

Vorlage		
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement Beteiligte Dienststelle/n: Aachener Stadtbetrieb Bauverwaltung Finanzsteuerung Jugend Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Umwelt		Vorlage-Nr: E 26/0030/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 30.08.2010 Verfasser:
Erweiterungsneubau des Gymnasiums St. Leonhard mit Mensa und Fachklassen, sowie Gestaltung des öffentlichen Platzes und Umlegung der Prinzenhofstraße - Entwurfsplanung und Kostenberechnung -		
Beratungsfolge:		TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz
23.09.2010	SchA	Anhörung/Empfehlung
29.09.2010	B 0	Anhörung/Empfehlung
30.09.2010	PLA	Entscheidung
28.10.2010	MA	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Schulausschuss nimmt die vertiefte Entwurfsplanung und die Kostenberechnung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, vorbehaltlich der Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Mitte, den Baubeschluss für das Gebäude zu fassen.
2. Die Bezirksvertretung Aachen - Mitte nimmt die vertiefte Entwurfsplanung und die Kostenberechnung zur Kenntnis und empfiehlt dem Mobilitätsausschuss, den Baubeschluss für den Platz und die Umlegung der Prinzenhofstraße zu treffen und dem Planungsausschuss, den Baubeschluss für das Gebäude zu fassen.
3. Der Planungsausschuss fasst aufgrund der vertieften Entwurfplanung und der Kostenberechnung den Baubeschluss für das Gebäude.
4. Der Mobilitätsausschuss fasst aufgrund der vertieften Entwurfsplanung und der Kostenberechnung den Baubeschluss für den Platz und die Umlegung der Prinzenhofstraße. Der Beschluss erfolgt vorbehaltlich der Bewilligung der Städtebaufördermittel durch den Zuschussgeber.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Sachverhalt

Maßnahme:

Investitionskosten

- _____ €
- a. Im Haushalt? ja/nein _____ €
- b. Maßnahme über 150 T€: Liegt eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vor? ja/nein _____
- c. Wenn bei **a.** nein: Deckung?
Maßnahme: _____ €
- d. Zuschüsse _____ €

Folgekosten

Aufwand

- Personalkosten _____ €
- Sachkosten _____ €
- Abschreibung _____ €
- a. Im Haushalt? ja/nein _____ €
- b. Wenn bei **a.** nein: Deckung?
Maßnahme: _____ €
- c. Zuschüsse _____ €

Konsumtiv

- a. Im Haushalt? ja/nein _____ €
- b. Konsolidierung? ja/nein _____ €
- c. Personalkosten _____ €
- d. Sachkosten _____ €
- e. Wenn bei **a.** nein: Deckung?
Maßnahme _____ €
- f. Dauer _____ Jahre
- g. Zuschüsse _____ €

Erläuterungen:

Anlass:

Die Stadt Aachen beabsichtigt, das im Stadtkern gelegene Gymnasium St. Leonhard mit einer Erweiterung des historischen Schulgebäudes aus dem Ende des 19. Jahrhunderts für einen Ganztagsbetrieb herzurichten. Damit verbunden ist die Einrichtung einer Mittagsverpflegung, die Herstellung von zusätzlichen Räumlichkeiten für den gebundenen Ganztagsbetrieb sowie die Herrichtung naturwissenschaftlicher Räume des Fachs Physik einschließlich Sammlung und Vorbereitung.

Die Erweiterung soll auf dem Gelände des städtischen Brot-Schneider-Parkplatzes an der Jesuitenstraße / Prinzenhofstraße errichtet werden. Unmittelbar am Platz liegen zwei bedeutende Baudenkmäler: das Gymnasium St. Leonhard (1888-1891) und die Kirche des ehemaligen Klosters St. Michael (Fassade 1891).

Es handelt sich bei diesem innerstädtischen Platz derzeit um einen ungeordneten Ort ohne Aufenthaltsqualität, der mit der Mindernutzung Parken belegt ist. Durch einen im Wettbewerb entwickelten Neubau des Mensagebäudes sollte der Platz neu gefasst, umgestaltet und aufgewertet werden.

