

Sachstandsbericht zur Weiterentwicklung des Standortes Magdeburg, Albrechtstraße

(Stand: 07.10.2024)

Zusammenfassung

Im vorliegenden Vorschlag zur Zukunft des Schulgebäudes Albrechtstraße werden drei Optionen (mit Untervarianten) vorgestellt: Umbau des Gebäudes, Umzug in eine neue Einrichtung oder das Beibehalten der aktuellen Situation ohne wesentliche Maßnahmen (die sogenannte „Null-Variante“). Jede Option hat unterschiedliche finanzielle, betriebliche und strategische Auswirkungen auf die Zukunft der Bildungseinrichtung.

1. Umbau des Schulgebäudes Albrechtstraße:

- Diese Option umfasst mehrere Umbauvarianten, die von vergleichsweise minimalen Eingriffen bis hin zu einer vollständigen Wiederherstellung des historischen Schulgebäudes durch einen Neubau (Lückenschluss) reichen. Es würde eine Bindung an das Grundstück über Erbpacht von bis zu 99 Jahren erforderlich.
- Während der Vorteil darin liegt, den bestehenden Standort, auch in Verbindung mit dem Landkreistag als Mitnutzer des Grundstücks zu erhalten, birgt der Umbau erhebliche finanzielle Risiken, beispielsweise Kostenüberschreitungen, verlängerte Bauzeiten und Störungen des Lehr- und Prüfungsbetriebs aufgrund der Notwendigkeit temporärer Ausweichflächen. Ein hoher organisatorischer Aufwand ist zu erwarten.
- Die laut Machbarkeitsstudie zu erwartenden Umbaukosten reichen von 5,4 Millionen Euro (minimaler Eingriff) bis zu 27,4 Millionen Euro (vollständiger Umbau), bei prognostizierten Bauzeiten von 1 bis 3,5 Jahren. Die realistisch zu erwartenden Kosten sind deutlich höher. Die Finanzierung ist gegenwärtig offen.

2. Umzug in eine neue Einrichtung:

- Derzeit stehen vier Angebote für Neubauten zur Miete zur Verfügung, die eine moderne Architektur bieten und den Anforderungen an zeitgemäße Bildungsstätten gerecht werden. Darunter befindet sich ein Angebot, das einen Neubau nur für das Studieninstitut beinhaltet.
- Der Umzug ist aufgrund der kurzen Umsetzungszeit (bis 2028), klar kalkulierbarer Kosten (zwischen 13 und 16 Millionen Euro für 15 Jahre) und flexibler Mietverträge (15 Jahre) eine attraktive Option.

- Diese Option würde viele der aktuellen Probleme des Standorts Albrechtstraße, wie Platzmangel, veraltete Infrastruktur und unzureichende Lernbedingungen, in überschaubarem zeitlichem Abstand unmittelbar lösen.

3. **Beibehaltung des Status quo (Null-Variante):**

- Diese Option vermeidet kurzfristige Investitionen und damit Veränderungen im Status quo, birgt jedoch erhebliche Risiken, darunter steigende Instandhaltungskosten, die Gefahr von weiteren Gebäudeschäden und eine fortschreitende Verschlechterung der Lern- und Lehrbedingungen.
- Ohne notwendige Modernisierungen wird sich der bauliche Zustand des Gebäudes weiter verschlechtern, was zu unkalkulierbaren Reparaturkosten, erhöhten Unterhaltungsaufwendungen und Betriebskosten sowie möglichen Betriebseinschränkungen in der Nutzung der Räumlichkeiten führen kann.
- Auch langfristig ist diese Option mit den größten Risiken verbunden, da sie keine Lösung für die baulichen und infrastrukturellen Herausforderungen bietet.

Zusammengefasst bietet der Umzug in ein neues Gebäude die schnellste, sicherste und kostengünstigste Lösung, während der **Umbau** zwar den Verbleib am historischen Standort ermöglicht, aber mit erheblichen finanziellen und betrieblichen Risiken verbunden ist. Die **Null-Variante** scheint auf den ersten Blick die einfachste, **birgt jedoch langfristig die größten Risiken**.

Für den Landkreistag bestehen verschiedene Optionen, z. B. des Verbleibs am Standort für eine gewisse Zeit, der Veränderung in ein neues repräsentatives Objekt (mit oder ohne SIKOSA) oder der Verwirklichung eines Hauses der kommunalen Familie gemeinsam mit dem SGSA und anderen Partnern.

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	4
2. Fehlende Elemente in der aktuellen Lernumgebung	8
3. Machbarkeitsstudie	9
4. Darstellung und Würdigung der einzelnen Optionen	13
Option 1 – Umbau des Schulgebäudes	13
Option 2 – Umzug in ein Neubauobjekt	16
Option 3 – Null-Variante	18
5. Vergleich der drei Optionen	20
5.1 Wirtschaftlichkeit der Optionen	20
5.1.1 Umbau – Kosten und Annahmen	20
5.1.2 Neubau (Mietobjekt) – Kosten und Annahmen	23
5.1.3 Wirtschaftlichkeit Null-Variante	24
5.2 Zeitrahmen der Optionen	26
5.3 Flexibilität und Zukunftssicherheit	28
5.4 Lern- und Lehrbedingungen	29
5.5 Risikoanalyse	32
5.6 Optionen des GbR-Partners Landkreistag	34
6. Fazit und Empfehlung des Institutsleiters	35

1. Ausgangslage

Das Studieninstitut für kommunale Verwaltung Sachsen-Anhalt e.V. SIKOSA - der zentrale Standort der für Aus-, Fort- und Weiterbildung der Kommunen in Sachsen-Anhalt - nutzt aktuell zwei historische und unter Denkmalschutz stehende Gebäude im Herzen von Magdeburg als Bildungsstätte für kommunale Beschäftigte, Auszubildende und Beamte.

Der Gebäudekomplex, **im Jahr 1871-1874 als seinerzeit größter preußischer Schulbau** in 3-flügliger U-Form und einer Direktorenvilla (heute Sitz des Landkreistages) errichtet, wurde im 2. Weltkrieg teilweise zerstört, so dass heute nur noch die beiden Seitenflügel an den Ost- und Westseiten vorhanden sind. Die entstandene nördliche Lücke ist als städtebaulicher Missstand einzustufen und die beiden jeweils 3-geschossigen und vollständig unterkellerten Gebäude verzeichnen einen großen Sanierungsstau. **Die aktuell genutzten Klassenräume sind zu klein und nicht hinreichend flexibel für die zu bedienenden Schülerzahlen - SIKOSA e.V. „platzt aus allen Nähten“.**¹

Das Grundstück Albrechtstraße 7 wird derzeit gemeinschaftlich mit dem Landkreistag Sachsen-Anhalt genutzt in einer GbR gemeinschaftlich verwaltet. Grundlage dafür ist der Gesellschaftsvertrag zwischen dem Studieninstitut und dem Landkreistag vom 30.12.1993. Eine Kündigung kann gemäß § 3 beiderseits mit einer Frist von 3 Jahren zum Schluss eines Geschäftsjahres erklärt werden. **Es besteht ein notarieller Erbpachtvertrag zwischen Studieninstitut und der Landeshauptstadt Magdeburg** vom 13.01.1993 über 60 Jahre, in dessen Rechte und Pflichten die Gesellschaft Erbbaugrundstück ehemalige Salzmann-Schule (GbR) am 04.02.1997 eingetreten ist. Der Erbpachtvertrag regelt, dass das „Erbbaurecht ... nur zur Nutzung des Grundstücks nur für Bildungszwecke (Einrichtung eines Studieninstituts für kommunale Verwaltung Sachsen-Anhalt) ausgeübt werden“ darf (§ 3). Wird die Nutzung des Grundstücks für Bildungszwecke aufgegeben, kann der Grundstückseigentümer die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen Dritten verlangen (Heimfallrecht). Die Landeshauptstadt hat am 21.08.2024 mündlich dargestellt, dass eine solche Option vorstellbar ist.

¹ Quelle: Machbarkeitsstudie des Architekturbüros eww

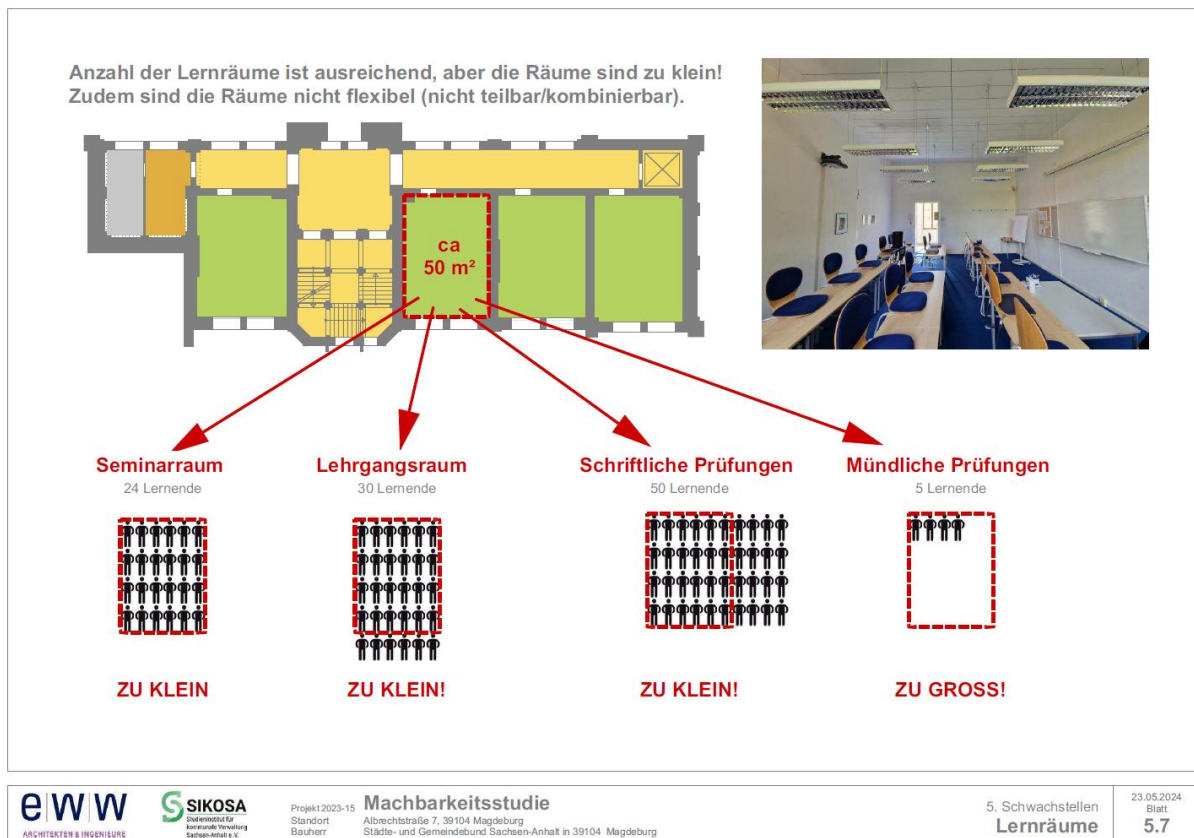


Abb.: Raumgrößen des Studieninstituts (Quelle: Machbarkeitsstudie eww)

Die aktuellen Lernbedingungen im Schulgebäude an der Albrechtstraße gehen ursprünglich auf die Jahre **1871 bis 1874** zurück, als die Schule nach preußischer Tradition errichtet wurde. Die Grundkonzeption der Räume – einschließlich der Raumgrößen und -strukturen – stammt also aus einer Zeit, in der völlig andere pädagogische und raumtechnische Anforderungen als heute und zukünftig galten. Auch beim Umbau um das Jahr 2000 wurden die historischen Strukturen des Gebäudes weitgehend beibehalten, sodass die grundlegenden Raumkonzepte immer noch auf den **Vorgaben des späten 19. Jahrhunderts** basieren.

Diese historischen Strukturen entsprechen seit mehreren Jahren nicht mehr und künftig immer weniger den Anforderungen moderner Bildungsstätten. Sowohl **Teilnehmende** als auch **Lehrkräfte kritisieren** berechtigt die **unzureichende Größe** und **Inflexibilität** der Räume, die es nahezu unmöglich machen, moderne, interaktive Lehrmethoden zu konzipieren und adäquat umzusetzen. Zudem gibt es **Beschwerden** über die **unterschiedliche Raumtemperatur**, die oft entweder zu hoch oder zu niedrig ist, sowie über die schlechte **Akustik**, die den Unterricht erschwert. **Es fehlen Räume zur kommunikativen Vernetzung und Reflexion – ein heute wichtiges Element in der Erwachsenenbildung.**

Viele Teilnehmende empfinden den Aufenthalt in der Albrechtstraße als unangenehm und sind froh, wenn sie die Räumlichkeiten wieder verlassen können. Auch im

Vergleich zu anderen kommunalen Studieninstituten wie den Studieninstituten in Brandenburg, Thüringen, Sachsen, Beeskow, Niedersachsen, Bayern schneiden die Bedingungen in der Albrechtstraße deutlich schlechter ab und **werfen ein schlechtes Bild auf den Arbeitgeber Kommune.**

Maßgeblich sind erhebliche **bauliche Mängel**, wie Feuchtigkeit in den Sanitäranlagen im Keller, Putzschäden, zerbrechende Fassaden. Neben den unzureichenden Lernbedingungen kommt es deshalb auch immer wieder zu baulichen Problemen. **Temporäre Schließungen von Toiletten oder der Trinkwasserversorgung** sowie **Sicherheitsmaßnahmen aufgrund von Steinschlägen an den Fassaden beider Lehrgebäude** verdeutlichen den dringenden Handlungsbedarf und machen die Notwendigkeit einer Entscheidung über die Zukunft des Standorts und Umsetzung eines solchen Beschlusses unumgänglich.

