

Ausschuss für Schule, Soziales und demographischen Wandel	21.01.2020
---	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	039/2020-6
Stand	10.01.2020

Betreff Grundschule Bornheim Erweiterung

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Schule, Soziales und demografischen Wandel beauftragt die Verwaltung, die bauliche Erweiterung der Grundschule Bornheim durch einen Anbau und den Ausbau des Dachgeschosses am vorderen Gebäudekomplex sowie den Ausbau im Erdgeschoss zur Mensa auf der Grundlage des anliegenden Konzeptes umzusetzen.

Sachverhalt

Der Ausschuss für Schule, Soziales und demographischen Wandel hat in seiner Sitzung am 05.06.2018 (Vorl. 359/2018-5) die Verwaltung beauftragt, die notwendigen Schritte zu Um- und Ausbaumaßnahmen, die sich aus dem Schulentwicklungsplan und der Raumanalyse der Grundschulen ergeben, einzuleiten. Zum Erhalt der Vierzügigkeit mit Betreuungskapazitäten im Ganztage war der vollständige Dachausbau in der Johann-Wallraf-Grundschule angedacht. Die notwendigen Finanzmittel waren in den Haushaltsplanentwurf 2019 / 2020 einzuplanen.

Das beauftragte Architekturbüro hat eine Planungsgrundlage mit einer Bestandsanalyse, einer Bedarfsaufzeichnung und Varianten zur Umsetzung der Erweiterung erstellt. Es wurden weitere Alternativen (z.B. Grundstücksankauf oder Umbau an anderen Gebäudeteilen) geprüft und als nicht umsetzbar verworfen.

Die angedachte Lösung mit dem Ausbau der Dachgeschosse ist baulich möglich, zeigt aber Schwierigkeiten und Einschränkungen auf. Der Dachgeschossausbau sähe Klassenräume in einer Größe von nur 60-62 m² statt der im Schulentwicklungsplan geforderten Mindestgröße von 72m² vor, außerdem wäre die Anbindung an die Nebenräume ungünstig. Die Dachgeschossnutzung macht einen 2. baulichen Rettungsweg als Treppe am Nebengebäude erforderlich. Neben der aufwendigen baulichen Ausführung sind die Einschränkungen und Störungen während des Schulbetriebes erheblich. Für den Dachgeschossausbau ist aktuell von einem Kostenstand von 3,35 Millionen Euro auszugehen. Die ursprünglich angemeldeten Kosten im Haushalt in einer Höhe von 1,2 Millionen Euro beruhen auf einer groben Kostenschätzung auf Grundlage des Dachausbaus im Jahre 2010.

Die ehemals angedachten Dachgeschossausbauten führen zu keiner zufriedenstellenden langfristigen Lösung. Zudem wäre es sinnvoll, die Mensanutzung und die Übermittagsbetreuung zu optimieren. Perspektivisch ist bei einer Gebäudeerweiterung auch die Berücksichtigung der Barrierefreiheit einzuplanen. Die Schaffung einer großen Mensa sowie der Bau einer Aufzugsanlage wäre zu einem späteren Zeitpunkt mit einem erheblichem Planungsaufwand und wesentlich höheren Erststellungs- und Umbaukosten verbunden.

Auf Grund der geschilderten Problematik wird ein Erweiterungsbau und zusätzlich der Dach-

geschlossausbau des vorderen Gebäudekomplexes (ehemals Musikschule) vorgeschlagen sowie Nutzungsänderungen im Bestand einschließlich Brandschutzverbesserungen. Die 4 Klassenräume des Erweiterungsbaus weisen Flächen von 74 bis 76 m² auf, im Dachausbau entstehen ein weiterer Klassenraum sowie zwei Nebenräume und zwei Büroräume. In einem Teil des Erdgeschosses entsteht eine große zweiräumige Mensa, die die kleine Mensa im Kellergeschoss ersetzt. Die freiwerdenden Räume im Kellergeschoss werden dann zu Lagerflächen, da die Dachgeschossfläche entfällt. Weiterhin werden bei prognostizierten steigenden Schülerzahlen noch notwendige WC-Anlagen integriert.

Der Anbau ist aufgeständert, sodass sich die Fläche des Schulhofs lediglich um die Fläche des Treppenhauses verkleinert. Die Fläche ist aber auch bei steigender Schülerzahl ausreichend groß. Es ergibt sich durch die Aufständigung des Anbaus eine überdachte Fläche des Schulhofs. Das Treppenhaus wird verglast, um die Einsehbarkeit des Schulhofs zu gewährleisten.

Zur vom Gesetzgeber geforderten Barrierefreiheit in öffentlichen Gebäuden ist die Erstellung eines Barrierefrei-Konzeptes notwendig. Daher ist der Bau einer Aufzugsanlage zur Erschließung des gesamten vorderen Gebäudeteils sowie der Bau eines Behinderten-WCs geplant.

Durch die Dachausbauten wäre eine neu geschaffene Brutto-Grundfläche von 530 m² entstanden. Dem gegenüber entsteht beim geplanten Erweiterungsbau und Ausbau des Dachgeschosses eine Brutto-Grundfläche von 1.100 m². Hinzu kommt noch eine Fläche von ca. 600 m², die von Umbaumaßnahmen betroffen sind. In dieser Fläche sind die notwendigen Erschießungsflächen enthalten.

Um den Schulbetrieb nicht unnötig einzuschränken, ist die Baumaßnahme in zwei Schritten geplant: Im ersten Bauabschnitt soll der Erweiterungsbau mit dem Anbau des Treppenhauses erfolgen. Nach Bezug des Neubaus sollen im zweiten Bauabschnitt der Ausbau des Dachgeschosses und die Umbaumaßnahmen im Bestandsgebäude umgesetzt werden.

Weiter geplant ist, die vorhandenen Spielgeräte auf dem Schulhof zu versetzen und in den neu entstehenden Schulhof- / Außenbereich zu integrieren

Parallel zu den Baumaßnahmen sind noch folgende notwendige Maßnahmen im Bestand geplant:

- Überarbeitung der Böden, Wände und Türen im Verwaltungsbereich
- Erneuerung der Außenkellertreppen mit den dazugehörigen Geländern
- Überarbeitung von Teilen der Außenfassade
- brandschutztechnische Maßnahmen

Es wird eine Fertigstellung für den 1. Bauabschnitt zu Mitte 2023 und dem anschließenden 2. Bauabschnitt zu Mitte 2024 angestrebt.

Für die vorliegende nun deutlich umfangreichere Maßnahme ist eine Erhöhung der Auftragssumme des bestehenden Architektenvertrages erforderlich.

Der Architekt trägt in der Sitzung vor.

Finanzielle Auswirkungen

Geschätzte Kosten:

1. Bauabschnitt	Anbau inkl. Aufzug	ca. 4,1 Mio. €
2. Bauabschnitt	Aufstockung Dachgeschoss, Ausbau Mensa im Erdgeschoss, Sanierung Fassade	ca. 2,1 Mio. €
Maßnahmen im Bestand		ca. 0,5 Mio. €
Gesamt		ca. 6,7 Mio. €

Die konsumtiven Folgekosten sind wie folgt darzustellen:

Instandhaltung/a	65.400 €	1,2 % der Bausumme nach KGST
Bewirtschaftung/a	125.000 €	2,3 % d. gepl. Baukosten - Richtwert

Für das Projekt wurden unter 5.000346.700 Mittel in Höhe von 1,2 Millionen Euro im Haushalt 2019/20 bereitgestellt.

Anlagen zum Sachverhalt

191211 Vorentwurfspläne