

## Beschlussvorlage 2019/0011

Amt / Fachbereich	Datum
Gebäudemanagement	16.01.2019

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Gemeinsame Sitzung der Ausschüsse für Bildung und Sport und Gebäudemanagement</b>	<b>31.01.2019</b>		<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>05.02.2019</b>		<b>N</b>

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche  
Amt für Familie, Bildung und Sport  
Amt für Finanzen und Liegenschaften

### Grundschule Bruchmühlen - Raumerweiterung

#### Beschlussvorschlag

1. In das Raumprogramm für die Grundschule Bruchmühlen ist ein achter Klassenraum (Mehrkosten ca. 250.000 €; in den Kostenansätzen enthalten) aufzunehmen.
2. Der Erweiterungsbau soll gem. der Variante 3, wie in der Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage beschrieben, weiterentwickelt werden.
3. Die Sanierung des Bestandsgebäudes einschl. Brandschutzertüchtigung soll erst in einem 2. Bauabschnitt realisiert werden, für den in den Folgejahren (ab 2021) Mittel bereitzustellen sind.

**Strategisches Ziel** 7

**Handlungsschwerpunkt(e)** 7.1, 7.2

**Ergebnisse, Wirkung**  
*(Was wollen wir erreichen?)*

Den erforderlichen Schulraum erweitern

**Leistungen, Prozess,  
angestrebtes Ergebnis**  
*(Was müssen wir dafür tun?)*

Erweiterung der Schule durch einen Anbau.

**Ressourceneinsatz,  
einschl. Folgekosten-  
betrachtung und  
Personalressourcen**  
*(Was müssen wir einsetzen?)*

1. Bauabschnitt (Anbau): 2.900.000 €
2. Bauabschnitt (Sanierung u. Brandschutz) in den Folgejahren (ab 2021): voraussichtlich 1.220.000 €

Gesamtsumme: 4.120.000 €

## **Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage**

### **1. Einführung**

#### **1.1. Aufgabenstellung**

##### Zusätzlicher Raumbedarf gem. Vorlage 2018/0192

An der Grundschule Bruchmühlen sind aufgrund steigender Schülerzahlen zusätzliche Klassenräume sowie Fachunterrichtsräume für Musik, Werken, Computer und für den Ganztagsunterricht bereitzustellen. Dieser Beschluss wurde abschließend im VA am 16.10.2018 gefasst.

Der Bedarf ergibt sich im Detail aus der v.g. Vorlage, wonach bereits zum nächsten Schuljahr (2019/2020) ein zusätzlicher Klassenraum benötigt wird und sich der Bedarf von derzeit 5 auf 6 Klassenräume erweitert. Im darauffolgenden Schuljahr (2020/2021) erhöht sich der Bedarf um einen weiteren Klassenraum von 6 auf 7 Klassenräume. Es existiert somit ein hoher Handlungsdruck für die Realisierung einer umgehenden Lösung zum Beginn des nächsten Schuljahres.

#### **1.2. Vorgaben**

##### Berücksichtigung der Vorlage 2018/0299 (Standardraumprogramme für Grund- und Oberschulen in der Stadt Melle.

Bei der Realisierung eines zusätzlichen Raumbedarfs gilt es, das Standardraumprogramm zu berücksichtigen, welches abschließend im VA am 27.11.2018 beschlossen wurde. Das Standardraumprogramm wird bei Planungen und Baumaßnahmen an den Grund- und Oberschulen in Trägerschaft der Stadt Melle als Grundlage herangezogen, um den entsprechenden Raumbedarf sowie die Anforderungen an den Raum zu ermitteln. Bei größeren Sanierungsmaßnahmen dient das Standardraumprogramm als Orientierung und ist nach Möglichkeit auch im Bestand umzusetzen.

Zwischen den Beteiligten (Schulleitung, Verwaltung, externer Planer) wurde auf Grundlage des Standardraumprogrammes das Raum- und Funktionsprogramm unter Berücksichtigung des Bestandes weiterentwickelt und der Flächenbedarf berechnet. Ziel der erfolgten Abstimmung zwischen den Beteiligten war es, die Vorgaben gem. Standardraumprogramm zu berücksichtigen, aber den Flächenbedarf für den Neubau so gering wie möglich ausfallen zu lassen. Insbesondere die Doppelnutzung von Räumen wurde intensiv geprüft.

