



öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

### Betrifft:

Beschlussvorlage zur Herbeiführung eines Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses für das Projekt „Ersatzneubau der Gemeinschaftsgrundschule Vennhauser Allee 160-162,“

### Fachbereich:

40 - Amt für Schule und Bildung

### Dezernentin / Dezernent:

Stadtdirektor Burkhard Hintzsche

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 8	02.03.2023	Anhörung
Schulausschuss	14.03.2023	Vorberatung
Bauausschuss	21.03.2023	Vorberatung
Sportausschuss	22.03.2023	Anhörung
Haupt- und Finanzausschuss	27.03.2023	Vorberatung
Rat	20.04.2023	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschließt:

1. die Ausführung und Finanzierung des Projektes "Ersatzneubau der Gemeinschaftsgrundschule Vennhauser Allee" an der Vennhauser Allee 160-162 mit einer Gesamtsumme von 24.830.000 (brutto) inkl. Ausstattung und Inventar und stimmt der Abwicklung durch die Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH (IPM) zu
2. die Bildung eines Teilstandortes der Primarstufe der Alfred-Herrhausen-Förderschule, Carl-Friedrich-Goerdeler-Str. 21, 40595 Düsseldorf, Schul-Nr. 151919, auf dem Grundstück der GGS Vennhauser Allee, Vennhauser Allee 160-162, nach Fertigstellung des Ersatzneubaus zum Schuljahr 2025/26.

## **Beschlusslage:**

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 (s. Ö-Vorlage 40/73/2018-1) beschlossen den Schulstandort der Gemeinschaftshauptschule Bernburger Straße zum Schulstandort Vennhauser Allee 167 zu verlagern. Gleichzeitig sollte hierbei der Raumbedarf, der ebenfalls am Standort Vennhauser Allee 167 befindlichen Dependance der Alfred-Herrhausen-Förderschulen berücksichtigt werden. In Abstimmung mit dem Amt für Schule und Bildung findet die Berücksichtigung der Unterbringung der Primarstufe der Alfred-Herrhausen-Förderschule in der Grundschule an der Vennhauser Allee 160-162 statt.

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat in seiner Sitzung am 19.09.2019 (s. Ö-Vorlage SCHUA/015/2019) beschlossen, an der Gemeinschaftsgrundschule Vennhauser Allee 160-162 schulorganisatorische beziehungsweise bauliche Möglichkeiten zur Erweiterung der Grundschule um den Ausbau der offenen Ganztagschule zu prüfen. In der Ratssitzung am 16.09.2021 (s. Ö-Vorlage SCHUA/002/2021) wurde ergänzend beschlossen, dass die IPM mit der Maßnahme beauftragt wird.

Weitergehend hat der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf in seiner Sitzung am 16.12.2021 (s. Ö-Vorlage SCHUA/132/2021) den Bedarf für den Ersatzneubau der zweizügigen Gemeinschaftsgrundschule Vennhauser Allee für den Ganztagsbetrieb inkl. neuer Einfeld-Sporthalle sowie den Bedarf für die Primarstufe der Dependance der Alfred-Herrhausen-Schule an der Vennhauser Allee 160-162 beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Planung für den Neubau der Einrichtung aufzunehmen und den Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss vorzubereiten. Die Maßnahme wird durch die Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH (IPM) abgewickelt.

## **Sachdarstellung:**

**Gesamtkosten der Maßnahme **24.830.000 EUR****

Kosten der Errichtung / IPM 23.810.000 EUR

Kosten der Landeshauptstadt Düsseldorf (Ausstattung und Inventar):

konsumtive Kosten 680.511 EUR

+ investive Kosten 339.489 EUR

= Gesamtkosten 1.020.000 EUR

Jährliche Nettofolgekosten 1.438.196 EUR

einmalige Abschreibung 734.150 EUR

Refinanzierung aus Umsatzsteuerüberhang 326.714 EUR

Zuschuss „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ 1.096.750 EUR

## **Ausgangssituation**

Die GGS Vennhauser Allee 160-162 wird von 202 Schüler\*Innen besucht. Die Zweizügigkeit von 240 Schüler\*Innen der Schule soll weiterhin bestehen bleiben, da an diesem Standort kein Zulauf von Schülern prognostiziert ist. Zusätzlich sollen an dieser Grundschule 4 Räume für die Primarstufe der Förderschule geschaffen werden. Weiterhin verfügt die Schule über eine Einfeld-Sporthalle, die aufgrund der Erweiterung der Sporthalle am gegenüberliegenden Standort als ausreichend beziffert wird.

