



Amt für  
Immobilienmanagement

02.06.2021

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Frau Stegmann

Telefon: 492-2455

StegmannCarola@stadt-  
muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Erweiterung der Pleisterschule zur vollen Zweizügigkeit

Beratungsfolge

15.06.2021	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
15.06.2021	Ausschuss für Personal, Digitalisierung, Organisation, Sicherheit und Ordnung	Vorberatung
16.06.2021	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Vorberatung
17.06.2021	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
22.06.2021	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
23.06.2021	Hauptausschuss	Vorberatung
23.06.2021	Rat	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung

1. Die Baumaßnahme Erweiterung der Pleisterschule zur vollen Zweizügigkeit wird nach den Plänen des Architekturbüros Hilger Architekten aus Münster vom 07.04.2021 ausgeführt (Anlagen 1.1 – 1.14).
2. Die Außenanlagen werden nach der Entwurfsplanung des Planungsbüros Freiraumplanung Uwe Gernemann aus Münster ausgeführt (Anlage 2).
3. Auf dem Flachdach des Erweiterungsgebäudes wird eine Photovoltaikanlage installiert. Auf den eingeschossigen neuen Flachdachbereichen werden extensiv begrünte Flächen angelegt.
4. Die Checkliste „nachhaltiges Bauen“ wird zur Kenntnis genommen (Anlage 3).
5. Die Checkliste „Barrierefreiheit / Design für alle“ zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen wird zur Kenntnis genommen (Anlage 4).
6. Das energetische Kurzgutachten zu den Bestandsgebäuden wird zur Kenntnis genommen (Anlage 5).

7. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau im II. Quartal 2022 begonnen wird. Die Fertigstellung des Erweiterungsgebäudes wird voraussichtlich im IV. Quartal 2023 erfolgen. Erst im Anschluss kann der Umbau der bisherigen OGS-Räume und der Verwaltung erfolgen. Hierfür wird mit einer Bauzeit von ca. 7 Monaten kalkuliert.

## II. Finanzielle Auswirkungen

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sowohl Investitionskosten gemäß der Kostenberechnung nach DIN 276 vom 26.04.2021 in Höhe von 8.350.000 Euro, als auch Folgekosten in Höhe von 425.970 Euro entstehen (Anlage 6 und Anlage 7).
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegenüber der Veranschlagung im Errichtungsbeschluss (s. Vorlage V/0845/2017/1) Mehrkosten in Höhe von 2.600.000 Euro entstehen (s. Anlage 6). Gegenüber dem fortgeschriebenen Haushaltsansatz von 7.187.503 € entstehen Mehrkosten von 1.162.497 Euro.
3. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund der Flächenausweitungen an der Pleisterschule ab Fertigstellung des Erweiterungsbaus ein Mehrbedarf von 0,27 VZÄ für Personalstunden für Hausmeisterdienste anfällt, der im Rahmen der Stellenplanberatungen abzusichern ist.

Die oben genannte Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

<b>Teilfinanzplan</b>					
	<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Haush.- jahr</b>	<b>Haushaltsan- satz neu €</b>	<b>Haushaltsan- satz €</b>
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen			
Investitionsmaßnahme	4860	Erweiterung Pleisterschule			
Auszahlungen		für Baumaßnahmen	Bisher bereit- gestellt	1.687.553; davon 750.000 € nach 2021 verlagert	1.687.553; da- von 750.000 € nach 2021 ver- lagert
			2021	2.756.830	2.756.830
			VE	(2.000.000)	(2.000.000)
			2022	4.000.000	2.737.500
			2023	655.617	755.620
<b>Summe aller Auszahlungen</b>				<b>8.350.000</b>	<b>7.187.503</b>

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2021 bei der Investitionsmaßnahme 4860 „Erweiterung Pleisterschule“ in Höhe von 7.187.503 veranschlagt.

