den Gebäudekomplex am Berliner Ring aufsuchen.

Diese Verkehrsströme sind nur bei einer Ausweitung des ÖPNV-Angebotes sowie einer Neustrukturierung der Zufahrtsmöglichkeiten zu verkraften. Hierzu wären insbesondere mit der Stadt Burgdorf und dem öffentlichen Verkehrsträger (RegioBus) Abstimmungsgespräche erforderlich.

zu Frage 3:

Das Grundstück Vor dem Celler Tor ist 8.589 m<sup>2</sup> groß. Für eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern liegt der Bodenrichtwert bei ca. 140€/m<sup>2</sup>, der Grundstückswert beträgt somit rd. 1,2 Mio. €. Für den Rückbau der Bestandsgebäude sind rd. 340.000 € anzusetzen, so dass der Marktwert für das Grundstück mit rd. 860.000 € anzusetzen ist.

zu Frage 4:

Die Vermarktungschancen kann die Verwaltung derzeit nicht abschließend beurteilen. Da auf die Raumkapazitäten der HLA in den kommenden Jahren nicht verzichtet werden kann, stellt sich diese Frage zur Zeit nicht.

**Anlage(n):**

keine