



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. **084/2020/2**

Produktbereich/Betriebszweig:
10 Bauen und Wohnen
Datum:
20.04.2021

Tagesordnungspunkt:

Teilneubau der Grundschule in Darup
hier: Vorstellung des in der AG zum Teilneubau der Grundschule Darup abgestimmten Entwurfs einschließlich Kostenberechnung und Beschluss über das weitere Vorgehen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planen und Bauen empfiehlt dem Rat der Gemeinde Nottuln auf Grundlage des Votums der AG für die weitere Planung den Entwurf in Variante 2 zur Genehmigungsreife zu führen. Die Verwaltung wird beauftragt, schnellstmöglich den Bauantrag für Variante 2 zu stellen. Die Verwaltung erstattet zum Fortgang in der Sache Bericht und veranlasst mit Vorliegen der Baugenehmigung schnellstmöglich die notwendigen Ausschreibungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die von der AG bevorzugte Entwurfsvariante 2 beläuft sich die Kostenberechnung nach DIN 276 auf 2.443.00,00 € brutto.

Ausdrücklich noch nicht berücksichtigt sind in dieser Berechnung die Kosten für das Inventar. Außenanlagen finden in der Berechnung nur insoweit Berücksichtigung, als dass ein barrierefreier Zugang zum Gebäude gewährleistet ist. Die Kosten der Schulhofgestaltung, die selbst noch nicht detailliert geplant ist, aber auch nicht zwingend neu geplant werden muss, sind insoweit noch nicht Bestandteil der o.g. Kostenberechnung.

Noch nicht abschließend ermittelt sind zudem die Kosten für

- Baumaterialien im Detail,
- die Gründung, da das Bodengutachten mit der entsprechenden Gründungsempfehlung im Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht vorlag. Hier sind im Rahmen der Kostenberechnung Annahmen getroffen worden. In der Ausschusssitzung am 20.04.2021 erfolgen dann auf Grundlage des Gutachtens genauere Aussagen zu Statik und Baukonstruktion,
- die brandschutztechnische Ertüchtigung der Kellerdecke,
- die Schließung der Erdgeschossdecke im Altbautrakt, die nach Verlegung der Kabel für die elektrische Lautsprecheranlage (ELA-Anlage), die zu Alarmierungszwecken in Gefahrensituationen erforderlich ist, noch „offen“ ist,
- die Herstellung der Notausgänge im Altbautrakt,
- die Gestaltung der Übergangsbereiche zwischen Altbau- und Neubautrakt.

...

Vorlage Nr. 084/2020/2

Vor dem Hintergrund der konsequent zu beobachtenden Baukostensteigerungen ist zudem zu beachten, dass mit steigenden Baukosten (KG 300 und 400) auch die Honorare der Architekten, TGA-Ingenieure und Statiker ggf. angepasst werden müssen.

Den Ausgaben stehen Einnahmen aus Zahlungen der Versicherung in Höhe von etwa 950.000,00 € gegenüber, von denen zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage bereits ca. 375.000,00 € gebunden sind.

Die Gemeinde Nottuln beabsichtigt, für die Baumaßnahme, wenn möglich, Fördermittel zu beantragen. Hier ist u.a. an die zum 01.07.2021 ins Leben gerufene Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude zu denken.

Mit dem Ziel einer Baukostenreduktion werden zwischenzeitlich zudem

- die Notwendigkeit des zweiten Treppenhauses ebenso wie die Möglichkeit einer außenliegenden Treppe erneut geprüft,
- Baukonstruktion und Materialwahl diskutiert und
- die Zahl der bodentiefen Fenster überdacht.

Klimatische Auswirkungen:

Zur Berücksichtigung klimarelevanter Aspekte am Bau führen das Architekturbüro und die beauftragten TGA-Ingenieure im Rahmen des mündlichen Vortrags in der Sitzung aus.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss Planen und Bauen	20.04.2021	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Haupt- und Finanzausschuss	04.05.2021	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Dr. Thönnies

Sachverhalt:

Am 08.09.2020 hat der Rat der Gemeinde als Reaktion auf das Brandereignis an der Sebastianschule in Darup vom 23.05.2020 beraten und beschlossen, wie VL 084/2020 und der dazugehörigen Niederschrift zu entnehmen ist.

