

Beschlussvorlage

098/2020

öffentlich

Betreff

Abbruch der Mensa auf dem Gelände der ehemaligen Linsingen Kaserne

Zuständig:

Facility Management

Datum

02.07.2020

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Bauausschuss (Vorbereitung)

Schulausschuss (Vorbereitung)

Kreisausschuss (Beschluss)

Sitzungstermin

13.07.2020

13.07.2020

14.07.2020

Beschluss:

Die Mensa auf dem Gelände der ehemaligen Linsingen Kaserne wird aus wirtschaftlichen und funktionalen Gründen abgebrochen. Die Verwaltung wird beauftragt, in der funktionalen Leistungsbeschreibung für den Neubau der Elisabeth-Selbert-Schule eine bedarfsgerechte Essensversorgung für Schülerinnen und Schüler zu berücksichtigen.

Sachverhalt/Begründung:

Beim damaligen Kauf einer Teilfläche aus dem Gelände der ehemaligen Linsingen Kaserne (Li-Ka) wurde davon ausgegangen, dass die vorhandene Mensa grundsätzlich weitergenutzt und in den Neubau zur Zentralisierung der Elisabeth-Selbert-Schule (ESS) integriert werden kann. Inwieweit eine zukünftige Nutzung als Schulmensa/Cafeteria oder für die schulische Ausbildung erfolgen kann, sollte im Zuge der weiteren Planung näher untersucht werden (vgl. Vorlage 085/2018 zum Grunderwerb). Im fortschreitenden Planungsprozess ist dann allerdings zunehmend deutlich geworden, dass die Mensa in vielerlei Hinsicht die Planungen einengt und ein Abriss des Gebäudes für die Gesamtmaßnahme viele Vorteile hätte. Hierzu ist bereits in der Sitzung der Lenkungsgruppe am 12.02.2020 und zuletzt in der Sitzung des Bauausschusses am 18.06.2020 umfangreich informiert worden.

Die neuen Erkenntnisse zur Mensa basieren auf den städtebaulichen Rahmenbedingungen, die durch Vorgaben der Stadt Hameln nunmehr klarer formuliert sind, weiterentwickelten Anforderungen der Schule an eine Mensa, planerischen Aspekten und natürlich auch wirtschaftlichen Auswirkungen. Zudem hat auch die aktuelle Fragestellung, ob eine Integration der Heinrich-Kielhorn-Schule in die Neubauplanung auf dem Li-Ka-Areal sinnvoll und wirtschaftlich ist, noch einmal einen neuen Blickwinkel erfordert. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Untersuchungen nach den Kriterien GESTALTUNG, NUTZUNG, TECHNIK, KOSTEN und SONSTIGES dargestellt.

GESTALTUNG

Entgegen früherer Planungen ist der Standort des Busbahnhofs (Buba) in den nordöstlichen Grundstücksteil verlegt worden und benötigt durch die gemeinsame Nutzung mit dem Schulzentrum Nord eine erheblich größere Fläche. Dafür müssen ca. 5.500m² bis 6.000m² aus dem Landkreisgrundstück abgetrennt und an die Stadt Hameln übertragen werden. Für die Gestal-

tungsentwürfe des Totalunternehmers wird schon allein durch diese Flächenverringering eine möglichst variable Anordnung der neuen Gebäude ohne weitere Begrenzungen noch wichtiger.

Die Stadt Hameln hat zudem einen Entwurf des Bebauungsplans für dieses Grundstück aufgestellt. Dieser beinhaltet eine Magistrale über das gesamte Li-Ka-Gelände. Neben ihrer Verkehrsfunktion soll damit eine Sichtachse vom Schulzentrum Nord in Richtung Innenstadt/Klüt geschaffen werden. Gleichzeitig sollen in dieser Trasse Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Eine Überbauung der Magistrale ist nicht möglich. Die bestehende Mensazerteilt die östlich der Magistrale gelegene Grundstücksfläche des Landkreises nahezu mittig. Etwaige Erweiterungen eines Schulneubaus wären durch die Mensazerteilt ausgeschlossen. **Bei Erhaltung der Mensazerteilt könnten nur zwei voneinander getrennte Schulbauten errichtet werden. Dies würde zu höheren Errichtungs- und Folgekosten führen!**

Die Lage der Mensazerteilt ist auch hinsichtlich ihrer Ausrichtung für die zukünftig angedachte Nutzung der Landkreis-Fläche nachteilig. Sie steht verkehrt herum, so dass sich der Wirtschaftstrakt im Grundstückszentrum befindet, An dieser Stelle müsste aber sinnvoller Weise der Eingang platziert sein. Zudem liegt das Gebäude im Verhältnis zu den umliegenden Flächen zu tief. Die Mensazerteilt würde sich bei Beibehaltung des sonstigen Bodenniveaus in einer „Senke“ befinden.

