

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: B10SIM/1695/2023 vom 28. April 2023
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Schule und Sport	17.05.2023

## **Schulentwicklungsplanung städtische Maria-Montessori-Gesamtschule Meerbusch:**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Schule und Sport stimmt der Planung zum Ausbau auf insgesamt 6 Züge mit Fassadensanierung inkl. Kostenschätzung und Zeitplanung zu.  
Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die weitere Planung für den Schulstandort der städt. Maria-Montessori-Gesamtschule vorzunehmen und den Ausschuss über das Ergebnis der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung zu informieren.

### **Alternativen:**

### **Sachverhalt:**

#### Ausgangssituation, bisherige Beschlüsse

Im Jahr 2009 wurde für den Schulstandort der städt. MMGE eine umfangreiche Analyse des damaligen baulichen Zustands durchgeführt. Das Ergebnis war, dass lang- bis mittelfristig insbesondere im Bereich der Fassade des Ursprungsbaukörpers (Baujahr 1968 – 71) umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen notwendig sind. Nach weiteren Beprobungen erfolgte schließlich die Ausarbeitung eines Sanierungskonzeptes, welches am 27.11.2018 im Ausschuss Schule und Sport unter Top 5.1 als Informationsvorlage (SIM/0272/2018) vorgestellt und zur Kenntnis genommen wurde. Die entsprechenden Unterlagen können über das Sessions-Portal abgerufen werden.

Es folgte ein EU-weites Planerauswahlverfahren im März 2021, welches mit der Beauftragung des General-Planer-Büros Heuer&Faust im Juni 2021 erfolgreich abgeschlossen werden konnte.

In der Sitzung des Ausschusses für Schule und Sport wurde am 16.12.2021 das, durch die Verwaltung beauftragte Gutachten „Schulentwicklungsplan Band I+II“ vom Planungsbüro Dr. Garbe, Lexis & von Berlepsch für die weiterführenden Schulen in Meerbusch, vorgestellt.

Zusammenfassend konnte nachgewiesen werden, dass die grundsätzlich steigenden Schülerzahlen, die bereits in den Grundschulen ablesbar sind, ebenfalls einen umfangreichen Handlungsbedarf für die nachfolgende Schullandschaft nach sich ziehen. Die Gründe hierfür sind vielfältig, wie z.B. umfangreiche Zuzüge im Bestand und der grundlegende Trend von zwei oder mehr Kindern in einer Familie. Zudem hat der russische Angriffskrieg auf die Ukraine mit Beginn im Februar 2022 dazu ge-

führt, dass zahlreiche Flüchtende in Meerbusch Schutz suchten. Die Kinder dieser Familien unterliegen im entsprechenden Alter auch hier der Schulpflicht und mussten in den Meerbuscher Schulen aufgenommen werden. In dieser Sitzung hat der Ausschuss die Beauftragung von Machbarkeitsstudien für den Um- und Ausbau der weiterführenden Schulen in Meerbusch (Vorlage FB3/1426/2021) mehrheitlich beschlossen.

Für die städt. Maria-Montessori-Gesamtschule Meerbusch fordert der Beschluss die Prüfung der Erweiterung um 2 auf insgesamt zukünftig 6-Züge ein.

Die Erweiterung kann hierbei jedoch nicht losgelöst von der Fassadensanierung betrachtet werden.

Das bereits beauftragte Büro Heuer & Faust konnte auf Grund langjähriger Erfahrungen im Schulbau-sektor, den räumlichen und konzeptionellen Bedarf im Rahmen eines Work-Shops im Januar 2022 ermitteln. Basierend auf weiteren Grundlagen wie dem „Musterraumprogramm der Stadt Köln für 6-Zügige Gesamtschulen“, einer Raumbedarfsanalyse von Fr. Dr. Lexis sowie der umfangreichen Zuarbeit der Schulleitung wurde ein Raumprogramm erarbeitet, das den Ansprüchen der speziellen Kombination aus Gesamtschule sowie dem Montessori-Gedanken gerecht wird.

Im Vordergrund steht hierbei, die Schaffung weiterer offener Lernbereiche, wie sie derzeit lediglich im bestehenden Forum zu finden sind, jedoch bereits jetzt nicht mehr ausreichen.

Die weitere Stärkung des Forums sowie die Streuung kleiner Lerninseln über den gesamten Gebäudekomplex ist bei Schaffung der benötigten zusätzlichen Flächen als eines der Hauptziele definiert worden.

