

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0243/2020
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr	09.06.2020	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Standortanalyse Erweiterung Schulzentrum Kleefeld

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr beschließt eine in der Beschlussvorlage vorgestellten Variante (ursprünglicher Entwurf oder Variante A-D) und die weiteren Planungsleistungen bis zur Leitungsphase 3 der HOAI (Entwurf).

Die Verwaltung empfiehlt den ursprünglichen Entwurf umzusetzen, weil dieser am kostengünstigsten, schnellsten und mit einer Erweiterungsmöglichkeit umgesetzt werden kann.

Sachdarstellung / Begründung:

1. Einleitung und ursprünglicher Entwurf

Die Verwaltung wurde beauftragt, einen kostengünstigen Erweiterungsbau für das Schulzentrum Kleefeld mit der Zielsetzung einer zeitnahen Umsetzung auszuarbeiten. Daraus resultierte die Beschlussvorlage mit der Drucksachen-Nummer 0607/2019, die in die Sitzung des AUKIV am 03.12.2019 eingebracht wurde.

Die Verwaltungsentscheidung für den Standort neben der Turnhalle wurde gewählt, weil der Schulbetrieb während der Umsetzung der Baumaßnahme nur in geringem Maße eingeschränkt wird, aus wirtschaftlichen Gründen und weil eine Umsetzung schnell zu realisieren ist. Der Entwurf wurde eingeschossig geplant, um eine Erweiterung zu einem späteren Zeitpunkt durch Aufstockung zu ermöglichen.

Der Entwurf hat folgende Kennwerte zu Flächen und Kosten:

- Bruttogrundfläche 770 m²
- Nutzfläche 688 m²
- Kostenberechnung (Kostengruppen 200-700) Entwurf Brutto ca. 2.500.000,- €

Die Erweiterung des Schulzentrum Kleefeld, auf Grundlage der Planung des Architekturbüros Möbius aus Köln wurde im AUKIV am 03.12.2019 der zum Beschluss vorgelegt. Der Beschlussempfehlung wurde nicht gefolgt, sondern die Verwaltung beauftragt, folgende andere Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Schulgrundstück zu untersuchen:

- Aufstockung eines Teils des Schulgebäudes
- Grundflächenreduzierung des geplanten Erweiterungsbaus durch eine 2-geschossige Bauweise

2. Zusätzliche Varianten

Im Zuge der „Standortanalyse Erweiterung Schulzentrum Kleefeld“ wurden folgende vier Varianten seitens des Architekturbüros Möbius in Zusammenarbeit mit Fachplanern erarbeitet:

- Variante A: Errichtung eines 2-geschossigen Baukörpers an Stelle des geplanten 1-geschossigen Erweiterungsbau am nordöstlichen Grundstücksrand neben der Sporthalle.
- Variante B: Aufstockung auf dem Bestehenden Umkleidetrakt der Sporthalle.
- Variante C: Anbau an das Hauptgebäude incl. eines überdachten Bereichs des Schulhofgeländes.
- Variante D: Aufstockung des Hauptgebäudes als 3. Obergeschoss.

Hinweis: Die in der Folge genannten Kosten sind Vorentwurfskosten und besitzen nicht die Tiefe und Genauigkeit eines Entwurfes aus der Leistungsphase 3 HOAI.

Variante A: Errichtung eines 2-geschossigen Baukörpers an Stelle des geplanten 1-geschossigen Erweiterungsbau am nordöstlichen Grundstücksrand neben der Sporthalle.

Das Raumprogramm wurde entsprechend des ursprünglichen Entwurfs im Prinzip auf zwei Stockwerke aufgeteilt, so dass das Gebäude weniger Grundfläche verbraucht und noch ca. 740 m² der Restgrünfläche zur Verfügung stehen würde. Trauflinie und Dachneigung der Sporthalle werden übernommen. Erschließung und Entfluchtung der Geschosse werden

über zwei Innenliegende Treppenhäuser gewährleistet. Im Erdgeschoss liegen drei Klassen, Nebenräume und ein Gruppenraum. Im Obergeschoss befinden sich zwei Klassenräume, ein Gruppenraum, der Lehrerbereich und Nebenräume, sowie ein Aufenthaltsbereich für Schüler. Die barrierefreie Erschließung wird durch einen innenliegenden Aufzug sichergestellt.

