

Federführung:

70-Tiefbau, Hochbau, Bauhof

Produkt:

70.10 Zentrales Gebäudemanagement

Datum:

07.09.2017

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Kultur, Schule und Sport	19.09.2017	Vorberatung
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	20.09.2017	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	21.09.2017	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	28.09.2017	Entscheidung

## **Umbau und Erweiterung der ehem. Jakobischule zur Martin-Luther-Schule - Umfang der Maßnahme und Kostenschätzung**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Es wird beschlossen, das Gebäude der ehem. Jakobischule entsprechend der vorliegenden Entwurfsplanung der Arbeitsgemeinschaft Steinberg & Koeppen Architekten und Puppenthal Architektur zu sanieren, umzubauen, um einen Anbau zu erweitern und die Schulhofflächen zu überarbeiten und neu zu gestalten. Ebenfalls umfasst ist der Abriss der alten Pavillonanlage.
2. Es wird beschlossen, die Sporthalle der ehem. Jakobischule im Hinblick auf die baurechtlichen Anforderungen zu überarbeiten, so dass diese zukünftig von der Martin-Luther-Schule als Versammlungsstätte für schulische Veranstaltungen genutzt werden kann.
3. Es wird beschlossen, die Außenflächen der Coesfelder Tafel sowie in Teilen die Franz-Darpe-Straße entsprechend des vorliegenden Planungsentwurfes des Landschaftsarchitekten Heiner Wortmann umzugestalten.
4. Es wird beschlossen, die Franz-Darpe-Straße entsprechend des vorliegenden Planungsentwurfes des Landschaftsarchitekten Heiner Wortmann umzugestalten.

### **Sachverhalt:**

Die Genehmigungsplanung zum Bauvorhaben liegt nun vor. Eine arbeits- und zeitintensive Abstimmung der Planungen im Hinblick auf den Denkmalschutz und die schulischen Anforderungen aber auch bei der technischen Gebäudeausstattung und der Statik des Bestandsgebäudes haben leider zu einer Verzögerung des geplanten Ablaufes geführt.

Sofern der jetzige Planungsstand zur Ausführung kommen soll, kann von der Erteilung einer Baugenehmigung im Dezember 2017 ausgegangen werden. Sobald dann zum Beginn des Jahres die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, können die Ausschreibungen veröffentlicht werden. In der Folge wäre mit einem Baubeginn im Frühjahr 2018 zu rechnen. Es wird von einer Bauzeit von ca. 14 Monaten ausgegangen. Ein Umzug der Martin-Luther-Schule

sollte dann in der ersten Jahreshälfte 2019 oder in den Sommerferien zum Schuljahreswechsel erfolgen können.

Nachdem im Monat Juli weitestgehend die mit dem Denkmalschutzamt und den beteiligten Fachingenieuren noch offenen und sehr kostenrelevanten Fragestellungen geklärt werden konnten, liegt nun erstmals eine Kostenschätzung (teilweise schon Qualität Kostenberechnung) vor.

Die bisherigen Angaben zur Finanzplanung basieren auf einer groben Schätzung des Kostenrahmens, ohne dass Raumprogramm, Standards und Planung in konkreterer Form vorlagen. Der Kostenrahmen wurde aus der Machbarkeitsstudie (2014/2015) zum Vergleich der Nutzbarkeit und Wirtschaftlichkeit der Standorte Martin-Luther-Schule und Jakobischule (1,5 Züge) und ohne Wissen um das konkrete Raumprogramm auf 2 Züge überschlägig hochgerechnet. Dieser Rahmen stellt lediglich einen ersten Orientierungswert für die Finanzplanung dar.

