

**Erweiterung Grundschule am Lerchenweg
- Planungs- und Baubeschluss -**

Bereich Gebäude- und Liegenschaftsmanagement
Verantwortliche/r: Hamacher, Hans-Joachim

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Verwaltungskonferenz	02.06.2025	Vorberatung
Ausschuss für Schule und Sport	11.06.2025	Vorberatung
Jugendhilfeausschuss	11.06.2025	Vorberatung
Bau- und Liegenschaftsausschuss	25.06.2025	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	26.06.2025	Vorberatung
Rat	09.07.2025	Entscheidung

Beschlussempfehlung

1. Auf Grundlage der fortgeschriebenen Planungen zur Schulentwicklung (SEP) IX/2359, und der dieser Vorlage beigefügten Machbarkeitsstudie, sind für die Grundschule am Lerchenweg die notwendigen Raumressourcen für eine 4-Zügigkeit herzustellen.
2. Nach Fertigstellung des Neubaus wird auf dem Areal der bisherigen Grundschule ein Außensportgelände für das Schulzentrum errichtet.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Ausschreibung für eine Totalunternehmervergabe durchzuführen.
4. Der Finanzrahmen für die baulichen Maßnahmen wird auf 37,5 Mio. Euro brutto festgesetzt.
5. Zur Finanzierung werden die unter der Investitionsnummer I7102.160 bereits zur Verfügung gestellten Mittel in Höhe von 8,9 Mio. € herangezogen. Die darüber hinaus benötigten Mittel in Höhe von 28,6 Mio. € werden in den Haushaltsberatungen der kommenden Jahre berücksichtigt.

Begründung

Die fortgeführte Schulentwicklungsplanung 2020-2025 ff. (Vorlage IX/2359) hat in der Grundschule am Lerchenweg Raumdefizite im Hinblick auf Differenzierung, Inklusion und Personal erneut offengelegt.

Das beigelegte Raumkonzept des Fachplanungsbüro Dr. Garbe, Lexis & von Berlepsch aus dem Februar 2020 (siehe Anlage) beschreibt diese Defizite und legt die Fehlbedarfe offen. Dies umfasst u. a. eine sachgerechte und zeitgemäße Ausgestaltung der Räumlichkeiten für das multiprofessionelle Personal an der Schule. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass sich das Personal an der Schule in den letzten Jahren vervielfacht hat und die Arbeitsbedingungen bereits jetzt schon kaum ausreichen und sehr beengt sind. Ebenso fehlen seit Jahren sogenannten Time-Out Räume im Zuge der Inklusion, obwohl dort bereits Schülerinnen und Schüler inklusiv beschult werden. Die Möglichkeiten kleinere baulicher Anpassungen im dem Gebäude sind nunmehr ausgeschöpft.

Durch den seit dem letzten Jahr vollausgebauten Ganztags und die Einrichtung einer Überhangklasse im letzten Jahr gibt es keine weiteren räumlichen Optionen. Aus Perspektive der Verwaltung sind die skizzierten Raumbedingungen für eine inklusive Schule im Offenen Ganztags daher unabdingbar. Nach Betrachtung des Bestandsgebäudes wurde festgestellt, dass der im Planungsbeschluss vom 19.05.2021 beschlossenen Erweiterungsbau für 5,92 Mio nicht ausreicht. Das Alter des Bestandsgebäudes, die Statik der Fassade, die Investitionskosten, die starke Versiegelung der Grundfläche und der Anschluss der neuen TGA an den Bestand wurde dabei untersucht. Das Bestandsgebäude ist aus wirtschaftlicher Sicht demnach nicht erhaltenswert.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die sich aus der SEP ergebenden Maßnahmen zu konkretisieren, den Finanzbedarf darzustellen. Aus diesem Grunde wurde eine weitere Machbarkeitsstudie, die einen Neubau untersucht erstellt.

Bedarfsermittlung

Das Raumprogramm ergibt sich aus den Bedürfnissen, welche die SEP 2020-2025 aufgedeckt hat. So sind die wesentlichen Planungsziele für die Umsetzung zu berücksichtigen:

- Verbesserung des Raumangebotes für den Ganztags
- Die Bedingungen für eine inklusive Beschulung werden deutlich verbessert.
- Lehrkräfte, Mitarbeitende des Ganztags und weitere Akteure des multiprofessionellen Teams sollen angemessene und zeitgemäße Arbeitsbedingungen erhalten.
- Umsetzung von Clusterflächen
- Forum zu Einschulungszwecken o.ä.

Unter Begleitung eines Fachberaterteams, sowie Vertretern der Schule und des Bereiches Schulen und Sport wurde ein Raumprogramm erarbeitet, welches die o.g. Planungsziele erfüllt. Durch die Abteilung 71/4 in Zusammenarbeit mit o.g. Akteuren wurde das Raumprogramm Ende 2024 nochmals verifiziert.

Machbarkeitsstudie

Ziel der Machbarkeitsstudie ist die Überprüfung der Realisierbarkeit der ermittelten Bedarfe am Standort Lerchenweg, sowie die Aufstellung einer Kosten- und Terminprognose.

Grundlage für die Machbarkeitsstudie war das oben genannte Raumkonzept des Fachplanungsbüros.

Die Machbarkeitsstudie wird im späteren, in Verbindung mit der SEP, die Grundlage und Aufgabenstellung für die Ausschreibung darstellen.

