

Sitzungsvorlage Nr. V/2025/0066

Zuständig: Fachbereich Immobilienwirtschaft
Verfasser: Meyer, Janek



Ahaus, 17.12.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Landwirtschaft	27.01.2026	5
TOP Ö		9
Rat	03.03.2026	TOP Ö

Beratungsgegenstand

Vorstellung Planungskonzept Andreasschule Wüllen: Abschluss Leistungsphase 2 nach HOAI

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Ahaus beauftragt die Verwaltung auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Landwirtschaft die Umsetzung der Raumbedarfe an der Andreasschule fortzusetzen.

Die abschließenden Planungen zur Leistungsphase 3 sind dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Landwirtschaft zur weiteren Information vorzulegen.

Sachdarstellung

1. Schulfachliche Darstellung

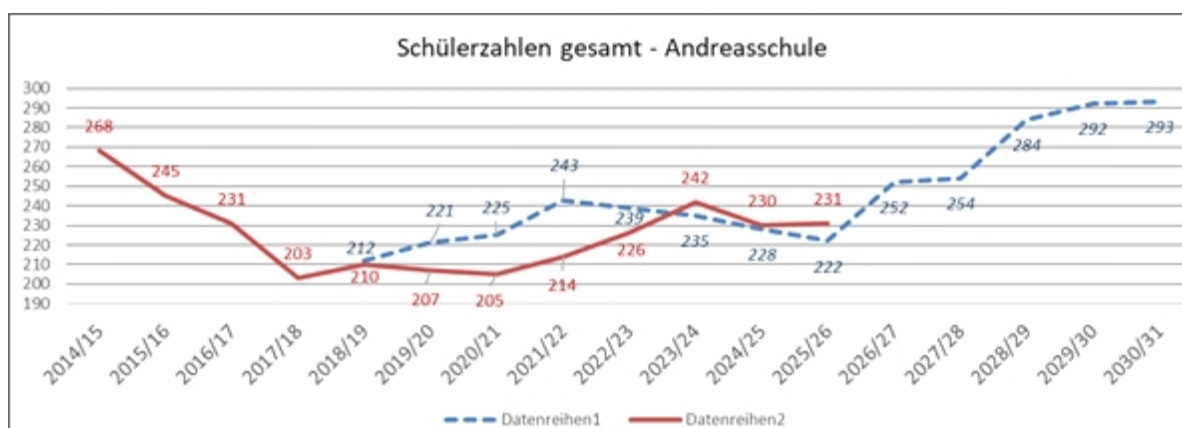
Als Grundlage für die Ermittlung der Raumbedarfe dienen neben Prognosezahlen auch Orientierungswerte für eine Mindestausstattung, die im Zuge der Schulentwicklungsplanung (SEP) für die Primarstufe festgelegt wurden (vgl. S. 16 Bericht SEP 2023, Anlage 01 zur Vorlage V/2023/0670):

Prognosezahlen Schülerentwicklung

a) Schulbetrieb

Die Andreasschule hat derzeit insgesamt 9 Klassen. Zum Schuljahr 2026/2027 wächst die Schule um 1 Klasse auf insgesamt 10 Klassen. Die Prognosezahlen zeigen, dass die Schule ab dem Schuljahr 2028/2029 voraussichtlich 11 Klassen haben wird. Ab dem Schuljahr 2029/2030 sind es dann voraussichtlich 12 Klassen. Es zeichnet sich eine Dreizügigkeit ab. Im Prognosezeitraum wird im Schuljahr 2030/2031 ein Spitzenwert von insgesamt 293 SuS erreicht.