Problematisch sind auch Fragen des Brandschutzes. Die (aufgrund des Personalmangels notwendige) Doppel-Beschulung von Klassen im Dachgeschoss ist zwar formal möglich, aber außerordentlich kritisch zu betrachten.

Bauliche Struktur und Zustand mit einem ungünstigen Verhältnis zwischen Nutz- und Verkehrsfläche führt zu **dauerhaft hohen Betriebskosten und einem unnötig hohen Energie-, Reinigungs- und Unterhaltungsaufwand.**

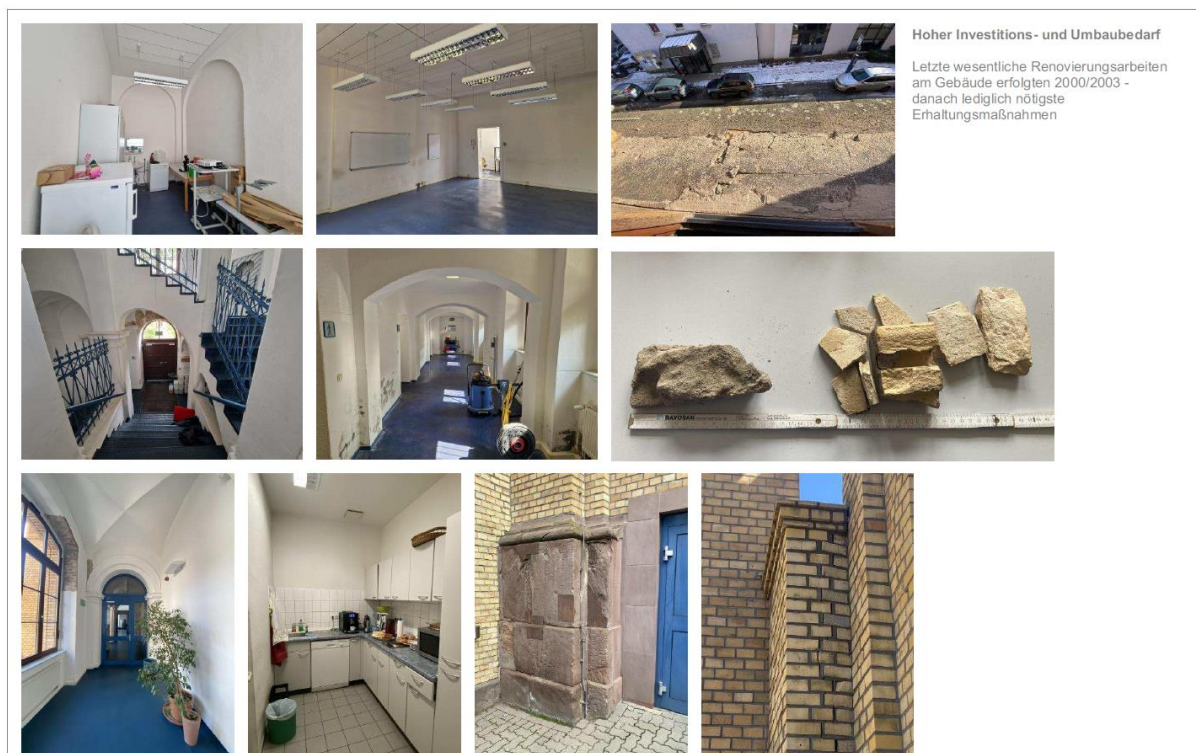


Abb.: Bauschäden und Investitionsbedarf (Quelle: Machbarkeitsstudie)

Die **Bedeutung des Raumes für Lernprozesse** in der Erwachsenenbildung wird in der fachlichen Diskussion der Erwachsenenbildung immer mehr erkannt. Raum ist nicht nur ein physischer Ort, sondern eine zentrale Dimension des Lernens, da Lernprozesse stets in einem räumlichen Kontext stattfinden – physisch, sozial, analog oder digital. Verschiedene Denkansätze befassen sich damit, wie **Raum als integraler Bestandteil des Lernens** zu verstehen ist.² Bis vor wenigen Jahren galt Raum in der Erwachsenenbildung oft als Randthema. Doch in den letzten Jahren hat sich das Bewusstsein für die Bedeutung von Lernräumen stark verändert: **Raum wird als konstitutives Element menschlichen Lernens betrachtet.** In aktuellen Projekten von Bildungseinrichtungen, beginnend in der Grundschule über die Sekundarstufe bis hin in die Erwachsenenbildung, werden Räume in Anlehnung an die veränderte, zunehmend digitalisierte (VUCA-)Arbeitswelt vollkommen umgestaltet. Längst ist klar, dass Lernräume nicht nur „funktional“ gestaltet werden müssen, sondern auch eine wesentliche Rolle im **didaktischen Handeln** und in der Organisation von Bildungseinrichtungen spielen. Solche Räume fördern individuelle als auch kollaborative Lernprozesse gleichermaßen und schaffen eine Atmosphäre, in der effektives und nachhaltiges Lernen stattfinden kann.

Wenn der Lernort Albrechtstraße den Eindruck vermittelt, dass das Lernen wie vor 100 Jahren in Preußen stattfindet, ist es schlicht unmöglich, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in kommunalen Verwaltungen angemessen auf die Anforderungen der modernen, agilen, teamorientierten, digitalisierten kommunalen Arbeitswelt „4.0“ vorzubereiten. Im Kontext der Empfehlungen von „Qualifica digitalis“ ist es schlicht unerlässlich, die Lernumgebung zeitgemäß zu gestalten und auf die neuen Herausforderungen der Arbeitswelt abzustimmen.

Ein modernes Konzept der Erwachsenenbildung, wie wir es verstehen, setzt auf eine lernförderliche Atmosphäre und erfordert:

- **Flexible und ausreichend große Räume**, die sowohl für Unterweisungen als auch für selbstgesteuertes Lernen geeignet sind.
- **Räume für Austausch, Netzwerken und informelles Lernen**, um soziale Lernprozesse zu fördern.
- Eine **Wohlfühlatmosphäre**, die es den Lernenden ermöglicht, sich auf reflexive und transformative Lernprozesse einzulassen.
- Eine **angemessene technische Ausstattung**, die es erlaubt, digitale Lernformate wie **Blended Learning** und **digitale Endgeräte auch bei Teilnehmenden** (z. B. DVP digital) zu integrieren.
- **Zeitgemäße Lernwelten**, die den neuen Rollen von Lehrenden und einem stärker eigenverantwortlichen Selbstverständnis der Lernenden gerecht werden, und die auf der Basis zeitgemäßer Räume unter den besonderen Bedingungen des

² Vgl. STANG, R., Chr. BERNHARD, K. KRAUS und S. SCHREIBER-BARSCH: Lernräume in der Erwachsenenbildung. In: TIPPELT, R. und A. v. HIPPEL (Hrsg.): Handbuch Erwachsenenbildung/Weiterbildung. 6. Auflage. Springer Fachmedien, Wiesbaden, 2018.

Studieninstituts mit einer Vielzahl und großen Heterogenität von haupt- und nebenamtlichen und freiberuflichen Lehrkräften schrittweise didaktisch weiterzuentwickeln sind.

Diese Voraussetzungen sind unabdingbar, um in der Erwachsenenbildung eine Lernumgebung zu schaffen, die den Herausforderungen der modernen Arbeitswelt gerecht wird und nachhaltiges Lernen fördert.

2. Fehlende Elemente in der aktuellen Lernumgebung

Mit Blick auf die oben geschilderte preußische Tradition und jahrzehntelange Nutzung des Gebäudes an der Albrechtstraße fehlen uns heute wesentliche Komponenten, um eine moderne, lernförderliche Umgebung zu schaffen, die den Anforderungen der Erwachsenenbildung gerecht wird. Diese Defizite behindern nicht nur den Lernfortschritt von zunehmend anspruchsvolleren Menschen in der Arbeitswelt,³ sondern beeinträchtigen auch die Motivation und das Wohlbefinden der Teilnehmenden und Lehrkräfte und werfen ein schlechtes Bild auf den Arbeitgeber Kommune.

Die wichtigsten fehlenden Aspekte sind:

1. Flexibilität der Räume

Aktuell sind die Räume in ihrer Nutzung stark eingeschränkt. Die Raumgrößen und -aufteilungen entsprechen nicht den Anforderungen für kollaboratives interaktives Lernen (z. B. Gruppenarbeiten) oder andere moderne Lehrformate (z. B. Einbeziehung digitaler Technik). Flexibilität, etwa um die Räume für unterschiedliche Lernkonzepte wie Frontalunterricht, Projektarbeit oder selbstgesteuertes Lernen zu nutzen, fehlt vollständig und lässt sich aufgrund der Raumgrößen schlicht auch nicht mit anderem Mobiliar lösen.

2. Fehlende Räume für Austausch und Netzwerken

Moderne Bildungsstätten setzen zunehmend auf soziale Lernprozesse, die auch durch Räume für informelle Treffen, den Austausch unter den Lernenden und das Netzwerken unterstützt werden. Solche **Kommunikationsräume** sind in unserem Gebäude jedoch nicht vorhanden, was den sozialen Austausch und die Reflexion zwischen den Lernenden erheblich einschränkt.

³ Die moderne kommunale Arbeitswelt ist immer mehr von Vielfalt, Flexibilität und ständigem Wandel geprägt. Viele Arbeitnehmer/-innen sind heute zunehmend: digital vernetzt und technologieaffin; auf der Suche nach Work-Life-Balance; an Weiterbildung und lebenslangem Lernen interessiert; offen für flexible Arbeitsmodelle (z. B. Teilzeit, Homeoffice); stärker auf Sinnhaftigkeit und Werte im Job fokussiert; herausgefordert durch hohe Anforderungen und Stress; konfrontiert mit Automatisierung und KI-Entwicklungen; zunehmend in projektbasierten und teamorientierten Strukturen tätig

3. Wohlfühlatmosphäre

Die derzeitige räumliche Gestaltung trägt nicht zu einer angenehmen Lernatmosphäre bei. Es fehlen Bereiche, die ein Gefühl von Wohlbefinden und Geborgenheit vermitteln und damit die Grundlage für tiefergehende Lernprozesse und Reflexion schaffen. Viele Teilnehmende empfinden das Gebäude als unattraktiv und sind froh, wenn sie es nach dem Unterricht wieder verlassen können. Dies führt letztlich in der Fortbildung in Teilen zu einem nicht notwendigen Bildungstourismus zu anderen Einrichtungen, die letztlich die Kosten des Studieninstituts für alle Mitglieder unnötig erhöhen.

4. Unzureichende technische Ausstattung

Die aktuelle technische Infrastruktur ist für die Integration moderner Lernmethoden wie **Blended Learning** oder E-Learning nicht ausreichend. Auch wenn nach Kräften an der Digitalisierung gearbeitet wird, fehlen doch insgesamt ausreichende IT-Strukturen, um digitale Tools und Formate vollumfänglich zu nutzen. Dies steht im krassen Gegensatz zu den aktuellen Anforderungen einer digitalisierten Arbeitswelt, die sich auch in den Bildungsprozessen widerspiegeln muss.

5. Moderne Lernmethoden

Der Einsatz moderner didaktischer Konzepte ist stark eingeschränkt. Die räumlichen Gegebenheiten und die veraltete Ausstattung machen es nahezu unmöglich, **zeitgemäße Lernmethoden**, die auf lebensweltliche Bezüge und die neuen Rollen von Lehrenden und Lernenden eingehen, zu realisieren. Dabei ist gerade die Erwachsenenbildung auf moderne und flexible Konzepte angewiesen, die den Lernenden mehr Eigenverantwortung und Interaktivität bieten.

Die fehlende Flexibilität, unzureichende Ausstattung, fehlende Wohlfühlatmosphäre sowie die fehlenden Räume für Austausch und modernes, selbstgesteuertes Lernen machen deutlich, dass die aktuellen Lernbedingungen den Anforderungen einer modernen Erwachsenenbildung nicht mehr gerecht werden.

Um kommunale Beschäftigte und Beamte/-innen adäquat auf die Herausforderungen der digitalisierten und sich ständig wandelnden Arbeitswelt vorzubereiten, müssen diese Defizite dringend behoben werden.

3. Machbarkeitsstudie

Der Vorstand des SIKOSA e. V. hat das Thema der räumlichen Ressourcen bereits seit vielen Jahren auf seiner Agenda. Auch in den Mitgliederversammlungen wurde es immer wieder angesprochen.

Seit 2020 steht die Frage im Raum, ob man sich für das Hinnehmen des aktuellen Zustandes, ein „Fitmachen“ des Objekts Albrechtstraße oder den Umzug in ein Mietobjekt entscheiden sollte.

