

Umbau und Erweiterung Eichendorff-Schule Meerbusch-Osterath

Stand III Quartal 2023



1. Vorstellung vor dem Verwaltungsvorstand 23.08.2023
2. Vorstellung Arbeitskreis Schulentwicklung 29.08.2023
3. Vorstellung im Ausschuss für Schule und Sport 20.09.2023

Grundlagen allgemein

Gesetzliche Rahmenbedingungen

- Bekanntmachung des Rechtsanspruches 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

Planerauswahlverfahren für die Eichendorff-Schule

- EU-Weite Bekanntmachung des 2stufigen Vergabe-Verfahrens - 21.12.2021 / 11.05.2022 / 11.08.2022
- Auftragserteilung an den Generalplaner - Januar 2023
- Projektstart / Kick Off –26. Januar 2023

Raumprogramm

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

Grundlagen

Baulich / Standortbezogen

Bestandsgebäude

- 1960 Errichtung des Hauptgebäudes inkl. Aula im 1.OG
- 2002 Erweiterung um 6 Schulklassen
- 2018 Nutzung des EG im Hausmeisterhaus für ein temporäres OGS-Angebot

Besonderheiten

- die vorhandene Gas-Heizung wird durch eine Wärmepumpe ersetzt
- eine PV-Anlage auf dem Bestandsgebäude ist nicht möglich (Statik)
- die Turnhalle im Bereich Realschule mit eigener Heizungsanlage bleibt im Bestand erhalten (Gastherme noch „jung“, die Einbeziehung in ein noch umzusetzendes Nahwärmenetz der Realschule wird avisiert)

Grundlagen

Orientierung / Bestand



Handlungsbedarf / Grundanforderungen

Ergebnis / Empfehlung basierend auf SEP

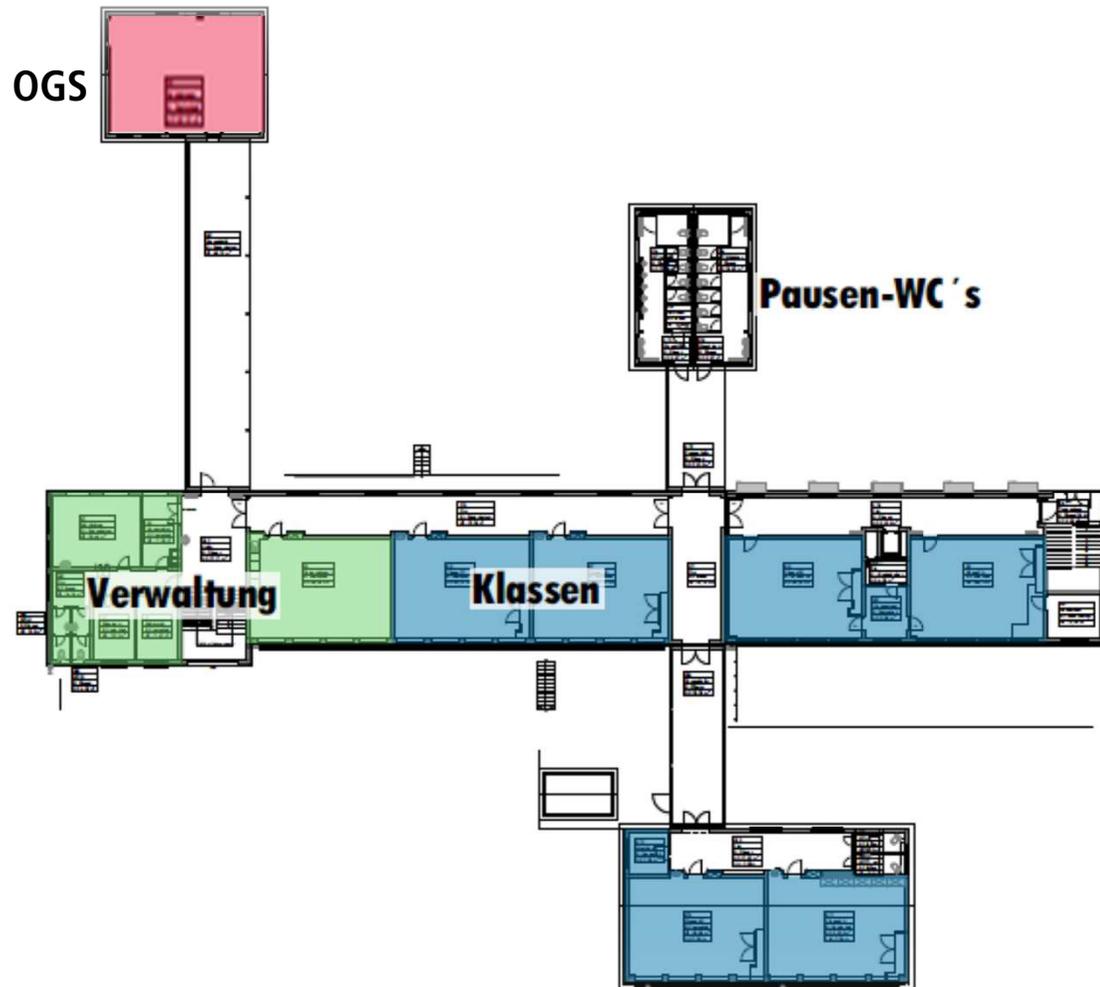
- Bestandsgebäude als vormals zweizügig nur bedingt für einen dreizügigen Schulbetrieb mit Differenzierungs- und Inklusionsbereichen geeignet
- bei Umsetzung des Rhythmisierten Ganztags sind zusätzliche Flächen für Klassen erforderlich