	Schuleingangsphase						3. Jg.			4. Jg.			Gesamt			
	E1		E2 + E3													
	SuS		Kl.	SuS		Kl.	SuS		Kl.	SuS		Kl.				
	Progn.	Ist		Progn.	Ist		Progn.	Ist		Progn.	Ist		Progn.	Ist		
2014/15		49	2		68	3		78	3		73	3		268		11
2015/16		52	2		49	2		68	3		76	3		245		10
2016/17		57	2		57	2		47	2		70	3		231		9
2017/18		47	2		63	2		49	2		44	2		203		8
2018/19		51	2		52	2		58	2		49	2		210		8
2019/20		45	2		51	2		55	2		56	2		207		8
2020/21		56	2		50	2		46	2		53	2		205		8
2021/22		55	2		59	2		50	2		50	2		214		8
2022/23		57	2		59	2		61	2		49	2		226		8
2023/24		63	3		62	2		56	2		61	2		242		9
2024/25		50	2		69	3		57	2		54	2		230		9
2025/26		54	2		53	2		68	3		56	2		231		9
2026/27		64	3	59		2	58		2	69		3				10
2027/28	68		3	72		3	56		2	58		2	254			10
2028/29	73		3	78		3	73		3	60		2	284			11
2029/30	65		3	79		3	75		3	73		3	292			12
2030/31	71		3	71		3	76		3	75		3	293			12



Datenreihe 1: Prognosewerte

Datenreihe 2: Ist-Werte

b) Betreuung

Bei einer Betreuungsquote von 85 %, wovon 23,7 % die 8-1 Betreuung besuchen (Mittelwert der Schuljahre 2017-2024), ergeben sich bis zum Schuljahr 2030/2031 folgende Betreuungszahlen:

- 190 SuS in der OGS → 7,6 Gruppen, also 8 Gruppen
- 59 SuS in der 8-1 Betreuung → 2,4 Gruppen, also 3 Gruppen

Raumanforderungen aus der Schulentwicklungsplanung

- Pro Klasse steht ein Klassenraum von mindestens 60 m² zur Verfügung.
- Pro Zug steht ein Mehrzweckraum zur Verfügung (60 m²).
- Pro Zug steht ein Differenzierungsraum zur Verfügung (25 m²).
- Für die Hälfte der OGS-Gruppen (eine Gruppe = 25 Kinder) steht ein Gruppenraum von mindestens 60 m² zur Verfügung. Es wurde seitens des Schulträgers festgelegt, dass von einer langfristigen Betreuungsquote von 85 % auszugehen ist. Diese Betreuungsquote wird im Folgenden für die Berechnung der voraussichtlichen Betreuungszahlen zugrunde gelegt.
- Für die Übermittagsbetreuung (8-1 Betreuung) werden keine zusätzlichen Raumkapazitäten berücksichtigt.
- Das Mittagessen wird in maximal drei Schichten eingenommen. Die Größe des Speisebereichs beträgt 2 m² pro Kind.
- Es bedarf eines entsprechenden Küchenbereichs inkl. Lagerräume zur Vorbereitung der Mittagsverpflegung. Die Küchen werden als Aufbereitungsküche konzipiert und ausgebaut. Die Größe ist abhängig von der Größe der Schule und der Zahl der zu verpflegenden Kinder.
- Ein OGS-Büro von ca. 15 m² wird vorgehalten.
- Es stehen mindestens 2 m² pro Lehrkraft im Lehrerzimmer zur Verfügung.
- Ein Lehrkräftearbeitsraum wird vorgehalten. Dieser umfasst mindestens 30 m² bei zwei Zügen, 40 m² bei drei Zügen und 50 m² bei vier Zügen.
- Es gibt ein Sekretariat.
- Es steht mindestens ein Funktionsraum für Beratungen, Besprechungen und ein Raum für die Schulsozialarbeit zur Verfügung.
- Es sollte ein Büro für die Schulleitung und ein Büro für die stellvertretende Schulleitung vorgehalten werden.
- Ein separater Kopierraum und ein Sanitätsraum sollten vorgehalten werden.
- Im Bereich der Lehrmittelmräume sollten pro Zug 15 m² bereitgehalten werden.
- Auf dem Schulhof sollten etwa 5 m² pro Schüler*in vorgehalten werden,

Zu beachten sind darüber hinaus die jeweiligen pädagogischen Nutzungskonzepte der Schulen, sodass weitere Anforderungen über die Mindestausstattung hinaus erforderlich werden können.

