

Protokollauszug

Sitzung des Ausschusses für Schule und Weiterbildung vom 13.12.2022

**Zu Ö 4 Umzug der GGS Michaelsbergstraße – Baubeschluss für den Umbau des Schulgebäudes Malmeyer Str. 12, 52066 Aachen
ungeändert beschlossen
FB 45/0294/WP18**

Frau Bechlenberg-Beckmann vom E 26 – Gebäudemanagement stellt die beigelegte Präsentation vor (siehe Anlage zur Niederschrift im Ratsinformationssystem).

Frau Heider bedankt sich und drückt die Zustimmung ihrer Fraktion zu der Maßnahme aus. Sie fragt, warum die dortige Küche zurückgebaut werde.

Frau Schwier, Frau Bechlenberg-Beckmann und die anwesende Schulleitung antworten, dass es sich um eine größere Lehrküche handeln würde, diese würde – auf Wunsch der Schule - nur teilweise zurückgebaut. Eine Küchenzeile würde zur Nutzung für die Grundschule erhalten bleiben.

Frau Heider teilt mit, dass es ernüchternd sei, dass bei dieser aktuellen, aufwendigen Baumaßnahme doch keine vollständige Barrierefreiheit erreicht werden könne.

Frau Bechlenberg-Beckmann erläutert, dass die Herstellung der Barrierefreiheit nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand gewährleistet werden könnte. Das Schulgebäude sei über vier separate Treppenhäuser erschlossen, die nicht durch einen Verbindungsflur verbunden seien, mit zusätzlichen Solitarräumen auf Zwischenebenen. Ein Außenaufzug würde c. a. 150.000 € kosten. Einer würde aber nicht reichen, um in adäquater Zeit alle Räume auf der jeweiligen Ebene zu erreichen. Somit müssten an jedem Treppenhaus Außenaufzüge angebaut werden.

Es sei aber vorgesehen, dass zumindest eine barrierefreie Erschließung des Erdgeschosses, in dem sich u.a. die Aula befinde, durch bauliche Anpassungen im Bereich des Seiteneinganges über die Berdoletstraße ermöglicht werde.

Frau Heider fragt, ob denn ein Kind im Rollstuhl an dieser Schule aufgenommen werden könne, wenn es im EG unterrichtet und betreut würde.

Frau Bechlenberg-Beckmann erläutert, dass die bisherigen Planungen dies nicht vorsehen würden. Es müsste dann ein Multifunktionsraum als Klassenraum umgestaltet werden. Frau Krauß – FB 56, die für barrierefreies Bauen zuständig sei, sei in die Planungen involviert gewesen. Auch aus ihrer Sicht sei die Realisierung einer vollen Barrierefreiheit nicht leistbar.

Frau Griepentrog erläutert, dass schon mehrfach diskutiert und besprochen worden sei, dass die vollständige Barrierefreiheit für alle 58 Schulen nicht leistbar sei. Sie glaube, dass hier ein guter Mittelweg gefunden sei, indem zumindest das EG für Veranstaltungen etc. barrierefrei gestaltet werde.

Herr Fischer teilt mit, dass auch seine Fraktion der Maßnahme ausdrücklich zustimme und bedankt sich für die Planung. Er halte die Planung für sehr ansprechend. Die Hanglage sei sehr schwierig für eine gute Planung. Bzgl. der Barrierefreiheit verweist er auf die Grundschule Am Höfling in der Nähe, die extra als Schwerpunktschule ‚Inklusion‘ geplant worden sei. Die volle Barrierefreiheit für alle Schulen sei nicht leistbar.

Herr Hellmann stellt fest, dass sich im UG ein Schultaschenraum befinde. Ein solcher Raum sei ihm neu. Er fragt daher, wie es zu diesem Raum gekommen sei.

Frau Bechlenberg-Beckmann antwortet, dass dieser Raum in Abstimmung mit Schulleitung geplant worden sei. Dort könnten im Zusammenhang mit der OGS-Betreuung die Taschen abgestellt werden. Der Raum reiche aber nicht für alle Schüler*innen, daher gäbe es noch mehr Fächer / Taschenregale in den Fluren.

Beschluss:

Der Ausschuss für Schule und Weiterbildung nimmt die Entwurfsplanung und Kostenberechnung zustimmend zur Kenntnis. Er fasst den Ausführungsbeschluss zu der Baumaßnahme „Umbau des Schulgebäudes Malmedyer Str. 12, 52066 Aachen“.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: Ablehnung: Enthaltung:
einstimmig

Anlage 1 PPP_Umbau_Schule_MalmedyerStr

Gemeinschaftsgrundschule Malmedyerstraße Aachen - Burtscheid

Umnutzung der Hauptschule zu Grundschule + OGS (Nachmittagsbetreuung)

Vorlage Entwurfsplanung mit
Kostenberechnung (LPH 3)

Empfehlung /

Baubeschluss



BV4: 07.12.2022 / KJA: 13.12.2022
Planungsausschuss: 08.12.2022



Gemeinschaftsgrundschule Malmedyerstraße Aachen - Burtscheid

Umnutzung der Hauptschule zu Grundschule + OGS (Nachmittagsbetreuung)

Ausgangssituation:

- Grundstück mit Hanglage und altem Baumbestand in Aachen - Burtscheid
- Lage zentrumsnah am „Kapellchen“: Eckenbergerstraße (W), Berdoletstraße (N), Malmedyerstraße (O)
- Auslaufen der Hauptschule Malmedyerstraße im Sommer 2023
- Erhaltenswerte Bausubstanz aus den Jahren 1964 u. 2000 (Neubau mit Mensa)
- Feuerwehrrettungswege über Anleiterung
- Gebäudezugang nicht barrierefrei

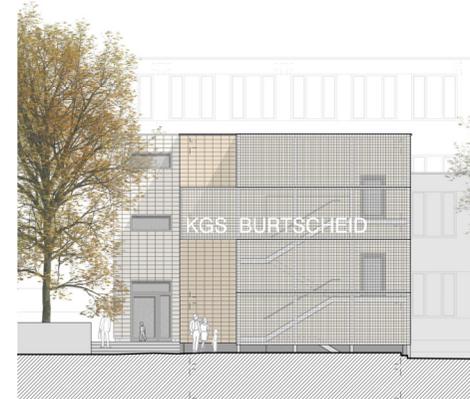


Gemeinschaftsgrundschule Malmedyerstraße Aachen - Burtscheid

Umnutzung der Hauptschule zu Grundschule + OGS (Nachmittagsbetreuung)