##### Brandschutzertüchtigung und Sanierungsbedarf

Durch den Anbau wird das Bestandsgebäude brandschutzrechtlich neu bewertet. Dem Bauamt der Stadt Melle ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Brandschutzkonzept zur Prüfung vorzulegen. Die Maßnahmen zur Brandschutzertüchtigung

des Bestandes gilt es in einem späteren Bauabschnitt nach Durchführung der Anbaumaßnahme zu realisieren. In diesem Zuge sollen notwendige Sanierungsmaßnahmen am Gebäude umgesetzt werden, um Synergien zu nutzen. Zum derzeitigen Stand kann lediglich eine grobe Kostenannahme auf Grundlage von Erfahrungswerten in Höhe von 200.000 € für die Brandschutzertüchtigung und 750.000 € für die Gebäudesanierung (brutto, ohne Nebenkosten) ermittelt werden. Im weiteren Planungsverlauf sind der Maßnahmenumfang und die Kosten zu konkretisieren. Die Kosten sind nicht Bestandteil der derzeitigen Kostenaufstellung.

Eine zeitversetzte Ertüchtigung des Brandschutzes wurde mit dem Bauamt abgestimmt und eine Zustimmung für einen Realisierungszeitraum von ca. 1-2 Jahren eingeholt. Der Realisierungszeitraum richtet sich nach den noch zu bestimmenden Maßnahmen für die Brandschutzertüchtigung.

#### Neubau versus Anbau

Es erfolgte keine weitreichende Prüfung zur Realisierung eines kompletten Neubaus, anstelle eines Anbaus und Sanierung des Bestandsgebäudes. Erste überschlägige Kostengegenüberstellungen zeigen eine erheblich höhere Investitionssumme für einen Neubau. Dass die Realisierung eines Neubaus keine wirtschaftliche Lösung darstellt, wird auch durch die Einschätzung der externen Planungsbeteiligten bestätigt, die das Bestandsgebäude als erhaltenswert einstufen.

#### Containerlösung

Weiterhin wurden auch die zeitlich befristeten Raummodule nicht bei der weiteren Lösungsfindung berücksichtigt. Gemäß Schülerprognose (s. Vorlage 218/0192) ergibt sich in den nächsten Jahren keine Reduzierung der Schülerzahlen, sodass eine dauerhafte Raumlösung angedacht wird. Nach Einschätzung der Verwaltung wird sich der Bedarf zukünftig auf zweizügige Klassen je Jahrgang einpendeln, wie es in der Vorlage 2018/0192 unter dem Punkt schulfachliche Stellungnahme auf Seite 3 beschrieben ist.

#### Bestandsgebäude

Der vorhandene Gebäudebestand besteht aus drei Bauteilen unterschiedlicher Baujahre. Das langgezogene Schulgebäude und das angrenzende Hausmeisterhaus (derzeit als Betreuung genutzt) wurden in den 1950 Jahren errichtet. Die Durchführung umfangreicher Sanierungs- und Unterhaltungsarbeiten sind der Verwaltung nicht bekannt und augenscheinlich nicht ersichtlich. Die Nutzung des ehemaligen Hausmeisterhauses als Betreuungsgebäude ist derzeit nur mit erheblicher pädagogischer Einschränkung möglich. Weiterhin ergibt sich aufgrund steigenden Unterhaltungsaufwands am Hauptgebäude ein Sanierungsbedarf. Insbesondere die Bibliothek im Kellergeschoss ist baurechtlich zu

überarbeiten und kann aufgrund der hohen Luftfeuchtigkeit nur eingeschränkt genutzt werden. Auch sind die Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Trinkwasserleitung) zu erneuern, da diese abgängig und zum Teil nur noch eingeschränkt nutzbar sind.

Am langgezogenen Schulgebäude (östlich) wurde ein weiterer Anbau (Klassenraum mit darunterliegendem Schüler-WC im Kellergeschoss) in den achtziger Jahren realisiert. Im Erdgeschoss befindet sich aktuell der Essensraum für die Betreuung.

Süd-Westlich grenzt ein Gebäude an (Baujahr ca. 1990), das im Kellergeschoss, Erdgeschoss und dem Dachgeschoss Unterrichtsräume für die Schule beinhaltet. Der Sanierungsumfang dieses Gebäudeteils wird als gering bewertet.

### Bauliche Vorgaben Anbau

Im Vordergrund der Planung steht die Errichtung eines funktionalen Gebäudes zur Unterstützung einer guten pädagogischen Betreuung der Kinder. Aufwändige oder repräsentative Gestaltung und Bauausführung, die über die Erfordernisse des eigentlichen Nutzungszwecks hinausgehen, wurden nachrangig bewertet. Weiterhin sind hygienische Vorschriften sowie die Unfallverhütungsvorschriften zu beachten. Dazu gehört auch die barrierefreie Gestaltung, ausreichend Tageslichteinfall und Berücksichtigung einer ausreichend guten Akustik.