Kennwerte zu Flächen und Kosten:

- Bruttogrundfläche 450 m²
- Nutzfläche 806 m²
- Kostenschätzung (Kostengruppen 200-700) Vorentwurf Brutto ca. 2.900.000,- €

Die Kostensteigerung ggü. dem ursprünglichen Entwurf wird durch die Notwendigkeit des Aufzugs, zwei Treppenhäusern und den größeren Erschließungsflächen hervorgerufen. Planungstiefe ist mit dem Entwurf vergleichbar. Da die Baustelle nicht in den direkten Schulbetrieb eingreift, ist die Beeinträchtigung während des Schulbetriebes, wie bei dem ursprünglichen Entwurf relativ gering.

Variante B: Aufstockung auf dem bestehenden Umkleidetrakt der Sporthalle.

Unter Betrachtung einer möglichst geringen Flächenbelastung für das Schulgrundstück, wurde auch die Aufstockung des eingeschossigen Umkleidetraktes untersucht.

Das Raumprogramm aus dem ursprünglichen Entwurf könnte übernommen werden. Bedingt durch die Belichtungssituation würden die Klassen und Gruppenräume in Richtung des Schulgebäudes ausgerichtet, Nebenräume und Lehrerbereich in Richtung der Sporthalle. Während der Baumaßnahme könnte der Umkleidetrakt nicht genutzt werden. Zur weiteren Nutzung der Halle müssten Ersatzbauten erstellt werden, um den Umkleidetrakt während der Bauzeit zu kompensieren. Durch die Aufstockung würden sich statisch aufwendige Maßnahmen im Bereich des Umkleidetraktes ergeben. Es ist von erheblichen Eingriffen in die Bausubstanz des Umkleidebereichs auszugehen, die eine Sanierung im Anschluss notwendig machen. Betroffen davon sind ca. 400 m². Der Haupteingang liegt im nordwestlichen Bereich der Sporthalle und ist über eine Treppenanlage erreichbar. Der zweite Rettungsweg wird über das Dach des Umkleidetraktes und eine Außentreppe geführt. Der barrierefreie Zugang wird über einen Aufzug sichergestellt.

Kennwerte zu Flächen und Kosten:

- Grundflächenverbrauch ist zu vernachlässigen (Überbauung)
- Nutzfläche 655 m²
- Kostenschätzung (Kostengruppen 200-700) Vorentwurf Brutto ca. 3.100.000,- €

Bei Aufrechterhaltung des Sportbetriebes in der Halle, fallen zusätzliche Kosten für die Ersatzbauten des Umkleidetraktes als Interimslösung an. Die Kostensteigerung gegenüber dem ursprünglichen Entwurf ergeben sich durch den Eingriff in den Bestand des Umkleidetraktes und dem zusätzlichen Aufzug. Die Beeinträchtigung des Schulbetriebes während der Bauzeit sind erheblich, da die Baustelle im direkten Schulbetrieb auf Teilen des Schulhofgeländes umgesetzt würde. Erfordernisse durch Brandschutzanforderungen, die technische Gebäudeausstattung und der Statik sind in Gänze in diesem Planungsstand noch nicht abzuschätzen. Es ist von weiteren Kosten und einer zum ursprünglichen Entwurf vergleichbar längeren Bauzeit auszugehen.

Variante C: Anbau an das Hauptgebäude als ein überdachter Bereich des Schulhofgeländes.

Um die notwendige Feuerwehrezufahrt zu erhalten, könnte der Anbau in Höhe des 2. Obergeschosses an das bestehende Schulgebäude angedockt werden. Die Aufständigung des Anbaus würde einen überdachten Außenraum von ca. 600m² mit einer lichten Höhe von 6,50 m schaffen.