Mit einem Abbruch der Mensazerteilt kann für die Anordnung der Verkehrswege eine möglichst große räumliche Flexibilität auf dem Grundstück gewährleistet werden. Dies gilt insbesondere im Fall einer möglichen baulichen Angliederung der Heinrich-Kielhorn-Schule, da für diese Schule viele Sondertransporte mit einer großen Anzahl gleichzeitig an- bzw. abfahrender Kleinbusse zu berücksichtigen sind.

Die Lage des vorhandenen Mensagebäudes, des geplanten Busbahnhofs und der geplanten Magistrale sind aus dem als Anlage beigefügten Lageplan ersichtlich.

NUTZUNG

Die Mensazerteilt ist ursprünglich für eine Kasernennutzung/-verpflegung konzipiert worden und für eine Schulnutzung deutlich zu groß. Die Küche ist auf eine Kapazität von 1.000 (Mittags-) Essen/Tag ausgelegt und damit für die schulischen Belange überdimensioniert. Eine Versorgung mit einer warmen Mittagsmahlzeit ist nach Einschätzung der ESS nicht erforderlich und wird auch nach den Erfahrungen in anderen Schulen in der Trägerschaft des Landkreises von den meisten Schülerinnen und Schülern nicht angenommen. Für Ausbildungszwecke ist die Mensaküche nach Aussage der Schule für die Fachbereiche Hauswirtschaft, Bäckerei und Kochen ebenfalls nicht geeignet.

Im Rahmen der Erstellung des Raum- und Funktionsprogramms wurde von der ESS herausgearbeitet, dass der Verkauf von belegten Brötchen, Getränken und evtl. kleineren warmen Speisen völlig ausreichend ist. **Im pädagogischen Konzept der Schule ist das Betreiben eines eigenen Bistros bzw. Kiosks fest verankert.** Hier bereiten die Schülerinnen und Schüler im Rahmen der schulischen Ausbildung die Speisen selbst zu und sollen diese auch verkaufen. Eine Verpachtung der bestehenden Mensazerteilt an einen gewerblichen Caterer würde dem pädagogischen Konzept entgegenwirken. Eine gemeinsame Nutzung der Küche durch einen gewerblichen Caterer und die Schule wäre zudem aus hygienischen Gründen nicht zulässig.

Das vorhandene Mensagebäude weist eine Nettogrundfläche (NGF) von über 1.900 m² auf. Demgegenüber ist im Raum- und Funktionsprogramm ein Ansatz von lediglich rd. 580 m² für Essenszubereitung, -ausgabe, -einnahme und Lehrküchen enthalten. Daraus ergibt sich ein

erheblicher Flächenüberhang von rd. 1.300 m², der nicht für andere Zwecke mit vertretbarem Aufwand hergerichtet und sinnvoll genutzt werden könnte.

TECHNIK

Die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) ist veraltet. Die heutigen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) werden nicht erfüllt. Zudem sind die Anlagen teilweise technisch überdimensioniert, ein wirtschaftlicher Betrieb ist daher nicht möglich. Die vorhandenen technischen Komponenten sind derzeit außer Betrieb gesetzt. Eine Wiederinbetriebnahme ist nicht so einfach möglich. Teilweise müssten Anlagen ersetzt werden. Die Lebensdauer einiger technischer Anlagen ist bereits abgelaufen.

Ein sommerlicher Wärmeschutz ist nicht vorhanden bzw. wird nur durch eine sehr große Klimaanlage kompensiert. Dies entspricht unter energetischen Aspekten nicht mehr dem Stand der Technik und müsste ebenfalls angepasst werden.

Bei einem Abriss der Mensa könnte die noch weiterverwendbare Küchentechnik/-infrastruktur landkreisnahen Organisationen überlassen oder an Dritte veräußert werden.

