

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Vorlagen-Nr.:

V/0762/2013

Auskunft erteilt:

Herr Methner

Ruf:

492-2412

E-Mail:

MethnerS@stadt-muenster.de

Datum:

11.10.2013

Betrifft

Neubau einer Zweifachsporthalle an der Peter-Wust-Schule
Dingbängerweg 67, Münster
- Baubeschluss -

Beratungsfolge

17.10.2013	Sportausschuss	Vorberatung
14.11.2013	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
19.11.2013	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Entscheidung
19.11.2013	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Vorberatung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Neubau der Zweifachsporthalle an der Peter-Wust-Schule wird nach den Plänen des Büros Knoche Partner Architekten GmbH, Münster, vom 18.09.2013, ausgeführt (Anlage 1 – 8).
2. Die Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien wird zur Kenntnis genommen (Anlage 9)
3. Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen.
4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau im Frühjahr 2014 begonnen wird und die Fertigstellung voraussichtlich im Frühsommer 2015 erfolgt.

II. Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sowohl Investitionskosten gemäß der Kostenberechnung nach DIN 276 vom 25.09.2013 in Höhe von 3.646.000 Euro, als auch Folgekosten in Höhe von 218.330 Euro entstehen (Anlage 11 und Anlage 12).

III. Mittelbereitstellung/Finanzierung

Die oben genannte Sachentscheidung ist im Haushaltsplan 2013 bzw. im Entwurf des Haushaltsplanes 2014 wie folgt finanziert:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkun- gen
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen			
Investitionsmaßnah- me	4400	Erw. P.-Wust-Schule einschl. Sporthalle			
		Auszahlungen für Baumaß- nahmen	2012	235.000	
			2013	2.372.000	
			2014	1.100.800	
			VE	200.000	
			2015	506.000	
				4.213.800	
		Auszahlungen für den Erwerb von bew. Anlagenvermögen	VE	119.000	
			2015	187.200	
Summe aller Auszahlungen/Saldo				4.401.000	

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2015 ff.	80.080	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2015 ff.	62.170	Folgeaufwand
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen			
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2015 ff.	5.910	Folgeaufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	2015 ff.	70.170	Folgeaufwand
Summe aller Aufwendungen/Saldo				218.330	

WICHTIG:

Die Zahlen im Teilfinanzplan beziehen sich auf die Investitionsmaßnahme „Erweiterung Peter-Wust-Schule einschl. Sporthalle“ – Gesamtinvestitionsvolumen 4.401.000 Euro.

Die Folgekostenberechnung und die daraus resultierenden Daten des Teilergebnisplans beziehen sich nur auf einen Teil der o. g. Investitionsmaßnahme: Neubau der Zweifachsporthalle der Peter-Wust-Schule – Investitionsvolumen 3.645.226 Euro.

Befristung

Keine

Begründung:

Bisherige Beschlüsse

Mit der Vorlage V/0779/2011/1.Erg. wurde der Errichtungsbeschluss zum Bau einer Zweifachsporthalle an der Peter-Wust-Schule durch den Rat beschlossen. Gleichzeitig wurde die Planung der Erweiterung der Schule zur Dreizügigkeit bzw. zur Vierzügigkeit beauftragt.

Mit der Vorlage V/0229/2012 wurde dann durch den Hauptausschuss beschlossen, zur Erlangung eines Vorplanungskonzeptes für den Neubau einer Zweifachsporthalle am Standort Peter-Wust-Schule sowie für die perspektivische Erweiterung des Schulgebäudes der Peter-Wust-Schule zur Drei- bzw. Vierzügigkeit einen begrenzten Wettbewerb nach den Regeln für die Auslobung von Wettbewerben (RAW 2004) durchzuführen.

Am 12.12.2012 hat der Hauptausschuss mit der Vorlage V/0754/2012/1 das Ergebnis des Architektenwettbewerbes für den Neubau einer Zweifachsporthalle und die perspektivische Erweiterung der Peter-Wust-Schule einschließlich der Empfehlung des Bewertungsgremiums zur Kenntnis genommen. Optimierungen sollten insbesondere bezüglich der Erschließung, der Lage und der Raumorganisation der Sporthalle vorgenommen werden. Die erforderlichen Stellplätze sollen ausschließlich im Bereich des Dingbängerweges angeordnet werden, Gleichzeitig wurde das Architekturbüro Knoche Ellertmann, Münster, entsprechend der Empfehlung des Bewertungsgremiums mit den Architekturleistungen gemäß HOAI beauftragt. Allerdings soll nur die weitere Planung für die Zweifachsporthalle fortgesetzt werden, die Planungen für die Schulerweiterungen werden bis zur Klärung der Schulentwicklung im Stadtteil Mecklenbeck zurückgestellt.