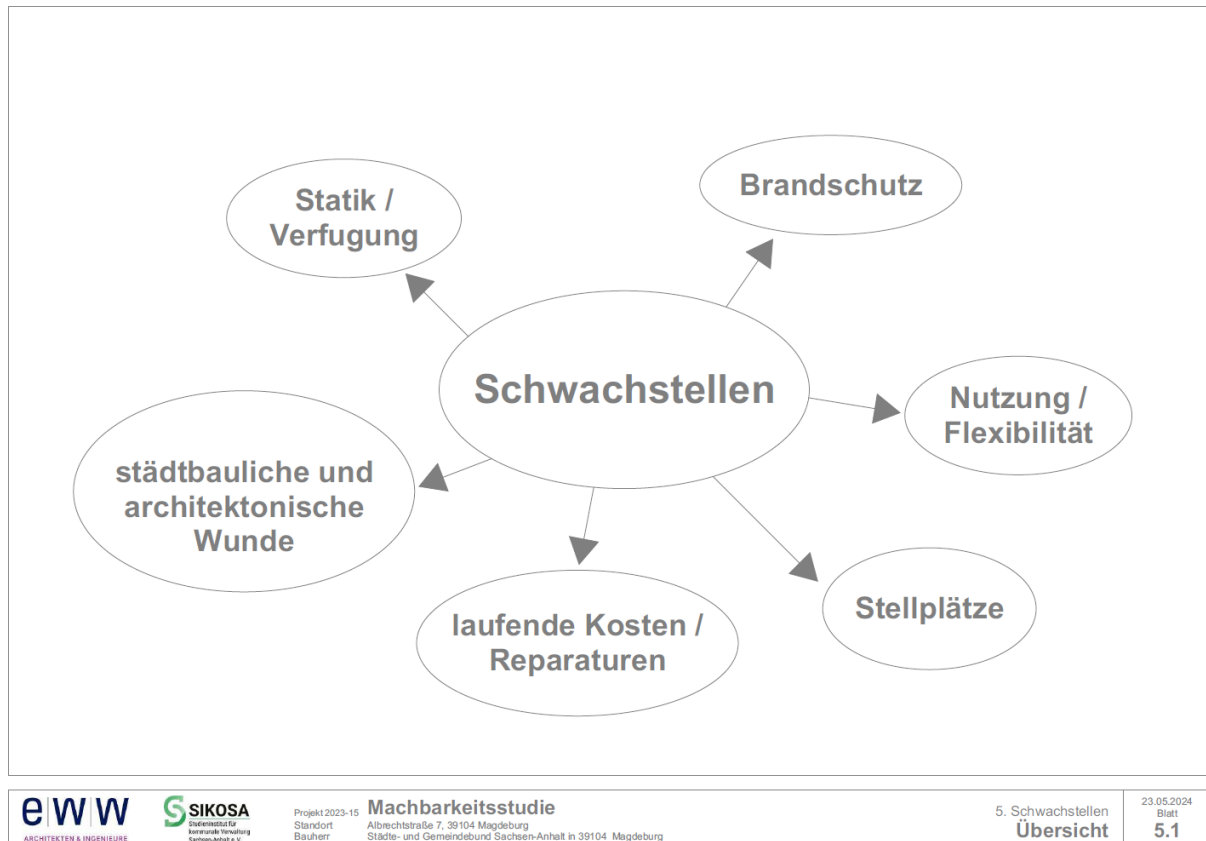


Abb.: Schwachstellen des Komplexes Albrechtstraße (Quelle: Machbarkeitsstudie)

Dank finanzieller Unterstützung des Städte- und Gemeindebundes konnte im Jahr 2023 eine Machbarkeitsstudie in Angriff genommen werden, die es ermöglichen sollte, eine Grundsatzentscheidung zum Umgang mit dem Bestandsgebäude zu treffen. Als Fachexperte konnte das Architektur- und Ingenieurbüro Euen, Wolf und Winter GmbH, Halle (eww), gewonnen werden.

Ziel der Machbarkeitsstudie war es zu überprüfen, inwieweit SIKOSA auch zukünftig in dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäudekomplex einen attraktiven und zeitgemäßen Unterricht anbieten kann. Reichen die Räumlichkeiten aus, sind sie in ihrer vorhandenen Ausprägung passend für das Lernen der Zukunft, und kann eine langfristige Perspektive für Lernende und Lehrende am Standort geschaffen werden?

Hierfür wurden vier Varianten mit einer Grobkostenermittlung⁴ untersetzt und eine erste grobe Zeitkette zu den planungstechnischen und technologischen Abläufen

⁴ Grobkosteneinschätzung nach DIN 276 auf Basis von Kennwerten und Erfahrungswerten
(Planungsphase *Vorplanung*)

erarbeitet. Da die Studie eine fundierte Entscheidung für die nächsten Schritte ermöglichen soll, sind u. a. nachfolgende Kernfragen zu beantworten:

- Welche Baumaßnahmen sind für den Werterhalt der Gebäude zwingend erforderlich? (Sowieso bzw. Sofortmaßnahmen)
- Welche haustechnischen Sanierungsmaßnahmen sind für die Betreibung der Gebäude zwingend erforderlich? (Sowieso- bzw. Sofortmaßnahmen)
- Welche Optionen gibt es für die Ertüchtigung der Gebäude für einen zukunftsorientierten Lehrbetrieb? (z. B. Veränderung der Zuschnitte im Gebäude? Ausbau von Dachgeschossen? Neubau-Lückenschluss?)
- Welche Möglichkeiten gibt es für Interimslösungen des Schulbetriebes/ Bauen in Teilabschnitten?

Es sollte weiterhin untersucht werden, inwieweit der Städte- und Gemeindebund (SGSA) mit seinen Räumlichkeiten nach dem Gedanken eines „**Hauses der Kommunen**“ ebenfalls in den Gebäudekomplex integriert werden kann. Im Sinne der Nachhaltigkeit war zu prüfen, inwieweit Räumlichkeiten zur Kostenersparnis gemeinsam genutzt werden können.

Auch aufgrund der **Diskrepanz zwischen Lehrermangel und Bildungsbedarf der Kommunen** war das klassische preußische Erscheinungsbild der Schule zu überdenken. Wie kann zukünftig mit dem Lehrermangel, der zunehmenden Digitalisierung und der Verwendung von KI umgegangen werden und wie können diese Themen sinnvoll in eine neue Bildungseinrichtung integriert werden? Aber auch: Wie können **wichtige Funktionen eines präsenten Lehrbetriebes zum gemeinsamen Lernen und Austausch** unter den Beschäftigten der SIKOSA-Mitglieder untereinander sichergestellt werden (Hörsaal, Lernräume)? Der Bildungsstandort soll mittels kurzer Wege und Bündelung von Ressourcen an Attraktivität gewinnen, eine neue Flexibilität ermöglichen und seiner zukünftigen Bildungsverantwortung für Aus-, Weiter-, und Fortbildungen gerecht werden.

Neben den inhaltlichen Verbesserungen sollte auch, wenn möglich, die **städtebauliche Wunde** geheilt werden. Im Rahmen der Variantenuntersuchung war die bestehende nördliche Quartierslücke mittels eines Neubaus zu schließen und in den architektonischen Gesamtkomplex zu integrieren. Der dadurch ebenfalls neu zu planende Innenhof ist auch weiterhin als **grüne Oase im Herzen der Einrichtung** zu belassen, wobei die erforderlichen Stellplätze für Fahrräder und PKW berücksichtigt werden müssen.⁵

Zur Erarbeitung der Studie führte das Architektenbüro **mehrere Workshops mit dem Studieninstitut und dem SGSA, zeitweilig auch in Anwesenheit der Landeshauptstadt Magdeburg**, durch.

Dabei wurden u. a. folgende **Themenkomplexe** bearbeitet:

- Digitalisierung
- Ist-Zustand und vorhandenes Potenzial
- Wie sieht das Lernen der Zukunft aus?
- Kommunaler Arbeitsplatz 4.0

⁵ Vgl. Machbarkeitsstudie eww

- Historie und Denkmalschutz
- Wettbewerbsfähigkeit
- Bedürfnisse von Lehrenden und Lernenden
- Umfeld: Wie wird das Institut von außen wahrgenommen

Parallel wurde ein dezidiertes **Raumkonzept** entwickelt, das den Raumbedarf zur Erfüllung der o. g. Erwartungen formuliert. Dazu gehören:

1. **Ausreichend und flexible Lernräume** (u. a. mit verschiedenen Raumgrößen für unterschiedlich große Lerngruppen)
2. **Kollaborationsbereiche** (offene Räume für Gruppenarbeiten; Arbeits- und Pausenräume für Lehrende)
3. **Soziale Bereiche** (Aufenthaltsbereiche für Pausen und Networking, auch für Lehrkräfte)
4. **Outdoor-Lernbereiche** (Nutzung von Außenflächen für alternierendes Lernen – „grünes Klassenzimmer“)
5. **Räume für die Verwaltung und Räume, die technisch-organisatorische Funktionen erfüllen.**

Flächen SIKOSA

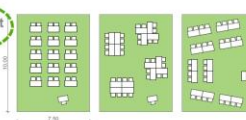
Anzahl	Raum	Pers. pro Raum	Pers. gesamt	min Fläche	max Fläche	min Summe	max Summe
Nutzflächen							
2 NUF Büroarbeit SIKOSA							
1	Lehrerszimmer (Lehrangestellte)	10	10	20 m²	30 m²	200 m²	300 m²
1	Lehrerszimmer (freie Dozenten)	10	10	20 m²	30 m²	200 m²	300 m²
1	Büro Institutsleiter/Stellvertreter	2	2	24 m²	30 m²	24 m²	30 m²
5	Büro mit 1 Arbeitsplatz	1	5	12 m²	18 m²	60 m²	90 m²
5	Büro mit 2 Arbeitsplätzen	2	10	18 m²	24 m²	90 m²	120 m²
1	großer Besprechungsraum			60 m²	60 m²	60 m²	60 m²
1	Multifunktionsraum			16 m²	24 m²	16 m²	24 m²
4	Teeküche			12 m²	16 m²	48 m²	64 m²
1	2. Hilfe-Raum			8 m²	12 m²	8 m²	12 m²
1	Drucker-Raum			8 m²	12 m²	8 m²	12 m²
1	Kopiererraum			10 m²	15 m²	10 m²	15 m²
4 NUF Lagern							
6	Lehrmittelraum			4 m²	6 m²	24 m²	36 m²
2	Lager Büro- und Lehrmaterial			10 m²	15 m²	20 m²	30 m²
1	Archiv			100 m²	200 m²	100 m²	200 m²
2	Stuhl-Lager			40 m²	50 m²	80 m²	100 m²
1	Putzmittelraum			6 m²	10 m²	12 m²	20 m²
5 NUF Bildung							
12	Lehrungsraum	30	360	75 m²	90 m²	900 m²	1.080 m²
4	Seminarraum	25	100	63 m²	75 m²	250 m²	300 m²
1	Aula	80	80	165 m²	165 m²	165 m²	165 m²
1	Hörsaal	60	60	195 m²	195 m²	195 m²	195 m²
1	Tagungsraum	90	90	180 m²	180 m²	180 m²	180 m²
6	Kommunikationsraum	15	90	30 m²	30 m²	180 m²	180 m²
1	Multimediaum	1	1	12 m²	12 m²	12 m²	12 m²
1	Prüfungsraum (mündlich)	7	7	25 m²	30 m²	25 m²	30 m²
7 NUF Sonstige (WCs)							
1	WC-Anlagen			175 m²	250 m²	175 m²	250 m²
8 TF Technik							
2	Serverraum			12 m²	20 m²	24 m²	40 m²
9 VF Verkehrsfläche							
1	Eingang mit Zugangskontrolle					0 m²	0 m²
1	Schließfach-Anlage					0 m²	0 m²
0	Cafeteria			40 m²	50 m²	0 m²	0 m²
SUMME							
		875				2.706 m²	3.305 m²
40 PKW-Stellplätze							
40	Fahrrad-Stellplätze						

ca. 3.000m²

Klassenraum

30 Personen

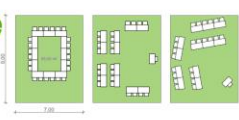
Mittelwert
2,5 m² / Person
75 m²



Seminarraum

25 Personen

Mittelwert
2,5 m² / Person
62,5 m²



Flächen SGSA

Anzahl	Raum	Pers. pro Raum	Pers. gesamt	min Fläche	max Fläche	min Summe	max Summe
Nutzflächen							
2 NUF Büroarbeit SGSA							
20	Einzelbüros		20	22 m²	25 m²	440 m²	500 m²
2	kleine Besprechungsräume			15 m²	20 m²	30 m²	40 m²
1	großer Besprechungsraum			60 m²	75 m²	60 m²	75 m²
3	Teeküche			6 m²	8 m²	18 m²	24 m²
1	Personalaufenthaltsraum			22 m²	25 m²	22 m²	25 m²
4 NUF Lagern							
1	Bibliothek			25 m²	30 m²	25 m²	30 m²
1	Archiv			120 m²	120 m²	120 m²	120 m²
7 NUF Sonstige (WCs)							
6	WC-Anlagen			5 m²	6 m²	30 m²	36 m²
8 TF Technik							
1	Technikraum für Server, Kopierer			12 m²	15 m²	12 m²	15 m²
9 VF Verkehrsfläche							
1	separater Eingang / Empfang			20 m²	50 m²	20 m²	50 m²
SUMME							
		20		307 m²	374 m²	777 m²	915 m²
20 PKW-Stellplätze							
5	Fahrrad-Stellplätze						
2	E-Ladesäulen für PKWs						

ca. 900m²

Abb. Dezidiertes Raumkonzept des SIKOSA und des SGSA (Quelle: Machbarkeitsstudie)

4. Darstellung und Würdigung der einzelnen Optionen

Nachfolgend werden die vorliegenden Optionen mit ihren Untervarianten dargestellt und gewürdigt.

Option 1 – Umbau des Schulgebäudes Albrechtstraße

Für den Umbau des Schulgebäudes Albrechtstraße stehen vier verschiedene Varianten zur Verfügung, die jeweils unterschiedliche Eingriffe in die Bausubstanz, Nutzflächengewinn und Investitionskosten erfordern. Jede Variante bietet Chancen und Risiken, die im Folgenden detailliert beschrieben werden.