Es erfolgte die Abstimmung der Sanierungsmaßnahme und des Raumprogramms mit FB 45, dem Nutzer sowie den Planungsbeteiligten mit Festlegung der folgenden Ziele:

- Nachnutzung der Schule durch die 2,5 zügige Gemeinschaftsgrundschule Michaelsbergstraße Burtscheid ab Sommer 2024
- Brandschutzertüchtigung durch 3 außenliegende Fluchttreppen und Brandschutztüren
- Rückbau der Anleiterstellen und Verkleinerung der FW-Aufstellfläche Schulhof
- Betonung des Haupteingangs, Malmedyerstraße durch neuen Schulnamen auf dem Treppenturm

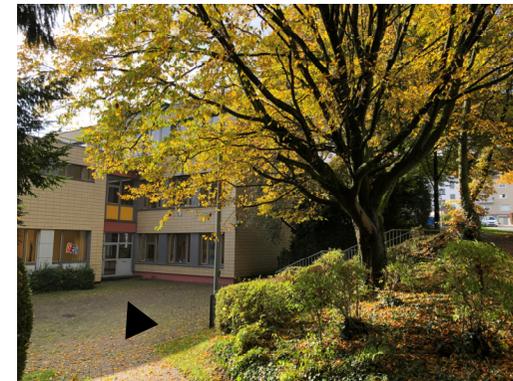


Gemeinschaftsgrundschule Malmedyerstraße Aachen - Burtscheid

Umnutzung der Hauptschule zu Grundschule + OGS (Nachmittagsbetreuung)

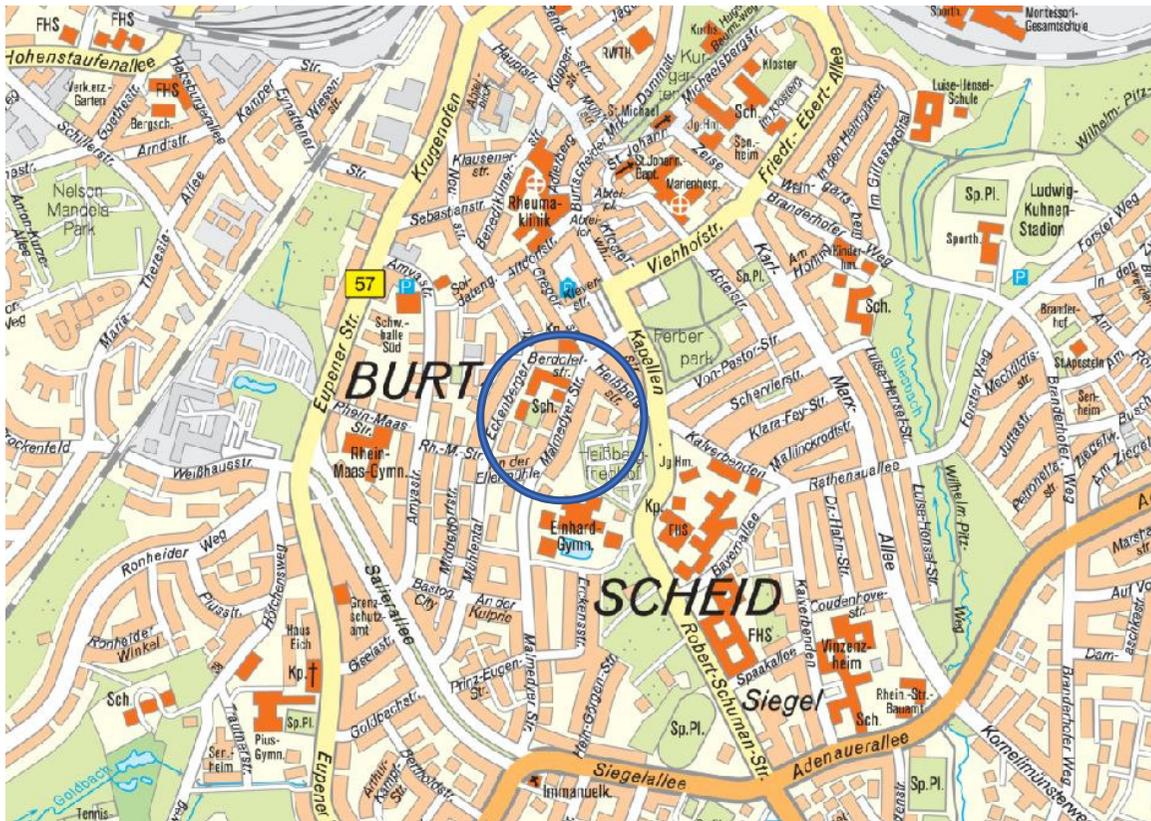
Maßnahmen:

- Schaffung eines barrierefreien Zugangs über die Berdoletstraße für das Erdgeschoss (Barrierefreiheit der 2 Obergeschosse ist nicht möglich, da 4 Treppenhäuser die Obergeschosse erschließen und daher 4 Außenaufzüge notwendig wären)
- Einrichtung eines rollstuhlgeeignetes WC's
- Renovierungsarbeiten und punktuelle Umbauten für die Nutzung als Grundschule:
- Herrichten von Multifunktions- und Differenzierungsräumen
- Anpassung der Verwaltungsräume
- Schultaschenraum
- Rückbau Lehrküche u. Physikraum
- Ertüchtigung Elektroinstallationen u. Nachrichtentechnik
- Vergrößerung der Schulhofspielflächen mit altersgerechter Ausstattung.



