

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0189/2014

Auskunft erteilt:

Frau Weinreich

Ruf:

492-2416

E-Mail:

Weinreich@stadt-muenster.de

Datum:

17.03.2014

Betrifft

Schulzentrum Wolbeck - Fassaden- und Dachsanierung der Sterne 1 + 6 - Baubeschluss

Beratungsfolge

18.03.2014 Bezirksvertretung Münster-Südost

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Fassaden- und Dachsanierung der Sterne 1 + 6 im Schulzentrum Wolbeck wird nach den Plänen des Architekturbüros KRESINGS Architektur vom 17.02.2014 ausgeführt. (s. Anlage 1)
2. Die Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien wird zur Kenntnis genommen. (s. Anlage 2)
3. Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen.
4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Planungs- und Ausschreibungsphase voraussichtlich im Juli 2014 mit dem Bau begonnen wird und eine Bauzeit von ca. 6 Monaten vorgesehen ist.

II. Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sowohl Investitionskosten gemäß der Kostenberechnung nach DIN 276 vom März 2014 in Höhe von 3.350.000 Euro, als auch Folgekosten in Höhe von 214.050 Euro entstehen (Anlage 3 und Anlage 4).

II. Finanzielle Auswirkungen:

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2014 ff.	38.840	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2014 ff.	110.720	Folgeaufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2014 ff.	64.490	Folgeaufwand
Summe aller Aufwendungen/Saldo				214.050	

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen			
Investitionsmaßnahme	4370	SZ Wolbeck Sanierung Fassade, Dach etc.			
Auszahlungen		Auszahlung für Baumaßnahmen	2012	33.472	
			2013	2.466.528	Davon Ermächtigungsübertragung nach 2014: 1.375.284 €
			2014	2.800.000	
Summe aller Auszahlungen/Saldo				5.300.000	

Bei den im Haushalt für die Sanierung des Schulzentrum Wolbeck eingestellten Mittel in Höhe von 5.300.000 € handelt es sich um zwei unabhängige Maßnahmen:

- Sanierung der 2-fach Sporthalle – ca.1.800.000 €
- Fassadensanierung der Sterne 1 + 6 - jeweils ca.1.750.000 € (gesamt ca.3.500.000 €)

Begründung:

Die Fassaden und Dächer der Sterne 1 + 6 im Schulzentrum Wolbeck sind sanierungsbedürftig. Bei der Fassadensanierung wird das Sanierungskonzept der Sterne 2 - 5 fortgesetzt. Dieses ist vom Arch.-Büro KRESINGS Architektur nach Gewinn eines Wettbewerbs geplant und 1998-2002 ausgeführt worden.

Bisherige Beschlüsse

Die Finanzmittel sind erstmalig im Haushaltsplan 2012 beschlossen worden. Beschluss zur Beauftragung der Architektenleistung mit V/0761/2012 am 23.10.2012 durch die Bezirksvertretung Münster-Südost.

Zustand

Bei der 1998 – 2002 durchgeführten Fassaden- und Dachsanierung wurde das Gebäude in die Bauabschnitte „Stern 1 – 6“ eingeteilt. Mit Stern 1 wurde der westliche und mit Stern 6 der östliche Kopfbau bezeichnet. Beide Bauteile wurden erst von 1978-81 an das 1968 fertig gestellte Schulzentrum angebaut und seitdem von der Realschule (Stern 1) und vom Gymnasium (Stern 6) genutzt. Während die Sterne 2 - 5 mit einer Corten-Stahl Fassade verkleidet waren, wurden die Erweiterungsbauten mit einer farblich passenden, braunen Aluminiumfassade versehen. Deren Zustand war 1998 noch nicht dringend sanierungsbedürftig, so dass sie bei der bis 2002 durchgeführten Fassaden- und Dachsanierung zurückgestellt wurden.

Inzwischen sind jedoch sowohl die Dächer als auch die Fassaden dringend sanierungsbedürftig. Die Lebensdauer vieler Bauteile ist erreicht. Z.B. sind die Holzfenster marode und die Flachdachdämmung des Sterns 6 komplett durchfeuchtet. Die Fassaden- und Dachdämmung ist unzureichend. Es kommt zu Energieverlusten und die Raumtemperaturen in den Klassenräumen sind im Sommer zu hoch und im Winter zu tief.

