

Beschlussvorlage

Nr.: V 23/0467-01

öffentlich

Datum: 15.06.2023

Amt 26 - ImmobilienService

Auskunft erteilt: Inske Mühlenfeld (-2396)

Beratungsfolge:

<u>Gremium :</u>	<u>Datum:</u>	<u>Status:</u>	<u>Zuständigkeit:</u>
BV 2	22.08.2023	Ö	Entscheidung
Bildungsausschuss	04.09.2023	Ö	Kenntnisnahme
Finanzausschuss	11.09.2023	Ö	Entscheidung

Neu-/Erweiterungsbau für die GGS Steigerweg 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 Steigerweg 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 Steigerweg 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 Steigerweg (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 Steigerweg für jeweils einen Zug auf Grundlage des Bildungsentwicklungsplans (Drucksache V 22/0400-01) beschlossen, um den im Zuge der Erweiterung von 3 auf 4 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 nun ein aktueller Raumbedarf von rd. 2.400 m² Bruttogeschossfläche (BGF). Die zusätzliche Fläche von rd. 400 m² BGF ergibt sich aus dem Mehrbedarf an barrierefreien Toiletten bzw. Sanitärräumen, Flurflächen und weiteren Nebenflächen wie z.B. einem neuen Treppenhaus anstelle der bisherigen Außentreppe sowie einer Flurverbindung zum Bestandsbau.

Generell werden durch den Erweiterungsbau zusätzlich sechs Klassenräume, zwei Mehrzweckräume sowie zwei OGS-Räume geschaffen. Ebenso ist im Neubau eine Aula, die zudem als Speiseraum dient, mit einer Essenzubereitung von gesamt 250 m² verortet.

Aufgrund des vorhandenen alten Baumbestandes ist die Platzierung und Gestaltung des Baukörpers eingeschränkt, da das Ziel ist, so viel Bäume wie möglich zu erhalten. Im Zuge der Planung wurde eine Abstimmung mit dem Amt für Grünflächenmanagement und Friedhofswesen vorgenommen.

Die entsprechende Vorplanung des Planungsbüros Jäger und Gerull liegt inzwischen vor.

Baubeschreibung:



Entlang der westlichen Grundstücksgrenze erstreckt sich der Neubau von der Anbindung an das südlichste Bestandsgebäude bis über die Fläche des Bolzplatzes. Das Gebäude wird als Einspanner errichtet, d.h. die Klassenräume sind einseitig an den offenen Flurbereich angeschlossen. Im nördlichen Verlauf weicht der lineare Neubaukörper dem Baubestand und verläuft in einer Abschrägung.

Der zusammenhängende, dreigeschossige Neubau fügt sich in die leichte Hanglage ein und fasst den Schulhof ein, sodass die südliche Grundstücksfläche mit dem wertvollen Baumbestand nicht bebaut wird. Die bestehenden Bäume umfassen das Gebäude und erhalten für den Schulhof eine hohe Aufenthaltsqualität.

Die eingeschossige Aula, die direkt vom Schulhof barrierefrei begehbar ist, kann gemeinsam mit der angrenzenden Schulhoffläche für Veranstaltungen genutzt werden, wobei eine barrierefreie Erreichbarkeit innerhalb des Gebäudes nur durch einen Treppenlift bzw. kleinen Aufzug gewährleistet werden kann.

Hierbei würde der Bolzplatz rückgebaut, jedoch nach der Bauphase in dem Bereich Ecke Steigerweg und Freiherr-vom-Stein-Straße neu errichtet, nachdem die Interimpavillons abgebaut wurden.

Vergabe der Modulbauweise als Generalübernehmermodell:

Der Neu- bzw. Erweiterungsbau für die GGS Steigerweg soll – soweit möglich – 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 Vorgehensweise 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.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Aula aus bautechnischen Gründen möglicherweise nicht in Modulbauweise errichtet werden kann, da ihre Spannweiten ggf. zu groß für eine modulare Umsetzung sind. Folglich müsste die Aula unter Umständen in konventioneller Bauweise errichtet werden. Eine Abtrennung der Aula als Einzellos ist im Verfahren möglich.

Interim

Um bis zur Fertigstellung des Erweiterungsbaus die anhaltende Nachfrage an Schulraum aus dem Einzugsgebiet bedienen zu können, wird zur interimistischen Entlastung des

Standorts ein Pavillon mit vier Klassen auf dem Schulgrundstück aufgestellt werden (siehe Drucksache „V 23/0569-01 Ankauf von Pavillonanlagen für Interimsstandorte im Zuge des Bildungsentwicklungsplans“).

Kostendarstellung:

Die geschätzten Kosten belaufen sich auf rund 9,6 Mio. Euro.

Kostenschätzung nach DIN 276

Kostengruppen	Kosten
KG 200 Herrichten und Erschließen	275.000 €
KG 300 +400 Bauwerk – Baukonstruktionen + techn. Anlagen	6.048.000 €
KG 500 Außenanlagen	89.000 €
KG 700 Baunebenkosten	1.603.000 €
Risikozuschlag	1.202.000 €
Baukosten (brutto)	9.217.000 €
Maßnahmen am Gebäudebestand	50.000 €
Errichtung Bolzplatz	300.000 €
Gesamtkosten (brutto)	9.567.000 €

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 CO² 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 B9149 „GGS Steigerweg Neubau BEP“ 100.000 € zur Verfügung (Planungskosten Leistungsphasen 1 und 2, siehe Drucksache V 22/0584-01). Der Differenzbetrag in Höhe von rd. 9.470.000 € wird im Entwurf des Investitionsprogramms 2024 ff. neu veranschlagt.

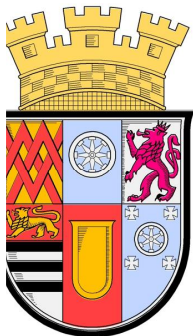
I.V.

Frank Mendack

Anlagen:

Anlage 1: GGS Steigerweg - Lageplan

Anlage 2: GGS Steigerweg - Perspektiven



STADT MÜLHEIM AN DER RUHR

- Kartenauszug aus dem Geoportal -

GGG Steigerweg 3



Freimachen von Baumbestand

Umriss Planung (Variante 2) Erweiterung Stand 02.06.2023

Lilienström Architekten PartG mbB

© Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr.

Der Auszug ist maschinell gefertigt und ist nur für den Amtsgebrauch gültig.



0 15 30 m
1 : 1000

Erstellt: 16.01.2023



Anlage 2 GGS Steigerweg Perspektiven

