

Vorlagennummer: FB 45/0642/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 04.11.2024

Montessori-Gemeinschaftsgrundschule Mataréstraße: OGS- Erweiterungsbaumaßnahme sowie Mensa

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 45 - Fachbereich Kinder, Jugend und Schule
Beteiligte Dienststellen: E 26 - Gebäudemanagement
FB 20 - Fachbereich Finanzsteuerung
Verfasst von: FB 45/400

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
28.11.2024	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Anhörung/Empfehlung
05.12.2024	Planungsausschuss	Entscheidung
11.12.2024	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

1. 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 (Genehmigungsplanung), 5 (Ausführungsplanung), 6 (Vorbereitung der Vergabe) fortzuführen.
2. Der **Planungsausschuss** nimmt die Entwurfsplanung und die Kostenberechnung zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Planung gemäß der Leistungsphasen 4 bis 6 fortzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
	x		

5-030101-900-00100-990-7, 78650000

Investive Auswirkungen	Teilansatz 2024	Fortg. Teilansatz 2024	Ansatz 2025 ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 2025 ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	746.697,47	746.697,47	0	0	0	0
Ergebnis	-746.697,47	-746.697,47	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumentive 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	-175.600
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	143.200
Abschreibungen	0	0	0	0	0	97.100
Ergebnis	0	0	0	0	0	-64.600
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Für die jetzt vorliegende Planungsleistungen bis zu LP 3 sind rund 244.000 € Kosten entstanden, sodass von den nach Abrechnung dieser Kosten noch Mittel in Höhe von rund 502.000 € verfügbar sind.

Für die weiteren Leistungsphasen 4 bis 6 werden rund 387.000 € kalkuliert. Somit stehen für die Vergabe der weiteren Planungsleistungen ausreichend Mittel zur Verfügung.

Die Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen wurden zum Haushaltsplan 2025 angemeldet.

Die Folgekosten für das Projekt betragen nach Berücksichtigung der avisierten 85%igen Förderung rund 64.600 € (bestehend aus Abschreibung, Zinsen und Betriebskosten).

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>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

In dem Ausschuss für Schule und Weiterbildung am 28.10.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, für die Montessori-Grundschule Mataréstraße die Leistungsphasen 1 bis 3 gemäß HOAI einschließlich Kostenberechnung für die Variante 1 fortzuschreiben.

2. Bauliche Maßnahmen an der MGS Mataréstraße

Die Verwaltung hat nach erfolgter Ausschreibung das Architekturbüro Herkrath und Herkrath Architekten mit der Fortführung der Planung (Entwurfsplanung mit Kostenberechnung) an der Montessori Grundschule Mataréstraße, Mataréstraße 11, 52078 Aachen beauftragt.

Das neu zu errichtende Gebäude ist in der Bebauungslücke zwischen der Turnhalle und der sich an das Schulgrundstück anschließenden Wohnbebauung an der Zeppelinstraße platziert. Es nimmt die Straßenfront der Turnhalle in der Höhe auf und führt diese weiter. Zur Wohnbebauung wird weiterhin etwas Abstand gehalten. Das neue Gebäude nimmt auch die Höhenstaffelung der Turnhalle zum Schulhof auf und fügt sich in das Ensemble ein.

Im Erdgeschoss wird sich die Mensa befinden. Der Speisesaal wird sich mit großen Fenstern zum Schulhof öffnen und kann auch als Mehrzweckraum genutzt werden. Im Obergeschoss werden sich die neuen Gruppenräume sowie die OGS Team- und Verwaltungsräume befinden. Es wird auf einen Flur verzichtet. Die Räume werden über einen Mehrzweck-/ Clusterraum erschlossen. Jedes Geschoss erhält natürlich die notwendigen Sanitär- und Nebenräume.

Das Gebäude kann unabhängig vom restlichen Schulgebäude erschlossen werden. Es ist u. a. durch den geplanten Aufzug barrierefrei.

Das Gebäude soll aus Gründen der Nachhaltigkeit in Holzbauweise errichtet werden. Es wird Wert auf nachwachsende und auf wiederverwendbare Materialien gelegt.

Das Holz wird sowohl in der Fassade sichtbar sein, als auch in den Unterzügen der Decke, teilweise in den Innenwänden und im Speisesaal auch in der Abhangdecke. Die Böden werden in den Aufenthaltsräumen aus Linoleum bestehen. Die Gruppenräume erhalten helle Akustikdecken. Insgesamt soll eine helle, natürliche und freundliche Atmosphäre erzeugt werden.

Das Dach des Gebäudes wird vollflächig mit einer PV Anlage belegt, um einen Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten. Für die Wärmeerzeugung wird der Neubau in einer Zwischenphase an die bestehende Heizungsanlage der Schule angeschlossen. Zukünftig soll das gesamte Schulgebäude an die dort geplante Fernwärme angeschlossen werden. Die Verglasungen erhalten bis auf den Speisesaal außenliegende Jalousien als Sonnenschutz. Da der Speisesaal viele Fenstertüren erhält, wird hier zum Teil feststehender Sonnenschutz in Form von vertikalen Holzlamellen eingesetzt. Die Aufenthaltsräume erhalten dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung.

Das Dach des Gebäudes erhält eine Dachbegrünung. Vor zwei Fassaden werden Fassadenbäume gesetzt. Das Fluchttreppenhaus soll zudem begrünt werden.

Für zukünftige Entwicklungen ist eine Aufstockbarkeit um ein weiteres Geschoss in Planung und Dimensionierung bis LP 3 berücksichtigt worden.

Durch Hinzufügen und Entfernen von nichttragenden Wänden stehen der Schule nach Abschluss der Maßnahme insgesamt in Altbau und Pavillon 12 Klassenräume, 3 Mehrzweckräume, 3 Fachräume, 6 Differenzierungsräume, Lehrerzimmer, Verwaltung, Hausmeister, Garderoben und Nebenräumen zur Verfügung. Dabei wird der Werkraum und das Hausmeisterbüro aus dem Untergeschoss in das EG verlegt, Lehrerzimmer und Verwaltung räumlich verknüpft und noch bestehende Durchgangsräume beseitigt. Im Pavillon bestehen weiterhin 4 OGS Gruppenräume.

3. Kosten

Die Gesamtkosten ohne Varianz, Risikokosten und Betriebsausstattung betragen 5.113.000,00 €. Die Gesamtprojektsumme inklusive einer Kostenvarianz, Risikokosten und Betriebsausstattung beläuft sich gemäß Kostenberechnung auf rd.6.076.000,00 €. Die mit dieser Planungstiefe verbundenen Kostenunsicherheiten sind bereits eingepreist. Zum Zeitpunkt des Planungsbeschlusses im Jahr 2021 wurden die Kosten (Kostenrahmen ohne weitere Leistungstiefe) noch mit rund 9 Mio. € beziffert.

Die Details der Ausstattung der Räume werden im weiteren Planungsprozess gemeinsam mit der Schule abgestimmt, daher kann die Summe der Betriebsausstattung auf der Basis von Erfahrungswerten und ersten Kalkulationen bislang nur geschätzt werden.

Die Summe der Betriebsausstattung beträgt schätzungsweise 250.000,00 €.

Die Mittel für die Umsetzung der Maßnahme sind zum Haushaltsplan 2025 anzumelden.