Aufgrund der sensiblen Fragestellung zur Architektur und Freiraumgestaltung im historischen Kontext wurde im Jahr 2009 ein Realisierungswettbewerb ausgelobt, der neben dem benötigten Erweiterungsbau für die Schule die städtebauliche Aufwertung und Neugestaltung des Freiraums und der Verkehrsfläche zur Aufgabe hatte.

Die derzeitige Verkehrsführung sollte mit Rücksichtnahme auf eine hochwertige Platzgestaltung verändert, der Bereich zwischen Schule und Neubau autofrei in die Platzfläche einbezogen und die heutige Prinzenhofstraße zu diesem Zweck auf die Süd- und Ostseite verlegt sowie als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden.

Mit der Neugestaltung des Platzes und dem Erweiterungsbau für St. Leonhard bestand nun die Chance, die Kirche „sichtbar“ zu machen und einen neuen öffentlichen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Geschichte des Ortes:

An der Stelle des heutigen Gymnasiums stand der so genannte „Prinzenhof“, dem die heutige Prinzenhofstraße ihren Namen zu verdanken hat. Erstmals erwähnt ist, dass auf dem Grundstück 1659 ein Graf Arnold Huyn von Galeen und Amstracht einen stattlichen Wohnsitz erbaute. Das Hauptgebäude stand giebelständig zur Jesuitenstraße und erstreckte sich auf einer Länge von 38 m bis zur alten Stadtmauer am Alexianergraben. Es handelte sich hierbei um ein zweigeschossiges Gebäude mit Orientierung seiner Hauptfassade gen Osten.

Der Besitz wechselte im 18. Jahrhundert über in den Besitz des Prinzen von Ligny, woraus der Name „Prinzenhof“ für das Anwesen mit dem davor liegenden Platz resultierte (siehe auch Stadtplan aus dem 18. Jahrhundert).

Für das zwischen 1888 und 1891 erbaute Realgymnasium (heutige Schule) wurde das historische Gebäude abgebrochen.

Die Prinzenhofstraße erinnert mit ihrem Namen noch heute an die Geschichte des Ortes und soll auch weiterhin trotz ihres neuen Verlaufs den Namen beibehalten.

Wie aus dem Stadtplan des 18. Jahrhunderts außerdem zu erkennen ist, befand sich an der Stelle des heutigen Parkplatzes ein weiteres Gebäude: die Hofanlage des Grafen von Goldstein aus dem 17. Jahrhundert. 1720 wurde gar eine Treppenanlage nach den Plänen von Mefferdatis im Hof errichtet. Leider wurde das Gebäude im 2. Weltkrieg zerstört und nicht wieder aufgebaut.

Der Platz in seiner heutigen Form stammt aus den Jahren nach dem 2. Weltkrieg.

Wettbewerb:

Der Schulausschuss der Stadt Aachen hat in seiner Sitzung vom 23.10.2008 beschlossen, das Gymnasium St. Leonhard zum Schuljahr 2010/11 für den gebundenen Ganztagsunterricht anzumelden.

Bauliche Konsequenz dieses Beschlusses ist die Errichtung einer Mensa mit dem entsprechenden Nebenraumprogramm.

Darüber hinaus sollte auf der insgesamt 3.300 Quadratmeter großen, innerstädtischen Fläche ein belebter Stadtplatz entstehen, der zum Verweilen mitten im Zentrum von Aachen einlädt. Das Raumprogramm des Schulerweiterungsbaus umfasst insgesamt ca. 800 qm Nutzfläche, die zu beplanende Freifläche beläuft sich auf ca. 2.800 qm.

Hierzu wurde in der Sitzung des Planungsausschusses vom 28.05.2009 die Verwaltung mit der Auslobung eines begrenzt offenen, einstufigen Realisierungswettbewerbes beauftragt.

Für den Wettbewerb wurde dazu eine Arbeitsgemeinschaft aus Architekten und Landschaftsarchitekten gesucht, die Leistungen zur Objektplanung und Freianlagen gem. HOAI Teil II erbringt.

Diese wurde am 6. November 2009 vom Preisgericht aus 25 Beiträgen ausgewählt. Die Planerkooperation der Büros „pbs architekten gerlach krings böning“ (Aachen) und „GTL Gnüchtel Triebswetter Landschaftsarchitekten“ (Düsseldorf) stellte dabei den Siegerentwurf.