Das Raumprogramm des Erweiterungsbaus wird in Form der Grundrisse des angrenzenden Bestandsgebäudes umgesetzt. Die Erschließung erfolgt über den Flur des 2. Obergeschosses, der zweite Rettungsweg über eine zusätzliche Außentreppe. Der barrierefreie Zugang könnte über den Aufzug des Hauptgebäudes erfolgen. Bei dieser Variante ist kein zusätzlicher WC- und Lehrerbereich notwendig, da diese im Bestandsgebäude abgedeckt werden.

Kennwerte zu Flächen und Kosten:

- Grundflächenverbrauch ist zu vernachlässigen (Überbauung)
- Nutzfläche 597 m²
- Kostenschätzung (Kostengruppen 200-700) Vorentwurf Brutto ca. 3.100.000,- €

Die Kostensteigerung gegenüber dem ursprünglichen Entwurf ergeben sich - trotz Flächenreduzierung – aufgrund der Erhöhung des umbauten Raumes (Aufstellung in Höhe 2. OG). Die Beeinträchtigung des Schulbetriebes während der Bauzeit sind wie in Variante B erheblich, da die Baustelle im direkten Schulbetrieb auf Teilen des Schulhofgeländes umgesetzt werden muss. Die Umbauerfordernisse des angrenzenden Bestandsgebäudes sind überschaubar. Allerdings sind ähnlich wie bei Variante B, die Erfordernisse durch Brandschutzmaßnahmen, die technische Gebäudeausstattung und die Statik nicht in Gänze in diesem Planungsstand abzuschätzen. Es ist auch bei dieser Variante von weiteren Kosten und einer längeren Bauzeit gegenüber dem ursprünglichen Entwurf auszugehen.

Variante D: Aufstockung des Hauptgebäudes als 3. Obergeschoss.

Auf der Grundlage einer eingehenden Untersuchung vor Ort mit Architektin, Statiker und Mitarbeitern des Hochbaus, ist davon auszugehen, dass eine Aufstockung möglich, jedoch dabei von gravierenden Eingriffen in die Bausubstanz auszugehen ist. Dazu wird eine intensive Betrachtung von Statik, Haustechnik, Brandschutz und Schadstoffen notwendig.

Um diese Maßnahme umzusetzen, müsste das komplette 2.OG des Hauptgebäudes freigezogen und eine temporäre Ausweichmöglichkeit für den Schulbetrieb geschaffen werden.

Diese Baumaßnahme hätte zur Folge, dass das darunterliegende 2. Obergeschoss vollständig saniert werden müsste. Aus den Erfahrungen zahlreicher Sanierungsmaßnahmen an Schulgebäuden, ist davon auszugehen, dass eine technische Anbindung an den Bestand ohne weiteres nicht möglich ist, sondern eine Komplettsanierung in den Bereichen des Brandschutzes und der technischen Gebäudeausstattung erfordert.

Durch die Aufstockung würde ein insgesamt vier geschossiges Schulgebäude entstehen. Im Kontext der umgebenden Wohnbebauung ist dies aus städtebaulicher Sicht bedenklich und würde den Gesamteindruck der gesamten baulichen Anlage massiv verändern.

Das Raumkonzept des 2. Obergeschosses könnte zum größten Teil übernommen werden und ist somit in der Lage mit geringen Änderungen das geforderte Raumprogramm abzubilden. Zur Sicherstellung der Erschließung und der Barrierefreiheit müsste die bestehende Treppeanlage und der Aufzug um ein Geschoss erhöht werden.

Kennwerte zu Flächen und Kosten:

- Kein Grundflächenverbrauch
- Nutzfläche 634 m²
- Kostenschätzung (Kostengruppen 200-700) Vorentwurf Brutto ca. 3.200.000,- €

Da diese Variante eine längere Bauzeit benötigt, ist auch hier eine Auslagerung während der

Bauzeit unumgänglich. Dafür fallen noch zusätzliche Kosten für die Ersatzbauten an.

