



Beschlussvorlage	Vorlagenummer:	2025/112
Federführend:	Status:	öffentlich
Fachdienst Schule, Kultur, Sport	Datum:	11.08.2025

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Bildung, Kultur und Sport (Vorberatung)	04.09.2025	Ö
Kreisausschuss (Entscheidung)	17.09.2025	N

Im Budget enthalten:	ja	Kosten (Betrag in €):	Ca. 30.000 €
Mitwirkung Landrat:	ja	Qualifizierte Mehrheit:	nein
Relevanz			
Gender Mainstreaming	nein	Migration	nein
Prävention/Nachhaltigkeit	ja	Bildung	nein
Klima-/Umwelt-/Naturschutz	ja		

Vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für den Neubau der Realschule Vechelde

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, für den Neubau der Realschule Vechelde eine „vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung“ (Prüfung ob gewerkeweise oder Totalübernehmerausschreibung) auszuschreiben und zu beauftragen.

Sachdarstellung

Das Realschulgebäude in Vechelde wurde im Zuge der Gebietsreform 1974 vom damaligen Landkreis Braunschweig übernommen. Das Gebäude wurde in dem Zeitraum errichtet und weist die für die damalige Zeit „modernen“ Standards auf. Diese entsprechen in sehr vielen Bereichen nicht mehr den heutigen Anforderungen und Vorgaben. Aus diesem Grund sollte sich seit längerer Zeit mit dieser sehr umfassenden Problematik befasst werden. Wegen zusätzlicher Aufgaben, ausgelöst u. a. durch G 9, wurden zwischenzeitlich die Prioritäten hinsichtlich der Umsetzung und damit der Projektbeginn verschoben. Für 2025 wurden nun aber Haushaltsmittel für die Planung eingestellt, um das Projekt starten zu können.

Hierbei liegt mittlerweile eine deutliche Dringlichkeit vor, weil diverse Aspekte die Gesamtsituation weiter verschlechtert haben. Insbesondere die mangelhafte Qualität der vorhandenen baulichen Substanz und der Sicherheitsausstattungen, die regelmäßig mit hohem Investitionsaufwand kompensiert werden müssen sowie das akute Platzproblem für den Schulbetrieb, sind in dem Zusammenhang zu nennen.

Ziele / Wirkungen

Um sich dieser komplexen Aufgabe zu nähern, stellt sich vorab die Frage: Sanierung oder Neubau?

Da das Gebäude seit vielen Jahren in der Bewirtschaftung der Kreisverwaltung ist, sind die vielschichtigen Probleme des Gebäudes bekannt. Die gravierendsten Punkte hierbei sind:



- alle Außenfassaden (Holzelemente) sind irreparabel und haben keine Wärmedämmqualität.
- alle Innenwände sind aus dünnen Holzkonstruktionen und haben keine Brandschutzqualität und sind akustisch sehr minderwertig.
- alle Dachflächen haben eine minderwertige Dämmqualität. Einregnungen wegen des Alters der Dachhaut erfolgen regelmäßig.
- die Ausstattung mit sanitären Anlagen ist deutlich unter dem erforderlichen Bedarf.
- alle Bodenbeläge müssten beim Austausch der Innenwände beseitigt und neu aufgebaut werden.
- die Wärmeversorgung für das östliche Schulzentrum (Mensa, Bibliothek, Hallenbad, Sporthallen 1 + 2, Realschule, Gymnasium) erfolgt in der Realschule durch drei Gaskessel. Die zwei Hauptanlagen sind altersbedingt auszutauschen.
- die gesamte haustechnische Infrastruktur (Elektro, Heizung, EDV und Sicherheits -technik) muss komplett neu aufgebaut werden.
- der Brandschutz entspricht nicht den gesetzlichen Anforderungen und wird derzeit, in Abstimmung mit der Bauordnung, durch Um- und Einbauten (z.B. flächendeckende automatische Brandmeldeanlage) übergangsweise kompensiert.
- die Stahlbetonkonstruktion weist in der bestehenden Bauart gravierende Wärmebrücken auf und müsste in großen Teilen angepasst werden (z.B. durch Absägen großer Betonflächen).