Variante A: Minimaler Eingriff, Beseitigung der wichtigsten Bauschäden

Maßnahmen:

- Keine Anbauten oder Aufstockungen
- Modernisierung des Brandschutzes im Westflügel (Einbau eines sicherheitskonformen Treppenhauses)
- Umnutzung von Lager- und Archivflächen im Dachgeschoss für Lehrzwecke
- Trockenlegung des Kellers zur Nutzung als Lagerfläche
- Behebung baulicher Mängel (Sanierung der Fassade)

Chancen:

- **Geringe Kosten:** Diese Variante erfordert nur minimale Baumaßnahmen und ist mit ca. 5,4 Millionen Euro⁶ die kostengünstigste.
- **Kurze Bauzeit:** Der Umbau kann in etwa einem Jahr abgeschlossen werden, was die Störung des Schulbetriebs minimiert.
- **Schnelle Umsetzung:** Da keine umfassenden Genehmigungen oder aufwändige Bauprozesse erforderlich sind, kann das Projekt zügig realisiert werden.

Risiken:

- **Geringer Raumgewinn:** Die Nutzflächenerweiterung ist sehr begrenzt und deckt den zukünftigen Raumbedarf von SIKOSA nicht.
- **Kein Platz für SGSA:** Diese Variante lässt keine Integration des SGSA zu.
- **Einschränkungen bei der Nutzung:** Die Lehrräume im Dachgeschoss bleiben aufgrund der niedrigen Deckenhöhen nur bedingt nutzbar, und die städtebauliche Lücke bleibt bestehen.
- **Keine zentrale Zugangskontrolle:** Das Institut erhält keine klar definierte Eingangs- und Adressbildung, was die Außendarstellung beeinträchtigt.

Variante B: Aufstockung ohne Anbau

Maßnahmen:

- Abbruch des Dachgeschosses und Aufstockung auf eine einheitliche Ebene für Lehrzwecke

⁶ Alle genannten Zahlen realitätsnahe Modellierung

- Einbau von WC auf jeder Etage
- Vergrößerung der Klassenräume im Bestand (auf Kosten der Raumanzahl)
- Modernisierung des Brandschutzes (sicherheitskonformes Treppenhaus)
- Trockenlegung des Kellers zur Nutzung als Lagerfläche

Chancen:

- **Moderate Kosten und Bauzeit:** Mit 14 Millionen Euro und einer Bauzeit von 2,5 Jahren bleibt diese Variante im mittleren Kosten- und Zeitrahmen.
- **Verbesserung der Raumqualität:** Die neuen Lehrräume im aufgestockten Dachgeschoss bieten ausreichend Höhe und bessere Belichtung.
- **Besserer Brandschutz:** Der moderne Brandschutz sorgt für erhöhte Sicherheit.
- **Teilweise Erweiterung der Nutzflächen:** Die Raumvergrößerungen verbessern die Nutzungsmöglichkeiten im Bestand.

Risiken:

- **Einschränkung des Lehrbetriebs:** Der Betrieb während der Bauphase wird deutlich beeinträchtigt.
- **Begrenzter Raumgewinn:** Auch hier ist der Platz für SGSA nicht ausreichend, und der Raumbedarf von SIKOSA wird nur teilweise gedeckt.
- **Eingeschränkte Flexibilität:** Durch die Umstrukturierung der Klassenräume bleibt die Flexibilität zur Anpassung an zukünftige Anforderungen eingeschränkt.

Variante C: Partielle Anbauten

Maßnahmen:

- Anbau an den Ost- und Westflügel des Gebäudes zur Schaffung neuer Nutzflächen
- Schaffung eines zweiten baulichen Rettungsweges für jeden Gebäudeteil
- Einbau von WC auf jeder Etage
- Umgestaltung und Vergrößerung der Klassenräume
- Behebung der baulichen Mängel und Trockenlegung des Kellers

Chancen:

- **Größere Flächenerweiterung:** Diese Variante bietet ausreichend Platz für die Lehre und ermöglicht eine spätere Schließung der Lücke im Norden.
- **Mittlere Kosten und Bauzeit:** Mit ca. 7,1 Millionen Euro und einer Bauzeit von 1,5 Jahren bietet diese Variante ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis.
- **Erweiterte Nutzungsmöglichkeiten:** Die zusätzlichen Flächen ermöglichen eine flexiblere Nutzung für Lehr- und Verwaltungsräume.

Risiken:

- **Keine Integration von SGSA:** Auch in dieser Variante bleibt die Integration des SGSA unrealisiert.
- **Technische Herausforderungen:** Die Verbindung der neuen Flächen mit dem Bestand im Dachgeschoss ist aufgrund der Höhenunterschiede baulich schwierig.
- **Unklare Adressbildung:** Die Gebäudestruktur bleibt fragmentiert, was die Außendarstellung weiterhin schwächt.
- **Beeinträchtigung des Lehrbetriebs:** Auch hier ist mit einer Störung im Lehrbetrieb zu rechnen, der ein Ausweichquartier erforderlich macht.

Variante D: Wiedererrichtung des Nordflügels

Maßnahmen:

- Vollständige Wiedererrichtung des historischen Nordflügels
- Schaffung moderner Lehr- und Verwaltungsräume sowie zusätzlicher Büroflächen für SGSA
- Denkbare Integration des Landkreistages in zeitgemäßen Verwaltungsbau
- Schaffung eines zentralen Eingangs mit Zugangskontrolle
- Behebung aller baulichen Mängel und Neugestaltung des Innenhofs
- Schaffung eines geschützten Kommunikations- und Begegnungsraumes

Chancen:

- **Umfassende Flächenerweiterung:** Mit der Wiedererrichtung des Nordflügels wird der Raumbedarf von SIKOSA vollständig gedeckt, und auch der SGSA findet Platz.
- **Historische Wiederherstellung:** Die städtebauliche Lücke wird geschlossen und das Quartier erhält seine ursprüngliche Struktur zurück.
- **Moderne Lern- und Arbeitsräume:** Die neuen Räume bieten optimale Bedingungen für Lehrende und Lernende, und der Innenhof wird zu einem attraktiven Ort der Begegnung.
- **Höchste Funktionalität:** Diese Variante ermöglicht die bestmögliche Nutzung des gesamten Gebäudes und erfüllt die Anforderungen aller Nutzer.

Risiken:

- **Hohe Kosten und lange Bauzeit:** Mit geschätzten 27,4 Millionen Euro und einer Bauzeit von 3,5 Jahren ist dies die teuerste und zeitintensivste Variante.
- **Beeinträchtigung des Schulbetriebs:** Während der Bauzeit kann der Schulbetrieb nur unter erheblichen Einschränkungen fortgesetzt werden, es ist ein Ausweichquartier erforderlich.
- **Reduzierte Stellplätze:** Der Bau des Nordflügels verringert die vorhandenen Stellplätze.



Abb.: Übersicht der Varianten (Quelle: Machbarkeitsstudie)

Zusammenfassung

Jede der vier Varianten bietet verschiedene Lösungsansätze für den Umbau des Gebäudes Albrechtstraße. Während Variante A die kostengünstigste und am schnellsten umsetzbare Option darstellt, bietet Variante D die umfassendste Lösung mit den besten langfristigen Perspektiven, allerdings zu hohen Kosten und mit langer Bauzeit.

Option 2 – Umzug in ein Neubauobjekt

Eine zweite vielversprechende Option besteht im Umzug in einen Neubau. Aktuell stehen vier Neubauobjekte zur Verfügung, die als Mietobjekte angeboten werden. Diese sind:

- Halberstädter Str. (eigener Neubau für das Institut möglich)
- Hasselbachstraße (Integration in größeren Neubau)
- Universitätsplatz (Integration in größeren Neubau)
- M1 Magdeburger Tor (Integration in größeren Neubau)

Diese Neubauten zeichnen sich durch moderne Architektur aus und vermögen die Anforderungen an eine zukunftsorientierte Lernlandschaft zu erfüllen. Alle Neubauprojekte sind darauf ausgelegt, die neuesten pädagogischen Konzepte zu unterstützen und eine Lehr- und Lernumgebung zu bieten. Im Folgenden werden die Vorteile und Rahmenbedingungen dieser Option erläutert.

Vorteile des Neubaus

1. Moderne Architektur und optimale Lehrbedingungen:

Die angebotenen Neubauten bieten eine ideale Infrastruktur für moderne Bildungsanforderungen. Durch flexible Raumgestaltung wird Platz zum Denken, Lernen, Arbeiten und Netzwerken geschaffen. Diese Flexibilität ermöglicht es, den Raum je nach Bedarf anzupassen und so eine Umgebung zu schaffen, die kollaboratives Arbeiten und individuelle Entwicklung fördert. Die neuen Räumlichkeiten bieten optimale Bedingungen, um den Unterricht an zeitgemäßen pädagogischen Konzepten auszurichten und den Teilnehmenden und Lehrkräften ein inspirierendes Arbeitsumfeld zu bieten.

2. Langfristige Flexibilität durch zeitlich begrenzte Bindung:

Der Mietvertrag über 15 Jahre bietet den Vorteil, dass man sich zwar für einen bestimmten Zeitraum an das Neubauobjekt bindet, jedoch nach Ablauf dieses Zeitraums flexibel auf veränderte Bedürfnisse reagieren kann. Anders als beim Umbau, der eine langfristige Festlegung auf möglicherweise bis zu 100 Jahre (z. B. über einen Erbpachtvertrag) mit sich bringt, ermöglicht die kürzere Mietdauer eine Neubewertung der Situation nach 15 Jahren. So kann in Abhängigkeit von zukünftigen Anforderungen und Entwicklungen eine erneute Entscheidung getroffen werden, die den dann bestehenden Bedürfnissen entspricht.

3. Zügige und planbare Realisierung:

Ein bedeutender Vorteil des Umzugs in einen Neubau besteht in der zügigen und planbaren Umsetzung. Während der Umbau des bestehenden Schulgebäudes in der Albrechtstraße mehrere Jahre dauern könnte, bietet der Umzug in einen Neubau eine klare zeitliche Perspektive: Der Umzug wäre bereits im Jahr 2028 möglich. Dieser feste Zeitrahmen ermöglicht eine verlässliche Planung und die Gewissheit, dass die dringenden Probleme zeitnah gelöst werden können.

4. Planbare und kalkulierbare Kosten:

Die Mietobjekte bieten den Vorteil, dass die Kosten für den Umzug und die Nutzung über einen Zeitraum von 15 Jahren klar kalkulierbar sind. Dies reduziert finanzielle Unwägbarkeiten, die bei einem umfassenden Umbau auftreten könnten. Auch ist sichergestellt, dass die finanziellen Ressourcen der Mitglieder nicht überstrapaziert werden, da die Mietverträge und die Nebenkosten fest eingeplant werden können. Zudem entfällt das Risiko unvorhergesehener Baukosten, wie es bei einem Bestandsumbau häufig vorkommt.

5. Schnelle Lösung der aktuellen Herausforderungen:

Im Vergleich zum zeit- und kostenintensiven Umbau bietet der Umzug eine vergleichsweise schnelle Lösung der drängenden Probleme. Die bestehenden Herausforderungen im Schulgebäude Albrechtstraße – insbesondere der Platzmangel, die baulichen Mängel und die unzureichende Flexibilität der Räume – könnten durch den Umzug in einen modernen Neubau umgehend behoben werden.

6. Größere Nachhaltigkeit

Ein Neubau ist aus zwei Gründen als nachhaltiger zu bewerten. Zum einen wird das Gebäude an sich nach den aktuell geltenden Regeln der Energieeffizienz errichtet. Zum anderen ist das Verhältnis zwischen Nutz- und Verkehrsfläche deutlich günstiger. Es ist insoweit von günstigeren Bedingungen für die Betriebskosten auszugehen.

Risiken und Herausforderungen

1. Fortführung des Betriebs im Bestandsgebäude bis 2028:

Da der Umzug erst 2028 stattfinden kann, müsste das bestehende Gebäude in der Albrechtstraße für die verbleibende Zeit weiter genutzt und gesichert werden. Das bedeutet, dass mögliche bauliche Mängel behoben werden müssen, um einen sicheren Schulbetrieb bis zum Umzug zu gewährleisten. Dies könnte zusätzliche Kosten und Ressourcen erfordern, auch wenn es sich nur um Übergangslösungen handelt.

2. Abhängigkeit von einem externen Anbieter:

Da es sich um Mietobjekte handelt, ist die Bildungseinrichtung langfristig von den Vertragsbedingungen des Anbieters abhängig. Änderungen in den Mietbedingungen, mögliche Nachverhandlungen oder Unstimmigkeiten könnten im Laufe der Zeit zu Herausforderungen führen.

Zusammenfassung

Der Umzug in eines der angebotenen Neubauobjekte bietet eine moderne, zukunftssichere und planbare Lösung für die drängenden Probleme des Schulstandortes. Die Neubauten erfüllen alle Anforderungen an eine moderne Lernlandschaft und ermöglichen eine schnelle Umsetzung. Die Kosten sind klar kalkulierbar, und der Zeitrahmen bietet Planungssicherheit mit einem Umzug im Jahr 2028. Zudem bietet die 15-jährige Mietdauer die Möglichkeit, nach Ablauf der Bindung flexibel auf zukünftige Entwicklungen und Bedürfnisse zu reagieren.

Option 3 – Null-Variante (Keine Entscheidung treffen)

Die dritte Option besteht darin, keine Entscheidung über einen Umbau oder einen Umzug in einen Neubau zu treffen und den Status quo beizubehalten. Diese sogenannte „Null-Variante“ ist auf den ersten Blick die scheinbar einfachste und kostengünstigste Lösung, birgt jedoch erhebliche Risiken und Konsequenzen, die langfristig betrachtet problematisch sind.

