Stadt Mülheim an der Ruhr

Der Oberbürgermeister

Mülheim an der Ruhr

Beschlussvorlage

Nr.: V 23/0466-01

öffentlich

Datum: 15.08.2023

Amt 26 - ImmobilienService

Auskunft erteilt: Inske Mühlenfeld (-2396)

Beratungsfolge:

Gremium:	***Datum:***	***Status:***	***Zuständigkeit:***
BV 2	22.08.2023	Ö	Entscheidung
Bildungsausschuss	04.09.2023	Ö	Kenntnisnahme
Finanzausschuss	11.09.2023	Ö	Entscheidung

Neu-/Erweiterungsbau für die GGS Barbarastraße im Zuge der Bildungsentwicklungsplanung (Kombinierter Planungs- und Baubeschluss)

Beschlussvorschlag:

Zu 1.

Die Bezirksvertretung 2 fasst den kombinierten Planungs- und Baubeschluss zum Neu- bzw. Erweiterungsbau für die GGS Barbarastraße im Zuge der Bildungsentwicklungsplanung und beschließt zugleich, die Planung und Durchführung der Maßnahme in einem Generalübernehmermodell mit dem Ziel einer schlüsselfertigen Realisierung vorbehaltlich einer Zustimmung des Finanzausschusses zu vergeben.

Zu 2.

Der Bildungsausschuss nimmt den kombinierten Planungs- und Baubeschluss zum Neu- bzw. Erweiterungsbau für die GGS Barbarastraße im Zuge der Bildungsentwicklungsplanung zur Kenntnis.

Zu 3.

Der Finanzausschuss stimmt den mit dem kombinierten Planungs- und Baubeschluss zum Neu- bzw. Erweiterungsbau für die GGS Barbarastraße (Generalübernehmermodell) im Zuge der gesamtstädtischen Bildungsentwicklungsplanung verbundenen finanziellen Auswirkungen zu.

Begründung:

Mit der Drucksache V 22/0584-01 wurden die Vorplanungen (Leistungsphasen 1 und 2 der HOAI) für einen Neu- bzw. Erweiterungsbau an der GGS Barbarastraße für jeweils einen Zug auf Grundlage des Bildungsentwicklungsplans (Drucksache V 22/0400-01) beschlossen, um den im Zuge der Erweiterung von 2 auf 3 Züge inklusive OGS bestehenden Mehrbedarf von ca. 2.000 m² Fläche zu decken. Die zum damaligen Zeitpunkt angenommenen Flächen wurden aufgrund der GEBIT-Unterlagen ermittelt und enthielten im Schwerpunkt die Hauptflächen, wobei Nebenflächen wie auch Sanitärräume nicht oder nur unzureichend in die Flächenberechnung einbezogen worden sind.
Im Zuge des weiteren Planungsverlaufs (Leistungsphasen 1 und 2) wurden die geschätzten Raumbedarfe konkretisiert und zusätzlich erforderliche Bedarfe mit dem Amt für Kinder, Jugend, Schule und Integration sowie der Schule selbst abgestimmt. Daraus ergibt sich ein aktueller Raumbedarf von rd. 2.800 m² Bruttogeschossfläche (BGF). Die zusätzliche Fläche von rd. 800 m² BGF ergibt sich aus dem Bedarf eines zusätzlichen Klassenraums, eines Gymnastikraums, von Räumlichkeiten für die Essenzubereitung mit Nebenräumen sowie von notwendigen Funktionsräumen (u.a. Lagerräume, Hausmeisterraum, Sanitätsraum). Die entsprechende Vorplanung des Planungsbüros Jäger und Gerull liegt inzwischen vor.

