

Vorlagennummer: FB 45/0617/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 26.07.2024

GGs Am Höfling; Ersatz des Pavillons (Therapieflächen, Büro Schulsozialarbeit und Mehrzweckraum)

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 45 - Fachbereich Kinder, Jugend und Schule
Beteiligte Dienststellen: FB 20 - Fachbereich Finanzsteuerung
E 26 - Gebäudemanagement
Verfasst von: FB 45/400.020
Ziele: keine Klimarelevanz

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
28.08.2024	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
29.08.2024	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Anhörung/Empfehlung
29.08.2024	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die **Bezirksvertretung Aachen-Mitte** nimmt die Entwurfsplanung sowie die Kostenberechnung zustimmend zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, die Planung in den Leistungsphasen 4 (Genehmigungsplanung), 5 (Ausführungsplanung) und 6 (Vorbereitung der Vergabe) fortzuführen.
2. Der **Ausschuss für Schule und Weiterbildung** nimmt die Entwurfsplanung sowie die Kostenberechnung zustimmend zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, die Planung in den Leistungsphasen 4 bis 6 fortzuführen.
3. Der **Planungsausschuss** nimmt die Entwurfsplanung sowie die Kostenberechnung zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Planung in den Leistungsphasen 4 bis 6 fortzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
	x		

1) 5-030101-900-00100-990-7, 78650000 (Bau OGS-Maßnahmen)

2) 5-030302-900-00100-990-5, 78650000 (Inklusion)

Investive Auswirkungen	Teilansatz 2024	Fortgeschrieben er Teilansatz 2024	Teilansatz 2025 ff.	Fortgeschrieben er Teilansatz 2025 ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamtbedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	244.447,04 ¹ 959.519,38 ²	244.447,04 ¹ 959.519,38 ²	0	742.520,00	1.211.480	1.954.000
Ergebnis	-1.203.966,42	-1.203.966,42	0	-742.520,00	-1.211.480	-1.954.000
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		-742.520,00			
	Deckung ist gegeben		keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Folge-kosten (alt)	Folge-kosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

In den Gesamtkosten in Höhe von 1.954.000 € (inkl. Varianz und Risiko, ohne Betriebsausstattung) sind bereits ausgezahlte 7.513,58 € Planungsmittel enthalten. Von den verbleibenden Kosten in Höhe von 1.946.486,42 € sind bereits 1.203.966,42 € haushälterisch aus Ermächtigungsübertragungen hinterlegt. Die darüber hinaus gehende investive Mittelbereitstellung in Höhe von 742.520,00 € in 2026 muss mit der Haushaltsplanung 2025 ff. erfolgen.

Klimarelevanz:**Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung** (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine **Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen** erfolgt:

- vollständig
 überwiegend (50% - 99%)
 teilweise (1% - 49%)
 nicht
 nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Ausgangslage:

Der Schulausschuss hat in seiner Sitzung am 20.08.2020 den Bedarf anerkannt, an der GGS Am Höfling einen Therapieraum und ein Büro für Schulsozialarbeit einzurichten. Es wurde ebenso der Bedarf anerkannt, einen der beiden Mehrzweckräume des abgängigen Pavillons zu ersetzen. Die Verwaltung wurde beauftragt, eine Entwurfsplanung (Leistungsphase 0) für einen Anbau an das bestehende OGS-Gebäude zu erstellen, in dem der festgestellte Raumbedarf sichergestellt wird.

Die Planung des vorgesehenen Anbaus an das OGS-Gebäude konnte wegen drohender Verschattung des Bestandsgebäudes und vorhandenem Baumbestand nicht an die Raumgrößen der Flächenraumorientierung angepasst werden. Daher wurde als Alternative der Ersatz des abgängigen Pavillons durch einen eingeschossigen Neubau an gleicher Stelle geprüft und für sinnvoll erachtet.

Der Ausschuss für Schule und Weiterbildung hat in seiner Sitzung am 22.09.2022 die Verwaltung beauftragt, hierfür die Fortschreibung der Planung in den Leistungsphasen 1 bis 3 einschließlich der Kostenberechnung vorzunehmen.

2. Bauliche Maßnahme:

Das Gebäudemanagement hat nach erfolgter Ausschreibung das Architekturbüro Knapp & Knapp, Aachen, mit der Fortführung der Planung an der GGS Am Höfling beauftragt.

Im Zuge der weiteren Untersuchungen wurde festgestellt, dass der Ersatz des Pavillons an der vorgesehenen Stelle zwar umsetzbar ist, jedoch einige notwendige Anpassungen vorzunehmen sind.

Die Bestandsfundamente sind nicht tragfähig, so dass die Gründung erneuert werden muss. Der Baukörper wird etwas größer als der bisherige Pavillon, die Feuerwehrezufahrt und der Kronentraufbereich der vorhandenen Esche begrenzen hierbei den Umriss.

In dem neuen Pavillon werden ausreichende Flächen für Logopädie und Bewegungstherapie, Büro für Schulsozialarbeit, Mehrzweckraum, Hausanschlussraum für Wärmepumpe, ein barrierefreies WC und einen Nebenraum geschaffen. Der Zugang zum Pavillon und die Bewegungsflächen sind rollstuhlgerecht. An dem Pavillon soll zudem ein Bereich für Außenspielgeräte angegliedert werden.

Der Bau wird in elementierter Holzbauweise gefertigt, was nachhaltig ist und eine kürzere Bauzeit ermöglicht. Es sollen zudem ökologische Materialien (Holzfasern, Lehm) verwendet werden, die ein gesundes Raumklima gewährleisten. Die Fassade greift optisch das vorhandene Schulgebäude auf, das Material Wellblech ist langlebig und pflegeleicht.