Hinsichtlich des neu zu errichtenden Gebäudes wird ein Antrag auf Fördermittel im Rahmen der Förderrichtlinie „Ausbau ganztägiger Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder im Grundschulalter“ gestellt, welche eine Förderung von 85 % der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben ermöglicht. Da das Förderprogramm inkl. Durchführungszeitraum und Schlussrechnung zum 31.12.2027 endet, wird die Erfüllung der Förderbedingungen in zeitlicher Hinsicht nur dann erreicht werden können, wenn die vorgestellte Projektzeitplanung eingehalten werden kann.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung spricht sich für die Durchführung der Leistungsphasen 4 bis 6 gemäß HOAI aus und empfiehlt die genannte Erweiterungsbaumaßnahme, wie dargestellt, umzusetzen.

Der Baubeschluss kann frühestens nach Aufnahme in den Haushaltsplan im Planungsausschuss gefasst werden. Eine Ausschreibung und Vergabe der Baumaßnahme wird auch in jedem Fall im Kalenderjahr 2024 nicht mehr möglich sein, sodass es auch ohne Verzögerungen zu verursachen ausreichend ist, den Baubeschluss nach Einbringung der Haushaltsplanentwurfs 2025 zu fassen.

Anlage/n:

- 1 - OGS-Matarestraße-ASW-PLA-LP3 (öffentlich)

OGS – Erweiterung und Mensa Mataréstraße LP3

Erweiterungsneubau an der Zeppelinstraße und Umbauten Bestand

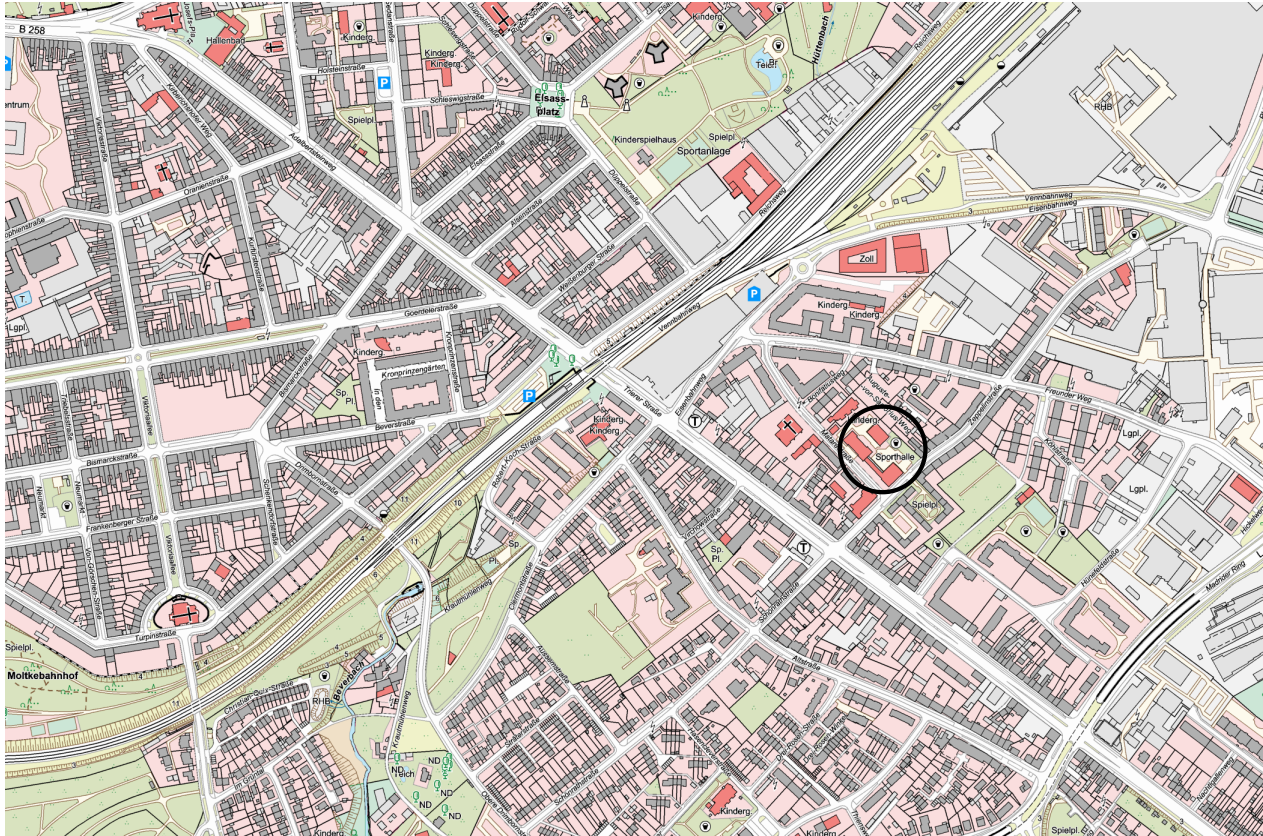
Vorlage Entwurfsplanung mit
Kostenberechnung (LPH 3)



ASW: 28.11. / PLA: 05.12.2024/ BV Mitte: 11.12.2024

OGS – Erweiterung und Mensa Mataréstraße LP3

Lage



Ausgangssituation:

- Lage in Aachen-Mitte, Rothe Erde
- Lage der Montessori- Grundschule an der Mataréstr. und der Zepplinstraße.
- Bauplatz an der Zepplinstraße

OGS – Erweiterung und Mensa Mataréstraße LP3

Grundstück



Ausgangssituation:

- Gebäudeensemble aus verschiedenen Bauzeiten
- Schulgebäude von 1952 und 1958
- Pausenhalle und Turnhalle von 1956
- Pavillon von 1979, ergänzt und saniert 2008
- Bauplatz gem. Planungsbeschluss Zeppelinstraße
- 3-zügige Montessori Grundschule mit OGS

Ziele

Ziele gem. Planungsbeschluss vom 28.10.2021 und städtischer Vorgaben:

- Bau einer Mensa für 280 Essen inkl. aller notwendigen Nebenräumen
- Nutzung des Speiseraums als Mehrzweckraum
- Schaffung von zwei OGS Gruppenräumen, einem Teamraum, einem Besprechungsraum und einem OGS-Leitungsbüro, inkl. aller notwendigen Nebenräumen
- Umstrukturierung des Altbaus zur Optimierung der Raumbedürfnisse in Anlehnung an die Raumorientierungsliste
- PV-Installation auf der Dachfläche bei gleichzeitiger Begrünung der Dachfläche
- Berücksichtigung Aspekte zur „Nachhaltigen Bauweise“ und „Aachener Planungsbausteinen“, Bauen in Holzbauweise
- Berücksichtigung der Aufstockbarkeit um späteres 2. Obergeschoss in der Planung und Dimensionierung

