

# Bürger für Bürger Henstedt-Ulzburg

Jens Iversen  
Stralsunder Kehre 6b  
24558 Henstedt-Ulzburg  
Tel.: 04193-969907  
Fax: 04193-9036946  
Mobil: 0162-2161013  
E-Mail: [Jens.Iversen@t-online.de](mailto:Jens.Iversen@t-online.de)

Henstedt-Ulzburg, 25.11.2019

## Pressemitteilung zum Neubau des Alstergymnasiums

In ihrer gemeinsamen Sitzung am 18. November 2019 haben der Bildungs-, Jugend-, Kultur- und Sportausschuss sowie der Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde beschlossen, dass nach deutlicher Mehrheitsmeinung beider Ausschüsse das Gymnasium unserer Gemeinde neu gebaut werden soll.

Die Gründe hierfür sind aus Sicht der BFB so vielfältig, dass sie umfänglich im Rahmen einer Pressemitteilung nur schwer vermittelt werden können. Die nachfolgende Aufzählung von Stichpunkten möge dies verdeutlichen:

Um die schwierige Entscheidung über Neubau oder Grundsanierung des Alstergymnasiums fachgerecht vorzubereiten, hat der damalige Umwelt- und Planungsausschuss auf seiner Sitzung am 13.01.2014 auf Basis eines Ausschussbeschlusses vom 12.08.13 und Vorlage durch die Verwaltung beschlossen, eine **eingehende Bestandsaufnahme vorzunehmen und weitergehende Daten und Fakten zum Zustand des Gebäudes, anstehende Reparatur- Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen, konkrete Einsparpotentiale und ggfs. einzuwerbende Fördermittel zusammenzustellen sowie dem Ausschuss konkret aufzuzeigen, welche Maßnahmen wirtschaftlich vertretbar umzusetzen sind.**

Die Umsetzung dieses Beschlusses erfolge durch die Verwaltung am 09.02.2015 in Form eines detaillierten Berichtes. Auf Basis dieser Vorlage entschied der Ausschuss, die **Weiterverfolgung der gemäß Vorlage empfohlenen Umsetzung einer Teilsanierung (Szenario 2). Die Verwaltung wird gebeten, Planungskosten für die betreffenden Leistungsphasen zu ermitteln und einen entsprechenden Kostenvoranschlag mit Schätzung der Sanierungskosten sowie für die Hinzuziehung eines Energieberaters vorzulegen.**

Zu diesem Zeitpunkt ging der Ausschuss also noch von einer Teilsanierung des Gebäudes aus.

# Bürger Für Bürger

henstedt  
ulzburg

Um die schwierige Entscheidung über Neubau oder Grundsanierung des Alstergymnasiums fachgerecht vorzubereiten, hat der Umwelt- und Planungsausschuss dann auf seiner Sitzung am 23.03.2015 beschlossen, „den Vorschlag der FDP, im Rahmen eines Arbeitskreises die verschiedenen Möglichkeiten von der Vollsanierung bis zum Abriss und Neubau der Schule zu erörtern. Dabei sollten die Erfahrungen anderer Kommunen mit der Sanierung von Schulen, die auch nach dem Kasseler Modell errichtet wurden, einbezogen werden.

Zunächst wird jedoch die Verwaltung beauftragt, die Grundlagen für die Erörterung der Thematik in einem Arbeitskreis zusammenzustellen und dem Umwelt- und Planungsausschuss zur Beratung über das weitere Vorgehen vorzulegen.“

Auf Basis dieses Beschlusses nominierten die Parteien und Wählergemeinschaften ihre Mitglieder in diesem „Arbeitskreis (AK) Alstergymnasium“. Die Mitglieder waren zu diesem Zeitpunkt:

Hr. Götsch WHU, im weiteren Verlauf Frau Honerlah für die WHU und Herr Götsch für die GRÜNEN,  
Hr. Müller CDU, im weiteren Verlauf auch Herr Meschede,  
Hr. Ostwald SPD,  
Hr. Iversen BFB,  
Hr. Eberhard FDP (ab zweiter Sitzung)

Weitere Mitglieder des Arbeitskreises sind neben dem Bürgermeister die jeweiligen Fachmitarbeiter des Rathauses und die Schulleitung.

