

Sitzungsvorlage Nr. V/2020/1431

Zuständig: Fachbereich Immobilienwirtschaft
Verfasser: Reers, Stefanie (Fachbereich Bildung, Kultur, Sport
und Althaus, Thomas (Fachbereich Immobilienwirtschaft)



Ahaus, 03.06.2020

Beratungsfolge

Schul- und Sportausschuss	17.06.2020	TOP Ö	1.2
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	17.06.2020	TOP Ö	1.2
Rat	24.06.2020	TOP Ö	10

Beratungsgegenstand

Um- und Neubaumaßnahmen an der Aabachschule Ahaus

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Ahaus beauftragt die Verwaltung auf Empfehlung des Schul- und Sportausschusses und des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr die Planungen für die Umsetzung der Raum- und Sanierungsbedarfe an der Aabachschule mit der Alternative 2: Neubau fortzusetzen und dabei mögliche Optimierungen vorzunehmen.

Die abschließenden Planungen zur Leistungsphase 3 sind dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr zur weiteren Entscheidung vorzulegen. Die entsprechenden Haushaltsmittel sind im Haushalt 2021 einzuplanen.

Sachdarstellung

Für das Haushaltsjahr 2019 war die Sanierung der bestehenden WC-Anlage in der Aabachschule eingeplant und vorgesehen.

Für die Vorbereitung dieser Maßnahme fand am 25.02.2019 ein gemeinsamer Termin zur Besprechung der konkreten Sanierungsmaßnahme zwischen dem Fachbereich Immobilienwirtschaft und der Schulleitung statt. Hierbei wurden seitens der Schulleitung weitere Raumbedarfe für die Aabachschule geltend gemacht. Da die Realisierung dieser Bedarfe nach ersten Überlegungen auch den Bereich der zu sanierenden WC-Anlage tangierte, wurde aus bautechnischen aber auch schulorganisatorischen Gründen einvernehmlich mit der Schulleitung abgestimmt, die Sanierung der WC-Anlage nicht in 2019 sondern gleichzeitig mit der Umsetzung dieser notwendigen Raumbedarfe durchzuführen.

Die notwendige Abstimmung dieser Raumbedarfe zwischen Schulleitung und dem Fachbereich Bildung, Kultur, Sport der Stadt Ahaus konnten dann im November 2019 abgeschlossen werden. Elternvertreter der Aabachschule machten im Dezember 2019 die Dringlichkeit der Sanierung und Umsetzung der Raumbedarfe mit einem Antrag zur Einwohnerfragestunde nochmals deutlich.

Schulfachliche Darstellung:

Nach § 79 des Schulgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Schulgesetz NRW - SchulG) ist die Stadt Ahaus als Schulträger verpflichtet, die für einen ordnungsgemäßen Unterricht erforderlichen Schulanlagen, Gebäude, Einrichtungen und Lehrmittel bereitzustellen und zu unterhalten sowie das für die Schulverwaltung notwendige Personal und eine am allgemeinen Stand der Technik und Informationstechnologie orientierte Sachausstattung zur Verfügung zu stellen.

Diese Verpflichtung erstreckt sich auch auf die erforderlichen Räumlichkeiten für die offene Ganztagschule, die zum Schuljahr 2007/2008 an der Aabachschule eingeführt wurde. Rechtliche Grundlage für den Betrieb einer offenen Ganztagschule ist u.a. der Erlass „Gebundene und offene Ganztagschulen sowie außerunterrichtliche Ganztags- und Betreuungsangebote in Primarbereich und Sekundarstufe I“ (RdErl. d. Ministeriums für Schule und Weiterbildung vom 23.12.2010, i.d.F. der Änderungen vom 13.12.2018 – BASS 12 – 63 Nr. 2). Nach Ziff. 6.1 dieses sog. Grundlagenerlasses stellt der Schulträger die erforderliche Infrastruktur bereit. Ferner ermöglicht der Schulträger den Schülerinnen und Schülern die Einnahme eines Mittagessens oder eines Mittagsimbisses. In Ganztagschulen stellt er dafür Räume, Sach- und Personalausstattung bereit. Er trägt die sächlichen Betriebskosten. Die konkrete Umsetzung kann im Einvernehmen mit der Schule auch von Dritten geleistet werden, beispielsweise einem außerschulischen Träger, einem Eltern- oder Mensaverein (Ziff. 6.3).

