Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0225/2024
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft	25.04.2024	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

DBG - Umsetzung des Raumbedarfs für G9 durch den Bau eines Klassenhauses an veränderter Örtlichkeit

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft beschließt, aufbauend auf die Beschlussvorlage vom 13.09.2023 mit der Ziffer 0503/2023, das Klassenhaus nicht auf der östlichen, sondern der westlichen Seite des Sportplatz-Areals (Jan Wellem) nördlich vom DBG zu bauen.

Kurzzusammenfassung:

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
		x

Weitere notwendige Erläuterungen:

Die Auswirkungen auf die Klimarelevanz ergeben sich durch die Versiegelung einer Fläche. Selbstverständlich haben Planung und Bau das Ziel klimatische Folgen so gering wie möglich zu halten. Es besteht ein klarer Fokus auf nachhaltigem Bauen. So wird unter anderem eine reine Holzbauweise zum Einsatz kommen.

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:					
investiv:				x	
planmäßig:					
außerplanmäßig:				x	

Sachdarstellung/ Begründung:

Vorwort zur angepassten Beschlussvorlage:

Die hier vorliegende angepasste Beschlussvorlage thematisiert nicht noch einmal die bestehenden Bedarfe, sondern erläutert die Notwendigkeit der Anpassung des Klassenhausstandortes und die sich daraus ergebenden Kosten-, Termin- und Planungsinhalte.

Veränderte Sachlage:

Im Zuge der fortgeführten Planung durch die Schulbau GmbH wurde eine Lärm-Emissionsbetrachtung erstellt. Diese ergab, dass der Sportverein mit seiner derzeitigen Platzbelegung/ Nutzung die Grenzwerte der Lärm-Emission an zwei Messtellen an der Nachbarbebauung überschreitet. Dies gilt ausschließlich für die zu schützenden Zeiträume an Sonntagen während der einzuhaltenden Ruhezeiten.

Die derzeitige Sachlage ist jedoch unter Bestandsschutzaspekten zulässig. Sobald jedoch genehmigungspflichtige Baumaßnahmen auf dem Sportplatzareal durchgeführt werden, wird diese Thematik jedoch relevant. Dies ist aufgrund der aktuell avisierten Baumaßnahme zur Errichtung des Klassenhauses für das DBG der Fall.

Vor diesem Hintergrund gibt es zwei Lösungsmöglichkeiten:

1. Die Errichtung des Klassenhauses an der bisher vorgesehenen Position im Osten

- des Sportareals und zusätzlich eine Schallschutzwand im Westen
2. Die Errichtung des Klassenhauses im Westen, sodass dieses künftig als Schallschutzwand für die Lärmquelle „Vereinsnutzung“ fungiert.

In gemeinsamer Absprache mit dem Verein Jan Wellem, der Schulleitung des DBG und den zu involvierenden Fachbereichen der Stadtverwaltung wurde die Lösung 2 als sinnvoll erachtet.

Vorteile der zweiten Lösungsvariante:

- Es fallen keine zusätzlichen Kosten für die Planung und Errichtung einer Schallschutzwand an.
- Die Kosten der Erschließung verringern sich, da bei dem in „Alternative Zwei“ genannten Standort kürzere Versorgungsleitungen benötigt werden.
- Erfüllung des Lärm-Emissionsschutzes
- Zudem ergeben sich in der Bauphase reduziertere Nutzungseinschränkungen für den Verein durch weniger Leitungsgräben.

Folgen der „zweiten Lösungsvariante“:

- Die räumliche Situation am westlichen Ende des Fußballfeldes ist beengter als im Osten, die Baustellenlogistik ist dadurch anders zu lösen, so dass das neue Klassenhaus nicht wie ursprünglich geplant zunächst zweigeschossig gebaut wird (mit der Option der Aufstockung um ein weiteres Geschoss), sondern direkt dreigeschossig, dafür aber mit kompakteren Abmessungen realisiert wird. Die Bruttogeschossfläche erhöht sich hierdurch (s. Punkt *Planungsinhalt*).
- Um in einer weiteren Phase der Standortentwicklung des DBGs zusätzlich Klassen auslagern zu können, kann das hier zu beschließende Klassenhaus erweitert werden (s. Anlage 1 Planungsstand – westlicher Bauplatz/ Lageplan mit Erweiterungsfläche).
- Die entstandenen Verzögerungen durch neuerliche Abstimmungen zur Standortverlegung des Klassenhauses stören den Nutzungs-Zeitplan des Sportvereins und verändern die Baustellendauer.
- In der Folge ergibt sich ebenfalls eine Anpassung der seinerzeitigen Beschlussvorlage 0504/2023 bezüglich der Errichtung eines Kunstrasenplatzes als Ausgleichsmaßnahme für Verein Jan-Wellem. Die Anpassung dieses Beschlusses wird in der Beschlussvorlage 0226/2024 vorgelegt.

Die Beschlussvorlage zur Errichtung einer Zuwegung vom DBG aus (Vorlage mit der Ziffer 0505/2023 hat jedoch unvermindert Bestand.