Ausdrücklich nicht enthalten waren u.a. der Ausbau des gesamten Sockelgeschosses, der jetzt aber aufgrund der Anforderungen aus der Zweizügigkeit und des differenzierten Unterrichts (Orientierung an der Ersatzschulfinanzierungsverordnung des Landes NRW - FeSchVO) komplett auszubauen ist. Es hat sich schon bei der Ausarbeitung der Unterlagen für den Planungswettbewerb gezeigt, dass das Flächenangebot deutlich zu erweitern ist. In der weiteren Überarbeitung nach dem Wettbewerb musste die Bruttogeschossfläche nochmals von ca. 730 m<sup>2</sup> auf 828 m<sup>2</sup> angehoben werden (+ 13,4%), um die Nutzungen im Bestand und der Erweiterung wirklich funktionsgerecht unterbringen zu können. Im diesem Zuge erhöhte sich das Bauvolumen von ca. 3.216 m<sup>3</sup> BRI auf 3.554 m<sup>3</sup> (+10,5%).

Weiterhin nicht enthalten waren Maßnahmen zur Gestaltung der Außenanlagen (Schulhof, Coesfelder Tafel, Straßenraum Franz-Darpe-Straße), da diese sich erst aus konkreten Planungen ergeben können und daher überhaupt noch nicht abschätzbar waren. Beim Schulhof wurde lediglich die Überarbeitung der vorhandenen Oberflächen berücksichtigt. Hier ist aber nun insbesondere wegen der beschränkten Außenflächen eine zeitgemäße und an pädagogischen Gesichtspunkten orientierte Gestaltung vorgesehen. Auch die zusätzlich erforderlichen Maßnahmen nach Unterschutzstellung als Denkmal konnten erst in der Entwurfserarbeitung in den letzten Monaten mit den Fachstellen im Detail abgestimmt werden. Ebenfalls bisher nicht berücksichtigt ist die gewünschte Aufwertung der Sporthalle zur Versammlungsstätte. Nicht zuletzt hat der deutliche Anstieg bei der allgemeinen Baukostenentwicklung dazu geführt, dass nun von einem anderen Finanzrahmen auszugehen ist.

In der Finanzplanung wurde bisher von einem Kostenrahmen von rd. 3,9 Mio. EUR ausgegangen.

Die vorliegende Kostenschätzung geht nun von Gesamtkosten i.H.v. rd. 5,46 Mio. EUR aus.

Die Gesamtsumme setzt sich wie folgt zusammen (brutto inkl. Nebenkosten):

- Schulgebäude, Sanierung, Modernisierung und Erweiterung 4.782.000 EUR
- Abriss Pavillon 27.500 EUR
- Aufrüstung Sporthalle zur Versammlungsstätte 45.000 EUR
- Außenanlagen
  - Schulhof (ohne Spielgeräte) 308.000 EUR
  - Coesfelder Tafel 160.000 EUR
  - Umgestaltung Franz-Darpe-Str. inkl. Ausbau Umfahrung 134.000 EUR

Die Grundlagen der Kostenschätzung wurden seitens der Verwaltung überprüft. Insbesondere wurden die Werte mit den Angaben des Baukosteninformationszentrums (BKI) abgeglichen. Für den Projektteil der Sanierung / Modernisierung liegt der für diese Maßnahme ermittelte Wert bei 1.657 EUR/m<sup>2</sup> Nutzungsfläche (NF). Damit liegt die vorliegende Planung rd. 6,8 % unter dem

Mittelwert des vom BKI ausgewiesenen Betrages (1.770 EUR/m<sup>2</sup> NF, Preisstand I./2017). Für den Bereich der Erweiterung ergibt sich ein 2,5 % über dem Mittelwert BKI (2.550 EUR/m<sup>2</sup> NF) liegender Betrag i.H.v. 2.613 EUR/m<sup>2</sup> NF. Angesichts des beschränkten Raumes und der Anforderungen aus dem Bestandsgebäude (u.a. Denkmalschutz) sind die Werte völlig im Rahmen wenn man berücksichtigt, dass die Maßnahme ja erst in 2018 und 2019 ausgeführt wird, bei den Kosten somit eine weitere Kostensteigerung zu unterstellen war.

Möglichkeiten zu Einsparungen wurden während des Entwurfsprozesses mit dem Planer erörtert, es haben sich jedoch kaum Einsparungsmöglichkeiten ergeben. Einige Überlegungen zur Reduzierung der Investitionskosten (z.B. Ersatz Klinkerverblendung durch WDVS System) wurden aufgrund der ungünstigeren Lebenszykluskosten und aufgrund der Nachhaltigkeit nicht gewählt. Prägnante Kostenreduzierungen würden sich erst durch tiefgreifende Eingriffe in das Raumprogramm (2-Zügigkeit, Standard FeSchVO) darstellen lassen.