Der Haushaltsansatz für die o.g. Investitionsmaßnahme wird im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplanentwurfes 2022 um den erforderlichen Mehrbedarf in Höhe von 1.162.497 Euro angehoben. Der Mehrbedarf wird im investiven Budget des Dezernates für Bildung, Jugend, Familie und Sport an anderer Stelle kompensiert.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkun- gen
<b>Produktgruppe</b>	<b>0111</b>	<b>Immobilienmanagement</b>			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2024 ff.	137.440	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2024 ff.	163.280	Folgeaufwand
<b>Produktgruppe</b>	<b>1601</b>	<b>Allgemeine Finanzwirt- schaft</b>			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	2024 ff.	125.250	Folgeaufwand
<b>Summe aller Aufwendungen</b>				<b>425.970</b>	

Die Folgekosten werden zur Kenntnis genommen.

## Begründung

Bisherige Beschlüsse

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 13.12.2017 mit der Vorlage V/0845/2017/1 der baulichen Erweiterung der Pleisterschule zur vollen Zweizügigkeit zugestimmt.

Der Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen hat in seiner Sitzung am 19.11.2019 mit der Vorlage V/0551/2019/1 der Aufnahme neuer Planungen auf Grundlage der Standortvariante 1 im Norden zugestimmt.

Der Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen hat in seiner Sitzung am 25.02.2020 mit der Vorlage V/0101/2020 der Beauftragung des Architekturbüro Hilger aus Münster mit den Architektenleistungen der Leistungsphasen 1-5 der HOAI zugestimmt. Die Leistungsphasen 6-9 der HOAI werden durch das Amt für Immobilienmanagement erbracht

### Zu 1.: Planung

Die Pleisterschule ist eine städtische katholische Grundschule in Münster-Ost St. Mauritz.

Das Schulgrundstück ist zusammen mit den benachbarten Flurstücken des Kirchortes Konrad der katholischen Kirchengemeinde Sankt Mauritz als Fläche für den Gemeinbedarf innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 300 „Sankt Mauritz – Tannenhof / Sankt Konrad“ ausgewiesen.

Das Ursprungsgebäude der heutigen Bebauung wurde Ende der 1930er Jahre errichtet und in den 1950er Jahren erweitert. In den 1960er Jahren erfolgte dann eine Erweiterung eines einhüftigen Klassentraktes und einer Einfachsporthalle, die über eine offene Halle an den Bestand angebunden wurden. Der Schulhof wird somit dreiseitig von den Gebäuden flankiert.

Die Entwurfsplanung des Architekturbüro Hilger Architekten basiert auf der politisch beschlossenen Vorgabe des Baufeldes im Norden des Grundstückes und des Raumprogrammes. In Zusammenarbeit und fortlaufender Abstimmung mit dem Amt für Schule und Weiterbildung, dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit sowie den weiteren beteiligten Fachämtern und Fachplanern in Rückkopplung mit der Schulleitung wurde der Entwurf bis zur Genehmigungsreife weiterentwickelt (siehe Anlage 1.1 bis 1.15).

Das Erweiterungsgebäude nördlich der Bestandsgebäude ist als 2-geschossiger kompakter Baukörper konzipiert. Das Gebäude enthält im Wesentlichen die Funktionen Küche und Mittagsverpflegung

im Erdgeschoss sowie Betreuungs- und Unterrichtsräume im Obergeschoss einschließlich des entsprechenden Nebenraumprogrammes und der Erschließungsflächen. Die Technikzentrale für Lüftungs- und Kältegeräte sowie die Photovoltaikanlage sind auf dem Flachdach angeordnet. Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Belange werden die Aufbauten möglichst flach ausgeführt. Das Gebäude wird barrierefrei ausgeführt. Die Erschließung erfolgt sowohl über die Anbindung an den Flur des Bestandsklassentraktes als auch separat von außen.

