

Generalsanierung Nikolaus-Schule / OSTERATH

Umbaukonzept / Variantenuntersuchung (STAND 01/2023)



- | | |
|--|------------|
| 1. Vorstellung vor dem Verwaltungsvorstand | 17.01.2023 |
| 2. Vorstellung Arbeitskreis Schulentwicklung | 19.01.2023 |
| 3. Vorstellung im Ausschuss für Schule und Sport | 09.02.2023 |

Grundlagen

allgemein

Gesetzliche Rahmenbedingungen

- Bekanntmachung des Rechtsanspruchs auf Ganztagsbetreuung ab 2026 (SJ 26/27) – 11.09.2021
- Inkrafttreten des Ganztagsförderungsgesetzes (GaFöG) – 02.10.2021

Legitimation / Beschlüsse

- Schulentwicklungsplan Band I+II (Dr. Garbe-Lexis & Berlepsch) - April 2021
 - Beauftragung von Machbarkeitsstudien für den Um- und Ausbau der MB Grundschulen – 13.04.21
-

Planauswahlverfahren für Nikolaus-Schule

- EU-Weite Bekanntmachung des 2stufigen Vergabe-Verfahrens - 21.12.2021
- Auftragserteilung an den Generalplaner - Aug. 2022
- Projektstart / Kick Off - 15.08.2022

Raumprogramm

- Raumprogramm auf Basis SEP (SIM / FB3) – Feb. 2022

Grundlagen

Baulich / Standortbezogen

Bestandsgebäude

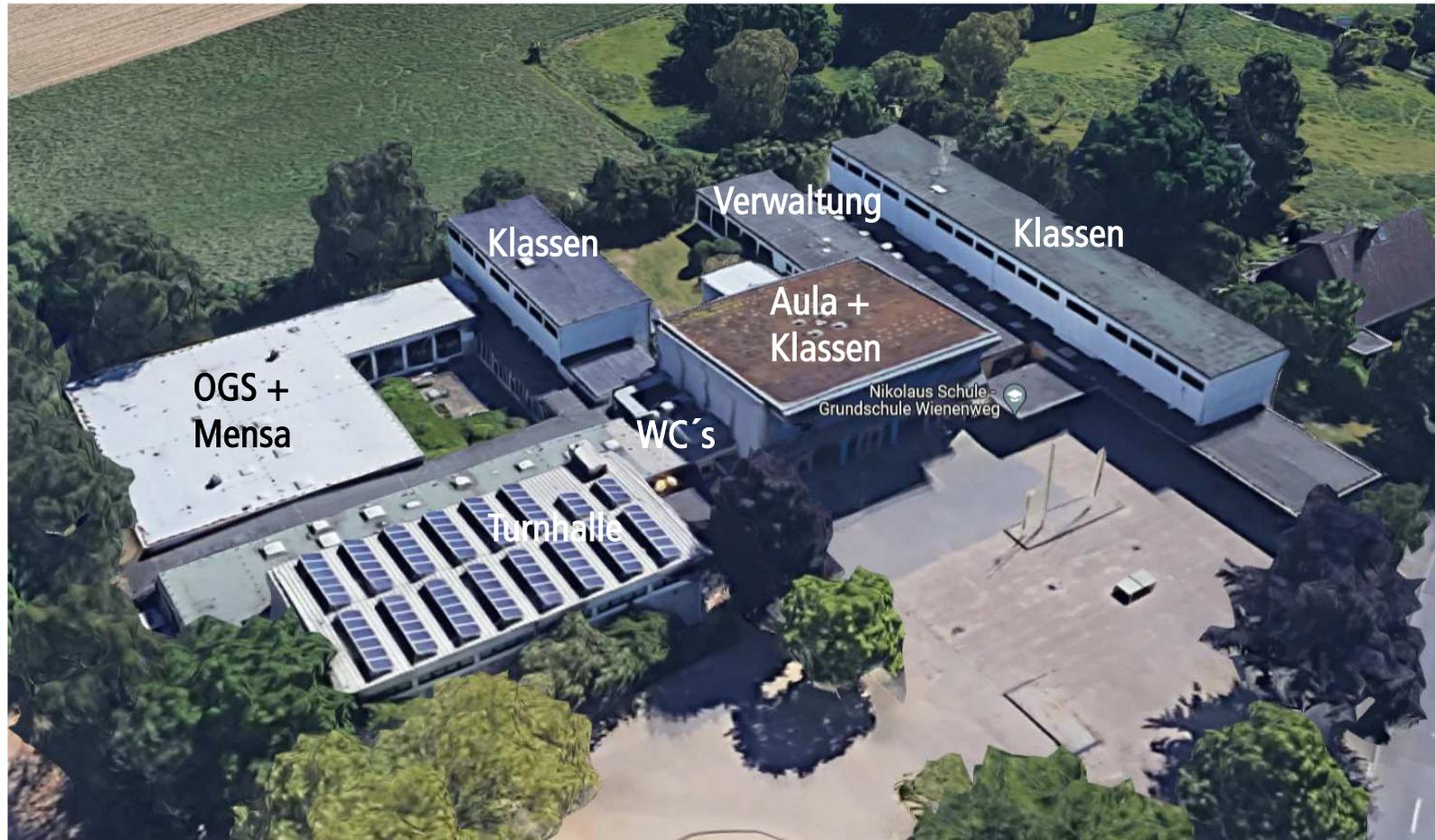
- Hauptgebäude inkl. Turnhalle - BJ 1967 – 1971
- Erneuerung Aula inkl. 4 Klassen - BJ 2005
- Umnutzung von Hauptschule zum Grundschulverbund - 2015/2016
-> Sanierungsmaßnahmen OGS / Baumaßnahmen zum Brandschutzkonzept
- Erneuerung Heizungsanlage mit Bau der angrenzenden Kita - 2016
- Teil-Erneuerung Schulhof - 2018