Bei der Betrachtung der Summe der Baukostenschätzung ist bezüglich der Veränderung zur Annahme beim beschriebenen Kostenrahmen wie bereits o.a. auch zu berücksichtigen, dass es im Planungszeitraum (2015 – 2017) zu einem beträchtlichen Anstieg in der Baukostenentwicklung gekommen ist. Für die Sanierung / Modernisierung eines Schulgebäudes lag der Wert im 2. Quartal 2015 bei 1.580 EUR/m<sup>2</sup> NF (Mittelwert BKI). Mit Kostenstand 1. Quartal 2017 liegt der Wert bei 1.770 EUR/m<sup>2</sup> NF. Dies entspricht einer Steigerung von rd. 12 %.

#### Umfang der Projektbestandteile

- Sanierung - Modernisierung - Erweiterung - Abriss

Nachstehend findet sich eine Auflistung zu den für diesen Projektbestandteil prägnanten Teilmaßnahmen:

- Um das Raumprogramm in Anlehnung an die FeSchVO NRW abbilden zu können, muss das gesamte Sockelgeschoss des Gebäudes ausgebaut werden (Sekretariat, Schulleitung, Lehrerzimmer, Besprechung etc.)
- Umfangreiche baukonstruktive Maßnahmen (Gebäudestatik) im Sockelgeschoss (Unterfangung tragender Wände) sowie im Dachgeschoss (z.B. Neuaufbau des Dachtragwerkes, Neuaufbau der Dachgauben, Austausch der Dachhaut)
- Einbeziehung von bisher als Verkehrsflächen genutzten Bereichen in den Nutzungsraum eines Klassenverbandes um verschiedene Sozialformen (Einzelarbeit, Gruppenarbeit, Instruktion) zu ermöglichen und die für den Klassenverband zur Verfügung stehende Fläche zu vergrößern (ca. 95 – 105 m<sup>2</sup> NF)
- Umfassende Überarbeitung sämtlicher Lernbereiche
- Herstellung der Barrierefreiheit für motorisch oder körperlich behinderte Menschen im gesamten Gebäude
- Erhalt bzw. Überarbeitung denkmalwürdiger Details am und im Bestandsgebäude
- Austausch der gesamten technischen Gebäudeausstattung sowie Ergänzung um raumluftechnische Anlagen, eine Gebäudeleittechnik sowie eine Gaswärmepumpe
- Errichtung des Erweiterungsbaus mit baulicher Anbindung an das Bestandsgebäude (Forum mit Haupteingang, OGGs, Bibliothek, 2 Unterrichtsräume mit Gruppenräumen, Nebenräume, 685 m<sup>2</sup> Netto-Grundfläche (Kostenanteil ca. 2,3 Mio. EUR)
- Abriss der alten Pavillonanlage
- Gestaltung der Außenanlagen (Schulhof, Fahrradabstellanlage, Erschließung, siehe auch Entwurfsplanung in der Anlage)

Es konnten Fördermittel für Teilprojekte der energetischen Sanierungsmaßnahmen (LED-Beleuchtung, raumluftechnische Anlagen, Beschattungsanlagen) beantragt werden. Es ist von einer Fördersumme i.H.v. 95.300 EUR auszugehen.

- Aufrüstung der Sporthalle zur Versammlungsstätte

Zukünftig kann das Forum im Erweiterungsbau der Schule für Zusammenkünfte der Schulgemeinschaft oder kleine Veranstaltungen für ca. 80 – 90 Personen genutzt werden.

