

|  |                                |                      |                 |
|--|--------------------------------|----------------------|-----------------|
| <b>Vorlage</b>   |                                | Vorlage-Nr:          | FB 45/0656/WP17 |
| Federführende Dienststelle:<br>Fachbereich Kinder, Jugend und Schule                           |                                | Status:              | öffentlich      |
| Beteiligte Dienststelle/n:<br>Gebäudemanagement  |                                | AZ:                  |                 |
| Fachbereich Finanzsteuerung  |                                | Datum:               | 20.08.2019      |
|  |                                | Verfasser:           | FB 45/400.020   |
| <b>Montessori-Grundschule Mataréstraße: Vorstellung der Konzeptstudien und Planungsauftrag</b> |                                |                      |                 |
| <b>Beratungsfolge:</b>   |                                |                      |                 |
| <b>Datum</b>   | <b>Gremium</b>                 | <b>Zuständigkeit</b> |                 |
| 11.09.2019   | Bezirksvertretung Aachen-Mitte | Kenntnisnahme        |                 |
| 19.09.2019   | Schulausschuss                 | Entscheidung         |                 |

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Bezirksvertretung Mitte nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Sie empfiehlt dem Schulausschuss, die Verwaltung mit der Erstellung der Entwurfsplanung und der Vorlage der Kostenberechnung (Lph 3 HOAI) für die Variante 1 zu beauftragen.
2. Der Schulausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung, mit der Erstellung der Entwurfsplanung und der Vorlage Kostenberechnung (Lph 3 HOAI) für die Variante 1 zu beauftragen.

## Finanzielle Auswirkungen

|  |    |      |  |
|--|----|------|--|
|  | JA | NEIN |  |
|  | x  |      |  |

| <b>Investive<br/>Auswirkungen</b>              | Teilansatz<br>2019    | fortgeschriebener<br>Teilansatz 2020 | Teilansatz<br>2020 ff.  | fortgeschriebener<br>Teilansatz 2020 ff. | Gesamt-<br>bedarf (alt) | Gesamt-<br>bedarf<br>(neu) |
|--|-----------------------|--------------------------------------|---|--|-------------------------|----------------------------|
| Einzahlungen                                   | 0                     | 0                                    | 0   | 0  | 0                       | 0                          |
| Auszahlungen                                   | 225.000 <sup>1)</sup> | 225.000                              | 0   | 0  | 0                       | 0                          |
| Ergebnis                                       | 0                     | 0                                    | 0   | 0  | 0                       | 0                          |
| <b>+ Verbesserung /<br/>- Verschlechterung</b> | <i>0</i>              |                                      | <i>0</i>  |  |                         |                            |
|  | Deckung ist gegeben   |                                      | Deckung ist gegeben/ keine<br>ausreichende Deckung<br>vorhanden |  |                         |                            |

| <b>konsumtive<br/>Auswirkungen</b>             | Ansatz<br>20xx  | Fortgeschriebe-<br>ner Ansatz<br>20xx | Ansatz<br>20xx ff.  | Fortgeschriebe-<br>ner Ansatz<br>20xx ff. | Folgekos-<br>ten (alt) | Folgekos-<br>ten (neu) |
|--|---|---------------------------------------|---|---|------------------------|------------------------|
| Ertrag   | 0   | 0                                     | 0   | 0   | 0                      | 0                      |
| Personal-/<br>Sachaufwand                      | 0   | 0                                     | 0   | 0   | 0                      | 0                      |
| Abschreibungen                                 | 0   | 0                                     | 0   | 0   | 0                      | 0                      |
| Ergebnis                                       | 0   | 0                                     | 0   | 0   | 0                      | 0                      |
| <b>+ Verbesserung /<br/>- Verschlechterung</b> | <i>0</i>  |                                       | <i>0</i>  |   |                        |                        |
|  | Deckung ist gegeben/ keine<br>ausreichende Deckung<br>vorhanden |                                       | Deckung ist gegeben/ keine<br>ausreichende Deckung<br>vorhanden |   |                        |                        |