Weiter wurde das Büro einstimmig ppp architekten + stadtplaner gmbh beauftragt, den am 23.3.15 gefassten Beschluss die verschiedenen Möglichkeiten von der Vollsanierung bis zum Abriss und Neubau der Schule zu erörtern umzusetzen.

Am 24.01.2018 tagte der Arbeitskreis erstmalig und befasste sich intensiv mit der durch das Büro ppp-Architekten vorgelegten Bestandsanalyse. Zusammenfassend wurden folgende Varianten ins Auge gefasst:

Variante 0:

Umfasst notwendige Maßnahmen, die keinen Baugenehmigungsbedarf auslösen. Wesentliche Maßnahmen sind die Erneuerung der Fenster (Gebäudehülle) und des Trinkwasserversorgungsnetzes (TGA).

Die Verwaltung merkt an, dass diese Maßnahmen aus dem Verwaltungshaushalt finanziert werden müssen, was in der ermittelten Größenordnung praktisch nicht darstellbar ist.

Variante 1:

Umfassende Sanierung des Bestandes.

Variante 2:

Umbau des Bestandes, teilweise Neubau.

# Bürger Für Bürger

henstedt  
ulzburg

Variante 3:  
Neubau.

Der Arbeitskreis beschloss, dass die Varianten 1 und 2 aufgrund des Kostenrahmens nicht weiter verfolgt werden und die Varianten 0 und 3 durch das Büro P.P.P. weiter überarbeitet werden und in einer Folgesitzung weiter behandelt werden.

Am 22.02.2018 tagte der Arbeitskreis erneut, um sich vertiefend mit den Varianten 0 und 3 zu beschäftigen:

Insbesondere standen bei dieser Sitzung die Fragen der Wirtschaftlichkeit im Vordergrund.

- Auf Grundlage der vom Büro P.P.P. ermittelten Sanierungskosten hat die Verwaltung eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durchgeführt. In Anlehnung an die Sachwertrichtlinie (SW-RL) wurde für das Schulgebäude eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 60 Jahren, für die Sporthallen eine GND von 50 Jahren (max. Werte gemäß SW-RL) angesetzt.
- Demnach hat das Schulgebäude (Baujahr 1974) eine Restnutzungsdauer (RND) von 16 Jahren, die Sporthalle 1 (Baujahr 1974) eine RND von 6 Jahren und die Sporthalle 2 (Baujahr 1978) von 10 Jahren.
- Mit Umsetzung der Variante 0 werden Gebäude- und Anlagenteile erneuert bzw. verbessert. Diese Maßnahmen führen jedoch zu keiner signifikanten Verlängerung der RND. Für das Schulgebäude wird eine modifizierte RND von 19 Jahren erreicht, für die Sporthalle 1 12 Jahre, für die Sporthalle 2 15 Jahre.
- Bei einem Investitionsvolumen von 18.660.000,00 € betragen die Investitionskosten je Jahr RND (Schulgebäude 19 Jahre) ca. 982.000,00 €
- Bei einem Neubau gemäß Variante 3 ist das Investitionsvolumen 41.415.000,00 €. Bei einer GND (=RND) von 60 Jahren (Schulgebäude) führt dies zu Investitionskosten von ca. 690.000 € je Jahr RND.
- Demnach ist der Investitionsbedarf je Jahr RND bei Umsetzung der Variante 0 ca. 42 % höher als bei Variante 3.

Weiter wurde der laufende Schulbetrieb während der Bauphasen erörtert:

- Für die Umsetzung der in Variante 0 beschriebenen Maßnahmen mit der kleinen Containeranlage veranschlagt das Büro P.P.P. einen Zeitraum von 60 Monaten. Die Schulleitung bezweifelt, dass in dieser Zeit ein Schulbetrieb in der derzeitigen Qualität aufrechterhalten werden kann, und merkt an, dass dadurch der gute Ruf des Alstergymnasiums leiden wird.