OGS – Erweiterung und Mensa Mataréstraße LP3

Lageplan



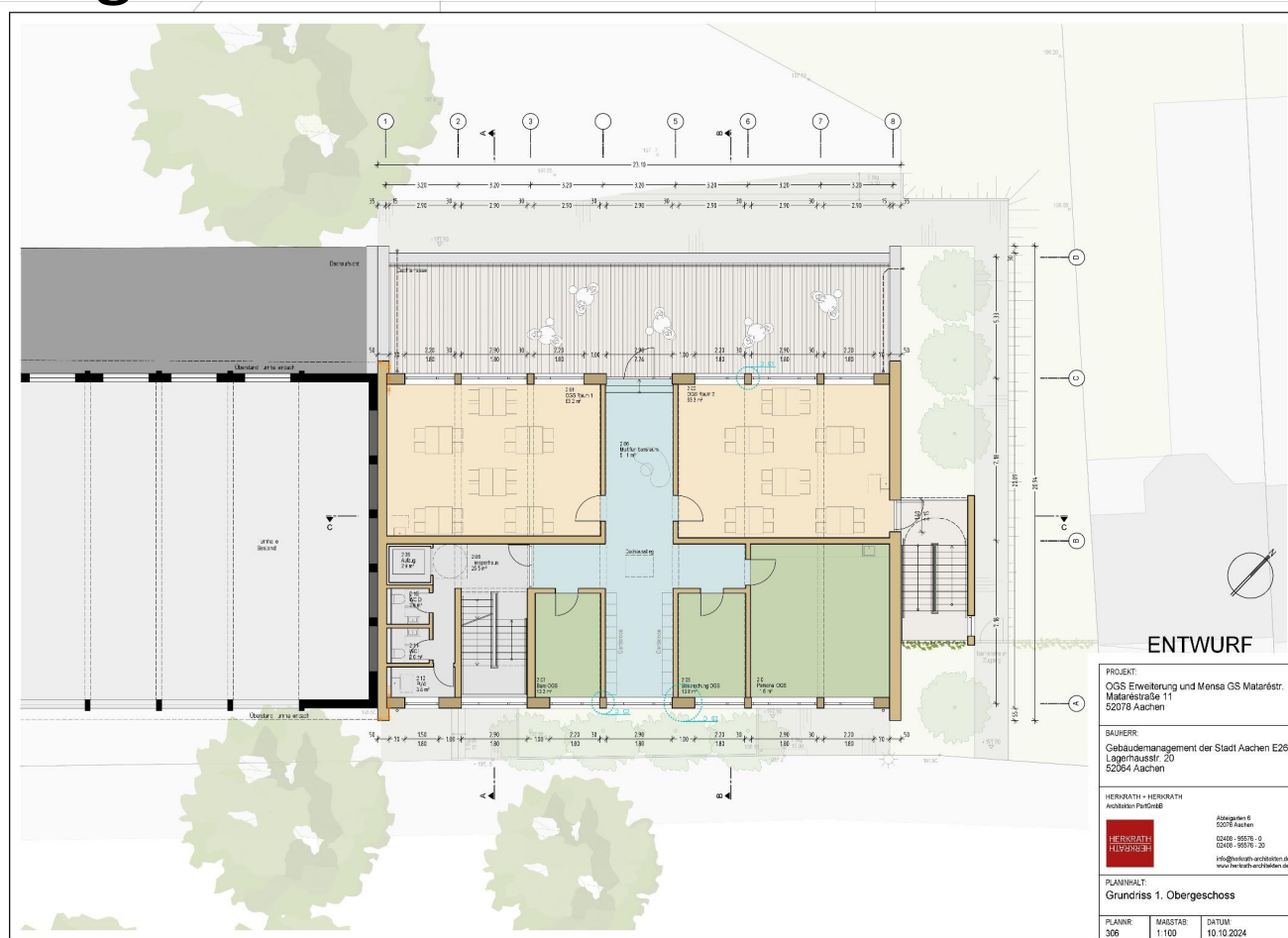
OGS – Erweiterung und Mensa Mataréstraße LP3

Erweiterungsbau EG



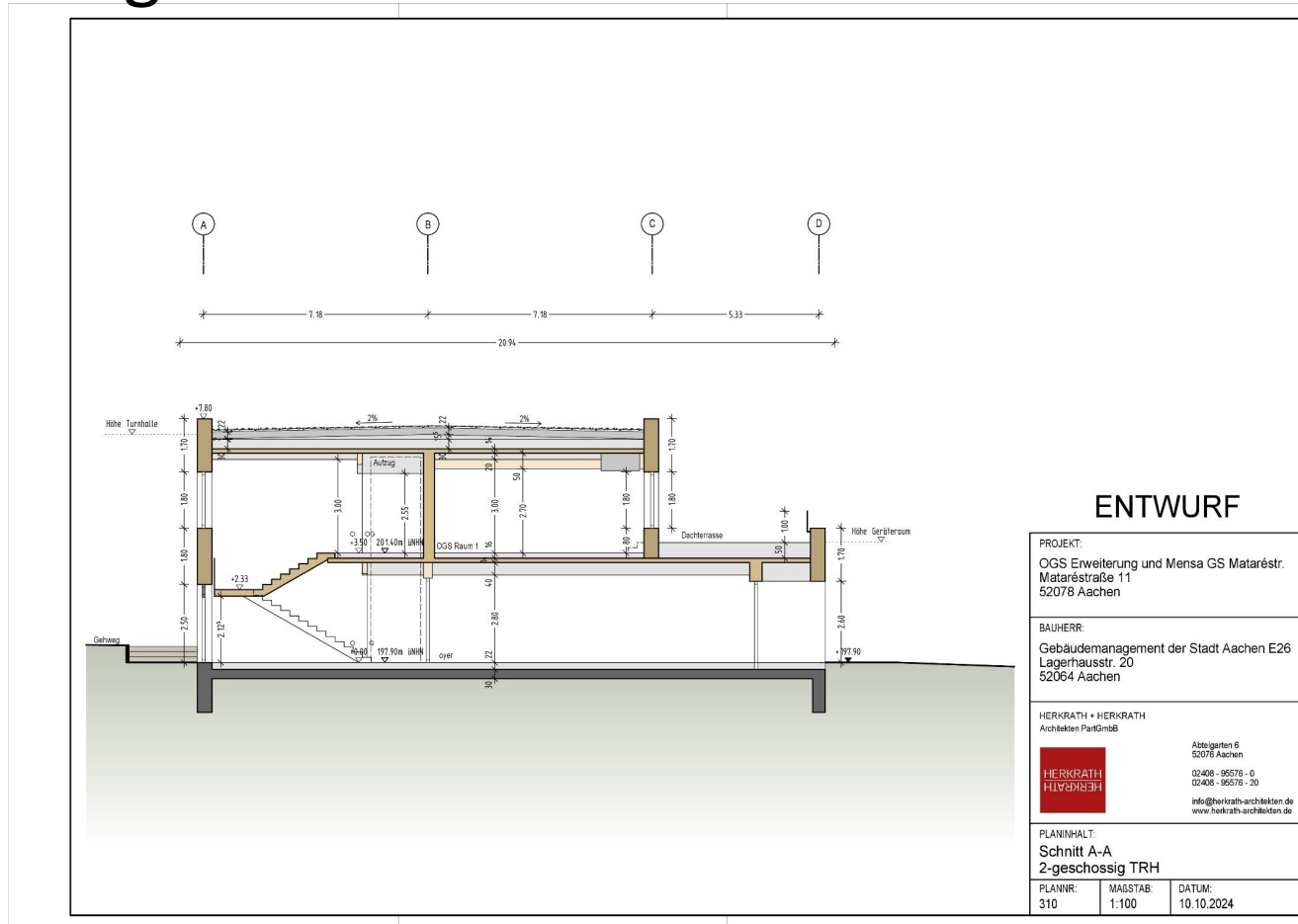
OGS – Erweiterung und Mensa Mataréstraße LP3