Im Rahmen der Vorplanung zur Maßnahme Vennhauser Allee 167 wurde auch das Grundstück der benachbarten Grundschule, Vennhauser Allee 160-162, betrachtet. Es wurde zwischen den Schulleitungen der Grundschule und der Alfred-Herrhausen-Schule unter Koordination des Amtes für Schule und Bildung die Einigung erzielt, die benötigte Fläche zur Unterbringung der Primarstufe der Förderschule auf dem Grundstück der Grundschule zu realisieren, u.a. um pädagogische Synergien zu nutzen. Im November 2019 erhielt die IPM den Auftrag der erweiterten Planungsaufgabe zur Umsetzung der Maßnahme an der Vennhauser Allee 160-162.

Der vorhandene Schulkomplex an der Vennhauser Allee 160-162 besteht aus mehreren freistehenden Gebäuden, davon zwei Klassentrakte und ein Verwaltungsbereich. Darüber hinaus befinden sich auf dem Grundstück zwei weitere Gebäude, welche zum einen eine Einfeld-Sporthalle und zum anderen einen Toilettentrakt beherbergen. Die unbebaute Fläche des Grundstücks wird als Pausenhof mit Grünflächen und auch, an der Grenze zur Vennhauser Allee im westlichen Teil, als Lehrerparkplatz genutzt.

Im Verlauf der Vorplanungen für die Erweiterung wurde die Aufgabenstellung um die Sanierung der Dachflächen, der Fassaden im Klassentrakt und Turnhallenbereich und ebenso die Sanierung des Sanitärbereiches in der Turnhalle, wie auch die Überarbeitung der Schulhofflächen erweitert. Aufgrund der geplanten Eingriffe in den Bestand wurde die vorhandene Struktur auf Umsetzung und die Bausubstanz auf Schadstoffe untersucht. Durch die Untersuchungsergebnisse ist das bisherige Konzept der Sanierung und Erweiterung unter wirtschaftlichen Aspekten nicht zu empfehlen.

Der schulorganisatorische Beschluss zur Bildung eines Teilstandortes der Alfred-Herrhausen-Schule an der Vennhauser Allee 160-162 soll gemäß dem Genehmigungsverfahren der Bezirksregierung Düsseldorf im Rahmen des Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses eingeholt werden.

## **Bedarfskonkretisierung**

Neubau einer 2-zügigen Grundschule für ca. 240 Schüler sowie den Bedarf der Primarstufe der Alfred-Herrhausen-Schule inklusive einer Mensa und einer einfach-Sporthalle.

Der dem Bedarfsbeschluss (SCHUA/132/2021) vom 16.12.2021 zu Grunde gelegte Bedarf wurde im Zuge der Entwurfsplanung mit allen Planungsbeteiligten wie folgt konkretisiert:

Neubau Schulnutzung	4.159,64 m <sup>2</sup> BGF
Neubau Sporthalle	863,36 m <sup>2</sup> BGF
<b>Summe</b>	<b>5.023,00 m<sup>2</sup> BGF</b>

## **Darstellung der Maßnahme**

### **Grundlagen**

Die bestehende Städtische Gemeinschaftsgrundschule an der Vennhauser Allee 160-162 wurde in den Jahren 1972/1973 als Stahlskelettbau errichtet. Das damals auf dem 10.866m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtete Ensemble besteht aus fünf Gebäuden: zwei zweigeschossige Schultrakte, einer Turnhalle und zwei eingeschossige Baukörper für die Verwaltung/Lehrerräume und einem Hausmeisterbungalow. Ausführliche Bestandsuntersuchungen und verschiedene Planungsansätze für eine Sanierung der Bestandsgebäude haben ergeben, dass eine Sanierung an diesem Standort nicht wirtschaftlich zu verfolgen ist. Der Rückbau der Bestandsgebäude wird in zwei Schritten erfolgen.

Die Planung sieht zunächst einen Abriss der vorhandenen Turnhalle vor. Das Grundstück wird für den Baubetrieb hälftig abgetrennt. Auf der freien Fläche wird der Neubau samt Turnhalle errichtet. Der Unterricht in den Klassenräumen der mehrgeschossigen Bestandsbaukörper wird während der Neubaumaßnahme fortgesetzt. Interimsmaßnahmen sind nicht erforderlich. In einem letzten Schritt kann das Bestandsgebäude nach erfolgtem Umzug in den Neubau vollständig abgerissen und die Freiflächen fertiggestellt werden.

### **Erschließung des Grundstücks**

Das Grundstück wird über die bestehende Infrastruktur der Vennhauser Allee erschlossen. Die Zufahrten werden ebenfalls über die vorgenannte Straße realisiert. Im Bereich südlich des Neubaus wird ein Parkplatz gem. Stellplatzverordnung angelegt. Die bestehende Feuerwehrezufahrt bleibt wie vorhanden erhalten.