Im Rahmen der Schulentwicklungsplanung für die Primarstufe 2018/2019 bis 2022/2023 wurde für alle Grundschulen in Trägerschaft der Stadt Ahaus anhand von definierten Orientierungswerten der Raumbedarf ermittelt und mit dem vorhandenen Raumbestand verglichen. Ein allgemein verbindlicher Raumstandard ist in Nordrhein-Westfalen seit 2010 (Außerkräftsetzen des Raumprogrammes des Landes NRW von 1995) nicht mehr vorhanden. In diesem Raumprogramm waren noch keine Betreuungs- und Differenzierungsräume enthalten. Aus diesem Grund müssen die Schulträger die Raumprogramme nach den jeweils individuellen Erfordernissen, nach dem pädagogischen und dem organisatorischen Konzept der Schule erstellen. Bei den in der Schulentwicklungsplanung zugrunde gelegten Orientierungswerten als Mindestausstattung wurde davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten auch multifunktional (z.B. Vormittag Schulbetrieb, nachmittags Betreuung) genutzt werden.

Der Raumbedarf der Aabachschule wurde anhand der Vorgaben aus dem Bericht „Schulentwicklungsplanung Primarstufe Stadt Ahaus“ aus September 2018, der am 18.09.2018 im Schul- und Sportausschuss und am 10.10.2018 im Rat der Stadt Ahaus beschlossen wurde, überprüft und mit dem vorhandenen Raumbestand verglichen.

Hierbei ergeben sich Handlungsfelder im Verwaltungsbereich, im Bereich Mehrzweck- bzw. Differenzierungsräume und im Bereich der offenen Ganztagschule.

1. Verwaltungsbereich

Mit der Ausweitung des Ganztagsbetriebes, höheren Präsenzzeiten des Personals und der Zunahme des Personalbestandes durch zusätzliche Beratungs- und Betreuungsleistungen im Rahmen der Inklusion ergeben sich höhere und qualitativ geänderte Flächenbedarfe für den Verwaltungs- und Lehrerbereich.

Im Verwaltungsbereich ergibt sich ein Raumbedarf für einen weiteren Büroraum (Trennung Sekretariat und Schulleitungsbüro), zwei weitere Lehrerarbeitsplätze im Rahmen der Medienentwicklungsplanung für die Schulen in Trägerschaft der Stadt Ahaus und einen Besprechungsraum (jetziger Besprechungsraum wurde zum Büroraum für die Schulsozialarbeit).

2. Mehrzweck- und Differenzierungsräume

Nach der Schulentwicklungsplanung stehen pro Zug ein Mehrzweckraum und ein Differenzierungsraum zur Verfügung. Die Aabachschule als zweizügige Grundschule hat demnach einen Bedarf an zwei Mehrzweck- und zwei Differenzierungsräumen. Da derzeit lediglich ein großer Computerraum, der auch als Mehrzweckraum genutzt wird und ein Differenzierungsraum (Lernstudio, 25,29 m²) zur Verfügung steht, ergibt sich hier ein Raumbedarf von zwei Räumen.

3. Offene Ganztagsschule

Seit Beginn der offenen Ganztagsschule haben sich die Betreuungszahlen von 26 Kindern in der OGS im Jahr 2007 auf mittlerweile über 50 Kindern jährlich seit 2013 ausgeweitet. Auch für die Betreuungsform „Schule von acht bis eins“ gibt es eine große Nachfrage, sodass auch hier jährlich seit 2013 mehr als 50 Kinder diese Betreuungsform in Anspruch nehmen. Die Gesamtbetreuungsquote liegt an der Aabachschule seit mittlerweile 3 Jahren sogar bei über 60 %. Die Schulentwicklungsplanung prognostiziert hier weiterhin einen leichten Anstieg der Anzahl der Kinder in den Betreuungsformen. Im Jahr 2025 könnte außerdem ein Rechtsanspruch auf einen OGS-Platz in Kraft treten.