1) PSP 5-030101-900-00100-990-7 SK 78650000

## **Erläuterungen:**

### **1. Ausgangslage**

Die Montessori-Grundschule Mataréstraße ist eine Schule mit festgelegt drei Zügen. Seit der auslaufenden Schließung der KGS Mataréstraße im Sommer 2017 nutzt die Schule das gesamte Schulgebäude inklusive des Pavillons. Der ursprünglich Ende der 1970er Jahre erbaute und Ende der 2000er Jahre sanierte und erweiterte Pavillon befindet sich in einem guten baulichen Zustand.

Die auf dem Schulgelände befindliche Turnhalle wird durch die Schule an zwei Nachmittagen genutzt. Weitere Zeiten können bei Bedarf beim Sportamt beantragt werden. Die Turnhalle wird durch Sportvereine erst ab 17.00 Uhr belegt. Die Turnhalle wurde in dem Rahmen des Programms „Versammlungsstätte light“ ertüchtigt. Hierdurch ist eine Nutzung bei schulischen Veranstaltungen mit maximal 500 Personen stehend und 400 Personen bestuhlt (gemäß Bestuhlungsplan) möglich.

Die in dem Untergeschoss befindliche Mensa bietet nicht ausreichend Raum für die Verpflegung der 193 OGS-Kinder. Daneben gibt es in dem Untergeschoss allgemeine bauliche Mängel, die zu einer Änderung der Situation drängen.

Ziel ist, die Mensa und die Verpflegungsküche künftig in der Form unterzubringen, dass eine den aktuellen Anforderungen entsprechende Verpflegungssituation sichergestellt werden kann. Das Unterbringen in den vorhandenen Räumen des Schulgebäudes ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten und der gesetzlichen Anforderungen nicht möglich.

### **2. Vorgehen der Verwaltung**

Aufgrund der vorgenannten Schilderungen beauftragte der FB 45 das Gebäudemanagement, verschiedene bauliche Möglichkeiten zu prüfen. Dabei wurden die nachfolgend skizzierten Varianten als Konzeptstudien (ohne Planungen nach HOAI) herausgearbeitet.

#### Variante 1: Errichten eines Neubaus an der Zeppelinstraße in einer ein- oder mehrgeschossigen Bauweise

Ein Neubau an dieser Stelle bringt die Frage der städtebaulichen Betrachtung mit sich. Hier müsste ein Angleichen an die vorhandene Wohnbebauung erfolgen. Die umliegenden Wohngebäude sehen eine bis zu viergeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss vor. Dadurch würde deutlich mehr Fläche geschaffen, als für den dargestellten Bedarf notwendig ist. Bei der Abstimmung mit dem Fachbereich Bauaufsicht (FB 63) haben sich planungsrechtliche Einschränkungen nicht ergeben. Lediglich die Bauflucht und die Trauf- und Firsthöhe der angrenzenden Bebauung ist als Maximalgrenze zu berücksichtigen.

Möglich wäre das Errichten eines zunächst eingeschossigen Baukörpers für die schulische Nutzung und gleichzeitig das Schaffen der baulichen Voraussetzungen für eine zukünftige Aufstockung um ein weiteres Geschoss und dessen vertikale Erschließung.

Auf diese Art ließe sich in den Obergeschossen des Neubaus z.B. dringend benötigter Wohnraum schaffen.

Dieses Vorgehen ist der Notwendigkeit geschuldet aufgrund des eklatanten Flächendefizites zukünftig grundsätzlich alle Möglichkeiten zu prüfen, Flächen auch für andere, oder kombinierte Nutzungen zu generieren.

Ein Vorteil dieser Variante wäre ein Umsetzen dieser Maßnahme ohne massiven Eingriff in den Bestand. Die Schulhoffläche würde sich um einen geringen Teil verkleinern. An dem Standort müsste lediglich ein Teil der Spielgeräte des Schulhofes versetzt werden. Die Anlieferung und Beschickung der Baustelle würde über die Zeppelinstraße, ohne große Beeinträchtigungen der Schule, erfolgen. Nach einer ersten Einschätzung des FB 36 würden an diesem Standort, wegen der vorhandenen Laubbäume/ Baumgruppen, Ersatzpflanzungen notwendig werden.

