

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0124/2006
Auskunft erteilt: Herr Voßkuhl
Ruf: 492 65 21
E-Mail: VosskP@stadt-muenster.de
Datum: 15.02.2006

Betrifft

Umbau der Turnhalle der Ludgerusschule Albachten, Hohe Geist 8, 48163 Münster, zu einem Forum für Schule und Kultur
- Zustimmung zur Planung und Baubeschluss -

Beratungsfolge

16.03.2006 Bezirksvertretung Münster-West

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung:

1. Der Umbau und die Erweiterung der Turnhalle der Ludgerusschule Albachten zu einem Forum für Schule und Kultur wird nach den Plänen des Amtes für Gebäudemanagement vom Januar 2006 ausgeführt (Anlage 1 - 7).
2. Der Planung und Bauausführung der Freianlagen im Umfeld der Baumaßnahme wird gemäß der Planung des Amtes für Grünflächen und Umweltschutz, Plan Nr. V 257.1 vom 17.02.2006 (Anlage 8) zugestimmt.
3. Die Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien wird zur Kenntnis genommen (Anlage 9).
4. Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen.
5. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau im April 2006 begonnen wird und die Fertigstellung voraussichtlich im Frühjahr 2007 erfolgt.
6. Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die laufende Nutzung zwischen Verein, Schule und Stadt Münster eine Nutzungsvereinbarung auf der Grundlage der Eckpunkte (s. Begründung zu 6) geschlossen wird.

Kosten/Folgekosten

7. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Investitionskosten gemäß Kostenanschlag nach DIN 276 vom 21.02.2006 in Höhe von 1.300.000,00 Euro (Anlage 10) und über die Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren Mehraufwendungen in Höhe von jährlich ca. 44.100,00 € entstehen.

Mittelbereitstellung/Finanzierung

8. Die oben genannte Sachentscheidung ist wie folgt finanziert:

Ausgaben				
Haush.- Stelle	Bezeichnung	Haush.- Jahr	Betrag Euro	Bemerkung
7605.940.1000.7	BK Haus der Begegnung Alb- achten	2004	30.000	
		2005	70.000	
		2006	1.200.000	
Insgesamt:			1.300.000	

Einnahmen				
Haush.- stelle	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag Euro	Bemerkung
7605.368.1000.6	Haus der Begegnung Alb- achten	2006	30.000	

Befristung

keine

Begründung:

Bisherige Beschlüsse

Mit der Vorlage V/0317/2005 für den Errichtungsbeschluss wurde am 27.10.2005 die Bezirksvertretung Münster-West angehört. Die Vorlage wurde am 18.10.2005 im Kulturausschuss und Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen, am 20.10.2005 im Sportausschuss, am 25.10.2005 im Ausschuss für Schule und Weiterbildung, am 09.12.2005 im Hauptausschuss beraten und am 09.11.2005 im Rat beschlossen.

Zu 1.: Planung - Hochbau

Die Planung vom Amt für Gebäudemanagement sieht den Rückbau der vorhandenen Turnhalle bis auf das Stahlbetonskelett vor. Das seitlich anschließende Gebäude mit den Sanitärräumen, Lager-räumen usw. wird abgetragen, da eine Weiternutzung für das Forum für Schule und Kultur wegen der geringen Raumabmessungen und Raumhöhen nicht möglich ist.

Die ehemalige Turnhalle wird für den Einbau des Bühnenbereiches einschl. der Bühnennebenräume um ca. 5,60 m zur Westseite erweitert. In der vormaligen Turnhalle entsteht ein ca. 150 m² großer Veranstaltungsraum mit 199 Sitzplätzen. An den Veranstaltungsraum schließt ein ca. 130 m² großer Raum für eingeschränkten Sportbetrieb an, der mit einer mobilen Trennwand vom Veranstaltungsraum getrennt ist. Wenn die mobilen Trennwand geöffnet wird, erhält man einen ca. 280 m² großen Veranstaltungsraum, der ca. 350 Personen Sitzplatz bietet.

Auf der Südseite der Halle schließt sich ein eingeschossiger Neubau an. Darin ist das Foyer als verbindendes Element zwischen der Mehrzweckhalle und den drei Mehrzweckräumen unter-

schiedlicher Größe sowie Foyer, Toiletten, Lagerraum und Küche angeordnet. Der Haupteingang zum Gebäude liegt auf der Ostseite von der Halle an gut erreichbarer Stelle in der Nähe der Straßenkreuzung Hohe Geist/Steinkuhle.