Nach der Schulentwicklungsplanung sollen für den Ganztagsbetrieb folgende Räume zur Verfügung stehen:

- Für die Hälfte der OGS-Gruppen steht ein Gruppenraum von mindestens 60 m² zur Verfügung.
- Das Mittagessen wird in maximal drei Schichten eingenommen.
- Die Größe des Speisebereichs beträgt 2 m² pro Kind.
- Für ein Viertel der Gruppen der Übermittagsbetreuung steht ein Gruppenraum von mindestens 60 m² zur Verfügung.

Die Cafeteria/der Speisebereich der offenen Ganztagsschule (OGS) derzeit im Obergeschoss liegt räumlich sehr ungünstig. Aktuell bietet er noch ausreichend Platz. Bei erhöhten Betreuungszahlen bis auf 100 % (50% OGS, 50% Betreuung 8-1) aus der Maximal-Betrachtung ergibt sich, dass sich für die reine Speisefläche, ohne Speiseausgabe ein Bedarf von 62 m² bei einem Dreischichtbetrieb und 93 m² bei einem gewünschten Zweischichtbetrieb ergibt.

Aktuell stehen zwei Gruppenräume für die OGS, zwei kleinere Räume für die Betreuung von 8 -1 sowie der Speisebereich inkl. Speiseausgabe von 53,47 m² zur Verfügung.

Es besteht Bedarf für ein kleines Büro für die Koordinatorin der offenen Ganztagsschule. Außerdem benötigt die Schule bei den prognostizierten Betreuungszahlen 2 Gruppenräume (je min. 60 m²) für die offene Ganztagsschule und mindestens einen Gruppenraum (min. 60 m²) für die Betreuung von 8-1. Der Betreuungsbereich sollte aufgrund des geplanten Rechtsanspruchs ab 2025 auf einen Platz in der offenen Ganztagsschule möglichst in dem Gebäude möglichst so untergebracht werden, dass gegebenenfalls Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

Gebäudetechnische Darstellung:

Die vom FB III/40 aufgeführten Raumbedarfe (Vermerk vom 19.11.2019) waren Grundlage der weiteren Planungen. In einer Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern der Schule, das Fachbe-

reichs Bildung, Kultur, Sport und dem Fachbereich Immobilienwirtschaft sowie dem Architekturbüro Steggemann aus Ahaus wurden die Möglichkeiten zur baulichen Umsetzung untersucht. Hierbei ergeben sich zwei konzeptionell unterschiedliche Entwurfsalternativen:

Variante 1 - Kernsanierung eines einzelnen Gebäudetraktes (nur Erdgeschoss) mit zwei Gebäudeanbauten an unterschiedlicher Stelle, geschätzte Investitionskosten: ca. 2,3 Mio. €

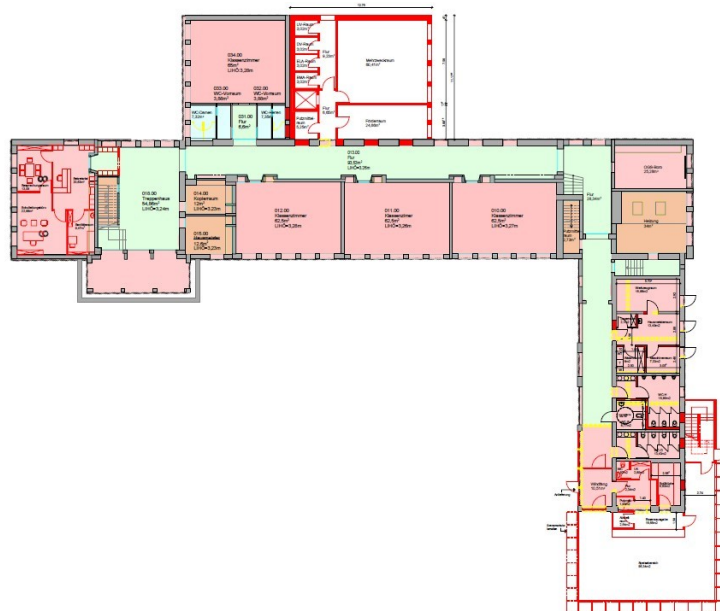


Bild 1 – Variante 1: Erdgeschoss mit kernsaniertem Gebäudetrakt und zwei Anbauten

