

Entscheidungsvorlage Bauinvestitionscontrolling (BIC)

hier: Max-Beckmann-Schule, Erweiterungs- und Ersatzneubau, Umbauten

Die Maßnahme „Max-Beckmann-Schule, Erweiterungs- und Ersatzneubau, Umbauten“ wurde zum 2013 für das BIC-Verfahren angemeldet und mit Beschluss der Referentenrunde vom 04.06.2013 in das BIC-Verfahren aufgenommen. Sie umfasst einen Erweiterungs- und Ersatzneubau sowie verschiedene Modernisierungen und Umbauten im Bestand in der Max-Beckmann-Schule.

Ausgangssituation und Planungsanlass

Die Max-Beckmann-Grundschule in der Beckmannstraße 2, Gemarkung Worzdeldorf, besteht derzeit aus 16 Klassen und sieben Mittagsbetreuungsgruppen. Aufgrund der aktuellen Schülerzahlprognosen besteht Bedarf an diversen Erweiterungsflächen für weitere Klassen- und Fachräume sowie für Mittagsbetreuungsflächen. Hieraus ergibt sich zum einen ein Erweiterungsbaubedarf von ca. 570 m² Bruttogeschossfläche. Im bestehenden Schulgebäude müssen außerdem wegen des baulichen Zustandes die Fenster erneuert, Böden ausgetauscht und das Turnhallendach saniert werden. Weiterhin besteht in diversen Teilbereichen des in Bauabschnitten gewachsenen Bestandsgebäudes teils erheblicher Sanierungsbedarf. Dabei ist eine hinsichtlich des Gesamtzustandes nicht erforderliche Generalsanierung durch eine Begrenzung auf Teilmaßnahmen zu vermeiden.

Umfangreiche Baumassenstudien ergaben, dass ein abermaliger Erweiterungsanbau aufgrund der raumgreifenden Anordnung des Bestandsgebäudes umfangreiche Anpassungsmaßnahmen in den Außenanlagen der Schule erfordert hätte (z.B. Umverlegung des Allwetter- und/oder Verkehrsübungsplatzes). Bezogen auf die relativ geringe Erweiterungsbaumasse wären entsprechende Anpassungen vergleichsweise kostenintensiv. Weiterhin ergaben Bestandsaufnahmen der Gebäudestatik, dass das Bestandsgebäude keine geeigneten Ansatzpunkte für eine Erweiterung durch eine Aufstockung bietet. Die Bestandsuntersuchungen des Schulgebäudes ergaben außerdem, dass der eingeschossige Zwischenbau zwischen dem westlichen und östlichen Gebäudeflügel den vergleichsweise intensivsten Sanierungsbedarf des Bestandsgebäudes hat. Unabhängig vom baulichen Zustand hat der aktuelle Zwischenbau weiterhin funktionale Mängel, deren Beseitigung im Zuge einer Sanierung zweckmäßig wäre. Da die Pausenhalle keinen direkten Zugang von der Straßenseite hat, ist eine funktional wünschenswerte Abfolge „Gebäudehauptzugang – Pausenhalle – Pausenhof“ aktuell nicht gegeben. Für den eingeschossigen Zwischenbau ergab sich daher nach Bestandsaufnahme ein Generalsanierungs- und Umbaubedarf mit neubauähnlichen Kosten. Aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen (ein reiner Erweiterungsanbau und eine Aufstockung sind jeweils ineffizient, der Generalsanierungs- und Umbaubedarf des Pausenhallen-Zwischenbaus würde neubauähnliche Kosten verursachen) ist der eingeschossige Zwischenbau abzureißen und an dessen Stelle ein vergrößerter zweigeschossiger Neubau zu errichten.

Planung und Baubeschreibung

Der kombinierte Erweiterungs- und Ersatzneubau, der in Massivbauweise errichtet wird, umfasst insgesamt 860 m² Bruttogeschossfläche und damit auch etwa 290 m² BGF Ersatzfläche für eine neue Pausenhalle. Die Ersatz-Pausenhalle wird nunmehr direkt von der Straße „An der Radrunde“ aus zugehbar angelegt und erhält zur Höhenvermittlung zwischen Straßen- und Pausenhofseite einen auch mit Sitzstufen gestalteten Niveaueversprung. In der neuen Pausenhalle wird weiterhin ein von drei Seiten aus zugänglicher Durchsteiger-Aufzug angeordnet, der neben dem Zwischenbau auch die

beiden anschließenden Gebäudeflügel der Bestandsschule in allen Geschossen barrierefrei erschließt. Die abgerissene Pausenhalle selber löst während der Bauzeit keinen Interimsbedarf aus, jedoch entsteht im Verhältnis zur Gesamtmaßnahme moderater Container-Interimsbedarf in Zusammenhang mit verschiedenen Raumumverlegungen.

