

Datum
25.05.2020

Drucksache Nr.
2020/0260

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Schulausschuss	04.06.2020	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung Bottrop-Mitte	10.06.2020	Vorberatung
Haupt-, Finanz- und Beschwerdeausschuss	23.06.2020	Entscheidung

Betreff

**Neubau der Offenen Ganztagschule an der Rheinbabenschule sowie
Umbaumaßnahmen im Bestandsgebäude;
hier: Baubeschluss**

Beschlussvorschlag

Der Fachbereich Immobilienwirtschaft (65) wird beauftragt, den Neubau der Offenen Ganztagschule an der Rheinbabenschule sowie Umbaumaßnahmen im Bestand gemäß vorgestellter Entwurfsplanung umzusetzen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Haushalt im Jahr:	2020 - 2021
Produkt und Sachkonto:	03 01 01 7851 0000 PSP 7.000434.700
Art der Ausgabe:	investiv
Bedarf:	Neubau OGS 1.550.000 € Umbaumaßnahmen 210.000 €
Haushaltsansatz:	1.800.000 € (HH-Plan 2020/21)
zusätzliche Einnahmen:	1.000.000 € (Finanzierung aus Gute Schule 2020)
einmalige Belastung:	ja
jährliche Folgekosten:	58.621 €

Begründung:

Problembeschreibung / Begründung

Planungsstand allgemein

Der Fachbereich Immobilienwirtschaft (65) erstellte nach Abstimmung funktionaler Zusammenhänge mit der Schule sowie mit dem Fachbereich Jugend und Schule die Entwurfsplanung einschließlich Kostenberechnung für den Neubau der Offenen Ganztagschule (OGS) der Rheinbabenschule.

Die Entwurfsplanung einschließlich Kostenberechnung und Folgekostenberechnung erfolgte unter Einbeziehung der Anforderung aus Raumbedarf, Funktionalität und Nutzung durch die Jugendeinrichtung „Haus Dingsda“ zweimal wöchentlich im Anschluss an den täglichen Betrieb der OGS.

Für den Neubau der OGS endet die Kostenberechnung bei einem Betrag in Höhe von 1.550.000 €. Für den Umbau im Bestand sind Kosten in Höhe von 210.000 € berechnet worden. Somit besteht ein Finanzbedarf in Höhe von 1.760.000 €.

Im Haushaltsplan 2020/2021 sind Mittel in Höhe von 1.800.000 € eingeplant. Die Maßnahme soll mit 1.000.000 € aus dem Maßnahmenpaket Gute Schule 2020 gefördert werden. Der verbleibende Ansatz in Höhe von 800.000 € soll aus Eigenmitteln der Stadt finanziert werden.

Mit der Erstellung der Genehmigungsplanung sowie Ausschreibungen für den Neubau und Umbau im Bestand kann nach dem Baubeschluss begonnen werden.

Entwurfsanordnung und städtebauliche Einfügung

Der Neubau der OGS soll im rückwärtigen Bereich des Schulgeländes an der Stelle des heutigen „Haus Dingsda“ errichtet werden. Es entsteht eine L-förmige Gebäudegeometrie. Die im nordöstlichen Schulhofbereich befindliche Sandfläche mit Spiel- und Klettergeräten wird zukünftig im südwestlichen Bereich angeordnet, die bestehende Sandfläche auf dem Baufeld wird versetzt, Spielgeräte umgesetzt oder neu beschafft.

Architektonische Gestaltung

Die Gesamtgestaltung des bestehenden Schulgebäudes bleibt grundsätzlich unverändert.

Die im Bestand neu entstehenden Räume und Raumabschlüsse werden konstruktiv hergestellt und erhalten einen neuen Oberbodenbelag, einen neuen Anstrich sowie partiell neue abgehängte Decken.

Die entstehende L-förmige Gebäudegeometrie des Neubaus der OGS fügt sich in den südöstlichen Schulhofbereich ein.

Die Anlieferung für das entstehende Gebäude wird über die Aegidistraße durch die Feuerwehrezufahrt auf der Ostseite über den Schulhof erschlossen.

Für die Ausführung ist eine Massivbauweise vorgesehen mit monolithischem Mauerwerk aus hochwärmegedämmten Hochlochziegeln für die Außenwandkonstruktion sowie Bodenplatte und Dachdecke aus Stahlbeton (Deckenränder mit Hochlochziegeln für einheitlichen Putzgrund).