Besonderheiten

- Schule liegt am Entwicklungsgebiet Kalverdonk
- Wärmeerzeugung zusammen mit Kita
- PV-Anlage auf der Turnhalle gehört zur Kita

Grundlagen

Orientierung / Bestand



Handlungsbedarf / Grundanforderungen

Ergebnis / Empfehlung basierend auf SEP

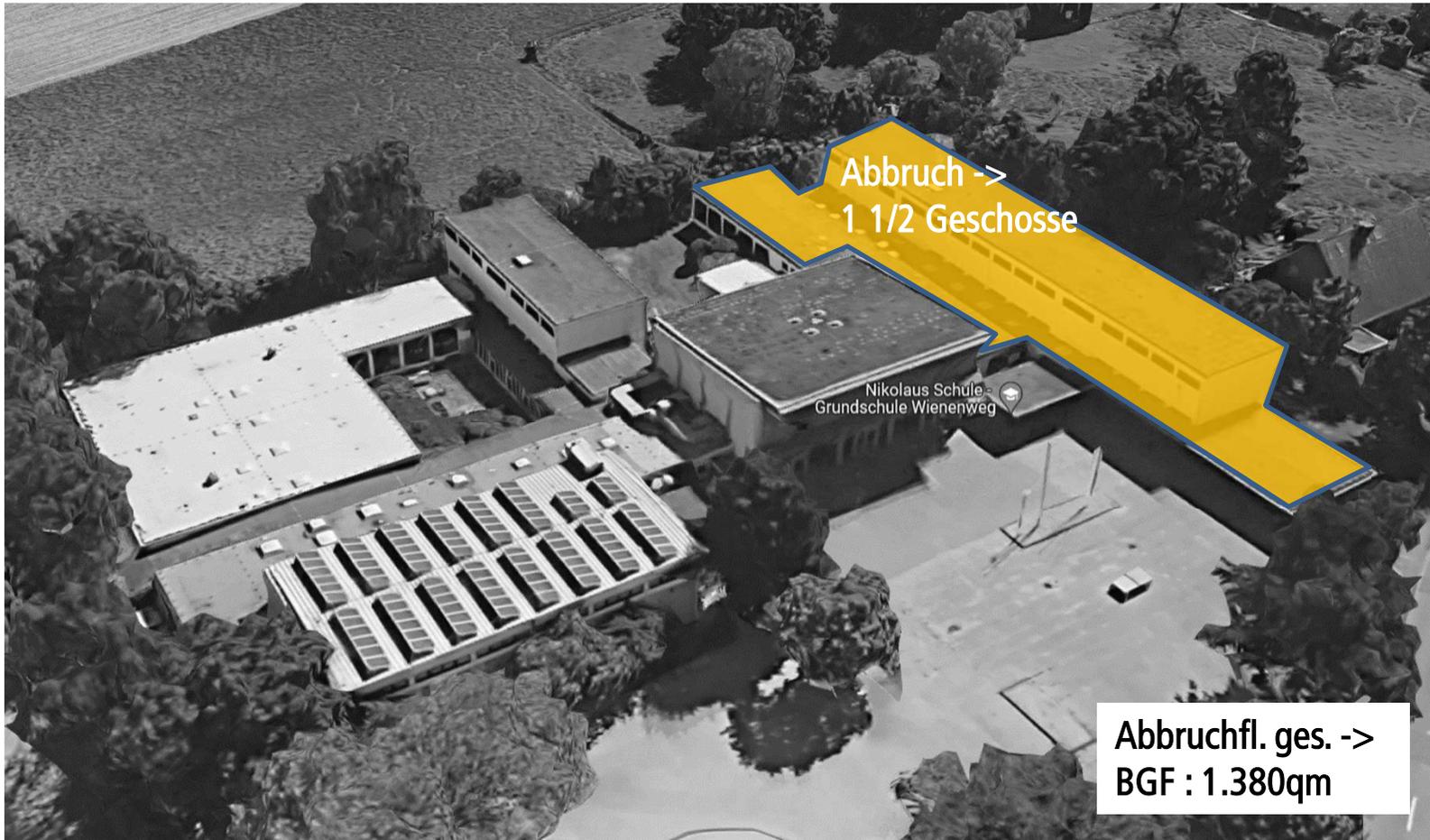
- Schule ist und bleibt 3-Zügig
- Gebäude nur noch eingeschränkt für den Schulbetrieb geeignet
- Ganztagsflächen dysfunktional gegliedert
- massiver Sanierungsstau

