

Datum 19.02.2020	Aktenzeichen: III.4-BSKS	Verfasser: Johansson / Staske / Dräbing
Verw.-Vorl.-Nr.: LABOE/BV/380/2020/1		Seite: -1-

## **AMT PROBSTEI für die GEMEINDE OSTSEEBAD LABOE**

<b>Vorlage an</b>	<b>am</b>	<b>Sitzungsvorlage</b>
<b>Ausschuss für Bildung, Soziales, Kultur u. Sport</b>	<b>02.03.2020</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Gemeindevertretung</b>	<b>11.03.2020</b>	<b>öffentlich</b>

### **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 Gestaltung des Schulumfeldes, 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. Insofern wird auf die Verwaltungsvorlage LABOE/BV/380/2020 Bezug genommen.

Die vorstehend genannten Prüfungen konnten zwischenzeitlich mit folgenden Ergebnissen abgeschlossen werden:

### **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 rückwärtigen 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

Ganztagsschule 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 Sanitärobjekte, 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 wird erstellt.
- Die Heizungsanlage wird nicht verändert.
- Die Elektrik wird komplett erneuert, eventuell ist hier noch Einsparpotential in dem man Teile der Bestandsverkabelung übernimmt, dies müsste nochmal mit einer Elektrofirma geklärt werden.
- Die Bestandsfenster werden nicht ausgetauscht.
- Insgesamt werden 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 Erdgeschoss
- 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, es ist 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 rund 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 Modellbauwerkstatt 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.

Bislang lagen für diese Alternative nur Kostenschätzungen ohne die notwendigen Aufwendungen für den Brandschutz und die Dachsanierung vor (vergl. Tischvorlage BSKS 11.02.2020). Zwischenzeitlich hat eine Begehung mit der Brandschutzdienststelle bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön stattgefunden. Auf der Basis des Ergebnisses dieses Ortstermins ergeben sich für die Alternative 3, je zwei verschiedenen Varianten für die zwei Bauabschnitte „Dachgeschossausbau ehemalige Modellbauwerkstatt“ und „Dachgeschossausbau über dem Jugendzentrum“:

Bauabschnitt	Beschreibung	Kosten
A	Dachgeschossausbau ehemalige Modellbauwerkstatt mit Brandschutz <u>ohne</u> Dachsanierung	375.607,88 €
A1	Dachgeschossausbau ehemalige Modellbauwerkstatt mit Brandschutz <u>mit</u> Dachsanierung	480.686,95 €
B	Dachgeschossausbau über Jugendzentrum mit Brandschutz <u>ohne</u> Dachsanierung	368.706,95 €
B1	Dachgeschossausbau über Jugendzentrum mit Brandschutz <u>mit</u> Dachsanierung	451.339,45 €

Architekt Stiebe wird in der Sitzung anwesend sein, um die Berechnungen zu erläutern und Fragen zu beantworten.

Für die Bereitstellung des wahrscheinlich in den nächsten Jahren vorübergehend notwendigen zusätzlichen Klassenraumes wurde die Lösung erarbeitet, den jetzigen Werkraum in Haus 2 vorläufig aufzulösen und als Klassenraum zu nutzen. Die Umnutzung des Werkraums macht kleinere Umbaumaßnahmen, wie z.B. den Einbau einer Tür zum angrenzenden Lagerraum erforderlich, die aus Mitteln der Gebäudeunterhaltung zu finanzieren sind.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Nutzung und unter Einbeziehung von möglichen Synergieeffekten wird gleichwohl empfohlen, das Dachgeschoss des Hauses 2 für einen Ausbau zu präferieren. Das Haus 2 ist zum jetzigen Zeitpunkt das Gebäude, welches den dringenden Bedarf zum Schuljahresbeginn absichert. Die Option der Erweiterung um die Bauabschnitte A, A1 und B, B1 ergibt flexible Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Gebäudes.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Bildung, Schule, Kultur und Soziales empfiehlt der Gemeindevertretung, eine Grundsatzentscheidung für den Ausbau des Hauses 2 für die gemeinsame Unterbringung des Jugendzentrums und der OGTS zu treffen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt hierfür die möglichen Förderkulissen auch im Hinblick auf die Möglichkeit durch ein Ortsentwicklungskonzept höhere Förderquoten realisieren zu können, zu prüfen.
3. Die Leitungen der OGTS und des Jugendzentrums werden beauftragt bis zu Schulsommerferien ein gemeinsames Konzept für die Nutzung des Hauses 2 zu entwickeln und dabei zu berücksichtigen, dass ein Ausbau des Dachgeschosses erst nach der Einwerbung von Fördermitteln realisiert werden kann.
4. Im Haushalt 2020 sollen 150.000,00 für die weitere Planung der Maßnahmen eingestellt werden. Die Realisierungs- und Baukosten werden für die Jahre 2021 (1. Bauabschnitt) und 2022 (2. Bauabschnitt) etatisiert

### **Anlagenverzeichnis:**

— Kostenschätzungen zur Alternative 3

Voß  
Bürgermeister

Gesehen:  
Körber  
Amtdirektor

Gefertigt:  
Dräbing  
Amt III