Erweiterungsbau 1.OG



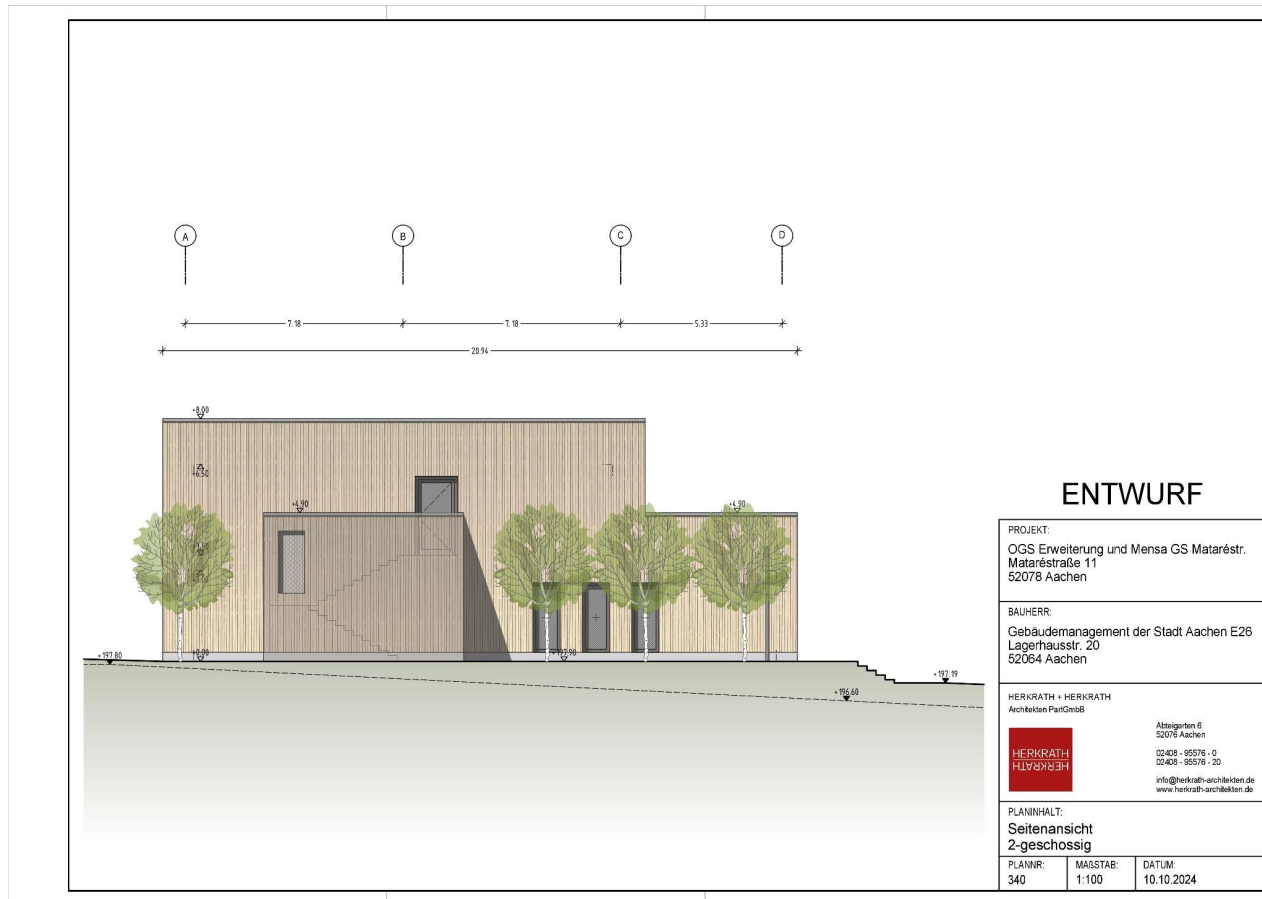
OGS – Erweiterung und Mensa Mataréstraße LP3

Erweiterungsbau Schnitt



OGS – Erweiterung und Mensa Mataréstraße LP3

Erweiterungsbau Seitenansicht



OGS – Erweiterung und Mensa Mataréstraße LP3

Erweiterungsbau Ansicht Nord- West



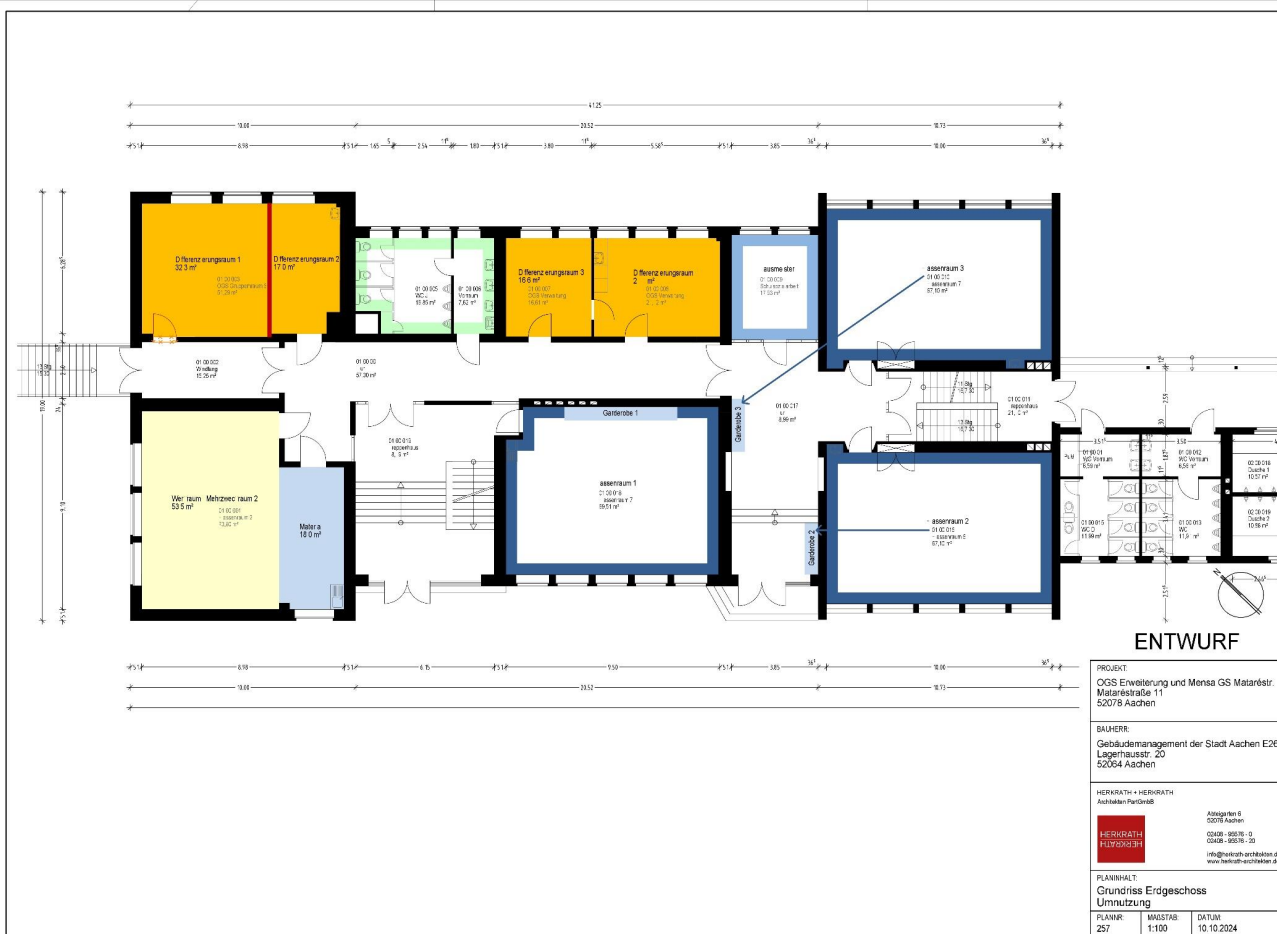
OGS – Erweiterung und Mensa Mataréstraße LP3