Anforderungen basierend auf Raumprogramm

- Schaffung der räumlichen Grundlage für die Umsetzung eines rhythmisierten Ganztags
 - > OGS-Flächen werden in Klassenräume integriert
- Erneuerung / Vergrößerung der Mensa
 - > Nutzbar auch für kleinere Veranstaltungen (bis max. 200 Personen)
- Verwaltung vergrößern
- Barrierefreiheit herstellen
- „Cluster“- Bildung / Flur nutzbar machen / Schule als Lebensraum

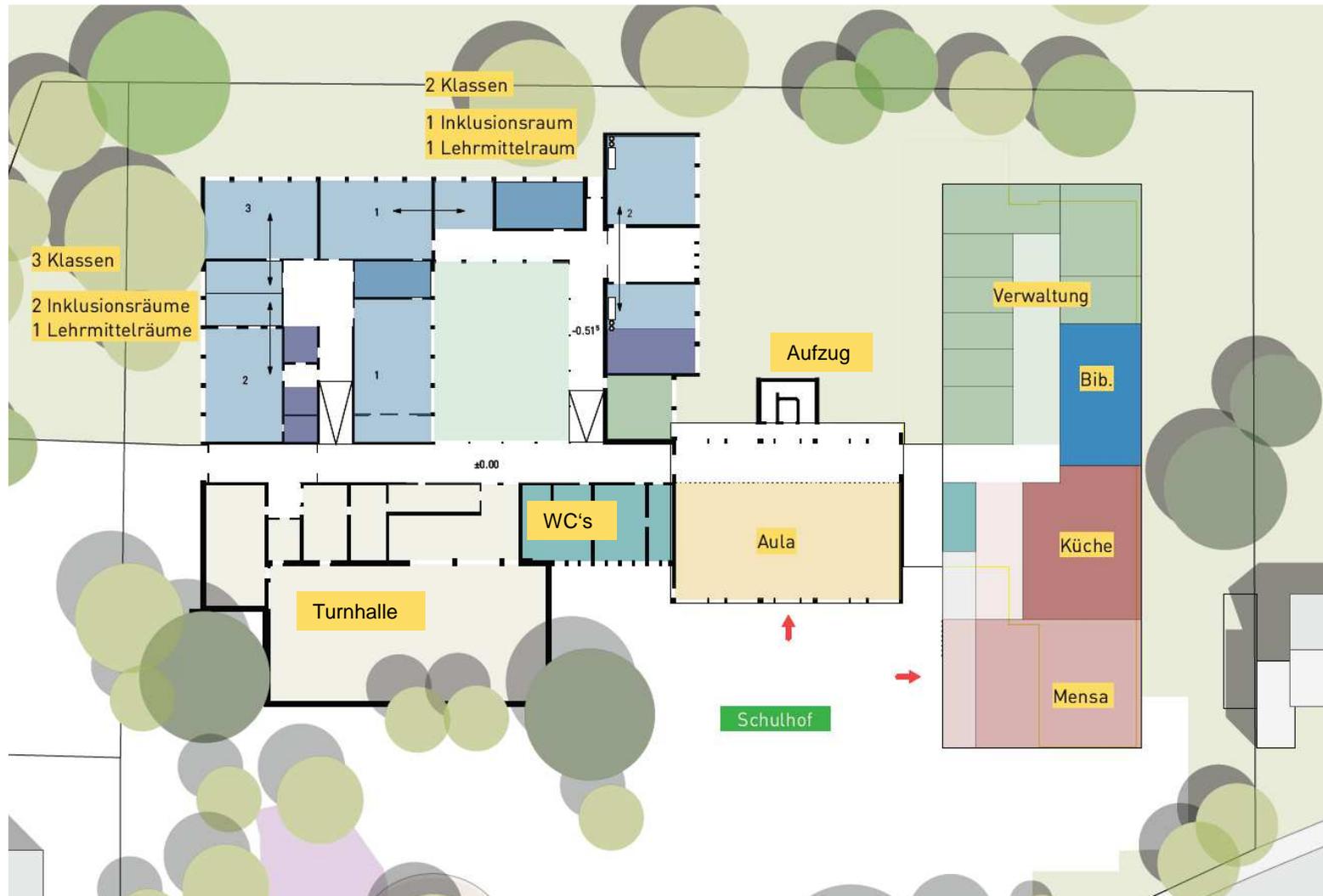
Abbruch „Grundanforderung“

notwendige vorbereitende Maßnahmen



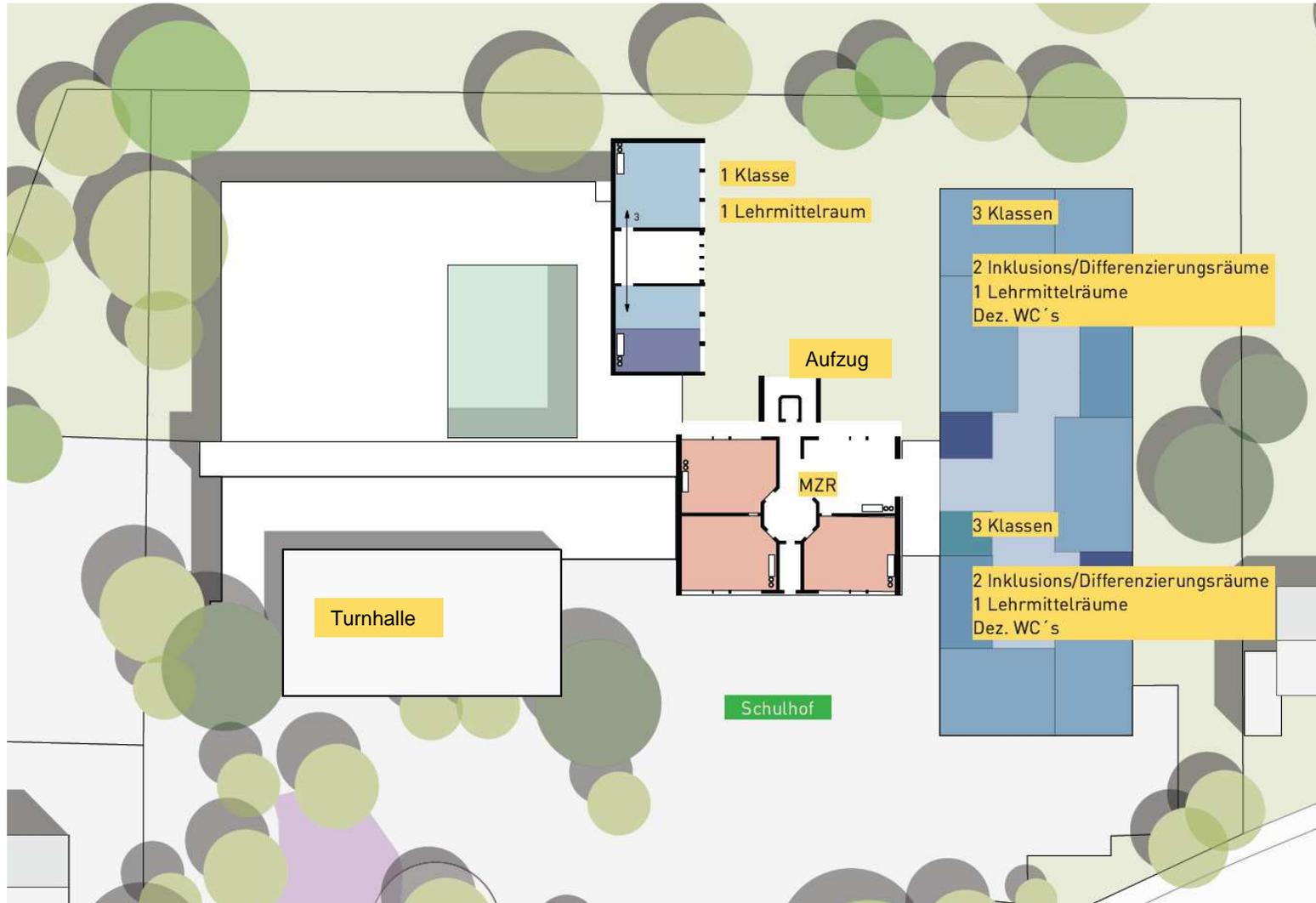
Umbaukonzept „Grundanforderungen“

Erdgeschoss