Bei der Raumbelungsplanung des Neubaus werden einzelne Raumwechsel des heterogenen Neubauprogramms mit den Bestandsräumen eingeplant. Dies erfolgt, um einzelne Funktionsbereiche wie vor allem die bereits schwerpunktmäßig im Westflügel gelegene Mittagsbetreuung dort vollständig anzuordnen. Im Zuge der Umverlegungen wird auch das Nachverdichtungspotential aktuell überdimensionierter und ebenfalls sanierungsbedürftiger Toilettenanlagen genutzt. Diese werden an teils anderer Stelle funktionsgleich, aber auf kleinerer Fläche wiederangelegt. Aus den diversen, jeweils mit Sanierungs-/Arrondierungs-Umbauten verbundenen, Nachverdichtungsverschiebungen ergibt sich in Summe ein Nachverdichtungs-Flächengewinn von circa 76 m² Nutzfläche. Diese kommen v.a. einer vergrößerten Mittagsbetreuung, der vergrößert umverlegten Stadtteilbibliothek sowie Nebenräumen zu gute. Eine sinnvolle räumliche Umorganisation, um durch die Nachverdichtungsgewinne die Neubaumasse zu verringern, war nicht möglich. Gemäß einer über die aktuelle Maßnahme hinausgehenden Raumprogrammbeurteilung soll die jetzt zwecks Arrondierung der Mittagsbetreuung vom Westflügel in den Ostflügel verlegte Stadtteilbibliothek 2026 voraussichtlich abermals umverlegt werden. Dann entfällt in dem zum Westflügel gehörenden Verwaltungstrakt die Hausmeisterwohnung und die Stadtteilbibliothek könnte dorthin umziehen (im Ostflügel entstünde 2026 somit Reserve für ein weiteres Klassenzimmer). Generell bietet der Verwaltungstrakt nach Entfall der Hausmeisterwohnung ab 2026 bei Bedarf die Möglichkeit einer abermaligen Schulerweiterung, sei es durch Umbau, Anbau oder vergrößerten Ersatzneubau des Verwaltungstraktes.

Die gesamte Westflügel-Fassade wird unverändert belassen, während hingegen die Ostflügel-Fassade komplett energetisch saniert wird. Hierfür sprach im Vergleich der beiden Gebäudeflügel auch, dass der energetische Einspareffekt bezogen auf die eingesetzten Mittel bei der Ostfassade größer ist. Teilmaßnahmen an der Westfassade, wie z.B. ein Fenstertausch, könnten nach bauphysikalischer Prüfung Feuchteprobleme im Wandaufbau hervorrufen und wurden daher verworfen. Die komplette energetische Sanierung des Ostflügels geht damit einher, dass im Zuge der Raum-Umverlegungen ohnehin Anpassungsarbeiten an der dortigen Fassade notwendig sind (z.B. Fenstervergrößerung von ehem. WC-Anlage zu Stadtteilbibliothek, später ggf. Klassenraumnutzung). In die erneuerte Ostflügel-Fassade werden Einzellüftungsgeräte mit integriert, da eine eventuelle spätere Lüftungs-Nachrüstung über eine Zentralanlage unverhältnismäßig höheren Aufwand verursachen würde. Insofern ist im vorliegenden Fall die umfassende Fassadensanierung maßgeblich hinsichtlich der Stadtratsbeschlusslage zur Lüftungsnachrüstung bei umfassenden Schulsanierungen. Die Fassadensanierung des Ostflügels wird weiterhin dazu genutzt, diesen mit dem neuen und ebenfalls zweigeschossigen Zwischenbau in eine einheitliche Fassadengestaltung einzubinden. Damit kann das aktuell heterogen „auseinanderfallende“ Fassadenbild der Schule künftig beruhigt werden.