Erweiterungsbau Ansicht Süd- Ost



OGS – Erweiterung und Mensa Mataréstraße LP3

Altbau EG

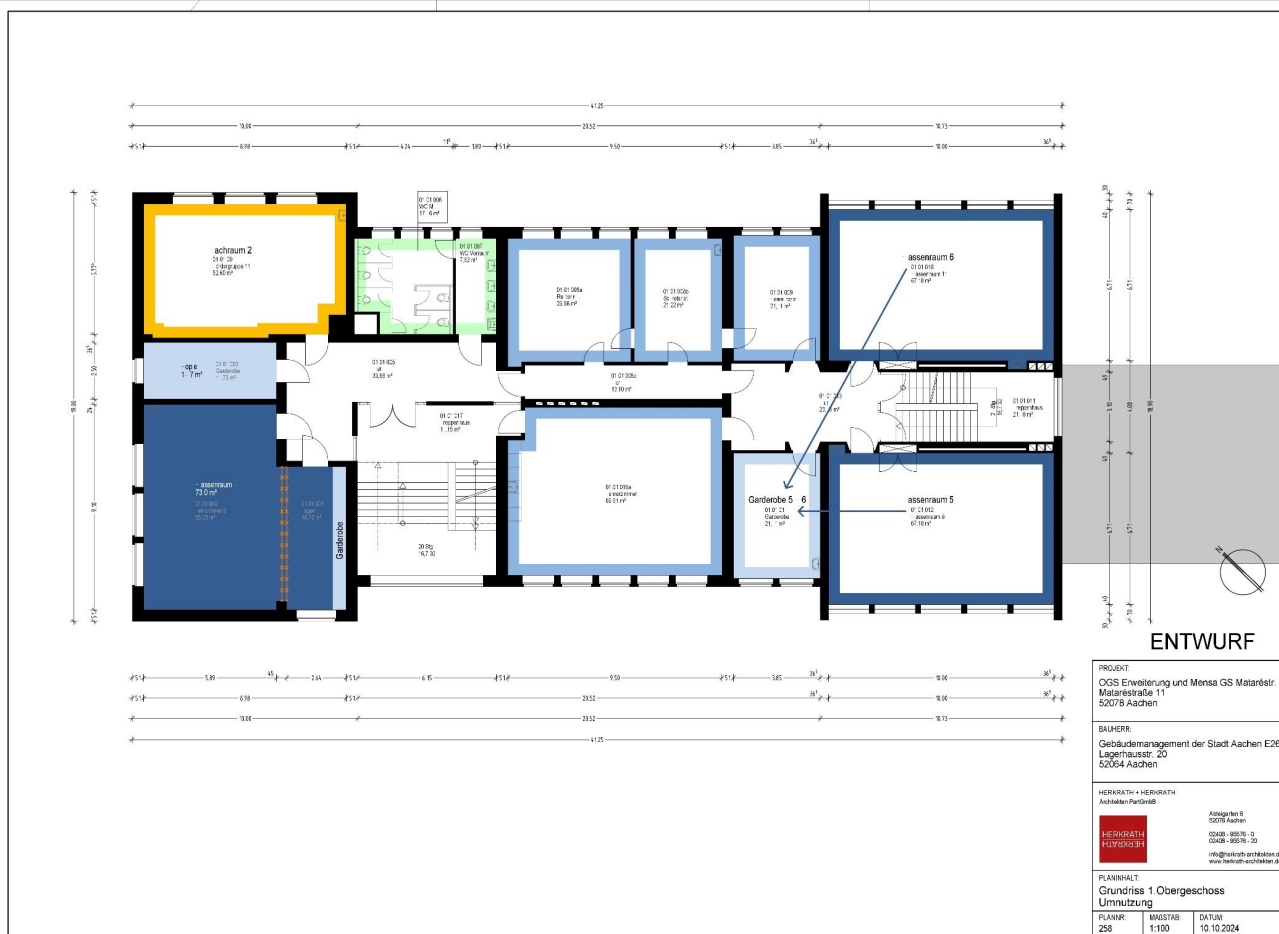


EG:

- 3 Klassenräume
- 4 Differenzierungsräume
- 1 MZR, hier auch Werkraum
- 1 Materiallager
- 1 Hausmeisterraum
- Garderoben
- WC Anlagen

OGS – Erweiterung und Mensa Mataréstraße LP3

Altbau 1.OG

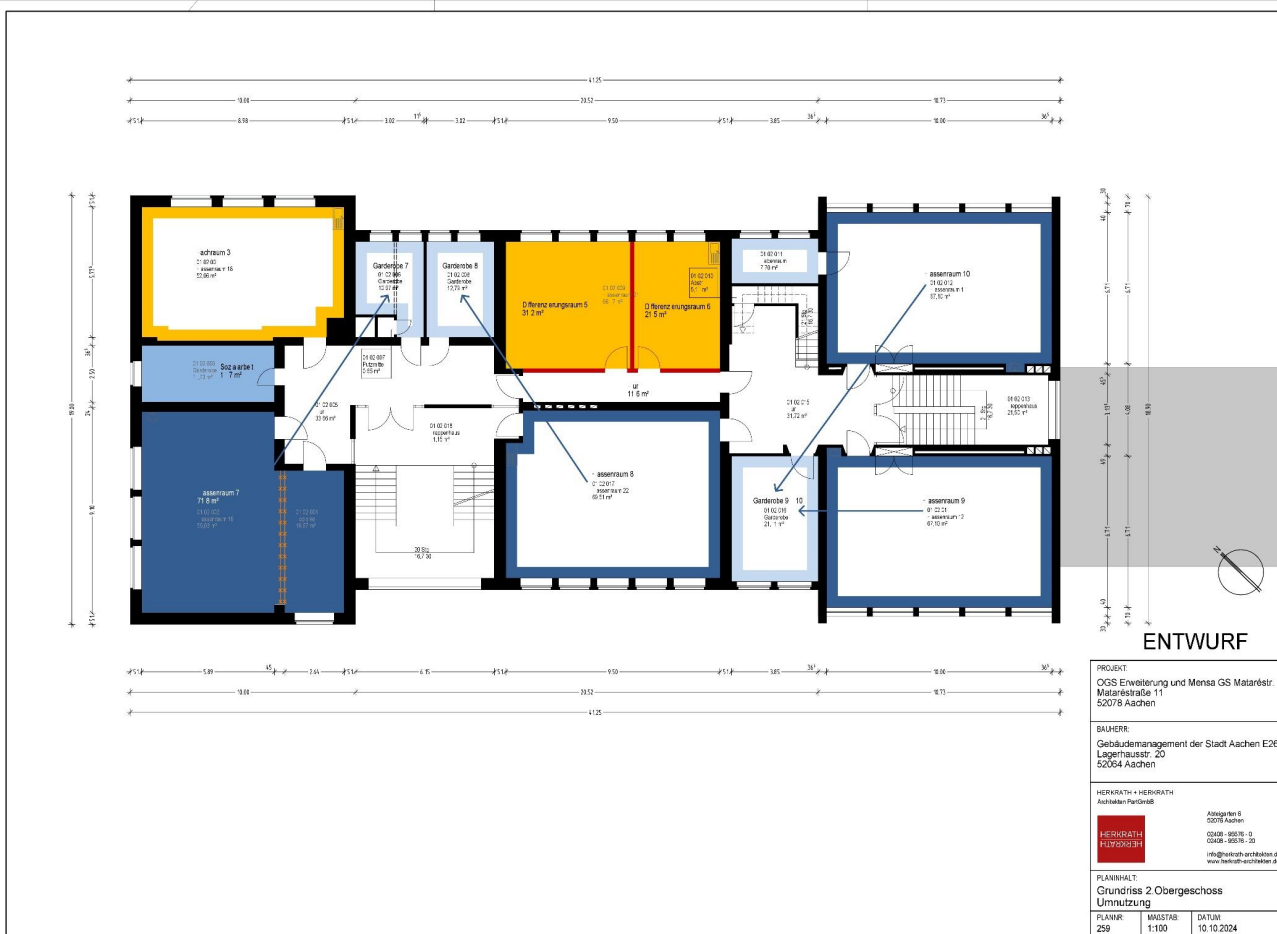


1. OG:

- 3 Klassenräume
- 1 Fachraum
- 3 Büros (Rek., Ko-Rek., Sekr.)
- 1 Lehrerzimmer
- Garderoben
- WC's