Die räumlich-funktionale Anbindung des neuen Baukörpers an das bestehende Gebäudeensemble erfolgt mittels Schaffung von Sicht- und Wegeverbindungen durch den Rückbau und die Neustrukturierung der Außen- und Pausen-WC-Anlagen zwischen Klassentrakt und Turnhalle. Die Überdachung der hier verorteten offenen Pausenhalle wird aufgegriffen und im Bereich der westlichen Seite vor der Mittagsverpflegung fortgeführt, allerdings aufgrund der geringen vorhandenen lichten Höhe in Teilbereichen erneuert. Die Fläche der offenen Pausenhalle vergrößert sich und stellt gleichzeitig die Verbindung zu den rückseitigen Freiraumflächen dar. Der großzügig verglaste Raum für die Mittagsverpflegung orientiert sich zu diesen Bereichen. Ebenfalls können die von Norden über den Birkhahnweg kommenden Schülerinnen und Schüler hier das Schulgebäude betreten.

Die Nutzungsmöglichkeit des Raumes für die Mittagsverpflegung wurde dahingehend erweitert, dass eine mobile Trennwand die Öffnung zu den Erschließungsflächen (Flur) ermöglicht und so die Nutzung als schulische Versammlungsstätte mit einer Bestuhlung für bis zu maximal 276 Personen zulässt. Eine Erweiterbarkeit in den Außenbereich unterhalb des Vordaches in den Sommermonaten ist berücksichtigt. Diese Versammlungsstätte übernimmt die Funktion einer nicht vorhandenen Aula.

Die Nutzung des Versammlungsraumes durch Externe ist möglich, jedoch aufgrund der maximalen Anzahl von 15 für diesen Zweck bereit zu stellenden Stellplätzen auf 165 Personen begrenzt.

Das Obergeschoss wird auf Grundlage der neuen Schulbaurichtlinie von 2020 als Lerncluster ausgeführt, so dass die Erschließungsflächen pädagogisch genutzt werden können.

Die weiteren Anforderungen des Raumprogrammes (Verwaltungs- und Lehrkörperbereich) werden durch Umbau- und Ausbaumaßnahmen im Kopfbau des 30er-Jahre Bestandsgebäudes umgesetzt. Für die barrierefreie Erschließung werden ein Plattformlift am Eingang und ein Aufzug für die Erreichbarkeit aller Geschossebenen eingebaut. Das Lehrerzimmer wird künftig im Dachgeschoss angeordnet.

Die klar erkennbare offene Halle zwischen diesem Altbau und dem 60er Jahre Gebäudeflügel wird neu als Haupteingang und –verteiler definiert. Der Außenraum bis zur Straße wird dementsprechend gestaltet. Die Schule orientiert und öffnet sich auf diese Weise neu zum Stadtviertel. Eine Entflechtung von Fuß-/Radverkehr und PKW-Verkehr erhöht die Sicherheit aller Nutzer, insbesondere der Schülerinnen und Schüler (siehe auch Erläuterung zu den Außenanlagen).

Das Erweiterungsgebäude ist als Massivbau mit einer Außenschale aus Verblendmauerwerk geplant. Die Fensteröffnungen benachbarter Unterrichtsräume im Obergeschoss werden gestalterisch zu horizontalen Fensterbändern zusammengefasst. Die Fensterfassade im Bereich der Mittagsverpflegung wird bodentief ausgeführt. Die als baulicher zweiter Rettungsweg dienende Außentreppe wird baulich in den Baukörper integriert. Die Erschließung und Überdachung der Anlieferung der Küche werden auf diese Weise ebenfalls gelöst.

Im Zuge der Umbaumaßnahmen im Altbau werden die Außenwände durch eine Innenwanddämmung energetisch ertüchtigt.

Der Planung liegen die zum Zeitpunkt des Errichtungsbeschlusses gültigen und weiterentwickelten Gebäudeleitlinien aus 2014 zugrunde.

## **Zu 2.: Außenanlagen**

Die Außenanlagen werden nach der Entwurfsplanung des Planungsbüro Freiraumplanung Uwe Gernemann aus Münster ausgeführt (Anlage2).

Bereich Haupteingang

Die Zuwegung zur Schule erfolgt derzeit von der Straße „An der Konradkirche“ über den PKW-Parkplatz und aus dem nördlichen Wohngebiet (Birkhahnweg) über einen Nebenweg entlang der Sporthalle.