### **Städtebauliche Zusammenhänge**

Der Neubau wird teilweise dreigeschossig konzipiert und bildet eine klare kubische U-Form ab. Den Auftakt an der Vennhauser Allee bildet die Einfeldturnhalle mit ihren Nebenräumen und geht in den dreigeschossigen Schultrakt über.

In direkter Nähe zum Neubau werden auf eigenem Grundstück 18 PKW-Stellplätze angeboten. Sie sind alle über die Vennhauser Allee erschlossen. Zudem sind 80 überdachte Fahrradstellplätze auf dem Grundstück vorgesehen.

### **Konzept und Funktionszusammenhänge**

Der zentrale Hauptzugang befindet sich auf der westlichen Gebäudeseite und wird über den Schulhof erschlossen. Hieran schließen direkt die Gemeinschaftsbereiche wie Foyer, Differenzierungsräume und Mensa, sowie die Verwaltung an. Im EG finden weitere Nutzungen wie Lager- und Nebenräume, Küche Platz. Zwei weitere Fluchttreppenhäuser dienen der internen Erschließung. Die im Haupteingang/Foyer angegliederte Treppe erhält zudem einen Aufzug (Kabinengröße 1.10m x 1,40m), der alle Etagen des Gebäudes andient. Sämtliche Räume des Gebäudes sind damit barrierefrei erschlossen.

Die allgemeinen Unterrichtsbereiche sowie die Fachräume für die insgesamt 240 SuS liegen in den Obergeschossen. Sie sind mit Ausnahme einiger Fachräume als Cluster organisiert, in dem sich je vier Klassenräume, eine gemeinsame offene Lernzone und der OGS-Bereich befinden. Die Küche im Erdgeschoss ist nach dem Cook & Chill Prinzip für ca. 80 Essen / Schicht ausgelegt. Die Anlieferung erfolgt direkt über einen separaten Zugang an der Ostseite.

Die im Süden angeordneten Stellplätze für PKW und Fahrräder stehen der Schul- und Sporthallennutzung gleichermaßen zur Verfügung. Die Sporthalle steht auch außerschulischen Nutzungen (Sportvereine) zur Verfügung.

Der neu gestaltete Außenbereich besticht durch seine Vielseitigkeit beim spielerischen Lernen in Kombination mit einer Durchgrünung des Raumes. Dabei wird besonders darauf geachtet, den Anteil von Grünflächen im Verhältnis zur versiegelten Fläche möglichst groß zu halten. Es ergeben sich interessante, kreative und unterschiedliche Funktion- und Nutzungsbereiche sowie individuelle Spielräume. Es entsteht ein großzügiger, gesamtheitlich konzeptionierter „grüner Schulhof“ mit differenzierten Teilräumen, sodass zwar eine gemeinschaftliche, altersübergreifende Nutzung ermöglicht wird, aber unterschiedliche Klassen oder Altersgruppen ihre (Frei)räume finden und annehmen können. Mit einfachen Mitteln wird der „Grüne Schulhof“ aufgewertet und Bestandteile gestalterisch optimiert. Im Außenbereich werden ausreichend Aufenthaltsmöglichkeiten mit fest installierten Sitz- oder Liegemöglichkeiten in Form von Betonsitzbänken mit Holzauflege angeboten.

## **Ökologisches Konzept und Klimaschutz**

Bereits in der frühen Planungsphase wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Eine DGNB-Zertifizierung (Mindeststandard GOLD) wird angestrebt
- Die gesamte erforderliche Wärmeenergie für die Heizungs- und Brauchwasserversorgung wird regenerativ erzeugt, vorrangig durch den von der Photovoltaikanlage erzeugten regenerativen Strom mit 124 kWp und der Umweltwärme (Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage).
- Die Lüftungsanlage wird mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.
- Die Beleuchtung wird ausnahmslos mit LED-Technik und Präsenzmeldern realisiert. Klassen, Büros und Fachräume erhalten zudem eine tageslichtabhängige Beleuchtungsregelung.
- Die Planung sieht einen weitgehenden Verzicht auf organische Dämmung (Polystyrol etc.) zu Gunsten mineralischer Dämmmaterialien in Wand und Dach vor.
- Sämtliche Dachflächen – außer in Bereichen der Technikaufbauten – werden extensiv begrünt. Auf der Dachfläche zwischen Turnhalle und Schulgebäude entsteht ein Biodiversitätsdach.
- Auf dem Gelände werden die bestehenden Gehölze durch die Einfassung in Grünflächen integriert. Ein möglichst niedriger Versiegelungsgrad sorgt für ein angenehmes Mikroklima und reduziert den Hitzeinseleffekt.
- Für die Realisierung des Schulgebäudes werden 13 satzungsgeschützte Bäume im Bereich des Baufeldes gefällt. Diese werden durch Neupflanzungen auf dem Grundstück kompensiert.
- Eine gezielte, insektenfreundliche Anpflanzung verschiedenster Gehölze und vielfältiger Pflanzenarten stärkt die Artenvielfalt. Auf invasive Pflanzenarten wird verzichtet.
- Als Kompensation des Wegfalls von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Fledermäuse und Vögel an den Bestandsbäumen werden auf dem Grundstück Nistkästen angebracht.
- Eine Vorrichtung für die Nachrüstung von Ladestationen für E-Bikes und E-Autos ist vorgesehen.