# Bürger

Für

---

# Bürger

henstedt  
ulzburg

- Ein Neubau unmittelbar neben dem Bestandsgebäude führt ebenfalls zu Beeinträchtigungen des Schulbetriebs. Zur Vermeidung dieses Konflikts wurde der Neubau auf einem anderen Grundstück in der Gemeinde vorgeschlagen.
- Der Überlegung, einen Teil des Schulbetriebs an einen weiteren Standort in der Gemeinde zu verlegen, entgegnete die Schulleitung mit dem Hinweis, dass die derzeitige Möglichkeit der Nutzung von Synergieeffekten dann nicht mehr gegeben wäre.

Abschließend wurde P.P.P. beauftragt, eine verbleibende Mängelliste nach Durchführung der Variante 0 zu erstellen.

Die Vertreter der politischen Fraktionen beabsichtigen, demnächst die Ergebnisse in ihren Fraktionen vorzustellen,

Aus heutiger Sicht abschließend traf sich der Arbeitskreis zunächst letztmalig am 09.05.2019 um eine Schlussbetrachtung und Empfehlung für den Planungs- und Bauausschuss zu erarbeiten:

Neben den vorstehend erwähnten Fakten wurden die Varianten wie folgt thematisch ergänzt:

- Die **Sanierungsvariante 0** enthält Maßnahmen am Gebäude, die mittelfristig sich Sicherstellung des Betriebes durchgeführt werden müssen. Nach deren Umsetzung verbleiben jedoch in großem Umfang Mängel, die das Büro P.P.P. in seinem Schreiben vom am 02.03.2018 aufgeführt hat. Diese sind:

### **Raumprogramm**

Ca. 600m<sup>2</sup> Nutzfläche mehr, verglichen mit einem Neubaumusterraumprogramm. Flächenüberhang vor allem in Bereichen Fachunterricht und Verwaltung.

Flächendefizit, keine Gruppen-/Differenzierungsräume

### **Versorgung mit Tageslicht**

Kann aktuellen Anforderungen nicht angepasst werden (innenliegende Räume, Belichtung nur durch Oberlichter). Mehrere Fachunterrichtsräume bleiben ohne natürliche Belichtung und ohne einen Blick ins Freie.

### **Innenausbau, Akustik, Bauakustik**

Bestehende Abhangdecken bleiben erhalten. Keine Regelung der Nachhallzeit durch akustisch absorbierende Decken- und Wandelemente.

Bestehende Systemtrennwände bleiben erhalten. Deutliche Einschränkungen in Bezug auf Bauakustik/Luftschall zwischen Klassenräumen und Fluren.

### **Barrierefreiheit**

Kein barrierefreier Zugang aus dem Gebäudeinneren zur Aula

kein barrierefreier Zugang zum 2.OG.

Kein barrierefreier Zugang zum UG.

Kein barrierefreier Zugang aus dem Gebäudeinneren zu den Sporthallen.

### **Brandschutz**

Bestandschutz gemäß Brandschutzkonzept.

Innenliegende Treppenhäuser, kein direkter Ausgang ins Freie.

Schutzziel: Personenrettung, Gebäuderettung ist nachrangig.

Brandüberschlag im Bereich der Innenhöfe/aufgehende Wände.

### **Lüftungsanlage**

Keine Erneuerung der Lüftungsanlage (Risiko eines Ausfalls).

Reinigung der Kanäle von innen ist auf Grund derer Bauweise schwer möglich.

An Außenwänden liegende Unterrichtsräume müssen auf natürliche Lüftung

umgestellt werden. Dafür sollen Öffnungsflügel in den Fensterbändern vorgesehen werden. Außerdem ist die Installation der CO<sub>2</sub> Messgeräten in diesen Räumen ist zu empfehlen.

Eine Erneuerung der Lüftungsanlage ist genehmigungspflichtig. Das würde zum Verlust des Bestandschutzes führen.

### **Schmutzwasser**

Sanierung der Grundleitungen unter der Sohle des Kellergeschosses nur mittels komplexen Inlinerverfahren möglich (die bestehenden Leitungen bleiben).

### **Heizung, Elektro**

Heizung und Elektro bleiben im Wesentlichen im bestehenden Zustand samt unkoordiniert verlaufende Nachinstallationen erhalten.