Die Planung, die dem Errichtungsbeschluss zur Grunde lag, wurde im Zuge der Ausführungsplanung weiterentwickelt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die folgenden Umgestaltungen:

- der Gebäudeteil mit den Mehrzweckräumen, der Küche und dem Lager erhält eine lichte Raumhöhe von ca. 3,90 m und statt des Satteldaches ein Flachdach.
- der Lagerraum wurde zwischen den beiden Mehrzweckräumen angeordnet
- die Hauptbühne erhält einen trapezförmigen Grundriss
- das seitlich anschließende Gebäude erhält eine Klinkerfassade und das Hallengebäude ein Wärmedämm-Verbundsystem mit farbigen Oberputz
- die Fensterabmessungen und Aufteilung wurden weiterentwickelt

Das Gebäude wird in Massivbauweise erstellt. Das leicht geneigte Satteldach der vormaligen Turnhalle wird hoch wärmegeklämt und mit farbbeschichteten Aluminiumblechpanellen gedeckt. Der seitlich anschließende Neubau erhält ein hoch gedämmtes Flachdach mit einer Dachabdichtung aus Bitumenbahnen. Die Fassade des Hallengebäudes erhält eine außenseitige Wärme-dämmung mit farbigem Oberputz und der seitliche Neubau mit den Mehrzweckräumen, Foyer usw. eine zweischalige, wärmegeklämte Klinkerfassade. Die Fenster- und Türrahmen werden aus farbigen Aluminiumprofilen hergestellt.

Die Räume werden zurückhaltend neutral gestaltet. Die Mehrzweckhalle und Mehrzweckräume erhalten eine Akustikdecke. In der Mehrzweckehalle werden Deckenstrahlheizplatten in der Akustikdecke integriert. Als Fußbodenbelag ist im Foyer, den Verkehrsflächen und Sanitärräumen Keramikbodenplatten, in den Mehrzweckräumen ein Linoleumbodenbelag und in der Mehrzweckhalle ein Hochkantlamellenparkett vorgesehen.

Die Planung ist mit den beteiligten Ämtern, der Schulleitung der Ludgerusschule Albachten und dem Förderverein Haus der Begegnung abgestimmt.

Zu 2.: Planung - Freianlagen

Erläuterung der Freianlagenplanung

Das Forum für Schule und Kultur wird aus einem bestehenden Gebäude mit gewachsenem grünem Umfeld entwickelt. Entsprechend nimmt der Entwurf für die Freianlagen die bestehenden Qualitäten auf und erhält den grünen Charakter des Hallenumfeldes. Baumfällungen und Rodungen erfolgen nur in dem Umfang, in dem es für die bauliche Erweiterung der Gebäude erforderlich ist. Der Freiraum zwischen Gebäude und Halle wird auch zukünftig als geschlossene Rasenfläche erlebbar sein.

Entsprechend der Bedeutung des Gebäudes wird der Hauptzugang an der nordwestlichen Gebäudecke als Platzfläche ausgebildet. Sie dient bei Veranstaltungen auch als Aufenthaltsbereich und zum „Luft holen“ in Pausen.

In den Betonstein-Belag eingelegte Plattenbänder führen optisch zum Eingang, seitlich der Platzfläche angeordnete Sitzelemente aus Sichtbeton unterstreichen den Charakter als Aufenthaltsfläche. Im Verlauf der Steinkuhle, nahe dem Eingang zum Gebäude gelegen, werden ca. 38 Fahrradstände angeordnet.

Der Innenhof zwischen Schulgebäude und Forum wird mit den vorhandenen Waschbetonplatten neu verlegt. Hier werden weitere. 24 Fahrradstände sowie der erforderliche Standort für Abfallbehälter angeordnet. Der Hof dient auch als kurzer Verbindungsweg zwischen der Schule und dem Forum sowie zur Erschließung des Schulgartens.

Der Schulgarten muss im Rahmen der Bautätigkeiten komplett für Baustelleneinrichtungen überplant werden. Im Anschluss wird die Fläche in Abstimmung mit der Ludgerusschule wieder so hergerichtet, dass er den bislang gewohnten Nutzungsanforderungen gerecht wird.