Unter Zugrundelegung der eingangs dargestellten Orientierungswerte ergibt sich ein Bedarf von 12 Klassenräumen und 4 Betreuungsräumen. Weitere Bedarfe ergeben sich aus den SEP 2018-2023 und 2023-2028 für die Primarstufe, die am 10.10.2018 (V/2018/0974/3) bzw. am 03.05.2023 (V/2023/0670) vom Rat der Stadt Ahaus beschlossen wurden.

Übersicht über die aktuellen Bedarfe:

Räume	Soll
Klassenraum	12
Mehrzweckraum	2 - 3
Differenzierungsraum	2 - 3
Betreuungsraum OGS	4
Speisebereich	Bei einem 3-Schichtbetrieb 127 m ² Bei einem 2-Schichtbetrieb 190 m ² Zzgl. Mensaküche
OGS-Büro	1
Lehrkräftezimmer	1
Lehrkräftearbeitsraum	1

Sekretariat	1
Besprechungsraum	1
Büro Schulsozialarbeit	1
Büro Schulleitung	1
Büro stellvertretende Schulleitung	1
Kopierraum	1
Sanitätsraum	1
Lehrmittelraum	1
Weitere Bedarfe	
Nebenraum Klassenraum	2
Büroräume päd. Fachkräfte	2

Von 2022 bis 2023 wurde die Turnhalle neu gebaut. Darüber hinaus wurde der zweigeschossige Westflügel kernsaniert. So konnten bereits viele Raumbedarfe abgedeckt werden. Weitere Bedarfe werden derzeit über mobile Raumlösungen abgedeckt. Der Abriss und Neubau des Ostflügels (Schule mit Toiletten, OGS mit Mensa und Küche, Musikverein) entsprechend der vorliegenden Planung führt dazu, dass nach Abschluss dieser Maßnahme ebenso die übrigen Raumbedarfe abgedeckt werden können. Insbesondere durch multifunktionale Einrichtung von Räumen sollen Raumnutzungen flexibel gestaltet werden. Die Anmietung der Räumlichkeiten in der ehemaligen Volksbank soll auf Dauer entfallen.

2. Gebäudetechnische Darstellung

Die Andreasschule in Wüllen besteht aus zwei Gebäudeteilen, dem Westflügel und dem Ostflügel, die auf unterschiedlichen Höhenniveaus angeordnet sind. Eine durchgängige Barrierefreiheit zwischen den beiden Gebäudeteilen ist derzeit nicht vorhanden. Aufgrund der klaren Gebäudeform und – Bauweise ließ sich der Westflügel unkompliziert sanieren.

Der Ostflügel setzt sich aus mehreren Funktionsabschnitten zusammen, die unterschiedliche Baukonstruktionen und Baualtersklassen aufweisen. Dies erschwert eine einheitliche Sanierung. Die sanitären Einrichtungen sind veraltet und erfordern eine Erneuerung, insbesondere die Grundleitungen.

Das ehemalige, abgängige Feuerwehrgerätehaus kann nicht in die schulische Nutzung integriert werden, da es bauliche und funktionale Voraussetzungen für eine Umnutzung nicht erfüllt.

Eine Aufstockung des Ostflügels ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten und der unterschiedlichen Bauabschnitte nicht ausreichend, um den Flächenbedarf zu decken. Daher wurde zusätzliche Fläche angekauft, um den gestiegenen Platzbedarf zu berücksichtigen.

Westflügel nach Sanierung 2023 (Abbildung 1)

In diesem Bauabschnitt wurden die Klassenräume sowie der Lehrerbereich umfassend saniert. Die ursprünglich im Westflügel untergebrachte Mensa soll zukünftig in den Ostflügel verlagert werden. Übergangsweise ist die Verpflegung der Schülerinnen und Schüler während der Bauzeit durch eine Containerlösung sichergestellt.

Ostflügel Bestand (Abbildung 1)

Im Ostflügel der Andreasschule befinden sich derzeit der Eingangsbereich, sanitäre Anlagen, die offene Ganztagschule, Klassenräume sowie der Hausmeisterbereich. Darüber hinaus sind im Ostflügel der Musikverein untergebracht und das ehemalige Feuerwehrgerätehaus, das derzeit ausschließlich als Abstellfläche genutzt wird.

