

Große kommunale Baumaßnahme Neubau Gymnasium Telemannstraße, Stadt Leipzig

Der im Ergebnis des Realisierungswettbewerbes umgesetzte Gebäudeentwurf hat einen sehr hohen Anteil an Verkehrsflächen. Auch hinsichtlich des umbauten Raums ist er unwirtschaftlich.

Die Stadt Leipzig nutzte nicht alle Möglichkeiten zur wirtschaftlichen Planung und Ausführung. Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme ergibt sich in Summe ein Einsparpotenzial von rd. 1 Mio. € bei Gesamtbaukosten von 22,5 Mio. €.

1 Prüfungsgegenstand

- 1 Der SRH hat die große kommunale Baumaßnahme Neubau des Gymnasiums am Standort Telemannstraße in Leipzig geprüft. Die Stadt Leipzig hat als Schulträger den Neubau eines fünfzügigen Gymnasiums für maximal 1.120 Schüler einschließlich einer 3-Feld-Sporthalle errichtet.



Abbildung: Schulgebäude aus nördlicher Richtung, eigene Aufnahme.

- 2 Im Vorfeld der Planungen wurde im Jahre 2012 im Rahmen eines Workshopverfahrens ein Raumprogramm erarbeitet. Dessen Schwerpunkt ist ein sog. Clustersystem. Jeweils eine Jahrgangsstufe der Klassen 5 bis 10 bildet eine räumliche Einheit - ein Lerncluster - bestehend aus 5 Klassenräumen und einer Mediathek. Weiterhin wurde jedem Cluster eine eigene Bibliothek zugeordnet.
- 3 Diese Raumanordnung bildete die Grundlage für einen nichtoffenen Realisierungswettbewerb.

2 Prüfungsergebnisse

2.1 Flächeneffizienz

- 4 Der SRH hat die Gebäudeplanung des Schulgebäudes und der Turnhalle hinsichtlich der Flächen- und Raumkennwerte geprüft. Das Gymnasium liegt an der Obergrenze der Vergleichswerte ähnlicher Schulbauvorhaben - teilweise sogar darüber.
- 5 Mit dem umgesetzten Wettbewerbsergebnis entschied sich die Stadt Leipzig für eine Entwurfslösung, die aus wirtschaftlicher Sicht nicht optimal ist. So wurden ein alle Geschosse umfassendes Atrium und eine großzügige Pausenhalle geplant. In der Folge erhöhten sich durch zusätzliche Flächen und zusätzlich umbauten Raum die Baukosten.

Optimierung durch Reduktion der Pausenhalle

- 6 Optimierungsmöglichkeiten erkannte der SRH ebenfalls bei den Garderobenräumen an den Stirnseiten der zentralen Flure. Hier wurden in Summe rd. 200 m² für Garderoben geschaffen. Die Hälfte der dafür in Anspruch genommenen Fläche wäre ausreichend gewesen, wenn anstelle der 2-reihigen Aufstellung der Schließfächer eine 4-reihige realisiert worden wäre.
- 7 **Potenziale zur wirtschaftlichen Optimierung blieben damit in Teilen ungenutzt.**

2.2 Evaluierung des Raumprogramms

Evaluierung des Raumprogramms

- 8 Der Flächenbedarf des Gymnasiums hat sich gegenüber den Raumprogrammempfehlungen aus dem Jahre 1993, verglichen mit der Programmstudie, als umzusetzendes Bedarfsprogramm um rd. 1,5 % erhöht. Der SRH erkennt an, dass sich die pädagogischen Rahmenbedingungen in den letzten Jahren vor dem Hintergrund der Anforderungen der UN-Behindertenrechtskonvention als auch der Etablierung von Ganztagsangeboten und neuen pädagogischen Konzepten verändert haben. Dies hat auch Einfluss auf die Bedarfskennwerte – eine Erhöhung von 1,5 % ist nachvollziehbar. Bei der Umsetzung des von der Stadt Leipzig vorgegebenen Raumprogramms erhöhte sich die Programmfläche um weitere rd. 2,5 %. Diese Steigerung im Rahmen der Entwurfsplanung gilt es im Sinne einer wirtschaftlichen Planung zu vermeiden.
- 9 **Die Stadt Leipzig sollte vor der Planung weiterer Gymnasien das Raumprogramm evaluieren.**

2.3 Überhöhte Kostenveranschlagung

Überhöhtes Honorar des Generalplaners

- 10 Die Kostenberechnungen für den Neubau des Gymnasiums und der Turnhalle überschritten die Kostenvergleichswerte. Dabei hatte der Generalplaner den Regionalfaktor für Leipzig von rd. 85 % unberücksichtigt gelassen. Allein bei Beachtung des Regionalfaktors hätten sich die reinen Bauwerkskosten von rd. 13,4 Mio. € statt der geplanten rd. 15,8 Mio. € ergeben.
- 11 Auf Basis der Kostenberechnung des Generalplaners erfolgte die Veranschlagung der Bauwerkskosten. Gemäß den Vereinbarungen im Vertrag honorierte die Stadt Leipzig die Leistungen des Generalplaners bis zur Leistungsphase 4 auf Basis dieser Kostenberechnung.
- 12 **Im Rahmen der Prüfung der Kostenberechnung erkannte die Stadt Leipzig nicht die überhöhte Kostenveranschlagung des Generalplaners. Damit hat dieser ein überhöhtes Honorar erhalten.**

2.4 Einsparpotenzial

Aspekte einer wirtschaftlichen Planung nur unzureichend berücksichtigt

- 13 Die Stadt Leipzig nahm mit Umsetzung des Siegerentwurfs eine in Teilaspekten unwirtschaftliche Planung und Ausführung in Kauf. Bei Verkleinerung der Pausenhalle hätten bspw. Kosten i. H. v. 549.000 € eingespart werden können. Die überdimensionierten Garderoben an den Stirnseiten der zentralen Erschließungsachse schlugen mit rd. 97.500 € zu Buche. Weitere Einsparmöglichkeiten i. H. v. rd. 319.000 € konnten beim geschossübergreifenden Atrium lokalisiert werden.