Insbesondere bestand Einigkeit darüber, dass zur Begleitung des Planungsprozesses für den Teilneubau der Grundschule in Darup eine Arbeitsgruppe gegründet werden sollte, zu der jede Fraktion einen Vertreter entsendet, der den politischen Willen seiner Fraktion in die Arbeitsgruppe trägt und zugleich seine Fraktion über die Planungsstände, die in der Arbeitsgruppe besprochen werden, informiert. Zusätzlich sollte die Planungsgruppe aus einem Vertreter des Lehrerkollegiums der Sebastianschule sowie aus Mitarbeitern der Schul- und Bauverwaltung unter Vorsitz der Bürgermeisterin bzw. des Bürgermeisters bestehen; ergänzend wird die Arbeitsgruppe, die bereits im Oktober ihre Arbeit aufgenommen hat, nunmehr auch von einem Vertreter der Elternschaft und einem Vertreter des Fördervereins unterstützt.

Inzwischen hat die Verwaltung nach Abstimmung des Auftragsrahmens in einer ersten AG-Sitzung vom 08.10.2020 die notwendigen Planungsleistungen ausgeschrieben und vergeben. Das beauftragte Architekturbüro, das im Planungs- und Bauprozess die Federführung übernimmt, hat unmittelbar nach Vertragsschluss die Arbeit aufgenommen. In der Folge konnten in vielen Planungsbesprechungen – zwei davon auch im Kreise der AG – inzwischen mehrere Entwürfe für einen Teilneubau des Schulgebäudes erörtert und diskutiert werden (siehe Anlagen 1-5).

Im Wesentlichen sind dabei auf Grundlage eines abgestimmten Raumprogramms fünf Gebäudeentwürfe mit jeweils ähnlichen Grundrissen zur Unterbringung aller notwendigen Räumlichkeiten erarbeitet worden, die in jeweils zwei Kubaturen gewissermaßen modular funktionieren. Weil das zur Unterbringung aller geforderten Räumlichkeiten nach aktuellen baulichen Standards notwendig ist, geht die Grundfläche des neuen Baukörpers dabei in allen Varianten über die Grundfläche des Bestandskellergeschosses hinaus. In der Grundfläche – und in der Folge auch im Volumen – wird der Neubaukörper dadurch in verträglichem Maße größer als das zerstörte Schulgebäude zuvor.

Die Varianten lassen sich im Hinblick auf die maßgeblichen Unterscheidungsmerkmale wie folgt knapp zusammenstellen:

Variante 1: Grundriss mit zwei Lufträumen und Satteldach

Variante 2: Grundriss mit einem Luftraum und Satteldach

Variante 3: Grundriss mit einem Luftraum und Flachdach

Dabei hat sich schon in der 1. Planungsbesprechung in der AG am 04.03.2021 rasch herauskristallisiert, dass bei allen Beteiligten die Entwurfsvariante 2 auf großen Anklang stößt. In der Folge wurde die Variante 2 bereits mit dem beauftragten Fachingenieur für Brandschutz, dem Kreis Coesfeld als Untere Bauaufsichtsbehörde und der ebenfalls beim Kreis Coesfeld verorteten Brandschutzdienststelle mit dem Ergebnis vorbesprochen, dass der Entwurf in Variante 2 grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Variante 3, die im Grundriss der Variante 2 entspricht, dabei aber städtebaulich und architektonisch weniger überzeugt, ist nach den ersten Aussagen der Unteren Bauaufsichtsbehörde hingegen nicht ohne Weiteres genehmigungsfähig, da es ihr an der Einfügungsfähigkeit i.S.v. § 34 BauGB mangelt.

Variante 1, die weniger nutzbare Fläche als Variante 2 verspricht, schied sodann ebenfalls aus der weiteren Betrachtung aus.

Deutlich konnte in der Vorabstimmung insgesamt auch herausgearbeitet werden, dass der Einbau eines Luftraums insbesondere aus Sicht des Brandschutzes einige genehmigungstechnische und auch baukostenrelevante Fragen aufwirft.