Die Planung wurde mit der Schule und der zu beteiligenden Stellen zur Einrichtung des Büros für Schulsozialarbeit abgestimmt.

3. Kostenberechnung:

Die Gesamtkosten inkl. Varianz, Risikokosten ohne Betriebsausstattung betragen 1.954.000 €. Hiervon sind Mittel in Höhe von 1.211.480 € haushälterisch hinterlegt. Hierin enthalten sind Planungskosten in Höhe von 7.513,58 €, die von E 26 bereits abgerufen wurden. Die über die bereits bereitgestellten Mittel hinaus gehende investive Mittelbereitstellung in Höhe von 742.520,00 € muss mit der Haushaltsplanung 2025 ff. erfolgen.

Die Details zur Betriebsausstattung der Räume werden im weiteren Planungsprozess gemeinsam mit der Schule und therapeutischen Praxen abgestimmt. Entsprechende Mittel werden gesondert im Haushalt eingestellt.

4. Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung spricht sich für die Durchführung der Maßnahme, wie dargestellt, aus. Sie empfiehlt die Planung in den Leistungsphasen 4 – 6 fortzuführen.

Anlage/n:

1 - Kostenberechnung PDF-A (öffentlich)

2 - Höfling Präsentation (öffentlich)

Kostenbeiblatt zu Kostenermittlung des E 26

Projekt:

GGs Am Höfling, Ersatzneubau Pavillon für Therapieräume

Kostendefinition	Kostenrahmen	Kostenschätzung	Kostenberechnung
	Bruttowerte in €		
Grundenwerbskosten	0	0	0
Basis-/Baukosten KG 200 - 500	0	1.068.700	1.238.000
Betriebsausstattung (beim Bedarfsträger)	0	27.000	27.000
Baunebenkosten KG 700	0	288.500	315.000
Baupreisindex (Projekte > 1 Mio. €)	0	76.946	78.000
Projektmanagementpauschale E 26	#DIV/0!	66.285	75.500
Projektbearbeitungspuschale E 26	#DIV/0!	0	0
Kostenvarianz	0	267.175	185.700
Risikokosten	0	53.435	61.800
Gesamt-Projektsumme gerundet	#DIV/0!	1.849.000	1.981.000
Gesamt-Projektsumme ohne Betriebsausstattung gerundet	#DIV/0!	1.822.000	1.954.000
Gesamtbaukosten (ohne Varianz, Risiko & Betriebsausstattung) gerundet	#DIV/0!	1.501.000	1.706.500

vorab bereit zu stellende Mittel für Voruntersuchungen Lph 0 >	0
vorab bereit zu stellende Planungsmittel Lph 1-3 HOAI >	0

Datum: 09.07.2024

					
Projektleitung	Teamlleitung	Abteilungsleitung	E 26/11	T BL	K BL Betriebsleitung

Folgekosten

Maßnahme: Städtische Gemeinschaftsgrundschule Am Höfling - Ersatzneubau Therapieräume

Investitionssumme: 1.954.000,00 € ohne Betriebsausstattung

Kostenmiete jährlich: 91.800,00 € p.a.

