

Vorlage		
Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Kinder, Jugend und Schule Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration Gebäudemanagement		Vorlage-Nr: FB 23/0404/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 09.11.2017 Verfasser: FB 23/14
Erweiterung der KGS Michaelsbergstraße mit einem zweigeschossigen Multifunktionsbau und Aufstockung des Gebäudes zur Schließung der Baulücke		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
21.11.2017	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beauftragt die Verwaltung, die Planung für das Vorhaben wie in der Vorlage dargestellt fortzuführen, vorrangig mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (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	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich in Höhe der Baukosten.

Erläuterungen:

A.Ausgangslage :

Im Rahmen des OGS–Ausbaus an den städtischen Grundschulen wurde durch FB 45 der Auftrag an das städtische Gebäudemanagement erteilt, eine Erweiterungsmöglichkeit der vorhandenen Bebauung zur Aufnahme eines Multifunktionsraumes zu untersuchen. Innerhalb dieser Untersuchung wurde als einzige Option einer Realisierbarkeit der nicht bebaute Teil entlang der Michaelsbergstrasse zwischen dem Altbau und der Nachbargrenze ausgemacht.

Bei den konkreteren Planungsüberlegungen wurde sehr schnell deutlich, dass dieser Standort sehr gut dafür geeignet ist, neben dem gewünschten Multifunktionsraum zu ebener Erde auch weiteren Raum im Sinne von Wohnraum innerhalb der zulässigen Bebaubarkeit zu schaffen . Dabei wurde berücksichtigt, dass der Wohnungsmarkt in Aachen angespannt ist und sich durch eine ausgesprochene Flächenknappheit auszeichnet. Folge sind steigende Mietpreise und Verdrängungseffekte in das Umland.

Neue Flächenpotenziale für die Wohnbebauung können überwiegend nur noch durch Nachverdichtung aktiviert werden. Auch das Baurecht (§ 1 Abs. 5 BauGB) schreibt vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Gleichzeitig ist in Aachen der geförderte Wohnungsbestand kontinuierlich rückläufig. Bereits jetzt kann nicht einmal mehr jedem dritten Wohnungssuchenden eine öffentlich geförderte Wohnung vermittelt werden. Zwischen 2017 und 2026 werden weitere 4.390 Wohnungen aus der Bindung fallen. Wichtige Aufgabe der Stadt Aachen ist es daher, Innenentwicklungspotenziale zu mobilisieren und öffentlich geförderten Wohnungsbau zu aktivieren. Die Erweiterung der KGS Michaelsbergstraße bietet die Chance, die bestehende Baulücke zu schließen und gleichzeitig zusätzlichen öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen.

Die Schulpflegschaft hat schriftlich Vorbehalte gegen den geplanten Wohnungsbau geäußert. Aus Sicht der Verwaltung stellt die Kombination aus Wohnbebauung und schulischer Nutzung keinen Nutzungskonflikt dar. An verschiedenen Stellen im Stadtgebiet Aachen wurden bereits Kindertageseinrichtungen mit anderen Nutzungsformen erfolgreich kombiniert. So verfügen die oberen Etagen der Kita Eintrachtstraße über 29 öffentlich geförderte Mietwohneinheiten und die Kindertagesstätte an der Krefelder Straße ist im 1. Obergeschoss auf einem Bürogebäude angelegt. Bei der angestrebten Quartiersentwicklung rund um den alten Gutshof „Gut Branderhof“ ist die Kita sogar integraler Bestandteil des Konzepts zur Schaffung eines intergenerativen, inklusiven Quartiers.

Der Schulausschuss hat in seiner Sitzung am 17.10.2017 die in der Anlage beigefügte Vorlage beraten und mehrheitlich mit einer Neinstimme den

Ausführungsbeschluss gefasst. Die nun zu erarbeitende Planung des Bauvorhabens wird zu gegebener Zeit dem Schulausschuss vorgestellt.

B. Sachstand : Planungsauftrag Schulerweiterung – nachrichtlich

Auf dem städt. Grundstück der KGS-Michaelsbergstraße (Gemarkung Burtscheid, Flur 2, Nr. 1219, groß: 4.004 m²) ist ein Schulerweiterungsbau auf dem straßenbegleitenden Grundstück / Baulücke bis Planungstiefe LP3 geplant worden.

Das über dem zweigeschossigen Multifunktionsbau vorhandene Bebauungspotential kann für Wohnungsbau genutzt werden.

Da es sich um zusammenhängende Themen handelt, behandelt diese Vorlage beide Teilprojekte im Überblick.

Beschreibung Grundstück und Baulücke:

Auf dem Grundstück befinden sich der denkmalgeschützte Schulbau, eine Turnhalle und eine Pausenhofüberdachung, sowie ein Schulhof und ein angelegter Schulspielplatz.

Der unbebaute Teil Richtung Straße stellt die Baulücke bzw. das Baugrundstück für den Schulerweiterungsbau dar.



Baulücke vorher



Skizze nachher

Bedarf Schule:

Die Schule weist aufgrund des wachsenden Bedarfs an OGS-Plätzen sowie Inklusions- und Differenzierungsbedarf akuten Platzmangel auf. Durch Umorganisation im Bestand sowie die Erweiterung um einen multifunktionalen Großraum soll die akute Raumnot schnellstmöglich entspannt werden.

