

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Vorlagen-Nr.:
<b>V/0487/2017</b>
Auskunft erteilt: Herr Brockhausen
Ruf: 492-2413
E-Mail: BrockhS@stadt-muenster.de
Datum: 14.09.2017

Betrifft

Neubau eines zweizügigen Grundschulgebäudes in Münster-Wolbeck  
Baubeschluss

Beratungsfolge

04.10.2017	Sportausschuss	Vorberatung
10.10.2017	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
17.10.2017	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Vorberatung
17.10.2017	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
18.10.2017	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
18.10.2017	Rat	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

1. Die Baumaßnahme Neubau einer zweizügigen Grundschule in Münster-Wolbeck wird nach den Plänen des Architekturbüros Lindner Lohse Architekten BDA vom 26.06.2017 ausgeführt (Anlagen 1a und 1b).
2. Die Checklisten nachhaltiges Bauen werden zur Kenntnis genommen (Anlage 2a und 2b)
3. Zusätzlich zum genehmigten Bauprogramm wird eine Photovoltaikanlage auf dem Dach der Grundschule installiert.
4. Die Checklisten „Barrierefreiheit / Design für alle“ zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen (Anlage 3a und b).
5. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau im Frühjahr 2018 begonnen wird und die Fertigstellung voraussichtlich im August 2019 erfolgt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

6. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die auf der Grundlage der Entwurfsplanung ermittelten Gesamtkosten 10.189.000,00 € betragen.

7. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Mehrkosten zur bisherigen Veranschlagung in Höhe von 459.000,00 € aufgrund

- a) erweiterte Anforderungen an die Schulküche / -Mensa : 143.000,00 €
  - b) ungünstige Baugrundverhältnisse: 257.000,00 € und
  - c) zusätzlichen Photovoltaikanlage: 39.000,00 €
  - d) Herrichten der Grundstücksrestfläche: 20.000,00 €
- entstehen.

8. Die o. g. Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

Teilfinanzplan							
	Nr.	Bezeichnung	Haushalts-jahr	HH 2017 €	HH-Entwurf 2018 €	Neu HH 2018 €	Bemerkungen
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen					
Investitionsmaßnahme	4630	Neubau Grundschule Wolbeck					
Auszahlungen			2016	210.000	210.000	210.000	
			2017	920.000	920.000	920.000	
			2018	3.930.000	4.000.000	5.930.000	2,0 Mio aus 2019 vorgezogen
			(2018 VE)	(2.000.000)	(4.000.000)	(3.129.000)	
			2019	4.670.000	4.763.000	3.129.000	2,0 Mio nach 2018, und 459.000 zusätzlich
Einzahlungen							
Summe aller Auszahlungen/Saldo				<b>9.730.000</b>	<b>9.893.000</b>	<b>10.189.000</b>	

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.-jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Aufwendungen	<b>2019 ff</b>	191.130	
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Sach- und Dienstleistungen	<b>2019 ff</b>	196.110	
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibung	<b>2019 ff</b>	160.370	

Die oben beschriebenen Mehrkosten in Höhe von 459.000,00 € sind Bestandteil der Planung und lösen die u. g. Baukosten aus.

Das Vorziehen der Mittelbereitstellung von 2.000.000,00 € für 2018 begründet sich aus der Anpassung der aktuellen Terminplanung an den Planungsfortschritt.

Die zur Finanzierung der Finanzmittelbedarfe zu 7. a) und 7. d) erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan-Entwurf bei der / bei den o. g. Produktgruppe/n veranschlagt. Die Finanzmittelbedarfe zu 7. b) und 7. c) werden zusätzlich bereitgestellt.

Die Deckung des bisher im Haushaltsplan-Entwurf 2018 nicht berücksichtigten zusätzlichen Finanzbedarfs im Jahr 2019 für 7. b) und 7. c) in Höhe von 296.000 € erfolgt durch Reduzierung folgender Ansätze:

Teilfinanzplan						
	Nr.	Bezeichnung	HH Jahr	Betrag alt €	Veränderung	Betrag neu €
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen				
Investitionsmaßnahme	0710	Bauk. Inklusion				
Zeile	08	Auszahlung für Baumaßnahmen	2019	550.000	-296.000	254.000

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Verwaltung für die zusätzlich zur Durchführung der Maßnahme erforderlichen Finanzmittel in Höhe von 296.000 € einschl. Deckung im Rahmen der Etatberatungen Veränderungsblätter zum Haushaltsplanentwurf 2018 vorlegen wird.

### **Begründung:**

#### Bisherige Beschlüsse

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 17.06.2015 mit der Vorlage V/0269/2015 dem Raumprogramm für den Neubau eines zweizügigen Grundschulgebäudes in Münster-Wolbeck auf dem Grundstück Middelerstr. / Grenkuhlenweg zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, zur Vergabe der Architektenleistungen ein Vergabeverfahren mit vorgeschaltetem Wettbewerbsverfahren vorzubereiten.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 09.12.2015 mit der Vorlage V/0693/2015 beschlossen, zur Erlangung eines Vorplanungskonzeptes für den Neubau einer zweizügigen Grundschule in Münster-Wolbeck einen nicht offenen Architektenwettbewerb nach der RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe) durchzuführen.