Da sich das Gebäude in Richtung Schulgarten sowie in Richtung Bolzplatz ausdehnt, muss der bestehende Bolzplatz um ca. 3 Meter verkürzt werden. Er hat dann eine noch immer vielfältig nutzbare Abmessung von 24 m x 14 m. Zum Forum wird das Spielfeld keinen Ballfangzaun erhalten, damit die Aussicht aus den Mehrzweckräumen nicht gestört wird. Die Fenster werden durch geeignetes Sicherheitsglas geschützt.

Kosten

Die Baukosten belaufen sich auf geschätzte 66.500,- € und sind durch den Kostenansatz für die Kostengruppe 500 abgedeckt.

Stellplätze

Für die Baumaßnahme sind 20 Stellplätze nachzuweisen. Sie werden auf dem Parkplatz der benachbarten Sportanlage untergebracht.

Zu 3.: Checkliste bauökologische Kriterien

Im Rahmen der Energieeinsparung ist vorgesehen die Wärmedämmung der Gebäudehülle über die bestehenden Anforderungen der Wärmeschutzverordnung hinaus zu erhöhen. Der geforderte Maximalwert der Stadt Münster von 50 kWh/qm x a wird unterschritten.

Weitere Angaben sind der Checkliste für bauökologische Kriterien zu entnehmen. (Anlage 9)

Zu 4.: Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Die vorhandene Einrichtung wird ebenerdig erschlossen. Alle Veranstaltungs- und Mehrzweckräume können barrierefrei erreicht werden. Für Menschen mit Behinderungen ist in der Erweiterung eine behindertengerechte Toilette geplant.

Zu 6.: Nutzungsvereinbarung

Das Gebäude bringt mit dem Umbau die Nutzungsvorstellungen von Schule und Trägerverein in Einklang und bietet zusätzliche Nutzungsoptionen für Dritte. So werden dem Verein Haus der Begegnung e. V. mit seinen Mitgliedsorganisationen und der Ludgerusschule Albachten jeweils feste Räume für ihre Zwecke zur Verfügung gestellt, darüber hinaus wird auch die Möglichkeit geschaffen, in einem neuen erweiterbaren Veranstaltungssaal des Gebäudes größere Veranstaltungen durchzuführen. Auch Dritten, insbesondere aus dem Stadtteil Albachten, soll es ermöglicht werden, Räume für verschiedenste Anlässe zu nutzen. Zwischen dem Verein, der Schule und der Stadt soll eine Vereinbarung geschlossen werden, um zum einen den laufenden Betrieb sicherzustellen und zum anderen die Funktion des Gebäudes als Multifunktionshaus zu ermöglichen und zu erhalten.

Eckpunkte dieser Vereinbarung sollen sein:

Das Haus wird in städtischer Trägerschaft geführt
Bauunterhaltung und Grünflächenunterhaltung verbleiben bei der Stadt, Schönheitsreparaturen übernimmt der Verein für die durch ihn genutzten Räume

Es wird keine Miete vom Verein oder von der Schule erhoben
Die Betriebs- und die verbrauchsabhängigen Kosten werden von der Stadt getragen
Beteiligung des Vereins an den Betriebskosten durch Kostenpauschale (5.000 € p.a.)
Einvernehmliche Verteilung fester Räume an den Verein und die Schule
Schlüsselgewalt für Schule und Verein
Möglichkeit auch für Dritte, das Haus zu nutzen
Vergaben für private Feiern oder Geschäftsfeiern werden ausgeschlossen
Verbindliche Regelung zu Haftungsfragen; die Haftungsrisiken, die der Verein trägt, müssen nachweislich versichert sein
Laufzeit der Vereinbarung zunächst 1 Jahr
Erfahrungsaustausch zwischen allen Beteiligten vor Ablauf des ersten Jahres und ggf. Anpassung der Vereinbarung

Zu 7.: Kosten/Folgekosten

Für den Kostenanschlag nach DIN 276 (Anlage 10) wurden andere vergleichbare Bauten zugrunde gelegt. Reduzierungen des Ausbaustandards wurde überall dort berücksichtigt, wo dies ohne Einschränkungen der Funktionsfähigkeit möglich ist. Die Gesamtkosten für die Baumaßnahme betragen 1.300.000,00 € für die Kostengruppen 200 – 700. Die Kosten für das Bauwerk (KG 300 Baukonstruktion und KG 400 technische Anlagen) betragen 215 € pro cbm umbauter Raum (BRI) und 1360 € pro qm Bruttogeschossfläche (BGF).

