

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0157/2008
Auskunft erteilt: Herr Koppenborg
Ruf: 492-2419
E-Mail: Koppenb@stadt-muenster.de
Datum: 18.02.2008

Betrifft

Erweiterung der Albert-Schweitzer-Schule, Manfred-von-Richthofen-Straße 49
- Zustimmung zur Planung -

Beratungsfolge

04.03.2008	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
11.03.2008	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Anhörung
08.04.2008	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Vorentwurfsplanung des Amtes für Immobilienmanagement vom Februar 2008, für die Erweiterung der Albert-Schweitzer-Schule wird zugestimmt (Anlage 1).
2. Die Gegenüberstellung „Systembau“ – „konventionelle Bauweise“ wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien wird zur Kenntnis genommen (Anlage 2).
4. Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit allen Planungsbeteiligten die weitere Planung in konventioneller Bauweise zu erarbeiten und den Baubeschluss gemäß Terminplan herbeizuführen. Dabei soll geprüft werden in wieweit eine systematisierte Bauweise auf einzelne Bauteile zur Kostensenkung realisiert werden kann.

II. Kosten/Folgekosten

6. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Investitionskosten gemäß der Kostenschätzung nach DIN 276 vom Februar 2008 in Höhe von 2.163.000,00 Euro entstehen (Anlage 3). Weiter entstehen Folgekosten in Höhe von 20.000,00 Euro p.a. für die laufende Bauunterhaltung. Die genaue Folgelastenberechnung wird zum Baubeschluss vorgelegt.

III. Finanzierung/Mittelbereitstellung

7. Die oben genannte Sachentscheidung ist wie folgt finanziert:

Aufwendungen					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkung
Produktgruppe	0301	Erweiterung der Albert- Schweitzer- Schule Leistungen für Schulen Maßnahmenziffer 4160			
		Auszahlung für Baumaßnah- men	2007	25.000	
			2008	940.000	
			VE	(850.000)	
			2009	955.000	
			Gesamt	1.920.000	
		Auszahlung für den Erwerb von beweglichem Anlage- vermögen	2007	13.000	
			2009	134.000	
			Gesamt	147.000	
		Besch. Lehm. i.R. investiver Maßnahmen PG 0301 Leis- tungen für Schulen Maßnahmenziffer 0030	2009	96.000	
			insgesamt	2.163.000	
Teilergebnisplan	0112	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen Anmietung Fertigbauklassen Einschl. Rückbau	2008	11.000	
			2009	39.500	
			Gesamt	50.500	

Befristung

Keine

Begründung:

Bisherige Beschlüsse

Der Rat hat in seiner Sitzung am 29.08.2007 mit der Vorlage V/0610/2007 und V/0610/2007/1. Erg. das Raumprogramm beschlossen und zur Kenntnis genommen, dass die Erweiterung aufgrund der vorhandenen Gebäude- und Grundstückssituation als 2-geschossiger Anbau an das vorhandene Schulgebäude in konventioneller Bauweise im Bereich des vorhandenen Gebäudetraktes der ehemaligen Gymnastikhalle vorgesehen ist.

Mit der Ergänzungsvorlage wurde die Verwaltung beauftragt, alternativ auch eine Systembauweise zu prüfen.

Zu 1.: Vorentwurfsplanung

Die Vorentwurfsplanung wurde vom Amt für Immobilienmanagement in enger Abstimmung mit den Planungsbeteiligten, insbesondere der Leitung der Albert-Schweitzer-Schule und dem Amt für Schule und Weiterbildung entwickelt und wird von allen Beteiligten unterstützt.

Die Planung sieht vor, dass der Schule alle nach den Grundsätzen für die Aufstellung von Raumprogrammen für eine einzügige Förderschule erforderlichen Räume in einem zusammenhängenden Schulgebäude zukünftig zur Verfügung stehen. Der Bedarf ist bereits jetzt gegeben und wird zurzeit teilweise durch die Anmietung von vier Klassencontainern abgedeckt.

Konzept – Neubau

Der zweigeschossige Erweiterungsbau steht als neuer Baukörper in Nord-Süd-Richtung an der Stelle der ehemaligen Gymnastikhalle, die, wie in der Vorlage V/0610/2007 beschlossen, zurückgebaut wird.

Am Standort des alten, eingeschossigen Gebäudes ist der zweigeschossige Neubau geplant.

Als wichtiges städtebauliches Kriterium gilt die Ensemblewirkung. Geplant ist, die Schule so zu ergänzen, dass das Gesamterscheinungsbild erhalten bleibt. Diesem gestalterischen Anliegen ist bereits bei der ersten Erweiterung im Jahr 1996 entsprochen worden.