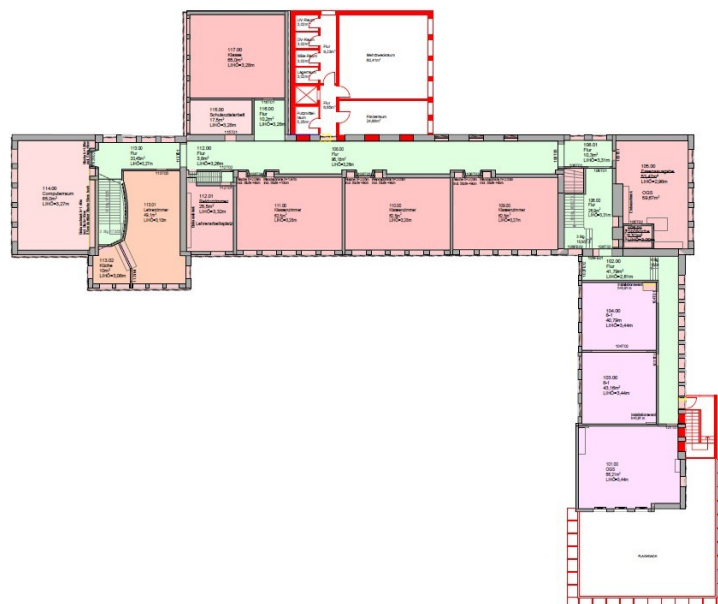


Bild 2 – Variante 1: Obergeschoss mit nichtsaniertem Gebäudetrakt und zwei Anbauten

Variante 2 - Teilabriss eines kompletten Gebäuderiegels (zweigeschossig) mit anschließendem Neubau an gleicher Stelle, geschätzte Investitionskosten: ca. 2,9 Mio. €