Ostflügel nach Sanierung 2027 / 2028 (Abbildung 3)

Das Raumprogramm umfasst Unterrichtsräume mit Nebenräumen, eine neue Toilettenanlage, eine Aula, Flächen für die Übermittagsbetreuung und die offene Ganztagschule sowie einen Speisebereich mit Aufwärmküche.

Zudem wird der Musikverein einen separaten Gebäudeteil erhalten, der technisch von der Schule getrennt sein wird.

Fazit

Die im Westflügel vorhandenen Potenziale konnten im Rahmen der Sanierung umfassend genutzt werden, insbesondere auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit durch die Weiterverwendung und Aufwertung der bestehenden Gebäudesubstanz.

Für den Ostflügel bietet sich hingegen ein Ersatzneubau als zukunftsfähige Lösung an, um den langfristigen Raumbedarf der Schule zu decken, aktuelle pädagogische Anforderungen umzusetzen und eine nachhaltige, barrierefreie und flexible Nutzungsperspektive für die kommenden Jahrzehnte zu schaffen. Zudem kann auch sichergestellt werden, dass die Container wieder abgebaut werden können und das ehemalige Volksbankgebäude nicht mehr länger angemietet werden muss.

Zeitliche Einordnung**2018/2019: Umplanung der Andreasschule aufgrund steigender Bedarfe**

Im Jahr 2018/2019 wurde im Rahmen der Schulentwicklungsplanung ein erhöhter Bedarf an Schulplätzen an der Andreasschule festgestellt. Die gestiegenen Anforderungen konnten aufgrund der räumlichen Begrenzungen des Bestandsgebäudes nicht mehr ausreichend abgedeckt werden. Um diesen Bedarf zu decken, wurde zunächst ein Gesamtkonzept für die Schule entwickelt. Diese Situation führte zu ersten Überlegungen zur Umplanung und Erweiterung der Schule.

2019: Zusätzlicher Bedarf durch das Dorfgemeinschaftshaus und den Musikverein

Im Jahr 2019 meldeten auch die Wüllener Dorfgemeinschaft sowie der Musikverein Wüllen Bedarfe an Raumkapazitäten. In einer Arbeitsgruppe wurde entschieden, dass eine Machbarkeitsstudie erstellt werden müsse, um zu prüfen, ob Schule, Musikverein und Dorfgemeinschaftshaus an einem gemeinsamen Standort Platz finden könnten. Die politische Entscheidung, die sich aus den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie ableitete, war klar: Eine Unterbringung aller Nutzer könnte nur dann realisiert werden, wenn der Ostflügel des bestehenden Gebäudes abgerissen wird, um Platz für den Neubau und die erforderlichen Räumlichkeiten zu schaffen.

2020: Zwei Bauabschnitte und Neubauplanung

Im Jahr 2020 wurde entschieden, die Standortumplanung in zwei Bauabschnitten umzusetzen. Der Westflügel wurde saniert und die bauliche Umsetzung erfolgte bis Anfang 2023. Parallel dazu sollte ein Wettbewerb für die Planung eines Ersatzneubaus am Standort des Ostflügels ausgeschrieben werden. Diese Schritte ermöglichten es, die verschiedenen Bedarfe zu bündeln und eine langfristige Lösung für die Unterbringung der Schule, des Musikvereins und des Dorfgemeinschaftshauses zu entwickeln.

2021: Schule des gemeinsamen Lebens – weitere Bedarfssteigerung – Wettbewerb

Seit dem Jahr 2021 ist die Andreasschule als „Schule des gemeinsamen Lebens“ festgelegt. Hieraus ergibt sich ein deutlich erhöhter Flächen- und Raumbedarf. Zusätzlich tritt ab dem Jahr 2026 der gesetzliche Rechtsanspruch auf einen Platz in der offenen Ganztagschule in Kraft, der bei der weiteren baulichen Entwicklung zwingend zu berücksichtigen ist. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2021 der Wettbewerb für den Ostflügel der Andreasschule durchgeführt.

