

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	E 26/0188/WP17
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Kinder, Jugend und Schule		AZ:	
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Datum:	15.04.2020
		Verfasser:	E 26/00
<b>Neubau KGS Bildchen, Reimser Straße 67, 52074 Aachen - Entwurfsplanung mit Kostenberechnung</b>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
29.04.2020	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
30.04.2020	Schulausschuss	Anhörung/Empfehlung	
14.05.2020	Planungsausschuss	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, die Verwaltung mit der Umsetzung der Baumaßnahme zu beauftragen.
2. Der Schulausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Planungsausschuss, die Verwaltung mit der Umsetzung der Baumaßnahme zu beauftragen. Er beauftragt die Verwaltung, die notwendigen Beschlüsse zur Verlagerung der noch ausstehenden Digitalisierungsmaßnahmen zum Förderprogramm „Digitalpakt“ förderunschädlich vorzubereiten.
3. Der Planungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Er fasst den Baubeschluss und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung der Baumaßnahme.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

1) 5-030101-900-00100-991-8, SK 78150000

2) 5-030101-900-00100-991-8, SK 78650000

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 2020	Fortgeschriebenener Ansatz 2020	Ansatz 2021 ff.	Fortgeschriebenener Ansatz 2021 ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	1) 4.379.650,06 2) 210.000	5.556.350,06 210.000	1.000.000 0	1.000.000 98.600	0	0
Ergebnis	-4.589.650,06	-5.766.350,06	-1.000.000	-1.098.600	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<b>-1.176.700</b>		<b>-98.600</b>			

Deckung erfolgt aus 5-030302-900-  
01300-900-1, SK 78310000

Deckung erfolgt aus 5-030101-  
900-00100-990-7, SK 78650000

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebenener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebenener Ansatz 20xx ff.	Folgekosten (alt)	Folgekosten (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
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<b>0</b>		<b>0</b>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

**Da es sich um einen Ersatzbau handelt, sind die konsumtiven Folgekosten der Maßnahme durch die bereits im Wirtschaftsplan des E 26 etatisierten Mittel gedeckt.**

## **Erläuterungen:**

### **Ausgangslage:**

Das Bauvorhaben gehört zu den Fördermaßnahmen im Rahmen des Förderprogramms Gute-Schule 2020. Aus dem von dem Planungsausschuss an dem 18.01.2018 beschlossenen Verhandlungsverfahren (VgV) mit vorgelagertem, nicht-offenen und einphasigen Planungswettbewerb für den Neubau der 1-zügigen Grundschule, ging das Büro „NEW Architekten“ aus Dortmund als Sieger hervor (Preisgerichtssitzung 13.07.2018).

Auszug aus der Einzelbeurteilung der Wettbewerbsjury zu dem Siegerentwurf:

*„Die Arbeit überzeugt durch ihre städtebauliche Anordnung, ausformuliert durch die gleichwertige Setzung der vier Nutzungen um eine gemeinsame Mitte. Dies gelingt durch die Auslagerung der Bibliothek und des optionalen Jugendzentrums. Die vorhandenen Gebäude des Kindergartens und der Turnhalle werden sehr gut integriert. Hierdurch wird die Arbeit auch der Bedeutung für die öffentliche Nutzung durch den Stadtteil gerecht. Positiv bewertet wird auch der geschickte und elegante Umgang mit der vorhandenen Topografie. Die Setzung der Stufen, Rampen und Mauern verbindet die Gebäude gekonnt mit dem Freiraum. Seine Ausbildung bleibt aber in Teilbereichen rudimentär.(...)“*

*Der zentrale Hof überzeugt mit der Aufnahme des öffentlichen Spielbereiches, kontrovers wird aber seine Ausdehnung auf Kosten des hinteren Freibereiches diskutiert. (...)*

*Das zweigeschossige kompakte Schulgebäude wird als ein der Aufgabe adäquater Baukörper bewertet. Das zentrale offene Forum und seine Erweiterbarkeit um den Speiseraum und das Atelier wird positiv gesehen. Die visuelle Verbindung zwischen den beiden Geschossen bei gleichzeitiger Geräuschreduzierung erzeugt dennoch interessante Raummomente. (...)*“

Das Wettbewerbsergebnis schloss mit einer in dem Vergleich zu den Voruntersuchungen um 420 qm erhöhten Brutto-Geschossfläche ab. Diese wurde bereits im Preisgericht von Politik und Verwaltung und in dem nachfolgenden Schulausschuss am 13.09.2018 thematisiert. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass der Kostenrahmen mit 2.456,- EUR Baukostenwerk pro qm nicht zu halten war. Der Siegerentwurf wurde in dem Schulausschuss an dem 13.09.18 und in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte an dem 26.09.18 vorgestellt (E26/0125/WP17).

