

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 45/0235/WP18
Federführende Dienststelle: FB 45 - Fachbereich Kinder, Jugend und Schule		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 20 - Fachbereich Finanzsteuerung		Datum: 11.05.2022
E 26 - Gebäudemanagement		Verfasser/in: FB 45/400
Überplanmäßige Mittelbereitstellung: KGS Beekstraße: Vorstellen der Varianten und Planungsauftrag für den Erweiterungsbau		
Ziele: Klimarelevanz keine		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
17.08.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
18.08.2022	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Anhörung/Empfehlung
20.09.2022	Finanzausschuss	Anhörung/Empfehlung
28.09.2022	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Sie empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen die überplanmäßigen Mittel in Höhe von 142.913,14 € bereitzustellen. Sie empfiehlt ferner, die Verwaltung vorbehaltlich der überplanmäßigen Mittelbereitstellung mit der Entwurfsplanung für einen dreigeschossigen Erweiterungsbau anstelle der Aula zu beauftragen und die Kostenplanung bis zur Leistungsphase 3 (Kostenberechnung) weiterzuentwickeln.
2. Der Ausschuss für Schule und Weiterbildung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Er empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen die überplanmäßigen Mittel in Höhe von 142.913,14 € bereitzustellen. Er beschließt, die Verwaltung vorbehaltlich der überplanmäßigen Mittelbereitstellung mit der Fortführung der Planung und Kostenberechnung bis zur Leistungsphase 3 für einen dreigeschossigen Erweiterungsbau anstelle der Aula zu beauftragen.
3. Der Finanzausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, die Mittel in Höhe von 142.913,14 € überplanmäßig bereitzustellen.
4. Der Rat der Stadt Aachen nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Er beschließt, die Planungsmittel in Höhe von 142.913,14 € überplanmäßig bereitzustellen.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

PSP 5-030101-900-00100-992-2, SK 78650000

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamtbedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	73.386,86	216.300,00	0	0	0	0
Ergebnis	-73.386,86	-216.300,00	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	-142.913,14		0			
	Deckung erfolgt aus 5-030101-900-00100-990-7, SK 78650000		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener 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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

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>
			x

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

Die katholische Grundschule Beeckstraße ist eine innerstädtische, einzügige Grundschule im Zentrum von Aachen, welche sich den Schulhofbereich mit einem Teil des Berufskollegs für Wirtschaft und Verwaltung der Städteregion Aachen teilt.

Das Stahlwerk und die Stahlbauteile der Fassade der Aula haben ihre Altersgrenze erreicht. Über den schlechten Allgemeinzustand der vorhandenen Bausubstanz hinaus, erfüllt der zweigeschossige Bestandsbau auch die Vorgaben hinsichtlich des Energieverbrauchs und der Anforderung aus den Unfallverhütungsvorschriften nicht. Zusätzlich drohte die Giebelwand der Aula zu kippen, sodass diese im Jahr 2020 durch ein Gerüst gesichert werden musste.

Aufgrund der mangelhaften Bausubstanz muss die Aula abgerissen werden. Diese wird von der Schule multifunktional genutzt. Da die Schule über keine eigene Turnhalle verfügt, dient der Raum neben der Funktion als Aula auch als Pausenhalle oder Bewegungsraum für Spiele.

Ursprünglich sollte die Aula abgerissen und durch einen 1:1 Neubau ersetzt werden. Dieser Gebäudeteil besteht derzeit aus zwei Geschossen, dem Erdgeschoss mit der Aula sowie einer halben Etage, in der sich eine Empore sowie ein Luftraum über der Aula befinden.

Aufgrund der Dringlichkeit in Bezug auf den Neubau der Aula wurde die Schule im Rahmen der Analyse der Aachener Grundschulen anhand der Flächenraumorientierung in die höchste Priorität eingestuft. Der Ausschuss für Schule und Weiterbildung hat am 10.06.21 beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, eine Planung bis zur Leistungsphase 0 in Auftrag zu geben.

Nach dem o.g. Beschluss hat die Schule jedoch angemerkt, dass aus Ihrer Sicht ein deutlicher Bedarf an zusätzlichen Räumen besteht. Durch einen 1:1 Ersatzbau würde zwar das Gebäude in seiner Substanz erneuert, jedoch keine Verbesserung der räumlichen Situation erzielt.

2. Vorgehen der Verwaltung

Aufgrund des Wunsches der Schule wurde daher zunächst die weitere Planung der Leistungsphase 0 für einen Ersatzbau zurückgestellt, um die räumliche Situation der Schule genauer zu analysieren.