Durch den Umbau der Turnhalle der Ludgerusschule Albachten zu einem Forum für Schule und Kultur entstehen über die Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren Mehraufwendungen in Höhe von jährlich ca. 44.100,00 €. Diese Aufwendungen belasten zukünftig den gesamtstädtischen NKF-Haushalt über die Ergebnisrechnung und müssen in Hinblick auf einen ausgeglichenen Haushalt gemäß § 75 (2) GO durch die Stadt Münster erwirtschaftet werden. Diese Mehraufwendungen kommen wie folgt zustande.

	vor Umbau	nach Umbau
Abschreibungen	14.300,00 €	27.300,00 €
Instandhaltungspauschale	10.300,00 €	20.000,00 €
Verwaltungskostenanteil Amt 65	4.200,00 €	4.200,00 €
jährliche Kaltmiete	28.800,00 €	51.500,00 €
Energiekosten (Strom, Gas, Wasser)	6.900,00 €	8.600,00 €
Fremdreinigungskosten	6.400,00 €	8.000,00 €
Grünflächenpflege	1.000,00 €	1.200,00 €
Grundbesitzabgaben	600,00 €	800,00 €
Nebenkosten	14.900,00 €	18.600,00 €
Gesamtmiете	43.700,00 €	70.100,00 €

Differenz: 26.400,00 €

Zinsen: 17.700,00 €

Summe 44.100,00 €

Erläuterungen:

Abschreibungen

Abschreibungen werden im NKF linear durch die Aufteilung der Investitionskosten auf die Nutzungsdauer des Objektes ermittelt. Dadurch wird dem Sachverhalt der intergenerativen Gerechtigkeit Rechnung getragen, d. h. dass die Generationen, die das Objekt nutzen, auch für deren Kosten aufkommen.

Der Umbau der Turnhalle hat eine Werterhöhung in Höhe der Umbaukosten inklusive der durch das Gebäudemanagement erbrachten Architektenleistungen, sowie eine Laufzeitverlängerung des Gebäudes. Dadurch erhöhen sich die Abschreibungen, die im Ergebnisplan / in der Ergebnisrechnung als Aufwand verbucht und über die zu erwirtschaftenden Erträge ausgeglichen werden müssen.

Instandhaltungspauschale

Die Instandhaltungspauschale wird mit Hilfe eines Prozentsatzes vom Gebäudewert ermittelt. Diese Pauschale dient zur Deckung der unterjährig anfallenden Bauunterhaltungsaufwendungen. Diese konkreten Bauaufwendungen sind dann auch über die Ergebnisrechnung / den Ergebnisplan zu erwirtschaften.

Der hier festgelegte Satz von 1,2 % wird von der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) empfohlen.

Verwaltungskostenanteil Amt 65

Durch die Umlage der Kosten des Gebäudemanagements, ohne die Kosten der Abteilung „Projektbezogenes Bauen“, auf die gesamte, zu bewirtschaftende Netto-Standortfläche der Stadt Münster wurde ein Ansatz von 6,70 € pro m² und Jahr ermittelt.

Da durch den Umbau im Gebäudemanagement kein zusätzliches Personal benötigt wird, findet hier auch keine Kostenanpassung statt.

Nebenkosten

Bei den Energiekosten und den Kosten für die Fremdreinigung wurden ebenfalls Preise pro m² angesetzt. Die verwendeten Werte basieren auf Erfahrungs- und Durchschnittswerten der Fachstellen Energiemanagement und Infrastruktur.

Die Kosten für die Grünflächenpflege wurden mit Hilfe eines Pflegesatzes pro m² und dem prozentualen Flächenanteil des Objektes an der gesamten Liegenschaft ermittelt. Der Pflegesatz wurde vom Amt 67 ermittelt.

Nach gleicher Vorgehensweise wurden die anteiligen Grundbesitzabgaben berechnet.

Zinsbelastung

Für die Investition wird ein Kredit aufgenommen. Die Zinsbelastung für die Nutzungsdauer liegt bei durchschnittlich 17.700,00 € jährlich. Auch dieser Aufwand, der durch die Errichtung des Forums verursacht wird, muss im Ergebnisplan / in der Ergebnisrechnung über die zu erwirtschaftenden Erträge ausgeglichen werden.

I. V.

gez.
Joksche