Die Verwaltung wurde durch den Beschluss des Planungsausschusses vom 03.12.2009 damit beauftragt, die Planung und die Realisierung des vorgestellten Entwurfes zügig voranzutreiben.

Die Planung der Preisträger konnte in die Entwurfsplanung umgesetzt werden, ohne dass Abstriche an der hohen gestalterischen und technischen Qualität notwendig wurden. Auf die Ausführungen des Preisgerichtes und zum PLA 03.12.2009 wird verwiesen.

Das geplante Gebäude wird nach dem „Aachener Standard“ errichtet, was bedeutet, dass das Gebäude einen Primärenergiebedarf von 20 kWh / qm nicht überschreitet.

Die Fassade des Gebäudes zum Platz hin ist geprägt durch die Spiegelung der Kirche St. Michael. Die seitlichen Fassaden gen Osten und Westen werden im Gegensatz zu den zumeist verglasten Flächen der anderen Seiten von Fassadenplatten aus Sichtbeton dominiert.

Die durch die Verschiebung der oberen beiden Geschosse des Gebäudes zum Erdgeschoss entstehende Kante wird in der Freiraumgestaltung durch Grün- und Stahlbetonelemente in gleicher Höhe und Materialität aufgenommen. Hier entsteht durch markante Rank- und Mauerelemente („Grüne Wand“ - „Steinerne Wand“) ein Filter zur neuen Prinzenhofstraße.

Durch die visuelle Trennung zu den östlich gelegenen Garagen und Einfahrten in Verbindung mit der dreiseitigen Bebauung durch Gymnasium, Kirche, Neubau und den neuen Rank- und Mauerelementen wird ein innerstädtischer Platzraum mit hoher Aufenthaltsqualität und eine Vermittlung zwischen Architektur und Landschaftsplanung geschaffen.

Heute gibt es im Süden des Planungsgebiets einen Geländesprung von rund einem Meter von der bestehenden Prinzenhofstraße entlang des Schulgebäudes hin zu den Einfahrten und Garagen der südlichen Wohnbebauung, der mit einer Treppe überwunden wird. Die Auseinandersetzung mit der Topografie im gesamten Planungsbereich war somit insbesondere in Hinsicht auf die neue Verkehrsführung, das Niveau des Platzes in Verbindung mit dem Neubau und den möglichen archäologischen Funden ein wichtiger Bestandteil der Planung. Die Eingriffstiefe in den Boden sollte aufgrund möglicher mittelalterlicher Funde so gering wie möglich gehalten werden.

Der Entwurfsverfasser passt das Niveau des Platzes der Höhe des Eingangs zum alten Gymnasium und dem Verlauf der Jesuitenstraße an und bildet eine weitestgehend ebene Platzfläche bis hin zum neuen Mensagebäude im Süden aus.

Im Osten des Platzes wird der Ausgleich der Topografie aus dem angehobenen Platzniveau und dem Verlauf der Fahrbahn in Abhängigkeit zu den bestehenden Höhen der Einfahrten und Garagen durch Treppenstufen zwischen den Rank- und Mauerelementen überwunden. Die Treppe im Süden wird erneuert, bleibt jedoch wie bisher bestehen.

Das Projekt wurde mit der Kommission „Barrierefreies Bauen“ abgestimmt und das Leitsystem in die Planung eingearbeitet. Alle Bereiche können barrierefrei erschlossen werden. So sind auf dem

Platzbereich entsprechende Leitstreifen (Basaltkleinsteinpflaster) sowie Aufmerksamkeitsfelder mit Betonrippenplatten und Betonrippenplatten in Bereichen von Überwegen geplant.

Die Belagsgestaltung des Platzbereichs erfolgt über großformatige Platten im Reihenverband aus Betonstein mit Granitvorsatz. Die leicht bläuliche Farbgebung greift die Blausteinfassade der Kirche St. Michael auf.

Die Fahrbahn der neuen Prinzenhofstraße wird als Asphaltfläche ausgebildet. Der gesamte Planungsbereich wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt. Entsprechend existiert in diesem Bereich ein umfassendes Parkverbot, das reine Be- und Entladen ist im Bereich der Garagen und Zufahrten im Osten und Süden möglich.

