

TOP Ö 2

Stadt Lohmar
Der Bürgermeister

- Beschlussvorlage
 Ergänzungsvorlage
 Mitteilungsvorlage

öffentlich

Produkt	1.03.10.01	GGs Donrath
Produktgruppe	1.03.10	GGs Donrath
Produktbereich	1.03	Schulträgeraufgaben

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Vorlagennummer
51/Ro	04.09.2017	BV/17/1377

▼ Beratungsfolge	▼ Sitzungstermin
1. Schulausschuss	20.09.2017
2. Ausschuss für Bauen und Verkehr	25.09.2017

Tagesordnungspunkt/Betreff

Weiterentwicklung Offene Ganztagsgrundschule Donrath

Beschlussvorschlag

Der Schulausschuss / Der Bau- und Verkehrsausschuss beschließt die Ausbauvariante 3b und beauftragt die Verwaltung mit der Detailplanung.

Beratungsergebnis					Sitzung am	TOP
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> laut Beschluss- vorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (Rückseite)

Begründung

1. Sachverhalt

In der Sitzung vom 08.06.2017 hat die Verwaltung davon berichtet, dass die langfristigen Ausbauplanungen der Offenen Ganztagsgrundschule Donrath durch das Architekturbüro Streit erstellt und mit der Schulleitung abgestimmt werden sollen. Ziel soll es sein, den nicht weiter dauerhaft nutzbaren Pavillon aufzugeben und den Altbau durch einen größeren Gebäudekörper zu ersetzen, der den erforderlichen notwendigen Raummehrbedarf abbildet.

In dieser Sitzung wurden durch die Verwaltung zunächst zwei Ausbauvarianten vorgestellt. Der Schulausschuss favorisierte die Ausbauvariante 2, die hinsichtlich des Grundrisses noch nicht ausgearbeitet war, aber grundsätzlich Raum für bis zu zehn Klassenräume, zwei größere und zwei kleinere Nebenräume, ein notwendiges Treppenhaus sowie einen Aufzug bot. Die Gesamtfläche dieser Ausbauplanung belief sich auf 1.230 qm Bruttogeschossfläche (BGF) und war mit einer vorläufigen Kostenschätzung in Höhe von 2.300.000 € brutto inklusive Nebenkosten kalkuliert.

Diese Variante musste zwischenzeitlich verworfen werden, da der Längsriegel städtebaulich den Schulhof und den Eingangsbereich verdecken würde und zu weit in die Buswendeschleife ragen würde, so dass ein Wenden der Busse in diesem Fall nicht mehr möglich wäre.

Unter Berücksichtigung der ebenfalls in der Schulausschusssitzung vom 08.06.2017 beschlossenen Beauftragung der Verwaltung für alle vier Grundschulstandorte die bauliche Entwicklung für die Unterbringung aller mittelbar absehbar erforderlichen Klassen mit Zusatzräumen und der Sicherstellung der Betreuung im offenen Ganztage, wurde das Architekturbüro Streit beauftragt, diese sogenannte Variante 2 in unterschiedlichen Ausbauvarianten mit und ohne Ersatzbaukörper für den Pavillon weiter zu planen.

Das Architekturbüro Streit hat nun in enger Abstimmung mit Schulleitung, Verwaltung und OGATA-Leitung insgesamt drei Ausbauvarianten dieser größeren Lösung erarbeitet, die nunmehr vorgestellt werden und als **Anlagen** beigefügt sind. Hierbei ist zu beachten, dass weiterhin nur beispielhafte Grundrisse enthalten sind, um die Größenverhältnisse erkennen zu lassen.

Variante 3 a:

In dieser Variante wird der Altbau durch einen dreigeschossigen Gebäudekörper ersetzt ("Längsriegel") und die bisherigen Pavillonklassen durch einen eingeschossigen solitären Ersatzbau vervollständigt. Bei allen dreigeschossigen Varianten ist zu beachten, dass hierbei nicht die Gebäudehöhe gegenüber den bisher vorgestellten Varianten 1 und 2 erhöht wird, sondern das dritte Geschoss als Souterrain mit einer Böschung Richtung Schulstraße ausgebildet wird. Die Bruttogeschossfläche beträgt insgesamt 1.750 qm, inkl. Konstruktions- und Verkehrsflächen. Die voraussichtlichen Baukosten werden auf ca. 3,28 Mio. € geschätzt.

Variante 3b:

Diese Variante sieht einen dreigeschossigen Längsriegel ohne Ersatzbau für die bisherigen Pavillons bei einer Gesamtbruttogeschossfläche in Höhe von 1.560 qm vor. Die voraussichtlichen Baukosten würden sich auf 2,92 Mio. € belaufen.

Variante 3c:

Diese Variante sieht einen zweigeschossigen Längsriegel mit einem Ersatzbau für die Pavillons zweigeschossig vor. Der Ersatzbau würde durch einen Gang im 1. OG mit dem Hauptgebäude verbunden. Die Bruttogeschossfläche beträgt hier 1.430 qm bei geschätzten Baukosten von 2,68 Mio. €.