### Anforderungen

Die Umgestaltung der klassischen „Flur-Schule“, als die die ehemalige Realschule Ende der 60er konzipiert und gebaut wurde, stellt hier neben der unumgänglichen Fassadensanierung eine große Herausforderung dar. Weitere zu berücksichtigende Punkte waren unter anderem die

- Optimierung der Verkehrsfläche und Wegebeziehung
- Bündelung von Funktionsbereichen / Schaffung von Fachraum-Clustern
- Aufarbeitung des grundlegenden und umfangreichen Sanierungsstaus (über die Fassadensanierung hinaus)
- Überprüfung der erforderlichen Maßnahmen auf ökologische und nachhaltige Aspekte als Grundgedanke der Montessori-Pädagogik
- Realisierung eines komplett barrierefreien Standortes
- Zusätzliche Räume zur Differenzierung im Rahmen des Gesamtschulprogramms
- Mitbetrachtung des Bedarfs zur räumlichen Erweiterung der Sportbereiche
- Beachtung des Baufensters, um eine langwierige Bebauungsplanerstellung zu umgehen
- Neugestaltung des Eingangsbereichs

### Ergebnis der Vorentwurfsplanung

Die Planung sieht zur Umsetzung der zuvor beschriebenen Punkte folgenden Maßnahmen vor:

- Kompletter Austausch der abgängigen Vorhangfassade inkl. Fenster und somit Schaffung einer neuen energetisch optimierten Gebäudehülle (ca. 4.100m<sup>2</sup>)
- Abbruch des „eingeschossigen“ Bauteils sowie angrenzender Bereiche, da hier das effektivste Erweiterungs- und Optimierungspotential besteht. (ca. 2.300m<sup>2</sup>)
- Nutzung „grauer Energie“ als Basis bzw. Fundament für die Aufstockung und Erweiterung im Bereich des mehrgeschossigen Hauptgebäudes (Baujahr 68), um zukünftig Platz für 36 Klassen der Sekundarstufe I aufzunehmen
- Bündelung der Sekundarstufe II sowie der Fachräume im „jüngsten“ Gebäudeteil (Baujahr 97 - 00), da hier die Anpassungen am geringsten sind
- Neubau eines zweigeschossigen Forum- und Verwaltungsbereichs im Zentrum des Ensembles zur Optimierung der Wegeverbindung, Schaffung niederschwelliger Kontaktpunkt zwischen LuL und SuS sowie Erweiterung der Veranstaltungsoptionen
- Neubau von Mensa/Küche sowie eines separaten NW-Traktes angrenzend an das Forum bzw. Sek I

Durch großzügige, offene Flurbereiche konnte das Montessori-Konzept in Abstimmung mit der Schulleitung in nahezu alle Bereiche integriert werden. Insbesondere das neue Forum mit der zusätzlichen Ebene schafft neue Wege und Sichtbeziehungen sowie zusätzliche Aufenthalts- und Begegnungspunkte.

Die Aufwertung des neugestalteten Entrees verstärkt zusätzlich den integrativen und identitätsstiftenden Charakter dieses zentralen Bereichs. Die unmittelbar angeschlossene Mensa rundet das Nutzungsprofil hinsichtlich möglicher Großveranstaltungen ab.

Die geschickte Kombination aus Neubau, Anbau, Aufstockung und Umbau verhindert eine weitere Zersiedelung des Standortes und beschränkt die Baumaßnahme auf das freigegebene Baufenster. Eine zusätzliche 3 Feld-Turnhalle könnte nach Bestätigung durch einen rechtsgültigen Bebauungsplan auf dem Schulgrundstück umgesetzt werden und das Sportangebot ebenfalls für das angrenzende Gymnasium bedarfsdeckend erweitern.

#### Haustechnik / Ausstattungsstandard

Die Fachräume wie z.B. Lehrküche und der komplette NW-Trakt erhalten eine von Grund auf neue Ausstattung. Alle Klassenräume werden darüber hinaus mit neuem Strom- & Datennetz- sowie neuer Gebäudeleittechnik ausgestattet. Ebenfalls werden die Bestandsaufzüge erneuert und so erweitert, dass zukünftig alle Bereiche barrierefrei erschlossen sind.

Alle neuen Bauteile werden den Anforderungen des aktuell gültigen Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) entsprechen. Die 30 Jahre alte Heizungsanlage wird durch eine Wärmepumpentechnologie ersetzt, die nach aktueller Planung eine 100%ige Versorgung aus regenerativen Energieträgern ermöglichen wird. Die geplante zentrale Lüftungsanlage für Mensabereich und Unterrichtsräume wird die geregelte Wärmerückgewinnung bzw. die Option einer Nachtauskühlung in der warmen Jahreszeit ermöglichen. Für die Grundlastversorgung des gestiegenen Strombedarfs ist eine 100KW PV-Anlage bedacht.

Zielsetzung für den gesamten Schulkomplex ist die Unterschreitung des aktuell gültigen KfW 55 Standards, um die Zuwendung von Fördermitteln zu ermöglichen.