Umbaukonzept „Grundanforderungen“

Obergeschoss



Variante „Mensa + Aula“

Aufgabenstellung

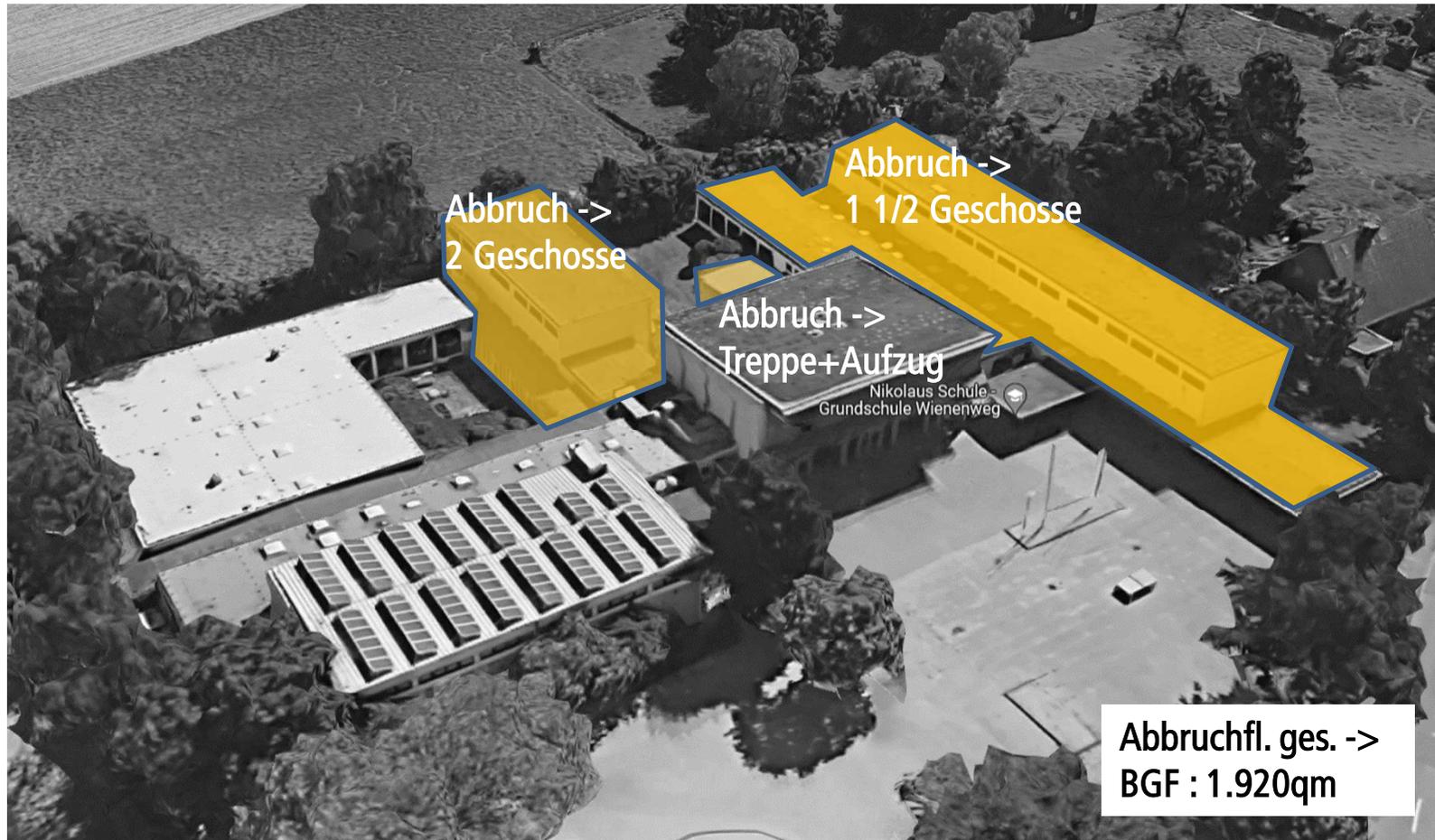
- Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit der Aula für schulische und außerschulische Zwecke
- Separierbarkeit von anderen Bauteilen
- Mehrwert für Schule & Stadtteil kreieren