Ein besonderes Gestaltungselement auf der steinernen Platzfläche stellen sieben purpurrote Throne aus Betonwerkstein dar, die um den größten Baum des Platzes gruppiert werden. Gleich einer pausierenden Schülergruppe versammelt unter der Esche nehmen diese Bezug zu Karl dem Großen auf, welcher maßgeblich die Bildungs- und Sprachreform initiiert hat, was wiederum einen Bezug zur bilingualen Schulform des Gymnasiums herstellt.

Kammartig anschließend an die Rank- und Mauerelemente der östlichen Platzkante bieten Bänke aus Beton mit Sitzauflagen aus Holz Sitzgelegenheiten unter den verstreuten Solitäräumen.

Neben einer dekorativen Beleuchtung mit einer Lichtpunkthöhe von 6,50 m in der Verkehrsfläche und 4,50 m im Platzbereich gibt es darüber hinaus eine Betonung der Mauerelemente und der Esche mit Bodenstrahlern. Durch das vorliegende Beleuchtungskonzept sollen Angsträume vermieden und ebenfalls bei Dunkelheit die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes gewährleistet werden.

Die Schulkonferenz wurde durch den Schulleiter, Herrn Dick, auf Basis einer Informationsveranstaltung vom 10.06.2010 über das Vorhaben und den Entwurf informiert.

Die Bürger wurden am 06.07.2010 über das Vorhaben und den Entwurf im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung informiert. Eine entsprechende Niederschrift dieser Veranstaltung befindet sich in der Anlage der Vorlage.

Mit der vorliegenden Entwurfsplanung wird das zentrale Planungsziel, hier einen sensibel gegliederten, öffentlich nutzbaren Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität in Verbindung mit dem Bau eines modernen an den Ganztagsbetrieb angepassten Schulgebäudes zu etablieren, erreicht.

Baukosten nach Kostenberechnung (DIN 276):

Im Wettbewerb wurde für die Erweiterung des Gymnasiums St. Leonhard eine Budgetvorgabe für die KGR 300 (Bauwerk - Baukonstruktion), 400 (Bauwerk - technische Anlagen) und 700 (Baunebenkosten) von 3.100.00,00 € vorgegeben.

Die Kosten für die Beköstigung und den „Gesicherten Ganztagesbetrieb“ wurden anhand der Baukostenindexe (BKI) ermittelt, die für die Fachklassen pauschal von FB 45 angesetzt.

Trotz Nutzung aller vertretbarer Einsparpotenziale schließt die Kostenberechnung um rund 490.000 € höher als die zum Wettbewerb ermittelten Kosten.

Dies begründet sich unter anderem wie folgt:

- Die Kostengruppe 200 (Herrichten und Erschließen des Baugrundstücks) sind grundstücksbedingt sehr unterschiedlich und deshalb nicht über BKI zu erfassen. Sie schließen in der Kostenberechnung mit 75.803,00 € ab. In dieser Summe sind unter anderem die Kosten für archäologische Maßnahmen während der Bauausführung enthalten.

- Im Rahmen der Planung wurde ein Bodengutachten erstellt. Es wurde festgestellt, dass zum Teil erst in bis zu 12 m Tiefe tragfähiger Boden anzutreffen ist. Hieraus resultierte eine Tiefgründung, welche Kosten in Höhe von 92.820,00 € verursacht, die nicht erfasst waren.

- Der Marktpreis für Stahl stieg vom Zeitpunkt des Wettbewerbs bis Juni 2010 von 800,- € / t auf 1.150,- € / t.

Hieraus werden sich Mehrkosten in Höhe von 60.392,50 € ergeben.