Anforderungen basierend auf Raumprogramm

- Schaffung der räumlichen Grundlage für die Umsetzung des rhythmisierten Ganztags
 - > Vergrößerung der Klassenräume, Schaffen von Differenzierungsflächen
- „Cluster“- Bildung mit nutzbaren Lernflächen in Fluren / Schule als Lebensraum
- Schaffung neuer Klassen- und Nebenräume sowie Mensa durch Umbau im Bestand
- Errichtung einer Mensa mit Küchenbereich, die auch als Aula genutzt werden kann
- Barrierefreiheit im Bestand und im Neubau

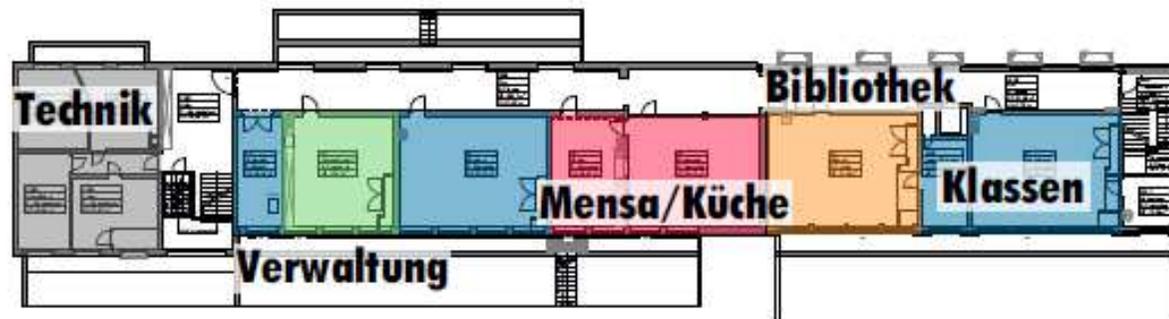