### Finanzierung

Zum Zeitpunkt der Mittelanmeldung (Juni 2018) wurden 350 m<sup>2</sup> zusätzlicher Raumbedarf benötigt. Auf dieser Grundlage wurden die Baukosten geschätzt, Sicherheiten beaufschlagt und grobe Kosten für den Brandschutz und Sanierung eingestellt. Zum damaligen Zeitpunkt wurden Kosten in Höhe von 2.410.000 € in den Entwurf des Haushaltes 2019/2020 eingestellt (1,46 Mio. € Anbau, 950.000 € Sanierung und Brandschutz)

Insbesondere durch die Berücksichtigung der Vorgaben aus der Vorlage 2018/0192 und des Standardraumprogrammes an Grund- und Oberschulen in Trägerschaft der Stadt Melle gem. Vorlage 2018/0299, wird sich zwangsläufig eine Kostenerhöhung ergeben. Die genauen Kosten werden unter Punkt „Baukosten“ benannt.

## **1.3. Terminliche Abhängigkeiten**

Schuljahr 2019/2020: Wie dargestellt, besteht ein hoher Handlungsdruck im nächsten Schuljahr (2019/2020) bereits einen zusätzlichen Klassenraum bereitzustellen.

Zwischenzeitlich konnte mit der Schulleitung eine Lösung für einen provisorischen Klassenraum im Bestandsgebäude gefunden werden, sodass sich der Handlungsdruck

vorerst entspannt. Der Bedarf für das Schuljahr 2019/2020 ist nach derzeitigem Stand somit gesichert, jedoch fehlt zum Schuljahr 2020/2021 weiterhin ein Klassenraum. Der provisorische Klassenraum befindet sich im westlichen Gebäudeteil und liegt im Dachgeschoss. Der Raum wurde jedoch als Fachraum konzipiert und hat eine Fläche von circa 60 m<sup>2</sup>. Die vorhandene Fläche des zukünftigen Klassenraums wird jedoch vor dem Hintergrund der zeitlichen Befristung bis zur Realisierung der Anbaumaßnahme als ausreichend bewertet. Im Zuge der Beschulung eines Kindes im Rollstuhl zum Schuljahr 2017/2018 wurden sämtliche Fachräume auf die Erdgeschoss-Ebene verlegt, sodass dieser ehemalige Fachraum temporär als Klassenraum genutzt werden kann. Nachteilig ist dabei anzumerken, dass der Nachbarraum im Dachgeschoss ebenfalls mit einer Klasse belegt ist und durch die doppelte Anzahl an Kindern es zu beengten Verhältnissen im Flur- und Treppenbereich kommt. Die Nutzung wurde mit dem Bauamt abgestimmt und eine Zustimmung für die Verwendung als Klassenraum eingeholt.

Schuljahr 2020/2021: Ab dem übernächsten Schuljahr fehlen gegenüber dem jetzigen Stand insgesamt 2 Klassenräume, wobei ein Klassenraum im Bestand, wie zuvor beschrieben, nachgewiesen werden kann. Dieser fehlt ab dem Schuljahr 2020/ 2021 und kann nicht mehr im Bestand nachgewiesen werden. Zu diesem Zeitpunkt ist ein Anbau bereitzustellen.

Terminplan für die Umsetzung: Abhängig von den baulichen Varianten ergeben sich unterschiedliche Zeiträume für die Umsetzung, die im weiteren Verlauf dieser Vorlage noch erläutert werden.

## **2. Bauliche Entwicklungsvarianten**

Unter Beachtung der v.g. Punkte ergibt sich als Lösungsmöglichkeit die Realisierung von Anbauten am vorh. Gebäudebestand. Hierzu werden im weiteren Verlauf drei Anbauvarianten vorgestellt, die auf dem vorh. Schulhof (nördlich) geplant sind und jeweils den Abriss des vorh. Hausmeisterhauses beinhalten. Die Umsetzung eines Anbaus auf dem Schulhof hat den Vorteil, dass sich eine gute Erreichbarkeit zu den einzelnen Gebäudeteilen / Unterrichtsräumen ergibt.

Eine bauliche Erweiterung auf dem rückseitigen Gelände (südlich des bestehenden Baukörpers) bietet sich nicht an, da hier Höhenunterschiede in der Topografie zu berücksichtigen sind, die höhere Kosten bei der Umsetzung erwarten lassen. Auch ist die Erreichbarkeit mit einer längeren Entfernung z.B. vom Lehrerzimmer zu den Klassenräumen, als bei der zuvor beschriebenen Lösung auf dem Schulhof, verbunden.