2022-2024: Planung des Ersatzneubaus an der Andreasschule

Im Jahr 2022 erfolgte der Zuschlag an ein Architekturbüro sowie die erforderlichen Fachplaner. Die weitere Planung wurde in den Jahren 2023 und 2024 vorangetrieben. Mitte 2024 entschlossen sich die Vertreter der Dorfgemeinschaft für eine andere Lösung zur Unterbringung.

2024-2025: Umplanung Entwurf Ostflügel

Die Planung wurde unter geänderten Voraussetzungen erneut aufgenommen. Der Fokus liegt seither auf der baulichen Entwicklung der Schule sowie des Musikvereins. Für den Musikverein ist die Herstellung eines erweiterten Rohbaus vorgesehen durch die Stadt vorgesehen. Dieser enthält zum klassischen Rohbau eine in Teilen erforderliche Lüftung, die Grundleitungen, die Fenster, das Dach sowie die Dämmung des Gebäudeteils.

Das Raumprogramm des Musikverein wurde im Zuge der Umplanung um ca. 150m² reduziert. Gleichzeitig wurde das Raumprogramm der Schule optimiert und auf die aktuellsten Anforderungen abgestimmt.

Kostenschätzung LP 2 nach HOAI

Kostengruppe		Fläche	Kostenanteil	Gesamtbetrag
100	Grundstück	10.079 m ²	0,00 €/m ²	/
200	Vorbereitende Maßnahmen	10.079 m ²	18,85 €/m ²	190.000 €
300	Baukonstruktionen	4.371 m ²	1.407,00 €/m ²	6.150.000 €
400	Technische Anlagen	4.371 m ²	647,79 €/m ²	2.831.500 €
500	Außenanlagen und Freiflächen	5.980 m ²	215,72 €/m ²	1.290.000 €
600	Zusätzliche Maßnahmen	4.371 m ²	0,00 €/m ²	/
700	Nebenkosten	Planungshonorare s.u.		
800	Finanzierung	/		
Zzgl. 19 %				1.987.685 €
Geschätzte Baukosten Brutto				12.449.185 €

Planungshonorare Honorarzone III, Basissatz	
Architekturleistung	824.144 €
TGA HLS und ELT	441.354 €
Tragwerksplanung	212.095 €
Weitere Planungsleistungen	77.341 €
	Zzgl. 19 %
	1.850.372 €

Kostenschätzung nach BKI, LP II, Brutto

Das Berechnungsverfahren nach DIN 276 ermöglicht eine Genauigkeit von +/- 30 % zu diesem Zeitpunkt der Kostenermittlung. Diese Spanne beträgt für das betrachtete Bauprojekt 10.009.720 € bis 18.589.480 €. Der Mittelwert aus der Kostenermittlung, welcher für die Projektrealisierung angenommen wird beträgt inkl. notwendiger Abbruchkosten **14.499.600 €**.

Einordnung des Baustandards

Mit der durch das Planungsbüro angefertigten Kostenschätzung lässt sich der bauliche Standard des geplanten Baukörpers einordnen und vergleichen. Die Kostengruppen 300 + 400, also die maßgeblichen Kosten der Baukonstruktion und der technischen Anlagen beläuft sich nach dem oben ausgewiesenen Mittelwert der Kostenschätzung auf **2445,20 €/m² Brutto**, bezogen auf die BGF.

Die aktuellen Kostenkennwerte der Fachliteratur nach BKI zeigen einen momentanen Mittelwert zu erwartender Baukosten von 2.893 €/m² BGF. Vergleichbare Projekte (Allgemeinbildende Schulen) liegen aktuell in einer Spreizung von 2.352 €/m² bis 3.517 €/m² BGF.

Der hier vorliegende geplante Baustandard für das Projekt liegt also im unteren Bereich der vergleichbaren Projekte und deutlich unter dem aktuell erwartbaren Mittelwert.

Terminplanung LP 2

Der Abbruch des Bestandsgebäudes ist für die Sommerferien des Jahres 2027 geplant. Die Baurealisierung soll im Anschluss bis Mitte 2029 erfolgen.