Nach dem Abschluss des nachlaufenden VgV von dem 25.10.2018 wurde NEW Architekten mit dem Erbringen der Leistungsphasen 1 bis 3 (Entwurfsplanung mit Vorlage der Kostenberechnung), gemäß dem Beschluss des Schulausschusses vom 07.09.2017 (FB45/0400/WP17) beauftragt.

### **Aktueller Sachstand:**

In dem weiteren Planungsprozess wurde der Entwurf, mit Hilfe der Anmerkungen aus dem Schulausschuss und der Bezirksvertretung, einer Flächenoptimierung zur Kostenreduzierung unterzogen:

	Nutzfläche (NUF) in qm
Auslobung (Bedarf):	943
Wettbewerb:	970,5
VgV-Überarbeitung:	1.041,7
Entwurfsplanung:	932,8

Diese erheblich erhöhten Flächenansätze resultierten unter anderem, aus dem Ausgestalten des Siegerentwurfs, um die geforderte, großzügige zentrale Mitte.

In dem Rahmen des Planungsprozesses konnten durch die Flächenoptimierungen, die Nutzflächen und Brutto-Geschossfläche reduziert werden. Nach dem Abschluss der Leistungsphase 3 liegt die Brutto-Geschossfläche bei 1.544 qm, damit 276 qm unter dem Wettbewerbsergebnis und lediglich annähernd über dem formulierten Ursprungsbedarf.

Das Optimieren der Flächenansätze in dem Planungsprozess führte nicht zu einer Unterschreitung des durch den Schulausschuss an dem 07.09.2017 (FB45/0400/WP17) beschlossenen Raumprogramms. Als Ergebnis wurde dem E 26 mit Datum vom 30.01.2020 die abgestimmte und abgeschlossene Entwurfsplanung einschließlich Kostenberechnung übergeben. Diese stellt eine optimierte Umsetzung des Siegerentwurfes aus dem Wettbewerb mit spürbarer Flächenoptimierung/-reduzierung dar und erfüllt die vorgegebenen Anforderungen des FB 45.

### **Maßnahmen zur Kostenreduzierung (Auszug):**

- Reduzieren der Flächen (s.o.)
- Wegfall aufwändiger Dachlaterne
- Vereinfachen der Fassade: hinterlüftete Fassade, wenige große Fensteröffnungen
- Reduzieren der zu gestaltenden Außenanlageflächen
- Optimieren der Konstruktion als massiven Betonbau

## **Ergebnis Kostenberechnung:**

Mit der Vorlage der Kostenberechnung liegt erstmalig für das Projekt eine verifizierte Kostenermittlung vor. **Die Kostenberechnung schließt mit Kosten in Höhe von brutto rund 6,985 Mio. EUR ab.**

Enthalten sind Baupreissteigerungen für die Jahre 2021 und 2022, sowie aktivierte Eigenleistungen des E 26. Der Anteil der aktivierten Eigenleistung in Höhe von € 308.600,- ist außerhalb des „Förderprogramms Gute Schule 2020“ zu finanzieren. Nicht enthalten sind Kostenansätze für Risiken und die Kostenvarianz der folgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung, die mit der Entwurfsplanung noch bei etwa 20 % liegt.

## **Die Kostenberechnung schließt mit rund 1,485 Mio. EUR über dem Kostenrahmen von 2017 ab.**

Sie liegt innerhalb der darauf bezogenen üblichen Kostenvarianz in Höhe von 40%. Dieser Kostenrahmen belief sich auf 5,67 Mio. EUR (Stand: 2017, verminderter Indexansatz: lediglich 2%).

Bei dem Vergleich real abgerechneter Bauvorhaben mit Hilfe des Baukosten-Informationszentrum der Deutschen Architektenkammern, wird deutlich, dass die Kosten für die Kostengruppen 300 und 400 (Bauwerkskosten) mit 2.456,- EUR je qm Brutto-Geschossfläche im oberen Bereich des Baukostenindex-Vergleichswertes des I. Quartals 2019 liegen.