Bestandsplan

Erdgeschoss



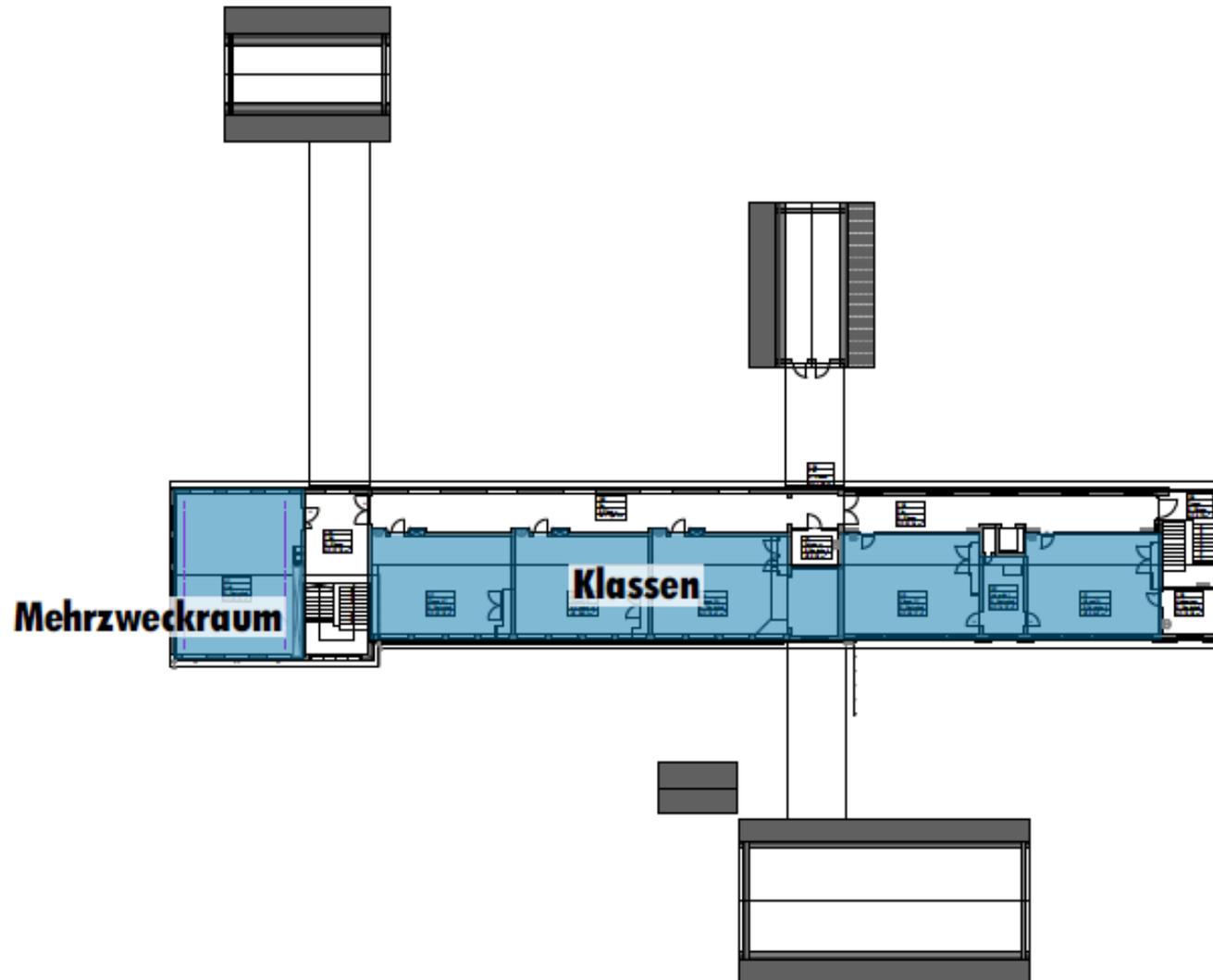
Bestandsplan

Untergeschoss



Bestandsplan

1. Obergeschoss



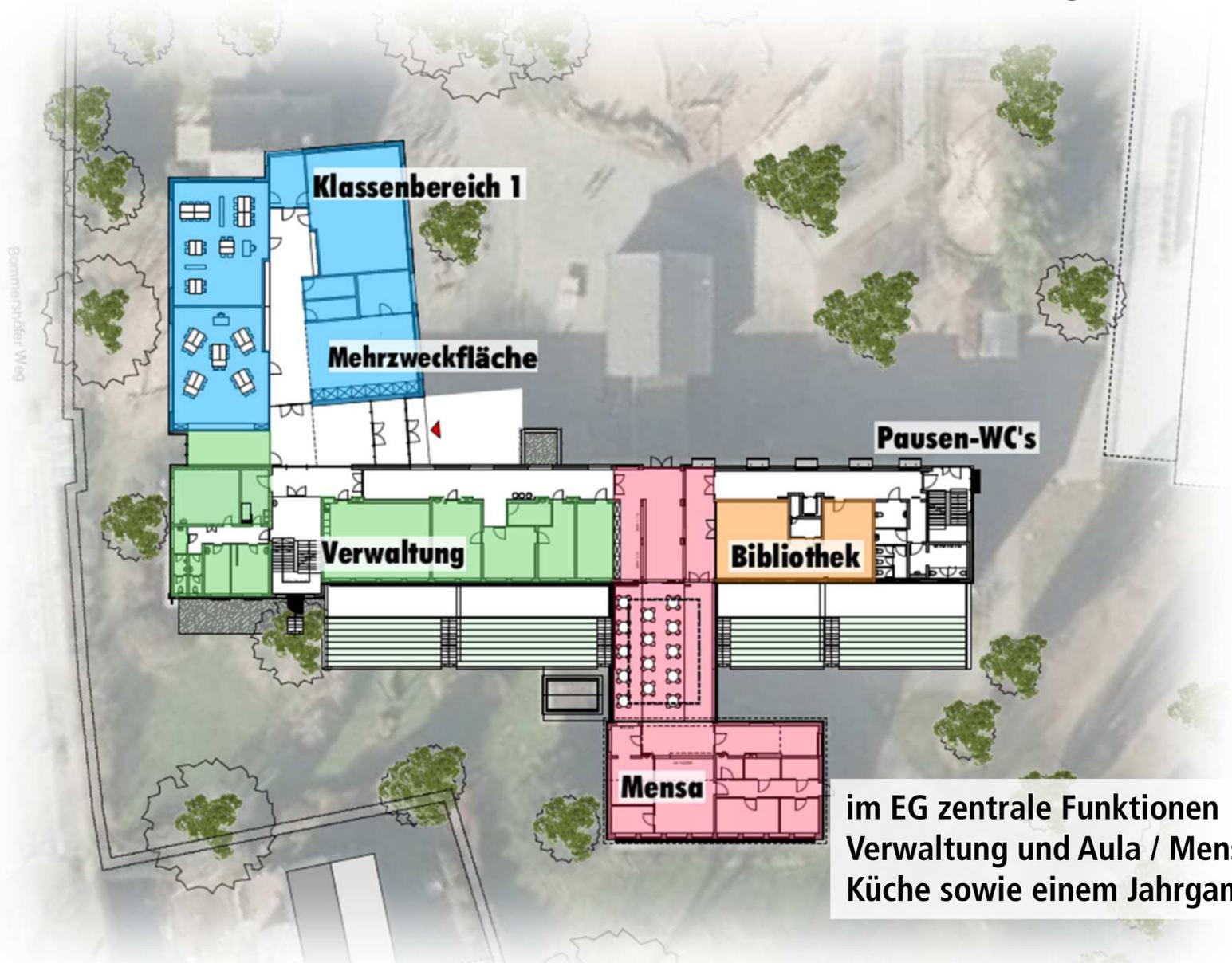
Vorentwurf

Darstellung Abbruch



Vorentwurf

Erdgeschoss

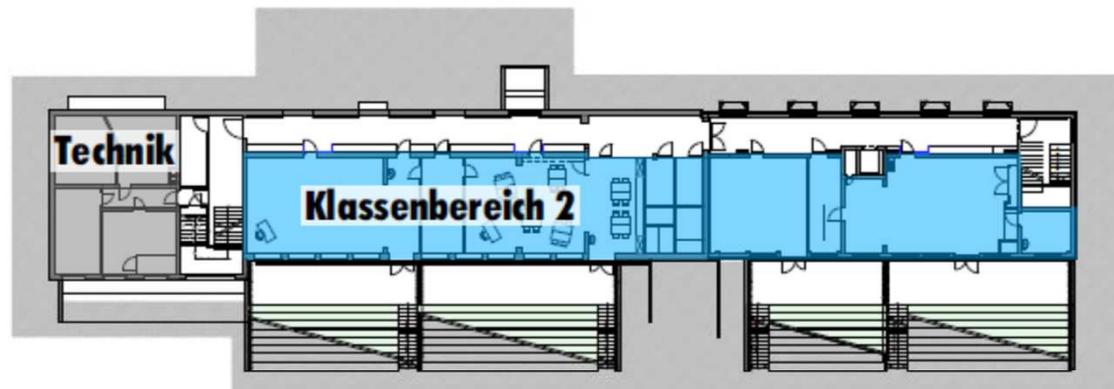


im EG zentrale Funktionen
Verwaltung und Aula / Mensa mit
Küche sowie einem Jahrgang

Vorentwurf

Untergeschoss

Bornersfelder Weg



im UG Unterbringung von
einem Jahrgang

Vorentwurf

Obergeschoss



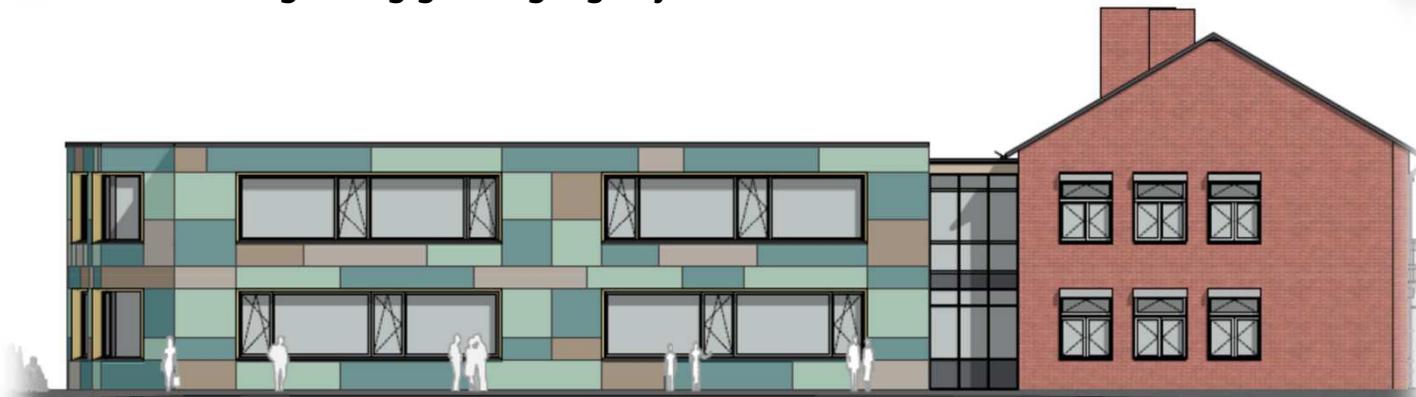