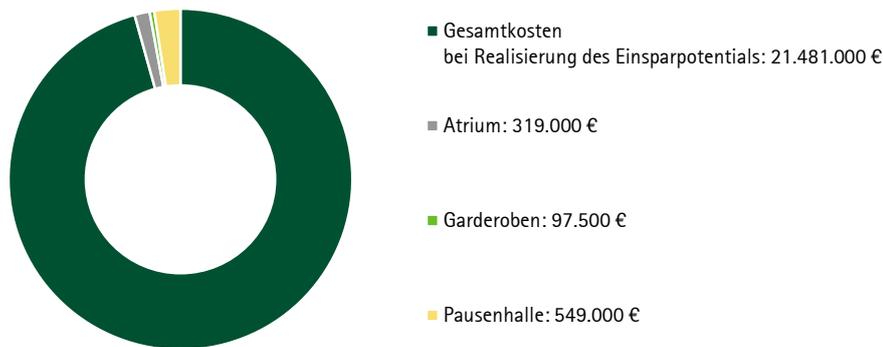


Diagramm: Einsparpotenzial

- 14 Der SRH ermittelte hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme ein Einsparpotenzial i. H. v. rd. 1 Mio. €.

3 Folgerungen

- 15 Die Stadt Leipzig sollte bei künftigen Baumaßnahmen die von den freiberuflich Tätigen erstellten Kostenberechnungen gewissenhafter prüfen. Aspekte des wirtschaftlichen und sparsamen Bauens sollten bei künftigen Planungswettbewerben stärkere Berücksichtigung finden. So kann sichergestellt werden, dass der zur Ausführung gekommene Wettbewerbsbeitrag auch wirtschaftliche Verkehrsflächenanteile und Raumkennwerte aufweist.

4 Stellungnahme

- 16 Die Stadt Leipzig teilte mit, dass die Entwicklung des Raum- und Funktionsprogrammes auf Basis der Schulbau- und Raumprogrammempfehlungen des Freistaates Sachsen (seit den Neunzigerjahren nicht mehr fortgeschrieben) erfolgt sei. Seit 2018 würden eigene bauliche Standards für Schulen vorgegeben und fortlaufend weiterentwickelt. Das Clustersystem sei als Variante der Grundrissgestaltung positiv bewertet und neben anderen Varianten in den Vorgaben aufgenommen worden.
- 17 Die Stadt Leipzig erwiderte weiterhin, dass die vom beauftragten Planer erstellte Kostenermittlung geprüft und Einsparmöglichkeiten berücksichtigt worden seien. Die teilweise überhöhten Kennwerte zu Flächen und Rauminhalt würden sich aus dem Entwurfsansatz ergeben. Nach Einschätzung der Stadt Leipzig halte sich eine Flächenüberschreitung von 4 % insgesamt im Rahmen. Das über alle Geschosse reichende Atrium sei zentrales Element des Architektenentwurfs und Ergebnis des Wettbewerbs. Man habe sich bewusst dafür entschieden. Bei künftigen Wettbewerben werde das Preisgericht noch stärker für Wirtschaftlichkeitsaspekte sensibilisiert. Die Pausenhalle sei in der realisierten Größe notwendig, da die Lernateliers für den Pausenaufenthalt nur bedingt nutzbar seien. Darüber hinaus seien die hergestellten Garderobengebiete notwendig, um den Bedarf bei voller Belegung des Gymnasiums zu decken.

5 Schlussbemerkung

- 18 Der SRH begrüßt die Orientierung der Stadt Leipzig an den Schulbau- und Raumprogrammempfehlungen des Freistaates Sachsen. Ebenfalls grundsätzlich positiv bewertet er die Entwicklung eigener baulicher Standards für Schulen auf Grundlage der o. g. Empfehlungen, ohne diese vorliegend inhaltlich geprüft zu haben. Ungeachtet dessen empfiehlt der SRH, Erkenntnisse aus der Prüfung in den aktuellen baulichen Standards zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Optimierung der Größe und des Umfangs der Pausenflächen. Diese müssen bspw. nicht zwingend komplett im beheizten Innenraum abgebildet werden. Überdachte

Außenflächen können kostengünstige Alternativen für wettergeschützte Pausenflächen an der frischen Luft sein. Ebenfalls relevant sind architektonische Besonderheiten (bspw. das Atrium) die zu Kostenerhöhungen führen. Diese Aspekte sind bereits bei der Beurteilung der Wettbewerbsergebnisse zu berücksichtigen.

- 19 Der SRH nimmt die positive Bewertung des Clustersystems zur Kenntnis und sieht in der regelmäßigen Evaluation unter Einbeziehung aller Beteiligten ein wesentliches Instrument zur Steuerung der Flächenbedarfe. Dabei sollte zukünftig der Blick auf Multifunktionalität und Optimierung durch mögliche Doppelnutzung weiter geschärft werden.