Aus Sicht der Schule seien die Räumlichkeiten der OGS sehr beengt, zusätzlich diene einer der OGS Räume derzeit auch als Sanitätsraum. Außerdem seien die Räumlichkeiten der Verwaltung nicht ausreichend. Die Schulleiterin und die Sekretärin müssten sich ein Büro teilen. Aus Sicht der Schulleitung fehle es daher u.a. an einem Raum für vertrauliche Elterngespräche, Mitarbeitergespräche sowie andere Besprechungen. Zudem gebe es keinen Arbeitsplatz für die ausgeschriebene Stelle der stellvertretenden Schulleitung. Daher ist der Wunsch der Schule, diese Defizite durch einen dreigeschossigen Neubau der Aula und Umnutzungen im Bestand auszugleichen.

Die Verwaltung hat die von der Schule genannten Bedarfe anhand der Flächenraumbilanz überprüft.

Bei multifunktionaler Nutzung ist die Bilanz nahezu ausgeglichen. Es gibt einen zusätzlichen Bedarf für einen Raum und einen leichten Flächenüberhang von 13,4 qm. Dieser Überhang entsteht vornehmlich durch die großzügige Fläche der Aula, die jedoch auch als Turnhallenersatz dient, sowie die doppelte Zählung der Mehrzweck- und OGS Räume.

Bei genauerer Betrachtung der Einzelpositionen in der Bilanz lässt sich feststellen, dass bei vielen Raumarten Defizite in der Größe und teilweise Anzahl der einzelnen Räume bestehen. So fehlen der Schule einige Räume wie z.B. eigene Räume für das Sekretariat und die stellvertretende Schulleitung, ein Beratungsraum und ein Lehrmittelraum.

Andere wichtige Räume wie z.B. der Speiseraum und die Küche für die Mittagsverpflegung sind deutlich zu klein. Die OGS ist in einer ehemaligen Wohnung im Erdgeschoss untergebracht. Die Räumlichkeiten sind daher untypisch geschnitten und sehr hellhörig. Zudem sind die Flure sehr eng wodurch es an Flächen für Garderoben und Schultaschenschränken mangelt.

Aufgrund der multifunktionalen Nutzung stehen der OGS gemäß der Flächenraumorientierung ausreichend Räumlichkeiten zur Verfügung. Die originären Betreuungsräume der OGS sind aber mit Raumgrößen von 24 qm, 18 qm und 47 qm sehr klein und für die Nutzung als Gruppenräume kaum geeignet.

Um die fehlenden Räume durch einen Umbau im Bestand auszugleichen, müssten ein oder mehrere OGS- oder Mehrzweckräume umgebaut werden. Da die letztgenannten Räume durch ihre multifunktionale Nutzung in der Bilanz doppelt gezählt werden, ergäbe sich durch den Umbau dieser eine negative Gesamtbilanz für die Schule.

Der Abriss und Neubau der Aula ist aufgrund der Bausubstanz zwingend erforderlich. Daher wäre es aus Sicht der Verwaltung durchaus sinnvoll, gleichzeitig eine Erweiterung der Schule in Form eines zusätzlichen dritten Geschosses oberhalb der Zwischenebene mit der Empore und einem Umbau im Bestand durchzuführen, um die fehlenden Räume auszugleichen.

Aus diesem Grund hat die Abteilung Schule das Gebäudemanagement um Überprüfung und Stellungnahme gebeten, ob ein zweigeschossiger Neubau aus technischer und baurechtlicher Sicht überhaupt denkbar wäre. Da das Ergebnis dieser Machbarkeitsstudie positiv ausgefallen ist, wurde das Gebäudemanagement mit der Erstellung einer ersten Entwurfsplanung beauftragt.

Am 07.04.22 wurde das Ergebnis der Planung der Schulleiterin und OGS Koordinatorin der KGS Beeckstraße in einem gemeinsamen Termin vorgestellt.

3. Beschreibung der Entwurfsplanung für einen dreigeschossigen Erweiterungsbau

Der geplante Erweiterungsbau würde mit seiner Außenwand an die Vorderkante des Schulgebäudes Richtung Beeckstraße verschoben und rückwärtig zur Toilettenanlage des Berufskollegs einen Abstand von 4 m einhalten. So würde eine ausreichende Zufahrtssituation für die rückwärtig liegenden Parkplätze und die Feuerwehr ermöglicht. Der aktuelle Eingang würde verkleinert, um so Platz für einen an die Aula angrenzenden Geräteraum zu schaffen, da diese von der Schule auch als Turnhalle genutzt wird. Ergänzt würde der Neubau durch einen vorgestellten Aufzug, der die barrierefreie Erschließung beider Obergeschosse ermöglicht.

