

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Bildung, Kultur und Sport	07.06.2017
Haupt- und Finanzausschuss	20.06.2017
Rat	27.06.2017

Gemeinschaftsgrundschule Gruitzen
- Erweiterung, Ausbau und Teilabbruch
- Integration der Stadtteilbücherei in das Schulgebäude

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Variante 4 mit Räumen für eine zentrale Mensa und eine Mediathek für Schule und Öffentlichkeit ohne eine Sanierung des Altbaus und der Außenanlagen weiter bis zur Ausschreibungsreife durchzuplanen.

Die Haushaltsmittel werden um den Mehrbedarf im Bereich Baukosten in Höhe von 1,22 Mio € erhöht.

Anpassung des Planungsauftrages

Ausgangslage:

Die räumliche Situation an der Grundschule Gruitzen wurde, ausgehend von einem Vortrag der Schulleitung im Schul- und Sportausschuss am 10.04.2013 zu der Entwicklung des Ganztages, einem daraus abgeleiteten Raumbedarf und dem allgemeinen baulichen Zustand der einzelnen Gebäudeteile in den Jahren 2014/2015 in den politischen Gremien mehrfach erläutert und diskutiert.

Nach einem gemeinsamen Antrag von SPD-, GAL und WLH-Fraktion im BKSA September 2014 wurde die Verwaltung in der darauffolgenden Ratssitzung einstimmig beauftragt, in Abstimmung mit der Schule Planungsentwürfe mit verschiedenen Varianten für die Erweiterung/Sanierung der Gemeinschaftsgrundschule Gruitzen, sowie eine erste Kostenkalkulation vorzulegen.

Auf Grundlage der Raumbedarfvorgaben der Schule für die Bereiche

- „Gruppenräume“ und „Schulklassen“ sowie
- „Verwaltung“ und „Inklusion“

und dem als drängendsten dargestellten Sanierungsstau im Bereich der

- „Schüler-WC-Anlagen“

entwickelte das Gebäudemanagement (GM) zunächst verschiedene, aus seiner Sicht mögliche Lösungsansätze diese grundsätzlich baulich umzusetzen.

Themen waren hier:

- mögliche Lage eines Anbaus auf dem Grundstück,
- Integration von Altbausubstanz,
- Unterbringung des Funktionsprogramms in Alt- und Anbau mit
- Aufspüren von funktionalen Defiziten aus Sicht der Schule und
- kostentreibenden Aspekten in der baulichen Umsetzung (Klassen- und WC-Container während der Bauzeit) sowie
- Abschätzung von Risiken durch starke Verzahnung von Neubauteilen mit der Altbausubstanz der Anbauten der 60er und 70er Jahre.

Zur besseren Erläuterung und Visualisierung der Unterschiedlichen Ansätze wurden hierzu jeweils Planungsskizzen für die vorgestellten Varianten 1a, 1b, 2a, 2b gefertigt.

Diese Planungsskizzen wurden von der Schule für den BKSA am 28.01.2015 „sehr genau analysiert“ (Schreiben der Schule vom 20.01.2015).

Insbesondere unter dem Vorbehalt des „... Fehlen einer Pausenhalle für den Fall des Abrisses der bestehenden...“ und „... nötige Erneuerung der Fenster [Anm.: im verbleibenden Altbau] wurde „... der Konzeptentwurf „2b“ des Gebäudemanagements...“ als „...die einzig denkbare Planungsgrundlage für eine Erweiterung unserer Schule“ herausgestellt. Ein bei der Variante „2b“ theoretisch möglicher Verkauf von Teilen des Schulgrundstückes im Rückwärtigen Bereich wurde dabei mit Bezug auf den OGS Betrieb als „undenkbar“ erachtet.

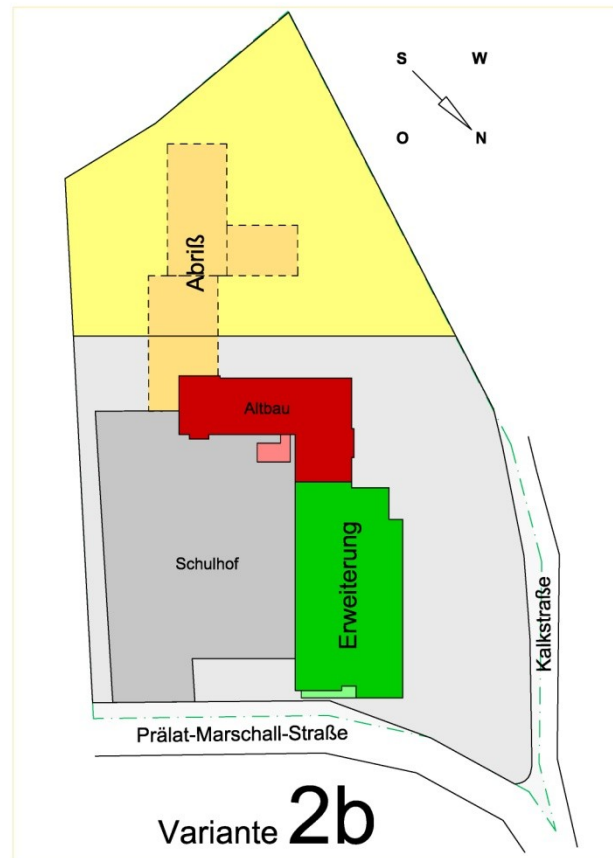
Im BKSA (mit JHA) vom 28.01.2015 wurden diese Planungsskizzen des GM zusammen mit der diesbezüglichen Stellungnahme der Schule und der Elterninitiative „Familienfreundlichen Haan“ vorgestellt.

