

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Vorlagen-Nr.:
V/0814/2013
Auskunft erteilt: Herr Methner
Ruf: 492-2412
E-Mail: MethnerS@stadt-muenster.de
Datum: 28.10.2013

Betrifft

Bauliche Erweiterung des Schulgebäudes der Ludgerusschule Hiltrup, An der Alten Kirche 161, 48165 Münster-Hiltrup, in Massivbau als Ersatz für die Fertigbauklassen
- Baubeschluss -

Beratungsfolge

14.11.2013 Bezirksvertretung Münster-Hiltrup

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die bauliche Erweiterung der Ludgerusschule Hiltrup in Massivbau als Ersatz für die Fertigbauklassen wird nach den Plänen des Architekten Mense, vom 09.10.2013, ausgeführt (Anlage 1 – 3).
2. Die Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien wird zur Kenntnis genommen (Anlage 4)
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 Winter 2014/2015 erfolgt.

II. Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sowohl Investitionskosten gemäß der Kostenberechnung nach DIN 276 vom 14.10.2013 in Höhe von 988.700 Euro, als auch Folgekosten in Höhe von 56.840 Euro entstehen (Anlage 6 und Anlage 7).

III. Mittelbereitstellung/Finanzierung

Die oben genannte Sachentscheidung ist wie folgt finanziert:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkun- gen
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen			
Investitionsmaßnah- me	4440	Erw. Ludgerusschule Hiltrup			
		Auszahlungen für Baumaß- nahmen	2013	500.000	
			2014	435.000	
		Auszahlungen für den Erwerb von bew. Anlagenvermögen	2014	65.000	
Summe aller Auszahlungen/Saldo				1.000.000	

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2015 ff.	23.210	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2015 ff.	12.200	Folgeaufwand
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen			
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2015 ff.	2.400	Folgeaufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	2015 ff.	19.030	Folgeaufwand
Summe aller Aufwendungen/Saldo				56.840	

Befristung

Keine

Begründung:

Bisherige Beschlüsse

Mit der Vorlage V/0181/2013 wurde dem Raumprogramm für die Erweiterung der Ludgerusschule um vier Klassenräume mit je ca. 60 m² und vier Gruppenräumen mit je ca. 20 m² zugestimmt. Die Entscheidung hierzu erfolgte am 14.05.2013 im Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften. Die Verwaltung wurde beauftragt die Planung zu erarbeiten und den Baubeschluss schnellstmöglich herbeizuführen.

Mit der Vorlage V/0343/2013 wurde am 28.05.2013 der Auftrag der Planung an den Architekten Mense, Münster, im Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen erteilt.

Zu 1.: Planung

Die Erweiterung der Ludgerusschule um vier Klassenräume und vier angegliederte Gruppenräume wird in der nordwestlichen Ecke des Grundstücks an der Stelle errichtet, an der früher die Container standen und ein Anschluss an das Atrium mit überdachten Pausengängen möglich ist. Die momentan vorhandene Anschlusswand wird entfernt und durch den neuen Baukörper ersetzt. Über zwei Zugänge werden die jeweils zwei Klassen- und Gruppenräume erschlossen. Zwischen den neuen Zugängen entsteht ein Innenhof, der auch für schulische Zwecke genutzt werden kann. In den Zugangsfluren befinden sich die Garderoben für die Schüler und von dort werden die Klassenräume erschlossen. Die Gruppenräume werden von den Klassenräumen erschlossen und haben einen Ausgang zum Innenhof bzw. zu den beiden Außenhöfen.

Die Klassenräume erhalten große Fensterflächen zur Belichtung und werden mit Waschbecken und Schränken ausgestattet. Die Schulmöbel können individuell aufgestellt werden, so dass der Raum flexibel genutzt werden kann. In allen Räumen soll Linoleum gelegt werden, die Wände werden geputzt und die Decken werden mit einer Akustik-Unterdecke versehen.

Das Gebäude erhält, wie alle anderen Gebäude auf dem Gelände auch, ein Verblendmauerwerk und die Fenster werden in Aluminium mit Dreifachverglasung erstellt.

Die Planung mit dem aufgelockerten Grundriss ist mit der Schule und den beteiligten Ämtern abgestimmt und soll so zur Ausführung kommen. Speziell die Möglichkeiten mit dem Innenhof und den beiden Außenhöfen fanden die ausdrückliche Zustimmung der Schule, die diese Bereiche in den Unterricht und die pädagogische Arbeit einbeziehen will.

Für die Bauzeit wird die jetzige Zuwegung zum Kindergarten im Bereich der Straße „An der Alten Kirche“ als Baustellenzufahrt genutzt, so dass für die Bauzeit eine neue Zuwegung im Bereich „Meesenstiege“ erstellt werden muss, damit der Schutz der Kita-Kinder gewährleistet ist. Darüber hinaus werden der Zaun der Kita und die Blockhütte umgestellt.

Im Rahmen der Materialfestlegungen wurden Alternativen untersucht, um Kostenreduzierungen möglich zu machen. Die Einsparpotentiale sind allerdings gering und erreichen nicht die 20 % - Marke. Dieses Einsparziel ist hier nicht möglich, da die größten Einsparpotentiale im Regelfall in den Flächen und bei der Kubatur liegen. Aufgrund der wenigen Räume und der vorgegebenen Raumgrößen sind keine Reduzierungen möglich. Die Flure als Erschließungsnotwendigkeit können auch nicht aufgrund notwendiger Breiten und der Unterbringung der Garderoben reduziert werden. Ebenfalls nicht zu reduzieren sind die Raumhöhen, so dass ein Einsparpotential bei der Kubatur nicht vorhanden ist.