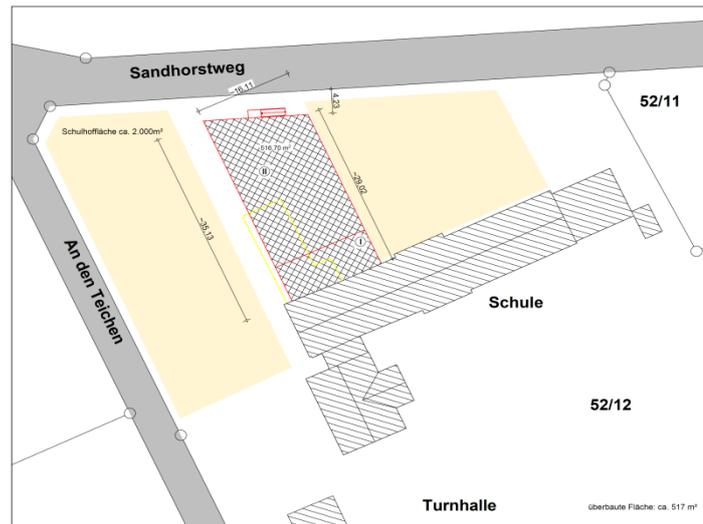
Grundsätzlich beinhalten die folgenden Varianten einen ersten Vorschlag für ein Raum- und Funktionsprogramm. Die Anordnung und die Größe der Räume kann sich im weiteren

Verlauf ändern. Der Raumbedarf ergibt auf Grundlage des Standardraumprogrammes und findet sich in allen Planungsideen der Variante 1 – 3 wieder. Wesentlicher Unterschied der Varianten ist, dass die Varianten 1 und 3 an einer Stelle realisiert werden und zweigeschossig sind, während die Variante 2 an zwei Stellen in eingeschossiger Bauweise realisiert wird und somit ohne einen Fahrstuhl barrierefrei zu erreichen ist.

### 2.1. Zweigeschossiger Anbau (westl.) im Bereich ehem. Hausmeisterhaus (Variante 1)

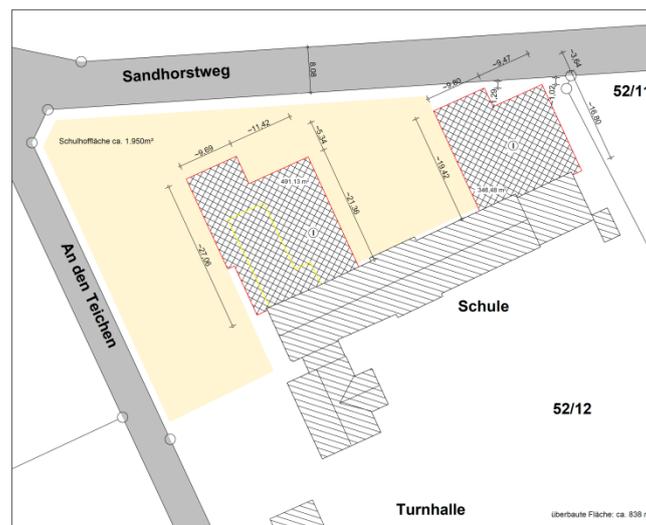
Es wird generell an dieser Stelle auf eine umfangreiche Erläuterung verzichtet. In der Sitzung erfolgt eine kurze Erläuterung der Planungsunterlagen.

Bei der Variante 1 handelt es sich um einen zweigeschossigen Anbau im westlichen Bereich der Schule.



### 2.2. Eingeschossige Anbauten an zwei Stellen (Variante 2)

Die Variante 2 sieht zwei eingeschossige Anbauten vor, die an der Ost-Seite sowie an der West-Seite angebaut werden.



### 2.3. Zweigeschossiger Anbau (östlich) im Bereich des jetzigen Fahrradständers (Variante 1)

Die Variante 3 sieht einen zweigeschossigen Anbau im östlichen Teil der Schule vor.



- Kellerräume (Hausmeisterwerkstatt und Abstellmöglichkeit für die Spielgeräte) weiterhin mit direktem Zugang vom Schulhof.

#### Nachteil:

- Teilung des Schulhofes wirkt sich nachteilig auf Aufsichtsmöglichkeiten aus.
- Blickbeziehung zum historischen Schulgebäude und Wahrnehmbarkeit werden eingeschränkt.
- Treppenhaus ist zusätzliche Verkehrsfläche (höhere Bau- und Folgekosten).
- Anbau über zwei Geschosse an das vorh. Altgebäude zu integrieren, wird als architektonisch aufwändig bewertet.
- Während der Bauzeit des Anbaus kann das ehemalige Hausmeisterwohngebäude durch den Abriss für die Betreuung nicht weiter genutzt werden, diese muss provisorisch im Bestandsgebäude untergebracht werden.

#### Variante 2: Eingeschossige Anbauten

##### Vorteil:

- Ebenerdige Anordnung der Räume und somit barrierefreier Zugang (kein Fahrstuhl und Treppenhäuser erforderlich).
- Vorhandener Anbau (östlich) aus den achtziger Jahren tritt nicht mehr in Erscheinung.

