

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:	V/0825/2017
Auskunft erteilt:	Frau Kremer
Ruf:	492-2415
E-Mail:	KremerIngrid@stadt-muenster.de
Datum:	29.09.2017

Betrifft

Errichtung der 2. Städtischen Gesamtschule
Neubau Schule und Sporthalle, Freianlagen
- Zustimmung zur Planung -

Beratungsfolge

10.10.2017	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
17.10.2017	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Vorberatung
17.10.2017	Sportausschuss	Vorberatung
17.10.2017	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
17.10.2017	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Vorberatung
18.10.2017	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
18.10.2017	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Vorentwurfsplanung des Architekturbüros Farwick + Grote aus Ahaus vom Juli 2017 für den Neubau des Schulgebäudes und der Sporthalle (1. Bauabschnitt) für die 2. städtische Gesamtschule Münster-Ost (GSMO) wird zugestimmt. (Anlagen 1.1 und 1.2)
2. Der Vorentwurfsplanung des Büros Club L94 Landschaftsarchitekten aus Köln für die Planung der Freianlagen im Bereich der Neubauten (1. Bauabschnitt) der Gesamtschule Münster-Ost wird zugestimmt. (Anlagen 2.1 und 2.2)
3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vorentwurfsplanung für die Umgestaltung der Fürstin-von-Gallitzin Schule sowie für die dazugehörigen Freiflächen (2. Bauabschnitt) Anfang 2018 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt wird.
4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Zuschauerbereich der Sporthalle für die Nutzung als Versammlungsstätte ausgelegt wird.
5. Die Kostenschätzung des Planungsteams nach DIN 276 vom September 2017 mit Investitionskosten für den 1. Bauabschnitt in Höhe von **41.500.000 €** wird zur Kenntnis genommen.

6. Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die gesamte Baumaßnahme der Gesamtschule Münster-Ost im Haushalt insgesamt Mittel in Höhe von 51.470.000 € enthalten sind und zwar für die Neubauten inkl. Sporthalle, den Umbau der Fürstin-von-Gallitzin Schule inkl. Kindertageseinrichtung sowie für die Herrichtung der Fürstenbergschule und Förderbetrag und Abriss Shotokan.
7. Die Verwaltung wird aufgrund der Dauer der Errichtung der Gesamtschule Münster-Ost und der Durchführung in mehreren Bauabschnitten ermächtigt, die Kostenansätze der Haushaltsjahre 2020 bis 2023 um die für den Zeitraum noch nicht kalkulierten Indexsteigerungen anzuheben und zwar um den jeweiligen angepassten Prozentwert. Die Indexsteigerungen für die Jahre der ersten Kostenschätzung durch das Amt für Immobilienmanagement im Jahr 2015 bis zum voraussichtlichen Abschluss der Neubaumaßnahmen 2020 wurden bereits berücksichtigt.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwurfsplanung für den 1. Bauabschnitt auf der Grundlage der vorgelegten Vorentwurfsplanung fortzuführen und zu optimieren, um das Projektbudget möglichst einzuhalten und den Baubeschluss incl. Kostenberechnung nach DIN 276 vorzubereiten. Die möglichen Kosteneinsparungen sind in der Vorlage gesondert darzulegen.
9. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Projektbudget auf der Grundlage der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung weiter konkretisiert wird und erst im Zuge des Baubeschlusses abschließend definiert werden kann.
10. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau des Haupt- und Lernhauses im November 2018 und der Sporthalle im Januar 2019 begonnen wird und die Fertigstellung der Neubauten voraussichtlich zum Schuljahreswechsel 2020/2021 erfolgt. Die Fertigstellung des Umbaus der Fürstin-von-Gallitzin Schule wird für das Jahr 2022 angestrebt. (Rahmenterminplan siehe Anlage 3)
11. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der für die Errichtung der Gesamtschule Münster-Ost erforderliche Rückbau der OFD termingerecht und ohne besondere Vorkommnisse bereits weitestgehend abgeschlossen wurde.