Die Kostensteigerung gegenüber dem ursprünglichen Entwurf ergeben sich vor allem durch die gravierenden Eingriffe in die bestehende Bausubstanz. Ähnlich wie bei Variante B, sind die Erfordernisse durch Brandschutzmaßnahmen, die technische Gebäudeausstattung und der Statik in diesem Planungsstand nicht abzuschätzen. Es ist bei dieser Variante von weiteren Mehrkosten und einer längeren Bauzeit auszugehen.

3. Fazit

Grundsätzlich sind alle Varianten realisierbar.

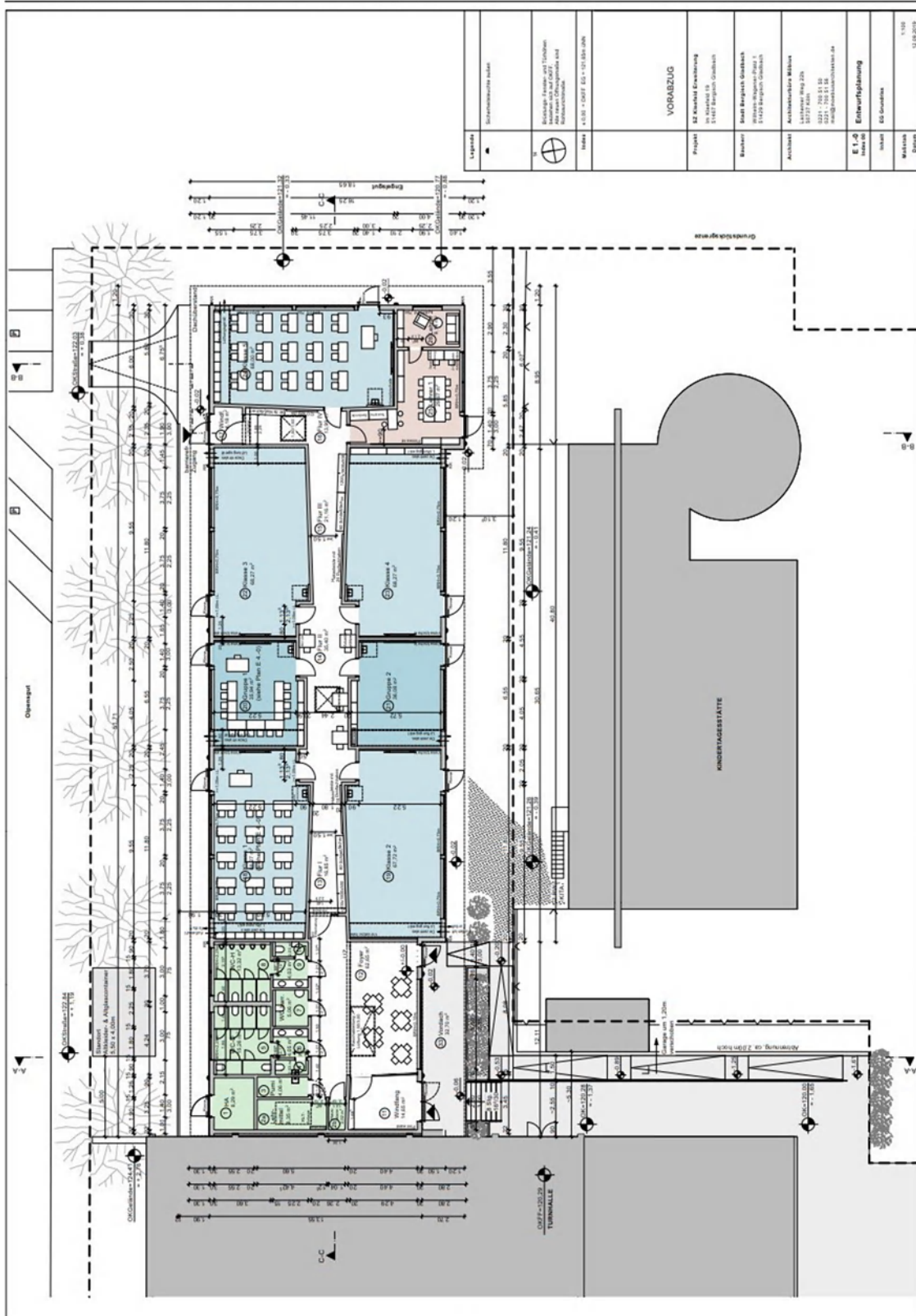
Grundsätzlich sind alle Varianten realisierbar. Der Immobilienbetrieb empfiehlt in der Gesamtabwägung der Kriterien Wirtschaftlichkeit, Kosten- und Terminsicherheit, Architektur und Städtebau eine der Varianten in folgender Priorisierung zu beschließen: ursprüngliche Variante, Variante A, Variante B, Variante C, Variante D.