### **Wärmeschutz, Gebäudehülle**

Wird nur teilweise saniert - nur Fensterbänder. Gebäudehülle bleibt nur zum Teil gedämmt. Keine Dämmung der Sohle, keine Perimeterdämmung, keine Dämmung der Kelleraußenwände, alte (grüne) Fassadenelemente bleiben erhalten, keine Dämmung der Kältebrücken im Bereich der Stahlbetondecken, Unterzüge und Stützen.

- Herr Bauer erkundigt sich bei dem Planungsbüro nach dem Zeitpunkt, an dem eine Sanierung gemäß **Variante 0** zwingend erforderlich wird. P.P.P. antwortet, dass in ca. 5-6 Jahren eine umfassende Sanierung unumgänglich sein wird.
- In der **Sanierungsvariante 3** ist der Neubau des Schulgebäudes und die Sanierung der vorhandenen Sporthallen erfasst. Dabei wurde zugrunde gelegt, dass der Schulneubau in räumlicher Nähe zum vorhandenen Gebäude und zu den Sporthallen errichtet wird. Bis zur Fertigstellung des Neubaus findet der Schulbetrieb im Bestandsgebäude statt.
- Ergänzend zur **Variante 3** hat das Planungsbüro die **Variante 3.1** vorgestellt. Diese Variante enthält neben einem neuen Schulgebäude auch die Errichtung neuer Sporthallen. Die Umsetzung dieser Variante wird erforderlich, wenn die Neubauten an einem anderen Standort in der Gemeinde errichtet werden. Die gesamten Baukosten dieser Variante belaufen sich auf ca. 50 Mio €.

Dies alles vorausgeschickt, tagte der Planungs- und Bauausschuss am 18. November 2019 um eine finale Entscheidung auf Basis der Ergebnisse der Arbeitskreissitzungen zu treffen.

# Bürger Für Bürger

henstedt  
ulzburg

Die BFB schließt sich der von der Verwaltung erstellten Entscheidungsgrundlage für die Variante „Neubau“ vollumfänglich an. Insbesondere waren für unsere Entscheidung folgende Punkte von Bedeutung:

## **Auswirkungen auf den Schulbetrieb**

Die Sanierung gemäß Variante 0 beinhaltet lediglich die Minimalanforderungen der Erneuerung des Trinkwassernetzes und der Fassade. Eine Sanierung im laufenden Betrieb würde einen Zeitraum von 60 Monaten umfassen und den Schulbetrieb damit erheblich belasten. Die Aufstellung einer kostenintensiven Containeranlage könnte die Sanierungsdauer auf 1 Jahr verkürzen. Auch hierbei wäre mit einer erheblichen Einschränkung des Schulbetriebes zu rechnen, bei einem begrenzten Sanierungsumfang.

Die im Arbeitskreis behandelten Varianten für einen Neubau sehen vor, das künftige Gebäude entweder auf dem jetzigen Schulhof oder an einem gänzlich neuen Standort zu errichten. Das Bestandsgebäude wäre in beiden Fällen bis zur Fertigstellung des Neubaus uneingeschränkt nutzbar. Ein Neubau auf der Schulhoffläche wäre jedoch mit erheblichen Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb verbunden.

Aus pädagogischer Sicht spricht gegen die Sanierung somit die hohe Beeinträchtigung des Schulalltags durch Lärm, Schmutz, mehrmalige Umzüge und eingeschränkte Unterrichtsgestaltung. Darüber hinaus bleiben die Räumlichkeiten in ihrer Nutzung und Aufteilung weitgehend unverändert und werden damit nicht an die aktuellen pädagogischen Anforderungen angepasst.

Ein Neubau ermöglicht hingegen einen nahtlosen Übergang vom Bestandsgebäude in das neue Gebäude. Der Raumbestand lässt sich an den aktuellen Bedarfen (z.B. bei der Raumkonzeption und der Digitalisierung) in quantitativer und qualitativer Hinsicht ausrichten.

Aus diesen Gründen sprechen sich auch Schulleitung und Elternschaft entschieden für einen Neubau und gegen eine Sanierung des Bestandsgebäudes aus.

## **Baufachliche Bewertung**

Diesbezüglich wird auf die ausführlichen Darstellungen aus der Arbeitskreissitzungen verwiesen. Die Vertreter des Architekturbüros ppp waren zur Sitzung eingeladen, konnten das Gutachten nochmals erläutern.