12. Die o. g. Sachentscheidungen sind wie folgt finanziert:

II. Finanzielle Auswirkungen:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	HH Jahr	Betrag €	Bemerk.
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen			
Investitionsmaßnahme	4490	Zweite städtische Gesamtschule			
		Auszahlungen für Bau- maßnahmen	bereitgestellt bis inkl. 2016	1.500.000	
			2017	13.800.000	
			2018	15.600.000	
			2019	15.400.000	
			2020	1.200.000	
			gesamt	47.500.000	
		Auszahlungen für den Er- werb von beweglichem Anlagevermögen	bereitgestellt bis inkl. 2016	350.000	
			2017	700.000	
			2018	1.000.000	
			2019	600.000	
			gesamt	2.650.000	
		Auszahlungen für Bau- maßnahmen	gesamt	47.500.000	
		Auszahlungen für den Er- werb von beweglichem Anlagevermögen	gesamt	2.650.000	
		Maßnahme Gesamtschule gesamt		50.150.000	
Produktgruppe	0601	Leistungen für Kita's			
Investitionsmaßnahme	4880	Kita OFD	2018	900.000	
			2019	300.000	
	0100	Beschaffung Kita- einrichtungen	2019	120.000	
		Maßnahmen Kita OFD gesamt		1.320.000	
		Maßnahmen insgesamt		51.470.000	

Begründung:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 22.02.2017 mit der Vorlage V/1139/2016 dem Ergebnis des Wettbewerbes für Architekten und Landschaftsarchitekten für die Errichtung der 2. städtischen Gesamtschule und der Durchführung einer Zertifizierung nach den Kriterien des „Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen (BNB)“ zugestimmt.

Die Verwaltung wurde mit der Vorlage V/0028/2017 beauftragt, auf der Grundlage des Wettbewerbsentwurfes des Architekturbüros Farwick + Grote, Ahaus, sowie des Büros für Landschaftsarchitektur Club L94, Köln, die Entwurfsplanung einschließlich Kostenberechnung zu erstellen und den Baubeschluss herbeizuführen.

Zu 1 bis 4: Vorentwurfsplanung

Die Vorentwurfsplanung wurde auf der Grundlage des Wettbewerbsentwurfes erstellt.

Neben der Bedeutung als größtes Einzelprojekt der Stadt seit Jahrzehnten weist die neue Gesamtschule eine Reihe von Besonderheiten auf, sowohl in der Umsetzung der pädagogischen Konzeption, des ökologischen Anspruchs sowie der Architektur und Baukonstruktion.

Dazu zählt, dass klassische Klassenraumkonzepte zu offenen Lernlandschaften geformt wurden.

Mit der Wahl des Baustoffes Holz für die neuen Gebäude in der hier zu realisierenden Größenordnung unterstützt das Projekt die Stadt Münster bei der Erreichung der Klimaschutzziele, denn Lebenszykluskosten und Energieeffizienz fallen für Holzgebäude im Vergleich zu anderen Bauweisen positiv aus. Dieses betrifft insbesondere die CO₂ Bilanzen dank der langfristigen Kohlenstoffspeicherung.

Die Holzbauweise - erstmals in Münster für eine Schule vorgesehen - bietet in der Konstruktion und im Bauablauf folgende Vorteile:

- Der Holzbau zeichnet sich durch einen hohen Vorfertigungsgrad aus, so dass es möglich ist, in kurzer Zeit ein energieeffizientes Gebäude mit hohen Qualitätsstandards zu realisieren, wobei die Bauelemente wetterunabhängig und präzise „in der Werkhalle“ im Holzbaubetrieb hergestellt werden.
- Die Wandaufbauten des Holzbausystems gewährleisten ein angenehmes und behagliches Raumklima.
- Das Material Holz setzt sich im äußeren und inneren Erscheinungsbild der Schule fort. Es wird als natürlich und warm empfunden, was sich positiv auf die Raumatmosphäre auswirken wird.