Darüber hinaus meldet die Martin-Luther-Schule einen Bedarf für größere Veranstaltungen an, bei denen die gesamte Schulgemeinschaft oder auch zahlreiche Eltern anwesend sein sollen (Einschulung, Entlassungsfeier u.ä.). Da die Zahl dieser Nutzungen sich in einem überschaubaren Rahmen bewegt, wird es aus Sicht des Schulträgers für vertretbar gehalten, die Aula der Freiherr-vom-Stein-Schule mit zu nutzen (Fußweg ca. 530 m). Die Martin-Luther-Schule sieht dies anders und führt an, dass z.B. bei der Einschulungsfeier der Gedanke der Identifikation mit der eigenen Schule verloren geht, wenn ein fremdes Gebäude hierfür genutzt würde. Hinzu käme ein zusätzlicher Aufwand für Vorbereitungs- und Wegezeiten. Insoweit wünscht die Schule die Herrichtung der Sporthalle für derartige Veranstaltungen.

Diese Art von Nutzungen bedingen baurechtlich eine deutliche Aufwertung der Brandschutzmaßnahmen. Für diese Maßnahmen wurden Kosten i.H.v. 45.000 EUR ermittelt.

- Umgestaltung der Außenanlagen Coesfelder Tafel und der Franz-Darpe-Straße

Für die Erstellung des Neubaukörpers müssen zum Erhalt einer ausreichend großen Schulhoffläche sowie der dort befindlichen großen Bäume Teile der von der Coesfelder Tafel genutzten Freiflächen (insbes. Parkplatz, Spielfläche) in Anspruch genommen werden. Da auf dem Hof des Gebäudes der Coesfelder Tafel ein reger Lieferverkehr stattfindet, wurde schon vor der Entwurfsverfassung von beiden Nutzern eine klare bauliche Trennung der neu entstehenden Bereiche gefordert, um eine ausreichende Verkehrssicherheit gewährleisten zu können. Ebenso musste über einen anderen Standort für die zurzeit teilweise auf dem Schulhof abgestellten Abfallgefäße nachgedacht werden.

Im Ergebnis reicht die Grundstücksfläche des gesamten Geländes nicht aus, um der Coesfelder Tafel auch weiterhin den Raum zur Verfügung zu stellen, den sie für die Abläufe des Betriebes benötigt. In den Gesprächen mit den Verantwortlichen der Coesfelder Tafel wurde klar, dass insbesondere die Probleme beim Rangieren bei Anlieferung etc. sowie die Kreuzung von Personen- und Fahrzeugverkehr auf der kleinen Fläche zu erheblichen Sicherheitsrisiken führen werden. Da dieser Umstand bereits vor der Auslobung des Wettbewerbes erkennbar war, wurde festgelegt, dass der öffentliche Platz an der Franz-Darpe-Straße (direkt angrenzend an den Bereich der Coesfelder Tafel) in die Planungen zur Neuansiedlung der unterschiedlichen Funktionsbereiche der Coesfelder Tafel miteinbezogen werden soll (siehe auch Vorlage 156/2016). Eine Verlagerung der Tafel an einen anderen Standort (wie von der Schule eigentlich bevorzugt) ist intensiv geprüft worden. Geeignete Standorte konnten nicht gefunden werden. Eine Verlagerung würde im Übrigen sehr hohe Kosten verursachen. Daher hat als Ergebnis auch die Schule schließlich einer Kompromisslösung mit beiden Einrichtungen an diesem Standort zugestimmt, wenn in der Planung die konkreten Probleme gelöst werden können.

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens wurde zur weiteren Ausarbeitung der ersten Ideen zur Gestaltung der Außenanlagen und zur Neuordnung der Funktionen ein Landschaftsarchitekt (Heiner Wortmann, Lüdinghausen) hinzugezogen.

Nach nun mehreren Gesprächen mit intensiven Diskussionen, in denen auch noch einmal über Ersatzstandorte für die Tafel gesprochen wurde und nach der Untersuchung zahlreicher Varianten zur Gestaltung der Freiflächen im Bereich der Coesfelder Tafel,

konnte bisher nur eine Lösung gefunden werden, die sowohl von der Schule als auch von der Coesfelder Tafel mitgetragen wird. Diese Lösung führt aber zu deutlichem Aufwand.