Anforderungen (ergänzend zum eigentl. Raumprogramm)

- Zusätzlicher Flächenbedarf für Mensaanbindung + dienende Flächen -> Ca. 230m²
- Kombination Aula (Bestand) mit Mensa (Neu) -> erfordert Abriss weiterer Gebäudeteile (BJ 1970/2005)
- Erneuerung der tech. Anlagen (BJ 2005)
- Stellplatz Nachweis für größere Veranstaltungen

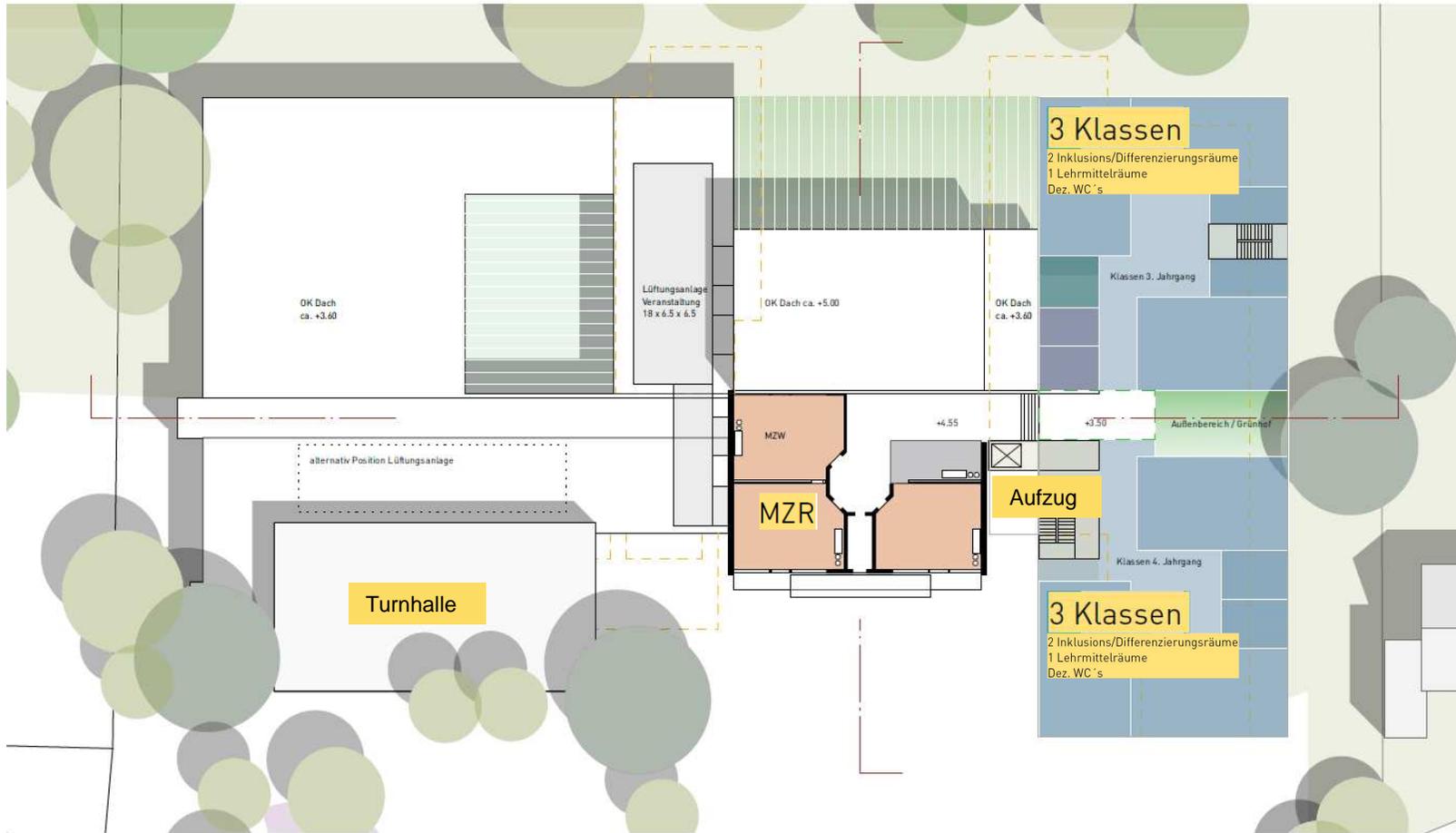
Abbruch „Mensa +“

notwendige vorbereitende Maßnahmen



Variante „Mensa +“

Obergeschoss



Kosten / Haushalt

Grobkostenermittlung als Basis für den Haushalt

(über Flächenansatz – Stand 3.Quartal / 2021)

überschlägiger Kostenansatz ohne Planung / 2022 :

Gesamtkosten Brutto:

7.900.000 €

Exkl. Interimsmaßnahmen (Unterbringung für die Bauzeit)

überschlägiger Kostenansatz ohne Planung / 2023 :

Gesamtkosten Brutto:

9.000.000 €

Exkl. Interimsmaßnahmen (Unterbringung für die Bauzeit)

Kosten / Gegenüberstellung „Grundanforderung“ vs. „Mensa +“

Grobkostenermittlung zum aktuellen Stand der Planung – Jan. 2023