So bleibt es bei den Qualitäten der Materialien, die auf Einsparmöglichkeiten untersucht wurden. Die Möglichkeiten sind als Anlage 8 beigefügt.

Zu 2.: Checkliste bauökologische Kriterien

Die anliegende Checkliste (Anlage 4) gibt Auskunft über die energetische Qualität und die baubiologische Kriterien des geplanten Baukörpers.

Zu 3.: Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Die Erweiterung ist barrierefrei erschlossen und eingeschossig. Weitere Maßnahmen sind der Anlage 5 zu entnehmen.

Zu 4.: Weiteres Vorgehen

Nach dem Baubeschluss im November 2013 soll umgehend der Bauantrag eingereicht werden. Dann erfolgt die Ausführungsplanung mit Erstellung der Leistungsverzeichnisse. Baubeginn kann nach den Wintermonaten im März/April 2014 sein. Die Bauzeit beträgt ca. 10 Monate, so dass im Dezember 2014 bzw. Januar 2015 die Fertigstellung möglich ist.

Zu II: Kosten/Folgekosten

Die Kostenberechnung des Architekten ist als Anlage 6 beigelegt und endet mit Investitionskosten von 1.025.700 € bei der Normalvariante. In der Reduzierungsvariante können 37.000 € eingespart werden, was einer Reduzierung von ca. 3,7 % entspricht.

Die Reduzierungsmöglichkeiten stellen sich wie folgt dar:

- Flure in Linoleum statt Betonwerkstein, Einsparung 1.040,-€
- Innenwände mit Putz statt sichtbares Kalksandsteinsichtmauerwerk, Einsparung 10.300,-€
- Reduktion der Fensterflächen, Einsparung 15.660,-€
- Wegfall der Oberlichter im Flur, Einsparung 3.000,-€
- Reduzierung der Einzeltische, dafür teilweise Doppeltische, Einsparung 7.000,-€

Weitere Einsparmaßnahmen wurden untersucht, werden aber nicht zur Einsparung vorgeschlagen:

- Verzicht der Option der Erweiterung des Gebäudes durch Aufstockung. Hier könnten beim Baugrund und bei der Dachkonstruktion Kosten gespart werden, wenn diese Option nicht möglich sein soll (mögliche Einsparung 14.190,-€).
- Klassenräume in Nadelfilz statt Linoleum. Aus hygienischen Gründen soll in Abstimmung mit der Schule Linoleum verlegt werden (mögliche Einsparung 13.200,-€).
- Änderung der Fenster mit schlechterem U-Wert, wodurch die Gebäudeleitlinien der Stadt Münster nicht eingehalten werden könnten (mögliche Einsparung 8.250,-€).
- Gruppenraumbtüren ohne Glaseitenteil könnten Kosten in Höhe von 3.200,-€ sparen, was aber von der Schule als nachteilig gesehen wird, da für die tägliche pädagogische Arbeit eine Sichtverbindung sehr wichtig ist (Aufsichtspflicht).

Die Untersuchungen sind in der beigelegten Matrix (Anlage 8) beigelegt. Die Fassade soll mit Verblendmauerwerk erstellt werden, da der gesamte Gebäudekomplex der Schule bereits mit Verblendmauerwerk und Sichtbeton erstellt wurde und dies langfristig eine wirtschaftliche Lösung darstellt.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der schlechte Baugrund zusätzliche Maßnahmen bei der Gründung notwendig macht, was zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 30.000 € bedeutet. Auch die provisorische Zuwegung während der Bauzeit für die Kita verursacht zusätzliche Kosten, die aber zur Sicherheit der Kinder aufgewendet werden sollten. Diese im ursprünglichen Budget nicht enthaltenen Kosten sind in den Gesamtkosten von 988.700 € enthalten und kompensiert.

Abschließend bleibt die Kostensumme von 1.025.700 € für die Erweiterung der Ludgerusschule, die aus Sicht der Schule und der beteiligten Ämter um 37.000 € reduziert werden kann, so dass die Maßnahme für 988.700 € umgesetzt werden kann.

Die Erweiterung der Ludgerusschule liegt mit 1702 €/m² im BKI-Vergleich knapp über dem Mittelwert von 1630 €/m². Die Vergleichsobjekte sind meistens zweigeschossig, haben 4-8 Klassenräume und unter Berücksichtigung der Gebäudeleitlinien Werte von 1400 €/m² bis 1985 €/m². Durch die eingeschossige Bauweise und die geringe Fläche ist der Wert bei der Erweiterung der Ludgerusschule daher plausibel und angemessen.

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 Einsparpotentiale.

Die Folgekostenberechnung ist als Anlage 7 beigelegt und wird zur Kenntnis genommen.

Zu III: Mittelbereitstellung/Finanzierung

Die Haushaltsmittel stehen entsprechend im Haushalt zur Verfügung.

I. V.

gez.
Reinkemeier
Stadtkämmerer

Anlagen