##### Nachteil:

- Erwartet werden drei Bauabschnitte (2 x Neubauten + Sanierung), so dass eine längere Bauzeit als bei Variante 1 oder 3 zu erwarten ist.
- Zwei Baukörper bedeuten eine deutliche Einengung des Schulhofes und erheblichen Verlust von Pausenflächen.
- Blickbeziehung zum historischen Schulgebäude und Wahrnehmbarkeit wird eingeschränkt.
- Abstellfläche für Tret- und Rollerfahrzeuge (derzeit im KG untergebracht) muss neu geschaffen werden.

#### Variante 3: Zweigeschossiger Anbau (östlich) im Bereich jetziger Fahrradständer

##### Vorteil:

- Zweigeschossigkeit beinhaltet den Vorteil einer kompakten Bauweise.

- Integration des Anbaues über zwei Geschosse wird an dem Standort als stimmig eingeschätzt.
- Zusammenhängender großer Schulhof.
- Städtebauliche Wirkung des ortsbildprägenden Schulbaukörpers bleibt erhalten.
- Während der Bauzeit kann das ehemalige Hausmeisterwohngebäude durch die Betreuung weiter genutzt werden.

#### Nachteil:

- Treppenhaus ist zusätzliche Verkehrsfläche (höhere Bau- und Folgekosten).
- Abstellfläche für Trot- und Rollerfahrzeuge (derzeit im KG untergebracht) muss neu geschaffen werden.

### **3.3. Baukosten**

Die Baukosten, ohne Maßnahmen im Bestand (Brandschutzertüchtigung und Sanierung) der jeweiligen Varianten, belaufen sich auf insgesamt 3.085.000 € (Variante 1), die Baukosten der Variante 2 belaufen sich auf 2.895.000 € und die Baukosten der Variante 3 belaufen sich auf 2.900.000 €. Die Unterschiede der Kostenaufstellungen begründen sich wie folgt:

- Variante 1 (zweigeschossiger Anbau an einer Stelle)
  - Geringere Baukosten/m<sup>2</sup> durch:
    - kompakte Bauweise
    - Anschluss „Neubau an Bestand“ nur 1 mal (geringere Kosten)
  - Mehr Verkehrsfläche (Treppenhäuser) führt zu höheren Bau- und Folgekosten
  - Einbau Fahrstuhl (Barrierefreiheit)
- Variante 2 (eingeschossiger Anbau an zwei Stellen)
  - Höhere Baukosten/m<sup>2</sup> durch:
    - zwei Bauabschnitte
    - Anschluss „Neubau an Bestand“ 2 mal (höhere Kosten)
  - Geringe Verkehrsfläche führt zu niedrigen Bau- und Folgekosten
  - Einbau Fahrstuhl (Barrierefreiheit) nicht notwendig
- Variante 3 (zweigeschossiger Anbau an einer Stelle)
  - Vergleichbar Variante 1
  - Ersatz für Fahrradständer und Nebenanlagen.
  - Schließen der Fassade im Bereich Abbruch ehem. Hausmeisterhauses und Hoffläche an arbeiten.

### **3.4. Folgekosten**

Um die unterschiedlichen Varianten auch hinsichtlich der Folgekosten zu untersuchen,

wurden die entscheidenden Kostenarten genauer betrachtet. Hierzu zählen die Bewirtschaftungskosten, die Kosten einer Finanzierung sowie die jährliche Belastung durch Abschreibungen. In nachfolgender Tabelle wird dieses dargestellt.

		Variante 1	Variante 2	Variante 3
		zweigeschossig west	eingeschossig an zwei Stellen	zweigeschossig ost
<b>Grunddaten</b>	Planungsstand	14.01.2019	14.01.2019	14.01.2018
Bruttogeschossfläche für Neu-/Anbau		936,47 m <sup>2</sup>	840,91 m <sup>2</sup>	935,20 m <sup>2</sup>
Summe		936,47 m <sup>2</sup>	840,91 m <sup>2</sup>	935,20 m <sup>2</sup>
<b>einmalige Kosten</b>				
Investitionskosten		3.085.000,00 €	2.895.000,00 €	2.900.000,00 €
<b>Gesamtsumme einmalige Kosten</b>		<b>3.085.000,00 €</b>	<b>2.895.000,00 €</b>	<b>2.900.000,00 €</b>
<b>Betriebskosten</b>				
Zw.-Summe		64.223,11 €	57.669,61 €	64.136,02 €
<b>Abschreibungskosten</b>				
Abschreibungsdauer	50 Jahre	61.700,00 €	57.900,00 €	58.000,00 €
<b>Kapitalkosten</b>				
Kalkulatorische Zinsen	1,89%	58.306,50 €	54.715,50 €	54.810,00 €
<b>Gesamtsumme jährl. Kosten</b>		<b>184.229,61 €</b>	<b>170.285,11 €</b>	<b>176.946,02 €</b>

