

Vorlageart: Beschlussvorlage
Federführung: Eigenbetrieb SBO
Verantwortung: Frau Tannert, Herr Jehn, Herr Schmidt, Herr Tsalastras, Herr Schranz

Errichtung eines Erweiterungsneubaus an der Melanchthonschule

Beratungsfolge

13.06.2024	Schulausschuss	Vorberatung
13.06.2024	Bezirksvertretung Sterkrade	Anhörung
24.06.2024	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
01.07.2024	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt die Errichtung eines Erweiterungsneubaus an der Melanchthonschule mit einem Kostenvolumen in Höhe von voraussichtlich 12.119.000 EUR (brutto).

Finanzielle Mittel sind bislang wie folgt im investiven Haushalt angemeldet worden:

Finanzstelle 330003010100103 - Melanchthonschule

	HH 2024	HH 2025	HH 2026	HH 2027
785100 Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen	200.000			

Da zum Zeitpunkt der Anmeldung der Haushaltsjahre 2024 ff. noch keine Kostenberechnung und damit kein Ratsbeschluss vorlag, wurden vorerst nur die möglichen Planungskosten für 2024 veranschlagt. Die Haushaltsmittel sind im Hinblick auf den Mittelabfluss nach derzeitigem Stand auskömmlich.

Die restlichen Kosten in Höhe von 11.739.000 EUR (Gesamtkosten abzgl. Rechnungsergebnisse 2021-2023 und Haushaltsansatz 2024) werden im Rahmen des Haushaltsanmeldeverfahrens 2025 ff. auf die Haushaltsjahre 2025 bis 2028 verteilt.

Bezug**Drucksache Nr. B/16/5302-01 vom 16.12.2019:**

Durchführung des ‚Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes in Nordrhein-Westfalen (KInvFöG NRW)‘ und des ‚Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes Bund (KInvFG)‘ Kapitel 1 und 2 für das Jahr 2020 ff. sowie Übersicht über aktuelle Sachstände der beschlossenen Maßnahmen

Drucksache Nr. B/17/0228-01 vom 14.12.2020:

Durchführung des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes in Nordrhein-Westfalen (KInvFöG NRW) und des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes Bund (KInvFG) Kapitel 1 für das Jahr 2021 sowie Übersicht über aktuelle Sachstände der beschlossenen Maßnahmen

Drucksache Nr. B/17/3477-01 vom 15.05.2023:

Kauf und Aufstellung von Raumzellenanlagen an fünf Grundschulen;
hier: über- und außerplanmäßiger Mittelbedarf

Konsequenzen

Drucksache hat finanzielle Konsequenzen (siehe Sachverhalt)

Drucksache hat klimatische Konsequenzen (siehe Anlage "Klimacheck")

Sachverhalt

Die Melanchthonschule ist eine zweizügige Grundschule mit jahrgangsübergreifendem Unterricht sowohl in den Jahrgangsstufen 1 und 2 als auch 3 und 4. Hierdurch bedingt können bei den Schulanmeldungen in manchen Jahren mehr Kinder aufgenommen werden, als die eigentliche Zweizügigkeit zulässt. Der Raumbedarf gerade im Ganztagsbereich steigt hierdurch an.

Neben dem Hauptgebäude befinden sich auf dem Schulhof ein Pavillon aus den 80er Jahren, ein Erweiterungsbau von 1998 mit jeweils zwei Klassenräumen und ein Toilettengebäude. Der Pavillon ist mittlerweile über 35 Jahre in Nutzung und entspricht nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen; die prognostizierte Nutzungsdauer ist bereits überschritten.

Das Toilettengebäude ist über 50 Jahre alt und entspricht ebenfalls nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen. Aus diesem Grund sollten die beiden Gebäude ursprünglich über das KInvFöG NRW ersetzt werden. Über dieses Förderprogramm hätte nur ein Ersatz ohne Flächenerweiterung vorgenommen werden dürfen. Durch die seinerzeit vom Rat beschlossene Schulbauleitlinie musste der Raumbedarf neu definiert werden. Durch den zusätzlichen Raumbedarf konnte eine Realisierung des Projektes nicht mehr aus dem Förderprogramm erfolgen.

Nachdem das SBO-Immobilienmanagement durch Erwerb einer angrenzenden Teilfläche das Schulgrundstück arrondieren konnte, wurde eine gänzlich neue Planung unter Berücksichtigung der Schulbauleitlinie auf den Weg gebracht.

Raumbedarf

Die ersten Planungsüberlegungen sahen neben dem Ersatz der abzubrechenden Gebäude einen Mehrzweckraum, Differenzierungsflächen, eine Bücherei und kleinere Nebenräume wie Besprechungszimmer und Streitschlichterraum vor.

Im Laufe der Planungsgespräche wurde deutlich, dass die Verwaltung und insbesondere das Lehrerzimmer zu klein sind und sowohl Toiletten für die Verwaltung als auch ein weiterer Klassenraum fehlen.

Im Rahmen der wiederkehrenden Prüfungen der Feuerwehr und der Bauaufsicht wurde die SBO verpflichtet, einen zweiten Flucht- und Rettungsweg aus der Aula im ersten Obergeschoss zu schaffen. Aus diesem Grund wurde temporär ein stählerner Treppenturm an der Giebelwand errichtet. Als dauerhafte Option sollte mit dem Neubau eine architektonisch ansprechende Lösung gefunden werden, die auch die Fluchtwegproblematik des Bestandsgebäudes löst.