Um diese Situation zu verbessern, wird der alte Haupteingang an der Straße „An der Konradkirche“ reaktiviert. Ein Pflasterband führt direkt und barrierefrei zum Haupteingang und bildet zusammen mit Pflanzflächen, Bäumen und Sitzgelegenheiten einen großzügigen Vorplatz. Dieser schafft eine neue einladende Geste und gibt der Schule wieder einen erkennbaren Eingang im Siedlungsgebiet.

Um das vorhandene Gefahrenpotenzial zwischen PKW und Schülerinnen und Schülern bei Schulbeginn und –ende zu minimieren und eine Trennung des Fuß-/Rad- und PKW-Verkehrs zu schaffen, wird die vorhandene Fahrradabstellanlage auf dem Parkplatz aufgelöst und stattdessen in den autofreien Vorplatz integriert.

Außerdem entsteht eine neue Kiss&-Drop-Zone, in deren Wendeschleife Schülerinnen und Schüler gefahrlos abgesetzt und abgeholt werden können. Ein (Rückwärts-) Rangieren der PKW auf der Straße und in den Kreuzungsbereichen ist dann nicht mehr notwendig.

Für die Gestaltung des neuen Vorplatzes ist es erforderlich den vorhandenen Spielplatz in Teilbereichen umzugestalten. Hierfür werden einige Spielgeräte neu positioniert, wobei aber der Baumbestand und vor allem die Nutzbarkeit des Spielplatzes unverändert bleiben.

#### Bereich Neubau

Der vorhandene Nebenweg aus dem nördlichen Wohngebiet entlang der Turnhalle wird geschlossen. Die Schülerinnen und Schüler erreichen den Schulhof künftig über einen Stichweg westlich des Neubaus.

Hier befinden sich ebenfalls Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Tretroller sowie eine barrierefreie Zuwegung.

Passanten werden künftig nördlich entlang des Neubaus auf den Sperberweg geleitet, um ein Passieren des Schulhofs von schulfremden Personen zu verhindern.

Im Bereich des Neubaus wird eine Anbindung an den Sperberweg für die Anlieferung geschaffen. Die für den Anlieferverkehr erforderliche Flächenbefestigung wird in den Randbereichen durch Rasenfugenpflaster aufgebrochen. Der Versiegelungsgrad wird damit deutlich minimiert.

#### Bereich Schulhof

Wie der Haupteingang wird auch der Schulhof neugestaltet und strukturiert.

In einer vorangegangenen Befragung und Einbeziehung der Schülerinnen und Schüler ergaben sich u.a. Wünsche nach einem Kletternetz, Schaukeln, Spielpferden und einem Labyrinth. In den neuen großzonierten Spielflächen wird durch eine Kombination aus vorhandenen und neuen Spielgeräten auf diese Wünsche eingegangen. Unterschiedliche Spielangebote zum Klettern, Schaukeln, Wippen und Balancieren bieten ausreichend Möglichkeiten, sich in der Pause auszutoben.

Mit Grünflächen, Sitzgelegenheiten und einem Strauchlabyrinth werden aber auch Ruhezone und Rückzugsorte geschaffen.

Der große Wunsch nach einem Bolzplatz wird nördlich der Turnhalle umgesetzt. Die vorhandene Rasenfläche wird künftig dem Schulhof zugeordnet und als Bolzwiese genutzt, was den Pausenbetrieb auf dem Schulhof deutlich entzerrt und entspannt. Durch die Ausführung als Hybridrasen ist eine ganzjährige und wetterunabhängige Nutzung möglich.

Die vielen weiteren sportlichen Aktivitäten der Schule können auch weiterhin auf dem Schulgelände durchgeführt werden. Die 800m-Laufstrecke, die Weitwurfstrecke sowie die vorhandenen Tischtennisplatten und der Basketballkorb werden in die Neugestaltung des Schulhofs integriert. Die 50m-Laufbahn und die Weitsprunggrube bleiben auf dem östlichen Schulgelände neben dem Bestandsgebäude erhalten.