## **Barrierefreiheit**

Der Neubau wird vollständig barrierefrei gestaltet. Das Eingangsfoyer und sämtliche Zugänge, sind schwellenfrei zugänglich und über Taktile Leitsteine zu erreichen. Das Sekretariat ist über ein taktiles Leitsystem von der Grundstücksgrenze aus über das Foyer auffindbar.

Auf der Parkplatzanlage befindet sich 1 Behinderten-PKW-Stellplätze.

Im Neubau ist ein barrierefreier Aufzug vorgesehen, mit dem alle Ebenen barrierefrei erreicht werden. Alle Ein- und Ausgänge sind barrierefrei ausgebildet. Alle Bewegungsflächen sind ausreichend bemessen und die Bodenbeläge der Verkehrsflächen entsprechen den normativen Vorgaben für eine Nutzung durch Rollstühle, Rollatoren und Gehhilfen. Alle notwendigen Durchgangsbreiten, Bewegungsflächen, sowie die seitliche Anfahrbarkeit der Türen für Rollstuhlnutzer werden erfüllt. Alle Raumzugänge werden durch eine kontrastreiche Gestaltung deutlich markiert. Schalter, Steckdosen etc. werden kontrastreich zu den Wandflächen ausgeführt.

Ein taktiler Leitsystem, bestehend aus Aufmerksamkeitsfeldern und einem Bodenleitsystem aus Noppenplatten (30 x 30 cm), führt von der Vennhauser Allee zum Haupteingang des Schulgebäudes. Der gesamte Schulhof ist barrierefrei gestaltet und enthält keinerlei Stufen und Rampenanlagen. Auf dem Gelände ist kein Gefälle >3 % vorhanden.

Der Runder Tisch Bauen hat in seiner Sitzung vom 19. September 2022 der behindertengerechten Planung ohne weitere Anmerkungen zugestimmt.

## **Technik**

Die gesamte erforderlichen Wärmeenergie für die Heizungs- und Brauchwasserversorgung wird regenerativ erzeugt, vorrangig durch den von der Photovoltaikanlage erzeugten regenerativen Strom und der Umweltwärme. Ein Einsatz von fossilen Energieträgern erfolgt nicht.

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Versorgerstromnetz und anteilig durch die auf dem Hauptdach befindliche Photovoltaikanlage.

Alle Klassenräume, die Mensa und Küche, sowie Bereiche der Verwaltung, werden mechanisch belüftet. Die Versorgung erfolgt durch mehrere Anlagen, die auf dem Dach platziert werden. Alle Anlagen verfügen über eine Wärmerückgewinnungstechnik.

## **Auswirkungen auf den Stellenplan und das Personalkostenbudget**

Durch die geplanten Baumaßnahmen entstehen keine zusätzlichen Personalkosten.

## **Gesamtkosten und Refinanzierung**

Auf Grundlage der bereitgestellten Bedarfsmeldung wurde eine Entwurfsplanung entwickelt und eine Kostenberechnung erarbeitet, welche die erforderlichen Baumaßnahmen abbildet. Die dieser Vorlage zugrundeliegende Kostenberechnung beinhaltet auch die Kosten für Ausstattung und Inventar und stellt somit einen gesamtheitlichen Kostenüberblick dar, der mit 24.830.000 EUR abschließt.

Der Bedarfsbeschluss (SCHUA/132/2021) vom 16.12.2021 benennt für dieses Projekt einen Kostenansatz in Höhe von 18.280.000 €.

Die Kostenabweichung in Höhe von 6,55 Mio.€ vom Kostenrahmen zur Kostenberechnung entspricht ca. 36% und setzt sich im Wesentlichen aus der notwendigen Anpassung der Baukostenentwicklung (KGR 900) sowie der Fortschreibung und Detaillierung der Planung unter Berücksichtigung der gültigen Baupreise zum Zeitpunkt der Kostenberechnung zusammen.