Mit der Vorlage V/0192/2013 wurde die Zustimmung zur Planung zum Bau der Zweifachsporthalle an der Peter-Wust-Schule durch die beteiligten Gremien im Juni 2013 beschlossen.

Zu 1.: Planung

In der Zustimmung zur Planung waren die Einwendungen und Änderungswünsche der verschiedenen Gremien umgesetzt worden. In der weiteren Planung wurde nun die Planung weiterbearbeitet und weiterentwickelt. Das planerische Gesamtkonzept ist mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten als Anlage beigelegt.

Die Planung sieht vor, das Gebäude im Sockelbereich entlang der drei Hallenseiten bis zu einer Höhe von 2,50 m und im Umkleidebereich mit zweischaliger Massivbauweise als Verblendfassade vorzusehen. Oberhalb des Hallensockels aus Ziegelstein ist ein ca. 6 m hohes Vertikalraster mit einem Achsmaß von 60 cm angeordnet. Die Hallenlängsseite als Hauptbelichtung wechselt regelmäßig zwischen transluzenten Fenstern (Tageslichtdiffus und blendfrei) und massiven Betonstelen in gedämmter Sandwich-Konstruktion als Fertigteilelemente. Die betont vertikale Ausbildung der oberen Hallenfassade überhöht den Baukörper keineswegs, sondern tritt der Hallenlänge optisch entgegen. Bewusst nimmt die Gestaltung der Hallenfassade Bezug auf die sehr markante Betonrasterfassade der vorhandenen Aula. Die beiden Gebäude erhalten auch in der Freianlagengestaltung eine optische und funktionale Verbindung.

Farblich gliedert sich der Hallenneubau in das Gesamtensemble der Peter-Wust-Schule ein. Die vorzufindenden Farbtöne wie gelb, beige und diverse Erdtöne finden sich auf den Ziegel- und Betonoberflächen des Neubaus wieder.

Im Inneren des Gebäudes werden Materialien verwendet, die auch bei anderen Schul- und Sportbauten zur Anwendung kommen. Die Halle selber erhält einen Sandwichboden mit Linoleumbelag, der Prallschutz erfolgt mit einer Textilbekleidung aus Nadelvlies. Akustische Maßnahmen werden im üblichen Rahmen umgesetzt und die Haustechnik wird im üblichen Standard der Stadt Münster eingebaut (Deckenstrahlheizung, Energiesparbeleuchtung, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung).

Im Eingangsbereich und Umkleidebereich werden die Mindeststandards der Stadt Münster mit Betonwerkstein, Fliesen, Mauerwerk mit Fugenglattstrich und Rigips umgesetzt, die Fenster werden in Alu/Glas erstellt. Dabei werden die Vorgaben des erforderlichen Wärmeschutzes (Gebäudeleitlinien) eingehalten.

Im Rahmen dieser Materialfestlegungen wurden selbstverständlich Alternativen untersucht, um Kostenreduzierungen möglich zu machen. Diese alternativen Untersuchungen sind als Anlage 13 beigelegt.

Bereits mit der Zustimmung zur Planung waren in der Reduktionsvariante Kosten gegenüber der Ursprungsvariante eingespart worden. Es wurden 130.000 € (4,6 %) aufgrund der Reduzierung des Rauminhaltes im Umkleidetrakt eingespart, weitere 206.500 € (7,6 %) konnten im Vergleich zu den BKI-Kosten eingespart werden.

Weitere Einsparmaßnahmen wurden untersucht und in Erwägung gezogen, sh. Anlage 13.

Allerdings wurden auch im Rahmen der weiteren Planung unumgängliche Notwendigkeiten festgestellt, die erhebliche Kosten verursachen und dementsprechend den möglichen Einsparungen gegenüberstehen und diese wieder reduzieren. So wurde durch den Bodengutachter festgestellt, dass die Bodenbeschaffenheit sehr schlecht ist und eine tiefere und aufwendigere Gründung notwendig macht. Auch die Umlegung der Fernwärmeleitung verursacht mehr Kosten als in der Kostenschätzung angedacht.