Planungsinhalt:

Erstellt werden:

- 8 AUR	mit je 75 qm	
- 3 Diff.-Räume	mit je 38 qm	
- 1 Diff.-Raum / Bibliothek	mit 55 qm	
- 3 Lehrerstützpunkte	mit je 17 qm	
- 1 Lehrer Teeküche	mit 22 qm	→ NU: 842 qm
- Alle zugehörigen Nebenräume (Lager, Technik, Sanitär, Erschließung)
→ ergibt eine Grundfläche von ca. 513 qm pro Geschoss → ca. 1.539 qm BGF

zum Vergleich:

Planung in Beschlussvorlage vom 13.09.2023 mit der Ziffer 0503/2023

- 8 AUR mit jeweils ca. 69 qm
- 6 Diff.-Räume mit jeweils ca. 37 qm → **NU: 774 qm**
- Alle benötigten Nebenräume
→ ergibt eine Grundfläche von ca. 620 qm pro Geschoss → ca. 1.240 qm BGF

Bauweise:

Das Klassenhaus wird weiterhin in einer Modulbauweise erstellt. Anders als bei den Sofortschulen wird hier jedoch eine reine Holzbauweise zum Einsatz kommen. In Abstimmung mit den beteiligten Instanzen und dem Fokus auf „nachhaltiges Bauen“ wird diese Konstruktionsweise von allen Beteiligten befürwortet

Kostenrahmen Hochbau: Klassenhaus:

Der ermittelte Kostenrahmen basiert auf Kennzahlen des BKI 2021 für allgemeinbildende Schulen und Erfahrungswerten der Schulbau GmbH und des FB 8. Angesetzt wurde der mittlere Baustandard unter Berücksichtigung der Baupreissteigerung zum 4. Quartal 2023 (aktueller Stand laut BKI-Tabelle + Erfahrungswerte aus den Sofortschulprojekten).

Kostengruppe 300 + 400		2.972.976,00	Euro brutto
KG 200 Herrichten und Erschließen	29,00 €/m ²	29.000,00	Euro
KG 500 Außenanlagen	230,00 €/m ²	490.820,00	Euro
Zwischensumme KG 200 bis 500		3.492.796,00	Euro brutto
Zusätzliche Kostenpunkte			
Quartalsteigerung bis 3. Quartal 2023 bis Beauftragung Schulbau GmbH	38,7%	1.351.712,05	Euro
Quartalsteigerung von 3. Quartal 2023 bis Vergabe TU 4. Quartal 2024	10,0%	349.279,60	Euro
Zwischensumme 200 bis 500 + Steigerung:		5.193.787,65	Euro brutto
Planungskosten 700er	29,0%	1.506.198,42	Euro
Zwischensumme inkl. Planungskosten		6.699.986,07	Euro brutto
	19%	5.630.240,40	Euro netto
Zuschlag Totalunternehmer	10,0%	669.998,61	
Risikozuschlag	6,0%	401.999,16	
Gesamtkosten		7.771.983,84	Euro brutto
Gesamtkosten netto		- 19%	6.531.078,86 Euro netto
Brutto je qm BGF		5.040,20	€/m² brutto

Die Kostenermittlung umfasst ausschließlich die hochbaurelevanten Inhalte inkl. der

Erschließung durch die benötigten Medien und die Pflasterflächen.

BRUTTO Planungskosten gesamt

Die brutto Gesamtkosten, inklusive Risikozuschlag und Projektmanagementleistungen der Schulbau GmbH, betragen:

270.100 Euro + 7.771.983,84 Euro= **8.042.083,84 Euro | brutto**

Grobterminplan:

Der Schulraumbedarf besteht ab Schuljahr 2024/2025. Vor dem Hintergrund der bestehenden Dringlichkeit wurde folgender Grobterminplan erstellt.

Ein konkreter Rahmentermin- und Bauzeitenplan kann erst nach der Auftragsvergabe vom externen Auftragnehmer/ Modulbauerhersteller erstellt werden.

- Auftragserteilung an die Schulbau GmbH: September 2023
Auftragserteilung, LP 1-3
- Aktualisierung Grundsatzbeschluss April 2024
- Maßnahmenbeschluss Juni 2024
- Auftragserteilung, LP 4-9 an die Schulbau GmbH: Juli 2024
Auftragserteilung, LP 4-9 - Schlüsselfertig
- Bauliche Fertigstellung des Bauvorhabens inkl. Außenanlagen August 2025

Finanzierung

Für die Finanzierung der Maßnahme wurden in 2023 auf dem I-Auftrag: I82413035 „DBG G8/G9-Klassenhaus“ 6.483.817 € bereitgestellt. Der nunmehr ermittelte Mehrbedarf i.H. v. 1.558.267 € (8.042.084 € - 6.483.817 €) wird im laufenden Haushalt durch Umschichtung von Mitteln aus dem Ansatz: I82313039 „Baumaßnahmen zur Umsetzung ISEP“ gedeckt.