28,86 € p.a.BGF

38,76 € p.a. NGF

darin enthalten: Afa 32.600,00 €
Zinsen 34.200,00 €

Betriebskosten jährlich 6.500,00 ohne Indexierung

Vereinfachte Ermittlung gemäß Abstimmung FB 20

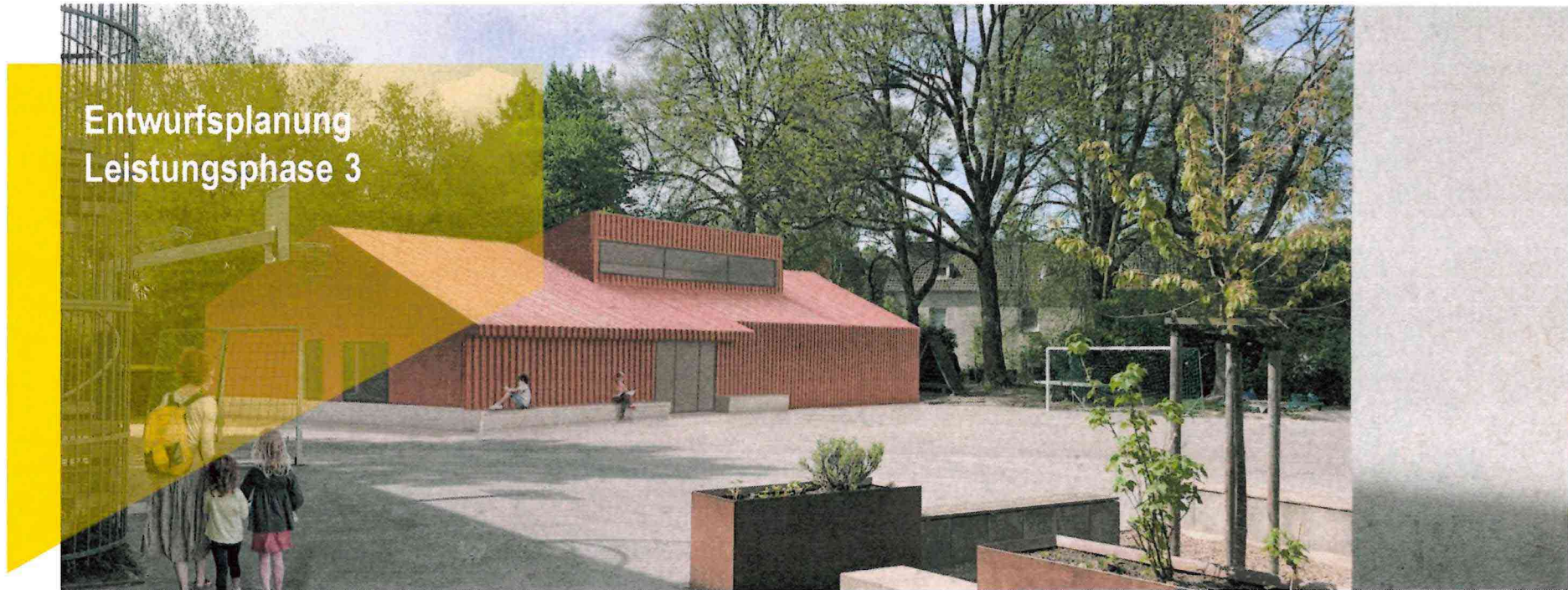
erstellt: E26/11

09. Jul 24

Ro.

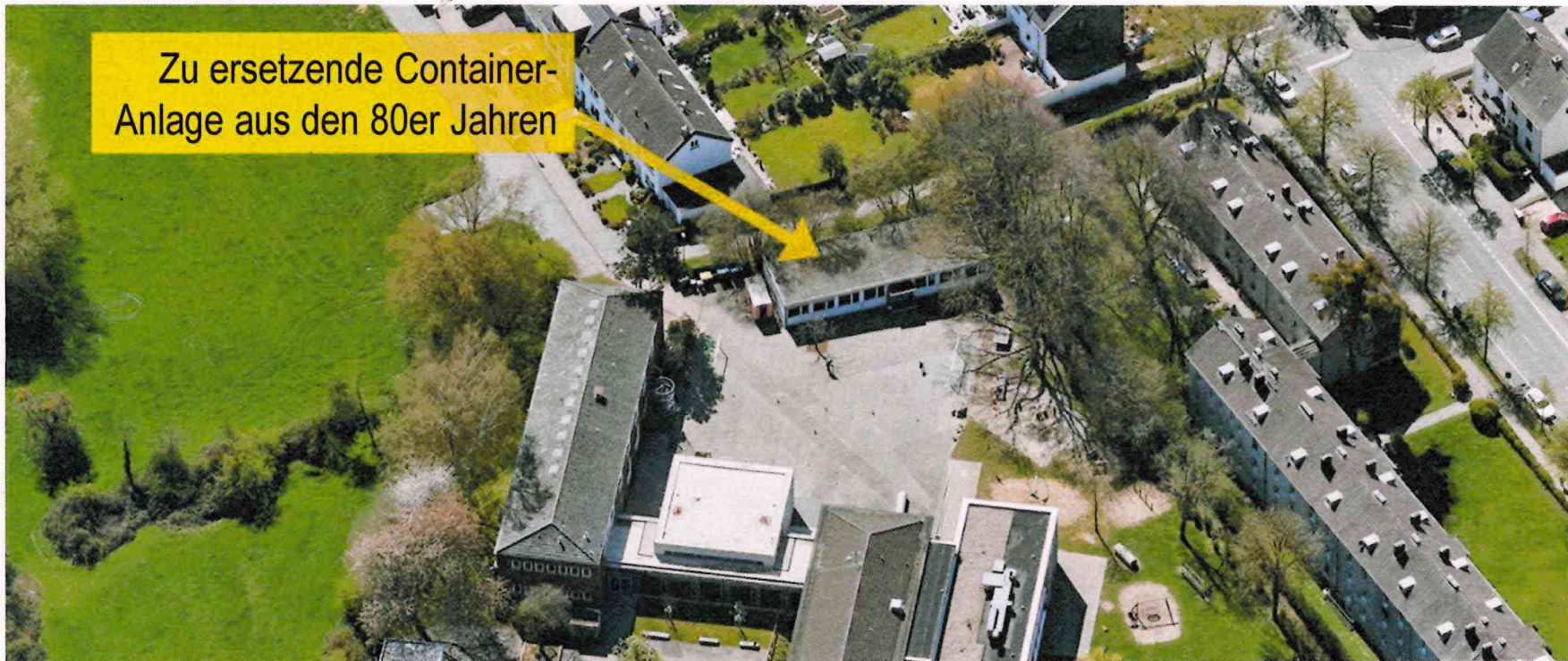