KOSTEN

Die ursprünglichen Herstellungskosten der Mensa betragen im Baujahr 2003 nach Auskunft des Staatlichen Baumanagements rd. 4,3 Mio. € einschließlich der Küchentechnik. Beim Grundstückskauf 2018 hat der Landkreis einen auf die Mensa entfallenden anteiligen Kaufpreis von 216.000 € gezahlt. Der Restbuchwert zum Stichtag 01.07.2020 beläuft sich auf 212.018 €. Nach überschlägigen Berechnungen des mit der Erarbeitung der funktionalen Leistungsbeschreibung beauftragten Beratungsunternehmens Drees & Sommer wären für den Umbau und den Anschluss an das neue Schulgebäude Kosten von rd. 2,69 Mio. EUR zu erwarten. Die ebenfalls von Drees & Sommer ermittelten überschlägigen Kosten für einen bedarfsgerechten Ersatz innerhalb des Neubaus belaufen sich hingegen auf lediglich rd. 1,77 Mio. €. Hinzu kommen die Kosten des Abbruchs in einer Größenordnung von ca. 150.000 €. Die Abbruchkosten können aus dem vorhandenen Haushaltsausgaberesultat für die Gesamtabbruchmaßnahme getragen werden. Zusätzliche Mittel müssten hierfür nicht bereitgestellt werden. Ein Kostenvergleich stellt sich wie folgt dar:

	Erhalt der Mensa	Abriss und Neubau
Umbaukosten	2.690.000 €	0 €
Abbruchkosten	0 €	150.000 €
Neubaukosten	0 €	1.770.000 €
Summe	2.690.000 €	1.920.000 €

Im Falle des Abrisses muss der Restbuchwert des Bestandsgebäudes außerordentlich abgeschrieben werden. Dies erfolgt jedoch ergebnisneutral. **Insgesamt ergibt sich beim Abbruch der Mensa ein wirtschaftlicher Vorteil in Höhe von 770.000 € gegenüber einem Erhalt.**

Zudem ist aufgrund der erheblich geringeren Fläche im Neubau von deutlich geringeren laufenden Betriebskosten auszugehen. Die Betriebskosten pro Quadratmeter sind bei Erhalt der Mensa oder Neubau auf gleichem Niveau. Demzufolge ist die Flächenverringerung das entscheidende Kriterium. Bei einem Flächenverhältnis von 580 m² zu 1.900 m² werden die Betriebskosten eines bedarfsgerechten Neubaus lediglich ca. ein Drittel der Kosten im Vergleich zum Erhalt der Mensa betragen.

SONSTIGES

Im Kriechkeller des Gebäudes ist ein unsanierter Wasserschaden vorhanden. Die Ursache des wiederholt eingetretenen Wassers ließ sich bisher nicht feststellen. Hier wären zusätzliche Aufwendungen erforderlich.

Fazit

Nach Abschluss der Untersuchungen erweist sich ein Abbruch der Mensa bei allen der Kriterien GESTALTUNG, NUTZUNG, TECHNIK, KOSTEN und SONSTIGES als die vorteilhaftere Variante.

Daraus ergibt sich die eindeutige Empfehlung für den Abbruch.

Finanzielle Auswirkungen einschließlich Folgekosten:

Für die Abbruchkosten stehen Mittel aus einem Haushaltsausgabereserve beim I-PSP-Element 1.000286.500 (Neubau ESS) zur Verfügung. Die außerordentliche Abschreibung des Restbuchwertes des Gebäudes in Höhe von 212.000 € hat keine ergebniswirksamen Auswirkungen. Nach dem Abbruch entfallen beim PSP-Element 11100013.026 (Süntelstraße, HM, Linsingen Kaserne) laufende Aufwendungen für das derzeit ungenutzte Bestandsgebäude für Grundsteuer, Energie und Gebäudeversicherung in Höhe von jährlich rd. 20.000 €.

Die Baukosten für einen Ersatz für die Mensa im zu errichtenden Schulgebäude in Höhe von 1,77 Mio. € werden beim Gesamtprojekt „Zentralisierung der ESS“ berücksichtigt.

Demografischer Wandel:

Keine Auswirkungen.