## **Entwurfskonzept**

Der Entwurf stellt einen zweigeschossigen, quadratischen Baukörper dar, welcher sich um die zentrale Mitte entwickelt. Er erfüllt den, um die sonderpädagogischen Räume erweiterten Raumbedarf einer einzügigen Grundschule. Die als Versammlungsstätte geplante „Zentrale Mitte“ kann für außerschulische Veranstaltung des Stadtteils genutzt werden. Gemeinsam mit der bestehenden Kindertagesstätte und der Turnhalle stellt der Schulhof in der Freianlagenplanung einen zentralen Platz zwischen den angrenzenden Bildungseinrichtungen dar.

## **Schulplanerische Bewertung**

Die KGS Bildchen wird in dem laufenden Schuljahr (SJ) 2019/2020 von insgesamt 89 Schülerinnen und Schüler (SuS) besucht. Wegen des geplanten Abrisses des Altbaus und der Neubaumaßnahme wurde die Schule mit dem Beginn des SJ 2018/2019 in die ehemalige Hauptschule Kronenberg ausgelagert.

Von den 89 SuS, die in dem SJ 2019/2020 die Schule besuchen, kommen 72 aus dem Lebensraum 483, der in dem Wesentlichen den Bereich Preuswald umfasst. Von den restlichen 17 SuS kommen 10 aus den Lebensräumen 171 und 172, diese umfassen das Gebiet Kronenberg. Hier ist anzunehmen, dass die Eltern dieser Kinder die Schule aufgrund des aktuellen Standortes gewählt haben.

Die Zahl der Kinder, die zu dem SJ 2019/2020 aus dem Lebensbereich 483 (Preuswald) in die 1. Klasse der KGS Bildchen wählen konnten, lag bei 28. Hiervon besuchen 14 die KGS Bildchen, die

Eltern der anderen Kinder haben sich u.a. für die KGS Höfchensweg entschieden. Grund hierfür wird vermutlich die Bau- und Auslagerungssituation der KGS Bildchen sein.

Aufgrund der vorliegenden Zahlen der Kinder, die aus dem Lebensbereich Preuswald voraussichtlich in den kommenden 4 Schuljahren schulpflichtig werden, ergibt sich folgendes Bild:

Voraussichtliche Einschulung	2020/2021	21
	2021/2022	35
	2022/2023	22
	2023/2024	21
	2024/2025	17

Nach Abstimmen mit dem FB 56 und dem Bewerten der Planungen zu dem Sanieren von großen Gebäudekomplexen im Preuswald (Landmarken AG und Vonovia) ist weiter davon auszugehen, dass zukünftig weiterhin Familien mit Kindern als Zielgruppe für den sanierten Wohnraum definiert werden. Derzeit ist nicht abzusehen, dass sich lang- bzw. mittelfristig die Größenordnungen der relevanten Kindergruppe ändern werden.

Unterstellt, dass es gelingt, in dem Schuljahr 2021/2022, dass alle potenziellen SuS an der KGS Bildchen angemeldet werden, käme die Schule bis zum Schuljahr 2024/2025 auf eine Gesamtschülerzahl von 95.

Nach § 82 Absatz 2 Schulgesetz NRW muss eine Grundschule bei ihrer Fortführung von mindestens 92 Schülerinnen und Schüler besucht werden, ansonsten kann sie nur als Teilstandort fortgeführt werden. Die Mindestschülerzahl für eine Fortführung eines Teilstandortes beträgt 46 SuS.

### **Bewertung Quartiersentwicklung (FB 56)**

Aufgrund der mannigfaltigen Herausforderungen des Quartiers Preuswald (ursprünglich hoher Sanierungstau, Kinderarmut, hoher Transferleistungsbezug, hohe Migrationsquote) wird seit 2015 auf Wunsch der Politik und der engagierten Bürgerschaft vor Ort, auf Basis eines Gutachtens der Stadtentwicklungsgesellschaft steg NRW, ein integrierter Quartiersentwicklungsprozess durch die Verwaltung vorangetrieben. Zu dessen Kern, neben umfangreichen Gebäudesanierungen, der Aufbau einer örtlichen Versorgungsinfrastruktur gehört. Diese ist Voraussetzung dafür, den Wohnstandort trotz peripherer Lage für neue Bewohner\*innen attraktiv zu machen.