Baubeschreibung:

Die Planung bringt den zusätzlichen Flächenbedarf in einem zweigeschossigen, kompakten und linearen Baukörper in Form eines Zweispänners unter. Der zweigeschossige Neubau wird parallel zum bestehenden zweigeschossigen Bestandsbau erstellt und an die eingeschossige Pausenhalle barrierefrei angebunden.
Der neue Gebäuderiegel wird zur Hälfte auf der vorderen straßenseitigen Schulhoffläche und zur anderen Hälfte auf der hinteren Grundstücksfläche platziert.
Dafür werden das bestehende eingeschossige und sanierungsbedürftige ehem. Kita-Gebäude und der Gebäudeteil 30a abgerissen. Der geplante Neubau benötigt ca. 30 % weniger Fläche als die heutige Kita und ermöglicht daher künftig mehr Grünfläche im geschützten hinteren Bereich des Schulgrundstücks, so dass den Schüler*innen zukünftig mehr Spielfläche zur Verfügung gestellt werden kann.

Vorteile und Qualitäten

- Bildung eines eingefassten Schulhofes zur Straßenseite hin
- Für den Neubau wird weniger Fläche benötigt, als die heutige Fläche der KiTa
- Barrierefreie Anbindung des Neubaus an die Pausenhalle und das Bestandsgebäude
- Mittiger Zugang zum Neubau und Anbindung an die bestehende Pausenhalle am zentralen Zugang

Für die Barrierefreiheit wird der neue Erweiterungsbau auf dem gleichen Niveau gegründet wie die Pausenhalle. Da das Gelände im südlichen Bereich ansteigt, muss das Terrain zum Neubau abgeböscht werden. Im Erdgeschoss werden die Funktionsbereiche, Speiseraum mit Essenszubereitung, OGS-Räume, Schulbücherei, Gymnastikraum sowie Büroflächen für das pädagogische Personal eingeplant. Das Hausmeisterbüro liegt zentral an dem neuen Foyer mit Sichtkontakt zum Schulhof. Im Obergeschoss werden die Klassenräume mit Differenzierungsräumen, Lehrmittelräumen, Mehrzweckraum sowie der Sanitätsraum eingeplant. Die Flurbereiche enden im südlichen und nördlichen Bereich in den Kreativbereichen.
Die Klassen- und Mehrzweckräume sind in ihrer Größe gleich, um eine maximal flexible Nutzung zu ermöglichen.
Für eine zusätzliche natürliche Belichtung werden im Flurbereich Dachlichtkuppeln berücksichtigt. Das Obergeschoss wird durch drei Treppenhäuser mit dem Erdgeschoss verbunden. In dem mittleren Treppenhaus befindet sich der Aufzug um einen barrierefreien Zugang zu allen Geschossen zu ermöglichen. In allen Geschossen werden sanitäre Einrichtungen für die Schülerinnen und Schüler eingeplant.

Vergabe der Modulbauweise als Generalübernehmermodell:

Der Neu- bzw. Erweiterungsbau für die GGS Steigerweg soll in Modulbauweise realisiert werden. Mit der Verwendung werksseitig vorgefertigter Elemente ergibt sich eine kürzere Bauzeit als bei einer konventionellen Bauausführung. Dadurch kann der Schulbetrieb störungsärmer ablaufen als bei einer Umsetzung in Massivbauweise. Die schnelle Versorgung mit zusätzlichem Schulraum gemäß Bildungsentwicklungsplan (vgl. Drucksache V 22/0400-01) hat an diesem Schulstandort eine sehr hohe Priorität, da die weiteren Schulraumflächen für die zusätzlichen Schülerinnen und Schüler zwingend zur Verfügung stehen müssen. Dies kann bis Ende 2026 nur über die Modulbauweise realisiert werden.

Das Ziel des Bauvorhabens ist es, dass unter den in den Leistungsphasen 1 und 2 ermittelten Voraussetzungen die technisch, wirtschaftlich und gestalterisch beste und funktionsgerechteste Lösung verwirklicht wird, ohne dass diese im Einzelnen vorgegeben werden soll.

Daraus wiederum ergibt sich für die angestrebte Modulbauweise die sachliche Notwendigkeit einer funktionalen Leistungsbeschreibung und somit eine Gesamtvergabe an einen Generalübernehmer ab der Leistungsphase 3. Die Umsetzung einer funktionalen Leistungsbeschreibung ist nur durch einen Generalübernehmer möglich, da der öffentliche Auftraggeber nicht vorhersehen kann, wie der Generalübernehmer den vorgegebenen Rahmen ausfüllt und welche Teil- und Fachlose hierfür notwendig werden.