Vorlage Nr. 084/2020/2

Deswegen sind nach dem AG-Termin am 04.03.2021 und nach ersten Besprechungen mit der Genehmigungsbehörde insbesondere auch zur brandschutztechnischen Optimierung die

Variante 4: Grundriss ohne Luftraum und Satteldach und die

Variante 4a: Grundriss ohne Luftraum und Satteldach mit schmalerem Gebäudekörper

als Abwandlung und Weiterentwicklung der bisherigen Variante 2 erarbeitet worden.

Variante 4 generiert dabei durch den Verzicht auf den Luftraum gegenüber Variante 2 mehr nutzbare Fläche (ca. + 40m², nutzbar als Warte-, Arbeits- und Kommunikationsbereich vor den Verwaltungsräumen im 1. OG). Variante 4a hingegen verzichtet wie Variante 4 auf den Luftraum und verschmälert zudem das Gebäude (ca. -100m², die zuvor als Warte-, Arbeits- und Kommunikationsbereich vor den Verwaltungsräumen im 1. OG angedacht waren).

Unter Bezugnahme auf die Kostenberechnung dürfte diese Gebäudeverschmälerung zu Einsparungen von etwa 200.000,00 € führen.

Darauf aufbauend hat dann auch das im Bereich der TGA beauftragte Ingenieurbüro seine Arbeit aufgenommen und den Entwurf insbesondere versorgungstechnisch und aus dem Blickwinkel der Energietechnik und Nachhaltigkeit, auf die der Rat in seinem Beschluss vom 08.09.2020 besonderen Wert gelegt hatte, betrachtet. Dazu liegt inzwischen ein Energiekonzept vor, das sowohl in Variante 2 als auch in Variante 4 funktioniert (siehe Anlage 6).

In der 2. Planungsbesprechung in der AG-Sitzung vom 01.04.2021, in der die überarbeiteten Entwürfe erneut vorgestellt und umfangreich diskutiert worden sind, wurde die baulich verschmälerte Variante 4a rasch verworfen. Insbesondere – so die überwiegende Auffassung der AG-Teilnehmer – fehlt es ihr an einer angemessenen Flurbreite und Raumwirkung im Innern des Gebäudes. Deutlich wurde dabei herausgestellt, dass Schule heute nicht nur als Lernort, sondern gerade in Zeiten des Ganztagsbetriebs stärker auch Aufenthaltsort ist, was gegen eine verkleinerte Dimensionierung der Flurbereiche spricht, die eben auch als Pausenhalle und Warte-, Arbeits- sowie Kommunikationsbereich dienen sollen.

Insoweit konzentrierte sich die Diskussion dann erneut auf Variante 2 und 4. Dabei arbeitete die AG heraus, dass gerade das größere Flächenangebot der Variante 4 und die geringeren Unterhaltskosten für den Verzicht auf den Luftraum sprechen. Zugleich wurde aber auch kritisch angemerkt, dass die tatsächlich neu gewonnenen Flächen im 1. OG, die als Warte-, Arbeits- und Kommunikationsbereich vor den Verwaltungsräumen genutzt werden können, tatsächlich für den Moment im Schulbetrieb nicht gebraucht werden. Auch der Einwurf, dass diese Flächen perspektivisch nutzbar blieben, änderte im weiteren Verlauf der AG-Sitzung nichts an der deutlichen Aussprache für die Realisierung der Variante 2. Diese wurde insgesamt wegen ihrer städtebaulichen und architektonischen Qualität, wegen ihres kindgerechten Verständnisses von Schule als Ort nicht nur des Lernens und wegen ihrer Verknüpfung von Güte und Funktionalität mehrheitlich bevorzugt. Insbesondere der Luftraum, der das maßstabbildende Entwurfselement der Variante 2 markiert, wurde dabei als gleichermaßen architektonisch wie auch funktional überzeugend aufgenommen. Letztes insbesondere auch deshalb, weil der Luftraum die Kommunikation über drei Ebenen (Pausenhalle im EG, Lehrerzimmer und Verwaltungsräume im 1. OG und Schulhof) sowohl sprachlich als auch visuell ermöglicht.

Da der umbaute Raum im Vergleich der Varianten 2 und 4 unverändert bleibt und auch sonst kaum maßgebliche bauliche oder konstruktive Unterschiede bestehen, ist bei beiden Varianten mit einer sehr ähnlichen Kostenbelastung zu rechnen (siehe dazu unter finanzielle Auswirkungen).