Ziel der Freiraumplanung ist es, aktiv Anknüpfungspunkte an das Stadtquartier zu suchen und die einzelnen Baukörper der Schule untereinander zu vernetzen. Dabei gestaltet sich der Schulhof als kommunikative Mitte und Knotenpunkt der Gesamtschule Münster Ost und wird durch die beiden U-förmigen Gebäude von Bestand und Neubau gefasst.

Um die neue Sporthalle im Zuschauerbereich für Großveranstaltungen nutzen zu können, wird diese entsprechend der Anforderungen der baurechtlichen Vorschriften ausgelegt. Damit wird ermöglicht, dass bei Veranstaltungen die Zahl der Besucher nicht auf 199 begrenzt werden muss.

Da z. Zt. noch planerische Fragen für den Umbau der Fürstin-von-Gallitzin Schule zu klären sind, bezieht sich der Beschluss der Zustimmung zur Planung zunächst auf den 1. Bauabschnitt. Somit ist sichergestellt, dass der Terminplan für die Neubauten von Haupt- und Lernhaus für die Sek 1 sowie für die Sporthalle mit dem Ziel der Fertigstellung zum Schuljahreswechsel 2020/2011 eingehalten werden kann. Die entsprechende Beschlussfassung für den 2. Bauabschnitt, dem Umbau der Fürstin-von-Gallitzin Schule für die Sek 2 und die integrierte Kita, ist für Anfang des Jahres 2018 vorgesehen.

Die Vorentwurfsplanungen und die Erläuterungen zu den Neubauten und zur Freiflächenplanung im Bereich der Neubauten siehe Anlagen 1 und 2.

Zu 5: Kostenschätzung zum 1. Bauabschnitt

Planungsdaten:

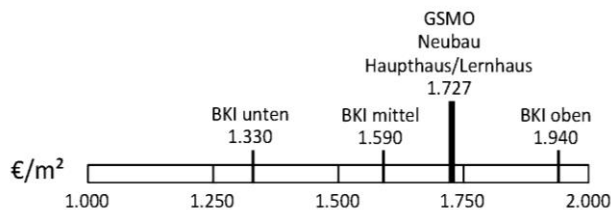
Lernhaus und Haupthaus	13.615 m ²	BGF brutto
Sporthalle	2.874 m ²	BGF brutto

Kostenkennwerte und Vergleich BKI

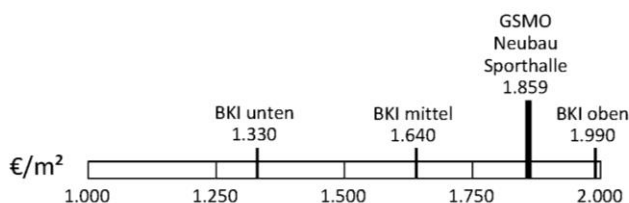
Neubau Haupthaus und Lernhaus	1.727,00 €/m ²	BGF brutto
Neubau Sporthalle	1.859,00 €/m ²	BGF brutto

Vergleich mit den Werten nach BKI (Baukostenrichtwerte des Baukosteninformationssystems der Architektenkammern) für allgemeinbildende Schulen bzw. für Dreifeldsporthallen (Vierfeldhallen werden gem. BKI nicht bewertet).