Der BKSA empfahl dem Rat, die „Variante 2b“ zu „Erweiterung und Ausbau“ der GGS Gruitzen weiter zu verfolgen und für die Haushaltsplanungen aufzubereiten, es wurde zudem geäußert, dass es aus „schulfachlichen Gesichtspunkten“ wünschenswert ist, keine Teile des Grundstückes zu verkaufen.

Der Rat beschloss daraufhin am 03.02.2015 einstimmig (Vorlage 51/037/2015, Anlage „PPT-Vortrag Gruitzen“):

„1. Die vorgestellte Variante 2b zur Erweiterung und zum Ausbau der Gemeinschaftsgrundschule Gruitzen wird weiter verfolgt und für die Haushaltsberatungen aufbereitet. Aus schulfachlichen Gesichtspunkten ist es wünschenswert, das westlich liegende Grundstück nicht zu veräußern.

„2. Die Verwaltung wird beauftragt, die für die Realisierung notwendigen Mittel (Planungskosten, Ansätze für die mittelfristige Finanzplanung) für die Erweiterung/Sanierung der Grundschule Gruitzen – gemäß Variante 2b - in den Haushaltsplanentwurf 2015 einzuplanen.“



Zusätzlich beschloss der BKSA am 19.08.2015 (Vorlage 51/066/2015):

„Die Verwaltung prüft bei der Planung der Sanierung der GGS Gruitzen die Integration der Stadtteilbücherei Gruitzen in das Schulgebäude und legt die Folgekosten dar.“

Überprüfung Umsetzung „Variante 2b“:

Bedingt durch personelle Engpässe und Personalwechsel im Gebäudemanagement und den Flüchtlingszustrom in 2015 und 2016 konnte das Projekt bis jetzt, in Abstimmung zwischen Verwaltung und Schulleitung, nicht bearbeitet werden. Die Wiederaufnahme ist nun auf Grundlage der beschlossenen „Variante 2b“ (Anbau an der Nordostseite) erfolgt.

Zusammen mit der Schulleitung wurde als Wiedereinstieg in das Projekt eine Begehung des vorhandenen Gebäudes durchgeführt. Es wurde festgestellt, wie derzeit die Raumbelegungen sind und sich die Abläufe im Schul- und OGS-Betrieb darstellen, um für

die Konkretisierung einer ausschreibungsreifen Planung noch einmal aktuell die funktionalen Zuordnungen von Räumen und einzelnen Raumgrößen aus den Vorgaben der Schule zu überprüfen.

Es wurden im Ergebnis pädagogische und funktionale Anpassungen im Raumprogramm herausgearbeitet, die sich jedoch alle innerhalb des Volumens („verschieben von Wänden“) der zu Grunde liegenden Variante „2b“ umsetzen lassen.

Altbau und Anbau sind dann - wie bei der bisherigen Planung - ohne Reserveflächen voll belegt; das Essen findet zum einen in einem Gruppenraum statt, zum anderen im DG, im abtrennbaren Bereich des Mehrzweckraumes Musik / Versammlung; es gibt keine „richtige“ Küche und keinen eigenständigen Speiseraum. (Eingehendere Erläuterung hierzu folgt weiter unten)

Auch bei einer Abstimmung mit Planungsamt und Bauaufsicht wurde die planungsrechtliche Realisierbarkeit des Projektes noch einmal bestätigt. Die 2015 geplante Überschreitung der Baugrenze mit dem zweigeschossigen Baukörper nach Nordwesten wird angesichts des bei weitem nicht ausgenutzten Baufeldes auf dem Gesamtgrundstück noch als unkritisch gesehen und soll im Rahmen des Bauantrages als Abweichung beantragt werden.