### 3.5. Umsetzungszeitraum (Planung und Baumaßnahme)

Ziel ist es, den Raumbedarf zum Schuljahr 2020/2021 bezugsfertig herzustellen, damit die prognostizierte Klassenanzahl untergebracht werden kann. Demnach muss die Planung der Baumaßnahmen bis zum Sommer 2019 abgeschlossen sein, damit ab Herbst 2019 die Baumaßnahme starten kann und das Gebäude nach den Sommerferien bezugsfertig ist. Der Terminplan ist eng gesteckt und wird jedoch in dieser Form durch das begleitende Architekturbüro als umsetzbar angesehen. Es gilt in den nächsten Planungsschritten einen detaillierten Zeitablauf zu entwickeln, der die v.g. Zielvorgabe berücksichtigt.

Sollte der Zeitplan nicht einzuhalten sein, ist die Gestellung einer mobilen Raumlösung oder einer alternativen Lösung notwendig. Mögliche Mehrkosten wurden für diesen Fall nicht in der Kostenaufstellung berücksichtigt.

Gegenüber der Variante 1 und 3 ergibt sich ein zeitlicher Mehraufwand für die Realisierung der Maßnahmen in zwei Bauabschnitten, da ansonsten der Zugang zur Schule und die damit verbundenen Einschränkungen für den Schulbetrieb als zu gravierend bewertet werden. Die Umsetzung verlängert sich um ca. 6 Monate. Der Zeitbedarf und Ausführungszeitpunkt für die Brandschutzertüchtigung und Sanierung vom Bestandsgebäude ist in der Terminplanung noch nicht enthalten und ist im weiteren Planungsverlauf noch zu ermitteln.

### **3.6. Städtebauliche Belange**

Durch die Errichtung eines zweigeschossigen Baukörpers am westlichen Teil des Bestandsgebäudes, (Variante 1) wird das historische Schulgebäude in seiner Wahrnehmbarkeit vom Sandthorstweg kommend stark eingeschränkt und im Wesentlichen verdeckt.

Die Realisierung von zwei eingeschossigen Baukörpern (Variante 2) schränkt die Wahrnehmbarkeit des historischen Baukörpers ebenfalls stark ein und engt die Eingangssituation zusätzlich ein, diese wird gleichsam „in die Zange genommen“.

Bei einer zweigeschossigen Anbaulösung an das östliche Ende des historischen Baukörpers anschließend, bleibt die Wahrnehmbarkeit des historischen Baukörpers wesentlich besser erhalten und erlebbar (Variante 3).

### **3.7. Ausführung unter laufendem Schulbetrieb**

Die Ausführung unter laufendem Schulbetrieb wird durch eine Abgrenzung/ Bauzaun zum Schutz der Schüler und Lehrer sichergestellt. Da ausreichend Platz auf dem Schulgelände zur Verfügung steht, können Flächen für die Baustelleneinrichtung ausgewiesen werden. Gegenüber der Varianten 1 u. 3 ist die Variante 2 in zwei Bauabschnitte aufgeteilt, sodass sich der Ausführungszeitraum verlängert.

### **3.8. Außenspielfläche**

Nach Angaben der Schulleitung wird die Pausenzeit intensiv durch den Gebrauch von Tret- und Rollerfahrzeugen genutzt und ist somit Bestandteil einer aktiven Pause.

Die jetzige Schulhoffläche beträgt ca. 2.100 m<sup>2</sup>. Es gibt keine gesetzlichen Vorschriften, die eine bestimmte Größe des Schulhofes vorgeben. Die Größe des Schulhofes ist in den Varianten 1 – 3 wie folgt aufgelistet:

- Variante 1 = ca. 2.000 m<sup>2</sup>
- Variante 2 = ca. 1.950 m<sup>2</sup>
- Variante 3 = ca. 2.400 m<sup>2</sup>

Bei der Variante 1 wird der Schulhof dauerhaft geteilt. Die Aufsicht wird dadurch erschwert.

Bei Variante 2 ist die Aufsicht eines zweigeteilten Schulhofes noch schlechter als im heutigen Zustand, da der Anbau fast bis an den Sandthorstweg heranreicht.

Durch den Abbruch des ehemaligen Hausmeisterhauses bei Variante 3, wird der Schulhof vergrößert und die Aufsicht hat einen gesamten Überblick über den Schulhof. Es entsteht eine großzügige Fläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup>, sodass von einer optimalen Flächenausnutzung auszugehen ist.