Von den bereits sanierten Fassaden der Sterne 2 – 5 befinden sich die Terrakotta- und Glasfassaden in einem guten Zustand. Bei der Terrakotta-Fassade gibt es lediglich einige durch Vandalismus zerbrochene Platten. Der Gesamteindruck des Gebäudes wird jedoch erheblich beeinträchtigt durch den sehr unansehnlichen Zustand der Fassade des Verwaltungsbereiches. Die dort verbauten Eternitplatten sind undefinierbar verblasst. Dies wurde verursacht durch den kurz nach der Fertigstellung aufgetragenen Graffitienschutz, der inzwischen „versprödet“ ist.

Zu Punkt 1. - Planung

Bei der anstehenden Sanierung der Sterne 1 + 6 soll das 1998 – 2002 umgesetzte Sanierungskonzept der Sterne 2 - 5 fortgesetzt werden. Dieses basiert auf dem Siegerentwurf des 1998 durchgeführten Wettbewerbs und umfasste ursprünglich das Gesamtgebäude einschließlich der Erweiterungsbauten. Für die Fassadenverkleidung wurden drei verschiedene Materialien verwendet. Diese waren jedoch nicht bezogen auf die drei im Gebäude vorhandenen Schulformen, sondern auf die Funktion der Gebäudeteile: grünliche Glasplatten für die Eingangsbereiche, grüne Eternitplatten für die Verwaltungsbereiche und ziegelrote Keramikplatten für die Klassentrakte.

Diese sind entsprechend ihrer Hauptnutzung auch für die Sterne 1 + 6 vorgesehen. Dabei muss die Planung jedoch den derzeitigen Anforderungen an Sicherheit, Lüftung und Energieeffizienz angepasst werden. Daraus ergibt sich für die zu sanierenden Bauteile folgendes:

Fassade:

- Fassadenverkleidung
 - Verwendung baugleicher Terrakotta-Elemente in ziegelrot.
 - Zur Vermeidung von Fassadensprüngen durch die heute geforderte dickere Dämmstärke wird ein hochwertigeres Dämmmaterial bei den Fassaden eingebaut, die an bereits sanierte Fassaden angrenzen.
- Fenster
 - Verwendung von Alufenstern mit Dreifachverglasung
 - Änderung der Fensteraufteilung
 - Zukünftig sollen die Klassen über Drehflügel belüftet werden, die im offenen Zustand nicht über die Fensterbänke hinausragen und somit auch während des Unterrichts geöffnet werden können. Je Fensterelement sind zwei Drehflügel geplant, sonst sollen, sofern die Reinigung von außen möglich ist, feststehende Fensterflügel eingebaut werden.
 - Erneuerung des außen liegenden Sonnenschutzes

Kelleraußenwände

- Im Bereich genutzter Kelleräume werden die gesamten angrenzenden Wände abgedichtet und entsprechend den Vorgaben des Wärmeschutznachweises gedämmt.
- Im Bereich nicht genutzter Kellerräume oder im Sockelbereich werden die Wände abgedichtet und entsprechend der DIN bis 30 cm unter Oberkante Rohfußboden gedämmt.
- Dächer
 - Erneuerung des Warmdachaufbaus

Durch die beim Bau des Schulzentrums angewandte „Elementierte Bauweise“ kann die Fassade voraussichtlich ohne Auswirkungen auf die Innenräume erneuert werden, so dass bisher keine weiteren Erneuerungsmaßnahmen in den Innenräumen vorgesehen sind.

Zur Nutzung von Synergieeffekten soll im Zuge der Baumaßnahme im Lehrerarbeitszimmer der Realschule im Erdgeschoss statt eines Fensters eine Außentür eingebaut werden, um die Aufsicht über den angrenzenden Teil des Schulhofs zu verbessern. Die Tür wird aus der Finanzstelle „Kleine Baumaßnahmen“ des Amtes für Schule und Weiterbildung finanziert.

Außerdem ist vorgesehen, die stark verblassten Eternitplatten des Verwaltungstraktes zu streichen. Verwendet werden soll der ursprüngliche Grünton, damit der architektonisch gewollte Komplementärkontrast zur Terrakotta-Fassade wiederhergestellt wird. Außerdem sollen die durch Vandalismus zerstörten Terrakottaplatten ersetzt werden. Der Gesamteindruck des Schulzentrums soll dadurch insgesamt verbessert werden.

