

Neubau der 4-zügigen Grundschule Nordwest, Park-/Oberndorferstraße; Vorstellung Überarbeitung Vorentwurf - Wegfall Hort und Auslagerung Mensa

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	nicht öffentlich
Tagesordnungspunkt:	2	Zuständigkeit:	Amt für Gebäudewirtschaft
Sitzungsdatum:	19.03.2020	Stadt Landshut, den	04.03.2020
Sitzungsnummer:	93	Ersteller:	Schulze, Bettina Doll, Johannes

Vormerkung:

Ausgangslage:

Der Vorentwurf für die Grundschule Nordwest wurde am 27.09.2019 im Bausenat vorgestellt und mit Beschluss zur Weiterbearbeitung frei gegeben.

Im Zuge der Haushaltsplanungen des HH 2020 und der daraus folgenden Notwendigkeit Einsparungspotential zu generieren wurde die Planung der Grundschule Nordwest nochmals auf mögliche Einsparungen überprüft.

Es wurden zwei Einsparungsmöglichkeiten detektiert:

- 1) Entfall des separaten Hortgebäudes und Unterbringung des Betreuungsangebotes auf den Flächen des Schulgebäudes in der sogenannten kooperativen Ganztagsbildung – die im Weiteren als „Bildungshaus“ bezeichnet wird.
- 2) Risikominimierung Gründung Schulgebäudes mit signifikanter Reduzierung des Kellers durch Auslagerung der Mensa, Anordnung der Fachateliers im Erdgeschoss und Technikflächen auf dem Dach.

Nach Abschluss der Überarbeitung des Vorentwurfes wird dieser dem Bausenat zur Freigabe vorgelegt.

Entfall Hortgebäude:

Das Schulgebäude wurde bisher optional 5-zügig mit einem Cluster für die offene Ganztagsbetreuung geplant. Der 6 - 7 gruppige Hort (max. 175 Kinder, ca. 950 m² förderfähige Fläche) wurde in einem eigenen Gebäude vorgesehen und soll nun in den Flächen des Schulgebäudes nachgewiesen werden. Aus gemeinsam genutzten Flächen entstehen Synergien die zu den vorgelegten Kosteneinsparungen führen.

Um weitere Planungssicherheit für die Grundschulen zu bekommen, wurde die Projektgruppe Bildung und Region – biregio - Ende 2019 mit der Überprüfung der 2015 festgestellten Schülerzahlen und der daraus folgenden Schulsprengelung beauftragt. Diese Ergebnisse liegen inzwischen vor und wurden am 21.02.2020 im Plenum vorgestellt, mit dem Ergebnis, die Grundschule Nordwest vierzünftig zu planen.

Daraus folgt, dass sowohl das Cluster des 5. Zuges als auch das Cluster für die offene Ganztagesbetreuung für das Gesamtbetreuungsangebot zur Verfügung stehen. Der bisherigen Planung lag eine ab 2025 zu garantierende 100 %ige Betreuungsquote in den 5 zügigen Optionen zu Grunde, die bereinigt eine Betreuungsquote von ca. 85 % (425) aller Schüler bedeutet. Davon sollten 35 % (175) der Schüler im 6-7 gruppigen Hort und 50 % (200) der Schüler in Mittagsbetreuung oder offenem Ganztage betreut werden. Die Reduzierung auf 4 Züge vermindert die Betreuungsquote auf 340 Schüler.

Durch ein Raum- und Betreuungskonzept im Rahmen einer sog. Kombieinrichtung, das im Weiteren kooperative Ganztagsbetreuung im „Bildungshaus“ genannt wird und das in mehreren Städten, federführend in München, zur Sicherung des 100%igen Betreuungsangebotes und zur

Verbesserung der pädagogischen Schulbetreuung entwickelt wurde, wird es möglich die Schul- und Betreuungsflächen im Tagesverlauf gemeinsam zu nutzen und Synergien sowohl auf der Fläche als auch in der Betreuung zu schaffen.