#### Barrierefreiheit

Der gesamte Bereich der Schule (Vorplatz, Schulhof und Neubau) erhält einen Bodenbelag aus hellem Betonsteinpflaster. Eine visuell und taktil wahrnehmbare Leitlinie aus dunklem kontrastreichem Natursteinpflaster verläuft vom Gehweg „An der Konradkirche“ über den Vorplatz und den Schulhof bis hin zum Haupteingang des Neubaus.

Vor Türen und Treppen werden Aufmerksamkeitsfelder hergestellt, um auf Gefahrenstellen hinzuweisen.

Höhenunterschiede vor vorhandenen und neuen Eingängen werden mittels Stufen- und Rampenanlagen überbrückt. Gemäß DIN 18040 erhalten die Treppen Handläufe und kontrastreiche Stufenmarkierungen, die Rampen erhalten beidseitige Handläufe und eine maximale Längsneigungen zwischen drei und fünf Prozent.

Auf dem vorhandenen Parkplatz werden zwei Behindertenstellplätze ausgewiesen. Von hier aus gelangt man barrierefrei zum Haupteingang oder direkt auf den Schulhof.

Eine der beiden großen Spielzonen auf dem Schulhof wird mit einem Kunststoffbelag versehen, so dass Spielgeräte auch barrierefrei erreichbar sind.

Geplante Sitzgelegenheiten sind größtenteils barrierefrei erreichbar und werden mit und ohne Rücken-/Armlernen ausgestattet.

### **Zu 3.: Photovoltaikanlage und Gründach auf dem Erweiterungsgebäude**

Bezugnehmend auf die am 12.12.2018 beschlossene Vorlage V/0668/2018 „Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen in städtischen Gebäuden“ wurde die Verwaltung beauftragt, die Umsetzung von Energieeinsparung verstärkt fortzusetzen. Das Flachdach des zweigeschossigen Bauteils der Erweiterung erhält auf den nicht von Lüftungs- und Kältetechnik beanspruchten Flächen eine Photovoltaikanlage (Leistung ca. 30 kWp). Das Flachdach der eingeschossigen Bereiche erhält eine extensive Begrünung. Somit wird ein effektiver Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Hiermit wird die Vorgabe der Vorlage V/705/2018/2 umgesetzt, in der der Rat beschlossen hat, dass zum Neubau von Schulgebäuden/-Sporthallen alle Möglichkeiten zur extensiven Begrünung von Schuldächern genutzt werden sollen.

Die Dachbegrünung leistet durch ihre Fähigkeit, CO<sub>2</sub> zu speichern, ebenfalls einen Beitrag zur Erfüllung der Klimaschutzziele (Masterplan 100 % Klimaschutz) der Stadt Münster.

### **Zu 4.: „Checkliste nachhaltiges Bauen“**

Die anliegende Checkliste (Anlage 3) gibt Auskunft über die energetische Qualität und die baubiologischen Kriterien des geplanten Baukörpers.

### **Zu 5.: Checkliste „Barrierefreiheit / Design für alle“**

Der Erweiterungsneubau wird sowohl vom Schulhof als auch von der Nordseite durch Rampen barrierefrei erschlossen. Alle Geschosse werden barrierefrei mittels eines Aufzuges erreicht. Ein Behinderten-WC befindet sich im Erdgeschoss. Zwei behindertengerechte Parkplätze sind im Parkplatzbereich der Schule geplant.

Der neue Haupteingang im Bereich der Bestandsgebäude ist mittels ansteigendem Gelände von Süden und einer Rampe von Norden barrierefrei erreichbar. Das um ein halbes Geschoss erhöhte Erdgeschoß der Verwaltung wird über einen Plattformlift erschlossen. Im Gebäude sind alle Ebenen über einen Aufzug erreichbar (s. Anlage 4).

Die Entwurfsplanung wurde am 17.03.2021 dem „Runden Tisch - barrierefreies Bauen“ vorgestellt.

Die planerisch und baulich umsetzbaren Anregungen werden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Bei dem Erweiterungsneubau wird die DIN 18040-1 eingehalten.