im OG Unterbringung von zwei Jahrgängen

Vorentwurf

beispielhafte Ansichten Ergänzungsneubau



großzügiges Eingangsfoyer



Vorentwurf Perspektive Neubau Cluster mit Eingangsfoyer



Vorentwurf

Perspektive Neubau Cluster



Vorentwurf

Perspektive Ergänzungsneubau Mensa



Kosten

Grobkostenermittlung als Basis für den Haushalt – 2022

(über Flächenansatz – Stand 3.Quartal / 2021)

überschlägiger Kostenansatz ohne Planung:

Gesamtkosten Brutto: 3.770.000 €

NF Neubau 700 m², NF Bestand 800 m²

Grobkostenermittlung als Basis für den Haushalt – 2023

(über Flächenansatz – Stand 3.Quartal / 2021)

überschlägiger Kostenansatz ohne Planung:

Gesamtkosten Brutto: 4.000.000 €

Exkl. Interimsmaßnahmen (Unterbringung für die Bauzeit)

Sowieso – Kosten (Gebäudesanierung im Bestand bis 2035)

ermittelter Sanierungsbedarf bis 2035 Brutto: 2.135.000 €

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

Kosten

Kostenschätzung der externen Generalplaner zum Stand der Vorplanung– August 2023
(über Flächenansatz – Stand 3.Quartal / 2023)