Durch diese Vorgehensweis sind zudem bei der Umsetzung der Maßnahme hohe zeitliche und finanzielle Risiken (siehe Schnittstellenproblematik und daraus resultierende Zeitverzögerungen sowie erhebliche Kostensteigerungen am Schulzentrum Saarn, vgl. Drucksache V 22/0540-01) minimiert. Hinzu kommt, dass aufgrund der derzeitigen Konjunkturlage insbesondere im Baugewerbe vermehrt zu beobachten ist, dass potentielle Auftragnehmer immer weniger bereit sind, sich an zeit- und arbeitsintensiven Ausschreibungsverfahren zu beteiligen.

Kostendarstellung:

Die geschätzten Kosten belaufen sich auf rund 10,7 Mio. Euro.

Kostenschätzung nach DIN 276

Kostengruppen	Kosten
KG 200 Herrichten und Erschließen	559.000 €
KG 300 Bauwerk – Baukonstruktionen	6.666.000 €
KG 400 Bauwerk – technische Anlagen	55.000 €
KG 500 Außenanlagen	159.000 €
KG 700 Baunebenkosten	1.856.000 €
Risikozuschlag	1.395.000 €
Gesamtkosten (brutto)	**10.690.000 €**

Klimawirkungsprüfung:

Der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr hat in seiner Sitzung am 15.6.2020 (Drucksache A 20/0433-01) sowohl die Klimanotlage/Climate Emergency für die Stadt festgestellt als auch die Eindämmung der Klimakrise und ihrer schwerwiegenden Folgen zu einer Aufgabe von höchster Priorität erklärt. Bei Entscheidungen des Rates der Stadt werden ab sofort Lösungen bevorzugt, die die Konzentration der Treibhausgase verringern und sich positiv auf das Klima auswirken. Durch die Errichtung und den Betrieb von Gebäuden werden regelmäßig neue und zusätzlich Treibhausgase erzeugt, die das verfügbare Restbudget bis hin zu einer Treibhausgasneutralität belasten. Aus diesem Grunde ist es erstrebenswert, mit dem Beginn der Planung für die Errichtung oder Sanierung von Gebäuden Überlegungen im Hinblick auf eine CO^2 optimierte Baukonstruktion (graue Emissionen) und die Energieeffizienz (angestrebter Gebäudeenergiestandard,

Energieversorgungskonzept, Anteil regenerativer Energiequellen) anzustellen. Entsprechende Varianten und/oder Vorgaben sollten daher im Planungsauftrag berücksichtigt werden.

Bei dem Beschluss handelt es sich um einen kombinierten Planungs- und Baubeschluss, so dass die Klimawirkung der Maßnahme daher erst im weiteren Planungsverlauf abgeschätzt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Investitionsprogramm 2023 stehen unter der Finanzstelle PN 01263 B9150 „GGS Barbaraschule Anbau BEP" 100.000 € zur Verfügung (Planungskosten Leistungsphasen 1 und 2, siehe Drucksache V 22/0584-01). Der Differenzbetrag in Höhe von 10.590.000 € wird im Entwurf des Investitionsprogramms 2024 ff. neu veranschlagt.