OGS – Erweiterung und Mensa Mataréstraße LP3

Altbau 2.OG

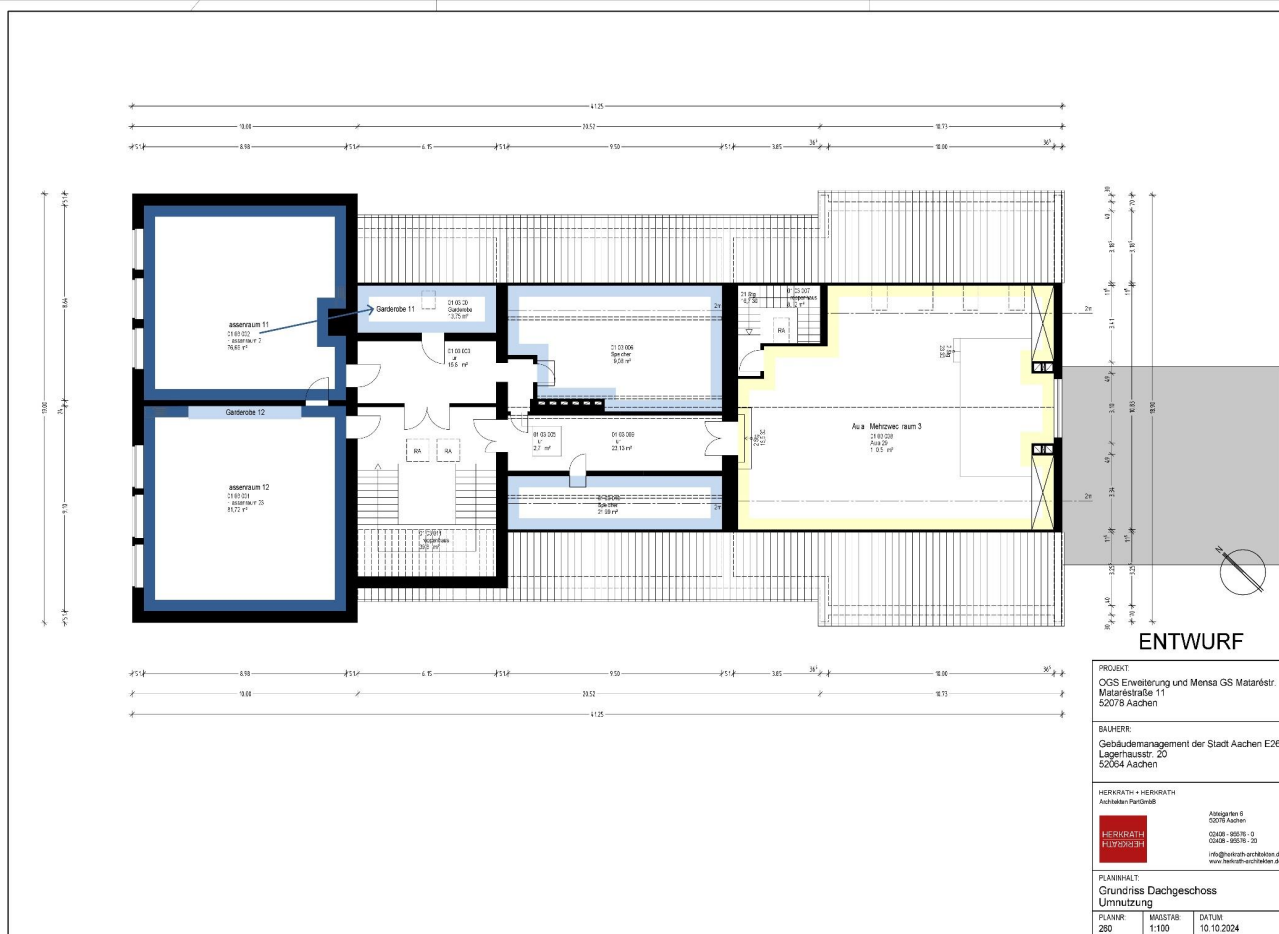


2. OG:

- 4 Klassenräume
- 1 Fachraum
- 2 Differenzierungsräume
- 1 Büro (Schulsozialarbeit)
- Garderoben