(über Flächenansatz – Stand 4.Quartal / 2022)

<u>überschlägiger Kostenansatz für :</u>	<u>Grundanforderung</u>	<u>Mensa +</u>
Bauwerk – KG 300/400 <small>(Konstruktion + tech. Anlagen / nach Angabe Generalplaner)</small>	6.080.000 €	8.040.000 €
Erschließen – KG 200	100.000 €	100.000 €
Außenanlagen – KG 500	250.000 €	450.000 €
Ausstattung – KG 600 <small>(feste Einbauten / ohne allg. Möblierung & tech. Ausstattung)</small>	100.000 €	300.000 €
Baunebenkosten – KG 700 <small>(Planung / allg. + sonstige Nebenkosten)</small>	2.000.000 €	2.580.000 €
<u>Gesamtkosten Brutto:</u>	<u>8.530.000 €</u>	<u>11.470.000 €</u>
Zzgl. Interimsmaßnahmen <small>(Unterbringung für die Bauzeit)</small>	270.000 €	350.000 €

In den Kosten enthaltene Flächen (BGF) für:

➤ Abbruch	ca. 1.380qm	ca. 1.920qm
➤ Neubau	ca. 1.880qm	ca. 2.700qm
➤ Umbau (unsaniert / Bedarfsanpassung)	ca. 1.215qm	ca. 715qm
➤ Umbau (saniert / Anbindung „Bestand“ an „Neubau“)	ca. 240qm	ca. 735qm