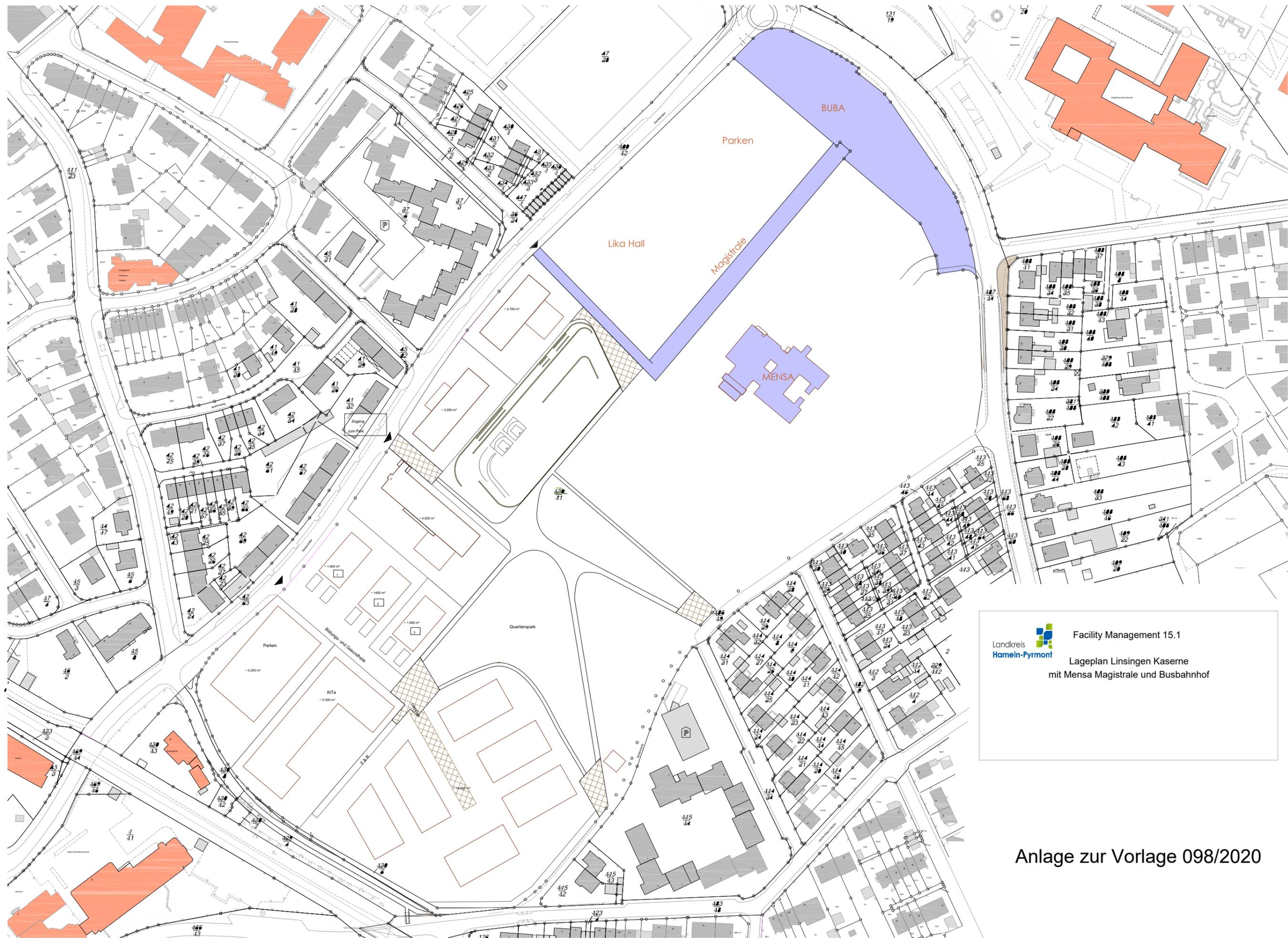
Inklusion:

Keine Auswirkungen.

Klima/Umwelt:

Die in einem Neubau gegenüber dem Bestand deutlich kleinere Fläche führt dauerhaft zu einem erheblichen geringeren Energiebedarf mit entsprechend geringeren Emissionen.

Anlagen: Lageplan




Facility Management 15.1
 Lageplan Linsingen Kaserne
 mit Mensa Magistrale und Busbahnhof

Anlage zur Vorlage 098/2020