Gemeinschaftsgrundschule Malmedyerstraße Aachen - Burtscheid

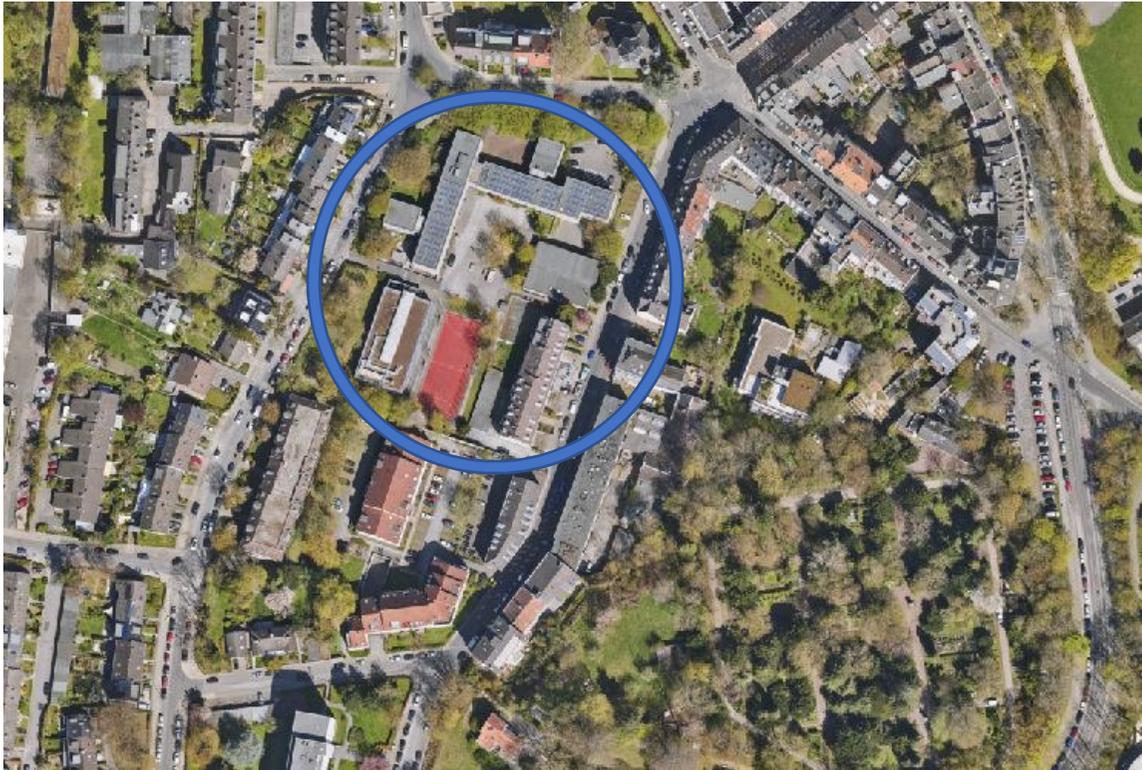
Umzug der Hauptschule zu Grundschule + OGS (Nachmittagsbetreuung)



Lage Grundstück
Malmedyer-/ Berdolet-/ Eckenbergerstraße

Gemeinschaftsgrundschule Malmedyerstraße Aachen - Burtscheid

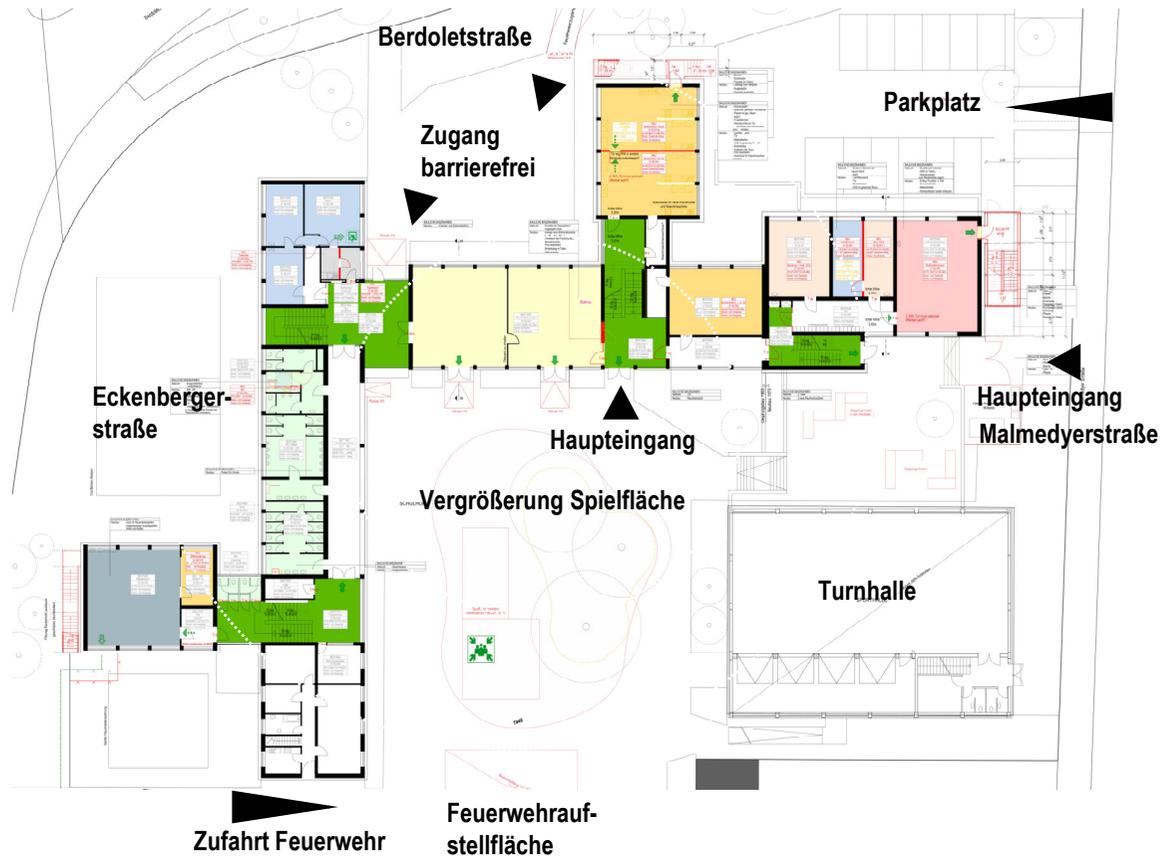
Umzug der Hauptschule zu Grundschule + OGS (Nachmittagsbetreuung)



Luftbild Grundstück
Malmedyer-/ Berdolet-/ Eckenbergerstraße

Gemeinschaftsgrundschule Malmedyerstraße Aachen - Burtscheid

Umzug Hauptschule zu Grundschule + OGS (Nachmittagsbetreuung)