Folglich wird der Neubau exakt die gleiche Gebäudetiefe erhalten wie der vorhandene zweigeschossige Hauptbaukörper. Die Dachneigung von 20 Grad des bestehenden Gebäudes wird auf den Neubau übertragen. Dadurch bilden beide Gebäudeteile eine starke Achse in Nord-Süd-Richtung mit einer ca. elf Meter breiten Torsituation. Die angrenzenden eingeschossigen Gebäudeteile mit Pultdächern lehnen sich an die zweigeschossige Bebauung und bilden eine vierseitig geschlossene Hofsituation. Vom Schulhof mit den angrenzenden ein- und zweigeschossigen Gebäuden und über interne Flure sind die verschiedenen Gebäudeteile funktional miteinander verbunden.

Funktionen

Der künftige Neubau erhält an der Südseite einen Eingang mit Windfang und direktem Zugang zu einem behindertengerechten Aufzug. Der an dieser Stelle geplante Aufzug könnte zukünftig auch eine behindertengerechte Erschließung des Altbaus über einen gegebenenfalls dann zu erstellenden Verbindungsteg im ersten Obergeschoss ermöglichen.

An den Windfang grenzt eine kleine Halle die überleitet in einen zweibündigen Flur. Im Erdgeschoss befinden sich die Klassenräume mit angrenzenden Gruppenräumen, Technik-, Lehrmittel- und Nebenräumen.

Im ersten Obergeschoß sind weitere Klassen- und Gruppenräume, sowie der Werk-, und Maschinenraum geplant. Erd- und Obergeschoss sind über kleine Lufträume im Hallenbereich miteinander verbunden. Alle Klassenräume werden von der Ostseite optimal belichtet.

Zu 2.: Gegenüberstellung: Systembauweise – konventionelle Bauweise

Die Verwaltung wurde mit der oben genannten Ergänzungsvorlage beauftragt, einen Vergleich beider Bauweisen zu prüfen.

Hierzu hat es mehrere Gespräche mit Systemherstellern gegeben, die in der Verwaltung geprüft wurden. Nachfolgende Unterschiede können festgestellt werden:

- Die Lebensdauer eines in konventioneller Bauweise erstellten Gebäudes beträgt ca. 60 – 80 Jahre. Die Lebensdauer eines Systembaus beträgt erfahrungsgemäß ca. 25 – 30 Jahre.
- Nach Berechnungen betragen die Kosten in Systembauweise ca. 1.450.000,- € incl. Bauantrag, firmeneigener Werkplanung und Aufstellung vor Ort. Hinzu kommen Baunebenkosten in Höhe von ca. 67.500,- € für Ausschreibung, Vergabe, Abrechnung und Bauleitung, die von Seiten des Auftraggebers zu erbringen sind. In der Addition beträgt die Summe 1.510.500,- €.
- Bei der Umsetzung in konventioneller Bauweise ergeben die Baukosten der Kostengruppe 300 + 400 einen Betrag von 1.348.850,- €. In diesem Betrag sind die Baunebenkosten der KG 700 in Höhe von 206.000,- € für Architekten- und Tragwerksplanerleistungen noch nicht enthalten und müssen zu den Baukosten addiert werden. Die Bausumme beträgt dann 1.554.850,00 €.

Der Systembau ist unter Berücksichtigung und Einbeziehung der anfallenden Baunebenkosten der KG 700 ca. 45.000,- € günstiger gegenüber der konventionellen Bauweise, jedoch bestehen zwischen beiden Bauweisen qualitative Unterschiede:

Die Außenwandbekleidung besteht bei einem Systembau aus einer Dämmschicht und einem Klinkerriemchen mit einer Stärke von 1,5 cm. In der konventioneller Bauweise besteht die Verkleidung aus einer Dämmschicht und einem 11,5 cm starken Verblendstein.

Die Sohlplatte und die Geschoßdecken bestehen im Systembau in der Regel aus einem Stahltrapezblech mit schwimmendem Estrich in leichter Bauweise. Dieser Aufbau führt erfahrungsgemäß zu deutlichen Schwingungen im Inneren des Gebäudes.

Im konventionellen Gebäude werden die Sohlplatte und die Geschoßdecken aus einer nicht schwingenden und steifen Stahlbetonkonstruktion erstellt. Auf die Konstruktion wird ebenfalls ein schwimmender Estrich verlegt.

Die Außenwände des Systembaus bestehen aus einem Stahlrahmen und entsprechenden leichten und weichen Verkleidungen, gegenüber einer schweren und steifen Massivkonstruktion in konventioneller Bauweise.