Überprüfung Umsetzung Integration der Stadtteilbücherei in „Variante 2b“:

Die Integration der Stadtteilbücherei unter zu Grunde legen dieser Variante „2b“ stellt sich allerdings problematisch dar: Es böte sich zwar eine Ausweitung der geplanten Teilunterkellerung des Anbaus an, dessen externe Erschließung inkl. erf. Stellplätze und Belichtung müssten jedoch an der Nordwestseite durch Abgrabungen hergestellt werden, und / oder ein Verschieben des Baukörpers nach Norden. Dies wird zwar nicht bautechnisch, aber außerhalb der B-Plan Baugrenzen bezüglich der Planungssicherheit als problematisch gesehen.

Neue Aspekte

Zwei Jahre nach Erarbeiten der Variantenskizzen wurde angesichts des großen Investitionsvolumens und der langfristigen Ausrichtung des Bauvorhabens noch einmal überprüft, ob auch nach heutigen Erkenntnissen aus den Bereichen zeitgemäßer Schulunterricht und Ganztags die beschlossenen Planungsansätze nachhaltig sind oder sich Rahmenbedingungen verändert haben.

Für folgende Bereiche sieht die Verwaltung Handlungsbedarf:

Schulverpflegung / Mittagessen

Aus der Erfahrung mit dem Neubau der Mensa Bollenberg und dem Betrieb in anderen Schulstandorten nimmt die Organisation und räumliche Ausstattung der Schulverpflegung aus Sicht der Verwaltung einen immer höheren Stellenwert ein.

Immer mehr Schülerinnen und Schüler nutzen die Ganztagsangebote. In Gruitzen sind dies mittlerweile 113 Kinder in der Betreuung plus Lehrkräfte, für die derzeit in zwei Mehrzweckräumen mit „Küchenzeile“ Essen ausgegeben werden. Der Hauptspeiseraum liegt dabei im Dachgeschoss und wird auch bei der geplanten Erweiterung nicht barrierefrei (Aufzugsanbindung) zu erreichen sein. Die Essensanlieferung erfolgt derzeit über den ehemaligen Hausmeistereingang und eine „Stiege“ in das 2.OG. Der zweite Speiseraum „blockiert“ zeitweise einen Mehrzweckraum.

Die dezentralen Küchenzeilen sind unter den anzulegenden Hygienegesichtspunkten für die (professionelle) Essensausgabe an Dritte als kritisch zu betrachten. Anforderungen aus dem Arbeitsschutz für Küchenpersonal sind in der vorhandenen Situation nicht darstellbar.

Wie auch an anderen Schulstandorten wird hier offenkundig, was die Entwicklung von ursprünglich weniger als der Hälfte der nun auszugebenden geplanten Essen bedeutet: So stellt sich die dezentrale Speisenausgabe aus heutiger Sicht der Verwaltung unter den Gesichtspunkten Personalkosten, Effizienz, Arbeitsschutz, Hygiene, variable Catererauswahl, Anlieferung, Zubereitungsauswahl, etc. als problematisch und nicht zukunftssicher dar.

Unter Hygiene- und Arbeitsschutzgesichtspunkten sollte spätestens bei Umbaumaßnahmen der hier geplanten Größenordnung der Bereich „Küche – Mensa“ mit berücksichtigt werden, um nicht durch externe Aufsichtsbehörden (Zuständigkeit: Amt für Verbraucherschutz, weil „Nahrungsmittelunternehmer“) zufällig und ungeplant in einen Handlungszwang zu geraten.

Eine Mensa zu planen und umzusetzen ist im Altbau und innerhalb des beschlossenen Raumprogramms nicht möglich. Alternative Verpflegungsformen - ganz ohne Küche - standen bisher (Kosten, Akzeptanz) allerdings nicht zur Debatte.

Barrierefreie Erschließung des DG, UG und des EG Altbau

Bei den bisherigen Planungen für die Grundschule Gruiton wurde es von allen Beteiligten als unkritisch gesehen, dass Teile des Schulgebäudes auch nach einem Anbau mit Aufzug nicht barrierefrei erschlossen sind; die GGS Gruiton ist derzeit keine „Schule des gemeinsamen Lernens“.

Eine Anbindung des DG mit derzeitigem Essensraum und Mehrzweckraum Musik über den Aufzug des Anbaus in Variante 2b ist bautechnisch nicht wirtschaftlich realisierbar. Ähnlich verhält es sich mit dem Versatz von 5 Stufen mitten im EG des Altbaus und einer Anbindung des Werkraumes im UG. Hier zeigen sich jeweils die unterschiedlichen Geschosshöhen des Schul- und ehemaligen Wohn- Teils im Altbau, der nun OGS Räume beinhaltet.

In wie weit sich dieses Konzept – im Rahmen der Inklusion und als einzige Grundschule im Ortsteil Gruiton - rechtlich durchhalten lässt, birgt zumindest das Risiko, ggf. relativ kurzfristig nach Fertigstellung des Anbaus weitere Erschließungsmaßnahmen oder Umplanungen vornehmen zu müssen.