Gemeinschaftsgrundschule Am Höfling Aachen-Burtscheid

Ersatzneubau eines Pavillons für Therapieräume



Gemeinschaftsgrundschule Am Höfling in Aachen-Burtscheid

Ersatzneubau eines Pavillons für Therapieräume



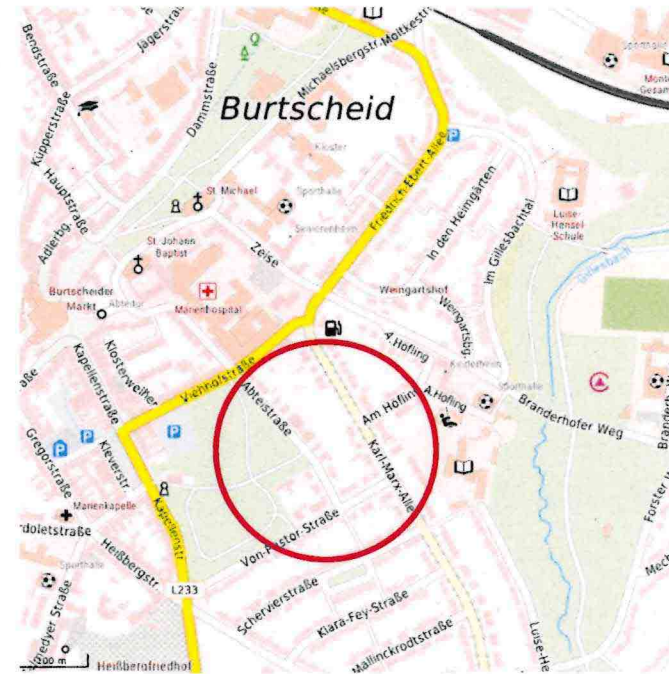
Zu ersetzende Container-Anlage aus den 80er Jahren