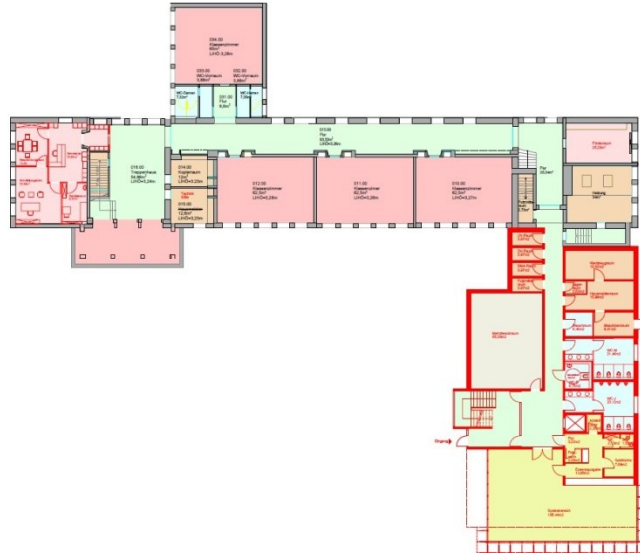


Bild 3 – Variante 2: Erdgeschoss mit Neubautrakt

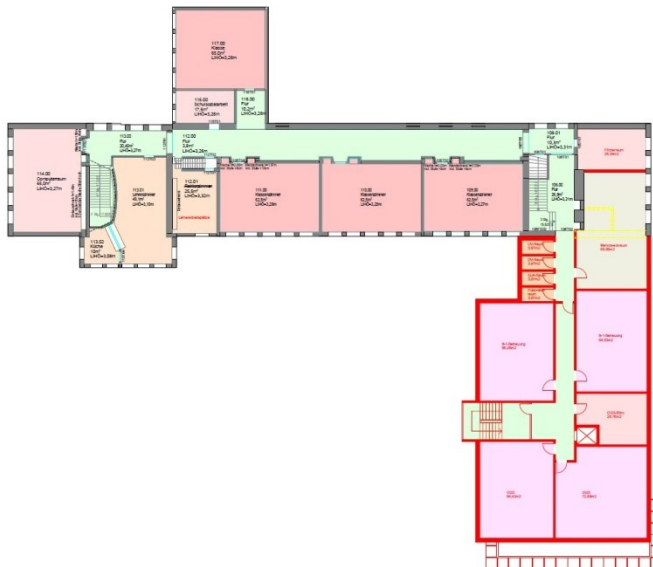


Bild 4 – Variante 2: Obergeschoss mit Neubautrakt

Beide Konzeptentwürfe decken die geforderten Raumbedarfe, bedürfen aber noch der weiteren Überarbeitung und Optimierung.

So ist bei der Vorentwurfsvariante 2 (Abriss mit anssl. Neubau) die Nutzfläche im Vergleich zur Variante 1 aktuell noch um ca. 90m² größer. Dennoch sind die versiegelten Grundstücksflächen auf dem gesamten Schulgelände und die Verkehrsflächen im Schulgebäude bei Variante 2 geringfügig kleiner (jeweils ca. 10m²). Die vorliegenden Konzepte sind somit nicht als fertige Leistung zu verstehen. Ebenso stellen die genannten Investitionskosten lediglich eine grobe Einschätzung dar. Dabei ist zu beachten, dass bei Neubauten in der Regel eine höhere Kostensicherheit besteht, wohingegen bei Umbaumaßnahmen erfahrungsgemäß immer mit größeren Abweichungen zu rechnen ist. Dies wird in der nachfolgenden Wirtschaftlichkeitsberechnung mit

entsprechenden Risikozuschlägen berücksichtigt.

Variante 1 erfordert Bautätigkeiten an mehreren unterschiedlichen Stellen im bzw. am Gebäude. In diesem Zusammenhang sind mehr und aufwändigere Anbindungen an die vorhandenen Installationen und neue Kabelwege durch den Bestand notwendig als bei Variante 2. Bei Variante 2 konzentrieren sich die Baumaßnahmen im Wesentlichen auf einen Gebäudeteil. Dadurch könnte der normale Schulbetrieb mit vergleichsweise weniger Störungen während der Baumaßnahmen fortgeführt werden.

Ein Um- und Anbau an mehreren Stellen des Gebäudes sollte unter Rücksichtnahme auf den Schulbetrieb nacheinander durchgeführt werden, wodurch insgesamt eine längere Bauzeit von ca. 5 bis 6 Monaten resultiert. Ein Abriss und Neubau an einer Stelle begünstigt eine kürzere Gesamtbauzeit.

Die Weiterbenutzung der Räumlichkeiten der Offenen Ganztagschule (OGS) und Toiletten während der Bauzeit ist bei beiden Varianten kaum bzw. mit extrem hohem Aufwand realisierbar. Hier sind Provisorien über die gesamte Bauzeit erforderlich.

Beide Varianten beinhalten neben einem behindertengerechten WC auch einen Schacht für eine Aufzugsanlage (Aufzug derzeit jedoch noch nicht eingeplant!). So könnten zukünftig alle Räumlichkeiten der Schule bei einer Variante 2 barrierefrei erreichbar sein. Bei Variante 1 bliebe weiterhin der OGS-Bereich im Obergeschoss ohne weitere Aufzugs-/Treppenliftanlage nicht barrierefrei zugänglich.

Der Vorentwurf Variante 1 beinhaltet die Kernsanierung im Erdgeschoss des östlichen Gebäudeflügels (WC-Bereich). Dieser Gebäudeteil wurde im Jahre 2002/03 um ein Geschoss aufgestockt. Dort befinden sich aktuell die Räumlichkeiten der OGS und die 8-1-Betreuung.