Bauvorhaben Melanchthonschule

Es ist geplant, einen L-förmigen Erweiterungsbau angrenzend an den Giebel des Bestandsgebäudes, an dem derzeit der Treppenturm angebaut ist, zu errichten. Im Übergangsbereich soll ein Treppenhaus mit einem Fahrstuhl entstehen, so dass einerseits die Fluchtwegproblematik des Bestandsgebäudes behoben als auch eine Barrierefreiheit für mobil eingeschränkte Personen ermöglicht wird.

Die Räume im Bestandsgebäude entsprechen nicht den Normen der Schulbauleitlinie und sollen zugunsten der Vergrößerung der Verwaltung angepasst werden. Untersuchungen zu Schadstoffen und zum Tragwerkszustand wurden vorgenommen. Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt.

Im bisherigen Erdgeschoss sind zwei Klassenräume und die Verwaltung untergebracht. Ein Klassenraum soll zum Lehrerzimmer umgestaltet werden. Im bisherigen Lehrerzimmer sollen zukünftig ein Büro und ein Erste-Hilfe-Raum entstehen. Das Sekretariat mit Schulleiterbüro kann dann als Kopier- und Besprechungsraum dienen. Der Klassenraum an der Giebelwand soll neue Fenster erhalten und zum Abschluss des Gesamtprojektes zum neuen Sekretariat und Schulleiterbüro umgebaut werden. Die bestehenden Fenster an der Längswand des Raumes sollen zugemauert werden, um den Neubau angrenzend errichten zu können. Die Gebäude sollen über einen neuen Flur erreicht werden können.

Im Obergeschoss soll die Aula zurückgebaut werden. An dieser Stelle sollen ein Durchgang zum Neubau und die neue Bücherei/das Selbstlernzentrum entstehen.

Der Neubau umfasst sechs Klassenräume, drei Differenzierungsräume, eine neue WC-Anlage und einen Mehrzweckraum, der die Aula ersetzt. Dazu sind notwendige Lager-, Technik- und Putzmittlräume eingeplant. Das Dach wird als Gründach ausgebildet und erhält eine PV-Anlage.

Zeitlicher Ablauf

Nach erfolgtem Beschluss durch den Rat soll die Baugenehmigung beantragt und die Ausführungsplanung aufgenommen werden.

Die Ablaufplanung und Baustellenorganisation sind komplex, zumal der Unterricht während der Bauphase fortgeführt wird. Zum einen ist der Treppenturm zu versetzen, um einen Anbau zu ermöglichen und gleichzeitig während der Bauphase den Rettungsweg zu sichern. Weiterhin ist vor Baubeginn der ebenerdige Klassenraum im Bestand umzubauen. Die Fenster sind zuzumauern und neue Fenster sind in das Mauerwerk zu brechen, um den Raum weiterhin zu Unterrichtszwecken nutzen zu können. Dies kann nur innerhalb der Sommerferien 2025 erfolgen.

Die WC-Anlage soll bis zur Fertigstellung des Neubaus stehen bleiben, um keinen temporären Ersatz beschaffen zu müssen.

Dies ist nur dann möglich, wenn die Baustellenzufahrt über die hintere Grünfläche möglich wird. Der Abschluss dieser Prüfung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung. Eine Andienung des Baustellengeländes über die hintere Grünfläche würde ein Überfahren des Schulhofes mit Baumaschinen vermeiden.

Die Errichtung des Neubaus bedarf ca. zwei Jahre, so dass nach Inbetriebnahme voraussichtlich ab Herbst 2027 ein Umbau im Bestand erfolgen kann. Die voraussichtliche Gesamtfertigstellung ist für Sommer 2028 vorgesehen.

Finanzielle Konsequenzen

Die Kostenberechnung (gerundet) beinhaltet den Abriss, Um- und Neubaubedarf als auch einen Ansatz für die Herrichtung der Außenanlage, die aber erst später geplant wird und dann konkret mit Kosten hinterlegt werden kann. Weiterhin sind die prognostizierte Indexsteigerung und ein Zuschlag aufgrund des Toleranzrahmens in die Gesamtkosten mit eingeflossen:

Kostenart	Neubau	Umbau	Außenanlage
Baukosten	6.400.000 EUR	480.000 EUR	973.000
Indexsteigerung	1.280.000 EUR	96.000 EUR	467.040
Toleranzrahmen	384.000 EUR	57.600 EUR	116.760
Honorarkosten	1.550.000 EUR	120.000 EUR	194.600
Kosten	9.614.000 EUR	753.600 EUR	1.751.400
Gesamtkosten			
12.119.000 EUR			

Im Haushalt 2024 sind Planungskosten in Höhe von 200.000 EUR abgebildet. Nach entsprechender Beschlussfassung durch den Rat der Stadt ist die Baugenehmigung zu beantragen und die Ausführung gemäß Leistungsphase 5 der HOAI in 2024 zu planen.

Anlage/n

1 - Klimacheck Erweiterung Melanchthonschule

2 - Melanchthonschule_Ansichten

3 - Melanchthonschule_Grundriss 1.OG

4 - Melanchthonschule_Grundriss EG

5 - Planung Melanchthonschule_Perspektive 1

6 - Planung Melanchthonschule_Perspektive 2

7 - Planung Melanchthonschule_Perspektive 3

8 - Planung Melanchthonschule_Perspektive 4

9 - Planung Melanchthonschule_Perspektive 5