Gemeinschaftsgrundschule Am Höfling in Aachen-Burtscheid

Ersatzneubau eines Pavillons für Therapieräume



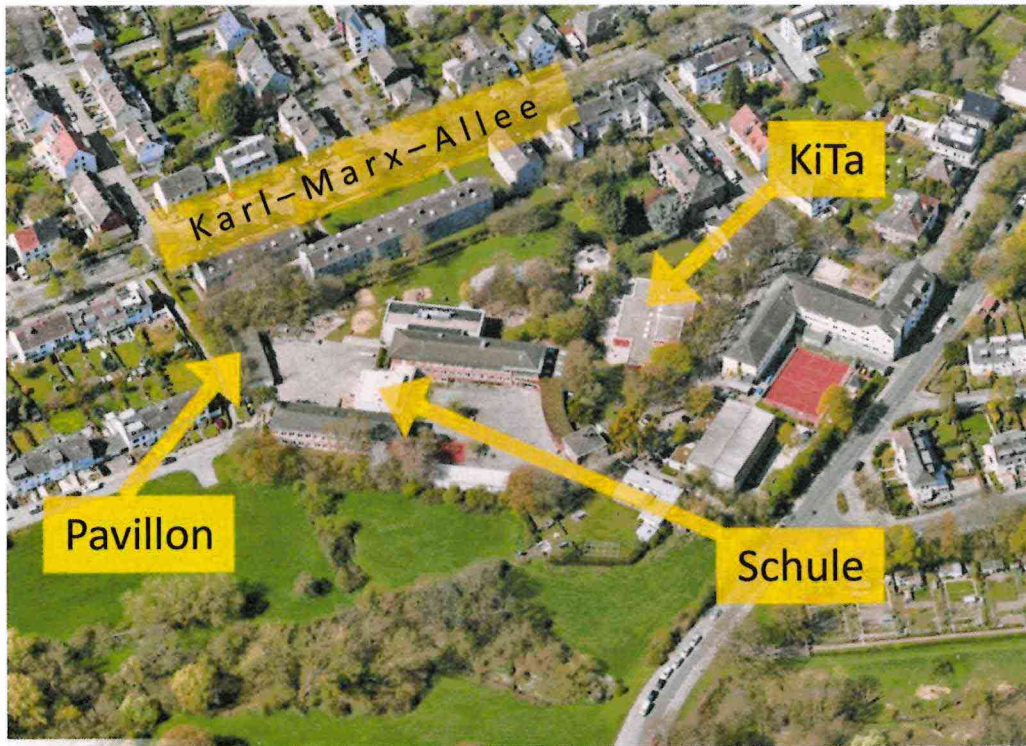
Lage in Aachen



Lage in Burtscheid

Gemeinschaftsgrundschule Am Höfling in Aachen-Burtscheid

Ersatzneubau eines Pavillons für Therapieräume



Luftbild mit Blick aus Osten

Gemeinschaftsgrundschule Am Höfling in Aachen-Burtscheid

Ersatzneubau eines Pavillons für Therapieräume



Die alte Containeranlage mit Eingang vom Schulhof aus gesehen.

Gemeinschaftsgrundschule Am Höfling in Aachen-Burtscheid

Ersatzneubau eines Pavillons für Therapieräume

Ergebnisse Grundlagenermittlung

- Bestandsfundamente nicht tragfähig.
- Kontur/Grundfläche der alten Containeranlage reichen für den neuen Entwurf nicht aus.
- Anbindung mit Medien und Versorgungsleitungen muss erneuert werden.

Gemeinschaftsgrundschule Am Höfling in Aachen-Burtscheid

Ersatzneubau eines Pavillons für Therapieräume

Konzeption

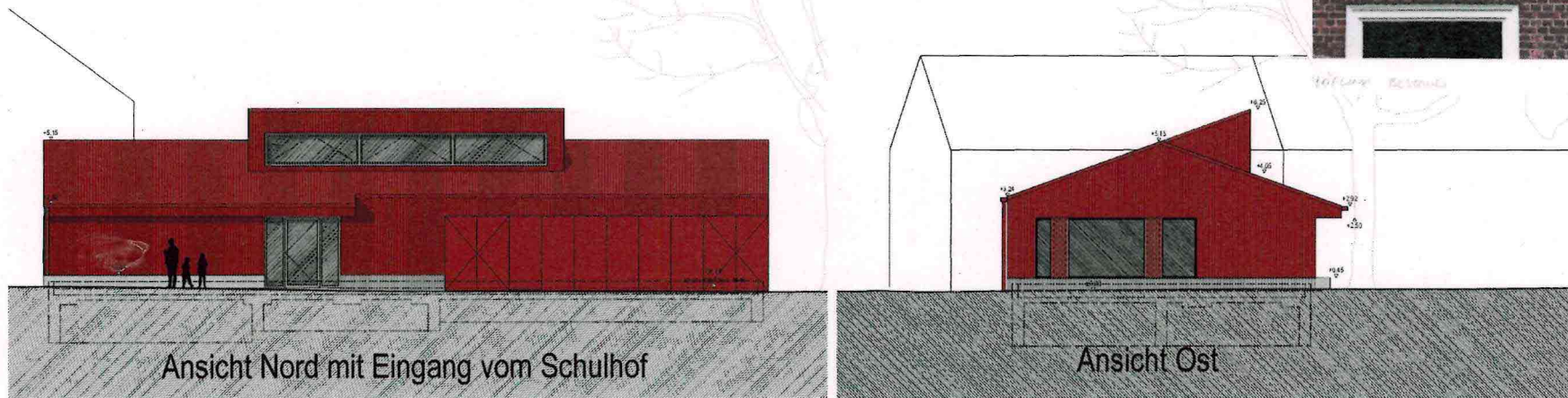
- Vorhandene 1,8m starke Aufschüttung nicht tragfähig, höherer Gründungsaufwand
- Das Umweltamt stimmt mit Auflagen zu.
- Grundfläche Neubau bedarfsbedingt vergrößert.
- Feuerwehrzufahrt und Kronentraufbereich begrenzen den Umriss.
- Eingriff in die Schulhoffläche durch neue Medientrasse erforderlich.
- Umbau im Bestandsgebäude für Medienversorgung erforderlich.

