



**Gemeinde Havixbeck
-Der Bürgermeister-**

Verwaltungsvorlage Nr. VO/096/2018

Havixbeck, **07.09.2018**

Fachbereich: **Fachbereich III**

Aktenzeichen: III 632-20

Bearbeiter/in: **Bernhard Haschke**

Tel.: **33-164**

Betreff: Freigabe der Machbarkeitsstudie zur Erweiterung der AFG

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Ausschuss für Jugend, Soziales, Schule und Sport	18.09.2018			
2 Gemeinderat	11.10.2018			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: ja

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse der Studie zur Erweiterung der Anne-Frank-Gesamtschule zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Basis ein Angebotsverfahren zur Beauftragung eines Architekten durchzuführen. Der Bürgermeister wird legitimiert, für die Planungsleistungen, wie Architekt, Tragwerksplanung, Brandschutz, Versorgungstechnik etc., Aufträge nach jeweils einem Angebotsverfahren selbstständig zu vergeben. Die Vergabegrenzen für Planungsaufträge gemäß der kommunalen Vergabeordnung werden für diese Baumaßnahme aufgehoben.

Begründung

Die Gemeinde Havixbeck beabsichtigt, die Anne-Frank-Gesamtschule (AFG) zu erweitern.

Die Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes zeigt auf, dass es einen Anpassungsbedarf gibt, der eine Erweiterung erforderlich macht. Zusätzlich ist vorgesehen, dass ein 5-zügiger Jahrgang, der derzeit in den Räumen der Grundschule untergebracht ist, in den Gebäudebereich der AFG zurückziehen soll. Ferner wurde inzwischen in der Nachbarkommune Billerbeck ein Teilstandort der Schule etabliert, der die Sekundarstufe I 2-zügig ergänzend aufnimmt.

Die Gebäude der AFG sind in den Jahren von 1993 bis 1996 errichtet worden, teilweise unter Einbeziehung eines Schulgebäudes aus den 60er Jahren. Die Planung für den Gebäudekomplex unterliegt derzeit noch dem Urheberrecht, welches zu berücksichtigen ist. In der Zwischenzeit hat sich das Schulkonzept entwickelt und die Raumbedarfe, -zuschnitte und -zuordnungen haben sich geändert. Aus dem Schulentwicklungsplan (SEP) kann dieses entnommen werden.

Die Gemeinde hat eine Machbarkeitsstudie beauftragt, um die Bauaufgabe zu konkretisieren. In einer ersten Planungsphase sollte das vorhandene Raumangebot dem schulinternen Raumkonzept angepasst werden. In einem sehr engen Austausch zwischen einem Architekten, der Schule und dem Schulträger waren die Bedarfe festzustellen, zu gewichten und mit dem Bestand abzugleichen. Es galt festzustellen, wieviel zusätzlicher Raum geschaffen werden muss, wann dieser zur Verfügung stehen muss und wo dieser sinnvollerweise errichtet werden kann. Grundsätzlich steht hierfür eine Erweiterung am Altbau oder am Neubau zur Diskussion. Es soll nach der wirtschaftlichsten Lösung gesucht werden.

Diese Studie sollte klar definieren, wo und in welcher zeitlichen Abfolge neue Räume entstehen oder umgebaut werden sollen und wie die Raum- und Funktionszuordnungen aussehen. Etwaig erforderliche Zwischenlösungen waren zu definieren. Eine grobe Kostenschätzung ist vorzunehmen. Hierin enthalten ist auch die Ermittlung der anrechenbaren Bausubstanz gemäß der HOAI 2013 (§ 2 Abs. 7, § 4 Abs. 3). Ein nachfolgend zu beauftragender Architekt sollte in die Lage versetzt werden können, anhand der Machbarkeitsstudie einen Entwurf zu erstellen.

Mit dieser Aufgabe wurde nach einer Angebotsanfrage bei vier Büros das Büro A.K.T. aus Münster beauftragt. In mehreren Planungsgesprächen wurden die Bedarfe des schulinternen Raumkonzeptes der AFG mit den Feststellungen des Schulentwicklungsplanes (SEP) und der kritischen Würdigung des Bestandes in Übereinstimmung gebracht.

Hierbei ist Folgendes festzuhalten:

Es ist möglich, alle erforderlichen Flächen der Jahrgänge 5 bis 9 in den Altbau zu integrieren. Jede Jahrgangsstufe kann hier 4 Klassenräume, einen Differenzierungs- und einen Inklusionsraum erhalten. Auch die entsprechend zuzuordnenden Lehrerräume sind vorhanden. Im Dachgeschoss bleiben die Musikräume erhalten. Die weiteren Räume im Dachgeschoss übernehmen die Funktionen Beratung und Kursraum für die Oberstufe. 2 Räume können als „gefangene Räume“ nur eine Lagerfunktion erhalten.

Die Schaffung der darüber hinaus benötigten Flächen soll durch einen Neubau erfolgen. Favorisiert wird ein potentieller Anbau im Bereich des Bauteils V in Richtung AWO. Der SEP stellt hierfür einen zusätzlichen Bedarf an Nettoraumfläche (NRF) von 665 m² fest. Diese Funktionsfläche für den Betrieb der Schule enthält keine Verkehrsflächen, wie erforderliche Treppen, Flure, WC oder sonstige Versorgungsräume. Diese Flächen wurden mit einem Faktor von 1,5 (665 m² * 1,5 = 998 m²) berechnet (=BGF).