Kostenschätzung basierend auf dem Vorentwurf:

Abbruchkosten	200.000 €
Bauwerk – KG 300/400 <small>(Baukonstruktion + tech. Anlagen / nach Angabe Generalplaner)</small>	7.130.000 €
Erschließen – KG 200	70.000 €
Außenanlagen – KG 500	500.000 €
Ausstattung – KG 600 <small>(feste Einbauten / ohne allg. Möblierung & tech. Ausstattung)</small>	220.000 €
Baunebenkosten – KG 700 <small>(Planung / allg. + sonstige Nebenkosten)</small>	1.950.000 €
<u>Gesamtkosten Brutto:</u>	<u>10.070.000 €</u>
Zzgl. Interimsmaßnahmen <small>(nur notwendig durch Verlängerung der Bauzeit)</small>	120.000 €

Flächen BGF	
Abriss Altbau	1.500 m²
Neubau	1.300 m²
Umbau im Bestand	2.530 m²

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

Weitere Meilensteine

grobe zeitl. Einordnung des voraussichtlichen Projektablaufs*

- Entwurfsplanung + Bauantrag ➤ Q 3 / 23 – Q 1 / 24
 - Ausführungsplanung + Ausschreibung ➤ Q 1 / 24 – Q 2 / 24
 - Baubeginn ➤ Q 3 / 24
 - Fertigstellung Bauabschnitt I (Neubau) ➤ Q 4 / 25
 - Fertigstellung Bauabschnitt II (Umbau) ➤ Q 2 / 26
 - Fertigstellung gesamt inkl. Außenanlagen ➤ Q 2 / 26
-
- *ggf. Interimsmaßnahme* ➤ *Q 4 / 25 – Q 2 / 26*

(nur notwendig wenn Fertigstellung Neubau sich verzögert)

Umbau + Erweiterung Eichendorff-Schule / Osterath

FAZIT / ERGEBNIS

- Umsetzung der Anforderungen aus der Analyse des SEP und dem Raumprogramm der Schulverwaltung
- Massnahmen im Bestand wurden mit Schulverwaltung und -leitung abgestimmt, insgesamt wurde die Überplanung des bestehenden Gebäudes mit den Ergänzungen durch den Neubaubereich von Schulleitung und Mitarbeitenden als sehr positiv angenommen und befürwortet
- Bildung eines identitätsstiftenden, gut auffindbaren und einladenden Haupteingangs, von dem aus alle Bereiche erschlossen werden können
- Die Schule wird zukünftig uneingeschränkt barrierefrei sein und zudem den Anforderungen an den rhythmisierten Ganzttag auch im Bestand in hohem Maße gerecht.

Umbau + Erweiterung Eichendorff-Schule / Osterath

FAZIT / ERGEBNIS

- die Mensa im Bestand und Neubaugergänzung dient mit Pausenfoyer auch zusätzlich als Aufenthalt in der witterungsungünstigen Zeit mit direktem Zugang zur Bibliothek
- statt Erneuerung der Gasheizung wird eine erheblich verbesserte Energiebilanz der Schule durch den neuen Gebäudeteil, die neu zu errichtende Wärmepumpen-Heizungsanlage und eine neue Photovoltaikanlage erreicht
- Optimierung der Grundstücksausnutzung durch den Abbruch einiger ein- bzw. eineinhalbgeschossiger Gebäudeteile und die Neubebauung mit zweigeschossigem Gebäudeteil und UG-Bezug zum Aussenbereich
- nachhaltiger Umgang mit Freiflächen, zusätzliche Versiegelung wird durch Kompensation im Bereich Abriss und weiterer Entsiegelung der Schulhoffläche vermieden. Die neu entstehenden Dachflächen werden begrünt und für Photovoltaik genutzt



Umbau + Erweiterung Eichendorff-Schule / Osterath

Weiteres Vorgehen

Die folgenden Punkte stehen am 20.09.2023 im Ausschuss für Schule und Sport zur Entscheidung:

- Planungskonzept
- Kostenrahmen
- Terminalschiene