Wenn mit einer möglichst weitreichenden Barrierefreiheit der Schule für die kommenden Jahrzehnte gerechnet werden muss, ist bei Umsetzung der aktuellen Variante 2b für diesen Zeitpunkt mit weiteren Kosten zu rechnen.

Sanierungsarbeiten im verbleibenden Altbau

Nach erfolgreichem Anbau eines Erweiterungsbaus und Erneuerung der Fenster steht perspektivisch noch die restliche Sanierung des verbleibenden Altbaus aus. Dies wird umso offenkundiger werden, wenn neu und alt ineinander greifen.

Zudem sind im Keller in den vergangenen zwei Jahren im Bereich des Haupttreppenhauses wieder Feuchteschäden an den Außenwänden, aber auch der Mittellängswand aufgetreten. Wegen ständiger Probleme wurde eine Kamerabefahrung der Grundleitungen der Schulhofentwässerung und der Grundleitungen des Gebäudebestandes durchgeführt; auch hier besteht Sanierungsbedarf.

Die verbleibenden Arbeiten am Altbau umfassen demnach:

- Feuchtesanierung der Kellerwände und Wärmedämmung
- Grundleitungssanierung
- Wärmedämmung der Fassade
- Heizungsanlagenerneuerung
- Trinkwasseranlagenerneuerung / konsolidierung
- Konsolidierung der Elektroinstallation / Leitungstrassen, Erneuerung von Zuleitungen
- ggf. IT upgrade
- Austausch der Innentüren
- Austausch der Entwässerungsleitungen der befestigten Schulhofflächen
- Instandsetzung der vorhandenen Schulhofflächen

Hierfür sind - zumindest perspektivisch - weitere Mittel vorzusehen.

Entwurf Spielflächenleitplan

Der Entwurf des Spielflächenleitplanes Haan 2025 schlägt eine Verbindung des Spielplatzes / der Grünfläche Kalkstraße mit dem Schulhof der GGS vor. Dies wird durch den Riegel der Variante 2b unterbunden (der Anbau reicht bis an den Gehweg der Prälat-Marschall-Straße).

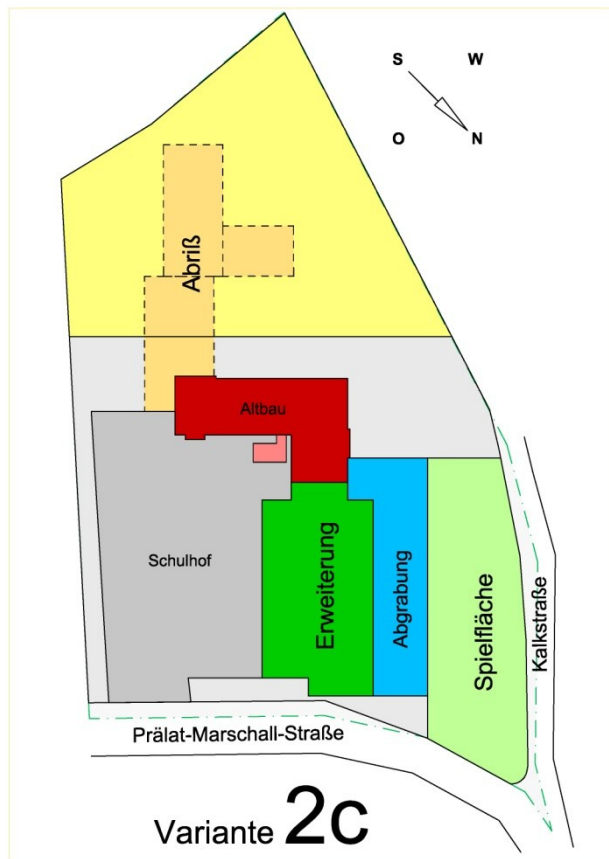
Lösungsansätze in „Variante 2b“:

Räume für eine Mensa

Eine Mensa ist im Rahmen der Variante 2b ebenso wie Räume für eine Stadtteilbücherei / Mediathek durch eine Ausweitung der geplanten Teilunterkellerung des Anbaus grundsätzlich denkbar. (Bei der Erweiterung der Teilunterkellerung um eine Mensa, würde es keinen Sinn mehr ergeben, den verbleibenden Rest nicht voll zu unterkellern. Bibliothek / Mediathek wären hier somit grundsätzlich „schlank“ (ausgebauter Keller) und verzahnt (gemeinsame WC`s etc.) mit der Schule möglich). Eine Belichtung erfolgt dann an der dann dreigeschossigen Nordseite Abgrabungen an der Nordwesteseite.