Der Entwurf sowie die Kostenschätzung und Terminplanung wird in der Bauausschusssitzung durch das Architekturbüro Quadrat + Architekten vorgestellt.

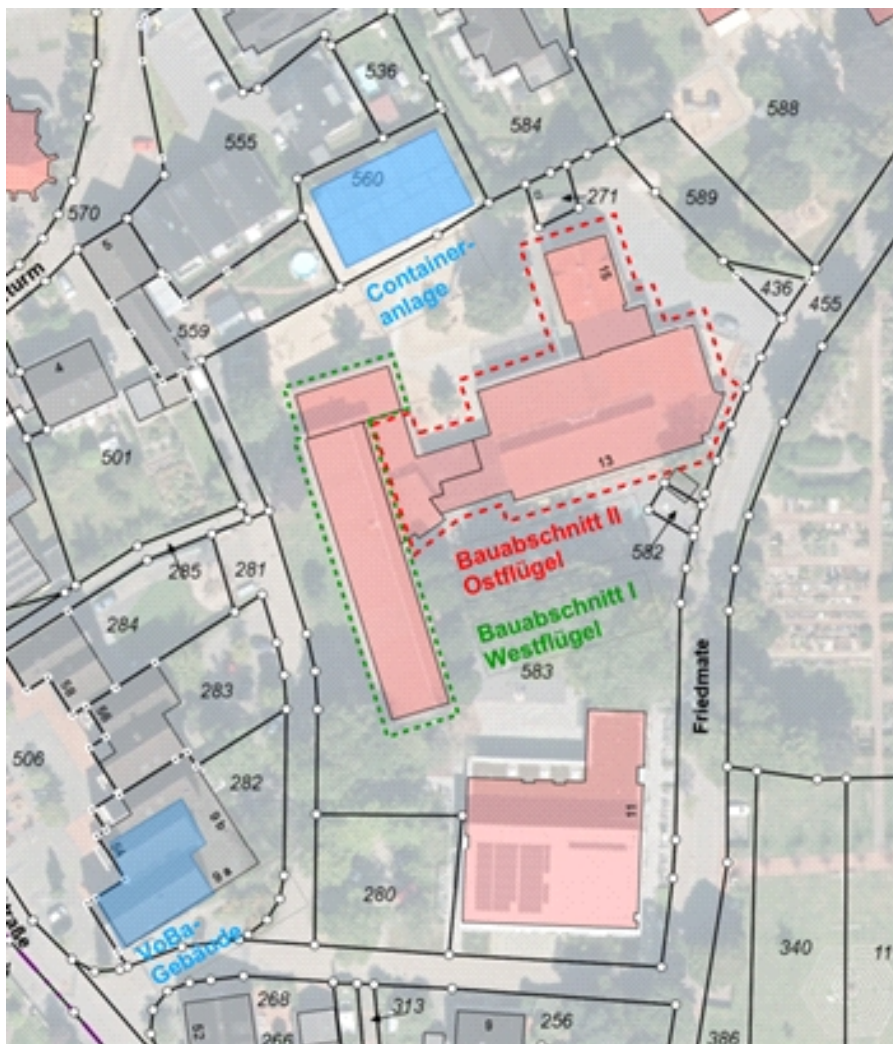


Abbildung 1: Ausschnitt Lageplan Andreasschule



Abbildung 2: Ersatzneubau Schule, DGH, MV bis 2024



Abbildung 3: Ersatzneubau Schule, MV; aktueller Entwurf

Finanzielle Auswirkungen☒ Ja ☐ Nein

Budget: 1.10 Immobilienwirtschaft

Maßnahme: 6.0000.00015 Ersatzneubau für die Andreasschule
und den Musikverein Wüllen

Finanzielle Auswirkungen: 14.499.600 €

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz☐ keine ☐ positiv ☒ teils/teils ☐ negativ

Alternativen / Optimierung:

☒ keine**Anlagen**

Anlage 1 Kostenermittlung: Kostenschätzung nach LP2 HOAI

Anlage 2 Rahmenterminplan