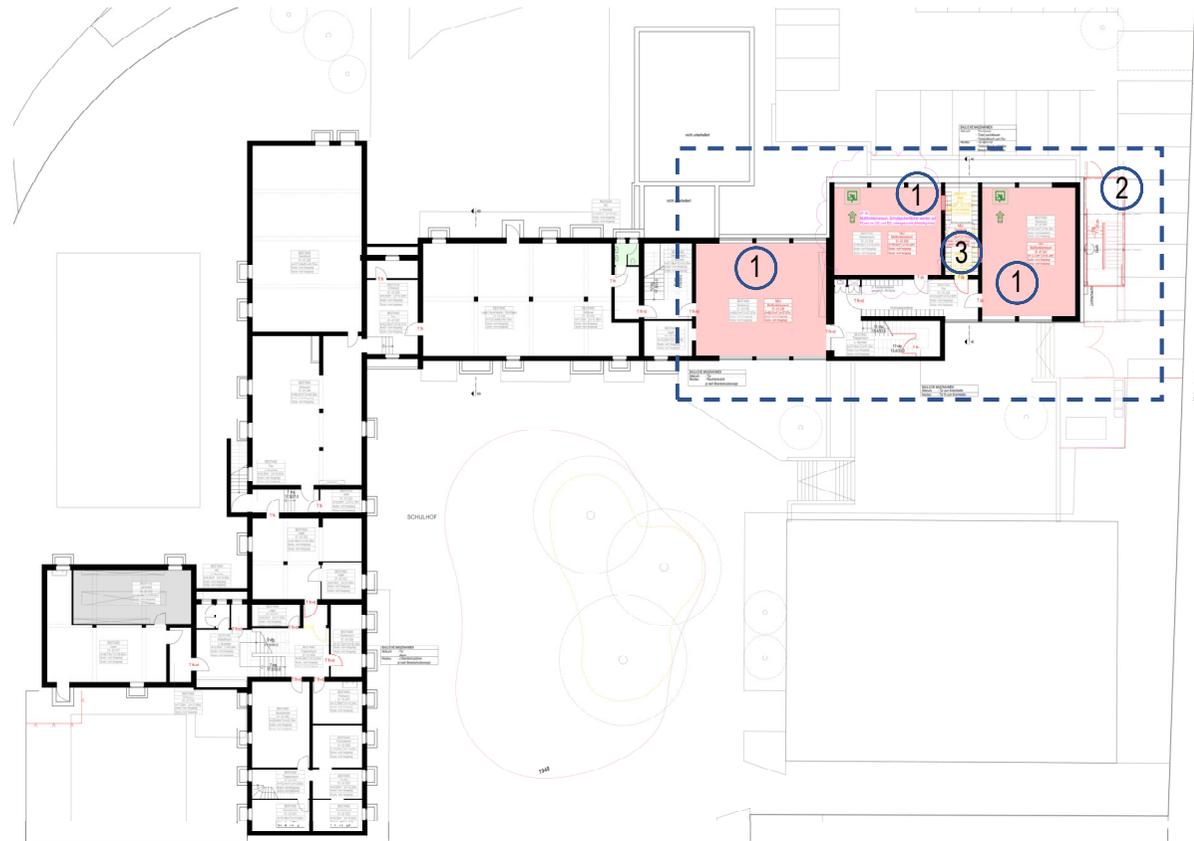


Haupteingang

Erschliessung

Gemeinschaftsgrundschule Malmedyerstraße Aachen - Burtscheid

Umnutzung der Hauptschule zu Grundschule + OGS (Nachmittagsbetreuung)

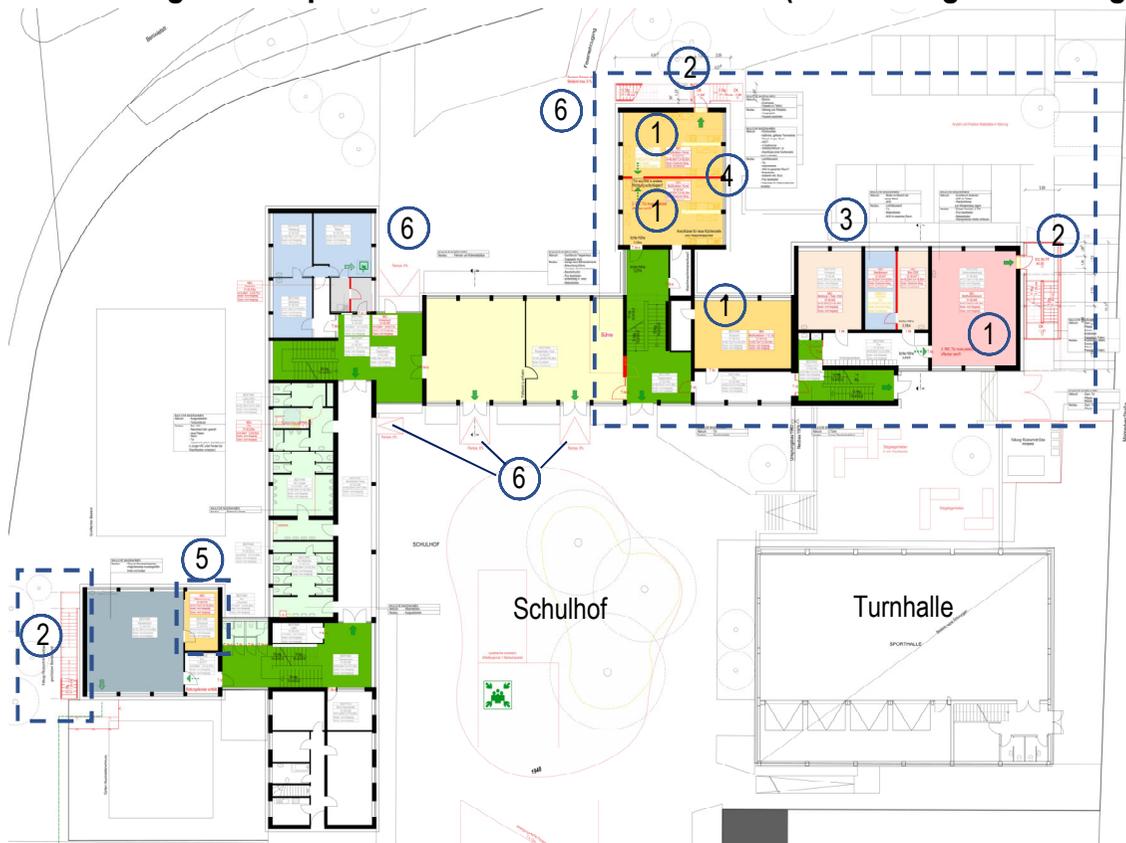


- ① - Multifunktionsraum
- ② - Fluchttreppe
- ③ - Schultaschenraum

UG Grundriss

Gemeinschaftsgrundschule Malmedyerstraße Aachen - Burtscheid

Umnutzung der Hauptschule zu Grundschule + OGS (Nachmittagsbetreuung)