Mit dem Planungsamt wurde über diese Möglichkeiten beraten, im Bereich des Baufeldes der Variante 2b Richtung nordöstlicher Grenze eine solche Dreigeschossigkeit zu realisieren. Da das Gelände dort im weiteren Verlauf (zum Spielplatz) stark abfällt erscheint dies grundsätzlich möglich, sollte nach Auffassung der Verwaltung jedoch unbedingt durch eine entsprechende Anpassung des B-Plans planungsrechtlich abgesichert werden (vgl. Verzögerung beim Gymnasium). Gerade der dreigeschossige Teil des Anbaus, der deutlich größer ist als der verbleibende Altbau und die erforderlichen Abgrabungen, würde nämlich an dieser Stelle außerhalb der Baugrenzen des derzeitigen B-Planes stehen.

Es ergäbe sich daraus somit eine „Variante 2c“:



Nachteil dieser Lösung ist der Zeitverlust von mindestens 1,5 Jahren, bis eine B-Plan Anpassung rechtskräftig wäre. In dieser Zeit könnten die Planung - nach positiven sondierenden Gesprächen mit den angrenzenden Nachbarn – ggf. trotzdem abgeschlossen und die Ausschreibung zu begonnen werden um Zeit zu sparen. Dies birgt jedoch entsprechende, nicht zu steuernde Risiken bezüglich der Planungssicherheit und letztendlich der finalen Umsetzbarkeit (Vgl. Gymnasium). Auch Kosten in Höhe von ca. 35.000 € für Gutachterleistungen im Rahmen des B-Plan Verfahrens wären zu betrachten.

Weiterer Nachteil ist, dass die Erschließung des im DG verbleibenden Mehrzweckraumes, sowie des Werkraumes im UG über den Aufzug und eine durchgängige Barrierefreiheit des EG wirtschaftlich vertretbar nicht erreicht werden können.

Würden die nicht barrierefrei erschlossenen Flächen des Altbaus eines Tages aus der Nutzung heraus fallen, ist die Flächenwirtschaftlichkeit des Altbaus endgültig obsolet.

Ein um 90 ° gedrehter Baukörper und geringste Investitionen in den Altbau könnten diesen perspektivischen Wirtschaftlichkeitsaspekt entschärfen und führen zu der nachfolgenden Variante 3.

Lösungsansatz Variante 3

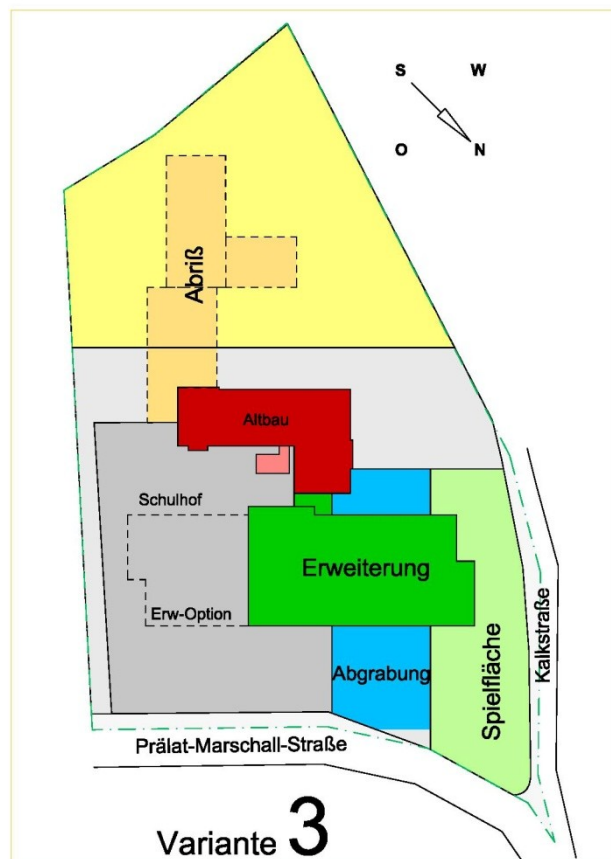
Alternativ zu Variante 2c lassen sich durch ein Drehen des Baukörpers um 90° an dieser Stelle neue Perspektiven schaffen: Neben der Verbindung von Spielplatz und Schulhof erhalte man die Option, statt einer späteren Sanierung des Altbaus den jetzigen Anbau zu einer vollen Schule unter Aufgabe des Altbaus zu erweitern.

Bei einer solchen Lösung würde man insgesamt ca. vierhunderttausend € mehr investieren, aber danach eine deutlich geringere Fläche sowohl im Hochbau (ca. 15 %) wie auch den Außenanlagen bewirtschaften. Der rückwärtige Bereich des Grundstückes könnte nach Abbruch des Altbaus als Brachfläche im Portfolio der Stadt gehalten, oder von der Schule für besondere Konzepte genutzt werden.