- Die ursprüngliche Variante ist am wirtschaftlichen und schnellsten umsetzbar. Die Beeinträchtigung des Schulbetriebs während der Maßnahme ist überschaubar. Eine später ggf. notwendige Erweiterung wäre baulich einfach zu realisieren. Gegen diese Variante haben sich einzelne Fraktionen im Vorfeld der AUKIV-Sitzung am 03.12.2019 ausgesprochen, weil die Grünfläche wegfallen würde. Verwaltungsintern ist davon auszugehen, dass sich aus dem gleichen Grund die Fachabteilungen 5-550 und 8-67 gegen diese Variante Stellung beziehen würden.
- Die Variante A ist in ihrer Durchführung nach der Ursprungsvariante am sichersten zu kalkulieren und die Bauzeiten sind realistisch einzuschätzen. Die Planungstiefe bei Variante A ist bereits jetzt mit dem ursprünglichen Entwurf zu vergleichen, daher ist eine höhere Kostensicherheit gegeben. Die Beeinträchtigung des Schulbetriebs während der Maßnahme ist überschaubar, eine spätere Erweiterung des Gebäudes ist nicht vorgesehen.
- Da bei den Varianten B, C und D in die angrenzende Bausubstanz eingegriffen wird, sind ohne genauere Untersuchung und tiefere Planung (bis Leistungsphase 3 HOAI) keine seriösen Prognosen zu Kosten und Bauzeiten zu benennen. Bei diesen drei Varianten sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schulbetriebs zu erwarten.
- Bei Variante D besteht das größte Kosten- und Bauzeitenrisiko. Der massive Eingriff in den Bestand, die Anpassung der technischen Gebäudeausstattung, die Überarbeitung des Brandschutzes und die zu erwartende Schadstoffsanierung führen zu massiven Kostensteigerungen und erheblich längeren Bauzeiten.
- Für die Variante B und D müssen Ausweichklassen für den Schulbetrieb erstellt werden. Die Umsetzbarkeit auf dem Schulgrundstück müsste noch untersucht und Kosten dazu ermittelt werden. Dieser Aufwand ist nicht in den oben angeführten Kosten enthalten.