Auf Grund der elementaren Mängel würde bei einer Sanierung nur das Betonskelett verbleiben, dessen statische Qualitäten, z.B. für eine Aufstockung, derzeit nicht prüfbar ist. Entsprechende Unterlagen liegen nicht vor. Des Weiteren würde das verbleibende Konstruktionsraster und die verbleibenden Betoneinbauten gegebenenfalls einer freien Planungsstruktur und damit auch einer wirtschaftlichen Bauweise entgegenstehen. Die grundsätzlichen Unsicherheiten, die bei älteren Gebäuden, insbesondere mit minderwertiger Bausubstanz, auftreten, bilden ein zusätzliches Risiko hinsichtlich der Kostensicherheit.

Da bereits im Vorfeld ein Austausch mit der Schule hinsichtlich der Bedarfe stattgefunden hat, auch belegt durch die Entwicklung der Schülerzahlen, ist ersichtlich, dass eine bauliche Erweiterung zusätzlich zwingend erforderlich wäre.

Schlussendlich wäre es auch geboten, dass während der ca. 2 – 2,5jährigen Bauphase eine komplett ausgestattete Ersatzschule, z.B. in mobiler Bauart, errichtet werden müsste. Dieses wäre nicht nur sehr kostenintensiv, sondern würde für die Wärmeversorgung zusätzlich hohe Energieverbräuche verursachen.

Auf Grund der Vielzahl der Probleme, Unwägbarkeiten und Risiken (terminlich und finanziell) soll auf eine kostenintensive und zeitaufwändige zusätzliche Untersuchung „Sanierung oder Neubau“ verzichtet werden und die Projektierung für ein Neubauprojekt aufgenommen werden.

Hierfür wäre als erster Schritt eine „vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung“ zu beauftragen. Diese prüft die Art und Weise der Ausschreibung bzw. der Projektumsetzung. Es wird wirtschaftlich untersucht und testiert ob die konventionelle Umsetzung (Vergabe von Einzelgewerken) oder eine Totalübernehmerbeauftragung (Bauen, Planen und Zwischenfinanzierung aus einer Hand) vorgenommen werden muss. Dieses ist die Basis für die nächsten Arbeitsschritte im Projekt.

Klima- / Umwelt- / Naturschutz Nachhaltigkeit

Die Flexibilität, die ein Neubau mit sich bringt, liegt nicht nur darin, moderne sowie nachhaltige Standards zu erfüllen und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für die schulische Nutzung zuzulassen, sondern auch in Klimaschutz- und Energieeffizienzqualitäten.



Gefordert werden der Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen bei der Konstruktion, eine CO2-freie Heiztechnik (für das gesamte östliche Schulzentrum), eine zusätzliche Stromversorgung durch eine PV-Anlage (grundsätzlich werden alle Liegenschaften seit Jahren mit Ökostrom versorgt) und eine energieoptimierte haustechnische Infrastruktur. Diese Aspekte werden in der Ausschreibung vorgegeben.

Ressourceneinsatz

Das Projekt wurde im Vorfeld an Hand der bekannten Bedarfe, der üblichen statischen Kennzahlen und der vorliegenden aktuellen Baukosten mit ca. 40 Millionen Euro prognostiziert. Die Haushaltsmittel sind in der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt. In 2025 stehen Haushaltsmittel für die Planung in Höhe von 1,5 Mio. € unter dem Produktsachkonto 21591000.7871078 zur Verfügung. Der erste Schritt der Planung ist die Vergabe zur „vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung“ in Höhe von ca. 30.000 €.

Schlussfolgerung

Um die schulischen Raumbedarfe der Realschule Vechelde zu decken, aber auch um die vielen gravierenden baulichen Mängel zu beseitigen, muss das Projekt initiiert werden. Auf Grund der abgängigen Bausubstanz des Bestandsgebäudes wird ein Neubauprojekt durchgeführt. Eine „vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung“ ist auszuschreiben und zu beauftragen. Nach dem Vorliegen des Untersuchungsergebnisses entscheidet die Kreispolitik über die weitere Vorgehensweise.

Anlage/n

1 - Lageplan RS Vechelde (öffentlich)