Die gesamte Maßnahme ließe sich ohne den Einsatz von Ausweichcontainern realisieren.

Auch hierfür sind allerdings zuerst eine B-Plan Änderung erforderlich, bzw. greifen die gleichen Überlegungen wie bei Variante 2c.

Die durchgängige Barrierefreiheit ist allerdings erst nach Fertigstellung eines als Ergebnis dieser Variante stehenden kompletten Neubaus gewährleistet.



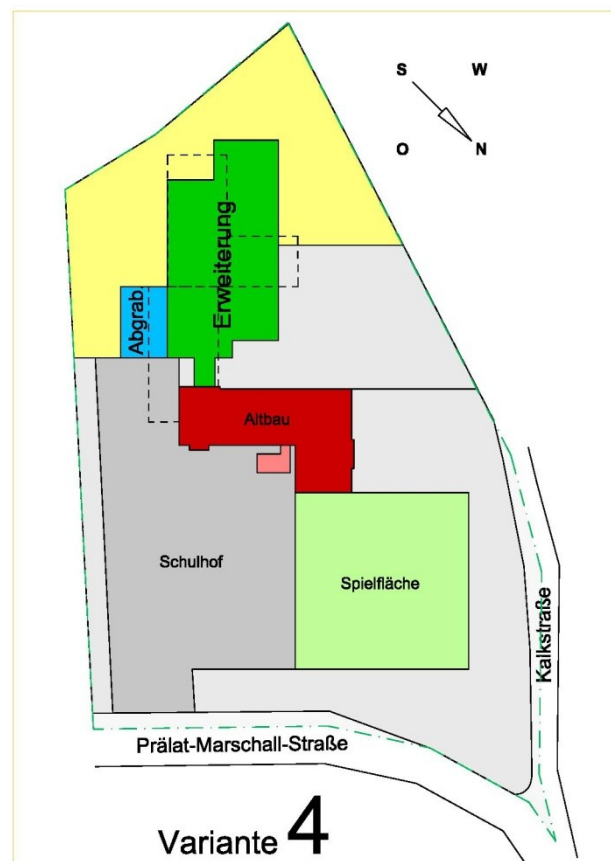
Lösungsansatz Variante 4

Unter den Aspekten Zeit, Mensa, Barrierefreiheit und Ausnutzung der vorhandenen Baugrenzen kommt auch ein Anbau im Bereich des jetzigen Anbaus auf dem westlichen Grundstücksteil in Betracht.

Der neue Anbau selbst könnte vom Grundriss und der Kubatur ähnlich konzipiert werden wie in der Variante 2c, da an dieser Stelle wegen der Geländesituation zwingend ein Untergeschoss (Hanglage, Souterrain) erforderlich ist. Es ließen sich die Mensa und ggf. Bücherei / Mediathek (statt Kellerräume oder Ausbaureserve) mit eigener Erschließung über den schon jetzt tiefer liegenden Lehrerparkplatz darstellen.

Mit der Nachrüstung eines Aufzugs im Kern des vorhandenen Treppenhauses könnten Dachgeschoss und UG des Altbaus mit erschlossen werden. Die 5 Stufen im EG zum ehemaligen Wohnteil (geplant für Teile der OGS) bleiben allerdings als Barriere in diesem Geschoss erhalten.

Mehrkosten gegenüber den bisher veranschlagten Kosten ergäben sich aus den Ausweichcontainern für sechs Klassen und WC-Anlagen während der gesamten Bauzeit und der Vollunterkellerung (Souterrain) mit Mensa, Lager und ggf. Ausbau einer Bücherei / Mediathek.



Ein solcher Ansatz wurde bisher, wegen der während der Bauzeit vorzuhaltenden Interimsmaßnahmen und weil im aktuellen Raumprogramm keine Nutzung für ein Souterraingeschoss gegeben war, nicht betrachtet. Auch muss die derzeitige Heizzentrale im KG des Altbaus für den Aufzug verlegt werden.

Wegen der notwendigen, massiven Eingriffe im Altbau durch den Aufzugeinbau und die - zumindest in diesem Bereich schon notwendige - Trockenlegung des Kellermauerwerkes stellt sich die Frage, ob nicht ohnehin anstehende Rest-Sanierungsarbeiten des Altbaus (s.o.) sofort mit abgearbeitet werden. Dafür spräche auch, die für diese Lösung für die Bauzeit ohnehin schon aufgestellten Ausweichcontainer noch mit zu nutzen und die Personalressourcen des GM effektiv einzusetzen. Dagegen spricht das unmittelbar deutlich höhere Investitionsvolumen jetzt.