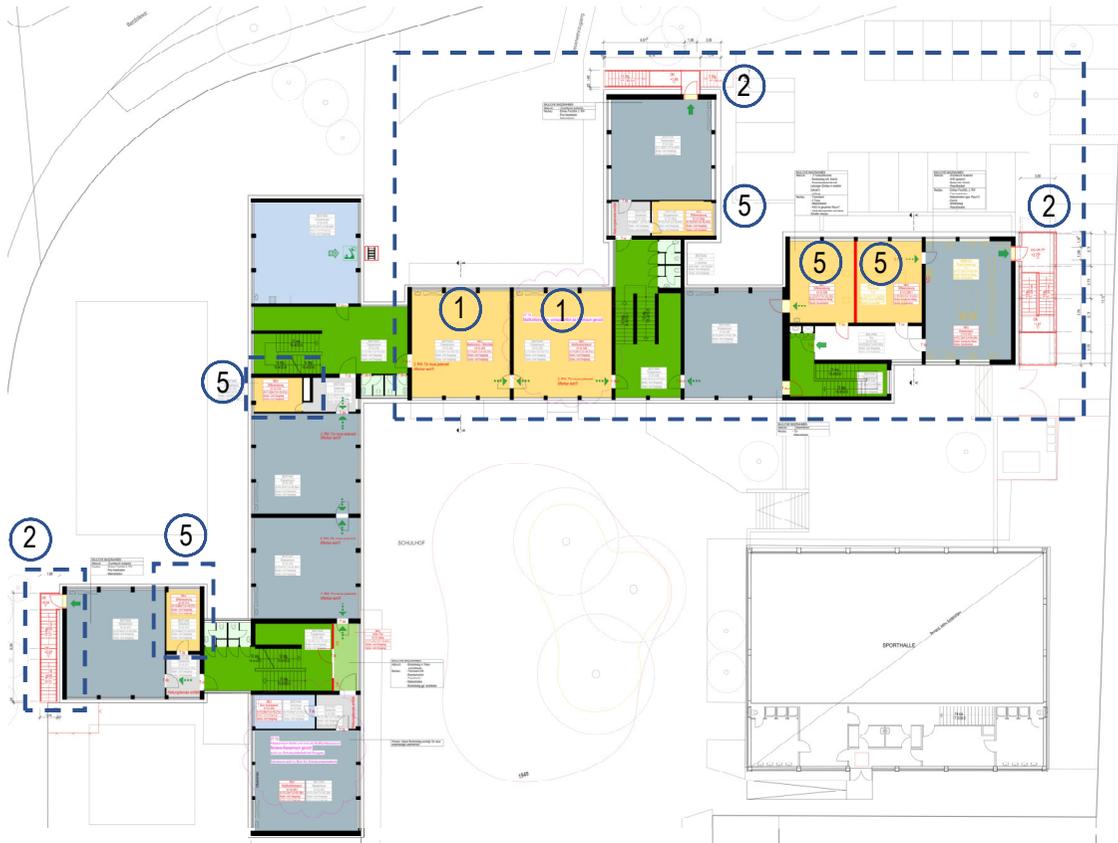


- ① - Multifunktionsraum
- ② - Fluchttreppe
- ③ - Verwaltung
- ④ - Rückbau Lehrküche
- ⑤ - Differenzierung
- ⑥ - barrierefreier Zugang

EG Grundriss

Gemeinschaftsgrundschule Malmedyerstraße Aachen - Burtscheid

Umnutzung der Hauptschule zu Grundschule + OGS (Nachmittagsbetreuung)

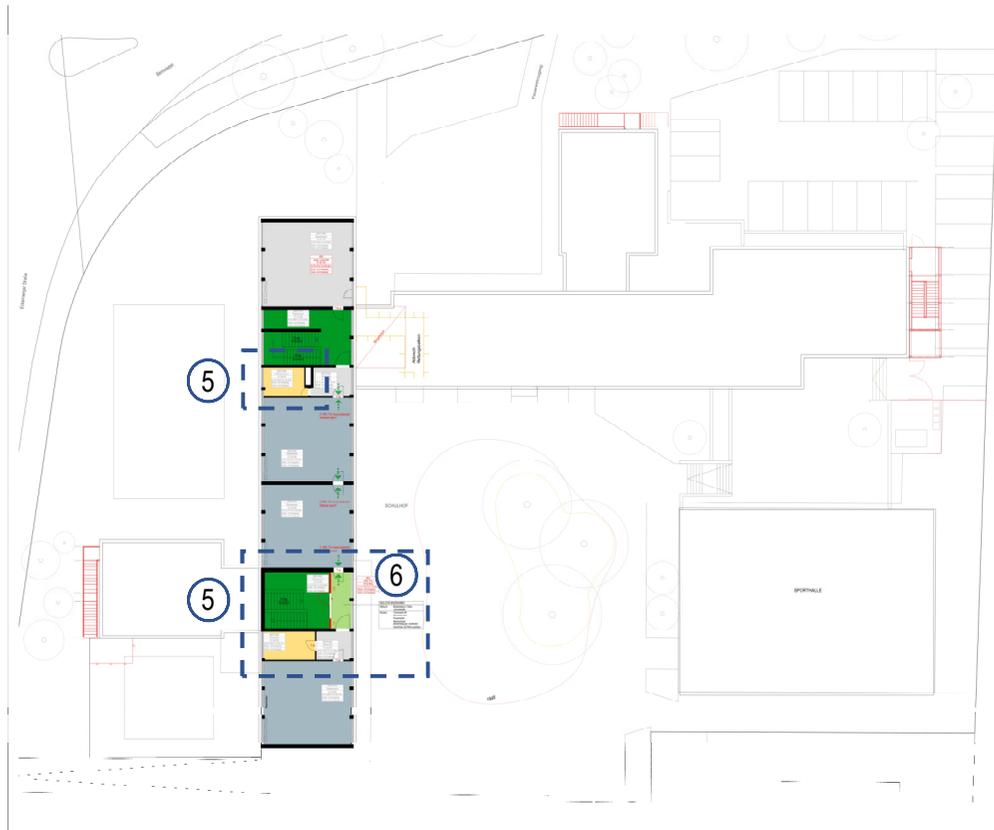


- ① - Multifunktionsraum
- ② - Fluchttreppe
- ⑤ - Differenzierung

1. OG Grundriss

Gemeinschaftsgrundschule Malmedyerstraße Aachen - Burtscheid

Umnutzung der Hauptschule zu Grundschule + OGS (Nachmittagsbetreuung)