Hinsichtlich der Außenanlagen verfügt die Schule über ausreichende Flächen, wobei wiederum die vor allem genutzten Flächen westlich des Westflügels keinen Sanierungsbedarf haben. Aus wirtschaftlichen Gründen war daher die Außenanlagenplanung der aktuellen Maßnahme darauf ausgerichtet, soweit möglich lediglich die Außenanlagen zum Neubaubereich hin zu ergänzen. Hieraus ergab sich eine teilweise Umgestaltung und behindertengerechte Höhenniveaueinpassung zur Straße

„An der Radrunde“ hin, über die künftig der Hauptzugang zur Pausenhalle/Aula erfolgt. Auf der Hofseite des Zwischenbaus kann eine umfassende Umgestaltung des Innenhofs entsprechend der Idealabfolge „Gebäudehauptzugang – Pausenhalle – Pausenhof“ mangels Flächenbedarf nicht Teil der aktuellen Maßnahme sein und muss ggf. künftigen Sanierungen vorbehalten bleiben. Dennoch sind im Innenhof über die reine Außenanlagenergänzung hinaus absturzsichernde Maßnahmen erforderlich, da diverse Absturzkanten der Bestands-Außenanlagen nach Unfallschutzprüfung zu entschärfen sind. Dies wurde durch eine Flächenentsiegelung gelöst, die lediglich für eine untergeordnete Zugänglichkeit geeignet ist (z.B. grünes Klassenzimmer). Dabei wurden die unterschiedlichen Höhenniveaus der anschließenden Innenhofkanten ausschließlich durch kostengünstig Abböschungen anstelle von Rampen- und Treppenbauwerken oder im Bestand ergänzten Geländern gelöst.

Als weitere und über die vorstehend genannten Sanierungs- und Umbaumaßnahmen hinausgehende Maßnahmen vervollständigen diverse verbliebene, mit H abgestimmte, Brandschutzsanierungsmaßnahmen sowie die Sanierung des Turnhallendachs das Sanierungspaket.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen 7,806 Mio. € inkl. Bauverwaltungskosten. Die vorgelegte Kostenberechnung wurde von Rpr im Rahmen des BIC-Verfahrens geprüft. Die Massen- und Mengenansätze bautechnisch zusammengehörender Positionen sind plausibel. Die Höhe der Einheitspreise erscheint angemessen. Seitens Rpr wurde empfohlen, die vorgelegten Kosten in Höhe von 7,806 Mio. € als Kostenobergrenze festzulegen.

Für die Erweiterung der Schulflächen werden nach Art. 10 FAG Landesmittel in Höhe 1,580 Mio. € als Zuweisungen erwartet. Ob für die verschiedenen Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen Drittmittel erzielt werden können, wird derzeit noch geprüft.

Mit einem Mittelabfluss der Haushaltsmittel wird bis 2023 gerechnet. Es entfallen daher auf die einzelnen Haushaltsjahre folgende Auszahlungsansätze:

bis 2019: 312.000 € (bereits bereitgestellte Planungsmittel)

2020: 708.000 €, davon 296.000 € konsumtiv

2021: 2.331.000 €, davon 20.000 € konsumtiv

2022: 2.555.000 €, davon 20.000 € konsumtiv

2023: 1.900.000 €, davon 35.000 € konsumtiv

Gesamtkosten inkl. Bauverwaltungskosten: 7,806 Mio. €

Eine Indizierung der Baukosten nach dem allgemeinen Baupreisindex kann ggf. erforderlich werden. Die Folgekosten werden derzeit noch ermittelt.

Zeitliche Umsetzung

Die Rahmenterminplanung sieht den Baubeginn für die Sanierungs- und Umbauarbeiten im 2. Quartal 2020 vor; den Abriss des Zwischenbaus im 4. Quartal 2020. Mit dem Rohbaubeginn des Erweiterungs- und Ersatzneubaus ist im 1. Quartal 2021 zu rechnen. Die Inbetriebnahme des Erweiterungs- und Ersatzneubaus sowie die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist für das 1. Quartal 2023 vorgesehen. Die Maßnahme ist für die Fortschreibung des Mittelfristigen Investitionsplans 2020/2023 angemeldet und wird in den Haushaltsberatungen als Verwaltungsantrag zum Mittelfristigen Investitionsplans 2020/2023 eingebracht.

Die Maßnahme hat das BIC-Verfahren bis zur Phase 4 durchlaufen und erfüllt somit die Voraussetzungen für eine Beschlussfassung durch den Ältestenrat und Finanzausschuss zum Projekt Freeze.