Aus dem Grund ist der nachträgliche Einbau eines Verbindungsstegs zur behindertengerechten Erschließung des Altbaus bei einem Systembau nur mit erhöhtem Aufwand machbar. Ein solcher Steg ist bei konventioneller Realisierung deutlich leichter nachrüstbar.

Im Systembau haben alle Innen- und Außenwände wegen der Leichtbauweise keine bzw. eine ganz geringe Wärmespeicherkapazität. Das Raumklima ist daher ungünstiger gegenüber der Massivbauweise.

Der Systembau ist flexibel und es besteht die Möglichkeit durch Demontage und Abtransport der Einzelelemente das Gebäude an anderer Stelle wieder aufzubauen.

Der Vorteil der Mobilität des Systembaus wird hier nicht gefragt, da der Baukörper wegen der für diese Schule prognostizierten Schülerzahlen nicht an anderer Stelle wieder aufgebaut werden soll.

Systembauweise:

Nach dem Beschluss „Zustimmung zur Planung“ werden auf der Grundlage der vorliegenden, abgestimmten Planung die Qualitäten und Materialien festgelegt und in einem Leistungsverzeichnis festgehalten und ausgeschrieben.

Der Systemanbieter mit dem wirtschaftlichsten Angebot erhält nach Submission den Auftrag, erstellt den Bauantrag, beginnt mit der Fertigung und dem Erstellen des Gebäudes vor Ort.

Die Fertigstellung erfolgt zum Schuljahresbeginn 2009/2010.

Die Herrichtung des Grundstücks durch Abriss der abgängigen Gymnastikhalle wird von Amt 23 vorher ausgeführt.

Massivbauweise:

Nach dem Beschluss „Zustimmung zur Planung“ wird der Bauantrag für die Massivbauweise erarbeitet und die Ausführungsplanung erstellt.

Alle erforderlichen Ausschreibungen werden Gewerke weise erstellt und so vorbereitet, dass der Baubeginn im August 2008 erfolgt, nachdem der Abriss des Altbaus im Juni/Juli 2008 geplant ist.

Die Fertigstellung erfolgt wie bei der Systembauweise zum Schuljahresbeginn 2009/2010.

Zu 3.: Checkliste bauökologische Kriterien

Das Gebäude wird entsprechend der Vorgabe der Stadt Münster, den Jahresheizwärmebedarf auf 50 kWh/qm x a bezogen auf die BGF zu begrenzen, wärmegeklämt. Alle weiteren Angaben zu Materialien sind der Checkliste für bauökologische Kriterien zu entnehmen.

Zu 4.: Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Das Erdgeschoß ist barrierefrei erschlossen. Über einen behindertengerechten Aufzug kann das 1. Obergeschoß erreicht werden. Über einen Steg kann auch der zweigeschossige Altbau ggf. zu einem späteren Zeitpunkt behindertengerecht angebunden werden.

Die Lage des Aufzugs in direkter Nähe zum Haupteingang ermöglicht dann eine optimale Nutzung des Aufzugs im zweigeschossigen Altbau und Neubau.

In Massivbauweise ist diese spätere Anbindung gegenüber einer Systembauweise leichter machbar.

zu 5.: weitere Planung

Auf der Grundlage der oben aufgeführten Gegenüberstellung schlägt die Verwaltung eine Ausführung in konventioneller Bauweise für die Erweiterung der Albert – Schweitzer – Schule vor.

Dabei wird im Zuge der weiteren Planung der Einsatz von systematisierten Bauteilen zur Kostensenkung berücksichtigt. Die Grundlage hierfür ist die einfache Gebäudeform und Fassadengestaltung.

Baubeschluss:	geplant	April/Mai 2008
Baubeginn:	geplant	August 2008
Fertigstellung:	geplant	August 2009

Zu 6.: Kosten/Folgekosten

Die Kosten für die Erweiterung der Albert – Schweitzer – Schule in konventioneller Bauweise betragen nach der Kostenschätzung vom Februar 2008 für Bau und Beschaffung 2.163.000,00 € und sind im Haushaltsplanentwurf 2008 finanziert.

Aufgrund des Gesamtvolumens und der Bruttogeschossfläche ergeben sich unter Berücksichtigung der Kosten für das Bauwerk (KG 300 + KG 400) Kostenkennwerte von 1.183,- €/qm BGF und 289,- €/cbm BRI. Für die laufende Bauunterhaltung der Erweiterung entstehen Folgekosten von ca. 20.000,- € pro Jahr. Dies sind 1,2 % der Kostengruppen 300 – 700.

Zu 7.: Mittelbereitstellung/Finanzierung

Die Finanzierung im Haushalt ist in der oben aufgeführten Tabelle zu entnehmen.

Zu 8.: Befristung

keine

I. V.

gez.
Bickeböller
Stadtkämmerin