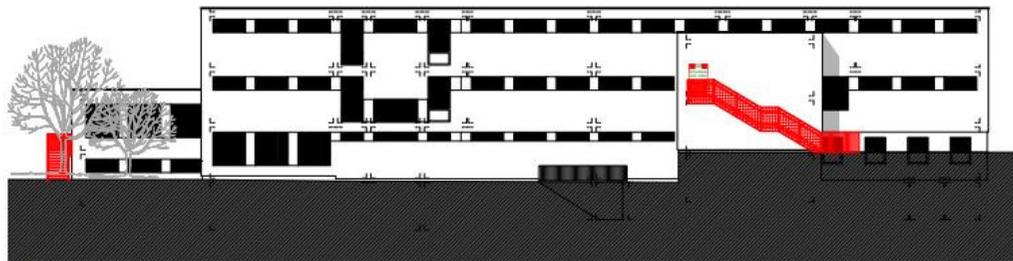
⑤ - Differenzierung

⑥ - Herstellen Fluchtweg -
notwendiger Flur

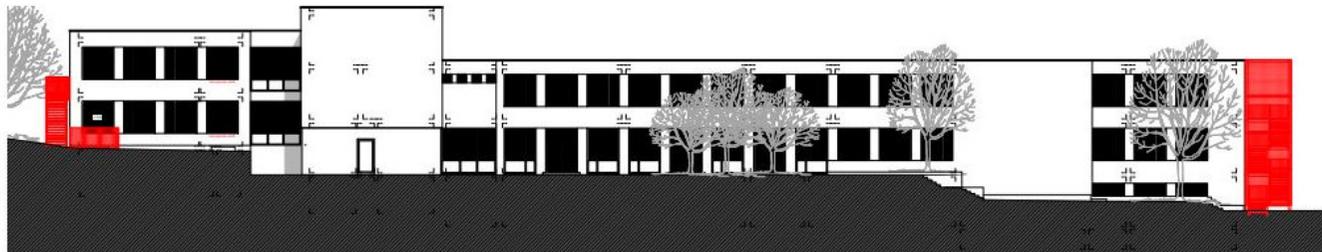
2. OG Grundriss

Gemeinschaftsgrundschule Malmedyerstraße Aachen - Burtscheid

Umnutzung der Hauptschule zu Grundschule + OGS (Nachmittagsbetreuung)



- Eckenbergerstraße/ Fassade West



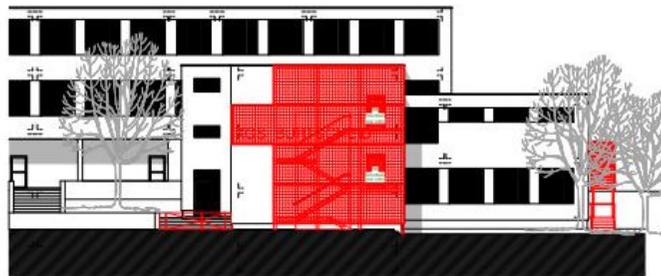
- Schulhof Schnitt, Ansicht Süd



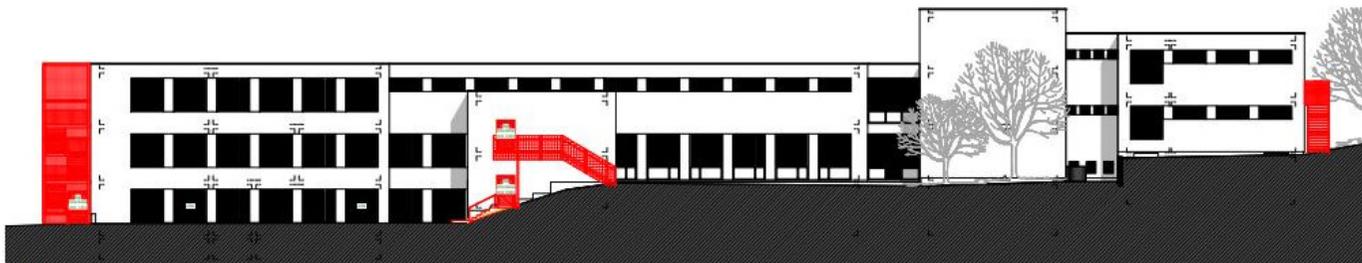
Ansichten

Gemeinschaftsgrundschule Malmedyerstraße Aachen - Burtscheid

Umnutzung der Hauptschule zu Grundschule + OGS (Nachmittagsbetreuung)



- Malmedyerstraße/ Fassade Ost

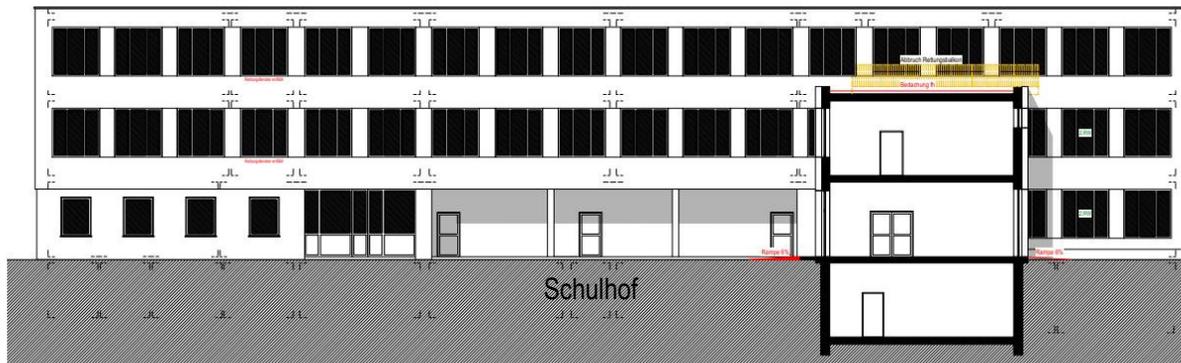


- Berdoletstraße/ Fassade N

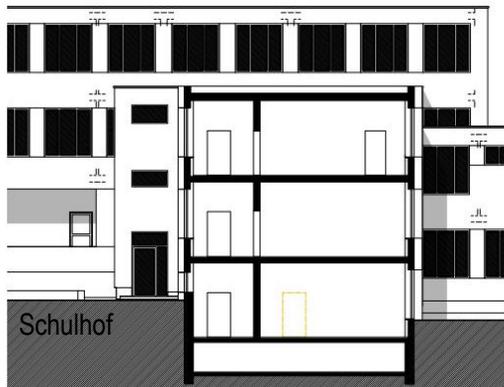
Ansichten

Gemeinschaftsgrundschule Malmedyerstraße Aachen - Burtscheid

Umzug der Hauptschule zu Grundschule + OGS (Nachmittagsbetreuung)