Gemeinschaftsgrundschule Am Höfling in Aachen-Burtscheid

Ersatzneubau eines Pavillons für Therapieräume

Der Entwurf nimmt mit Dachform und Farbe Gestaltungselemente des denkmalgeschützten Hauptgebäudes auf

Große Esche



Gemeinschaftsgrundschule Am Höfling in Aachen-Burtscheid

Ersatzneubau eines Pavillons für Therapieräume

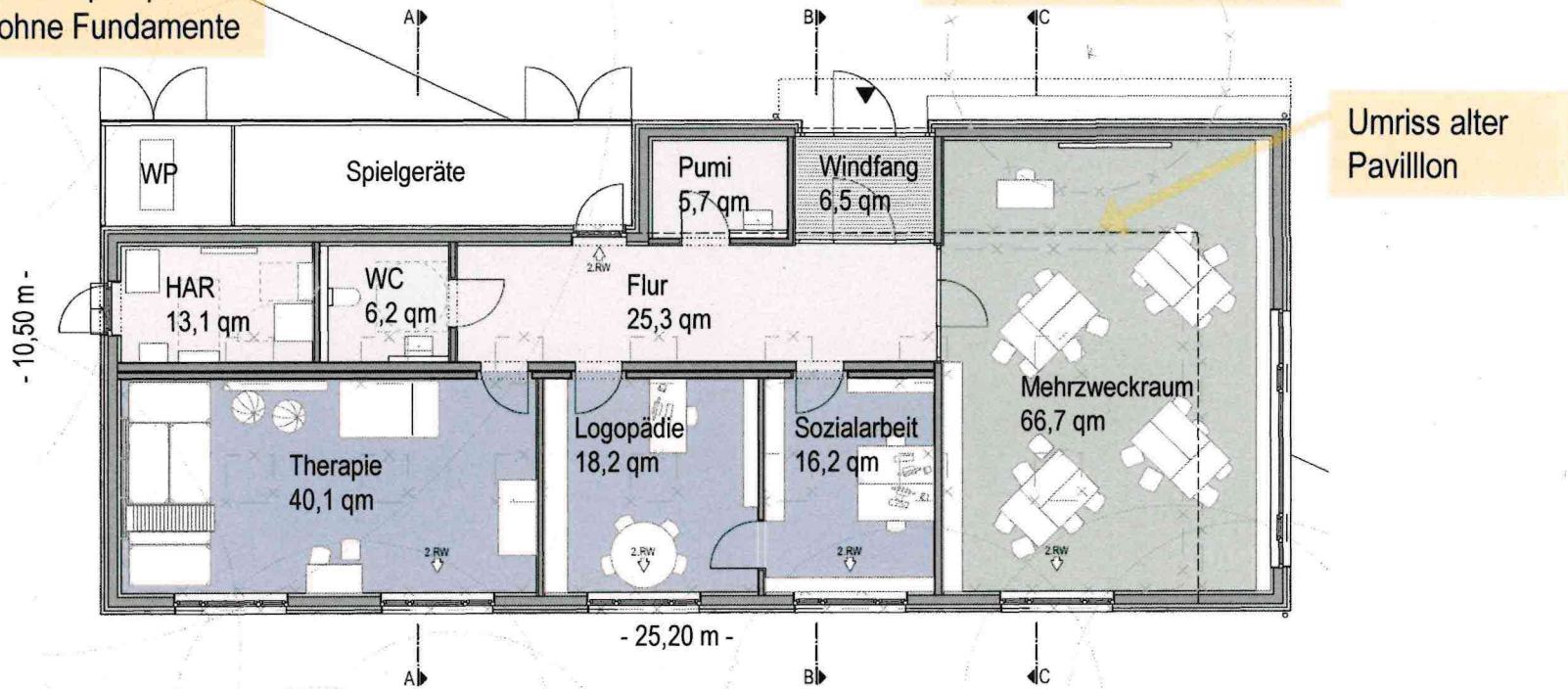


Gemeinschaftsgrundschule Am Höfling in Aachen-Burtscheid

Ersatzneubau eines Pavillons für Therapieräume

Bereich für Wärmepumpe und Spielgeräte ohne Fundamente

Mehrzweckraum zum Schulhof hin geschlossen



Therapieräume auf vom Schulhof abgewandter Seite

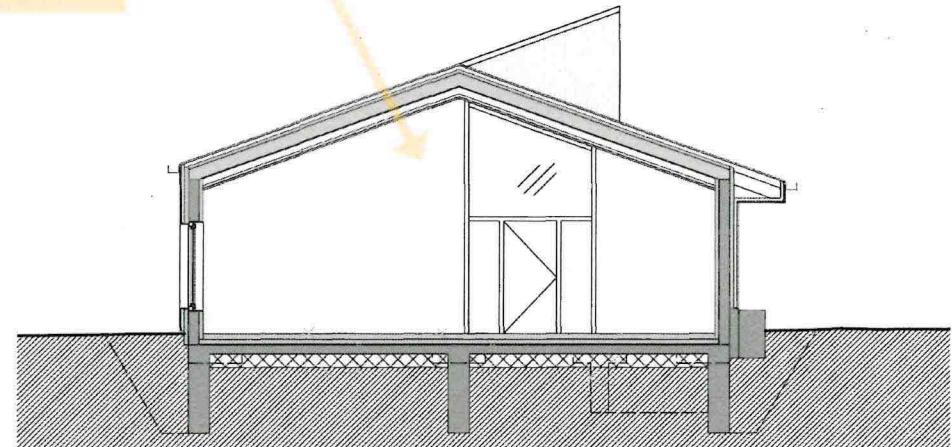
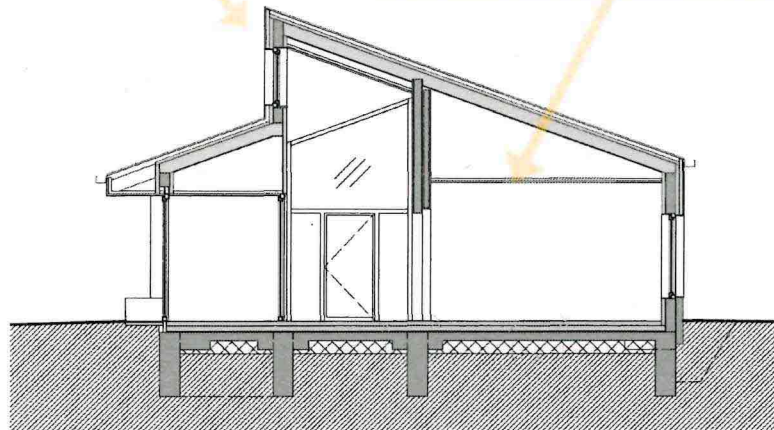
Gemeinschaftsgrundschule Am Höfling in Aachen-Burtscheid

Ersatzneubau eines Pavillons für Therapieräume

Tageslicht im Flur über Gaube

Kleine Räume mit abgehängter Decke

Mehrzweckraum und Therapieraum mit raumhaltigem Dach



Gemeinschaftsgrundschule Am Höfling in Aachen-Burtscheid

Ersatzneubau eines Pavillons für Therapieräume

Ergebnis

- Grundriss mit einfacher Struktur.
- Kronentraufbereich der Esche sinnvoll genutzt.
- Wärmepumpe vor Zugriff sicher.
- Fassade nimmt Elemente des Bestands auf.

Bruttogrundfläche	265qm
Nettogrundfläche	197qm

Mehrzweckraum	66,7qm
Sozialarbeit	16,2qm
Logopädie	20,6qm
Therapie	40,1qm
Windfang	6,5qm
Flur	25,3qm
HAR	10,1qm
WC	6,2qm
Putzmittel	5,7qm