OGS – Erweiterung und Mensa Mataréstraße LP3

Altbau DG

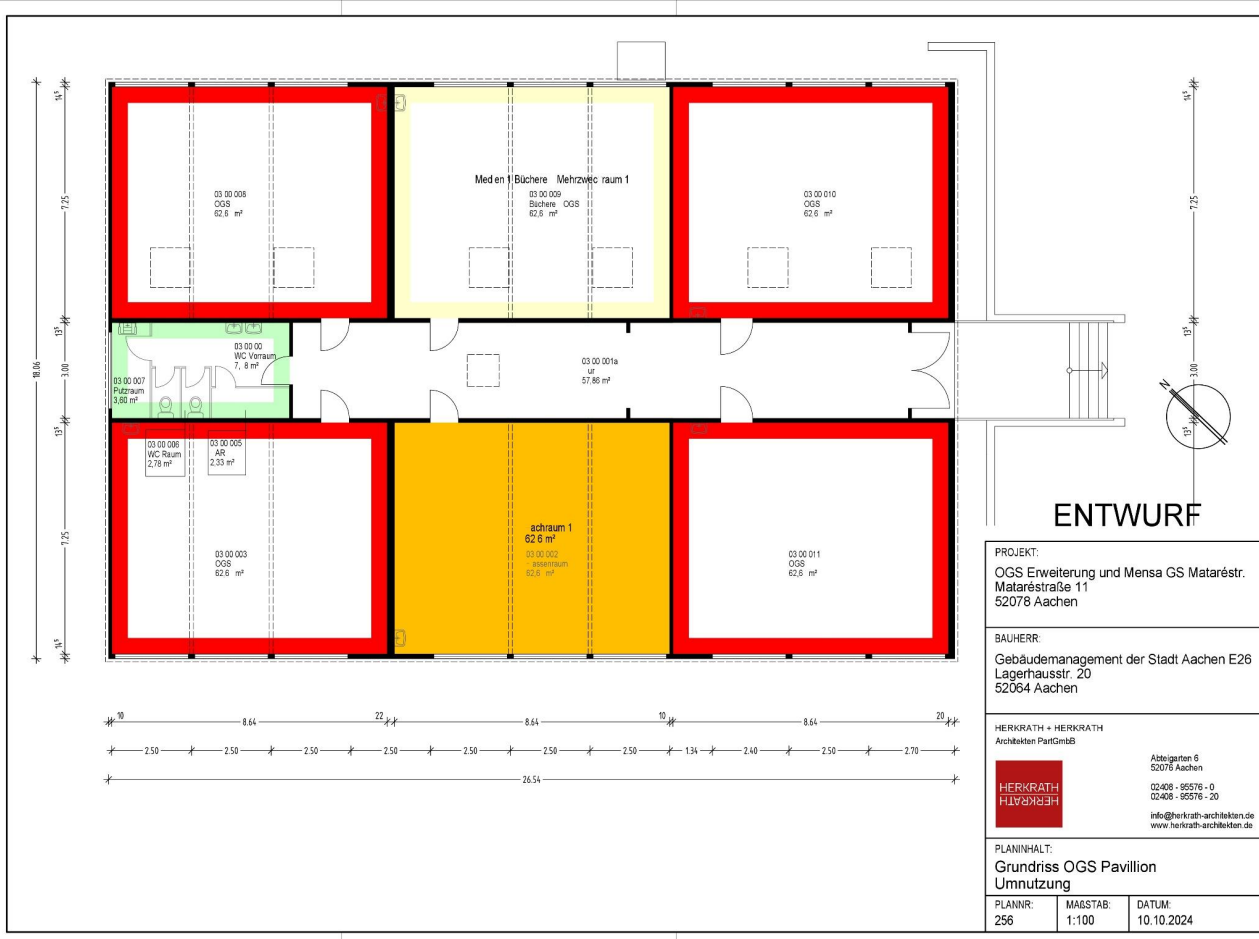


DG unverändert:

- 2 Klassenräume
- 1 MZR
- Garderobe
- Speicher

OGS – Erweiterung und Mensa Mataréstraße LP3

Pavillon



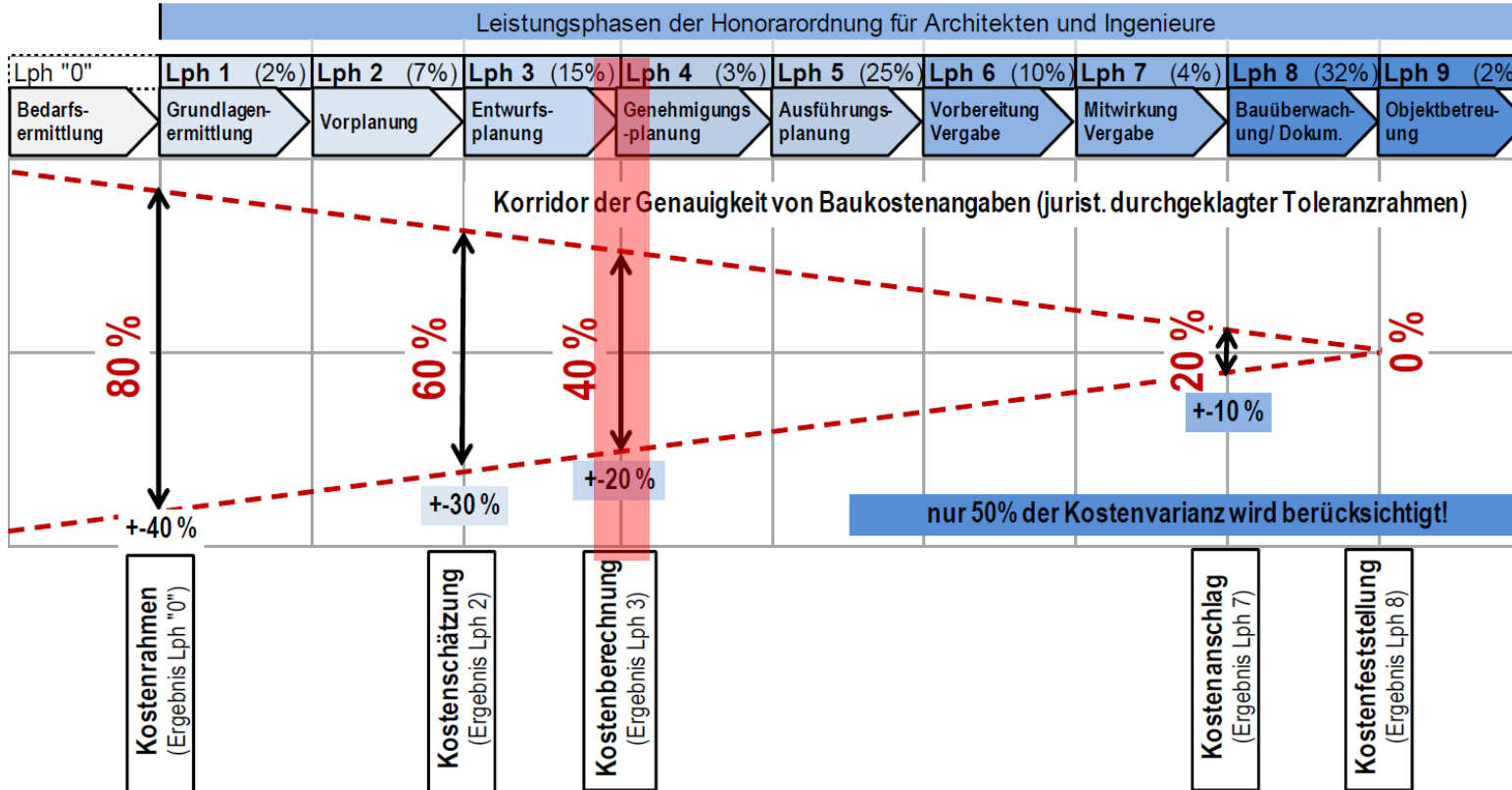
Pavillon unverändert:

- 4 OGS Gruppenräume
- 1 MZR Medienbücherei
- 1 Fachraum
- WC's

OGS – Erweiterung und Mensa Mataréstraße LP3

Planungstiefe

Kostensicherheit durch Planungstiefe!



Vorangegangene
Ausschussvorlagen:

- ASW: 28.08.2020
- ASW: 27.04.2021

OGS – Erweiterung und Mensa Mataréstraße LP3

Kosten

Kostenbetrachtung – Ausführung mit einzelnen Gewerken

Kostengruppen nach DIN 276 (Stand Entwurfsplanung Oktober 2024)

KGR 100	Grundstück	- kein Ansatz-
KGR 200	Herrichten	25.000,- €

KGR 300	Bauwerk Konstruktion	2.245.000,- €	„Bauwerkskosten“ KG 300-400: 3.435.000,- €
KGR 400	Bauwerk Technische Anlagen	1.190.000,- €	

KGR 500	Außenanlagen	105.000,- €
Basiskosten KG 200-500, brutto		3.565.000,- €

KGR 700	Architekten- u. Ingenieure (Baunebenkosten)	rd.1.018.000,- €
AE	Bauherrenleistungen E26 (5,5%), rd.	226.000,- €
BI	Baupreisindex, rd.	307.000,- €
Projektkosten brutto, rd.		5.116.000,- €