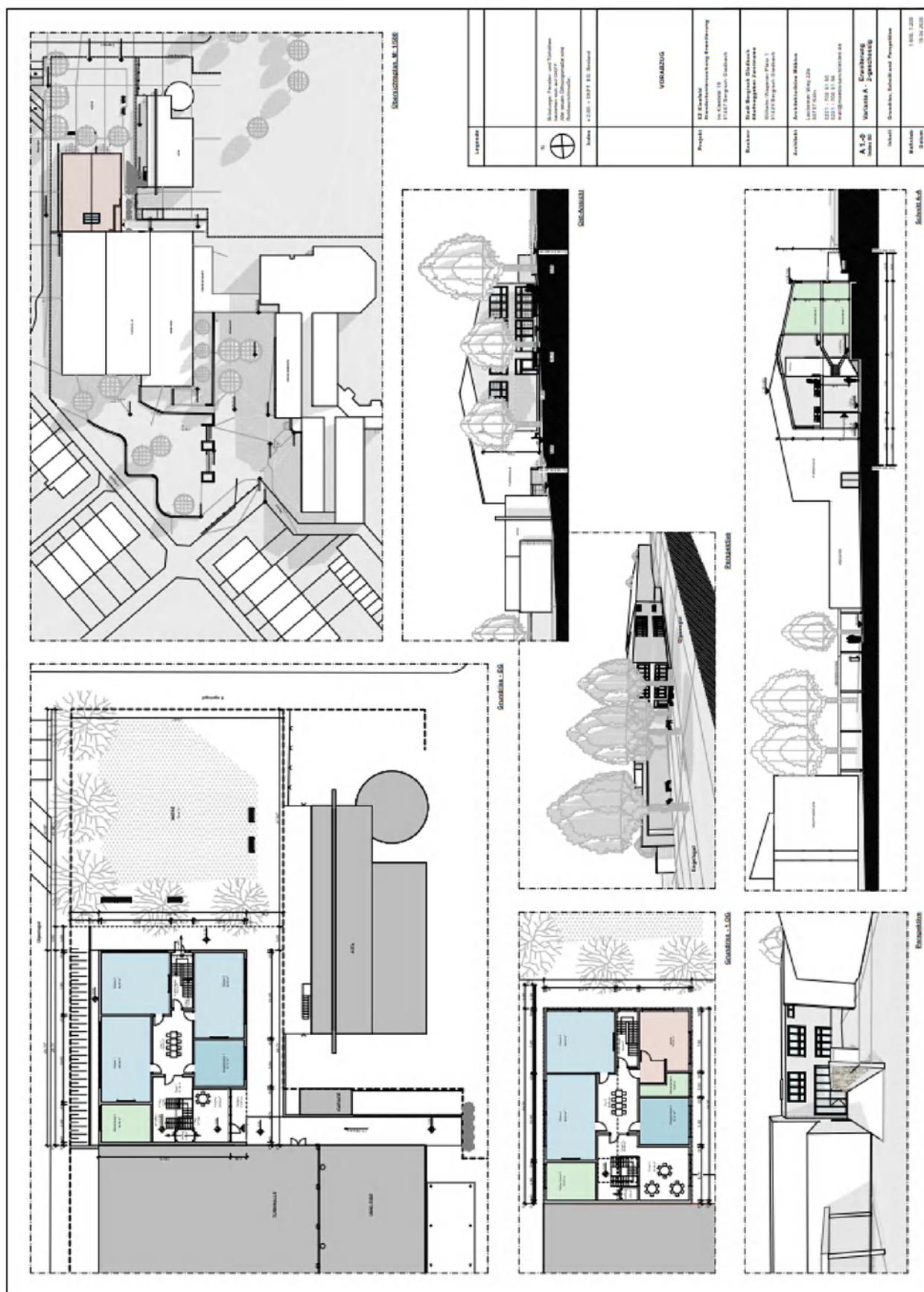
4. Finanzierung

Für die Finanzierung der weiteren Planungsschritte sind im Wirtschaftsplan 2020 des Immobilienbetriebs für das Wirtschaftsjahr 2020 ein Ansatz von 300.000,- € vorgesehen. Die weitere Finanzierung ist noch mit dem FB 2 abzustimmen.