Vorteile der Null-Variante

1. Vermeidung kurzfristiger Investitionen:

Durch das Abwarten und den Verzicht auf Umbau- oder Neubaumaßnahmen werden kurzfristig keine großen Investitionen notwendig. Es entfallen Planungs- und Baukosten, und das Schulgebäude könnte augenscheinlich weiter wie bisher genutzt werden.

2. Verbleib in der gewohnten Umgebung:

Lehrende und Teilnehmende müssten sich nicht an neue Räumlichkeiten oder Bauphasen anpassen, da der Unterrichtsbetrieb in der gewohnten Umgebung weitergeführt wird. Es entfallen mögliche Störungen, wie sie bei Bauarbeiten oder einem Umzug auftreten könnten.

Risiken und Konsequenzen der Null-Variante

1. Unkalkulierbare Kosten und Sonderumlagen:

Ohne notwendige Sanierungsmaßnahmen wird sich der Zustand des Gebäudes aller Wahrscheinlichkeit nach weiter verschlechtern, was zu hohen, unplanbaren Reparaturkosten

führen kann. Diese Kosten könnten plötzlich und unerwartet auf die Mitglieder zukommen und möglicherweise nur durch Sonderumlagen gedeckt werden. Besonders gravierend wären bauliche Notfälle, wie Steinschläge von der Fassade oder eine Unterbrechung der Trinkwasserversorgung, die den Schulbetrieb gefährden können.

2. Gefahr von Gebäudesperrungen und Ausfall von Unterricht:

Im schlimmsten Fall könnte der Zustand des Gebäudes eine (vorübergehende) Sperrung des Schulbetriebs erzwingen, wenn bauliche Gefahren wie herabfallende Steine oder gravierende Mängel in der Infrastruktur (z.B. Wasserversorgung) auftreten. Dies würde nicht nur den Betrieb stören, sondern auch erhebliche Kosten für Notmaßnahmen verursachen. Auch ist abzuwägen, inwieweit die Nutzung des Dachbodens als provisorischer Unterrichtsraum vertretbar ist. Eine Sperrung kann zum Ausfall von Unterricht führen.

3. Nicht zeitgemäße Lehr- und Lernbedingungen:

Ohne Modernisierung bleiben die Lehr- und Lernbedingungen in einem nicht zeitgemäßen Zustand. Die veralteten Räume sind nicht flexibel und ungeeignet, um moderne Unterrichtsmethoden und digitale Technologien effektiv zu integrieren. Dies beeinträchtigt nicht nur die Qualität der Aus-, Fort- und Weiterbildung, sondern vermittelt auch den Teilnehmenden ein schlechtes Bild des Arbeitgebers kommunale Verwaltung.

4. Negative Auswirkungen auf die Erlöse des Instituts:

Teilnehmende, die in diesem veralteten und mangelhaften Umfeld lernen müssen, könnten sich unwohl fühlen und dem Ort eher fernbleiben. Dies könnte dazu führen, dass weniger Menschen an Fortbildungen teilnehmen oder sich direkt gegen eine Anmeldung entscheiden. Auch die Motivation der nebenamtlichen Dozenten könnte unter den schlechten Arbeitsbedingungen leiden, was die Lehrqualität weiter negativ beeinflussen würde. Langfristig könnte der Standort für Lernende und Dozenten unattraktiv werden, was zu einem Rückgang der Anmeldungen und damit zu einer Verteuerung der Unterhaltung führen würde, die sich letztlich in der Umlage und den Gebühren widerspiegelt.

5. Verschlimmerung des baulichen Zustands:

Das Gebäude kann weiter „zerbröseln“, wenn keine Sanierungen vorgenommen werden. Die baulichen Mängel könnten sich weiter ausweiten und unkontrollierbar werden, was nicht nur den Zustand des Gebäudes, sondern auch die Sicherheit und den laufenden Betrieb stark beeinträchtigt. Diese Entwicklung würde zudem die Kritik von Mitgliedern und Teilnehmenden verstärken, was das Vertrauen in die Verwaltung und die Bereitschaft zur Zusammenarbeit negativ beeinflussen könnte.

Zusammenfassung

Die Null-Variante mag auf den ersten Blick als einfache und kurzfristig kostengünstige Lösung erscheinen, birgt jedoch erhebliche Risiken. Ohne eine Entscheidung für einen Umbau oder Neubau verschlimmern sich die baulichen Mängel, was unvorhersehbare Kosten und sogar eine vorübergehende Sperrung des Schulbetriebs zur Folge haben könnte. Gleichzeitig bleiben die Lehr- und Lernbedingungen unzureichend, was das Ansehen der Schule sowie die Motivation von Dozenten und Teilnehmenden und damit die Erlössituation negativ beeinflusst. Die langfristigen Folgen eines Stillstands übersteigen

daher die kurzfristigen Einsparungen. Sie ist als am meisten risikobehaftete Option abzulehnen.

5. Vergleich der drei Optionen

In der anstehenden Grundsatzentscheidung stehen drei mögliche Optionen zur Wahl: ein Umbau des bestehenden Gebäudes in der Albrechtstraße, ein Umzug in eines der zur Miete angebotenen Neubauobjekte oder die sogenannte Null-Variante, bei der keine sofortige Entscheidung getroffen wird. Jede dieser Optionen bringt eigene Vorteile, Risiken und Konsequenzen mit sich. Um eine fundierte Entscheidung treffen zu können, werden im Folgenden die drei Alternativen systematisch miteinander verglichen, wobei zentrale Aspekte, wie Kosten, Zeitrahmen, Flexibilität, Lernbedingungen, Risiken und die langfristige Perspektive, berücksichtigt werden.

5.1 Wirtschaftlichkeit der Optionen

Ein zentraler Aspekt bei der Entscheidungsfindung zwischen Umbau, Neubau und der Null-Variante ist neben qualitativen Aspekten die Wirtschaftlichkeit. Jede Option bringt unterschiedliche finanzielle Anforderungen und Risiken mit sich, die sowohl kurzfristige als auch langfristige Auswirkungen auf die Mitglieder haben. Neben den direkten Bau- und Mietkosten müssen auch Faktoren wie Betriebskosten, Finanzierung und unvorhergesehene Mehrkosten berücksichtigt werden. In diesem Abschnitt werden die Kosten der drei Optionen detailliert verglichen, um eine klare Grundlage für eine wirtschaftliche Bewertung zu schaffen. Dabei werden auch Inflations- und Risikozuschläge sowie potenzielle Kostensteigerungen durch Bauverzögerungen oder notwendige Interimslösungen beleuchtet.

5.1.1 Umbau – Kosten und Annahmen

Die Berechnung der Wirtschaftlichkeit für den Umbau basiert auf mehreren zentralen Annahmen, die aus der Machbarkeitsstudie und aktuellen Marktanalysen abgeleitet wurden. Die wichtigsten Faktoren, die in die Kostenschätzung für den Umbau des Schulgebäudes Albrechtstraße einfließen, sind:

- Grobkostenschätzung der Architektin (Vorplanung) mit einem Risikoaufschlag von 20 %⁷ (z. B. Bodendenkmalpflege, auftretende neue Herausforderungen und zunächst nicht sichtbare Schwierigkeiten). Die Kostenschätzung für den Umbau basiert auf den Zahlen der Machbarkeitsstudie vom Mai 2024. Diese Schätzung

⁷ Laut DIN 276 ist eine Abweichung von bis zu 25 % zwischen der Kostenschätzung und den tatsächlichen Kosten im Bauwesen akzeptabel (allerdings ab Leistungsphase 2!) (Hinweis: erhebliche Mehrkosten in anderen Projekten, z. B. Rettungswache - Schätzung 2021: 4,2 Mio. €; neu geschätzt: 9 Mio. €; erhebliche Bauzeitverzögerung (Volksstimme 22.8.24), Citytunnel Kostenvergrößerung von 36 auf 198 Mio. € (MDR 1.4.23)); Weitere Beispiele: [Schule in Gartz: Millionenförderung für Grundschule – Eröffnung verzögert sich | moz.de](#); [100 Millionen Euro und mehr: Wenn Schulen unbezahlbar werden - Bayern - SZ.de \(sueddeutsche.de\)](#); [Gemeinschaftsschule in Schwieberdingen: Kostenexplosion beim Umbau der Glemstalschule - Landkreis Ludwigsburg \(stuttgarter-zeitung.de\)](#)

wurde als Grundlage für die Planung der Investitionskosten übernommen. Dabei wurden für verschiedene Umbauvarianten unterschiedliche Kostenniveaus angenommen, abhängig von den geplanten baulichen Maßnahmen.

- Einbezug des Baupreisindex mit einer Steigerung von 15 %⁸. Der Baupreisindex zeigt einen signifikanten Anstieg von 37,2 % zwischen dem Jahr 2020 und Februar 2024. Diese deutliche Preissteigerung fließt als kalkulatorische Unsicherheit mit 15 % direkt in die Berechnung der Baukosten ein und reflektiert die aktuelle Marktentwicklung im Bauwesen.
- Kosten eines Projektsteuerers, Kostenermittlung durch Architektin. Da die Bauleitung und das Management eines so umfangreichen Umbaus nicht mit den vorhandenen internen Personalressourcen leistbar sind, ist die Einbindung eines externen Projektsteuerers zwingend notwendig. Ein Projektsteuerer würde die Koordination und Überwachung des Bauvorhabens übernehmen, einschließlich der Kommunikation zwischen den verschiedenen Gewerken, der Kontrolle der Baufortschritte und der Einhaltung von Zeit- und Kostenplänen. Die Kostenermittlung für den Projektsteuerer wurde durch die Architektin durchgeführt. Der Projektsteuerer stellt sicher, dass die Einhaltung der Qualitätsstandards gewährleistet ist und unvorhergesehene Risiken, die zu weiteren Kosten führen könnten, frühzeitig erkannt und minimiert werden. Die Kosten für den Projektsteuerer fließen direkt in die Gesamtplanung des Umbaus ein und sind ein Faktor in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.
- Bauzeit nach Architektenangaben in den jeweiligen Stufen plus 1 Jahr Puffer für etwaige Verzögerungen – Kosten für Interimsobjekt über 14 €/qm für 3.000 qm über die Bauzeit. Die Bauzeit für den Umbau wurde durch die Architektin detailliert ermittelt. Sie geht von einer Umbauzeit von etwa 12 Monaten aus, abhängig von der gewählten Umbauvariante. Da jedoch bei Bauprojekten häufig unvorhergesehene Verzögerungen auftreten können, wird kalkulatorisch ein zusätzlicher Puffer von 12 Monaten für unplanbare Ereignisse berücksichtigt. Dies gibt uns eine Gesamtbauzeit von bis zu 24 Monaten, um das Risiko von Zeitverzögerungen abzudecken.
- Während der Bauzeit ist es nicht möglich, den Lehr- und Prüfungsbetrieb unter den Bedingungen der Baustelle aufrechtzuerhalten. Aus diesem Grund wird der Schulbetrieb auf ein Interimsobjekt ausgelagert. Eine grobe Marktrecherche ergab, dass die Kosten für ein solches Objekt mit 14 €/qm veranschlagt werden können. Allerdings wäre dieser Standort sehr wahrscheinlich nicht in zentrums- oder verkehrsgünstiger Lage zu finden. Die Kosten umfassen die Miete der Ausweichfläche für die Dauer des Umbaus. Nebenkosten, die im Zusammenhang mit dem Interimsobjekt anfallen, wurden nicht berücksichtigt. Unterstellt wurde, dass diese Nebenkosten teilweise durch die Ersparnisse aus dem bisherigen Schulgebäude verrechnet werden können, da während der Bauzeit dort keine vollen Betriebskosten anfallen. Aufgrund dieser Verrechnung wurden die Nebenkosten in

⁸ Rückblick letzte 4 Jahre: 37,2 % (Quelle: [Aktueller Baupreisindex & Daten aus vorherigen Jahren | BKI](#), Abruf am 06.09.2024)

der Kalkulation nicht weiter berücksichtigt. Die Interimslösung stellt somit eine zusätzliche Kostenkomponente dar, die jedoch unvermeidlich ist, um den Lehr- und Prüfungsbetrieb während der Bauzeit angemessen zu sichern.

- Betriebs- und Nebenkosten wie jetzt abgerufen (zu Vergleichszwecken ohne Steigerungen). Die Nebenkosten für den SIKOSA e. V. wurden aus einer Kostenaufstellung der GbR anteilig für die letzten drei Jahre ermittelt und im Median auf 248.092,36 € ermittelt. Dieser Wert umfasst zum Vergleich nicht durchgeführte Renovierungsarbeiten, Stromkosten sowie Dienstleister im Sanitärbereich des Instituts. Um eine langfristige Planbarkeit zu gewährleisten, wurden diese Nebenkosten für einen Zeitraum von 15 Jahren unter der Annahme unveränderter Bedingungen („ceteris paribus“) hochgerechnet. Die Nebenkosten bleiben somit eine konstante Größe, die neben den direkten Bau- oder Mietkosten für den Schulbetrieb zu berücksichtigen ist. Da diese laufenden Betriebskosten für die nächsten 15 Jahre voraussichtlich stabil bleiben, bieten sie eine verlässliche Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Rahmen der Umbau- oder Neubauentscheidung.
- Finanzierung mit einem Zinssatz von 4 % über 15 Jahre⁹. Laut unseren Recherchen liegt der aktuelle Zinssatz für eine 15-jährige Baufinanzierung in Deutschland bei etwa 3,5-3,7 %. Im Vergleich zu kürzeren Zinsbindungen von 5 oder 10 Jahren ist der Zinssatz für 15 Jahre etwas höher, da die Banken für längere Laufzeiten einen höheren Risikoaufschlag verlangen. Insgesamt befinden sich die Bauzinsen aktuell in einer Seitwärtsbewegung zwischen ca. 3,5 - 4 %, nachdem sie zuvor deutlich höher lagen. Die Marktentwicklung ist indes offen. Die Nutzung eines PPP-Modells wurde nicht unterstellt. Hier wären mit zusätzlichen Kosten von etwa 10 Prozent zu rechnen.