Die Baukonstruktion ist eine Mischung aus Massiv- und Holzrahmenbauweise. Eine Sanierung des Obergeschosses ist aus technischer Sicht derzeit nicht erforderlich und würde bei Variante 1 auch nicht durchgeführt werden. Die Bausubstanz bliebe dort komplett unangetastet.

Aufgrund des Erhalts der Betondecken und neu erforderlicher Leitungen (Lüftung, etc.) ergeben sich allerdings geringere Deckenhöhen in den darunter liegenden WC-Bereichen. Ebenso ist die natürliche Belichtung der WCs wegen der gewünschten Fluchttreppe beeinträchtigt. Die Variante 2 bietet die Möglichkeit, höhere Decken in den Fluren und WCs zu schaffen und begünstigt die natürliche Belichtung des WC-Bereichs.

Die Umbaumaßnahmen am/im "Verwaltungsbereich" können bei beiden Varianten zeitlich vorangestellt und kurzfristig realisiert werden.

Die WC-Anlage würde bei Variante 2 kurzfristig „kosmetisch“ überarbeitet. Nach Abriss und Neubau würden dann neue WC-Anlagen entstehen. Sollte Variante 1 weiter verfolgt werden, würde eine Kernsanierung der WC-Anlage erfolgen.

Die Planvarianten werden in der Sitzung detailliert vorgestellt und erläutert.

Wirtschaftlichkeitsberechnung:

Die notwendigen Raumbedarfe und die Vor- und Nachteile der beiden Alternativen wurden dargestellt. Zur abschließenden Beurteilung sind die beiden Alternativen unter wirtschaftlichen Aspekten zu betrachten.

Die als Anlage 2 beigefügte Wirtschaftlichkeitsberechnung basiert dabei auf das WU-Rechenmodell 2.0. Dabei handelt es sich um ein im Auftrage des Bundesfinanzministeriums entwickeltes Rechenmodell zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei Investitionsentscheidungen

insbesondere im Gebäudebereich.

In dieser Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgt dabei nicht nur ein Vergleich zwischen den primären Investitionskosten beider Alternativen, sondern es werden dabei auch die Folgekosten (Betriebskosten) und die bilanztechnischen Auswirkungen berücksichtigt. Dabei werden diese Auswirkungen sowohl statisch als auch dynamisch für einen Zeitraum von 20 Jahren betrachtet.

Dabei zeigen beide Berechnungen eine wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit der Neubauvariante. Der Barwert für die Neubauvariante liegt dabei rd. 250 TEUR unter dem Barwert der Variante Sanierung/Umbau. Die Differenz bei der Betrachtung der nominalen Beträge liegt sogar bei rd. 342 TEUR.

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wird ebenfalls in der Sitzung detailliert dargestellt und erläutert.

Zusammenfassung:

Sowohl mit Alternative 1: Sanierung/Umbau/Anbau als auch mit Alternative 2: Neubau können die festgestellten Raumbedarfe sichergestellt werden. Aus schulorganisatorischer und auch aus gebäudetechnischer Sicht überwiegen die Vorteile bei der Alternative 2. Während die ausschließliche Betrachtung der Investitionssumme aus wirtschaftlicher Sicht für die Alternative 1 spricht, so ist aber bei einer Gesamtbetrachtung sowohl der Investitionskosten, der laufenden Betriebskosten, Instandhaltung und bilanztechnischer Auswirkung innerhalb eines Zeitraumes von 20 Jahren eine wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit der Alternative 2 gegeben. Diese Vorteilhaftigkeit könnte sich durch eine weitere Optimierung des Baukörpers und damit verbundener Senkung der Kosten im Rahmen der weiteren Planung noch erhöhen.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Budget:	01.10 Immobilienwirtschaft
Maßnahme:	1.0000.00072 Umbau Aabachschule

Budget:	03.01 Bereitstellung schulischer Einrichtungen und Leistungen
Maßnahme:	1.0000.00072 Umbau Aabachschule

Die konkrete Kostenberechnung erfolgt nach Abschluss der Leistungsphase 3.

Anlagen

Anlage 1: Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vom 04.Juni 2020