So wurden in diesem Kontext u. a. ein Begegnungszentrum, ein Stadtteilbüro, ein Ladenlokal und ein Bewegungsparcours neu geschaffen. Aktuell wird die zentrale Grünfläche, finanziert durch Landesfördermittel, zu einem „Quartierspark für alle“ aufgewertet. Erste Erfolge sind nicht nur optisch im Quartier zu verzeichnen, sondern auch die von den Bewohner\*innen wahrgenommenen.

Problemlagen haben sich bereits deutlich reduziert und ein Ändern der Bewohnerstruktur konnte erreicht werden.

Der Fortbestand der KGS Bildchen ist aus Sicht der Projektleitung Preuswald (FB 56) elementar wichtig, um den positiven Trend fortzuführen und das Quartier Preuswald zu einem attraktiven „Wohnstandort im Grünen“ für junge Familien weiter zu entwickeln.

### **Fazit:**

Mit den, derzeit mittel- bzw. langfristig zu erwartenden Anmeldungen der SuS aus dem Bereich Preuswald, würde in Summe die Grenze als eigenständiger Schulstandort erreicht bzw. ggfls. leicht unterschritten. Aufgrund der Randlage wird nicht davon ausgegangen, dass es gelingt SuS aus anderen weit entfernter gelegenen Sozialräumen für die KGS Bildchen zu akquirieren.

Insoweit wird sich die KGS Bildchen immer im Grenzbereich der Mindestschülerzahl bewegen.

Bisher hat die Schulaufsicht aufgrund der besonderen Funktion der KGS Bildchen für den Bereich Preuswald hierzu auch keine kritischen Anmerkungen oder gar Maßnahmen erkennen lassen, die den Standort als eigenen Schulstandort in Frage stellt. Auch aktuell wurde dies im informalen Austausch nochmals bekräftigt.

Sollte dies einmal der Fall sein, besteht die Möglichkeit, die Schule als Teilstandort weiterzuführen. Die hierfür benötigten 46 SuS sollten unproblematisch zu erreichen sein.

Aus Perspektive der Schulplanung und der Stadtentwicklung ist für den Preuswald mit seiner markanten Randlage, eine eigene Schule mit entsprechender Liegenschaft und Schulbau weiterhin notwendig, da alternative Standorte nicht in unmittelbarer Nähe angeboten werden können. Die Grundschule ist für das inhaltliche entwickeln des Quartiers und für das Gewinnen von Zuzügen unabdingbar sind.

### **Finanzierung:**

Die Baumaßnahme „Neubau KGS Bildchen“ ist bisher mit 5,5 Mio. EUR aus dem Programm „Gute Schule 2020“ (zzgl. 0,21 Mio Eigenanteil) etatisiert. Zur vollständigen Finanzierung der Maßnahme schlägt die Verwaltung vor, 1.176.700 € der noch ausstehenden Digitalisierungsmaßnahmen aus dem Programm „Gute Schule“ in das Förderprogramm „Digitalpakt“ förderunschädlich zu verlagern. Die Verschiebung und damit verbundenen notwendigen Beschlüsse würden im Nachgang über die Verwaltung in Abstimmung mit der Finanzsteuerung vorbereitet. Die damit frei werdenden Mittel aus dem Programm „Gute Schule 2020“ könnten dann zur Deckung herangezogen werden. Die restlichen 98.600 € könnten aus Sicht der Verwaltung aus der Position 5-030101-900-00100-990-7 – Bau OGS-Maßnahmen, SK 78650000 gedeckt werden.

Zusammengefasst ergibt sich folgende Finanzierung:

Kosten der Maßnahme:	6.985.300 €
hiervon Gute Schule 2020 für KGS Bildchen	5.500.000 €
hiervon Verschiebung der Digitalisierungsmaßnahmen in den Digital Pakt	1.176.700 €
hiervon Deckung aus Bau OGS für Mehrbedarf akt. Eigenleistung	98.600 €
hiervon bereits bei KGS Bildchen etatisierte Eigenleistung	210.000 €

Auf das Förderprogramm Gute Schule 2020 entfallen somit für die KGS Bildchen Mittel in Höhe von 6.676.700 € (Planansatz 5.500.000 € + Verlagerung Digitalisierungsmaßnahmen 1.176.700 €).

**Anlage/n:**

- Planungsunterlagen zur Entwurfsplanung