Das auf der Aula geplante zusätzliche Geschoss soll die bisher recht unstrukturierten Räumlichkeiten der Verwaltung mit sämtlichen Funktionen aufnehmen. Die Schulleitung als auch die Stellvertretung erhalten jeweils ein eigenes Büro. Ein Kollegiumszimmer, ein Besprechungsraum sowie ein Bereich für Lehrer*innenarbeitsplätze finden hier ebenfalls einen Platz. Im Zwischenbereich wird das Sekretariat angeordnet. Auf diese Weise wird eine klare Trennung des Verwaltungsbereichs zu den Unterrichts- und anderen Betreuungsräumen vorgenommen.

Gleichzeitig wird eine Umstrukturierung des ehemaligen Schulleitungs- und Verwaltungsbereiches sowie der OGS zur weiteren Verbesserung der allgemeinen Flächenraumbilanz beabsichtigt. Das Bestandsgebäude erhält im ehemaligen Verwaltungsbereich drei neue multifunktional nutzbare Räume für den Schul- und Nachmittagsbetrieb. Das Büro der Schulsozialarbeit wird auf die 2. Etage verlegt und ist somit näher an den Verwaltungsräumen angesiedelt. Ein Lehrmittelraum mit Platz für einen Drucker wird durch die Abtrennung im Flur durch eine Wandscheibe geschaffen.

Zudem wird die Fluchtwegsituation im Schulgebäude verbessert. Die Entfluchtung, die im Moment auf das Dach der Aula erfolgt, wird gedreht und erfolgt zum Einen über eine neue Fluchttreppe an der Kopfseite und zum Anderen im Anschluss an den Schulverwaltungsbereich des Gebäudes.

Das im 1.OG durch die Verlagerung des Büros für Schulsozialarbeit zur Verfügung stehende Büro wird als Hausmeisterwerkstatt neben dem Hausmeisterbüro angeordnet. Hier wird ebenfalls ein neuer Rettungsweg, der durch die Klassen auf die Stahltreppe führt, geplant.

Innerhalb der OGS werden ebenfalls Umbauten vorgenommen. Die Sanitätsliege wird aus dem Gruppenraum in das derzeitige OGS Koordinationsbüro und das Büro wiederum in den benachbarten größeren Raum verlegt. Die bisherige Entwurfsplanung sieht zudem den Wegfall der Trennwand zwischen dem Speisesaal und dem angrenzenden Gruppenraum vor, sodass ein großer multifunktional als Mensa und Betreuungsraum nutzbarer Raum entsteht. Auf diese Weise würde die beengte räumliche Situation bei der Mittagsverpflegung deutlich verbessert werden.

Bezüglich der Entfernung der Trennwand gab die Schule jedoch zu bedenken, dass die Räume dann im Rahmen der Nachmittagsbetreuung nicht mehr getrennt voneinander nutzbar wären und es sich um die einzigen größeren Räume der OGS im Erdgeschoss handle.

Es wurde daher in dem gemeinsamen Gespräch zwischen Schule und Verwaltung am 07.04.22 vereinbart, dass dieser Punkt sowie ggf. weitere kleinere Anpassungswünsche der Schule im Rahmen der weiteren Planungen erneut besprochen würden, sollte der Beschluss für einen dreigeschossigen Erweiterungsbau seitens der Politik erteilt werden.

Sowohl bei der Variante eines dreigeschossigen Erweiterungsbaus sowie eines 1:1 Ersatzbaus müsste eine Übergangslösung für den Schulsport während der Abbruch- und Bauzeit gefunden werden. Veranstaltungen müssten für diese Zeit ausgesetzt oder ebenfalls ausgelagert werden. Die im Bestand geplanten Umbauten würden in den Ferien stattfinden.

4. Bauordnungsrechtliche Aspekte und Barrierefreiheit für den dreigeschossigen Erweiterungsbau

Das Schulgebäude steht im Gegensatz zum benachbarten Berufskolleg nicht unter Denkmalschutz. Seitens der Denkmalpflege bestehen daher keine Bedenken gegenüber einem dreigeschossigen Erweiterungsbau, solange die Traufhöhe des Bestandes nicht überschritten wird.

Gemäß der LBO NRW § 49 müssen bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, im erforderlichen Umfang barrierefrei sein. Um dies zu gewährleisten, wurde ein Aufzug bei der Entwurfsplanung berücksichtigt.