Diese Kompromisslösung bedingt u.a. den Umbau des öffentlichen Platzes an der Franz-Darpe-Straße. Im Jahre 1987 wurde die bis dahin vorhandene Umfahrung der Baumscheibe mit den beiden großen Platanen zurückgebaut. Diese Umfahrung soll nun wiederhergestellt werden. Die Umfahrung soll ausschließlich der Coesfelder Tafel für verschiedene Funktionen zur Verfügung stehen (Parken, Rangieren, Erschließung Anlieferung u. Entsorgung). Eine entsprechende Umwidmung der Flächen Fahrbahn und Stellplätze wird erforderlich. Hiervon ausgenommen ist natürlich der öffentliche Gehweg. Da ein Hinweis auf das ausschließliche Nutzungsrecht der Coesfelder Tafel durch Beschilderung von anderen Verkehrsteilnehmer oft nicht befolgt wird, ist geplant die Fläche für den sonstigen Fahrzeugverkehr zu sperren (Absperrkette, Poller o.ä.). Die hier angesprochene Fläche wurde in der Anlage schraffiert dargestellt.

Weiterhin soll ein kleiner Platz unmittelbar angrenzend zur Umfahrung hergestellt werden, der die städtebauliche Präsenz des denkmalgeschützten Schulgebäudes sowie die Erschließung des Haupteinganges zur Martin-Luther-Schule verstärken soll, aber auch die fußläufige Erschließung der Coesfelder Tafel unterstützt.

Da im Zuge der Erweiterung der Jakobischule Teile der Freiflächen der Coesfelder Tafel entfallen, müssen diese im Sinne kompensatorischer Maßnahmen in unmittelbarer Nähe nachgewiesen werden, um die Funktionsfähigkeit der Tafel als prägende soziale Einrichtung in der Stadt Coesfeld zu gewährleisten.

Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Parkplätze für die ehrenamtlichen Mitarbeiter, Stellplätze für drei Transporter sowie diverse Fahrradstellplätze, die durch den Flächenverlust nicht wie bislang im Innenhof nachgewiesen werden können.

Der denkmalrechtlich notwendige Erhalt der historischen Mauer an der Franz-Darpe-Straße erschwert dabei das Zustandekommen einer kompakten Lösung, sodass die o.g. Funktionen im öffentlichen Straßenraum abgebildet werden müssen.

In diesem Zusammenhang soll die historische Inselsituation im Bereich der beiden großen Platanen wiederhergestellt werden, wobei der Coesfelder Tafel der östliche Bereich der neu entstehenden Straßenfläche im Rahmen einer Widmung zugesprochen werden soll.

Nach Abstimmung mit den Betreibern können hier sämtliche Funktionen auskömmlich abgebildet werden, sodass der reibungslose Betrieb der Tafel ohne Gefährdung des öffentlichen Straßenverkehrs gewährleistet werden kann.

Darüber hinaus bildet die wiederhergestellte historische Inselsituation einen städtischen Platz aus, der dem denkmalgeschützten Schulgebäude langfristig einen stadträumlich angemessenen Auftritt sicherstellt. Die notwendige Umbaumaßnahme des Straßenbereichs ist somit auch über das Bestehen der Coesfelder Tafel als Investition mit langfristiger Gültigkeit zu bewerten.

Durch die Fortführung des Platzes in die Franz-Darpe-Straße entsteht eine Querungshilfe für die Schüler die zugleich der Verkehrsberuhigung dienen soll. Eine weitere Querungshilfe ist im südlichen Bereich (2. Zugang Schulgelände) vorgesehen.

Bei den Baukosten für die Außenanlagen der Coesfelder Tafel ist darauf hinzuweisen, dass ein Großteil der Summe für die Errichtung eines kleinen Wirtschaftsgebäudes vorgesehen ist (60.000 EUR). In diesem Gebäude sollen zukünftig die Abfallgefäße untergestellt werden.

- Möbel, Ausstattung und Spielgeräte

Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass die Martin-Luther-Schule am neuen Standort für eine durchgehende Zweizügigkeit ausgelegt ist und somit im Vergleich zu heute je nach Jahrgangsbetrachtung am neuen Standort ein bis zwei Klassenräume mehr vorhalten

muss. Zudem sind am neuen Standort acht zusätzliche Differenzierungsräume aufgrund der gewachsenen pädagogischen Standards vorgesehen, die neu zu möblieren sind.