Die Außenanlagen werden nach Abschluss der Bauarbeiten nach Planung durch das Amt für Grünflächen und Umweltschutz wiederhergestellt.

Im Rahmen der Entwurfsplanung und Materialfestlegungen wurden Alternativen untersucht, um Kostenreduzierungen möglich zu machen. Bei einer Sanierung ist das Potential jedoch gering und kann die 20 % - Marke nicht erreichen, da Flächen und Kubatur vorgegeben sind. Eingespart werden kann bei der Qualität der Materialien. Diese Möglichkeiten wurden geprüft und in Anlage 5 aufgelistet.

Zu 2.: Checkliste bauökologische Kriterien

Die Checkliste gibt Auskunft über die energetische Qualität und die baubiologischen Kriterien der geplanten Maßnahme und ist als Anlage 2 beigelegt. Entsprechend den Gebäudeleitlinien der Stadt Münster wurde die Zielvorgabe für die Gebäudesanierung mit $q_h \leq 70 \text{ kWh} / (\text{m}^2)$ bezogen auf Bruttogrundfläche (BGF)) vorgegeben. Berechnet wurden für den Stern 1 – $q_h = 49,7 \text{ kWh} / (\text{m}^2)$ und für den Stern 6 – $q_h = 53,5 \text{ kWh} / (\text{m}^2)$.

Zu 3.: Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Fassaden- und Dachsanierung. Dabei werden die innere Gebäudestruktur und die Erschließung nicht verändert und damit die Belange von Menschen mit Behinderung nicht berührt.

Zu 4.: Weiteres Vorgehen

Nach dem Baubeschluss wird das Architekturbüro mit der weiteren Planung beauftragt.

Die Sanierung wird entsprechend dem vorläufigen Bauzeitenplan nach Planungs- und Ausschreibungsphase ab Juli 2014 durchgeführt. Für die Bauzeit ist ein Zeitraum von voraussichtlich 6 Monaten vorgesehen. Die De- und Remontage der Fassade wird voraussichtlich in den Sommerferien erfolgen, so dass der Schulbetrieb der Realschule, des Gymnasiums und der Musikschule Wolbeck durch die Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Zu 5: Kosten/Folgekosten

Die Kosten für die Fassaden- und Dachsanierung betragen nach der Kostenberechnung vom März 2014 insgesamt 3.350.000 €. (s. Anlage 3). Die Bauwerkskosten (KG 300 + 400) betragen 2.701.306 €. Die Kosten für die Herrichtung des Grundstückes (KG 200) und die Wiederherstellung der Außenanlagen (KG 500) betragen 138.000 €.

Für Unvorhersehbares wurden ca. 5,5 % in die Kostenberechnung eingestellt. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass sich nach Öffnung der Bauteile noch Mehrkosten ergeben könnten und diese möglicherweise über die vorgesehene Summe hinaus gehen könnten.

Die Einsparung gegenüber der Normalvariante betragen incl. Honorar und Unvorhersehbarem 109.591 € (s. Anlage 5). Zur Ausführung wird die Reduktionsvariante mit Gesamtkosten von 3.350.000 € vorgeschlagen

Es entstehen Folgekosten in Höhe von 214.050 €

Zu 6: Mittelbereitstellung/Finanzierung

Bei den im Haushalt für die Sanierung des Schulzentrum Wolbeck eingestellten Mittel in Höhe von 5.300.000 € handelt es sich um zwei unabhängige Maßnahmen:

- Sanierung der 2-Fach-Sporthalle – ca. 1.800.000 €
- Fassadensanierung der Sterne 1 + 6 – ca. 3.500.000 €, jeweils ca. 1.750.000 €.

Die Gesamtkosten für die Sanierung der Sporthalle betragen nach der vorläufigen Kostenfeststellung 1.950.0000 €. Dadurch stehen für die Fassaden- und Dachsanierung voraussichtlich insgesamt 3.350.0000 € zur Verfügung. Die Kostenermittlung der Fassaden- und Dachsanierung schließt mit 3.350.000 € ab.

I. V.

gez.
Reinkemeier
Stadtkämmerer

Anlagen:

- Anlage 1.1 – Lageplan
- Anlage 1.2 – Ansichten
- Anlage 2 - Checkliste bauökologische Kriterien
- Anlage 3 – Kostenberechnung
- Anlage 4 – Folgekostenberechnung
- Anlage 5 – Darstellung der Einsparpotenziale