Die Kostenungenauigkeit beträgt in der frühen Planungsphase (Studie / Vorentwurf) ca. +/- 30%

Weitere Meilensteine

grobe zeitl. Einordnung des voraussichtlichen Projektablaufs*

	<u>Grundanforderung</u>	<u>Mensa +</u>
• Entwurfsplanung + Bauantrag	➤ Q1 / 23 – Q4 / 23	➤ Q1 / 23 – Q4 / 23
• Ausschreibung + Baubeginn	➤ Q4 / 23 – Q4 / 24	➤ Q4 / 23 – Q4 / 24
• Fertigstellung Bauabschnitt 1 (Neubau)	➤ Q1 / 26	➤ Q2 / 26*
• Fertigstellung Bauabschnitt 2 (Umbau)	➤ Q1 / 26*	➤ Q3 / 26
• Interimsmaßnahmen (vorauss. erforderlich)	➤ Q4 / 24 – Q1 / 26	➤ Q4 / 24 – Q3 / 26

*Die o.g. Termine gelten bei ungestörtem Planungs- und Bauablauf

(hervorgehoben ist der Zeitpunkt, an dem die Schule für Schülerinnen und Schüler im Rahmen des GaFöG voll nutzbar wäre)



Generalsanierung Nikolaus-Schule / OSTERATH

FAZIT / ERGEBNIS - Planung zur Grundanforderung

- Die auf den Grundanforderungen basierende Planung erfüllt im Rahmen der bisher vorgestellten Kosten weitestgehend die in der Analyse des SEP (G-L&B.) und dem Raumprogramm herausgestellten Punkte
- Kompromisse sind im Bereich der Barrierefreiheit, dem energetischen Gesamtkonzept sowie der Bildung moderner Cluster-Bereiche unvermeidlich.
- Die Planung wurden der Schulverwaltung und der Schulleitung dargelegt und grundlegend begrüßt.



Generalsanierung Nikolaus-Schule / OSTERATH

FAZIT / ERGEBNIS –Variante „Mensa + Aula“

Mehrwert gegenüber der Grundanforderung:

- Kompletter neuer SuS-Trakt mit der Möglichkeit, für SuS gleichberechtigte Bedingungen herzustellen
- Kompromisslose Umsetzung eines „Cluster-Systems“ möglich
- Barrierefreiheit für alle Bereiche der Schule
- Deutlich größerer Anteil energetisch sanierter Bauteile
- Synergie Speiseraum + Aula -> Stärkung der bereits bestehenden „schulischen Mitte“
- Großer Speiseraum ermöglicht ein 2-Schichtsystem des Mensabetriebs
 - > Mehr Zeit für Essensausgabe/Mittagspause
 - > flexiblere Gestaltung der angrenzenden Unterrichtseinheiten

- Klare Lesbarkeit der Funktionsbereiche / leichtere Orientierung innerhalb des Schulkomplexes
 - Gute Trennbarkeit der Bereiche bei Veranstaltungsnutzung / separater Zugang zur Turnhalle realisierbar
 - Aktivierung bisher ungenutzter Außenbereiche -> Innenhof (Bib.+Verwaltung) / Rückseite Aula (Außenterrasse für Mensa)
 - Realisierung eines klimatisierten Veranstaltungsraumes für das Stadtgebiet (Kosten von ca. 180.000€ bereits berücksichtigt)
 - Veranstaltungen bis zu 356 Personen (bestuhlt / an Tischen) möglich
-
- Die geschätzten Mehrkosten von ca. 35% ergeben sich maßgeblich aus dem deutlich größeren Umfang an sanierten bzw. neuen Bauteilen.
 - Die Variante „Mensa +“ wurde ebenfalls der Schulverwaltung und der Schulleitung vorgestellt und hier als favorisierte Lösung bewertet.



Generalsanierung Nikolaus-Schule / OSTERATH

Empfehlung / Weiteres Vorgehen

Die folgenden vorgestellten Punkte stehen am 09.02.2023 im Ausschuss für Schule und Sport zur Entscheidung:

- Planungskonzept
- Kostenrahmen
- Terminschiene

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