### **Zu 6.: Energetisches Kurzgutachten Bestandsgebäude**

Das energetische Kurzgutachten zu den Bestandsgebäuden, erstellt von der Abteilung Infrastrukturelles Gebäudemanagement des Amtes für Immobilienmanagement, wird zur Kenntnis genommen (Anlage 5).

### **Zu 7.: Weiteres Vorgehen**

Mit dem Bau wird voraussichtlich im Frühjahr 2022 begonnen. Die Inbetriebnahme des Erweiterungsgebäudes ist im Herbst 2023 vorgesehen. Im Anschluss erfolgen die Um- und Ausbauten im Altbau, für die eine Bauzeit von 7 Monaten veranschlagt ist.

## Zu II: Finanzielle Auswirkungen

### Zu 1.-3.

Das Budget in Höhe von insgesamt 5.750.000 € wurde auf der Grundlage der Kostenschätzung nach BKI-Werten zum Errichtungsbeschluss in 2017 veranschlagt. Die vorliegenden ermittelten Kosten beruhen auf der Kostenberechnung der weiterentwickelten Entwurfsplanung.

Durch die im Folgenden aufgeführten Anpassungen der Baupreisindizes, den Beschluss, den Neubau mit Standort im Norden zu errichten, sowie den zusätzlichen nutzerspezifischen Anforderungen, die zum Zeitpunkt des Errichtungsbeschlusses nicht vorhersehbar waren, entstehen Mehrkosten zu den Kosten aus dem Errichtungsbeschluss in Höhe von insgesamt 2.600.000 € brutto.

#### a. Zusätzliche bauliche Maßnahmen Photovoltaikanlage, Gründach und Maßnahmen zur Arbeitssicherheit: ca. 96.000 € brutto

Die Ausführung einer Photovoltaikanlage, sowie die Ausführung eines Gründachs mit extensiver Begrünung, nebst der daraus resultierenden Maßnahmen zur Arbeitssicherheit war zum Zeitpunkt der Machbarkeitsstudie nicht geplant und ist somit auch im Kostenrahmen der Machbarkeitsstudie nicht berücksichtigt worden.

Die extensive Dachbegrünung für das Neubaudach wird entsprechend dem Ratsbeschluss gem. V/0705/2018/2 vom 12.12.2018 ausgeführt. Die Dachbegrünung leistet durch ihre Fähigkeit CO<sub>2</sub> zu speichern, einen Beitrag zur Erfüllung der Klimaschutzziele (Masterplan 100 % Klimaschutz) der Stadt Münster.

Im Sinne der am 12.12.2018 beschlossenen Vorlage V/0668/2018, Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen in städtischen Gebäuden, wird der Erweiterungsneubau mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, welche flächenmäßig möglichst groß gewählt wurde. Dadurch wird aus Gründen des Arbeitsschutzes eine feststehende Absturzsicherung erforderlich.

#### b. Zusätzliche bauliche und haustechnische Maßnahmen im Bereich des 30er-Jahre-Altbautraktes zur Verbesserung des Wärmedämmstandards: ca. 60.000 € brutto

Im Umbaubereich werden die Außenwände mittels einer Innenwanddämmung energetisch ertüchtigt. Hierfür müssen die Heizkörper einschließlich Leitungen erneuert werden, die aufgrund ihres Alters / Zustandes sich nicht für die Remontage eignen. Der gesamte Bestand soll in späteren Jahren im Zuge der Klimaneutralität 2030 einer energetischen Sanierung unterzogen werden. Ein Konzept wird zeitnah erstellt. Die hier beschriebenen Ertüchtigungen sind davon unberührt und bleiben bestehen.

#### c. Bauzeitliche Verlagerung der Verwaltung für die Dauer der Umbaumaßnahmen im 30er-Jahre-Altbautrakt: ca. 26.000 € brutto

Aufgrund des Umfangs der erforderlichen Umbaumaßnahmen, insbesondere auch im Bereich der Haustechnik, ist eine Realisierung im Zeitraum von Sommerferien keinesfalls möglich. Auch die Nutzung des Erdgeschosses während der Ausbauarbeiten im Dachgeschoss ist weder baulich möglich noch für den Schulbetrieb zumutbar.