Zu diesem Prozess und der Genese der Varianten 1-4a, zu ihren Gemeinsamkeiten und Unterschieden sowie ihren Vor- und Nachteilen, den zu erwartenden Kosten (insbesondere Kostengruppen 300 und 400) und zu einem Zeitplan wird das Architekturbüro nunmehr

Vorlage Nr. 084/2020/2

gemeinsam mit der Verwaltung in der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen zusammenfassend ausführen. Erläuterungen zum Energiekonzept werden zudem vom Büro für TGA vorgetragen.

Empfehlung der AG an den Rat der Gemeinde Nottuln i.S.d. Beschlusses des Rats vom 08.09.2020:

Im Sinne des vom Rat der Gemeinde Nottuln geforderten „geeinten“ Entwurfs schlägt die AG die Entwurfsvariante 2 zur weiteren Bearbeitung vor.

Hinweis:

In der Sitzung des Rats vom 08.09.2020 war Gegenstand der Beratung zu VL 084/2020/1, dass

„in derselben Sitzung, in der die Entwürfe dann erstmalig den Gremien vorgestellt werden, bereits auf Grundlage der Vorarbeit in der Arbeitsgruppe der Beschluss einer Vorzugsvariante [erfolgt], die dann vom Planungsbüro zur Genehmigungsreife geführt wird. Die genehmigungsreifen Unterlagen werden vom Rat der Gemeinde Nottuln nach Vorberatung in der Arbeitsgruppe und im zuständigen Ausschuss beschlossen.“

Wegen der bislang überaus konstruktiven und reibungslosen Arbeit in der AG, für die die Verwaltung ausdrücklich dankt, und in Anbetracht des engen Zeitrahmens wird zur Beschleunigung des weiteren Planungs- und Bauprozesses vorgeschlagen, die zur Genehmigungsreife geführten Bauantragsunterlagen nicht erneut in den politischen Gremien beraten zu lassen. Nach hiesiger Auffassung ist der Detaillierungsgrad der in der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 20.04.2021 vorgestellten Entwürfe in der Tiefe der LPH 3 für eine Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen bereits ausreichend.

Auch ist zu beraten, ob mit Vorliegen der Baugenehmigung ein gesonderter Baubeschluss gefasst werden soll, der die Verwaltung insbesondere ermächtigt, die notwendigen Ausschreibungen zu veröffentlichen und den Bauprozess abzuwickeln. Da es nicht unwahrscheinlich ist, dass der zu erwartende Genehmigungsbescheid in der sitzungsfreien Zeit eingeht, sodass eine entsprechende Baubeschlussfassung erst wieder am 14.09.2021 möglich werden dürfte, rät die Verwaltung den Gremien dazu, in der Beschlussfassung bereits jetzt den Weg für zügige Ausschreibungen nach Erteilung der Baugenehmigung zu eröffnen.

Weiteres Vorgehen:

Nach Empfehlung einer Vorzugsvariante des Ausschusses für Planen und Bauen an den Rat der Gemeinde Nottuln, arbeitet das Architekturbüro in Zusammenarbeit mit den beteiligten Fachplanern die Entwurfsplanung zur Genehmigungsplanung aus. Parallel werden auch die Kosten weiter differenziert. In der Sitzung des Rats am 04.05.2021 erfolgt auf Grundlage der weiter gereiften Planung sodann der Beschluss, den Bauantrag einzureichen.

Anlagen:

- Anlage 1: Variante 1, Grundriss mit zwei Lufträumen und Satteldach
- Anlage 2: Variante 2, Grundriss mit einem Luftraum und Satteldach
- Anlage 3: Variante 3, Grundriss mit einem Luftraum und Flachdach
- Anlage 4: Variante 4, Grundriss ohne Luftraum und Satteldach

Vorlage Nr. 084/2020/2

Anlage 5: Variante 4a, Grundriss ohne Luftraum und Satteldach mit schmalere
Gebäudekörper
Anlage 6: Energiekonzept

Verfasst:
gez. Sonntag

Fachbereichsleitung:
gez. Sonntag