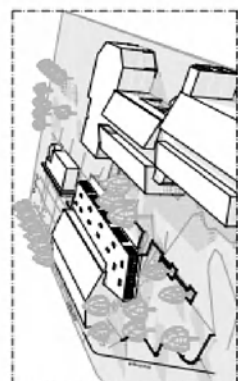
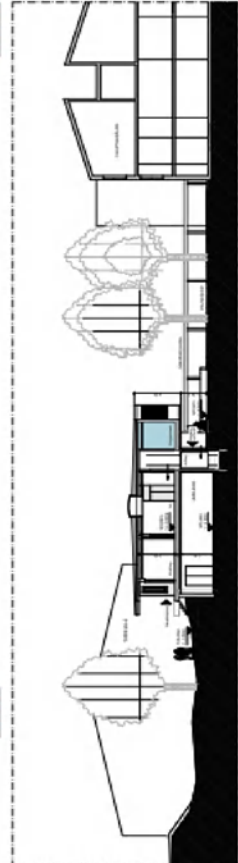
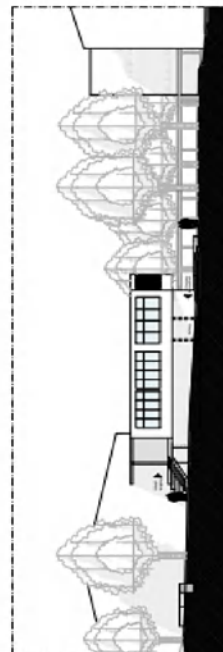
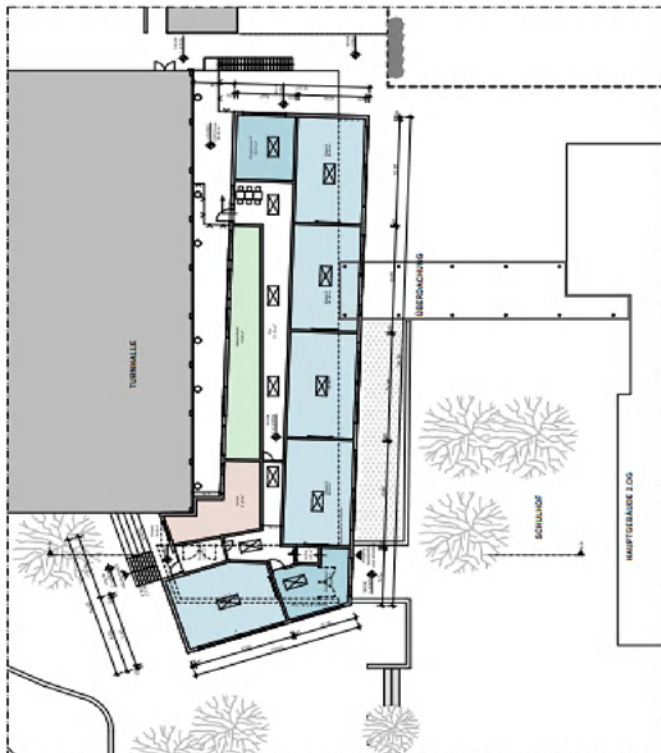
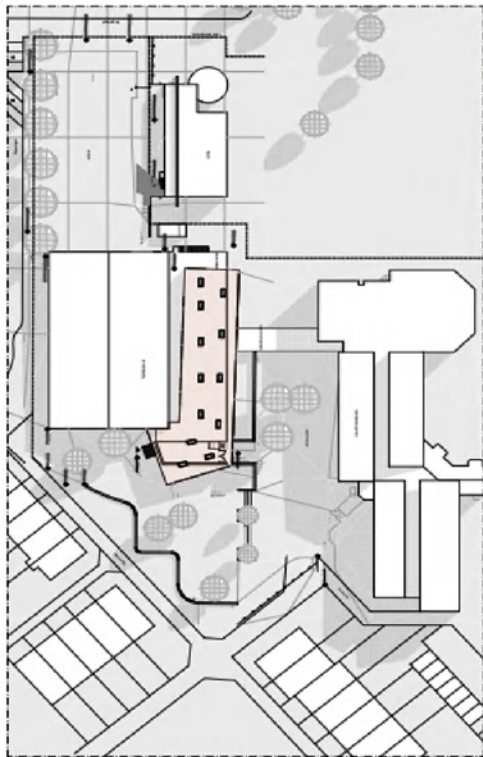
Ursprünglicher Entwurf

[illegible]