Daraus ergeben sich für 15 Jahre folgende Umlagekosten:

Variante	Gesamtkosten 15 Jahre	Jährliche Kosten	Umlage je Einwohner
A	15.186.177	1.012.412	0,46
B	18.692.680	1.246.179	0,57
C	32.277.189	2.151.813	0,99
D	57.780.876	3.852.058	1,77

Tab.: Finanzielle Szenarien der Umbau-Varianten (Quelle: eigene Darstellung)

Zwischenfazit: Wirtschaftlichkeit der Variante Umbau

Der Umbau ist somit eine kostenintensive und riskante Lösung, die langfristige Verpflichtungen schafft, aber auch das bestehende Schulgebäude in der Variante D zukunftssicher machen könnte.

⁹ [Bauzinsen: Monatliche Entwicklung in Deutschland bis 2024 | Statista](#)

Die Finanzierung dieser Lösung ist aktuell offen. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat in einem Gespräch am 21.08.2024 verdeutlicht, dass nicht mit einem finanziellen Zuschuss zum Umbau gerechnet werden kann. Inwieweit mögliche Fördermöglichkeiten greifen könnten, ist offen.

5.1.2 Neubau (Mietobjekt) – Kosten und Annahmen

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Option eines Neubaus basiert auf der Anmietung eines der vier zur Verfügung stehenden Neubauobjekte, die als Mietlösung angeboten werden. Diese Option bringt planbare Kosten und eine schnelle Umsetzung mit sich, die die derzeitigen baulichen Herausforderungen umgeht und den Anforderungen an eine moderne Lernlandschaft gerecht wird.

1. Mietkosten und Flächengröße

Die Mietkosten basieren auf der Gesamtfläche der benötigten Räumlichkeiten und dem festgelegten Mietzins je nach Standort. Die zur Verfügung stehenden Mietobjekte haben eine Fläche von 3.200 qm, und die Mietkosten variieren zwischen den Objekten:

- M1: Mietzins 19,50 €/qm + Nebenkosten 3,50 €/qm = 23,00 €/qm
- Hasselbachstraße: Mietzins 19,25 €/qm + Nebenkosten 4,50 €/qm = 23,75 €/qm
- Uniplatz: Mietzins 23,80 €/qm + Nebenkosten 4,50 €/qm = 28,30 €/qm
- Halberstädter Straße: Mietzins 17,85 €/qm + Nebenkosten 5,00 €/qm = 22,85 €/qm

Die Gesamtkosten für die Miete über 15 Jahre berechnen sich je nach Standort wie folgt:

- M1: 3.200 qm * 23,00 €/qm = 73.600 € pro Monat und 883.200 € pro Jahr
- Hasselbachstraße: 3.200 qm * 23,75 €/qm = 76.000 € pro Monat und 912.000 € pro Jahr
- Uniplatz: 3.200 qm * 28,30 €/qm = 90.560 € pro Monat = 1.086.720 € pro Jahr
- Halberstädter Straße: 3.200 qm * 22,85 €/qm = 73.120 € pro Monat und 877.440 € pro Jahr

Abgesehen vom Universitätsplatz liegen alle Optionen unter den jährlichen Kosten der minimalen Umbauvariante A (ca. 1 Mio. €) und deutlich unter den Kosten der erstrebenswerten Variante D (ca. 3,8 Mio. €)

2. Nebenkosten und Betriebskosten

Die Nebenkosten umfassen Heizkosten, Wasser, Versicherung und Abfallentsorgung und wurden je nach Standort unterschiedlich angesetzt. Diese Nebenkosten werden in der Miete mit eingerechnet und beinhalten bereits Einsparungen durch die höhere Effizienz eines Neubaus.

3. Planbare Kosten ohne Finanzierungsschwierigkeiten

Im Gegensatz zum Umbau, bei dem unerwartete Bauverzögerungen und/oder unkalkulierbare Kostensteigerungen auftreten könnten, bietet die Mietoption eine verlässliche Kalkulationsgrundlage für 15 Jahre. Die Kosten sind planbar und es fallen keine zusätzlichen Finanzierungsaufwände an, abgesehen von möglichen Kosten für besondere Anpassungen von Schulungsräumen (z. B. Hörsaal, Freiarbeits- und Kommunikationsraum).

4. Keine zusätzlichen Investitionen für Interimslösungen

Da die Neubauobjekte bereits fertiggestellt sind oder zeitnah verfügbar sein werden, entfällt die Notwendigkeit für eine Interimslösung während einer Bauphase. Dies stellt einen erheblichen finanziellen Vorteil im Vergleich zur Umbauvariante dar. Auch Kosten der Projektsteuerung und Finanzierung entfallen.

5. Finanzielle Flexibilität nach 15 Jahren

Nach Ablauf des 15-jährigen Mietvertrags bietet diese Option die Möglichkeit, auf zukünftige Bedarfe und Entwicklungen flexibel zu reagieren. Während der Umbau eine langfristige Verpflichtung darstellt, bleibt die Schule bei der Mietoption flexibel, um nach Ablauf der Mietdauer neue Optionen zu prüfen.

Daraus ergeben sich, berechnet auf 3.200 qm, für 15 Jahre folgende Umlagekosten:

	Mietzins	NK	Gesamtmiere	Miete p. a.	Umlage
M1	19,50 €	3,50 €	23,00 €	883.200,00 €	0,41 €
Hasselbachstr.	19,25 €	4,50 €	23,75 €	912.000,00 €	0,42 €
Universitätsplatz	23,80 €	4,50 €	28,30 €	1.086.720,00 €	0,50 €
Halberstädter Str.	17,85 €	5,00 €	22,85 €	877.440,00 €	0,40 €

Tab.: Finanzielle Szenarien der Miet-Varianten (Quelle: eigene Darstellung)

5.1.3 Wirtschaftlichkeit Null-Variante

Die Null-Variante bedeutet, dass keine Entscheidung für einen Umbau oder Umzug getroffen wird, und das bestehende Gebäude weiterhin ohne wesentliche Investitionen genutzt wird. Auf den ersten Blick scheint dies die kostengünstigste Lösung darstellen, da keine direkten Investitionen in Neubau oder Umbau erforderlich sind und die Umlage konstant bleibt. Jedoch bringt diese Option erhebliche finanzielle und strukturelle Risiken mit sich, die die scheinbare Einsparung reduzieren könnten.

1. Laufende Instandhaltungskosten und Reparaturen

Das Studieninstitut ist gemäß des Erbpachtvertrages zur Erhaltung des denkmalgeschützten Objekts verpflichtet. Ohne umfassende Sanierungen steigen die laufenden Kosten für Reparaturen und Instandhaltungen stetig an. Der bauliche Zustand des Gebäudes verschlechtert sich weiter, was zu erhöhten Kosten für Notmaßnahmen führen dürfte. Besonders gravierend wird dies, wenn größere bauliche Probleme auftreten, wie zum Beispiel eine Schädigung der Gebäudestruktur (z. B. Steinschlag), die sofortige Maßnahmen erfordern könnten.

2. Unplanbare Sonderumlagen

Im schlimmsten Fall könnten unerwartete Reparaturen notwendig werden, die das Budget übersteigen und zu unplanbaren Sonderumlagen für die Mitglieder führen können. Diese zusätzlichen Kosten könnten auch ohne Vorwarnung eintreten und finanzielle Belastungen verursachen, die kurzfristig nicht kalkulierbar sind. Beispiele für solche Notfälle sind gravierende Bauschäden, wie die Unterbrechung der Trinkwasserversorgung oder Sperrung der sanitären Anlagen, die den Schulbetrieb vorübergehend stilllegen könnten.

3. Betriebs- und Nebenkosten bleiben hoch

Die Nebenkosten für das bestehende Gebäude bleiben über die kommenden Jahre weitgehend hoch, da keine größeren Investitionen in energieeffiziente oder moderne Technik getätigt werden. Dies führt dazu, dass keine Einsparungen bei den Betriebskosten möglich sind, während die Kosten für Strom, Wasser und Heizung weiterhin steigen könnten. Der Median der Nebenkosten lag in den letzten drei Jahren bei **250 T€** pro Jahr, was Nebenkosten von 5,99 €/qm Nutzfläche bedeutet und sich (ceteris paribus) über einen Zeitraum von 15 Jahren auf **3,72 Millionen Euro** summiert.

4. Risiko von Betriebseinschränkungen

Ohne Modernisierungen könnte der Schulbetrieb durch unvorhergesehene Ausfälle beeinträchtigt werden. Im Fall von Gebäudeschäden oder technischen Problemen, wie zum Beispiel veralteten Sanitäranlagen oder Heizsystemen, könnten Unterrichts- und Prüfungsbetrieb gefährdet sein. Diese Unterbrechungen führen nicht nur zu einem finanziellen Risiko, sondern sind auch ein Reputationsverlust für den Arbeitgeber Kommune.

5. Wertverlust des Gebäudes und negative Auswirkungen

Durch die fortschreitende Verschlechterung des Gebäudes sinkt auch dessen Wert, was sich negativ auf das Image der Institution und die Attraktivität des Standorts auswirkt. Die fehlende Modernisierung führt zu schlechten Arbeitsbedingungen für Dozenten und Teilnehmer, was langfristig das Ansehen der Einrichtung beeinträchtigt und zu einem Rückgang der Anmeldungen führen könnte.

Zusammenfassung der Annahmen:

- Steigende Instandhaltungskosten und unvorhersehbare Reparaturkosten
- Mögliche Sonderumlagen bei größeren Schäden

- Nebenkosten von ca. 250 T€ jährlich
- Risiko von Betriebsausfällen und Reputationsverlust
- Langfristiger Wertverlust des Gebäudes

Ein Vergleich mit anderen Projekten zeigt, dass die Entscheidung, notwendige Sanierungen aufzuschieben oder gar nicht durchzuführen, häufig erhebliche langfristige Kosten und Risiken nach sich zieht. Laut einer Studie des Deutschen Städte- und Gemeindebundes¹⁰ verursachen allein die energetische Sanierung und Instandhaltung kommunaler Gebäude jährlich mehrere Milliarden Euro. Ohne entsprechende Sanierungen steigen die laufenden Betriebskosten kontinuierlich an, und es entstehen hohe Instandhaltungskosten, die unvorhergesehen das Budget belasten können. In der Praxis zeigt sich, dass Nicht-Sanierung zu unplanbaren Reparaturmaßnahmen führen kann, die in vielen Fällen nur durch Notmaßnahmen und teure Sonderumlagen gedeckt werden können. Kommunen, die Investitionen in die Sanierung aufschieben, sehen sich oft mit kurzfristigen und teils sehr hohen Kosten konfrontiert, um kritische Gebäudeschäden zu beheben, was auch für Schulen und öffentliche Gebäude gilt.

Diese Erkenntnisse bestätigen die Annahme, dass die **Null-Variante** langfristig keine wirtschaftlich tragbare Lösung darstellt, da unvorhergesehene Kosten und der Wertverlust des Gebäudes langfristig mehr finanzielle Belastungen schaffen als kurzfristige Einsparungen.

5.2 Zeitrahmen der Optionen

Der Zeitrahmen ist ein entscheidender Faktor bei der Wahl zwischen den Optionen Umbau, Neubau und Null-Variante, da er direkte Auswirkungen auf den laufenden Schulbetrieb und die langfristige Planbarkeit hat. Jede Option bringt unterschiedliche Zeitrahmen mit sich, die sowohl die Dauer der Bauarbeiten als auch mögliche Verzögerungen und Interimslösungen betreffen.

1. Umbau

Die Bauzeit für den Umbau des Schulgebäudes Albrechtstraße wurde von der Architektin auf **zwischen 2,5 und 6,5 Jahren** geschätzt, abhängig von der gewählten Variante und den baulichen Herausforderungen. Die reine Bauzeit beträgt dabei **24 bis 54 Monate**, wobei bereits ein Puffer von **12 Monaten** für unvorhergesehene Verzögerungen berücksichtigt ist. Während dieser Zeit ist es notwendig, den Schulbetrieb auf eine Interimslösung auszulagern, da der Lehr- und Prüfungsbetrieb im bestehenden Gebäude nicht unter Baustellenbedingungen fortgesetzt werden kann.

Risiko von Bauverzögerungen: Aufgrund der Komplexität des Umbaus können zusätzliche Verzögerungen durch unvorhergesehene bauliche Herausforderungen oder

¹⁰ Vgl. [Energetische Sanierung kommunaler Gebäude | DStGB](#) (10.09.2024)

Materialengpässe auftreten, was die Bauzeit weiter verlängern könnte. Hierbei besteht das Risiko, dass der Schulbetrieb länger als geplant ausgelagert werden muss.

2. Neubau (Mietobjekt)

Der Neubau stellt im Vergleich die schnellste Option dar, da es sich bei den angebotenen Mietobjekten um bereits realisierte oder bald verfügbare Gebäude handelt. Ein Umzug in das neue Mietobjekt könnte planmäßig bereits im Jahr **2028** erfolgen. Dies bietet eine klare zeitliche Perspektive ohne größere Unsicherheiten. Der Schulbetrieb könnte bis zum Umzug regulär im bestehenden Gebäude fortgeführt werden, ohne dass Interimslösungen notwendig wären, sofern es gelingt, auch weiterhin das Gebäude sicher weiterzuführen.