- Für die entwurfsspezifischen Kosten wie die Erstellung eines Durchganges zum Bestandsgebäude waren die Mittel im Etat von 3,1 Mio € nicht enthalten. Diese Kosten belaufen sich auf 38.567,90 €

Insgesamt schließt die Kostenberechnung für das Gebäude mit 3.558.120,57 € ab. Dies bedeutet gegenüber dem Haushaltsansatz Zusatzkosten in Höhe von 488.120,57 €. Die Zusatzausgaben können im Wirtschaftsplan der E 26 aus nicht verausgabten Mitteln der Baumaßnahme Erweiterung Schule Rödgerbach gedeckt werden. Diese Minderausgaben im Wirtschaftsplan des E 26 können satzungsgemäß mit Zustimmung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement zur Deckung von Mehrausgaben verwendet werden (§15, Nr.4 b der Betriebssatzung).

Eine entsprechende Dringlichkeitsentscheidung zu dieser Mittelverlagerung wurde am 30.08.2010 herbeigeführt und dem Betriebsausschuss des Gebäudemanagements zur Ausschusssitzung am 28.09.2010 zur Genehmigung vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Gebäude:

1. Investitionskosten:

3.558.120,57 €

Die Maßnahme wird über das 1000-Schulen-Programm mit 100.000,00 € durch das Land NRW gefördert.

2. Folgekostenberechnung:

Abschreibung Afa	72.000,00 €
Bauunterhalt (1,2% der Wiederherstellungskosten)	42.697,81 €
Betriebskosten	20.000,00 €
jährliche Folgekosten:	134.697,81 €

3. Einplanung im Wirtschaftsplan:

Für die Maßnahme war ein Budget in Höhe von 3.070.000,00 € vorgesehen. Die entstandenen Zusatzkosten in Höhe von 488.120,57 € werden durch Dringlichkeitsbeschluss und dessen Genehmigung durch den Betriebsausschuss für das Gebäudemanagement vom 28.09.2010 über Restmittel aus der Maßnahme Erweiterung Schule Rödgerbach gedeckt .

Platz und Straße:

1. Investitionskosten:

- nach vorliegender Kostenberechnung des Landschaftsarchitekten **785.486,41 €**
- Entsorgung der vorhandenen Teerschicht **ca.30.000.00 €**

Städtebauförderung:

Der Städtebauförderantrag für die Umgestaltungsmaßnahme wurde im Rahmen des Innenstadtkonzeptes der Bezirksregierung Köln kürzlich zugeleitet. Beantragt wurde ein Zuschuss in Höhe von 588.186,00 €.

Beitragsrechtliche Beurteilung:

Die Baumaßnahme stellt eine Verbesserung / Erneuerung im Sinne des § 8 Kommunalabgabengesetz NW (KAG NW) dar. Sie löst damit eine Beitragspflicht aus, so dass hierfür Anliegerbeiträge gemäß § 8 KAG NW zu erheben sind. Ca. 85.000,00 Beitragseinnahmen werden erwartet.

2. Folgekostenberechnung:

<u>Mehrbedarf jährliche Unterhaltskosten befestigte Flächen</u>	1.792,00 €
bisherige Unterhaltskosten:	3.388,00 €
zukünftige Unterhaltskosten:	5.180,00 €

Die Unterhaltskosten für die Grünpflege ändern sich durch die Neugestaltung nicht.

<u>Mehrbedarf der jährlichen Unterhaltskosten für die Straßen- und Platzbeleuchtung:</u>	2.068,45 €
bisherige Unterhaltskosten:	915,77 €
zukünftige Unterhaltskosten:	2.984,22 €

3. Einplanung Haushalt:

Für die Maßnahme sind im Produkt 12.01.01 unter PSP-Element 5-120102-000-03900-30-01, Kostenart 78520000, für 2010 Mittel in Höhe von 370.000,00 € vorgesehen und sollen für 2011 in Höhe von 460.000,00 € vorgesehen werden.

Anlage/n:

- Anlage 1: Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung
- Anlage 2: Planunterlagen Gebäude
- Anlage 3: Übersicht Kostenberechnung Gebäude-Platz-Einrichtung
- Anlage 4: Formblatt zur Ausschussvorlage mit finanziellen Auswirkungen Gebäude
- Anlage 5: Planunterlagen Freianlagen und Verkehrsanlagen
- Anlage 6: Kostenberechnung Freianlagen und Verkehrsanlagen
- Anlage 7: historischer Stadtplan aus dem 18.Jh.
- Anlage 8: Niederschrift zur Bürgerinformationsveranstaltung