Die Fassadengestaltung besteht aus einem Putz mit Anstrich, welcher sich farblich an dem Bestandsgebäude der Schule orientiert. An der Nordost- und Südost-Seite des Neubaus sind Bepflanzungen und die Anordnung von Rankhilfen aus Edelstahl vorgesehen.

Der Eingangsbereich wird mit einer Aluminium-Pfosten-Riegel-Konstruktion, anthrazit, mit 2-flügeliger Türanlage, feststehendem Seitenteil und Oberlicht ausgestattet. Der Eingang erhält als Witterungsschutz ein Vordach.

Die Fassade der Mensa zur Schulhofseite erhält ebenfalls Aluminium-Pfosten-Riegel-Konstruktionen mit Fensterflügeln und feststehenden Elementen.

Die Ausführung der Fenster in den Gruppenräumen, Nebenräumen, etc. erfolgt in Form von mehrteiligen Kunststoff-Fenstern, anthrazit.

Der Neubau soll ein Gründach mit extensiver Dachbegrünung erhalten. 4 Lichtkuppeln über dem Bereich der Garderoben sorgen für natürlichen Lichteinfall.

Neubau der Offenen Ganztagschule an der Rheinbabenschule

- Der Neubau der OGS wird über einen offen gestalteten Eingangsbereich mit Flächen für Tornister-Regale sowie Garderoben erschlossen.
- Der Neubau umfasst die Errichtung einer Mensa mit einer Größe von ca. 100 m², die außerhalb der Speisezeiten als Gruppenraum genutzt werden kann. An einigen Nachmittagen in der Woche soll die Mensa im Anschluss an den OGS-Betrieb ebenfalls von der Jugendeinrichtung „Haus Dingsda“ genutzt werden.
- Das neue OGS-Gebäude erhält 3 Gruppenräume mit einer Größe von je ca. 55 m² und 2 Gruppennebenräume mit ca. 18 bis 20 m² Fläche, WC-Räume für Mädchen, Jungen, Personal und ein barrierefreies WC.
- Im Neubau sollen außerdem eine Küche einschließlich Spülküche, ein Putzmittelraum, ein Hausanschluss- und Elektroraum errichtet werden. Die Mittagsverpflegung wird wie bisher im Bestandsgebäude als Anlieferküche betrieben, d. h. die fertigen Speisen werden tiefgekühlt angeliefert und vor Ort aufgeheizt bzw. fertig gegart.
- Der Neubau erhält zwei Büroräume für Bürotätigkeiten, zur Unterbringung von Aktenschränken und Arbeitsmaterialien der OGS sowie zur Möglichkeit der Durchführung von Elterngesprächen.
- Im Bereich der Mensa wird für die Nutzung am Nachmittag eine Teeküche eingerichtet.
- Die bestehenden Sandflächen mit Spiel- und Klettergeräten werden Richtung Südwesten verlegt und neu strukturiert.

Umbaumaßnahme im Bestandsgebäude der Rheinbabenschule

Anpassung der Grundrisse und neue Verteilung der einzelnen Funktionen:

- Verlagerung der OGS einschließlich Küche und Speisebereich aus dem Erdgeschoss des Bestandsgebäudes in den Neubau
- Schaffung von 2 Differenzierungsräumen, 1 Trainingsraum, 3 Räumen für die Sonderpädagoginnen und die Sozialpädagogische Fachkraft (Verlagerung der Räume für Sonderpädagogik und Sozialpädagogischer Fachkraft aus dem OG in das EG);
- Umstrukturierung des Bereichs Lehrerzimmer, Sekretariat, Schulleitungsbüro, Besprechungsraum und 1. Hilfe-Raum (Verlagerung von Sekretariat und Schulleitungsbüro in ehemalige Räume der Sonderpädagogik, etc.)

Die Umgestaltung im Gebäude umfasst die Auslagerung der OGS aus dem EG in den Neubau und die Umstrukturierung der frei werdenden Räume für die Nutzung als Differenzierungsräume, für Sonderpädagogik und Sozialpädagogische Fachkraft und Lehrmittel.

Im 1. Obergeschoss sollen das vorhandene Lehrerzimmer, 1.Hilfe-Raum, Besprechungsraum, Sekretariat und Schulleiterbüro zurückgebaut und die Bereiche zu Differenzierungsraum und Lehrerzimmer umfunktioniert werden. Des Weiteren werden die Räumlichkeiten der Schulleitung, Sekretariat, Besprechungs- und 1. Hilfe-/Therapieraum in den Bereich östlich des Zentralen Treppenhauses verlagert (zuvor Räumlichkeiten für Sonderpädagogen/Sozialpädagogische Fachkraft).