- Schulhof Fassade Ost und Schnitt
Eingang Berdoletstraße



- Schulhof Fassade Ost und Schnitt
Eingang Berdoletstraße

Querschnitte
Ansichten

Gemeinschaftsgrundschule Malmedyerstraße Aachen - Burtscheid

Umzug Hauptschule zu Grundschule + OGS (Nachmittagsbetreuung)



Hauptzugang
Malmedyerstraße



Schulhof Eingang
Malmedyerstraße



Parkplatz Zufahrt
Malmedyerstraße

Außenanlagen

Gemeinschaftsgrundschule Malmedyerstraße Aachen - Burtscheid

Umzug Hauptschule zu Grundschule + OGS (Nachmittagsbetreuung)



Pavillon mit Mensa und Sportplatz



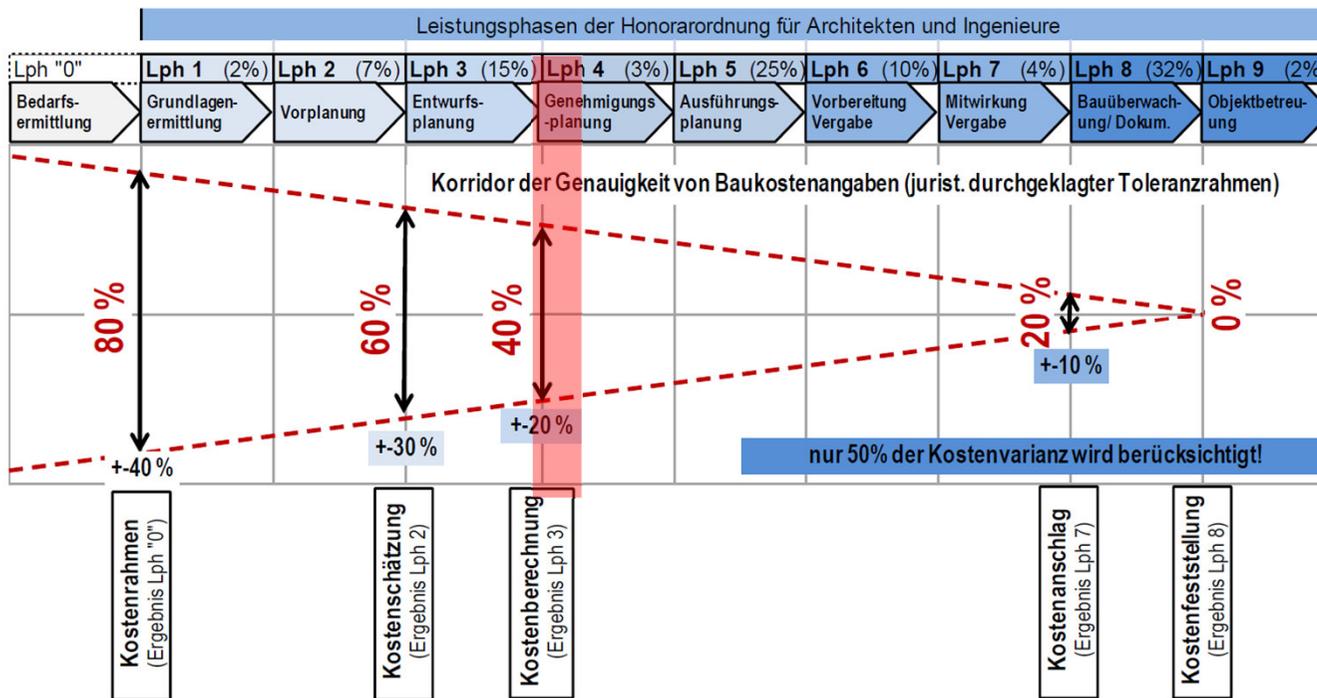
FW- Zufahrt
Eckenbergerstraße

Außenanlagen

Gemeinschaftsgrundschule Malmedyerstraße Aachen - Burtscheid

Umzug Hauptschule zu Grundschule + OGS (Nachmittagsbetreuung)

Kostensicherheit durch Planungstiefe!



Vorangegangene Ausschussvorlagen:

- KJA: 11.03.2021
- KJA: 28.10.2021
- Rat: 10.11..2021

Gemeinschaftsgrundschule Malmedyerstraße Aachen - Burtscheid

Umzug der Hauptschule zu Grundschule + OGS (Nachmittagsbetreuung)

Kostenbetrachtung – Ausführung mit einzelnen Gewerken

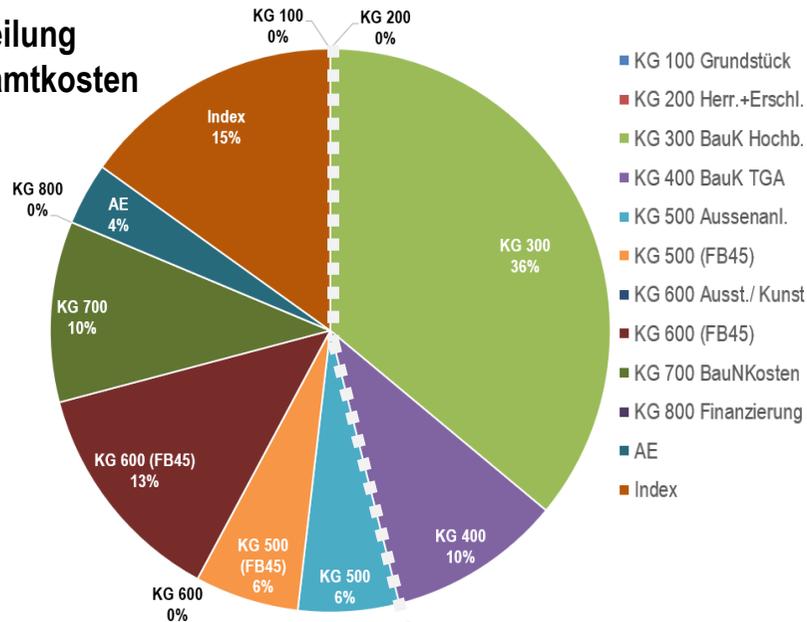
Kostengruppen nach DIN 276 (Stand Entwurfsplanung Oktober 2022)