Das Fachteam Bildung und Freizeit im Fachbereich 51 - Jugend, Familie, Bildung, Freizeit - hat unter Zugrundelegung der Anzahl und Funktion der neu entstehenden Räume im Alt- wie Neubau sowie der jüngsten Angebote bei Ausschreibungen von Schulmobiliar einen ersten Schätzwert für die gesamte Ausstattung des Schulgebäudes ermittelt. Dieser wurde mit 410.000 €, davon 90.000 € investiv, bei den Mittelanmeldungen zum Haushaltsentwurf 2018 berücksichtigt.

Im Folgenden haben sich mehrere Termine mit der Schulleitung und den beauftragten Architekten, darunter u.a. eine Prüfung des aktuell verwandten Schulmobiliars angeschlossen. Dabei konnte festgehalten werden, dass

- die Maßanfertigungen der Regal- und Aufbewahrungssysteme im Bereich der Verwaltung und des Lehrerzimmers vollständig übernommen werden können und sollen. Zu berücksichtigen sind hier jedoch notwendige Tischlerarbeiten für die Anpassungen an die neuen Räumlichkeiten.
- die Möbel im Bereich der Offenen Ganztagsgrundschule, größtenteils Gruppentische und Stühle, bis auf die Ausstattung von Küche, Ruheraum – dieser gewinnt in der neuen Schule an Größe und Funktionalität - und Garderobe übernommen werden können.
- die Ausstattung des Medienraumes sowie der EDV-Systeme in den Klassenräumen, die künftig in den Gruppenräumen je Klassenraum eingesetzt werden sollen, vollständig neu zu beschaffen sind, weil diese größtenteils ein Alter von mehr als sechs Jahren aufweisen und damit veraltet sind. Die Neubeschaffung ist auch angesichts der wachsenden Bedeutung des Medieneinsatzes im Unterricht (u.a. Medienpass NRW, Entwicklung eines pädagogischen Medienkonzeptes je Schule) sinnvoll.
- die Tafelsysteme für die Klassenräume durchgängig so beschafft werden, dass Unterricht unter Einbezug digitaler Medien von Anfang an möglich ist.
- der zuletzt angeschaffte Stuhltyp mit zugehörigen Tischen in den Klassenräumen übernommen werden soll. Die vorhandene Anzahl der insoweit wiederverwendbaren Stühle und Tische wird aktuell von der Hausmeisterin ermittelt. Die übrigen Klassenräume sollen mit dem von der Schulleitung favorisierten höhenverstellbaren Stuhlmodell aus Holz mit zugehörigen Einzeltischen einheitlich neu möbliert werden. Mittelfristig strebt die Martin-Luther-Schule an, aus dem Schulbudget sämtliche Klassenräume einheitlich mit dem ausgewählten neuen Möbelsystem auszustatten.
- von den Spielgeräten auf dem Schulhof lediglich die Kletterspinne sinnvoll ausgebaut und auf dem neuen Schulhof fundamentiert übernommen werden kann.
- die bisher mit 12.000 € angesetzte Summe für die Neuanschaffung von Spielgeräten – vorgesehen sind aktuell drei neue Geräte – um rd. 20.000 € erhöht werden muss.
- bisher keine Mittel für den Umzug der wieder einsetzbaren Schulmöbel eingeplant worden sind.

Bei den skizzierten Werten handelt es sich um den aktuellen Sachstand zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage. Weitere Details können sich in den nächsten Wochen sowie bei der notwendigen Schärfung für die Ausschreibungen noch verändern. Voraussichtlich lässt sich zu den Haushaltsberatungen konkretisieren, ob die Einsparungen durch wiederverwendbare Möbel die zusätzlichen Aufwendungen für die Beschaffung neuer Rechner, Bildschirme, Spielgeräte auf dem Schulhof, den Umzug und die Tischlerarbeiten für den Einbau der maßangefertigten Regalsysteme vollständig abdecken können. Sollte dies nicht der Fall sein, werden die zusätzlich erforderlichen Mittel im Rahmen der Haushaltsberatungen nachgemeldet.