#### d. Umsetzung des Digitalpaktes im Bereich der passiven Technik: ca. 35.000 € brutto

Der Neu- und Umbaubereich wird für die Umsetzung des Digitalpaktes vorgerüstet (installiert).

#### e. Neuorientierung des Haupteinganges der Schule zur Straßenseite: ca. 235.000 € brutto

Derzeit ist die Eingangssituation der Schule von der Straßenseite aus nicht erkennbar. Dieser Missstand wird durch die Aktivierung eines verglasten offenen Verbindungsganges zwischen den 30-er und 60er-Jahre Bestandgebäuden als neuer und gut erkennbarer Haupteingang mit Orientierung zur Straßenseite behoben. Der Außenbereich zwischen neuem Haupteingang und Straße wird als einladender Zugang gestaltet. Die Anordnung eines Großteils der erforderlichen Fahrradständer in diesem Bereich führt zudem zur Entflechtung von PKW- und Rad-/Fußgängerverkehr und somit zur Steigerung der Sicherheit. Eine zusätzliche Kiss-and-Drop-Zone erhöht die Sicherheit der Grundschul Kinder im Zuge des Hol- und Bringverkehrs.

f. Zweigeschossige Bauweise des Erweiterungsgebäudes: ca. 306.000 € brutto

Für das Erweiterungsgebäude auf dem nördlichen Baufeld des Grundstückes wurde eine zweigeschossige, kompakte Bauweise mit einem günstigen A/V-Verhältnis gewählt. Diese Anordnung des Baukörpers ermöglicht zum einen eine räumlich auskömmliche Situation für die Ver- und Entsorgung des Gebäudes sowie die geforderte Führung von nicht schulischem Fuß- und Radverkehr vom nördlichen Birkhahnweg zum östlich gelegenen Sperberweg.

Die Zweigeschossigkeit des Baukörpers erfordert die vertikalen Erschließungselemente Treppenhaus, Aufzug und Fluchttreppe.

g. Räumlich-funktionale Anbindung des Neubaus an bestehendes Gebäudeensemble: ca. 248.000 € brutto

Zur Zeit ist der nördlich gelegene Außenbereich des Grundstückes vollständig durch die Gebäude-sperre zwischen Klassenriegel und Turnhalle der 60er-Jahre-Erweiterung abgeschottet. Um das Erweiterungsgebäude sowohl funktional als auch räumlich-visuell in die Schulanlage zu integrieren, wurde eine Öffnung geschaffen, die das ermöglicht. Die damit verbundenen Umstrukturierungen schaffen neue Innen- und Außenraumqualitäten.

h. Erweiterbarkeit des Speiseraumes zu einer Versammlungsstätte: ca. 167.000 € brutto

Der Speiseraum lässt sich mittels einer mobilen Trennwand mit dem Flur zusammenschalten und auf diese Weise als Versammlungsstätte nutzen. Die Dimensionierung der Lüftungsanlage, die Sicherheitsbeleuchtung, die mediale Ausstattung, die Trennwandanlage und das auf diese Nutzung abgestimmte Nebenraumprogramm erlaubt zudem eine Nutzung über rein schulische Zwecke hinaus. Für die externe Nutzung können 15 Stellplätze angeboten werden, bei gleichzeitigem Betrieb der Sporthalle.

i. Multifunktionale Nutzung der Betreuungsräume auch als Unterrichtsräume: ca. 27.000 € brutto

Um die Betreuungsräume multifunktional auch als vollwertige Unterrichtsräume nutzen zu können, sollen Waschtische und dezentrale Lüftungsgeräte mit verminderter Schallemission installiert werden.

j. Zusätzliche bauliche Maßnahmen bei der technischen Gebäudeausrüstung, insbesondere für den Bereich der elektrischen Anlagen: ca. 121.000 € brutto

