Datum 30.01.2020	Aktenzeichen: III.4-BSKS	Verfasser: Dräbing
Verw.-Vorl.-Nr.: LABOE/BV/380/2020		Seite: -1-

AMT PROBSTEI für die GEMEINDE OSTSEEBAD LABOE

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Ausschuss für Bildung, Soziales, Kultur u. Sport	11.02.2020	öffentlich
Gemeindevertretung	12.02.2020	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Nutzung von Räumlichkeiten im Schulumfeld, hier: OGTS und Jugendzentrum

Sachverhalt:

Ich nehme Bezug auf die bisher im Ausschuss für Bildung, Schule, Kultur und Soziales geführten Beratungen zur Schulumfeld Gestaltung, insbesondere die Bereitstellung zusätzlich notwendiger Flächen für die Offene Ganztagschule und die Grundschule sowie die Unterbringung des Jugendzentrums.

Auf Antrag der Fraktion GRÜNE-Laboe hat der Ausschuss in seiner Sitzung am 27.08.2019 die Verwaltung beauftragt, die Möglichkeiten der Umwandlung des ehemaligen Polizeigebäudes in Räumlichkeiten für die Offene Ganztagschule oder alternativ in Räumlichkeiten für das Jugendzentrum zu prüfen und entsprechende Kostenschätzungen vorzulegen.

Diese Prüfungen wurden zwischenzeitlich mit folgenden Ergebnissen abgeschlossen:

Alternative 1: Nutzung des ehemaligen Polizeigebäudes für die OGTS

Grundsätzlich lassen sich die benötigten Räume dort bei einer Nutzung beider Etagen unterbringen. Allerdings müssen die Kinder von den Klassenräumen längere Wege zum ehemaligen Polizeigebäude zurücklegen und dabei den Zufahrtsweg zur rückwertigen Wohnbebauung zwischen dem Polizeigebäude und dem Schulgelände überqueren. Hier wären zusätzliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich, für die eine Zustimmung der Eigentümergemeinschaft des Wohnhauses erreicht werden müsste.

Anzumerken ist, dass das Dach des Polizeigebäudes in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand ist. Kurzfristig könnten die gravierendsten Mängel durch Reparaturen behoben werden, Mittel- und Langfristig ist eine Isolierung und Neueindeckung des gesamten Daches erforderlich.

Der beauftragte Architekt beziffert die Umbaukosten des Gebäudes zur Nutzung als Offene Ganztagschule mit **brutto 325.423,18 €** darin enthalten sind folgende Einzelmaßnahmen:

- Neuer Bodenbelag, alle Wände, Decken Türen und Fenster werden durch den Maler gestrichen, die Bäder werden komplett renoviert neue Objekte , andere Aufteilung neue Fliesen.
- Akustikdecken in allen Räumen.
- Der Raumzuschnitt wird nicht verändert, lediglich ein Türdurchbruch in den mittleren Raum vom Flur aus im Obergeschoss.
- Die Heizungsanlage wird nicht verändert.
- Elektrik wird komplett erneuert, eventuell ist hier noch Einsparpotential in dem man Teile der Bestandsverkabelung übernimmt, dies müsste nochmal mit einer Elektro-firma geklärt werden.
- Die Bestandsfenster werden nicht ausgetauscht.
- Insgesamt wird nur das Erdgeschoss und das Obergeschoss sowie das Treppenhaus behandelt.

Alternative 2: Nutzung des ehemaligen Polizeigebäudes als Jugendzentrum

Das Gebäude wäre bei einer Nutzung beider Etagen nach einem entsprechenden Umbau auch als Jugendzentrum geeignet. Ausgegangen wurde hier von einem Raumkonzept, welches das derzeitige Raumangebot des Jugendzentrums in etwa widerspiegelt. Dazu sind mehrere Wanddurchbrüche erforderlich, um entsprechend große Räume, z.B. als Veranstaltungsraum zu schaffen.

Die dafür notwendigen Umbaukosten werden vom Architekten mit **brutto 452.136,64 €** beziffert.

Darin enthalten sind folgende Maßnahmen:

- Sanierung der Flächen im Erdgeschoss und im 1 Obergeschoss
- Große Durchbrüche im Erdgeschoße
- Außenterrasse mit Anbindung an ein Fenster.
- Kompletterneuerung der Elektrik.
- Kompletterneuerung der Sanitäranlagen.
- Zimmermannsarbeiten für Reparaturen am Dachstuhl.

Nicht berücksichtigt sind in beiden Alternativen:

- Barrierefreiheit: Zugänglichkeit ist nicht gewährleistet, kein behindertengerechtes WC geplant und auch nicht in den Kosten berücksichtigt.
- Ein Ausbau des Dachgeschosses ist bislang nicht berücksichtigt: keine Heizung und keine Sanitäranlagen vorhanden, keine Aufteilung in Räume, keine Verkleidung etc. Die Zugänglichkeit des Dachgeschosses ist allerdings schwierig, Treppensteigung und Kopfhöhe.

In beiden Alternativen ist die Sanierung des Daches nicht enthalten, diese wäre jeweils mit rd. 130.000,00 € zu addieren.

Vor dem Hintergrund dieser jeweils hohen Kosten wurde im Prüfungsprozess mit allen Beteiligten aus Schule, OGTS und Jugendzentrum eine dritte Alternative diskutiert, die von allen genannten Einrichtungen mitgetragen wird:

Alternative 3: Ausbau des Dachgeschosses des Hauses 2 für die OGTS

In dieser Variante kann der Raumbedarf der OGTS im Dachgeschoss des Hauses 2 auf dem Schulgelände dargestellt werden, dies setzt jedoch die Einbeziehung des derzeit von einer AG des Heinrich Heine Gymnasiums Heikendorf einmal wöchentlich als Modelbauwerkstatt genutzten Raumes voraus. Bei dieser Lösung könnten die Räumlichkeiten des Jugendzentrums in die OGTS-Nutzung einbezogen werden und auch umgekehrt. Eine gewünschte sinnvolle Vernetzung beider kommunaler Angebote wäre so möglich.

Auch in diesem Gebäude ist das Dach sanierungsbedürftig.

Für diese Alternative liegt noch keine Kostenschätzung vor, diese wird derzeit vom Architekten erarbeitet und soll bis zur Sitzung vorliegen.

Die Bereitstellung des wahrscheinlich in den nächsten Jahren vorübergehend notwendigen zusätzlichen Klassenraumes, wurde die Lösung erarbeitet, hierfür den jetzigen Werkraum in Haus 2 vorläufig aufzulösen und als Klassenraum zu nutzen. Als Kompensation sollen auch Räume im Jugendzentrum mitgenutzt werden. Die Umnutzung des Werkraums macht kleinere Umbaumaßnahmen, wie z.B. den Einbau einer Tür zum angrenzenden Lagerraum erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beschließt der Gemeindevertretung die Umsetzung der Alternative (Nummer einsetzen) und die Bereitstellung der dafür notwendigen Haushaltsmittel im Haushalt 2020 zu empfehlen.

Anlagenverzeichnis:

Kostenschätzungen und Pläne zu den Alternativen 1 und 2

Voß
Bürgermeister

Gesehen:
Körber
Amtdirektor

Gefertigt:

Dräbing
Amt III