Die Inanspruchnahme möglicher Programme sowie der genaue finanzielle Umfang werden parallel mit der finalen Ausarbeitung des Ausstattungsstandards geprüft.

#### Kosten

Der Abriss des Bestands umfasst eine Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 2.300 qm. Die Flächen der baulichen Erweiterung bzw. des Neubaus summieren sich auf eine BGF von ca. 9.000 qm. Der Umbau im Bestand umfasst eine BGF von ca. 4.300 qm mit einfachen Umbaustandard (bedarfsangepasst) und 3.400 qm in einem sanierten Zustand (inkl. Fassadentausch).

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme inkl. sämtlicher Abriss- und Baukosten sowie Freianlagen, den Kosten der Planung und Bauleitung schließen mit insgesamt rund 38.600.000 € brutto ab.

Darüber hinaus fallen für die Auslagerung von Schul- und Verwaltungsräumen sowie des Mensabereichs in Form einer Containeranlage auf dem Schulgrundstück geschätzte Baukosten in Höhe von ca. 350.000€ brutto an.

Sämtliche Kostenangaben beinhalten eine mögliche Ungenauigkeit von bis zu +/- 25% (übliche Toleranz bei Kostenschätzungen zum Vorentwurf/Entwurf).

#### „Sowiesokosten“

Mit der Umsetzung der Erweiterung um 2 Züge bzw. der Bereitstellung des Raumvolumens für die Aufnahme von zukünftig ca. 1.400 SuS (zuvor ca. 900) werden alle Maßnahmen der Fassadensanierung sowie des gänzlich absehbaren Sanierungsstaus abgearbeitet. Ohne Ausbau der Schule müsste aktuell eine Summe von ca. 10 Mio. investiert werden, um den Weiterbetrieb zu gewährleisten.

### Vergaberechtliche Besonderheit:

Der getroffene Beschluss zur Erweiterung der städt. Maria-Montessori-Gesamtschule Meerbusch um zwei Züge erfordert auf Grund des größeren Leistungsumfangs der Gesamtplanung die erneute Ausschreibung der weiteren Planungsstufen

Der aktuelle Vertrag mit dem General-Planer endet daher nach der Beauftragungsstufe I (LPh 1 – 3) und das Projekt wird mittels eines EU-weiten VGV-Verfahren erneut veröffentlicht.

### Zeitkonzept:

Vor dem geplanten Teilabbruch der Altsubstanz ist eine Containeranlage für die Interimsunterbringung im Bereich der Grünanlagen zu errichten. Im Anschluss erfolgt der Rückbau sowie die Bauabschnitte 1 (Neubau) und 2+3 (Umbau). Abschließend folgt der Ausbau der Freianlagen. Der Gesamtprozess der Maßnahme ist wie folgt vorgesehen:

Entwurfsplanung	bis 2. Quartal 2023
VGV-Verfahren	bis 4. Quartal 2023
Bauantrag:	bis 3. Quartal 2024
Werkplanung (Vorausgehend)	bis 3. Quartal 2024
Ausschreibung, Vergabe:	bis 1. Quartal 2025
Interims-Unterbringung von Schulräumen:	1. Quartal 2025 bis 1. Quartal 2027
Baubeginn voraussichtlich:	1. Quartal 2025
Fertigstellung Bauabschnitt 1 (Neubau):	3. Quartal 2026
Fertigstellung Bauabschnitt 2 (Umbau):	1. Quartal 2027
Fertigstellung Bauabschnitt 3 (Umbau):	4. Quartal 2027

Die aufgezählten Meilensteine gelten nur bei einem störungsfreien Planungs- und Bauablauf!

### **Finanzielle Auswirkung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Für die Schulentwicklung der städt. Maria-Montessori-Gesamtschule sind im Haushalt 2023 Gesamtkosten in Höhe 29.600.000 € im Produkt 010.111.140 unter dem investiven Konto 7.01012113.710.001 etatisiert. Für die Umsetzung der Fassadensanierung sowie dem Ausbau um zwei Züge wären zusätzliche Mittel in Höhe von 9.000.000 € im Haushalt 2024 einzustellen

Für die Containeranlage zum Interimsbetrieb der Schule während der Bauphase sind im Finanzplanungszeitraum 2024 ff. konsumtive Aufwendungen in Höhe von 1.300.000 € im Produkt 010.111.140 auf dem Konto 52150000 enthalten. Die laufenden Mieten der Anlage sind im Haushalt im Produkt 010.111.150 auf dem Konto 54220000 eingeplant.

In Vertretung

gez.

Andreas Apsel  
Erster und Technischer Beigeordneter

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1: 2023-05-17\_AS