Erweiterungsbau Schule:

Auf Schulhofebene wird ein zweigeschossiger Multifunktionsraum (EG mit Bühnenbereich, OG-Empore mit Nischen / Differenzierungsbereichen) errichtet, der über die alte Tordurchfahrt im Altbaubestand erschlossen wird. Um den neuen Bereich an die OGS-Bereiche in den Obergeschossen des Altbaus anzubinden, wird eine interne Verbindung über eine Treppe zwischen der Empore Neubau und dem 1. OG Altbau geschaffen.



Aufstockbarkeit und Vorgehensweise:

Das vorhandene Grundstück legte eine Schließung der Baulücke über 5 Etagen (4 Obergeschosse), mit Wohnbebauung nahe.

Der Schulerweiterungsbau wurde entsprechend sowohl organisatorisch, statisch als auch technisch mit einer Aufstockbarkeit geplant. Der Grundriss ist so angelegt, dass neben dem Multifunktionsraum ausreichend Platz für ein Treppenhaus (inkl. Zugangsbereich, barrierefreiem Fahrstuhl und Neben / Technikraum) sowie die Feuerwehrdurchfahrt bleibt.

Zeitlicher Rahmen bisher:

Ursprünglicher Baustart für die Schulerweiterung war 2017. Aufgrund der Überlegungen zu einer möglichen Erweiterung der Bauaufgabe traten Verzögerungen ein. Für die Situation in der Schule ist eine schnelle Umsetzung dringend notwendig.

Baurecht

Eine Erlaubnis für eine grenzständige Bebauung ist nicht zu erreichen - daher sind die Abstandsflächen einzuhalten.

Denkmal:

Das Bestandsgebäude steht unter **Denkmalschutz**.

Weitere Planungen sind eng mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Kostenberechnung

Die aktuelle **Hochrechnung** der Baukosten für den Multifunktionsraum liegt bei 1.651 Mio. € inkl. Index 2 % und akt. Eigenleistung 5,5 %.

Entwurf Multifunktionsraum:

Entwickelt wurde ein Großraum mit einer Grundfläche EG von ca. 130 m² und Empore (BRI 1.508 m³, BGF 363 m², NF 286 m²). Der Zugang erfolgt erdgeschossig über die Tordurchfahrt im OGS-Haus, sowie über eine kleine Verbindungstreppe über dem ersten OG in den Altbau.

C. Ergänzung des schulischen Bauvorhabens um Wohnungsbau

Flächen:

Vorstellbar sind drei Vollgeschosse über dem Erweiterungsbau mit einer Gesamtgröße von ca. 450 m² Wohnfläche. Dafür werden Gesamtkosten von ca. 1,35 Mio. € kalkuliert. Die Planungskosten betragen ca. 80.000 € (Phase 1 bis 3 HOAI).

Zugang:

Ein Eingang zum Wohnhaus ist seitlich von der Feuerwehrezufahrt aus planbar, somit ein getrennter Zugang zur OGS.

Grundrisse Wohnungsbau / Statik:

Die Statik des Schulbaus ist für die Obergeschosse weitergedacht worden. Die erarbeitete Lösung ermöglicht die maximale Flexibilität bei der Gestaltung der Grundrisse in den Wohnungsetagen.

Fassaden:

Bei einer Aufstockung kann das Prinzip der Lochfassade Schule und Denkmal auf die Obergeschosse übersetzt und der Wohnnutzung angepasst werden, ohne die

Ganzheitlichkeit einer Fassade zu verlieren. Die weiteren Abstimmungen mit der Denkmalpflege und den Entwurfsarchitekten stehen noch aus. Balkone bzw. zurückspringende Loggien sind integrierbar.

D. Realisierungsvorschlag

Das städtische Gebäudemanagement verfügt im Bereich von Wohnungsbau über keine Erfahrung. Städtische Wohnungen werden nicht durch den Eigenbetrieb Gebäudemanagement, sondern durch die GEWOGE gebaut und vermietet. Insbesondere die Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau erfordert Spezialwissen, das bei der GEWOGE vorhanden ist.

Aus den genannten Gründen schlägt die Verwaltung vor, das Vorhaben in Gänze aus einer Hand durch die GEWOGE realisieren zu lassen. Die bereits vorliegenden Planungen für den schulischen Teil werden in den Planungsprozess einbezogen, das Gebäudemanagement begleitet die Maßnahme während der Realisierung im Sinne des Nutzungsvertreters. Die detaillierten Abrechnungsmodalitäten zwischen GEWOGE und Stadt für das Vorhaben werden entwickelt und vertraglich fixiert.

Die Stadt bleibt Eigentümerin der Liegenschaft und des Gebäudes. Nach Fertigstellung nutzt der Fachbereich Kinder, Jugend, Schule das Erdgeschoss, die Vermietung der Wohnungen übernimmt die GEWOGE im Rahmen des bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages.

Die durch den Wohnungsbau ausgelösten Mehraufwendungen werden dem städtischen Wohnbauvorhaben zugeordnet.