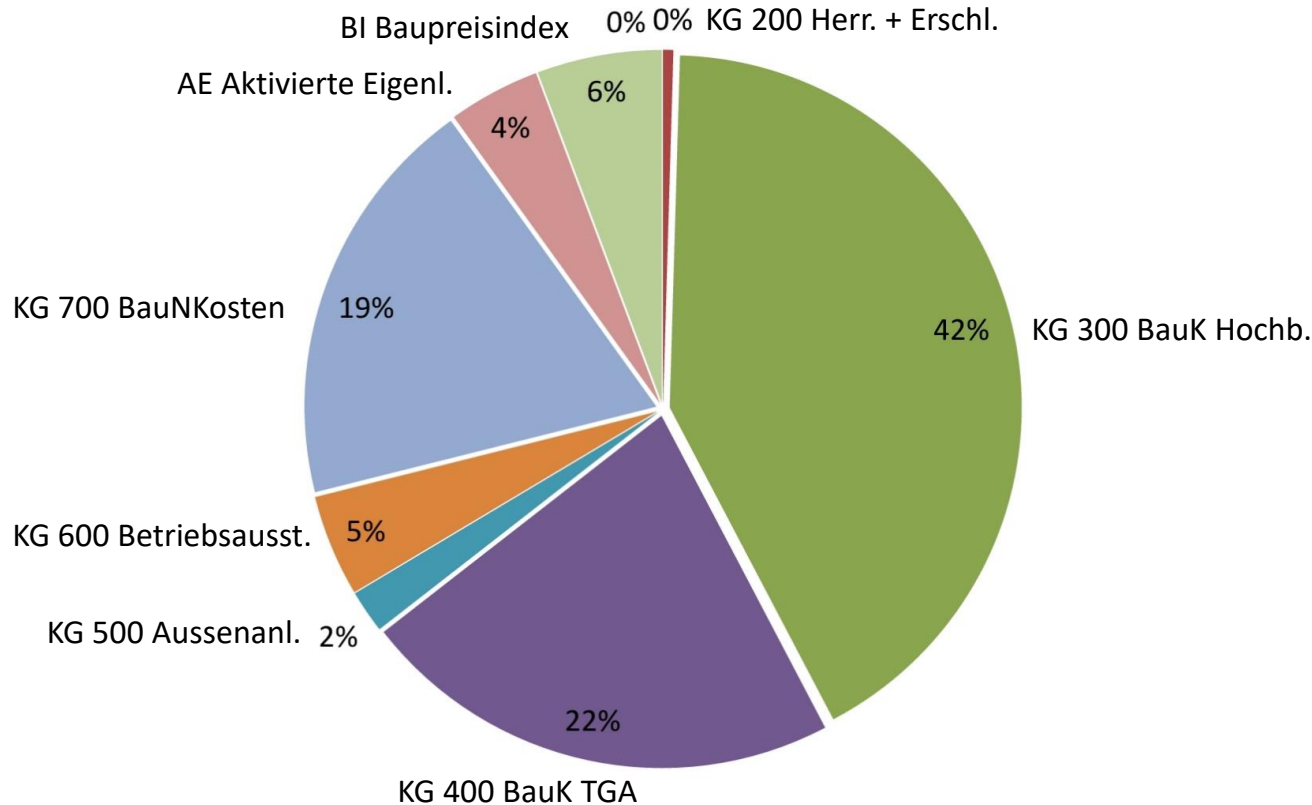
Varianz	534.522,- €
Risiko:	178.174,- €
Gesamtsumme	5.828.696,- €

Etatisierung bei FB 45

<i>KGR 600 Einrichtung rd.</i>	250.000,- €
--------------------------------	--------------------

OGS – Erweiterung und Mensa Mataréstraße LP3

Verteilung Gesamtkosten



Bauwerkskosten GK 300 + 400: 3.435.000,- € = ca. 64%

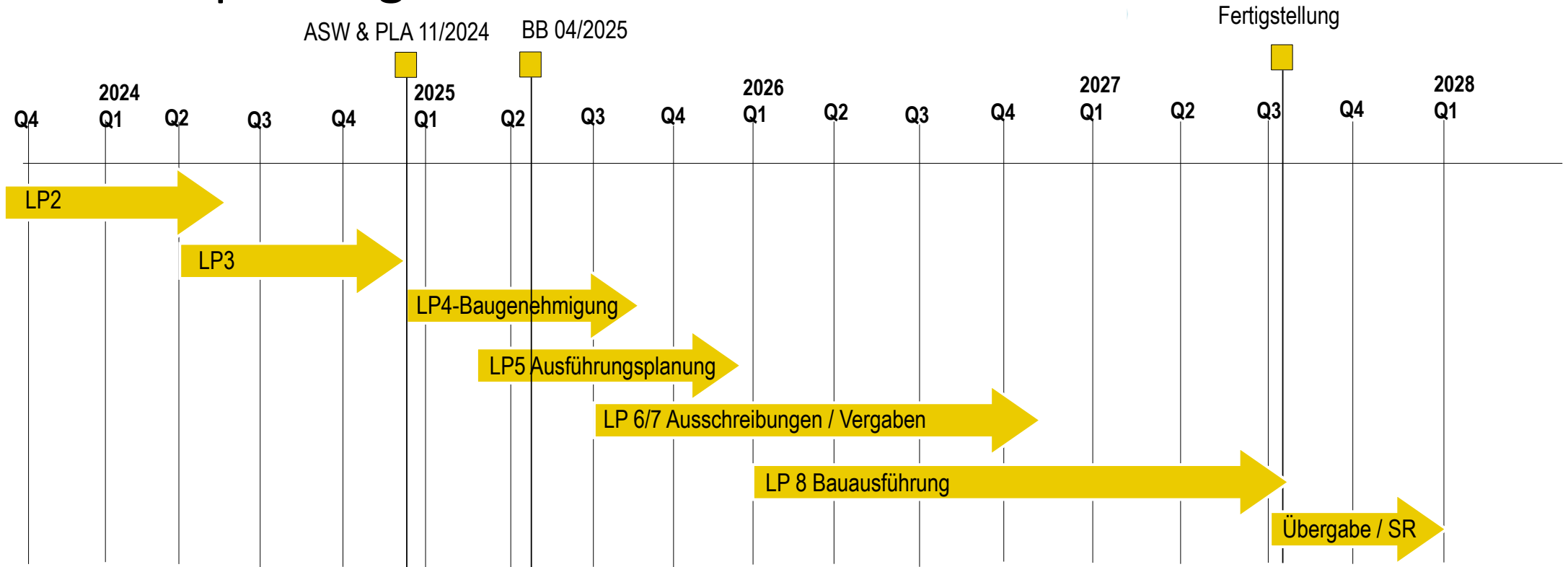
Gesamtkosten, € (brutto)		
KG 100	Grundstück	0
KG 200	Herr.+Erschl.	25.000
KG 300	BauK Hochb.	2.245.000
KG 400	BauK TGA	1.190.000
KG 500	Aussenanl.	105.000
KG 600	Betriebsausstattung	250.000
KG 700	BauNKosten	1.018.000
AE	Aktivierte Eigenl.	226.000
BI	Bauindex (Prognose)	307.000
Summe KG 100-700 + AE + BI, ohne KG 600 (FB45)		5.116.000
Gesamtsumme KG 100-700 + AE + BI		5.366.000

Kostenvarianz	534.522
Risikokosten	178.174
Summe	712.696

Gesamtsumme ohne Etat FB 45 €	5.828.696
Gesamtsumme mit Etat FB 45, €	6.078.696

OGS – Erweiterung und Mensa Mataréstraße LP3

Terminplanung



Ausblick Termine

Voraussichtlicher Baubeginn:
Ausführungszeit:
Voraussichtliche Fertigstellung:
Abhängigkeit:

Ende 1. Quartal 2025
ca. 18 Monate
3. Quartal 2027
Bearbeitungszeit Baugenehmigung

OGS – Erweiterung und Mensa Mataréstraße LP3

Planungsteam

Projektleitung Stadt Aachen:

Gebäudemanagement Stadt Aachen - E 26

Objektplanung / Architekt:

Herkraht + Herkraht Architekten PartGmbB

Fachplanung HLS:

TGA+ engineering GmbH

Fachplanung ELT:

T+N Ingenieure

Tragwerk:

Kempen-Krause

Vermesser:

Vermessungsamt Stadt Aachen

SV Brandschutz:

Thormälen + Peuckert

Bauphysik/ Wärmeschutz

ifas

Fine

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!