Bei einem separaten Bau an dieser Stelle wäre aufgrund der weiten Wege zwischen Schule, OGS und Mensa die Umsetzung nicht mehr durchgängig möglich.

Die Schulleitung sähe bei einem potenziell mehrgeschossigen Neubau auch die Möglichkeit, bei Bedarf weitere Räume der Obergeschosse nutzen zu können..

Daher sollten ausschließlich Mietverhältnisse mit einer geringen Vertragslaufzeit (wie z.B. für Studentenwohnen) abgeschlossen werden. Darüber hinaus sieht die Schule die Chance, in dem Gebäude Angebote für Kinder und Jugendliche aus dem Viertel einzurichten bzw. vorzuhalten, da diese dringend benötigten Möglichkeiten bisher nicht vorhanden seien.

#### Variante 2: Ersatzbau für die Pausenhalle inklusive WC-Anlagen, Umkleide- und Sanitärräumen der Turnhalle

Bei dieser Variante würden sich, neben den engen Bauverhältnissen zwischen der Turnhalle und dem Schulgebäude, aufwendige Interimslösungen und zusätzlich Gestaltungsprobleme ergeben. Durch einen massiven Neubau an dieser Stelle würde die ursprüngliche architektonische Konzeption zerstört. Es kann an diesem Standort lediglich eine bedingt befriedigende Lösung entwickelt werden. Dem gegenüber stehen relativ hohe Kosten, da die WC-Anlage und die Umkleide- und Waschräume der Turnhalle komplett neu zu bauen wären.

Aus Sicht der Schule sprechen die direkte Anbindung an das Schulgebäude und der Erhalt der Schulhoffläche für diese Variante. Dagegen sprechen die Vielzahl der Interimslösungen während der Bauphase und die aus brandschutzrechtlichen Gründen (z.B. Entrauchung der Turnhalle und des Treppenhauses des Schulgebäudes) schwer realisierbare, barrierefreie Erschließung.

#### Variante 3: Ersatzgebäude für den eingeschossigen Pavillon

Diese Variante hat den Vorteil, an zentraler Stelle einen zweigeschossigen Neubau nach Bedarf zu errichten. Von Nachteil sind der Abbruch der derzeit genutzten Räume und eine entsprechend aufwendige Interimslösung.

Hier wäre zu klären, ob diese Ersatzräume noch auf dem Schulgrundstück geschaffen werden können. Ein Auslagern auf angrenzende Grundstücke ist aufgrund der Bebauung nicht möglich.

Die Sanierung und Erweiterung der OGS-Räume wurde mit Fördermitteln finanziert. Die Zweckbindungsfrist läuft noch bis Juni 2025, so dass hier mit einem anteiligen Rückzahlen der Fördermittel zu rechnen wäre.

Aus Sicht der Schule sprechen der Abriss von funktionierenden Räumen und ein massives Reduzieren der Schulhoffläche während der Bauphase gegen diese Variante. Vorteilhaft wäre das zentrale Zusammenführen der OGS und der Mensa in einem Gebäude.

#### Variante 4: Eingeschossiger Neubau im Anschluss an den Pavillon mit gemeinsamen Eingangsbereich

Zur Nutzung dieses Standortes wurde der Baumbestand mit dem FB 36 besprochen. Die hier vorhandenen Nadelbäume und Birken stehen, bis auf eine Kiefer, nicht unter Baumschutz. Da die Kiefer schon einen deutlich asymmetrischen Wuchs hat, wäre hier eine Ersatzpflanzung in einem überschaubaren Rahmen erforderlich.