Gemeinschaftsgrundschule Am Höfling in Aachen-Burtscheid

Ersatzneubau eines Pavillons für Therapieräume



Wände

Holzständer-Fertigteilewände
Lehmplatten, -spachtelung

Boden

Linoleum
indigo milk, matcha

Decke

Holzwolle-Akustikplatten
feine Wolle, natur

Innentüren Stahlzargen

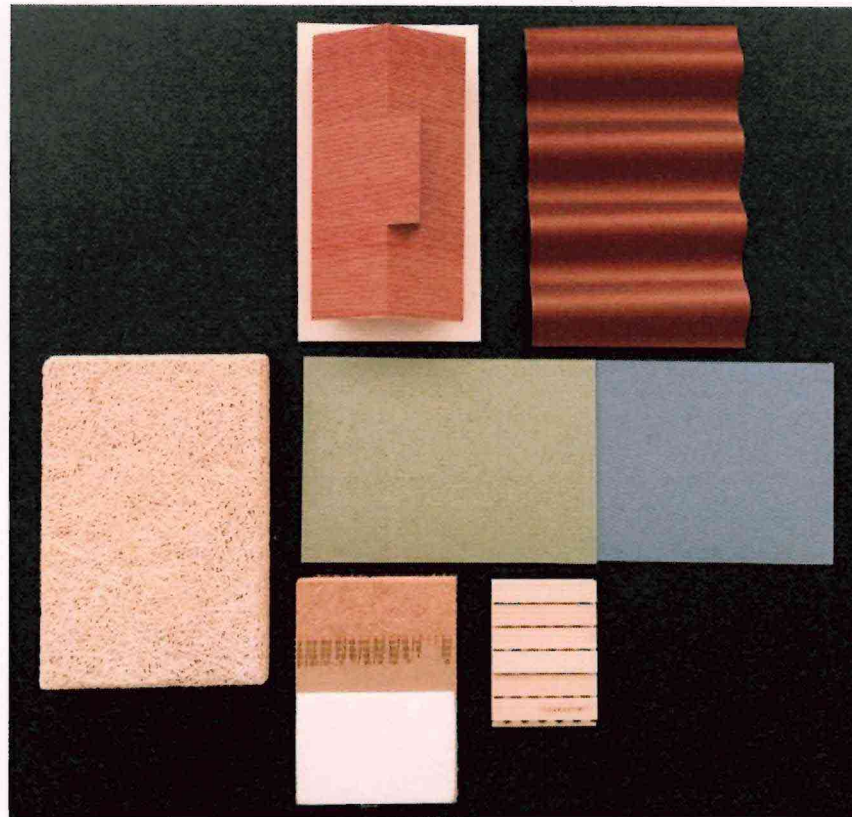
Sondertür Holzzarge

Gemeinschaftsgrundschule Am Höfling in Aachen-Burtscheid

Ersatzneubau eines Pavillons für Therapieräume



Höfling B201010



Wände

Holzständer-Fertigteilwände
Lehmplatten, -spachtelung

Boden

Linoleum
indigo milk, matcha

Decke

Holzwolle-Akustikplatten
feine Wolle, natur

Innentüren Stahlzargen

Sondertür Holzzarge

Gemeinschaftsgrundschule Am Höfling in Aachen-Burtscheid

Ersatzneubau eines Pavillons für Therapieräume

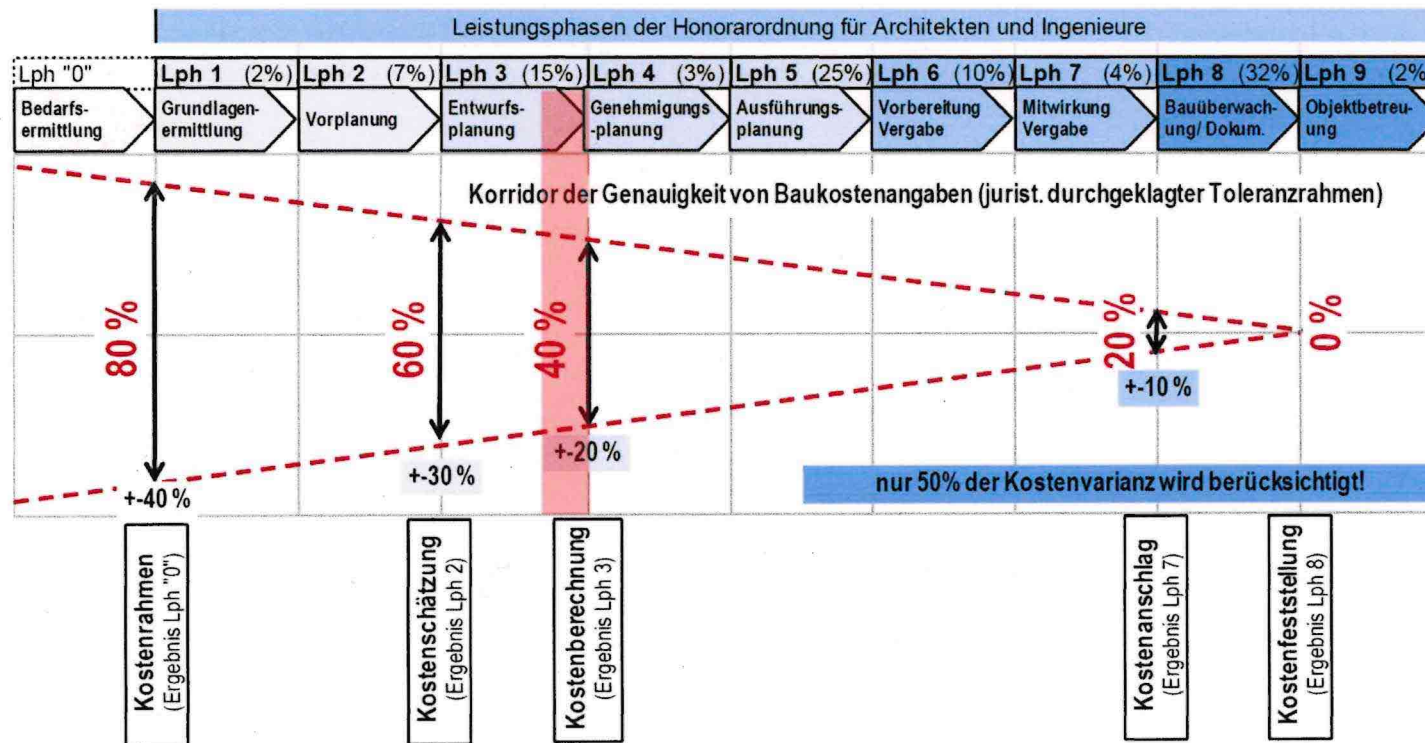
Besondere Merkmale und Vorteile

- Elementierter Holzbau: Vorgefertigte Wand- und Dachelemente, verkürzte Bauzeit.
- Holz als nachhaltiger Baustoff.
- Nachhaltige Lehmplatten statt Gipskarton. Lehmwand als Speichermasse.
- Langlebige Metallfassade.
- Durch Oberlicht heller freundlicher Flur.
- Durch neue Gründung keine Treppe, ebener Zugang für Rollstuhlfahrer*innen.
- Unterstellbereich für Spielgeräte.

Gemeinschaftsgrundschule Am Höfling in Aachen-Burtscheid

Ersatzneubau eines Pavillons für Therapieräume

Kostensicherheit durch Planungstiefe!