Risiko von Verzögerungen: Da es sich um bereits existierende oder im Bau befindliche Objekte handelt, ist das Risiko von Verzögerungen oder unvorhergesehenen Problemen deutlich geringer als beim Umbau. Die Planung bleibt dadurch stabil und gut kalkulierbar.

3. Null-Variante

Die Null-Variante, bei der keine unmittelbaren baulichen Maßnahmen getroffen werden, bedeutet, dass der Schulbetrieb zunächst ohne bauliche Eingriffe im bestehenden Gebäude weitergeführt werden kann. Dies mag kurzfristig eine einfache Lösung darstellen, jedoch bringt die Null-Variante langfristige Risiken mit sich. Ohne Sanierungsmaßnahmen wird sich der Zustand des Gebäudes weiter verschlechtern, was zu unvorhersehbaren Notfallmaßnahmen oder gar einer vorübergehenden Sperrung des Gebäudes führen könnte, falls gravierende bauliche Mängel auftreten. Solche Notmaßnahmen könnten dann kurzfristig erhebliche organisatorische Herausforderungen darstellen und den Schulbetrieb beeinträchtigen.

Risiko von Unterbrechungen: Sollten bauliche Notfälle wie ein Wasserschaden oder Steinschläge auftreten, könnte es zu kurzfristigen Schließungen des Gebäudes kommen, was den Betrieb massiv stören würde. In diesem Fall könnte auch ein Umzug in ein anderes Objekt notwendig werden. Da dann Zeitdruck herrscht, könnte ein solches Objekt sich deutlich kostengünstiger darstellen als in der Projektion oben vorgenommen.

Zusammenfassung des Zeitrahmens

- **Umbau:** 2,5 bis 6,5 Jahre Gesamtdauer, davon 24 bis 54 Monate reine Bauzeit (inkl. 12 Monate Puffer für Verzögerungen), mit dem Risiko von Verzögerungen und der Notwendigkeit einer Interimslösung.
- **Neubau:** Umzug in ein fertiggestelltes Mietobjekt im Jahr 2028, ohne Zwischenlösungen.
- **Null-Variante:** Keine unmittelbaren Bauzeiten, jedoch das Risiko von unerwarteten Notmaßnahmen und Betriebseinschränkungen.

5.3 Flexibilität und Zukunftssicherheit

Ein entscheidender Faktor für die langfristige Tragfähigkeit der drei Optionen – Umbau, Neubau und Null-Variante – ist ihre Flexibilität und Zukunftssicherheit. Hier geht es darum, wie gut die jeweilige Lösung auf zukünftige Anforderungen reagiert und wie flexibel sie an sich verändernde Bedürfnisse angepasst werden kann.

1. Umbau

Der Umbau des bestehenden Gebäudes bietet eine langfristige Lösung, die darauf abzielt, die Albrechtstraße an moderne Standards anzupassen. Jedoch geht diese Option mit einer festen Bindung an die bestehende Bausubstanz einher. Obwohl das Gebäude nach dem Umbau den aktuellen Anforderungen entspricht, gibt es nur begrenzte Möglichkeiten für zukünftige Anpassungen. Die Flexibilität des Umbaus wird weitgehend durch die historische und bauliche Struktur des Gebäudes eingeschränkt.

Ein weiterer Aspekt ist die langfristige Bindung, die durch den Umbau geschaffen wird. Ein Umbau ist eine Investition, die über mehrere Jahrzehnte Bestand haben sollte. Das bedeutet, dass spätere Anpassungen oder Modernisierungen erneut erhebliche Investitionen erfordern könnten. Sollte sich der Raumbedarf oder die Nutzung des Gebäudes in den nächsten Jahren ändern, könnte die Flexibilität eingeschränkt sein.

Vorteile:

- Langfristige Nutzung des bestehenden Standorts
- Anpassung an aktuelle Anforderungen nach der Modernisierung

Nachteile:

- Eingeschränkte Flexibilität durch die historische Gebäudestruktur
- Hohe Investitionskosten für künftige Anpassungen

2. Neubau (Mietobjekt)

Der Neubau als Mietobjekt bietet im Vergleich die größte Flexibilität. Der Mietvertrag läuft über **15 Jahre**, und nach Ablauf dieses Zeitraums kann die Entscheidung, ob ein Verbleib im Mietobjekt oder ein Wechsel zu einer anderen Lösung sinnvoll ist, flexibel getroffen werden. Diese Flexibilität stellt sicher, dass nach 15 Jahren auf neue Bedarfe und Entwicklungen reagiert werden kann.

Ein weiterer Vorteil des Neubaus ist, dass das Gebäude von Anfang an auf moderne Anforderungen ausgerichtet ist und eine hohe Anpassungsfähigkeit in der Raumnutzung bietet. Dies ermöglicht es, neue pädagogische Konzepte und technologische Innovationen einfacher zu integrieren. Der Neubau bietet somit nicht nur kurzfristig moderne Lehr- und Lernumgebungen, sondern bleibt auch über den Mietzeitraum hinaus zukunftssicher.

Vorteile:

- Hohe Flexibilität nach Ablauf des Mietvertrags (nach 15 Jahren)

- Moderne Infrastruktur, die von Anfang an flexibel gestaltet ist
- Möglichkeit zur Anpassung an neue Entwicklungen und Anforderungen

Nachteile:

- Nach Ablauf des Mietvertrags könnte eine Neuverhandlung oder ein Standortwechsel notwendig sein

3. Null-Variante

Die Null-Variante bietet kurzfristig keine Flexibilität und zielt darauf ab, den Status quo beizubehalten. Zwar werden keine unmittelbaren Investitionen getätigt, jedoch wird die Flexibilität durch den Bestand des Gebäudes stark eingeschränkt. Ohne eine Modernisierung werden zukünftige Anpassungen immer schwieriger und teurer, da das bestehende Gebäude nicht den aktuellen Anforderungen entspricht und zunehmend anfällig für bauliche Schäden wird.

Langfristig besteht bei der Null-Variante das Risiko, dass der Schulbetrieb durch bauliche Mängel beeinträchtigt wird und dass spätere notwendige Maßnahmen deutlich teurer und zeitaufwändiger ausfallen. Die fehlende Zukunftssicherheit macht diese Option besonders risikoreich.

Vorteile:

- Keine unmittelbaren Investitionen

Nachteile:

- Langfristig fehlende Flexibilität durch den Verfall des Gebäudes
- Mögliche teure und unvorhergesehene Sanierungen in der Zukunft
- Keine Anpassung an moderne Anforderungen und Entwicklungen möglich

Zusammenfassung

- **Umbau:** Langfristige Lösung, jedoch eingeschränkte Flexibilität und Anpassungsmöglichkeiten aufgrund der Gebäudestruktur.
- **Neubau:** Höchste Flexibilität durch den Mietvertrag, mit einer Zukunftssicherheit von mindestens 15 Jahren und moderner Infrastruktur.
- **Null-Variante:** Keine kurzfristigen Investitionen, aber langfristig fehlende Flexibilität und Zukunftssicherheit, da das Gebäude weiter verfällt.

5.4 Lern- und Lehrbedingungen

Ein wichtiger Aspekt bei der Entscheidung zwischen den Optionen Umbau, Neubau und Null-Variante sind die Auswirkungen auf die Lern- und Lehrbedingungen. Diese Bedingungen betreffen nicht nur die Infrastruktur für Teilnehmende und Lehrkräfte, sondern auch die allgemeine Lernatmosphäre, Flexibilität der Raumnutzung und technologische Ausstattung.

1. Umbau

Ein Umbau des Schulgebäudes Albrechtstraße bietet die Möglichkeit, das Gebäude an moderne pädagogische Anforderungen anzupassen. Dazu zählen:

- **Flexibilität der Räume:** Der Umbau würde es ermöglichen, die Raumstruktur zu modernisieren und flexiblere Lernräume zu schaffen. Dies könnte Gruppenarbeit, offene Lernlandschaften und eine bessere Integration digitaler Technologien erleichtern.
- **Verbesserte technische Ausstattung:** Der Umbau könnte dazu genutzt werden, die technische Infrastruktur zu erneuern und zukunftssichere Lösungen für den Einsatz digitaler Lehrmethoden zu schaffen. Dazu gehören etwa verbesserte Internetanbindungen, Smartboards oder digitale Whiteboards.
- **Barrierefreiheit und Komfort:** Der Umbau bietet die Chance, das Gebäude barrierefrei zu gestalten und den Komfort für alle Nutzer zu verbessern, etwa durch neue Sanitäranlagen, moderne Lüftungssysteme und ergonomische Möblierung. Nicht alle modernen Lehranforderungen lassen sich möglicherweise vollständig umsetzen, da die historische Struktur des Gebäudes gewisse Grenzen setzt.

Vorteile:

- Anpassung an moderne pädagogische Anforderungen möglich
- Verbesserte technische Ausstattung
- Flexibilisierung der Lern- und Arbeitsräume

Nachteile:

- Begrenzte Flexibilität durch bauliche Gegebenheiten
- Einschränkungen während der Bauzeit durch Interimslösungen

2. Neubau (Mietobjekt)

Der Neubau bietet die größte Flexibilität bei der Gestaltung moderner Lern- und Lehrbedingungen:

- **Moderne Raumgestaltung:** Die Neubauobjekte bieten von Beginn an eine auf moderne Lernanforderungen abgestimmte Raumgestaltung. Flexible Raumgrößen, offene Lernbereiche und technische Innovationen sind in die Bauplanung integriert.
- **Technologische Integration:** Durch die Nutzung eines Neubaus kann die technologische Ausstattung von Anfang an auf einem hohen Standard realisiert werden. Digitale Lernkonzepte lassen sich einfach umsetzen, da moderne Gebäude bereits über die notwendige Infrastruktur verfügen.
- **Optimale Lehrbedingungen:** Der Neubau schafft optimale Arbeitsbedingungen für Lehrkräfte und Teilnehmende. Durch die moderne Architektur, bessere Belüftungsanlagen und energieeffiziente Klimatisierungssysteme wird eine angenehme Lernatmosphäre geschaffen. Der Neubau stellt somit die Option dar, die

von Anfang an die bestmöglichen Lern- und Lehrbedingungen bietet, ohne durch bauliche Einschränkungen beeinflusst zu werden.

Vorteile:

- Höchste Flexibilität und modernste Ausstattung
- Optimaler Einsatz digitaler Lehrmethoden
- Moderne, komfortable Arbeitsumgebung

Nachteile:

- Keine langfristigen Erfahrungen mit den spezifischen Mietobjekten vorhanden (potenzielles Risiko nach 15 Jahren)

3. Null-Variante

Die Null-Variante bedeutet, dass die bestehenden baulichen Strukturen unverändert bleiben, was erhebliche Nachteile für die Lern- und Lehrbedingungen mit sich bringt:

- **Veraltete Raumstruktur:** Die bestehenden Räume sind nicht auf moderne pädagogische Konzepte ausgelegt. Gruppenarbeiten, flexible Lernformate und technologische Integration sind nur eingeschränkt möglich.
- **Mangelnde technische Infrastruktur:** Ohne Modernisierungen bleibt die technologische Ausstattung hinter den Anforderungen zurück. Digitale Lehrmittel lassen sich nur schwer integrieren, und die bestehenden Anschlüsse und Netzwerkinfrastrukturen sind veraltet.
- **Verschlechterung der Lernatmosphäre:** Da das Gebäude weiterhin altert und keine Verbesserungen in Bezug auf Komfort oder Barrierefreiheit vorgenommen werden, wird die Lernatmosphäre zunehmend beeinträchtigt. Probleme wie schlechte Belüftung, ineffiziente Heizsysteme und veraltete Sanitäranlagen können die Lehr- und Lernbedingungen negativ beeinflussen. Die Null-Variante führt dazu, dass die Lehr- und Lernbedingungen im Laufe der Zeit weiter abnehmen und nicht den modernen Anforderungen gerecht werden.

Vorteile:

- Keine unmittelbaren Investitionen notwendig

Nachteile:

- Keine Verbesserung der Lern- und Lehrbedingungen
- Veraltete Ausstattung und Raumstruktur
- Zunehmende Beeinträchtigung der Lernatmosphäre durch den Verfall des Gebäudes

Zusammenfassung

- **Umbau:** Anpassung an moderne pädagogische Konzepte ist möglich, jedoch eingeschränkt durch die baulichen Gegebenheiten des Bestandsgebäudes.

- **Neubau:** Optimale Bedingungen von Anfang an durch moderne Architektur, technologische Ausstattung und flexible Raumnutzung.
- **Null-Variante:** Verschlechterung der Lern- und Lehrbedingungen im Laufe der Zeit, da keine Modernisierung stattfindet.

5.5 Risikoanalyse

Die drei Optionen – Umbau, Neubau und Null-Variante – bergen jeweils unterschiedliche Risiken. Diese Risiken betreffen nicht nur die finanziellen, sondern auch die organisatorischen und betrieblichen Aspekte. Eine systematische Betrachtung der Risiken ist daher unerlässlich, um eine fundierte Entscheidung treffen zu können.