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 14.12.2016 mit der Vorlage V70752/2016 das Ergebnis des Architektenwettbewerbes und des Vergabeverfahrens zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, die Entwurfsplanung einschl. Kostenberechnung auf dieser Grundlage zu erstellen.

#### Zu 1.: Planung

Auf der Grundlage der im Rahmen des Vergabeverfahrens für die Architektenleistungen vom Büro Lindner Lohse Architekten erstellten Angebotsplanung (s. Vorlage V70752/2016) wurde die Planung in Abstimmung mit dem Amt für Schule und Weiterbildung, dem Sportamt, dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit und den beauftragten Planungsbüros unter der Leitung des Amtes für Immobilienmanagement weiterentwickelt. Die Entwurfsplanung zur Schulküche wurde in enger Abstimmung mit dem Amt für Gesundheit, Veterinär- und Lebensmittelangelegenheiten entwickelt.

Mit der Planung werden folgende Neubauflächen (Bruttogeschossflächen) realisiert:

- Grundschulgebäude: 3.061 m<sup>2</sup>
- Sporthalle (Einfeldhalle): 846 m<sup>2</sup>

Die Entwurfsplanung wird in den Anlagen 1a und b ausführlich beschrieben.

Der Bauantrag wurde am 05.07.2017 zur Genehmigung eingereicht.

#### Freiraumplanung

Die Freiraumplanung wird vom Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit erstellt. Die dargestellte Architektenplanung berücksichtigt die abgestimmte Vorplanung (s. Anlage 1c-Lageplan). Auf der Grundlage der fortgeschriebenen Entwurfsplanung wird hierzu eine separate Baubeschlussvorlage erstellt.

#### Zu 2.: Checklisten nachhaltiges Bauen

Die Berücksichtigung der Anforderungen für ein nachhaltiges Bauen ist in der Anlage 2a für das Grundschulgebäude und der Anlage 2b für das Sporthallengebäude dargestellt.

#### Zu 3: Photovoltaikanlage

Zusätzlich zum genehmigten Bauprogramm wird vorgeschlagen, eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Grundschulgebäudes zu installieren.

Die Anlage wird mit einer Leistung von 20 kWp geplant. Der erzeugte Strom soll zu ca. 80% als Eigenversorgung verwendet werden. Durch die hohe Eigenverbrauchsquote ergibt sich eine Amortisation der Investitionskosten in ca. 10 Jahren. Es werden mit dieser Anlage ca. 25- 30% des Strombedarfes des Gebäudes gedeckt werden können. Die jährliche CO<sub>2</sub>-Einsparung wird ca. 2000 kg betragen. Der Einsatz eines Batteriespeichers wird in der weiteren Durchplanung auf Realisierung geprüft. Die Photovoltaikanlage entspricht der Vorgehensweise zu einem Niedrigst-Energie-Gebäude nach Vorgabe der Gebäuderichtlinie der EU für öffentliche Neubauten ab dem Jahr 2019.

#### Zu 4.: Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Sowohl das Grundschulgebäude als auch die Sporthalle werden barrierefrei erschlossen. Alle Hauptzugänge erhalten eine zusätzliche motorbetriebene behindertengerechte Türöffnung mit abgesetztem Öffnungstaster. Das Obergeschoss des Schulgebäudes wird durch eine behindertengerechte Aufzugsanlage erschlossen. In jedem Geschoss ist ein Behinderten-WC geplant.

In unmittelbarer Nähe zum Haupteingang im östlichen Zugangsbereich vom Grenkuhlenweg ist ein behindertengerechter Stellplatz geplant.

Die Entwurfsplanung wurde in der Sitzung am 31.05.2017 dem „Runden Tisch Barrierefreies Bauen“ vorgestellt.

Ergänzend wird auf die Anlagen 3a für das Grundschulgebäude und Anlage 3b für das Sporthallengebäude verwiesen.

#### Zu 5.: Weiteres Vorgehen

Baubeginn: Frühjahr 2018

Fertigstellung: Schuljahresbeginn 2019/20

#### Zu 6 und 7: Kosten

Ungünstige Baugrundverhältnisse: 257.000,00 €

Für das Grundstück lagen bis dato keine Indizien für einen nicht tragfähigen Baugrund vor. Auf der Grundlage der Wettbewerbsplanung und nach Freigabe durch die Kampfmitteluntersuchung wurde ein Baugrundgutachten erstellt. In dem Baugrundgutachten aus April 2017 wurden ungünstige Gründungsverhältnisse festgestellt. Sowohl für die Gebäudegründung als auch für die Erstellung der befestigten Freiflächen ist ein umfangreicher Bodenaustausch und die Erstellung einer Tragpolsterschicht erforderlich. Hierdurch entstehen zusätzliche Kosten in Höhe von insgesamt 257.000 €, die zunächst nicht vorhersehbar waren.