Gemeinschaftsgrundschule Am Höfling in Aachen-Burtscheid

Ersatzneubau eines Pavillons für Therapieräume

Kostenbetrachtung nach Kostengruppen. LPH3 Entwurfsplanung Kostenberechnung DIN 276; Juli 2024

		ca. brutto	
KG 100	Grundstück	-	
KG 200	Herrichten (inkl. Schadstoffbeseitigung & Abbruch)	104.000 €	
KG 300	Bauwerk Konstruktion	775.000 €	Bauwerkskosten KG 300 – 400:
KG 400	Bauwerk Technische Anlagen	327.000 €	1.106.000 €
KG 500	Außenanlagen	30.000 €	
Basiskosten KG 200 bis 500		1.236.000 €	
KG 610/690	Ausstattung (E26)	2000 €	
KG 700	Architekten und Ingenieure	315.000 €	
KG 710	Bauherrenleistungen E26	75.500 €	
KG 800	Finanzierungskosten und Baupreisindex	78.000 €	
Projektkosten		1.706.500 €	Mit Index und AE 5,5 %, OHNE Risiko und Varianz
Etatisierung bei FB 45			
KG 600		27.000 €	

Gemeinschaftsgrundschule Am Höfling in Aachen-Burtscheid

Ersatzneubau eines Pavillons für Therapieräume

Gesamtkosten, € (brutto)		
KG 100	Grundstück	- €
KG 200	Herrichten und Erschließen	104.000 €
KG 300 *	Baukosten Hochbau	777.000 €
KG 400	Baukosten TGA	327.000 €
KG 500	Aussenanlagen	30.000 €
KG 700	Baunebenkosten (NK)	315.000 €
KG 710	Aktivierte Eigenleistungen	75.500 €
KG 800	Baukostenindex (Prognose)	78.000 €
Gesamtkosten KG 100-700, € (brutto)		1.628.500 €
Gesamtkosten KG 100-800, € (brutto)		1.706.500 €

Varianz und Risiko

KG 800	Varianz (20%)	185.700 €
KG 800	Risiko	61.800 €
Gesamtkosten inkl. Varianz/Risiko, Index € (brutto)		1.954.000 €

Ausstattung FB45

KG 600	Nutzerspezifische Ausstatt.	27.000 €
Summe Etatisierung FB 45		27.000 €

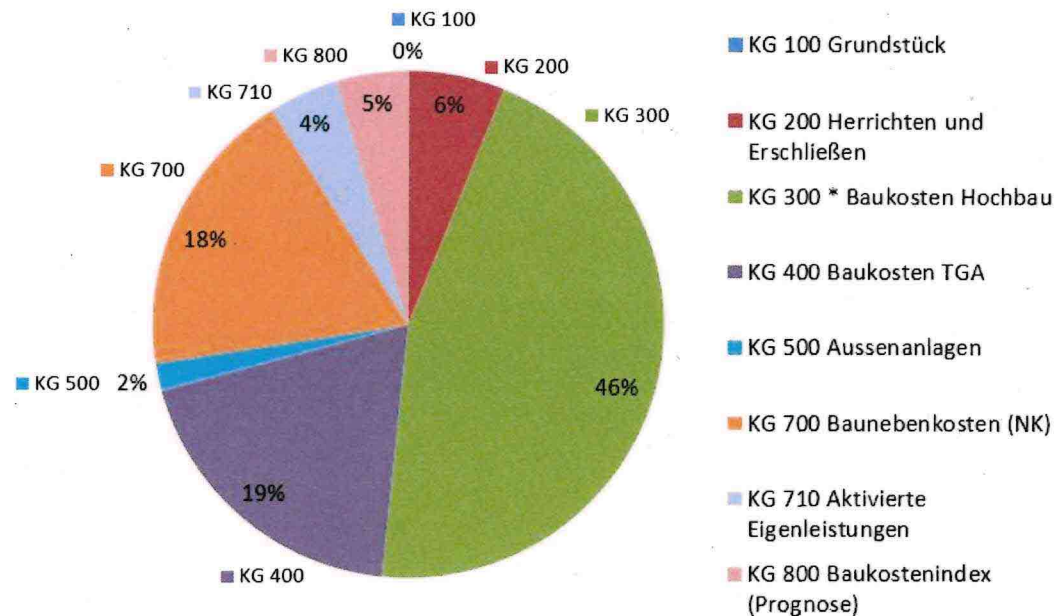
Finanzierung

Gesamtkosten inkl. Ausstattung inkl. Index, ohne Varianz/Risiko € (brutto)	1.733.500 €
Gesamtkosten inkl. Ausstattung inkl. Index, inkl. Varianz/Risiko, € (brutto)	1.981.000 €

Kosten PV-Anlage	54.000 €
<i>zusätzliche Kosten in o.a. Gesamtkosten nicht enthalten</i>	

* in KG 300 sind 2000€ Kosten der KG 610 / 690 Ausstattung E26 enthalten

Verteilung Gesamtkosten



Gemeinschaftsgrundschule Am Höfling in Aachen-Burtscheid

Ersatzneubau eines Pavillons für Therapieräume

Terminausblick

2022				2023				2024				2025				2026				2027			
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
			UV	UV	UV	UV	UV	UV		B													
						1	2	3	U	U	U	BB											
												4	G	G	G								
													6	6	6								
														7	7	7	7						
													5	5	5	8	8	8	8	8	ü		

2022				2023				2024				2025				2026				2027			
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
			UV	UV	UV	UV	UV	UV															
						1	2	3	BB														
										4	G	G	G										
											6	6	6										
												7	7	7	7								
										5	5	5		8	8	8	8	ü					

Gemeinschaftsgrundschule Am Höfling in Aachen-Burtscheid

Ersatzneubau eines Pavillons für Therapieräume

Planungsteam

Projektleitung Stadt Aachen:

Gebäudemanagement Stadt Aachen E26

Architekturbüro:

knapp & knapp

Fachplanung HLS:

Schneider

Fachplanung ELT:

TN Nießen

Tragwerk:

KKI

Vermesser:

Vermessungsamt Stadt Aachen

SV Brandschutz:

Janssen

Bodengutachter:

Kramm Ingenieure

Bauphysik Wärmeschutz

Ingenieurbüro Blaschke

Bauphysik Schallschutz und Akustik

ifas