KGR 100	Grundstück	- kein Ansatz-	
KGR 200	Herrichten	0,- €	
KGR 300	Bauwerk Konstruktion	690.211,- €	„Bauwerkskosten“ KG 300-400: 882.276,- €
KGR 400	Bauwerk Technische Anlagen	192.065,- €	
KGR 500	Außenanlagen	111.503,- €	
Basiskosten KG 200-500, brutto		993.779,- €	
KGR 700	Architekten- u. Ingenieure (Baunebenkosten) rd.	199.000,- €	
KGR 710	Bauherrenleistungen E26, rd.	68.541,- €	
KGR 800	Finanzierungskosten (Baupreisindex 17,2%), rd.	290.183,- €	
Projektkosten brutto, rd.		1.551.503,- €	
<i>Index 17,2 %, AE-E26 5,5 %, OHNE: Risiko und Varianz,</i>			
Etatisierung bei FB 45			Planungsdaten Bestand
KGR 600	Einrichtung rd.	365.000,- €	Brutto-Grundfläche (BGF): 4.761,00 m ²

Gemeinschaftsgrundschule Malmedynerstraße Aachen - Burtscheid

Umzug der Hauptschule zu Grundschule + OGS (Nachmittagsbetreuung)

Verteilung Gesamtkosten



Bauwerkskosten GK 300 + 400: 882.276,- € = 46%

- Baupreissteigerungen indexiert (17,2 % p.a.)
- „aktivierte Eigenleistungen“ (Bauhermaufgaben) des E26
- Risiken (gem. FIN MIN NRW pauschal 5%) sind nicht berücksichtigt
Kostenvarianz ist nicht berücksichtigt

Etatisierung E26

Gesamtkosten, € (brutto)		
KG 100	Grundstück	- €
KG 200	Herr.+Erschl.	- €
KG 300	BauK Hochb.	690.211 €
KG 400	BauK TGA	192.065 €
KG 500	Aussenanl.	111.503 €
KG 600	Ausst./ Kunst	- €
KG 700	BauNKosten	199.000 €
Summe		1.192.779 €
KG 710	Aktiviert. Eigenl.	68.541 €
KG 800	Bauindex (Prognose)	290.183 €
Summe KG 100-800		1.551.503 €

Etatisierung FB45

KG 500	Ausstattung Außenanlagen	115.000 €
KG 600	Lose Einrichtung	250.000 €
Summe		365.000 €

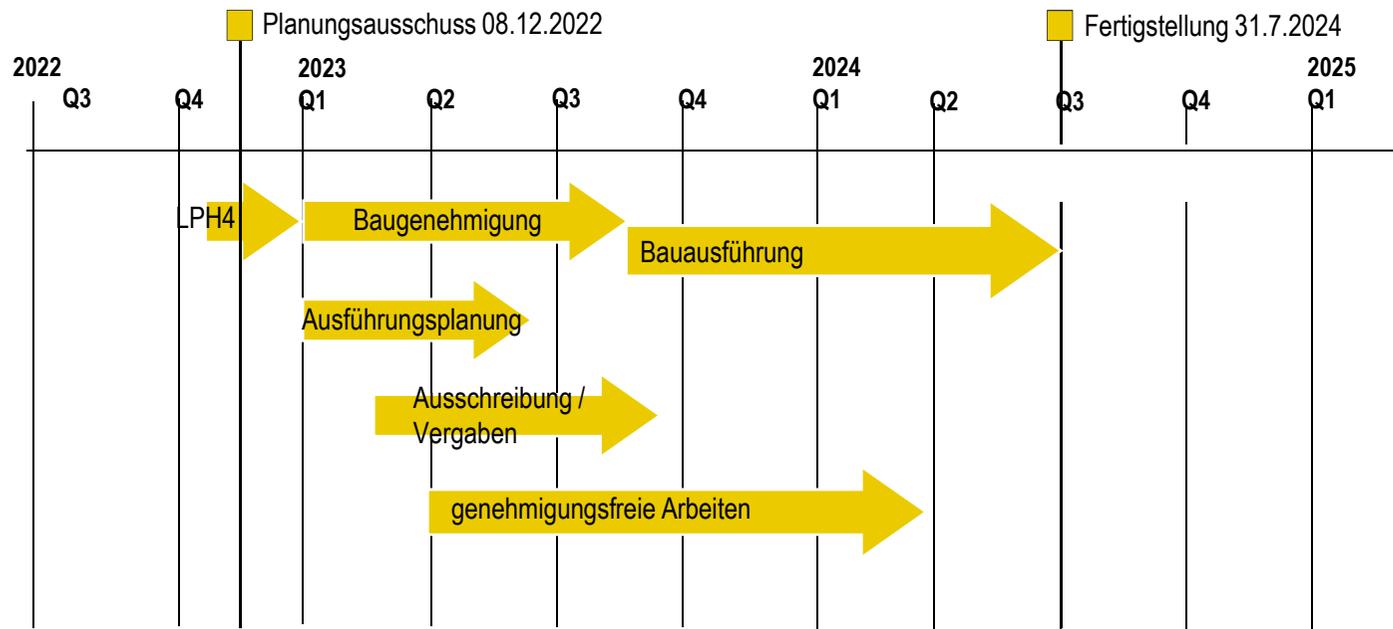
Gesamtsumme € (brutto) *rd	1.917.000 €
-----------------------------------	--------------------

Kosten-Varianz *rd	150.000 €
Risiken (gem. FIN MIN NRW pauschal 5%)	50.000 €

Gemeinschaftsgrundschule Malmedyerstraße Aachen - Burtscheid

Umzug der Hauptschule zu Grundschule + OGS (Nachmittagsbetreuung)

Terminplanung



Ausblick Termine

Voraussichtlicher Baubeginn:	Beginn 3. Quartal 2023
Ausführungszeit:	ca. 12 Monate
Voraussichtliche Fertigstellung:	Beginn 3. Quartal 2024 (Umzug in den Sommerferien)
Risiko:	Bearbeitungszeit Baugenehmigung

Gemeinschaftsgrundschule Malmedyerstraße Aachen - Burtscheid

Umzug der Hauptschule zu Grundschule + OGS (Nachmittagsbetreuung)

Planungsteam

Projektleitung Stadt Aachen:	Gebäudemanagement Stadt Aachen - E 26
Objektplanung / Architekt:	knapp & knapp architekten
Fachplanung HLS:	TGA +
Fachplanung ELT:	TGA +
Fachplanung Freianlagen:	knapp & knapp architekten
Tragwerk:	Ing.- Büro Mentenich
Prüfstatik:	
Vermesser:	Vermessungsamt Stadt Aachen
SV Brandschutz:	BFT- Cognos
Bodengutachter:	Kramm Ingenieure
Bauphysik/ Wärmeschutz	ifas-Ingenieure

Gemeinschaftsgrundschule Malmedyerstraße Aachen - Burtscheid

Umzug der Hauptschule zu Grundschule + OGS (Nachmittagsbetreuung)



Danke für Ihre Aufmerksamkeit