Erweiterte Anforderungen an die Schulküche / -Mensa : 143.000,00 €

Nach Beginn der Planung wurden im Zuge der Erstellung der Vorplanung von Seiten des Amtes für Schule und Weiterbildung neue Anforderungen (Arbeitsergebnisse der AG Schulverpflegung der Stadt Münster) an die Küchenplanung bekannt gegeben. Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 12.07.2017 Orientierungswerte für ein Raumprogramm an Grundschulen beschlossen. Darin ist entsprechend dem Ergebnis der AG Schulverpflegung für die Mittagsverpflegung (Küche einschl. Nebenräume und Speiseraum) einer 2-zügigen Grundschule eine Fläche von 205,25 qm und einer 3-zügigen Schule von 300,25 qm vorgesehen (vgl. Vorlage V/0328/2017/1).

In Abstimmung mit dem Amt für Schule und Weiterbildung und dem Amt für Gesundheit, Veterinär- und Lebensmittelangelegenheiten wurden die Anforderungen der AG in die Planung umgesetzt. Im Ergebnis der aktuellen Entwurfsplanung umfasst die Schulküche einschl. Speiseraum insgesamt 226,80 m<sup>2</sup>. Für die bisherige Budgetbildung war auf der Grundlage der überarbeiteten Wettbewerbsplanung (s. Vorlage V/0752/2016) eine Nutzfläche von 133 m<sup>2</sup> für die Schulküche angesetzt worden. Zur Reduzierung der Mehrkosten ist in der aktuellen Planung der Speiseraum jetzt auch als OGT-Raum zu nutzen, sodass nur noch drei ausschließliche OGT-Räume geplant werden.

Photovoltaikanlage > 39.000,00 €

Herrichten der Grundstücksrestfläche > 20.000,00 €

Auf der als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Gesamt-Grundstücksfläche wird im westlichen Teil neben der Grundschule eine 6-Gruppen-Kita errichtet. Insgesamt verbleibt auf der Grundstücksfläche eine Teilfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup>, die weder der Grundschule noch der Kita zugeordnet ist. Diese Fläche soll als Optionsfläche für spätere Erweiterungen (Kita/Schule) freigehalten werden. Für die Herrichtung dieser Fläche für temporäre Nutzungen durch Schule oder Kita werden 40.000 € veranschlagt, die je zur Hälfte dem Budget der Grundschule bzw. der Kita zugeordnet werden.

Kostenberechnung vom 05.07.2017

	Brutto-Kosten	Bemerkungen
KG 200 - Herrichten u. Erschließen	101.000 €	
KG 300 - Baukonstruktion	4.967.991 €	
KG 400 - Technische Anlagen	1.582.275 €	inkl. PV
KG 500 - Außenanlagen	956.531 €	
KG 600 - Ausstattung	516.560 €	
KG 700 - Baunebenkosten	1.550.000 €	
<b>Summe KG 100 bis 700</b>	<b>9.674.357 €</b>	
Sicherheit für Unvorhersehbares	514.643 €	ca. 5 %
<b>Gesamt</b>	<b>10.189.000 €</b>	

Kostenkennwerte

Die Kostenkennwerte für die Bauwerkskosten (KG 300+400) je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche betragen

- für das Schulgebäude 1.589 €/m<sup>2</sup> BGF.  
Der vorgenannte Wert entspricht dem mittleren Vergleichswert BKI (Datenbank des Baukosteninformationszentrums der deutschen Architektenkammer). Bei Abzug der projektspezifischen Zu-

satzkosten (Baugrundverbesserung, Photovoltaikanlage), ergibt sich ein Wert von 1.520 €/m<sup>2</sup>BGF.

- für die Einfachsporthalle 1.875 €/m<sup>2</sup> BGF.  
Der vorgenannte Wert liegt 250 € über dem mittleren Vergleichswert BKI (Datenbank des Baukosteninformationszentrums der deutschen Architektenkammer). Bei Abzug der projektspezifischen Zusatzkosten (Baugrundverbesserung) ergibt sich ein Wert von 1.771 €/m<sup>2</sup>BGF. Die verbleibende Überschreitung des BKI Vergleichswertes begründet sich dadurch, dass zusätzlich zu einer normalen Sporthallenplanung die Pausen-WC`s und der zentrale Technikraum für die Grundschule im Sporthallengebäude untergebracht sind.

I. V.

gez.  
Peck  
Stadtrat

**Anlagen:**

- 1a – Entwurfsplanung (12 Blätter)
- 1b – Baubeschreibung
- 1c – Lageplan-Freianlagen
- 2a – Checkliste „nachhaltiges Bauen“ – Grundschulgebäude
- 2b – Checkliste „nachhaltiges Bauen“ – Sporthalle
- 3a – Checkliste Barrierefreiheit – Grundschulgebäude
- 3b - Checkliste Barrierefreiheit – Sporthalle
- 4 - Folgelastenberechnung