Aufgrund von Kapazität und Zustand der Elektroinstallation sowie mit Beginn der Planung erfolgter, intensiver Recherche und örtlicher Bestandsaufnahme wurden folgende Maßnahmen erforderlich: Anordnung des Stadtwerke-Stromanschluss für gesamte Schule im Neubau; Erneuerung der Gebäudehauptverteilung; Neuerrichtung des Batterieraumes für gesamten Schulstandort; Verlegung von Stromverteilern und Leitungsanlagen aufgrund von Brandschutzauflagen. Verlegung einer Leitungstrasse, die das Baufeld kreuzt.

k. Honorarkosten für Wiederholungsplanung Außenanlagen: ca. 11.500 € brutto

Die Entwurfsplanung der Freianlagen im Zuge des Entwurfes auf dem südlichen Baufeld aus dem Jahr 2019 wurde mit der Verlagerung des Baufeldes hinfällig.

l. Einsparung Honorarkosten durch Übernahme von Planungsleistungen durch Amt 23: ca. 235.500 € brutto

Sowohl die Übernahme der Planungsleistungen im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung als auch der Leistungsphasen 6 bis 9 der Objektplanung durch das Amt 23 führen zu erheblichen Einsparungen von Honorarkosten von Ingenieurleistungen.

m. Konjunkturbedingte Mehrkosten, Anpassung des Baupreisindex und Sicherheiten - Konkretisierung der Entwurfsplanung/Terminplanung: ca. 2.600.000 € brutto (Anlage 6)

Die Anpassung der Preissteigerung ab 2018 bis 2023 gegenüber der Kostenprognose des Errichtungsbeschlusses von 2017 beziffert sich auf 1.250.000 € brutto.

Das Paket der Zusatzmaßnahmen unter Berücksichtigung des Sicherheitsaufschlages und der Preissteigerung für die Jahre 2022 und 2023 beläuft sich auf 1.350.000 € brutto.

Für das Gesamtprojekt entstehen unter Berücksichtigung der zusätzlichen Maßnahmenpakete Gesamtkosten von 8.350.000 €.

Planungsdaten:

Neubau		Umbau Bestandsgebäude	
BGF (Bruttogrundfläche):	1.587 m <sup>2</sup>	BGF (Bruttogrundfläche):	1.194 m <sup>2</sup>
Kostenkennwert:	2.316 €/m <sup>2</sup> (BGF)	Kostenkennwert:	1.345 €/m <sup>2</sup> (BGF)

Der Kostenkennwert für die Bauwerkskosten (KG 300 + 400) bezogen auf die Bruttogeschossfläche von 1.587 m<sup>2</sup> für den Erweiterungsbau beträgt 2.316 €/m<sup>2</sup> BGF.

Der Kostenkennwert für den Erweiterungsbau liegt damit bezogen auf den BKI Mitte-Oben-Wert für die BGF leicht erhöht und entspricht der derzeitigen Konjunkturlage in Zusammenhang mit dem überdurchschnittlich hohen Technikanteil des Gebäudes (Küche, Versammlungsstätte und Aufzug).

Im Vergleich dazu die Standardbewertungen:

Kostenkennwert Mitte-Oben: 2.250 €/m<sup>2</sup> BGF

**Zu 3.:**

Mehrbedarf für Personalstunden

Die Personalstunden der Hausmeisterdienste berechnen sich u.a. nach den Flächen. Aufgrund der Flächenausweitung des Erweiterungsneubaus ergibt sich nach den Berechnungen des Amtes für Schule und Weiterbildung ein Mehrbedarf von 0,27 VZÄ für Personalstunden, der im Rahmen der Stellenplanberatungen abzusichern ist.

I.V.

gez.

Peck  
Stadtrat

**Anlagen:**

Anlage A	
Anlage 1.1 – 1.14	Entwurfsplanung Objektplanung
Anlage 2	Entwurfsplanung Außenanlagen
Anlage 3	Checkliste „nachhaltiges Bauen“
Anlage 4	Checkliste „Barrierefreiheit/Design für Alle“
Anlage 5	Energetisches Kurzgutachten Bestandsgebäude
Anlage 6	Kostenberechnung / Kostenzusammenstellung
Anlage 7	Folgenlastenberechnung V/0359/2021