1. Umbau

Der Umbau des Schulgebäudes birgt eine Vielzahl von Risiken, die in mehreren Bereichen auftreten können:

- **Kostenrisiko:** Ein zentrales Risiko beim Umbau sind unvorhersehbare Kostensteigerungen. Unerwartete bauliche Herausforderungen, wie etwa Schäden an der Bausubstanz oder zusätzliche Denkmalschutzauflagen, könnten zu erheblichen Mehrkosten führen. Selbst bei detaillierter Planung besteht immer die Gefahr, dass der Kostenrahmen überschritten wird.
- **Bauverzögerungen:** Bauprojekte sind häufig von Verzögerungen betroffen, sei es durch unvorhergesehene technische Schwierigkeiten, Wetterbedingungen oder Verzögerungen bei der Materiallieferung. Dies könnte die geplante Bauzeit von 2,5 bis 6,5 Jahren weiter verlängern, was zusätzliche Interimskosten und Beeinträchtigungen des Schulbetriebs nach sich ziehen würde.
- **Beeinträchtigung des Schulbetriebs:** Während der Umbauzeit muss der Schulbetrieb in eine Interimslösung verlegt werden. Dies bringt organisatorische Herausforderungen und zusätzliche Kosten mit sich, und der Lehrbetrieb könnte durch die Verlagerung negativ beeinflusst werden.
- **Langfristige Abhängigkeit vom Bestandsgebäude:** Ein weiteres Risiko besteht darin, dass der Umbau an die bestehende Bausubstanz gebunden ist. Sollten in der Zukunft weitere Modernisierungen notwendig sein, könnten erneute, kostenintensive Maßnahmen erforderlich werden.

2. Neubau (Mietobjekt)

Der Neubau als Mietobjekt birgt im Vergleich weniger unmittelbare Risiken, jedoch gibt es auch hier Punkte, die berücksichtigt werden müssen:

- **Abhängigkeit vom Mietvertrag:** Ein Risiko besteht in der Abhängigkeit vom Vermieter und den Mietkonditionen. Nach Ablauf des 15-jährigen Mietvertrags könnten die Mietkosten steigen, oder der Mietvertrag könnte nicht verlängert werden, was zu einer erneuten Standortsuche führen würde.

- **Kostenrisiko bei Mietsteigerungen:** Obwohl die Mietkosten über 15 Jahre vertraglich festgelegt sind, besteht das Risiko, dass die Kosten nach Ablauf des Mietvertrags steigen könnten.
- **Beschränkte Eigenständigkeit:** Da es sich um ein Mietobjekt handelt, ist die Flexibilität bei baulichen Anpassungen eingeschränkt. Jegliche Umbauten oder Erweiterungen müssten mit dem Vermieter abgestimmt werden, was die Handlungsfreiheit der Schule einschränken könnte.

3. Null-Variante

Die Null-Variante, bei der keine Maßnahmen getroffen werden, birgt langfristig die größten Risiken:

- **Fortschreitender Verfall des Gebäudes:** Ohne Sanierungsmaßnahmen wird sich der Zustand des Gebäudes weiter verschlechtern. Dies könnte zu größeren baulichen Schäden führen, die nicht nur teuer zu beheben sind, sondern auch die Sicherheit der Teilnehmenden und Lehrenden gefährden.
- **Kosten für Notmaßnahmen:** Wenn keine regelmäßigen Sanierungen durchgeführt werden, besteht das Risiko von teuren Notmaßnahmen. Diese könnten durch plötzliche Schäden wie Steinschläge oder Wassereinbrüche ausgelöst werden, was zu unvorhersehbaren Kosten führen könnte.
- **Negative Auswirkungen auf den Schulbetrieb:** Durch die zunehmenden baulichen Mängel könnte der Schulbetrieb beeinträchtigt werden. Es besteht die Gefahr, dass Teile des Gebäudes aus Sicherheitsgründen gesperrt werden müssen, was zu massiven Einschränkungen führt.
- **Reputationsverlust:** Der fortschreitende Verfall des Gebäudes könnte das Ansehen der Schule schädigen, da die schlechten Bedingungen auf die Motivation der Lehrenden und die Zufriedenheit der Teilnehmenden Einfluss nehmen. Dies könnte zu einem Rückgang der Anmeldungen führen und langfristig die Attraktivität der Schule als Bildungsstandort mindern.

Zusammenfassung der Risiken

- **Umbau:** Hohe Kostenrisiken, Bauverzögerungen und Abhängigkeit von der bestehenden Bausubstanz.
- **Neubau:** Geringeres Risiko, aber Abhängigkeit vom Mietvertrag und mögliche Kostensteigerungen nach 15 Jahren.
- **Null-Variante:** Größtes Risiko durch fortschreitenden Verfall, unvorhergesehene Notmaßnahmen und negative Auswirkungen auf den Schulbetrieb.

5.6 Optionen des GbR-Partners Landkreistag

Der Landkreistag befindet sich auf dem Grundstück der Albrechtstraße in einem eigenen Gebäude, der ehemaligen Direktorenvilla, dessen Zustand weniger problematisch ist als die

beiden Schulungsgebäude. Dennoch steht auch der Landkreistag vor der Entscheidung, ob er im weiteren Zeitverlauf am Standort investieren, sich nach einer eigenen neuen Lösung umsehen oder gemeinsam mit dem SIKOSA in ein Neubauobjekt umziehen möchte. Jede dieser Optionen bringt spezifische Vor- und Nachteile mit sich, die im Folgenden erläutert werden.

1. Verbleib im bestehenden Gebäude (Direktorenvilla)

Sollte der Landkreistag entscheiden, in seinem derzeitigen Gebäude zu verbleiben, sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- **Vergleichsweise guter baulicher Zustand:** Im Gegensatz zum Hauptgebäude befindet sich die Direktorenvilla in einem vergleichsweise guten Zustand. Dies bedeutet, dass aktuell keine dringenden Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Der Landkreistag könnte somit noch eine gewisse Zeit ohne größere Investitionen am Standort verbleiben und weiterhin die gewohnten Arbeitsabläufe aufrechterhalten.
- **Langfristige Planbarkeit:** Der Verbleib im eigenen Gebäude bietet dem Landkreistag eine gewisse langfristige Planbarkeit, da keine sofortigen größeren baulichen Maßnahmen anstehen. Dies gibt ihm mehr zeitlichen Spielraum, um sich bei Bedarf in Zukunft für eine eigene Modernisierung oder Anpassung des Gebäudes zu entscheiden.
- **Optionen:** Der Landkreistag könnte im weiteren Verlauf mit der Landeshauptstadt klären, inwieweit eine Weiterentwicklung des Quartiers ermöglicht, eine deutlich längere Zeit am Standort zu bleiben.

2. Suche nach einem eigenen neuen Objekt

Der Landkreistag hat auch die Option, sich nach einem eigenen neuen Objekt umzusehen. Dies könnte mehrere Vorteile mit sich bringen:

- **Moderne Arbeitsmöglichkeiten:** Ein eigenes, neues Objekt würde es dem Landkreistag ermöglichen, die Arbeitsumgebung exakt nach den Anforderungen seiner Mitarbeiter zu gestalten. Dies könnte ggf. eine bessere technische Ausstattung und eine moderne Raumaufteilung beinhalten, die optimal auf die Arbeitsprozesse zugeschnitten ist.
- **Repräsentative Fragen:** Mit einem Umzug in ein modernes Objekt könnte der Landkreistag seine Rolle als Repräsentant der Landkreise entsprechend seiner Bedeutung deutlich steigern.
- **Haus der Kommunen:** Die freigewordenen Räumlichkeiten könnte gemeinsam mit dem Partner SGSA genutzt werden, um die Idee des Hauses der Kommunen am Standort zu verwirklichen.

3. Umzug in ein Neubauobjekt gemeinsam mit dem Studieninstitut

Der Landkreistag könnte sich auch dazu entscheiden, gemeinsam mit dem SIKOSA e. V. in eines der Neubauobjekte umzuziehen. Diese Option würde bedeuten, dass der Landkreistag von den Vorteilen eines modernen Gebäudes profitiert:

- **Moderne Arbeitsumgebung:** Durch den Umzug in ein modernes Neubauobjekt könnte der Landkreistag von den Vorteilen einer neuen, energieeffizienten und zukunftsicheren Arbeitsumgebung profitieren. Die modernen Räumlichkeiten bieten eine bessere technische Infrastruktur und Flexibilität bei der Nutzung der Arbeitsbereiche.
- **Kostenersparnis durch geteilte Ressourcen:** Ein gemeinsamer Standort könnte es ermöglichen, Ressourcen wie Konferenzräume, technische Einrichtungen oder Verwaltungskosten zu teilen, was langfristig zu Kosteneinsparungen führen könnte.
- **Verlust des eigenen Standorts:** Ein Umzug würde jedoch auch bedeuten, dass der Landkreistag seinen etablierten Standort in der Direktorenvilla aufgibt und sich an einen neuen Ort verlagert. Dies könnte bei Mitarbeitern und externen Partnern zu einem Verlust der Identifikation mit dem bisherigen Standort und bestimmten Annehmlichkeiten (z. B. kostenfreies Parken) führen.

Zusammenfassung der Optionen

- **Verbleib in der Direktorenvilla:** Der Landkreistag kann ohne größere Investitionen an seinem aktuellen Standort bleiben, müsste jedoch mit möglichen Einschränkungen durch den Schulbetrieb oder zukünftige bauliche Maßnahmen rechnen.
- **Suche nach einem eigenen Objekt:** Diese Option bietet Unabhängigkeit und die Möglichkeit, eine maßgeschneiderte Arbeitsumgebung zu schaffen, bringt jedoch hohe Kosten und mögliche Verzögerungen mit sich.
- **Umzug mit der Verwaltungsschule in ein Neubauobjekt:** Der gemeinsame Umzug in ein modernes Objekt bietet zahlreiche Vorteile in Bezug auf Infrastruktur und Zusammenarbeit, erfordert jedoch den Verlust des etablierten Standorts.

6. Fazit und Empfehlung des Institutsleiters

Nach einer umfassenden Prüfung der drei Optionen – Umbau, Neubau (Mietobjekt) und Null-Variante – ergibt sich ein differenziertes Bild, das sowohl finanzielle, zeitliche als auch strategische Überlegungen berücksichtigt. Jede Option bringt spezifische Vor- und Nachteile mit sich, die bei der Entscheidungsfindung sorgfältig abgewogen werden müssen.

1. Wirtschaftlichkeit

Der Umbau ist zwar eine langfristige Investition, bringt jedoch erhebliche finanzielle Risiken durch mögliche Kostensteigerungen und Bauverzögerungen mit sich. Zudem müssen

während der Bauzeit Interimslösungen für den Schulbetrieb gefunden werden, was zusätzliche Kosten verursacht. Der Neubau als Mietobjekt bietet hingegen planbare Kosten über 15 Jahre, ohne dass hohe Investitionen oder unvorhergesehene Risiken auftreten. Die Null-Variante scheint kurzfristig kostengünstig, birgt aber langfristig das Risiko steigender Instandhaltungskosten und unvorhergesehener Notmaßnahmen.

2. Zeitrahmen

Der Umbau hat mit einer Bauzeit von 2,5 bis 6,5 Jahren den längsten Zeitrahmen, was den Lehr- und Prüfungsbetrieb erheblich beeinträchtigen würde. Der Neubau bietet hingegen die schnellste Lösung, da der Umzug bereits 2028 erfolgen könnte, ohne dass Interimslösungen erforderlich sind. Die Null-Variante vermeidet kurzfristige Bauzeiten, bringt jedoch das Risiko von Notmaßnahmen und möglichen Teil- oder Komplettschließungen der Lehrgebäude mit sich.

3. Flexibilität und Zukunftssicherheit

Der Neubau bietet durch den 15-jährigen Mietvertrag die größte Flexibilität, da nach Ablauf des Vertrags flexibel auf neue Anforderungen reagiert werden kann. Der Umbau hingegen ist langfristig festgelegt und bietet nur eingeschränkte Flexibilität für zukünftige Anpassungen. Die Null-Variante ist auf lange Sicht die unflexibelste Option, da das bestehende Gebäude den sich ändernden Anforderungen immer weniger gerecht wird.

4. Lern- und Lehrbedingungen

Der Neubau bietet von Beginn an die besten Lern- und Lehrbedingungen, da er modernste Infrastruktur und flexible Räume bietet. Der Umbau verbessert die aktuellen Bedingungen deutlich, bleibt jedoch durch die bestehende Bausubstanz begrenzt. Die Null-Variante verschlechtert die Bedingungen zunehmend, da das Gebäude veraltet und der bauliche Zustand weiter abnimmt.

5. Risiken

Der Umbau bringt die größten Risiken mit sich, insbesondere in Bezug auf Bauverzögerungen und unvorhergesehene Kostensteigerungen. Der Neubau als Mietobjekt birgt zwar einige Risiken in Bezug auf den Mietvertrag nach 15 Jahren, jedoch ist die Planbarkeit insgesamt besser. Die Null-Variante stellt das größte Risiko dar, da der fortschreitende Verfall des Gebäudes zu erheblichen Schäden und Notmaßnahmen führen könnte.

Empfehlung des Institutsleiters

Nach eingehender Analyse empfiehlt der Institutsleiter die Option Neubau (Mietobjekt). Diese Option bietet die beste Kombination aus wirtschaftlicher Planbarkeit, Flexibilität und Zukunftssicherheit. Die klar definierten Mietkosten über 15 Jahre sowie die moderne Infrastruktur des Neubaus schaffen optimale Voraussetzungen für die Zukunft der Bildungseinrichtung.

Die Risiken eines Umbaus – sowohl in Bezug auf die Kosten als auch auf die Bauzeit – erscheinen im Vergleich zu hoch, während die Null-Variante langfristig nicht tragfähig ist. Der Neubau stellt die beste Lösung dar, um die drängenden Probleme zeitnah und effizient zu lösen, ohne die Flexibilität für zukünftige Entwicklungen aufzugeben.