Variante A

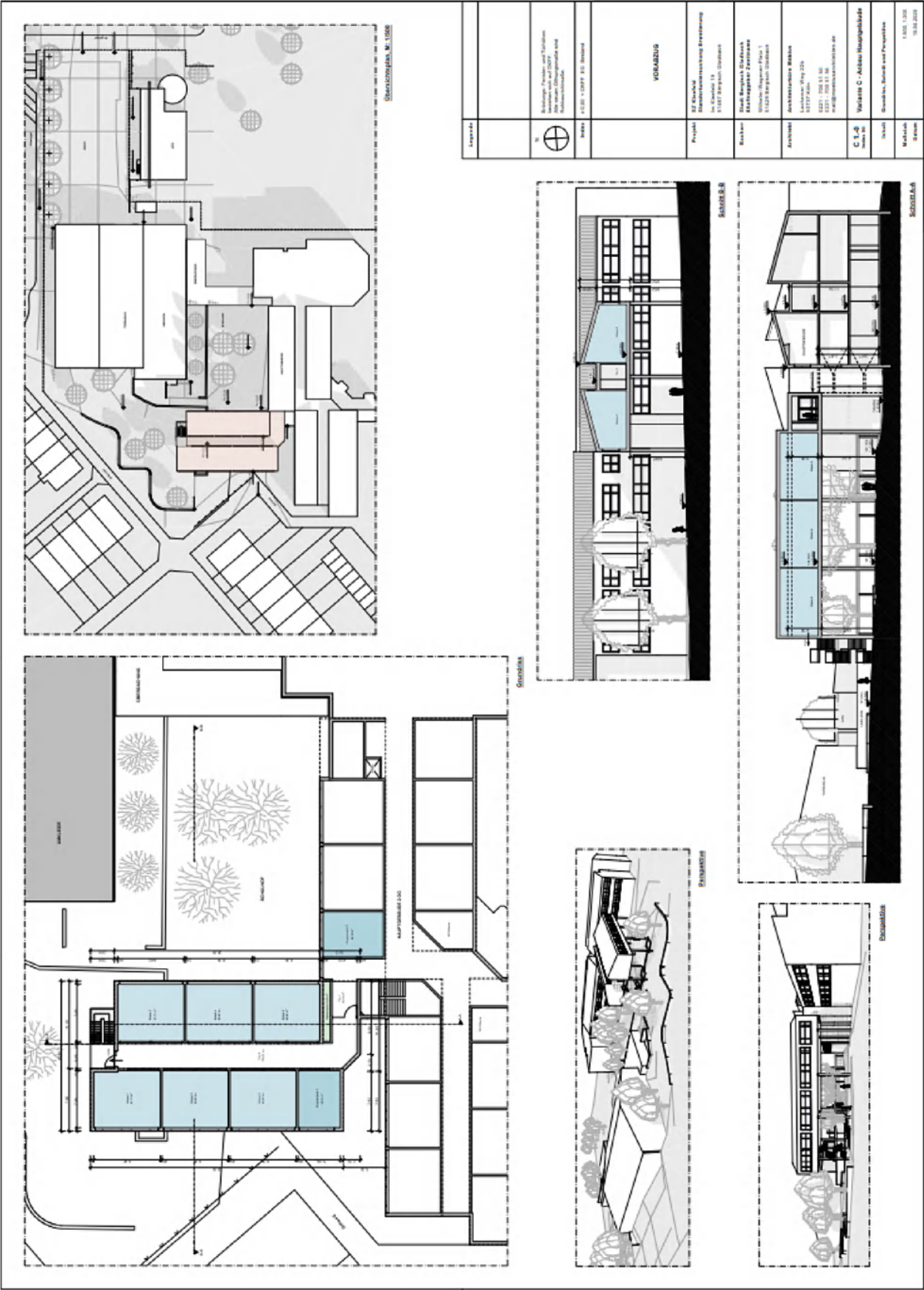


Variante B



Legende			
IN		Bildung, Praxis und Wissen für mehr Chancengleichheit und Lebensqualität	
Interim		1.1201 - 1.2017 10. Semester	
			VORLESUNG
Prüfung		52 KINHOH-Einführung im General 15 1.1217 Bergisch-Südlich	
Bachelor		Studiengang Fachbereich Kulturmanagement Hochschule Rhein-Sieg 1.1217 Bergisch-Südlich	
Abschließend		Abschließende Klausur Leistung: 0/100 120 1.1217 100 1201 - 1205 10. SM 1201 - 1205 10. SM ausgewählte Leistungen der	
5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.		Vorbereitung - Aufzeichnung - Unterrichts	
Interim		Gesellschaft, Kultur und Philosophie	
Medizin		1.1201 - 1.2017	
Rechtswissenschaften		1.1201 - 1.2017	

Variante C



Variante D