Das grundsätzliche Konzept ist, dass sich die Schüler den ganzen Tag in ihrem „Schulcluster“ aufhalten und Lehrkräfte sowie Betreuer sich im Tagesverlauf auf den Flächen ergänzen bzw. abwechseln. Dazu werden direkt in den Unterrichtsflächen der Cluster zusätzliche Freizeitflächen für die nach-schulische Betreuung ausgewiesen. Diese Flächen werden am Schulvormittag für Gruppenarbeit und Differenzierung genutzt und müssen nicht separat vorgesehen werden. Da die Betreuungsflächen im Verhältnis zu den sonst förderfähigen Flächen wesentlich reduziert werden können, nutzt das Betreuungsteam am Nachmittag im Gegenzug die Klassenzimmer zur Differenzierung, Hausaufgabenbetreuung o.ä. Die Lernzentren dienen beiden Funktionen und werden dadurch wesentlich besser genutzt, eigene Werk- und Mehrzweckräume werden für den Hort nicht mehr benötigt, da die betreuten Schüler die Fachateliers (Musik, Werken, Natur u. Technik, Bibliothek,...) nun auch nachmittags nutzen können. Durch diese Synergieeffekte sind Flächeneinsparungen im Bereich des Hortes möglich. Die Betreuung ausschließlich im Hortkonzept verbessert die pädagogische Betreuung. Zudem kann die Schulkindbetreuungsquote inklusive gebundenem Ganzttag ggf. auf bis zu 100 % erhöht werden.

Für die volle Betreuungsquote wird von 1 - 2 geschlossenen Ganztagszügen (rhythmisierte Betreuung, 80 - 160 Schüler) und dem flexibel buchbaren Hortangebot ausgegangen.

Das inhaltlich, pädagogische Konzept der kooperativen Ganztagesbetreuung im Bildungshaus wird im Plenum am 26.03.2020 für die Grundschulen NW, Ost und Peter und Paul gemeinsam vorgestellt.

Mit dem Entfall des Hortes werden ca. 5.000.000 € brutto eingespart.

Risikominimierung durch signifikante Verkleinerung des Kellers

In der Sitzungsvorlage für die Vorstellung der Entwurfsplanung wurde schon auf kostensteigernde Unsicherheitsfaktoren hingewiesen, die in der Kostenschätzung noch nicht endgültig bewertet werden konnten, da das Bodengutachten erst spät vorlag:

- Die Baugrundverhältnisse sind ungünstig, tragende Schichten werden z.T. erst 2 m unter Bauwerkssohle angetroffen. Die Höhe des mittleren Grundwasserstandes macht Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig.
- Aus der Schadstoffanalytik geht u.a. eine vermutlich geogene Arsenbelastung hervor, die zu erhöhten Kosten für die Entsorgung des Aushubmaterials führen wird und die Wiederverwendung verhindert.
- Die Erdarbeiten bzw. Auffüllungen, die auf dem gesamten Grundstück notwendig werden, sind nur mit angenommenen Aufschlägen in der Kostenschätzung enthalten, da sich die Probebohrungen auf Grund der Auslastung der Bohrfirmen wesentlich verzögert haben. Ebenso sind eventuell notwendige Tiefgründungen nur über Zuschläge berücksichtigt. Die Unsicherheit beträgt hier ca. 1.1 Mio. €.
- Hochwassergebiet HQ_{EXTREM}

Diese Faktoren wurden nun bewertet und führten zu Kostenerhöhungen von ca. 800.000 € brutto und weiteren Risikofaktoren bei der Erstellung der Baugrube und Gründung.

Daher schlagen die Architekten vor, den Keller signifikant zu minimieren und die Nutzungen in das Erdgeschoss oder Dach zu verlagern.

Im Wettbewerb und der folgenden Vorentwurfsplanung waren die Fachateliers und weitere Aufenthaltsräume und natürlich die Technikflächen im „Souterrain“/Keller vorgesehen, um den Flächenverbrauch zu minimieren. Die Fachateliers und weiteren Nutzflächen sollen nun in das Erdgeschoss verlegt werden, die Technik weitestgehend auf das Dach. Dazu ist allerdings die Auslagerung der Mensa als eigenständiger Baukörper notwendig. Vorteile:

- Fachräume im EG, daher direkter in die Schule eingebunden und wesentlich bessere Anbindung an den Schulbetrieb möglich (Beaufsichtigung, Zuordnung zur Pausenhalle, keine zusätzlichen Erschließungsflächen notwendig).