Einordnung Neubau Haupthaus und Lernhaus:



Einordnung Sporthalle:



Bei den herangezogenen BKI-Werten des Baukosten-Informationszentrums Deutscher Architektenkammern GmbH handelt es sich um unspezifizierte Standardvergleichswerte. Im BKI „Baukostenindex“ werden für Kostenermittlungszwecke und Wirtschaftlichkeitsvergleiche bereits realisierte und abgerechnete Bauwerke veröffentlicht. Die genannten Werte bilden eine Kostenbandbreite - von unten über mittel bis oben - der Kosten zahlreicher in allen Bundesländern in unterschiedlichen Städten und Gemeinden konkret errichteter Schulen ab. Die BKI-Werte berücksichtigen in der Regel weder die höheren Investitionen zugunsten dadurch insgesamt niedrigerer Lebenszykluskosten, noch die besonderen Anforderungen an eine Schule für Kinder mit KM-Störungen oder ortsspezifischen Anforderungen und Besonderheiten. Diese führen insgesamt zu einer Einordnung zwischen dem BKI-Mittelwert und dem oberen BKI-Wert.

Die vorgelegten Kostenkennwerte werden durch das Projektbüro BMP als sachlich begründet und für Münster angemessen und nachvollziehbar bewertet.

Auszug aus einer Stellungnahme des beauftragten Projektsteuerungsbüros BMP v. 22.09.2017 zu den Kostenkennwerten:

„Die Kostenkennwerte GSMO für die KG 300 und 400 gem. DIN 276 liegen für Haupt- und Lernhaus mit 1.727,00 €/m² BGF und für die Sporthalle mit 1.859,00 €/m² BGF im mittleren bis oberen Bereich verglichen mit Kosten für Vergleichsobjekte gemäß BKL. Für die aktuelle Planung sind diese Kostenkennwerte plausibel. Für die Einordnung in den oben genannten Bereich spricht zum einen das durch die zweigeschossige Bauweise begründete ungünstige A/V-Verhältnis der Kubatur des architektonischen Entwurfs. Zum anderen sind die im Sinne der Nachhaltigkeit und einer Lebenszyklusbetrachtung gewünschten Qualitäten und Standards, unter anderem aus der BNB Zertifizierung, den Gebäudeleitlinien der Stadt Münster Grundlage dieser Einschätzung.

Exemplarisch dafür können folgende Punkte benannt werden:

- Barrierefreiheit / behindertengerechte Ausführung mit Hinblick auf die Anforderungen einer Schule mit dem Förderschwerpunkt „körperliche und motorische Entwicklung“, insbesondere Flächenbedarf und Raumgestaltung, Aufzüge, Verkehrswegbreiten, raumakustische Aufwertung von Oberflächen, Therapieräume, Leitsysteme
- Maßnahmen zur Vandalismusprävention
- Pädagogische Mitten als Aufwertung / Ergänzung aber auch Multifunktionalität der notwendigen Verkehrsflächen
- Separate WC-Kerne für Klassenbereiche
- Gewünschte kundeneigene Trafostation
- Zugangskontrollsystem
- Erhöhte energetische Anforderungen (Primärenergiebedarf, Wärmebrücken, „Passivhausniveau“, sommerlicher Wärmeschutz etc.)
- Vorrüstung PV-Anlage
- Zusätzlich Ausbildung einer Zuschauertribüne in der Sporthalle
- Nutzung der Sporthalle als Versammlungsstätte“

Kostenschätzung des Büros Farwick und Grote vom 25.08.2017 inkl. der Aktualisierung durch das Amt für Immobilienmanagement vom 15.09.2017:

Kostengruppe	Haupt- und Lernhaus €	Sporthalle €	Außenanlagen €	Gesamt €
KG 200 Herrichten und Erschließen	39.139,10	39.984,00		79.123,10
KG 300 Bauwerk - Baukonstruktion	18.034.841,86	4.023.402,30		22.058.244,16
KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen	5.472.961,60	1.320.211,42		6.793.173,02
KG 300+400	23.507.803,46	5.343.613,72		28.851.417,18
KG 500 Außenanlagen	393.515,57	42.929,79	2.563.649,73	3.000.095,09
KG 600 Ausstattung	1.858.609,00	263.091,00		2.121.700,00
KG 700 Baunebenkosten	6.067.507,13	1.379.219,22		7.446.726,35
Zwischensumme	31.866.574,26	7.068.837,73	2.563.649,73	41.499.061,72
Rundung	425,74	162,27	350,27	938,28
gesamt	31.867.000,00	7.069.000,00	2.564.000	41.500.000