Für eine gestalterisch optimale Lösung wäre an dieser Stelle zu überlegen, nach einer alternativen Lösung für die Stahlfluchttreppe auf der Hauptfassade zu suchen. Dies müsste letztendlich nach einer Grundsatzentscheidung zu den vorgestellten Varianten noch abschließend bautechnisch und finanziell betrachtet werden.

Überschlägliche Kostenübersicht der Varianten:

Unter Berücksichtigung aller Aspekte ergeben sich die nachfolgend aufgelisteten Varianten:

Variante 2b (wie Beschlusslage) Kostenvergleich überschläglich

<ul style="list-style-type: none"> • 2 geschossig • Keine Mensa • <u>Keine Bücherei möglich</u> • Kein barrierefreier Altbau • Keine Sanierung Altbau (außer Fenster) • <u>Keine Zeitverzögerung</u> (keine B-Plan Änderung) 	Kostenansatz Anbau bisher:	3,50 Mio €
	Baukostensteigerung 2 Jahre: 4,3 %	0,15 Mio €
	Vorh.Kostenans.Fenster Altbau für 2018:	0,20 Mio €
	Kosten Variante „2b“ jetzt	3,85 Mio €
	Davon Anteil Bücherei:	0,27 Mio €
später	Altbau Sanierung (mit Grundleitungen) (Ohne DG weil 2010 saniert)	1,22 Mio €
	Interimscontainer, 1Jahr	0,10 Mio €
	Schulhofsanierung (mit Grundleitungen)	0,27 Mio €
	Außenanlagen Neugestaltung	0,34 Mio €
	Kosten zukünftig	1,93 Mio €
	Gesamtkosten Stand 2017 (kein Barwert!)	5,78 Mio €
BGF zukünftig ca.	3.150 qm	
Restrisiko / Kosten	Nachträglicher Ausbau Barrierefreiheit Nachträglicher Anbau Mensa	

Variante 2c

Kostenvergleich überschläglich

<ul style="list-style-type: none"> • 3 geschossig • Grundriss / BGF optimiert • mit Mensa • mit Bücherei od. Lager / Keller • kein barrierefreier Altbau • keine Sanierung Altbau (außer Fenster) • <u>Zeitverzögerung</u> (B-Plan Änderung) 	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Kosten „2b“ jetzt</td> <td style="text-align: right;">3,85 Mio €</td> </tr> <tr> <td>Mehrkosten Vollkeller (Ausbau zu Mensa / Bücherei)</td> <td style="text-align: right;">0,73 Mio €</td> </tr> <tr> <td>BGF Mensa</td> <td style="text-align: right;">ca. 225 qm</td> </tr> <tr> <td>BGF Bücherei / Keller</td> <td style="text-align: right;">ca. 150 qm</td> </tr> <tr> <td>Geländenodulation / Abgrabung</td> <td style="text-align: right;">0,06 Mio €</td> </tr> <tr> <td>Kosten Gutachten B-Plan</td> <td style="text-align: right;">0,04 Mio €</td> </tr> <tr> <td>Kosten Variante „2c“ jetzt</td> <td style="text-align: right;">4,64 Mio €</td> </tr> </table>	Kosten „2b“ jetzt	3,85 Mio €	Mehrkosten Vollkeller (Ausbau zu Mensa / Bücherei)	0,73 Mio €	BGF Mensa	ca. 225 qm	BGF Bücherei / Keller	ca. 150 qm	Geländenodulation / Abgrabung	0,06 Mio €	Kosten Gutachten B-Plan	0,04 Mio €	Kosten Variante „2c“ jetzt	4,64 Mio €		
Kosten „2b“ jetzt	3,85 Mio €																
Mehrkosten Vollkeller (Ausbau zu Mensa / Bücherei)	0,73 Mio €																
BGF Mensa	ca. 225 qm																
BGF Bücherei / Keller	ca. 150 qm																
Geländenodulation / Abgrabung	0,06 Mio €																
Kosten Gutachten B-Plan	0,04 Mio €																
Kosten Variante „2c“ jetzt	4,64 Mio €																
<p>Später:</p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Altbau Sanierung (mit Grundleitungen) (Ohne DG weil 2010 saniert)</td> <td style="text-align: right;">1,22 Mio €</td> </tr> <tr> <td>Interimscontainer, 1Jahr</td> <td style="text-align: right;">0,10 Mio €</td> </tr> <tr> <td>Schulhofsanierung (mit Grundleitungen)</td> <td style="text-align: right;">0,27 Mio €</td> </tr> <tr> <td>Außenanlagen Neugestaltung</td> <td style="text-align: right;">0,34 Mio €</td> </tr> <tr> <td>Kosten zukünftig</td> <td style="text-align: right;">1,93 Mio €</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>Gesamtkosten Stand 2017 (kein Barwert!)</td> <td style="text-align: right;">6,57 Mio €</td> </tr> <tr> <td>BGF zukünftig ca.</td> <td style="text-align: right;">3.500 qm</td> </tr> </table>	Altbau Sanierung (mit Grundleitungen) (Ohne DG weil 2010 saniert)	1,22 Mio €	Interimscontainer, 1Jahr	0,10 Mio €	Schulhofsanierung (mit Grundleitungen)	0,27 Mio €	Außenanlagen Neugestaltung	0,34 Mio €	Kosten zukünftig	1,93 Mio €	<hr/>		Gesamtkosten Stand 2017 (kein Barwert!)	6,57 Mio €	BGF zukünftig ca.	3.500 qm
Altbau Sanierung (mit Grundleitungen) (Ohne DG weil 2010 saniert)	1,22 Mio €																
Interimscontainer, 1Jahr	0,10 Mio €																
Schulhofsanierung (mit Grundleitungen)	0,27 Mio €																
Außenanlagen Neugestaltung	0,34 Mio €																
Kosten zukünftig	1,93 Mio €																
<hr/>																	
Gesamtkosten Stand 2017 (kein Barwert!)	6,57 Mio €																
BGF zukünftig ca.	3.500 qm																
<p>Restrisiko / Kosten</p>	<p>Nachträglicher Ausbau volle Barrierefreiheit</p>																