### **3.9. Abstimmung mit Nutzer und Schulträger**

Die drei dargestellten Varianten sind mit der Schulleitung grundsätzlich abgestimmt worden. Dabei wurde deutlich, dass aus schulischer Sicht insbesondere folgende Aspekte bei der Beurteilung berücksichtigt werden sollten:

- Die asphaltierte Schulhoffläche gilt es in nahezu gleicher Fläche beizubehalten, um sie als Hauptaktionsfläche für die Pausen nutzen zu können.
- Durch kürzere Wege innerhalb des Gebäudes besteht eine bessere Übersicht.
- Wünschenswert wäre, das Erscheinungsbild der Schule so gering wie möglich zu beeinträchtigen.

Grundsätzlich sind alle Varianten für den Nutzer möglich und stellen eine Verbesserung des Schulbetriebes dar. Aufgrund der o.g. Aspekte favorisiert der Nutzer die Umsetzung der Variante 3.

## **4. Handlungsempfehlung / Verwaltungsvorschlag**

Auf Grundlage der v.g. Kriterien, ergibt sich die Variante 3 als Favorit der Verwaltung. Die Variante 3 zeigt Vorteile bei den schulfachlichen Belangen, Realisierungszeitraum sowie insbesondere bei den städtebaulichen Belangen und dem zukünftigen Erscheinungsbild. Auch weist die Variante deutliche Vorteile bei der Außenspielfläche und der zukünftigen Nutzung und Aufsichtspflicht auf.

### **4.1. Politische Beteiligung**

Im weiteren Verlauf der Planungen und baulichen Umsetzung werden die zuständigen politischen Gremien (Ortsrat, Ausschuss für Bildung und Sport, Ausschuss für Gebäudemanagement, Verwaltungsausschuss) beteiligt, um den Stand der Ausführungsplanung<sup>1</sup> vorzustellen sowie entsprechende Beschlüsse zur Umsetzung herbeizuführen.

---

<sup>1</sup> Die Ausführungsplanung enthält alle planerischen Angaben, die für die Erstellung des Bauwerks erforderlich sind. Auf Grundlage von diesem Planungsstand wird die Ausschreibung vorbereitet.

## **4.2. Umsetzungszeitraum**

Um den ambitionierten Zeitplan nicht zu gefährden, ist ein umgehender Planungsbeginn, wie bereits unter Punkt 3.5., sicherzustellen. Die mögliche Stellung eines Containers zu einem späteren Zeitpunkt kann nicht ausgeschlossen werden.

## **4.3. Kostenentwicklung und Finanzierung**

Die Maßnahme wurde mit einem Betrag von 2.410.000 € im Haushalt 2019/2020, wie es im Einzelnen unter Punkt Finanzierung beschrieben ist, eingestellt. Nach derzeitigem Stand ergibt sich gegenüber der Variante 1 ein Mehrbetrag von 675.000 € und gegenüber der Variante 2 ein Mehrbetrag von 485.000 € und gegenüber der Variante 3 eine Differenz von 490.000 €. Ausschlaggebend für die veränderte Größenordnung ist die zwischenzeitlich erfolgte Neubewertung und Erforderlichkeit des der Planung zugrunde zu legenden Raumprogrammes. Die Kostenschätzung für die Mittelanmeldung zum HH 2019/2020 ging von 350 m<sup>2</sup> neu herzustellender Fläche aus, durch neue Vorgaben zum Raumprogramm und damit einhergehender differenzierter Ausarbeitung des Raum- und Funktionsprogrammes (s. hierzu Vorlage 2018-0192) hat sich die zu erstellende Flächengröße auf ca. 800 m<sup>2</sup> erhöht. Bei Entscheidung für Variante 3 ergibt sich somit insgesamt ein Finanzbedarf von 2,9 Mio. €.

Die Verwaltung schlägt vor, zunächst den Anbau und Rückbau des Hausmeisterwohnhauses umzusetzen. Hierfür bedarf es eines Volumens von ca. 2,9 Mio. €. Im Doppelhaushalt 2019/2020 wurde für diese Baumaßnahme ein Betrag in Höhe von 1,66 Mio. € zur Verfügung gestellt. Für eine danach folgende Sanierung des Bestandsgebäudes wurde in der mittelfristigen Finanzplanung für das Jahr 2022 bereits ein Betrag in Höhe von 750.000 € vorgesehen.

Die Deckung der derzeit nicht im Haushalt abgebildeten Kosten in Höhe von 1,24 Mio. € für die Errichtung des Anbaus muss noch nachgewiesen werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage war eine abschließende Klärung mit dem Finanzbereich noch nicht erfolgt, so dass in der Sitzung die entsprechenden Vorschläge nachgereicht und ggf. Bestandteil der Beschlussfassung werden.