Die Machbarkeitsstudie zeigt hier einen Bedarf der NRF von 704 m² auf. Der Überhang von 39 m² ist konstruktionsbedingt. Hintergrund ist, dass im Untergeschoss dieses Neubaus im Wesentlichen die Klassenräume für den 10er Jahrgang geplant sind. Diese müssen eine Mindestgröße erhalten. Die hierbei festgelegte Grundrissgröße gilt dann auch für die beiden weiteren Geschosse. Hierdurch ist dieser Flächenüberhang zu erklären.

Auch diese Flächen müssen um Verkehrsflächen erweitert werden. Die Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass auch WC-Räume zusätzlich zu erstellen sind. Der vorhandene Toilettenbestand, vor allem für das Lehrpersonal reicht im Bauteil 5 nicht aus. Zusätzlich muss aber auch eine barrierefreie Toilette errichtet werden. Ebenfalls ergänzt werden müssen die Flä-

chen des Treppenhauses und der Erschließungsflure. Somit sind insgesamt ca. 1.199 m² (BGF) neu zu errichten.

Zu den Kosten:

Die Machbarkeitsstudie zeigt geschätzte Kosten von 2.338.000 € (1.199 m² * 1.950 €) auf. Für diesen Schätzansatz sind die Einheitspreise/ m² BGF des Schulentwicklungsplanes herangezogen worden. Nach derzeitiger Marktlage dürfte dieser Preis jedoch um ca. 200 € höher liegen (2.577.850 €).

*Hinweis: Der SEP stellt hier noch 1,95 Mio. € fest (998 m² BGF * 1.950 €), weist jedoch auch darauf hin, dass der Einheitspreis /m² BGF noch der Marktlage angepasst werden muss.*

Diesem Schätzpreis sind dann noch folgende Kosten zuzuschlagen:

für die Außenanlagen	600m ² x 150 €/m ² =	90.000 €
Umbau und Anpassung Bauteil 5		50.000 €
für die Baunebenkosten	(2.338.000+50.000) x 0,25 =	597.000 €
zusätzlich Brandschutzkonzept		20.000 €

Schätzkosten Neubau ohne Einrichtung somit 3.095.000 € (bzw. bei Annahme der Preise der aktuellen Marktlage: 3.394.812 €).

Die Machbarkeitsstudie zeigt neben diesen reinen Neubaukosten auch die Kosten auf, die im Zuge der Inklusion und der Optimierung des Schulkonzeptes mittelfristig auch anfallen werden.

Im Einzelnen:

Erweiterung des Schülerfreiarbeitsbereiches im Bauteil 5 (ca. 245.000 €)

Umrüstungen im Altbau für Inklusion und Differenzierung (ca. 149.500 €)

Installation eines Aufzuges im Altbau (ca. 252.000 €)

In Summe: (ca. 646.500 €)

Für den gesamten Schulkomplex wird ein Brandschutzkonzept erforderlich werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Bauordnungsbehörde fordert, die Schule an die neuesten Brandschutzrichtlinien anzupassen. Vorsorglich wird hierauf hingewiesen und eine pauschale Summe von 100.000 € als ungeplante Kostengröße mit aufgenommen.

Die Studie macht auch eine Aussage zur Bauzeit und den weiteren Planungsabläufen. Herr Tombrock vom Büro A.K.T. wird hierzu im Zuge der Vorstellung im Schulausschuss konkretere Angaben machen.

Mit den beiden Schulen sind zunächst Überbrückungsmaßnahmen für die nächsten beiden Schuljahre besprochen werden.

Die Gesamtschule hat für das Schuljahr 2018/19 einen 4-zügigen Jahrgang in der Grundschule untergebracht. Die 5 Klassenräume im Bauteil 3 der Grundschule sind für dieses Schuljahr inklusive des Differenzierungsbedarfes ausreichend. Für das Schuljahr 2019/20 wird erneut ein 5-zügiger Jahrgang die Räume der Grundschule nutzen müssen. Der Differenzierungsbedarf muss dann im Hauptgebäude abgedeckt werden. Eventuell kann aber

auch auf einen frei werdenden Raum der OGS zugegriffen werden. Die aktuellen Anmeldezahlen in der OGS geben Grund für diese Annahme.

Die Grundschule ist im Schuljahr 2018/19 3-zügig. Die erforderliche Differenzierung kann durch den „freien“ Klassenraum (ansonsten ist die Grundschule 4-zügig) aufgefangen werden. Für das Schuljahr 2019/20 wird die Grundschule ihre Differenzierungsbedarfe durch Verdichtung der Raumbelastung anderer Räume abdecken.

Somit wird es nicht erforderlich, bauliche Zwischenlösungen zu realisieren.

Die Umsetzung dieses Projektes bis zum Schuljahr 2020/21 kann als „ambitioniert“ angesehen werden. Es muss alles daran gesetzt werden, den Projektbeginn so früh wie möglich nach vorne zu schieben. Aus dem Grund sollte die Verwaltung in die Lage gesetzt werden, Planungsaufträge zu vergeben, ohne auf den Rhythmus der Ratssitzung angewiesen zu sein. Die Vergabegrenzen für Planungsaufträge gemäß der kommunalen Vergabeordnung sollten für diese Baumaßnahme aufgehoben werden.

Finanzielle Auswirkungen

Die insgesamt erforderlichen Haushaltsmittel von ca. 4.141.000 für das Neubauprojekt der Gesamtschule müssen für die Jahre 2019 und 2020 und evt. Folgende eingestellt werden. Die Aufteilung der erforderlichen Mittel auf die Haushaltsjahre erfolgt im Zuge der Haushaltsplanberatungen gemäß einem noch aufzustellenden Projektablaufplan.

Klaus Gromöller

Anlagen

1. Machbarkeitsstudie Erweiterung AFG (am 10.09.2018 geht den Fraktionen ein Plan-satz in Papierform zu und wird im RIS eingestellt)