Variante 3

Kostenvergleich überschläglich

<ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich wie 2c jedoch 90° gedreht mit Option für späteren Anbau statt Altbausanierung. • <u>Zeitverzögerung</u> (B-Plan Änderung) 	Kosten Variante „2c“ jetzt 4,64 Mio €
	Mehrflächen / Kosten für Erschließung jetzt und späterer Anbau 0,62 Mio € Keine Fenstererneuerung Altbau - 0,20 Mio €
	Kosten Variante „3“ jetzt 5,06 Mio €
Später: <ul style="list-style-type: none"> • Abbruch Altbau • Anbau an 1. BA • Durchgängig barrierefrei • Ggf. Veräußerung Teilgrundstück 	Abbruch Altbau 0,08 Mio € Kosten 2. Bauabschnitt 1,60 Mio € Schulhofsanierung (mit Grundleitungen) 0,30 Mio € Außenanlagen Neugestaltung 0,34 Mio €
	Kosten zukünftig 2,32 Mio €
	<hr/> Gesamtkosten Stand 2017 (kein Barwert!) 7,38 Mio €
	BGF zukünftig ca. 3.000 qm

Variante 4

Kostenvergleich überschläglich

<ul style="list-style-type: none"> • 3 geschossig • Grundriss / BGF optimiert • mit Mensa • mit Bücherei od. Lager / Keller • <u>Nahezu</u> barrierefreier Altbau • Keine Sanierung Altbau (außer Fenster) • <u>Keine Zeitverzögerung</u> (B-Plan Änderung) 	Kosten Variante „2c“ jetzt 4,64 Mio €
	Interimscontainer, 1,5 Jahre 0,18 Mio € Aufzug in Treppenhaus Altbau 0,14 Mio € Geringere Abgrabungen - 0,04 Mio €
	Kosten Variante 4 jetzt 4,92 Mio €
Später:	Altbau Sanierung (mit Grundleitungen) 1,22 Mio € (Ohne DG weil 2010 saniert) Interimscontainer, 1Jahr 0,10 Mio € Schulhofsanierung (mit Grundleitungen) 0,38 Mio € Außenanlagen Neugestaltung 0,34 Mio €
	Kosten zukünftig 2,04 Mio €
	<hr/> Gesamtkosten Stand 2017 (kein Barwert!) 6,96 Mio €
	BGF zukünftig ca. 3.500 qm

Fazit:

Auch wenn die Variante 3 – Ersatzneubau in ein oder zwei BA – sich auf lange Sicht bei rein wirtschaftlicher Betrachtung wohl als die günstigere erweisen würde, tendiert die Verwaltung wegen der schnelleren Umsetzbarkeit durch bestehende Planungssicherheit, der deutlichen Verbesserung der Barrierefreiheit sofort und der Lösung der Mensa Problematik zur Umsetzung der Variante 4 – Anbau hinter dem Altbau -.

Der dem Neubau vorgelagerte Altbau bliebe dann als das prägende, historische Entree der Schule erhalten.

Für alle Maßnahmen, die in einem 2. Bauabschnitt („später“) angesetzt sind, kann auf Grund der aktuellen Personal- und Projektauslastung als auch der Haushaltslage derzeit keine zeitliche Perspektive genannt werden.

Die Schulleitung wurde am 24.05.2017 über diese neue Analyse / Vorlage informiert.

Finanz. Auswirkung:

Verfasser: Herr Olaf Tödte, Gebäudemanagement