Ebenfalls stehen der Einsparidee andere langfristige Sparvorschläge gegenüber, die allerdings eine höhere Anfangsinvestition notwendig machen. Weitere Details und Informationen hierzu unter Punkt Kosten/Folgekosten.

Als Fazit sind weitere Reduzierungsmöglichkeiten geprüft worden, bringen im Ergebnis und aufgrund des Planungsfortschritts gegenüber der „Zustimmung zur Planung“ aber keine weiteren Einsparungen, sodass die Gesamtkosten für den Neubau weiterhin bei 3.646.000 € und somit mit 139.000 € über dem Budget von 3.507.000 € für die Sporthalle liegen.

Mit dem ersten Bauabschnitt, der Sporthalle werden schon umfassende Planungen und Kosten zur optimierten Anordnung und Gestaltung der Außenanlage auch für den regulären Schulbetrieb umgesetzt. Es wird daher zur Kenntnis genommen, dass die Investitionskosten um 139.000 € über dem in der Investitionsmaßnahme für die Sporthalle vorgesehenen Kostenanteil liegen und zunächst aus dem 2. Bauabschnitt vorfinanziert werden.

Das Amt für Grünflächen und Umweltschutz wird zeitnah zur Umsetzung der Maßnahme im Außenbereich eine eigene Baubeschlussvorlage vorlegen, in der die Planung und auch die Kosten für ein Kleinspielfeld und eine Kletterwand nicht enthalten sind.

Zu 2.: Checkliste bauökologische Kriterien

Die anliegende Checkliste (Anlage 9) gibt Auskunft über die energetische Qualität und die baubiologische Kriterien des geplanten Baukörpers.

Zu 3.: Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Die Zweifachhalle ist barrierefrei erschlossen und erhält im Eingangsbereich einen Aufzug, der die Umkleidebereiche und das behindergerechte WC im Obergeschoss erreichbar macht. Weitere Maßnahmen sind der Anlage 10 zu entnehmen.

Zu 4.: Weiteres Vorgehen

Der Bauantrag wird im November 2013 gestellt. Parallel wird die Ausführungs- und Detailplanung erstellt, um Anfang 2014 die Ausschreibungen durchführen zu können. Der Baubeginn ist nach Wetterlage für März/April 2014 geplant, so dass eine Fertigstellung des Gebäudes im Frühsommer 2015 erfolgen kann. Danach erfolgt der Rückbau der alten Sporthalle und die endgültige Fertigstellung der Freianlagen.

Zu II: Kosten/Folgekosten

Die Kostenberechnung des Architekten ist als Anlage 11 beigelegt.

In der Kostenschätzung bei der Zustimmung zur Planung konnte bereits der Kostenrahmen aufgrund von Einsparungen im Bereich der Reduzierung des Rauminhaltes um 130.000 € (4,6%) und beim Vergleich mit den BKI-Kosten um 206.500 € (7,6%) reduziert werden. Dadurch konnten Gesamtkosten in Höhe von 3.647.000 € erreicht werden.

Dennoch war der Kostenrahmen des Projektes für den Neubau der Sporthalle von 3.507.000 € um 140.000 € überschritten. Begründet wurde dies mit erhöhten Kosten bei der Erschließung und bei den Freianlagen.

In der aktuellen Kostenberechnung werden nun Kosten in Höhe von 3.646.000 € ausgewiesen, was weiterhin eine Überschreitung des Budgets für den Sporthallenneubau um 139.000 € bedeutet. Das hat folgende Gründe:

- Die erhöhten Kosten bei der Erschließung konnten nicht reduziert werden, da eine Umlegung der Fernwärmeleitung notwendig bleibt. Es wurden mehrere Alternativen untersucht, aber aufgrund der Lage und der Höhe der Fernwärmeleitung im Gelände ist eine Neuverlegung unumgänglich. Mehrkosten gegenüber der Kostenschätzung aus dem Planungsbeschluss ca. 17.000 €.
- Die Freianlagen werden in einer späteren Vorlage des Amtes für Grünflächen und Umweltschutz thematisiert und können daher gegenwärtig nicht zu Einsparungen führen. Für die Freianlagen wurden zum Planungsbeschluss 407.000 € in der KG 500 budgetiert. Kosten für ein Kleinspielfeld und eine Kletterwand sind nicht einkalkuliert.
- Der Baugrund ist entsprechend dem Bodengutachten nicht sehr gut, so dass eine Tiefergründung notwendig ist um tragfähigen Boden zu erreichen. Durch die Tiefergründung und die notwendigen Auffüllungen mit Magerbeton sind zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 73.000 € anzusetzen.
- Die Prallwand wird nicht in Holz verkleidet, sondern mit Textilverkleidung versehen. Diese Ausführung spart ca. 41.400 €, ist akustisch vertretbar und mittlerweile Standard bei neuen Sporthallen der Stadt Münster.
- Die Wände der Funktionsbereiche werden in Kalksandstein mit Fugenglattstrich ausgeführt, was gegenüber einer Sichtbetonoberfläche deutlich günstiger ist und auch gegenüber einer geputzten Fläche (ca. 17.000 €).
- Die Außenfassade wurde auch alternativ untersucht. Die vorgeschlagenen Sichtbetonelemente sind robust, dauerhaft und architektonisch ansprechend. Die preiswertere Variante mit Faserzementplatten entspricht nicht dieser Qualität und der Nachhaltigkeit des Gebäudes. Klinker im Sockelbereich und Sichtbeton im oberen Bereich sind optimal und wirtschaftlich auf lange Sicht die beste Lösung für das Gebäude.
- Das Galeriegeländer soll mit Stahlrahmenprofilen und VSG-Glasfüllung versehen werden, damit die Transparenz und der Blick auf das Spielfeld besser ist. Ein Geländer mit Stahlstabfüllung wäre etwas günstiger, würde aber die Transparenz reduzieren und die Wartung des Anstriches notwendig machen. Gegenüber dieser Minimalvariante mit Stahlstabfüllung wird die Variante mit Glasfüllung ca. 5.600 € mehr kosten und zu entsprechenden Mehrkosten führen.
- Die Beleuchtung der Flure und des Foyers soll mit LED-Leuchten ausgestattet werden. Diese sind gegenüber den Leuchtstofflampen um ca. 6.500 € teurer, bedeuten aber niedrigere Stromkosten, niedrigere Wartungskosten und sind weniger empfindlich bei der hohen Schalthäufigkeit. Erwartete Mehrkosten hier ca. 6.500 €.
- Die Beleuchtung in der Sporthalle könnte auch mit LED-Leuchten ausgestattet werden, gegenüber Leuchtstofflampen würden Mehrkosten in Höhe von ca. 32.000 € entstehen. Aufgrund dieser hohen Mehrkosten wird darauf verzichtet, da hier die Schalthäufigkeit geringer ist.

- Bei den Deckenstrahlheizkörpern könnten bei geringerem Wirkungsgrad der Heizkörper 6.500 € eingespart werden. Der höhere Wirkungsgrad ist wünschenswert, daher wird auf die Einsparung verzichtet.
- Die Beheizung des Umkleidebereiches (Sozialbereich) erfolgt nicht mit Fußbodenheizung. Die Mehrkosten gegenüber Heizkörpern würden ca. 6.400 € betragen, daher kommen die Heizkörper zur Ausführung.

Ansonsten ist die geplante Ausführung/Qualität in dieser Sporthalle im normalen städtischen Standard, weitere Sparmaßnahmen sind nicht empfehlenswert. Die Kostenberechnung mit den vorab genannten Standards ergibt ein Investitionsvolumen von 3.646.000 €. Würden noch die Bereiche Geländer, Beleuchtung und Heizung auf das Minimum heruntergefahren, könnten noch weitere ca. 18.600 € eingespart werden. Das würde aber die aufgeführten Nachteile bedeuten und die Qualität sowie die Nachhaltigkeit reduzieren.

Der ursprünglich angedachte Kostenrahmen von 3.507.000 € bleibt damit weiterhin überschritten, die Begründungen für diese Budgetüberschreitung von 139.000 € liegen vor und sind ausführlich beschrieben. Die Matrix der Bauteilvarianten mit weiteren Untersuchungen ist als Anlage 13 beigelegt.

Größere Einsparpotentiale waren zu Beginn der Entwicklung des Projektes zu erreichen. Die Reduzierung von Qualitäten in der Bauausführung eröffnet bei langfristiger Betrachtung des Gebäudes nur begrenzt Sparpotentiale.

Die Folgekostenberechnung ist als Anlage 12 beigelegt und wird zur Kenntnis genommen

Zu III: Mittelbereitstellung/Finanzierung

Die Haushaltsmittel stehen entsprechend im Haushalt zur Verfügung.

I. V.
gez.
Reinkemeier
Stadtkämmerer

Anlagen