Technische Anlagen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden zum Teil an die vorhandenen Netze angeschlossen (Wasser, Abwasser, Elektro, Telefon).

- Die Anschlüsse für Wasser werden neu von dem Bestandsgebäude in den Neubau verlegt.
- Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral.
- Anschlüsse für Abwasser werden an den vorhandenen Kanalschacht auf dem Grundstück angeschlossen (die an die öffentliche Leitung in der Aegidistraße anschließen).
- Das Regenwasser wird über Regenwasserleitungen in den Kirchschemmsbach eingeleitet.
- Für die Beheizung des Gebäudes wird eine Luftwärmepumpe vorgesehen.
- Die Wärmeabgabe erfolgt über Heizkörper.
- Anschlüsse für Strom werden vom Bestandsgebäude aus neu bis in den Elektroraum des OGS-Neubaus verlegt.
- Beleuchtung DIN-gerecht mit energiesparenden LED-Leuchten in allen Räumen, Verkehrswegen und Eingangsbereich

Lüftung

Die Räumlichkeiten werden über Fenster und Türen natürlich be- und entlüftet.
Der Küchenbereich wird über eine Lüftungsanlage versorgt.

Außenanlagen

An der Stelle des geplanten Erweiterungsbaus befindet sich der Containerbau „Haus Dingsda“ (Jugendeinrichtung) und eine große Sandfläche mit diversen Spielgeräten. Im Zuge der geplanten Maßnahme soll die Sandfläche mit Spielgeräten (die verlegt werden können) in Richtung Südwesten verlegt werden. In diesem Zuge soll auch die Sandfläche mit Spielgeräten in nordwestlicher Lage (auf dem Schulhof) verlegt und die Spielgeräte auf der neuen Fläche mit angeordnet und neu strukturiert werden.

Im Bereich der Eingänge werden die Außenflächen gepflastert und das Pflaster angehoben, um barrierefreie Eingangssituationen herstellen zu können.

Die übrigen Bereiche um den Neubau werden partiell mit wassergebundenen Flächen und Grünflächen realisiert bzw. die tangierten Bereiche nach erfolgter Baumaßnahme instandgesetzt.

Bauablauf, Zeitspanne Planung

Die Realisierung des geplanten Neubaus der OGS findet hauptsächlich während des laufenden Betriebes statt. Einige Arbeiten sollen jedoch bereits im Vorfeld in Ferienzeiten durchgeführt werden, wie z. B. die Rodung der 6 im Baufeld befindlichen Bäume sowie der Rückschnitt von Strauchwerk. Daraufhin soll mit der Demontage des „Haus Dingsda“ und der Spielgeräte begonnen werden.

Die Maßnahmen im Bestandsgebäude erfolgen sukzessiv nach Fertigstellung des Neubaus der OGS.

Hinweise zur Kostenberechnung

Der Kostenberechnung wurden statt BKI-Werten Kosten aus aktuellen Vergaben zugrunde gelegt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind die Auswirkungen aus der Baukonjunktur sowie nun auch aus der Covid-19-Krise auf die zukünftige Baupreisentwicklung kaum abzuschätzen, daher ist die Kostenberechnung als eine **Kostenprognose zu verstehen und bietet keine Kostengarantie.**

Die Kostenberechnung gem. DIN 276 ist Bestandteil der LPH 3 nach HOAI (Entwurfsplanung), Grundlage für Planungsleistungen und darf unter normalen Marktbedingungen um 20 - 25 % von den tatsächlichen Baukosten abweichen (allgemeines Baurisiko).

Darstellung des allgemeinen Baurisikos:	
Kostenberechnung Neubau OGS Q2/2020:	1.550.000 €
zulässige Abweichungen	± 25 %

mögliche Baukostenentwicklungen:

bei Abweichungen von 5 %	± 77.500 €
bei Abweichungen von 10 %	± 155.000 €
bei Abweichungen von 15 %	± 232.500 €
bei Abweichungen von 20 %	± 310.000 €
bei Abweichungen von 25 %	± 387.500 €

Tischler

Anlage(n):

1. RBS_03_AR_LP_BS
2. Bauantrag_DIN-A2
3. RBS_Grundriss_EG
4. Entwurf NW - SO
5. Entwurf NO - SW
6. RBS_SCHNITTE
7. Grundriss EG
8. Grundriss OG
9. RBS_KB_Neubau
10. RBS_KB_Umbau
11. RBS_OGS_Folgekosten