5. Maßnahmenbeschreibung 1:1 Ersatzbau

Bevor das Konzept der Flächenraumorientierung im vergangenen Jahr erstellt und beschlossen wurde, sollte die baufällige Aula durch einen 1:1 Ersatzbau erneuert werden. Aufgrund der Mängel in der aktuellen Rettungswegführung müssten laut Einschätzung des Gebäudemanagement dennoch zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Entfluchtung getroffen werden.

Aktuell erfolgt die Entfluchtung über die Fenster im 1.Obergeschoss. Im 2.Obergeschoss gibt es einen zweiten Fluchtweg durch die Klassen, der auf dem Dach der Aula endet. Hier ist ein Sammelpunkt mit Absturzsicherung eingerichtet, von dem aus die Personen durch die Feuerwehr gerettet werden können.

Diese Situation ist heute im Schulbau nicht mehr zulässig und wird vom Gebäudemanagement kritisch gesehen. Durch den Umbau wird die Möglichkeit geboten diese Situation zu beheben und im 1.Obergeschoss einen zusätzlichen Fluchtweg durch die Klassen bis auf die an der Kopfseite vorgestellte Stahlterrasse zu schaffen. Der vorhandene Fluchtweg im 2.OG wird gedreht und mündet ebenfalls auf der Fluchttreppe.

6. Auswirkung auf die Flächenbilanz

Bei einem zweigeschossigen Ersatzbau würden sich keine Veränderungen bezogen auf die Flächenraumbilanz im Vergleich zum Bestand ergeben. Wie bereits erläutert hat die Schule derzeit bei multifunktionaler Nutzung ein Raumdefizit von einem Raum und einen leichten Flächenüberhang von 13,4 qm.

Ein dreigeschossiger Neubau würde eine deutliche Verbesserung der räumlichen Situation bewirken. Die Gesamtbilanz würde dann einen Überhang von 123,1 qm bei multifunktionaler Nutzung ausweisen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Aula gleichzeitig auch als Turnhalle genutzt wird.

Besonders der Mangel an Verwaltungsräumen könnte behoben werden, indem je ein eigenes Büro für Schulleitung, Sekretariat und stellvertretende Schulleitung geschaffen würde. Auch weitere fehlende Räume wie ein Lehrmittelraum, ein Beratungsraum und eine Hausmeisterwerkstatt könnten errichtet und der derzeit mit 47 qm zu kleine Speiseraum auf 95 qm vergrößert werden.

7. Kostenrahmen

Die Planung und Kostenberechnung für den zweigeschossigen Ersatzbau wurden überarbeitet, da die bisherige Planung von 2019 überholt ist.

Legt man für die Ersatzbauvariante die aktuellen Baupreise und Berechnungsgrundsätze zugrunde, würden sich die Gesamtkosten des Projektes auf 1.764.934 Euro inkl. 72.000 Euro Betriebsausstattung belaufen. Enthalten sind 89.740 Euro Planungskosten für die weitere Planung der Leistungsphasen 1-3.

Die Kosten für den dargestellten dreigeschossigen Erweiterungsbau würden 4.153.444 Euro inkl. 71.460 Euro für die Betriebsausstattung betragen. Enthalten sind für die weitere Planung der Leistungsphasen 1-3 216.300 Euro Planungskosten.

8. Finanzielle Auswirkungen

Für den dreigeschossigen Erweiterungsbau werden für die Planung der Leistungsphasen 1-3 Planungsmittel in Höhe von 216.300 Euro benötigt. Für 2022 stehen derzeit in PSP 5-030101-900-00100-992-2, Sachkonto 78650000 Planungsmittel in Höhe von 73.386,86 Euro zur Verfügung. Daher ist es erforderlich, zusätzliche Planungsmittel in Höhe von 142.913,14 Euro überplanmäßig bereit zu stellen. Die Deckung kann in gleicher Höhe aus PSP 5-030101-900-00100-990-7, Sachkonto 78650000 erfolgen.

9. Fazit

Aus Sicht der Verwaltung ist es aus den dargestellten Gründen empfehlenswert, den notwendigen Abriss und die Erneuerung der Aula der KGS Beeckstraße gleichzeitig als Gelegenheit zu nutzen, den Raumbestand der Grundschule zu erweitern, um die räumlichen Defizite der Schule auszugleichen. Die Verwaltung empfiehlt daher, anstatt des bisher geplanten Ersatzbaus, die Planung und Kostenberechnung der dreigeschossigen Variante eines Erweiterungsbaus für die Leistungsphasen 1-3 fortzuführen.

Anlagen:

- Entwurfsplanung zweigeschossiger Ersatzbau
- Entwurfsplanung dreigeschossiger Erweiterungsbaus