<b>KG</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Kostenberechnung</b>
100	Grundstück	0 EUR
200	Vorbereitende Maßnahmen	1.134.216 EUR
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	9.041.406 EUR
400	Bauwerk - Technische Anlagen	3.132.356 EUR
500	Außenanlagen und Freiflächen	1.195.157 EUR
600	Ausstattung Küche	184.991 EUR
Zwischensumme (KG 100 – 600):		14.688.127 EUR
700	Baunebenkosten	4.393.712 EUR
800	Finanzierung (bis AuF)	76.899 EUR
900	Baukostensteigerung (22,39%)	3.288.672 EUR
Zwischensumme (KG 100 – 900):		22.447.411 EUR
1000	Sonstige Kosten (IPM)	1.362.589 EUR
<b>Gesamtkosten (ohne Ausstattung und Inventar)</b>		<b>23.810.000 EUR</b>
2000	Ausstattung und Inventar	1.020.000 EUR
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>		<b>24.830.000 EUR</b>

In den Gesamtkosten sind 22,39% erwartete Preissteigerung eingerechnet. Die Baupreissteigerung orientiert sich an den Baupreisindizes (BPI) für Neubau von Nichtwohngebäuden des Statistischen Bundesamtes und wurde bis Mitte der Bauzeit berechnet.

	konsumtiv (EUR)		investiv (EUR)	
	netto	brutto	netto	brutto
Baukosten	0	0	12.342.964	14.688.127
Baunebenkosten (Ing.-Leistungen etc.)	0	0	3.692.195	4.393.712
Finanzierung (bis AuF)	0	0	64.621	76.899
Baukostensteigerung	0	0	2.763.590	3.288.672
Sonstige Kosten (IPM)	0	0	1.145.033	1.362.589
Inventar	571.858	680.511	285.285	339.489
<b>Gesamtkosten</b>	<b>571.858</b>	<b>680.511</b>	<b>20.293.689</b>	<b>24.149.489</b>

Aus Sicht der IPM Düsseldorf GmbH bildet die erarbeitete Entwurfsplanung die wirtschaftlichste Lösung zur Deckung des nutzerseitig gestellten Bedarfs ab.

### **Finanzierung:**

Hinsichtlich der zu finanzierenden Gesamtsumme i.H. von 24.830.000 EURO (brutto) inkl. Ausstattung und Inventar in Höhe von 1.020.000 EURO (brutto) schlägt die IPM Düsseldorf GmbH die Finanzierung über den Haushalt der Landeshauptstadt Düsseldorf vor.

Für die Finanzierung der Maßnahme ist die Aufnahme externer Investitions- und/oder Liquiditätskredite mit entsprechenden Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt erforderlich.

Die Refinanzierung aus der Umsatzsteuererstattung beträgt 326.713,62 EURO.

Der Aufwand aus dem Abgang der rückzubauenden Gebäude in Höhe des Restbuchwertes von 734.150 EUR wird mit der allgemeinen Rücklage verrechnet und erhöht nicht die Herstellungssumme der Gebäude oder die Summe des Inventars.

Für die Baumaßnahme wurde aus dem Förderprogramm „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ einen Zuschuss in Höhe von 1.096.750,00 EURO freigegeben.

Zudem werden Fördermittel aus dem Klimaschutzprogramm der Stadt Düsseldorf beantragt. Die genaue Höhe der Förderung wird zurzeit in Abstimmung mit Amt 19 - Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz - ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass durch die DGNB-Zertifizierung (Gold) ein Pauschalbetrag in Höhe von 10% der Kostengruppen 300er, 400er und 700er bewilligt werden kann.



**Terminplan:**

Die IPM strebt eine Realisierung der Neubau-Maßnahme bis zum III. Quartal 2025 (Übergabe an den Nutzer) an. Anschließend muss dann noch der Rückbau der Bestandsgebäude und die Komplettierung der Außenanlagen erfolgen.

Baubeginn Rückbau	III. Quartal 2023
Bauzeit Neubau ca.	22 Monate
Fertigstellung Neubau	III. Quartal 2025
Abschluss Rückbau Bestand	IV. Quartal 2025

**Erfüllung der Voraussetzungen des §13 KomHVO:**

BIC-Empfehlung	am:	28.11.2022
RPA Prüfung	am:	19.12.2022
Kämmerei geprüft	am:	31.01.2023
Zustimmung der Kämmerin	am:	01.02.2023

**Anlagen:**

Anlagen zur Beschlussvorlage