Die Darstellung des Büros ppp über die verbleibenden Mängel im Falle der Minimalsanierung. Zusammenfassend sind folgende Mängel zu nennen:

# Bürger

Für

---

# Bürger

henstedt  
ulzburg

- Der Raumbestand entspricht auch nach der Minimalsanierung nicht dem aktuellen Bedarf (**Flächenüberhang** im Bereich der Fachräume, **Flächendefizit** im Bereich Klassen- und Differenzierungsräume).
- Die vorhandene Gebäudestruktur mit zahlreichen innenliegenden Räumen verhindert eine Optimierung der **Tageslichtversorgung** und damit die notwendige Verbesserung der Lernbedingungen für den Schulbetrieb.
- Die vorhandenen Systemtrennwände werden bei der Minimalsanierung nicht ersetzt. Dadurch bleiben Defizite bei der **Raumakustik** bestehen.
- Das Gebäude ist auch nach der Minimalsanierung **nicht barrierefrei**. Das 2. OG im Schulgebäude und das Untergeschoss der Sporthallen werden nicht barrierefrei zugänglich sein.
- Der **Brandschutz** passt sich an die gegebene Gebäudestruktur an, grundlegende Defizite bei der Personen- und der Gebäuderettung bleiben bestehen.
- Die Sanierung sieht keinen Austausch der veralteten **Lüftungsanlage** vor, da dies auch den Brandschutz infrage stellen würde.
- Die teilweise asbesthaltigen **Schmutzwasserleitungen** bleiben substantziell bestehen, werden nur abgedichtet.
- Heizung und Elektroverteilung** bleiben unverändert.
- Eine **Dämmung der Gebäudehülle** erfolgt nur im Bereich der Fensterbänder.

Ergänzend dazu bleibt festzustellen, dass die Sanierung gemäß Variante 0 keinen Austausch der asbesthaltigen Bauteile vorsieht. Insbesondere die vorhandenen, zurzeit intakten Sandwichelemente im Bereich der Fassade und die Schmutzwasserleitungen enthalten gebundenen und damit (derzeit) nicht sanierungsbedürftigen Asbest. Der fortschreitende Alterungsprozess kann zu Schädigungen an diesen Bauteilen und damit zur Freisetzung von Asbestfasern führen.

Nach der zuletzt durchgeführten Sachwertermittlung vom [14.12.2017](#) beträgt die Restnutzungsdauer des unsanierten Gebäudes noch 17 Jahre, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren (Maximalwert für Schulen gem. Anlage 3 der Sachwertrichtlinie SW-RL). Der Sanierungsumfang der Variante 0 korrespondiert mit einem Modernisierungsgrad gem. SW-RL von 6 Punkten, so dass sich in Relation zur Gesamtnutzungsdauer und Gebäudealter eine Verlängerung der Nutzungsdauer um 8 auf 25 Jahre ergibt.



# Bürger Für Bürger

henstedt  
ulzburg

In der aktuell von der CDU am 21.11.2019 verbreiteten Pressemitteilung wird der Eindruck erweckt, dass die Befürworter eines Neubaus ihre Entscheidung „durchboxen“ wollten und das eine sachgerechte Beurteilung nicht erfolgt sei.

Hierzu stellt die BFB fest:

1. Vorstehende umfassende Erläuterung über das Zustandekommen der Entscheidung für einen Neubau durch die Fraktionen von SPD, GRÜNE, FDP und BFB sowie Teilen von CDU und WHU fußt auf der Fülle von dargelegten Einzelbewertungen. Jede Einzelne von diesen Einzelbewertungen wird sicherlich unterschiedlich gewertet und teilweise folgen wir auch nicht immer dem Gutachter. In der Gesamtbetrachtung aller Fakten aber, bleibt als einzig vernünftige Lösung der Neubau unseres Alstergymnasiums.
2. Der Hinweis auf die fehlende Betrachtung der CO<sup>2</sup>-Auswirkungen ist nicht korrekt. Auf diese Frage hin, hat unser Fraktionsvorsitzender Jens Iversen ganz klar geantwortet, dass von Seiten der GRÜNEN und der BFB schon jetzt Maßnahmen in die Wege geleitet sind, den Neubau in Beton-Holz-Hybridbauweise zu erstellen.
3. Der in Richtung Verwaltung geäußerte Vorwurf von nur „rudimentären Unterlagen“ ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar. Alle vorstehend genannten Unterlagen standen den Fraktionen durch die Mitglieder des Arbeitskreises vollumfänglich zur Verfügung. Ein Vorgang wie dieser, dass sich Mitglieder der CDU-Fraktion nach einer Stunde intensiver Beratung als „nicht ausreichend informiert“ bezeichnen, würde bei der BFB niemals passieren. Uns stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, wie sich denn CDU-Ausschussmitglieder auf eine Sitzung vorbereiten, in der Beschlüsse in Höhe von über 50 Mio. € getroffen werden sollen.
4. § 17 (1) der Geschäftsordnung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg weist aus: Gemeindevertretern/innen sind zur Information über die Arbeit der Ausschüsse die entsprechenden Sitzungsniederschriften zur Verfügung zu stellen. § 9 gilt entsprechend. In der Tat hat der Gemeindevertreter und Mitglied des Planungs- und Bauausschusses Volker Brocks, CDU, nach fast zwei Stunden intensiver Beratung vor Eintritt in die Abstimmung den Geschäftsordnungsantrag gestellt, die Beschlussfassung nicht durchzuführen, da er sich mit Verweis auf §17(1) unserer Geschäftsordnung nicht ausreichend informiert fühlt. Ihm fehlen die Protokolle der Arbeitskreissitzungen. Dieser Geschäftsordnungsantrag wurde von dem Vorsitzenden des Ausschusses zur Abstimmung gestellt. Eine Mehrheit für den Antrag fand sich nicht. Und das ist auch richtig so! Die entsprechende Regelung gilt für die Sitzungsprotokolle von Ausschusssitzungen – nicht für Arbeitskreise, die in ihrer Protokollierung vollkommen frei sind.

Leider nimmt es auch die FDP in ihrer Pressemitteilung vom 19.11.2019 mit der Wahrheit nicht so ganz genau. Die Aussage, *bereits 2014 hatte er bei der Diskussion um eine Fassadensanierung des Alstergymnasiums festgestellt: „Das Alstergymnasium ist kein Sanierungsfall, sondern eine Bauruine„.* Damals hatte dies noch heftigen Widerspruch und Kritik aller anderen Fraktionen ausgelöst.



Das offizielle Protokoll der Sitzung vom 13.01.2014 sagt dazu:

*Herr Holowaty erhebt erhebliche Bedenken bezüglich der Rentabilität einer solchen Komplettsanierung im Hinblick auf das Einsparpotential von ca. 80.000 € jährlich. Er regt an, angesichts des Alters des Gebäudes und der sonstigen noch anstehenden Renovierungsund*

*Sanierungsmaßnahmen über einen Neubau nachzudenken. In diesem Zusammenhang weist Herr Köhlmann-Thater darauf hin, dass in den letzten 5 Jahren bereits rd. 12 Mio. € in die Gebäude investiert wurden.*

*Nach eingehender Erörterung sprechen sich die Ausschussmitglieder einvernehmlich gegen eine Beschlussfassung in der heutigen Sitzung aus.*

*Die Verwaltung wird beauftragt, eine eingehende Bestandsaufnahme vorzunehmen und weitergehende Daten und Fakten zum Zustand des Gebäudes, anstehende Reparatur-, Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen, konkrete Einsparpotentiale und ggfs. einzuwerbende Fördermittel zusammenzustellen sowie dem Ausschuss konkret aufzuzeigen, welche Maßnahmen wirtschaftlich vertretbar umzusetzen sind.*

Auch hier zeigt sich – analog der Abschaffung der Straßenausbaubeiträge – die finanzpolitisch solide Position der BFB: Erst Fakten sammeln, dann intensiv überlegen und danach entschlossen entscheiden!

So werden wir ein neues, modernes und den heutigen schulischen Anforderungen genügendes Alstergymnasium bekommen und so haben wir auch eine gerichtsfeste neue Straßenausbausatzung erhalten, nach der wir keine neuen Ausbaubeiträge erheben.