- Alle Zugänge barrierefrei, aufwändige Rampen und Aufzugskonstruktionen zur Versorgung der Mensa und Realisierung der Barrierefreiheit entfallen
- Anlieferung Mensa wesentlich einfacher und direkter vom Parkplatz aus, Anlieferung kreuzt den Schulhof nicht mehr, Sicherheit erhöht
- Mensa als getrennter Baukörper auch für andere, von der Schule getrennte, Aktivitäten nutzbar ohne das Schulhaus öffnen zu müssen (Wirtschaftsschule, Stadteilnutzung...)
- Risikominimierung in der Ausführung (Unvorhergesehenes wie Baugrund, Gründung...)
- Risikominimierung sensibler Bereiche im Keller bei Hochwasser (HQ_{EXTREM})
- Verkürzung der Bauzeit
- Kosteneinsparung von ca. 800.000 € brutto, davon 645 T€ Baugrube u. Gründung (Verbauarbeiten, Wasserhaltung und Sondergebühren für Entwässerung der Baugrube) die in den Kosten noch nicht enthalten waren und 155 T€ Planungskosten.

Da die vorgenannten Kosten wegen der verzögerten Vorlage des Baugrundgutachtens in der Kostenschätzung noch nicht enthalten waren, kommt es zu keiner Reduzierung der Gesamtkosten. Wohl aber zu einer erheblichen Reduzierung des Risikos des Baugrundes. Bezogen auf das Schulgebäude mit Keller kann das separate Mensagebäude kostenneutral errichtet werden. Weiteres Einsparungspotential soll während der Entwurfsplanung gesucht werden.

Kosten:

Die Vorentwurfsplanung Stand 09/2019 sah voraussichtliche Gesamtkosten vor:

- Schule, Hort und Turnhalle	34.6 Mio €
- Außenanlagen der Wirtschaftsschule	2.8 Mio €
- für sonstige Leistungen	0.2 Mio €
Gesamt Vorentwurf ca.	37.6 Mio. €

<u>Zuzgl. Kostenerhöhung durch Bewertung d. Risikofaktoren Gründung</u>	<u>0,8 Mio. €</u>
Somit voraussichtliche Gesamtkosten	38,4 Mio €

Durch die Einsparungen des Hortes und die Reduzierung des Kellervolumens ergeben sich nun voraussichtlichen Gesamtkosten von:

- Schule incl. Mensa und Turnhalle	29.6 Mio €
- Außenanlagen der Wirtschaftsschule	2.8 Mio €
- für sonstige Leistungen	0.2 Mio €
Gesamtkosten nach Einsparung	32,6 Mio €

Die Einsparung beträgt insgesamt 5,8 Mio € brutto.

Weiterhin ist durch die angespannte Situation der Bauwirtschaft bis zur Vergabe aller Leistungen im Jahr 2023 mit einer jährlichen Preissteigerung von ca. 3 - 4 % der Baukosten zu rechnen. Preisindiziert ist daher bis zum Abschluss der Maßnahme 2024 voraussichtlich mit ca. 37 Mio. € zu kalkulieren. Die preisindizierte Einsparung beträgt danach 6,5 Mio. €. Die vorgenannten Gesamtkosten sind auch in der mittelfristigen Haushaltsplanung eingestellt.

Zeitschiene bei optimalem Planungs- und Bauablauf:

Die Fertigstellung der Grundschule Nordwest zum Schuljahresbeginn 2023/2024 kann zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr bestätigt werden, da sich die Entwurfsplanung durch die Suche nach Einsparungsmöglichkeiten inzwischen um 5 Monate verzögert hat. Die Verzögerung ergibt sich aus der Erarbeitung des neuen Betreuungskonzeptes und der Überarbeitung des Erd- und Untergeschosses des Schulgebäudes.

Es ist geplant die Entwurfsplanung bis Ende Juli 2020 fertig zu stellen, um dann im August den Fördererantrag stellen zu können. Dauer der Genehmigungszeit für den vorzeitigen Maßnahmenbeginn und die Ausprägung des Winters 2021/2022 bestimmen dann die Bauzeit.

Ein gesicherter Fertigstellungstermin kann daher erst im Frühjahr 2022 kommuniziert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Mit der geänderten Vorentwurfsplanung, insbesondere dem Entfall des eigenständigen Hortgebäudes und Auslagerung der Mensa in einen eigenständigen Baukörper, besteht Einverständnis.
3. Vorbehaltlich des positiven Beschlusses des Plenums zum pädagogischen Konzept zur Kombieinrichtung (kooperative Ganztagsbildung) wird der planerischen und baulichen Umsetzung des Bildungshauskonzeptes mit den benannten Synergieeffekten zwischen Schul- und Hortbetrieb zugestimmt.

Anlagen:

Anlage 1 – Pläne

Anlage 2 – Erläuterungsbericht mit Kostenschätzung