Variante 3:

Als umfassendste Variante ist ein Längsriegel dreigeschossig und ein zweigeschossiger Ersatzbau für den Pavillon denkbar. Bei voraussichtlich 1.900 qm Bruttogeschossfläche und einem sichergestellten Verbindungsgang zwischen beiden Gebäuden würde diese Variante ca. 3,68 Mio. € kosten.

Alle Kostenangaben verstehen sich ohne Ausstattung, jedoch inklusive der Baunebenkosten und der Abrisskosten.

Alle Varianten hinsichtlich des Ersatzes des Altbaus durch einen neuen Längsriegel wurden auf der Grundlage der bisherigen kürzeren Variante 1 konzipiert, um den Buswendepunkt und den Zugangsbereich zum Schulhof und Haupteingang nicht zu beeinträchtigen.

Alle Varianten wurden mit der Schulleitung eingehend besprochen und abgewogen. Sowohl die Schulleitung als auch die Lehrerkonferenz und die Leitung der Ogata haben sich für die Variante 3b ausgesprochen und hierbei folgende Aspekte in ihre Bewertung einfließen lassen:

Der 3-geschossige Längsriegel ermöglicht die Unterbringung der erforderlichen Klassenräume, Nebenräume und Fachräume. Eine detaillierte Raumentwurfsplanung muss noch im Anschluss an die grundsätzliche Zustimmung zur Ausbaugröße vorgenommen werden. Als grobe Funktionsbereiche wurden hinsichtlich der Schule die Jahrgangsstufen 1 und 2 im EG und 1. OG des Längsriegels inklusive der notwendigen Nebenräume vorgesehen. Im Souterrain werden in erster Linie voraussichtlich Fachräume wie z.B. der Werkraum und der Medienraum konzipiert. Ebenso muss im Rahmen der Verlagerung der Ersten und Zweiten Klassen das Raumkonzept des Bestandsgebäudes überarbeitet werden.

Die Ausbauvariante 3b bietet die Möglichkeit, das bisher recht enge Raumprogramm der GGS Donrath ohne Differenzierungs- und Gruppenräume und wenige Flächen für den Betreuungsbereich in ein zukunftsfähiges dreizügiges Raumkonzept umzuwandeln, in dem Differenzierung, sonderpädagogische Förderung, Fachunterricht und Betreuung multifunktional stattfinden können.

Die Schulleitung hebt bei dieser Variante auch hervor, dass weitere Schulhoffläche geschaffen wird und langfristig noch eine bauliche Reservefläche am jetzigen Standort der Pavillons vorhanden wäre.

Finanzielle Auswirkungen

Sämtliche Varianten sind im Doppelhaushalt 2017/2018 nicht veranschlagt und bedingen somit gemäß § 81 I Nr. 2 GO NRW in Verbindung mit § 9 II der Haushaltssatzung der Stadt Lohmar eine Nachtragssatzung für das Haushaltsjahr 2018. Ferner werden die Investitionen weitere Folgekosten nach sich ziehen. Stellt man die einzelnen Varianten nebeneinander, so ergibt sich nachfolgende Auflistung:

	Investitions- summe	Abschreibung 60 Jahre	Zinsen 1,80%	Unterhaltungs- kosten 2,00% der Investitions- summe	Mehraufwand Ergebnisplan
Variante 3a	3.280.000 €	54.667 €	59.040 €	65.600 €	179.307 €
Variante 3b	2.920.000 €	48.667 €	52.560 €	58.400 €	159.627 €
Variante 3c	2.680.000 €	44.667 €	48.240 €	53.600 €	146.507 €
Variante 3	3.600.000 €	60.000 €	64.800 €	72.000 €	196.800 €

2. Ziel: Was soll für welche Zielgruppe erreicht werden?

optimale Lernbedingungen für die Grundschüler/innen der Offenen Ganztagsgrundschule Donrath

3. Leistungen/Prozesse: Was soll wie getan werden?

langfristige Lösung der Raumprobleme für die Offene Ganztagsgrundschule Donrath und Ersatz für den Abriss der jetzigen Pavillonklassen

4. Ressourcen: Welcher Aufwand ist für die Umsetzung der Maßnahme erforderlich?

finanzieller Aufwand
personeller Aufwand

5. Auswirkungen auf übergeordnete Ziele (Haushaltskonsolidierung, NKF, Familienfreundlichkeit, Raum für Jung und Alt, Unternehmerische Engagement, Natur und Sport). Falls ja: Welche?

Familienfreundlichkeit

6. Wirtschaftliche Auswirkungen:

Mittel für die Maßnahme lt. Haushaltsplan vorhanden: nein

In Vertretung

Peter Madel
Erster Beigeordneter

Anlagen:
Ausbauvarianten 3a, 3b, 3c