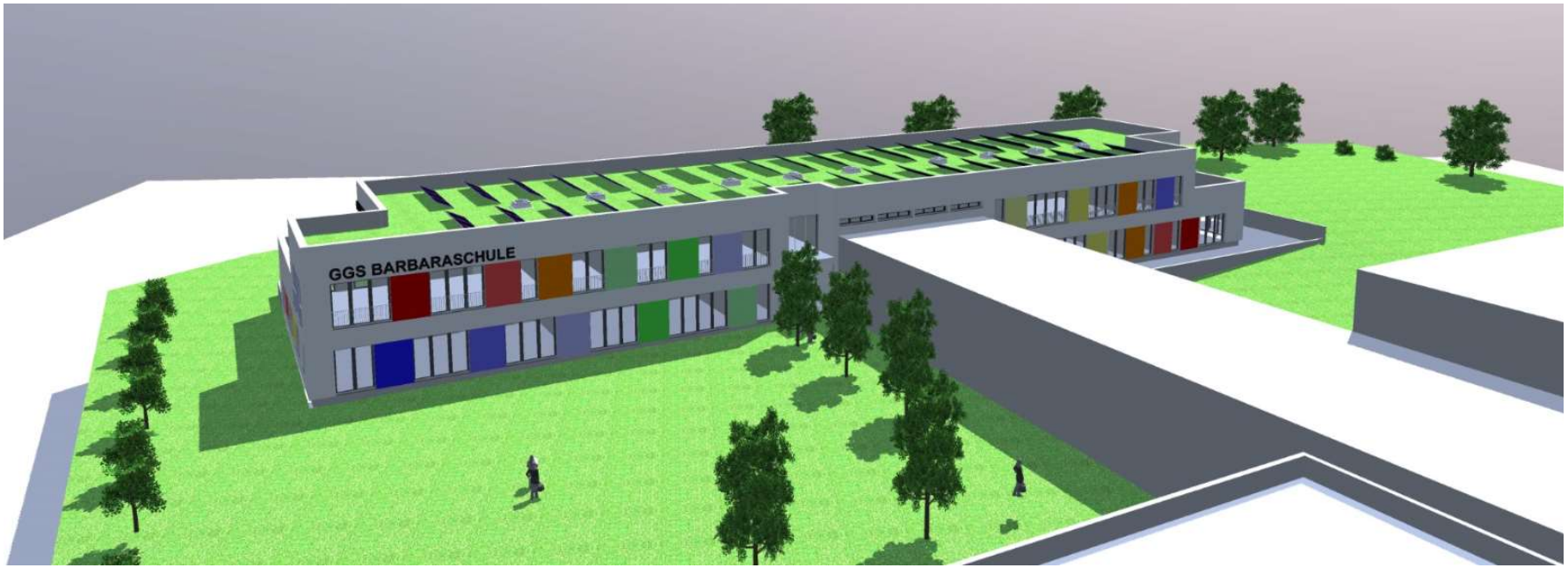
I.V.
Frank Mendack

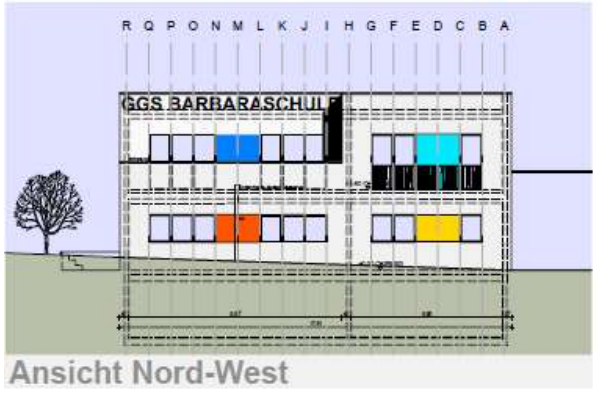
Anlagen:

Anlage 1: GGS Barbarastraße - Lageplan
Anlage 2: GGS Barbarastraße - Perspektiven

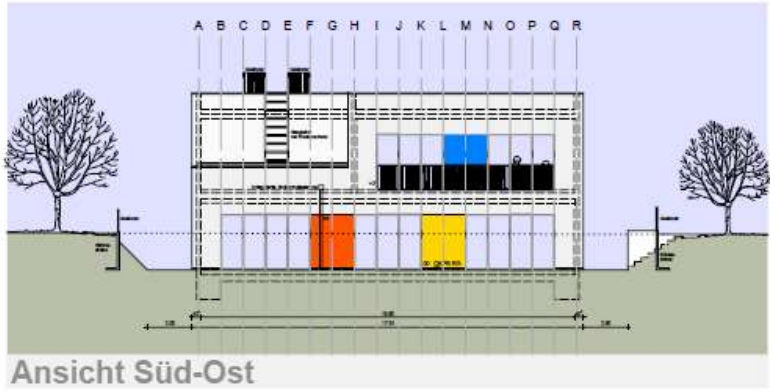
Anlage 1: GGS Barbarastraße - Lageplan

Anlage 2 - GGS Barbarastraße Perspektiven





Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-Ost