Die durchgeführte Machbarkeitsstudie hatte 2 Lösungsvarianten als Ergebnis:

1. Rückbau der gesamten Schule und Errichtung eines Ersatzneubaus am jetzigen Standort.
2. Rückbau der gesamten Schule und Errichtung eines Ersatzneubaus, am Standort des jetzigen Sportplatzes.

Von der Verwaltung wird die Variante 2 bevorzugt. Für diese Variante spricht, dass für den Neubau der „Grundschule am Lerchenweg“ keine Interimsunterbringungen geschaffen werden müssen und somit Kosten eingespart werden können.

Im Wesentlichen sind damit folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Errichtung eines dreigeschossigen Neubaus
- Rückbau der Bestandsgebäude
- Ertüchtigung der Entwässerungsleitungen
- Neubau der Sportanlage

Die Machbarkeitsstudie wird eine Möglichkeit zur Realisierung der Variante 2 als Volumenmodell dargestellt.

Realisierungsmodell

Für die weitere Planung und Realisierung ist eine Totalunternehmervergabe vorgesehen. Diese bietet den Vorteil, dass die Planungs- und die Ausführungsleistungen bis zur Übergabe an den Nutzer an einen Auftragnehmer vergeben werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass frühzeitig Termine, Kosten und Qualität bekannt sind und vertraglich vereinbart werden. Außerdem muss nur ein Vergabeverfahren durchgeführt werden, dies führt zusätzlich zu einer Zeitoptimierung.

Nach erfolgtem Baubeschluss wird das zweistufige, europaweite Ausschreibungsverfahren gestartet und ein öffentlicher Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Nach Auswertung der Teilnahmeanträge werden bis zu fünf geeignete Bewerber zur Abgabe eines Angebots mit Ideenskizzen aufgefordert. Die Ideenskizzen werden wie in vorangegangenen Maßnahmen in einem Architekturgremium beraten. Das zu bezuschlagende Angebot inkl. Ideenskizze wird vor Beauftragung dem Rat vorgestellt.

Baufeldfreimachung und Interimsbedarf

Ein Ausweichquartier ist nicht erforderlich. Der am Standort Sandberg vorhandene Sportplatz wird für den Neubau der Grundschule zurückgebaut. Der vorzusehende Rückbau der Bestandsschule, sowie die Neuerrichtung des Sportplatzes, erfolgt erst nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des Neubaus.

Für die Errichtung der Grundschule am Lerchenweg auf dem Grundstück des jetzigen Sportplatzes wird der Pachtvertrag für diese Fläche hinsichtlich der Nutzung und Laufzeit angepasst. Die entsprechenden Abstimmungen mit dem Verpächter sind bereits erfolgt. Es entstehen keine zusätzlichen Kosten.

Für den Außensport, insbesondere für die Peter-Ustinov-Gesamtschule, kann während der Bauphase der Jahnsporplatz genutzt werden.

Nach Fertigstellung des Neubaus wird auf dem Areal der bisherigen Grundschule ein Außensportgelände für die Peter-Ustinov-Gesamtschule errichtet.

Kosten/Finanzrahmen

Zur Umsetzung der Machbarkeitsstudie werden 37,5 Mio. Euro brutto erforderlich:

	Kosten Neubau	Kosten Sportplatz
KG 200 Herrichten und Erschließen	513.7000 €	20.000 €
KG 300 Baukonstruktion	17.560.000 €	750.000 €
KG 400 Technische Anlagen	3.810.000 €	750.000 €
KG 500 Außenanlagen	3.210.000 €	
KG 600 Ausstattung <i>(hier nur Schließanlage und Beschilderung)</i>	3.120.000 €	
KG 700 Baunebenkosten	4.450.000 €	220.000 €
Zwischensumme	32.665.000 €	1.740.000 €
Baupreissteigerung	2.935.000 €	160.000 €
Zwischensummen	35.600.000 €	1.900.000 €
Summe insg.		37.500.000 €

In den Kosten sind der Rückbau und Neubau der Sportanlage, sowie der Rückbau des Altbaus bereits enthalten.

Die benötigten Finanzmittel für die Beauftragung der Planungsleistungen werden aus der Investitionsnummer I7102.160, SEP Lerchenweg bereitgestellt.

Derzeit stehen dort 8,9 Mio. Euro brutto zur Verfügung. Die darüber hinaus benötigten Mittel werden in der Haushaltsplanung der kommenden Jahre berücksichtigt.

Terminrahmen

Nach Einschaltung des Totalunternehmers und der sich anschließenden Planungsphase wird die bauliche Realisierung in mehreren Bauabschnitten durchgeführt:

- 1.BA: Rückbau Sportplatz I. und II. Quartal 2026
- 2.BA: Neubau IV. Quartal 2026 bis III. Quartal 2028
- 3.BA: Rückbau Altbau III. Quartal 2028 bis I. Quartal 2029
- 4.BA: Neubau Sportplatz I. Quartal 2029 bis IV. Quartal 2029

Für den Neubau ergeben sich die folgenden Meilensteine:

- Vorentwurfsplanung 4.Quartal 2025-1.Quartal 2026
- Entwurfsplanung 1.Quartal 2026
- Bauantrag 1.Quartal 2026
- Baubeginn 4. Quartal 2026
- Gesamtfertigstellung 3. Quartal 2028

Anlagen

- 1 Machbarkeitsstudie
- 2 Raumprogramm