Während der Bauphase werden die Planungen zur Brandschutzertüchtigung des Bestandsgebäudes und Sanierung des Altbaus weiter konkretisiert und belastbare Kostenansätze ermittelt. Zum HH 2021 müssten hierzu entsprechende Mittelansätze berücksichtigt werden, so dass die Realisierung des 2. Bauabschnittes in dem Zeitraum ab 2021 erfolgen kann.

#### **4.4. Unwägbarkeiten bei Kosten und Projektentwicklung**

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage aktueller Erkenntnisse und kann sich bei der weiteren Bearbeitung und der Durchführung der einzelnen Planungsschritte verändern.

Sanierungskosten: Ein Veränderungspotenzial kann sich bei der Bewertung des Bestandes und den Sanierungskosten ergeben. Erfahrungsgemäß erfolgen bei Durchführung der detaillierten Planung auch immer wieder zusätzliche Leistungen, die zwingend und unabwendbar sind und Mehraufwendungen verursachen. Eine Veränderung der Sanierungskosten hat aber keine Auswirkungen auf die Entscheidung zur Auswahl der Variante 1 bis 3. Eine derartige Kostensteigerung, dass der kompl. Neubau wieder eine wirtschaftliche Lösung darstellen könnte, wird ausgeschlossen.

Mehraufwendungen / Veränderung der Kostenansätze: Wie bereits unter dem Punkt „Sanierungskosten“ beschrieben, können sich im weiteren Planungsverlauf Veränderungen ergeben. Sobald weitergehende Untersuchungen/ Gutachten (z.B. Bodengutachten, Brandschutzkonzept) vorliegen, reduziert sich das Potenzial von Mehraufwendung und Veränderung der Kostenansätze. Aufgrund der Dringlichkeit werden die v.g. Untersuchungen/ Gutachten planungsbegleitend eingeholt, sodass ein höheres Veränderungspotenzial in Kauf genommen werden kann.

Provisorien: In beiden Varianten sind die Kosten für eine mobile Raumlösung nicht enthalten. Sollte sich im weiteren Planungsverlauf zeigen, dass die Realisierung nicht zum Schuljahr 2020/2021 machbar ist, können sich Kostenveränderungen ergeben.

Ausführungsstandard: Die Baukosten richten sich nach dem Standard und z.B. der Qualität des verwendeten Materials. Sie werden in einfachen, mittleren und hohen Standard unterschieden. Den Berechnungsgrundlagen für die Kostenermittlung der Varianten liegt ein mittlerer Standard zu Grunde. Sollte sich der Ausführungsstandard aufgrund veränderter Anforderungen erhöhen, sind Kostenerhöhungen zu erwarten.

Wert für die Sicherheit: Erfahrungsgemäß kommt es im Ablauf der Planung und Umsetzung der Maßnahme immer wieder zu Veränderungen. Damit ein Handlungsspielraum besteht, wird ein Sicherheitsbetrag in der Kostenermittlung mit einem pauschalen Prozentwert aufgeführt. In diesem Fall wurde ein Prozentwert von 10 % gewählt, der als gering bewertet wird.

Aktuelle Marktlage: Auf Grundlage der aktuellen Marktlage können sich Kostenveränderungen ergeben. Auch kann es zu keinen Rückläufern im Angebotsverfahren kommen, welches zu einer zeitlichen Verzögerung führen kann.

#### **4.5. Verwaltungsvorschlag**

Die Verwaltung schlägt die Variante 3 zur Ausführung vor, obwohl die Umsetzung in den Bau- und Folgekosten gegenüber der Variante 2 geringfügig höher liegt.

In den Kosten ist auch eine externe Projektleitung (Büro Assmann) vorgesehen, die insbesondere die zeitliche Umsetzung intensiv begleiten und wenn nötig, frühzeitig eine alternative Lösung herbeizuführen hat, sowie das Projekt zielsicher zu führen und zu beenden.

## Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
111-14	Gebäudemanagement
211-01	Grundschulen
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	<u>Inv-Nr.: I23018-201</u> <u>Grundschule Bruchmühlen</u> Planübertrag: 108.000,00 € Plan: 700.000,00 € Gesamtbudget: 808.000,00 € Verfügbar: 808.000,00 €
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	<p>Für den Anbau ist ein Gesamtbudget i. H. v. 1,66 Mio. € bis 2020 veranschlagt worden. Für die Sanierung des Altgebäudes in der Finanzplanung ein Budget von 750T€ eingeplant. Somit sind insgesamt von 2,410 Mio. € für die Maßnahme vorgesehen von denen noch 2,408 Mio. € zur Verfügung stehen.</p> <p>Deckungsvorschläge für Mehrausgaben müssen aus Einsparungen im Investitionsprogramm bis 2023 gedeckt werden.</p>