Bei dieser Variante sollte die Möglichkeit der späteren vertikalen Erschließung von vorneherein berücksichtigt werden. Dadurch böte sich bei zukünftigen Raumbedarfen oder bei einem Wegfall des Pavillons die Möglichkeit, entweder den Neubau aufzustocken oder ein ein- bzw. zweigeschossiges Ersatzgebäude für den Pavillon zu errichten.

Die Variante wurde im Vorfeld mit FB 63 abgestimmt. Aus planungsrechtlichen Gründen spricht unter Beachtung der Abstandsflächen, mindestens drei Meter von den Grenzen der Nachbargrundstücke, nichts gegen das Errichten eines bis zu zweigeschossigen Gebäudes. Eine Besprechung mit der Feuerwehr zur Rettungssituation/Feuerwehrezufahrt ist erfolgt. Einwände wurden hier nicht vorgebracht.

Ein Nachteil dieser Variante ist der Wegfall eines größeren und zentralen Teils der Schulhoffläche. Zusätzlich zum Gebäude würde auch die Abstandsfläche zum Nachbargrundstück hinter dem Gebäude, aufgrund der erschwerten Aufsichtssituation, für die Schule nicht mehr zur Verfügung stehen.

Aus Sicht der Schule wird diese Variante präferiert. Durch die Möglichkeit, den Neubau später aufzustocken, würden sich bei einem Wegfall des Pavillons Erweiterungskapazitäten ergeben.

Die Mensa und die OGS-Räume würden zentral auf dem Schulhof zusammengeführt.

### **3. Kostenrahmen**

Aufgrund der beschriebenen Kriterien wurden die Varianten 1 und 4 im Einvernehmen zwischen FB45, der Schule und dem Gebäudemanagement weiter verfolgt und erste Orientierungswerte zu den Kosten ermittelt.

Für beide Varianten ergeben sich Gesamtkosten i.H.v. 2,5 - 3,0 Mio. EUR mit leichten Kostenvorteilen für Variante 1.

Planungen gem. der Leistungsbilder der HOAI liegen bisher zu keiner Variante vor. Insofern fehlen sämtliche damit verbundenen Erkenntnisse. Daher können die Kostenangaben noch nicht verifiziert werden, dienen nur als erste Orientierung und müssen nachfolgend durch Planungen gefestigt werden.

Die Varianten werden in der Bezirksvertretung bzw. im Schulausschuss mit einer Präsentation vorgestellt.

#### **4. Empfehlung der Verwaltung**

In Kenntnis der höchst angespannten Lage auf dem Aachener Wohnungsmarkt spricht sich die Verwaltung aus einem gesamtstädtischen Blickwinkel für das Umsetzen der Variante 1 aus.

In einem ersten Bauabschnitt würde das schulisch genutzte Erdgeschoss mit Verpflegungsküche, Mensa und notwendigen Nebenräumen gebaut. Die vertikale Erschließung könnte hiervon getrennt in einem zweiten Bauabschnitt erfolgen. Hierdurch würde es für den Bau der Mensa nicht zu einer zeitlichen Verzögerung kommen, bis die Art und der Umfang der Wohnungsbebauung geklärt sind.

Aufgrund der vorhandenen und prognostizierten Anmeldezahlen für die Montessori-Grundschule Mataréstraße ist das Unterbringen der dreizügigen Grundschule an dem Schulstandort auch in den kommenden Jahren sichergestellt. Sofern die OGS weiter aufwachsen sollte, wäre eine multifunktionale Raumnutzung denkbar.

Sofern diese Variante aus rechtlichen Gründen nicht umsetzbar sein sollte, wird dem Schulausschuss als Alternative die Variante 4 vorgeschlagen.

Diese Alternative soll direkt in dem Planungsauftrag enthalten sein, damit ein unnötiges Verzögern bei den Planungen durch das Einholen eines neuerlichen Ausschuss-Beschlusses vermieden werden kann.

Für die Beauftragung der Planungen bis zur Kostenberechnung (Lph 3 HOAI, Entwurfsplanung) werden finanzielle Mittel i.H.v. 225 TEUR benötigt.