Zu 6: Finanzierung:

Mit der Ergänzungsvorlage V/0830/2015/2 wurden die mit der Vorlage V/0830/2015 aufgezeigten finanziellen Auswirkungen für den Neubau der 2. Städtischen Gesamtschule in Höhe von 56.850.000 € (Bau zzgl. Beschaffung) pauschal um 5.000.000 € auf 51.850.000 € (Bau zzgl. Beschaffung) verändert.

Zeitgleich wurden ebenfalls mit der Vorlage V/0830/2015/2 für die zusätzliche Integration einer zweigruppigen Kindertageseinrichtung in den Komplex der 2. städtischen Gesamtschule, einschließlich der erforderlichen Außenanlagen, Kosten in Höhe von **1.320.000 €** (Bau zzgl. Beschaffung) zusätzlich zu den im Teilfinanzplan für „Leistungen für Schulen“ (s. o.) aufgeführten **50.150.000 €** bereitgestellt. Unabhängig davon wurden Mittel in Höhe von 1.700.000 € im Zusammenhang mit dem Abriss des Gebäudes der OFD in die Produktgruppe 0111 „Immobilienmanagement“ verlagert.

Im Haushalt sind zurzeit Mittel für die Baumaßnahme Gesamtschule Münster Ost inkl. Sporthalle und Kindertageseinrichtung in Höhe von **51.470.000 €** enthalten.

Die Vorentwurfsplanung für das Gesamtschulprojekt wurde in Abstimmung mit der Schule und der Verwaltung aus dem Wettbewerbsentwurf durch das Büro Farwick und Grote sowie dem Büro ClubL94 entwickelt. Die Planung löst insgesamt für alle Bauteile eine Bruttogeschossfläche von 25.454 qm aus und liegt somit unter dem durch die Verwaltung in einem früheren Stadium berechneten Flächenbedarf von 28.124 qm. Sie stellt hinsichtlich der Flächen eine besonders wirtschaftliche Lösung dar.

Das Planungsteam hat mit der Vorplanung und der Kostenschätzung nach DIN 276 das Ergebnis vorgestellt, das für die Neubauten mit einer Summe von **41.500.000 €** (siehe Pkt.5) abschließt.

Aus dem Projektbudget sind allerdings noch weitergehende Maßnahmen zu finanzieren wie

die Herrichtung der Fürstenbergschule	700.000 €
der Förderbetrag Shotokan	1.100.100 €
der Abriss Shotokan	45.000 €

und zu diesem Zeitpunkt auch ein Ansatz für Sicherheit/Unvorhersehbares in Höhe von 10 % 4.150.000 €

Der Ansatz für die Sicherheit wird für unvorhersehbar erforderliche Maßnahmen kalkuliert. Er berücksichtigt jedoch nicht evtl. größere, konjunkturell bedingte Entwicklungen im Zuge der Auftragsvergaben (Vergaberisiko).

Auszug aus einer Stellungnahme des beauftragten Projektsteuerungsbüros BMP v. 22.09.2017 zu Ansätzen für die Sicherheit im Projektbudget:

„Im Projektbudget berücksichtigt der Bauherr derzeit eine Sicherheit in Höhe von 10 % auf die Kostenermittlung gem. DIN 276. Die Sicherheit wird benötigt, um Risiken aus derzeit unvorhersehbaren Ereignissen abdecken zu können.

Neben den üblichen Unschärfen der Kostenermittlung, welche insbesondere in frühen Planungsphasen vorhanden sind, sind dies beispielsweise Baugrundrisiken oder Risiken aus der Witterung und Bauzeitverlängerung. Daneben sind insbesondere vor der aktuellen Marktlage das Vergaberisiko und das Nachtragswesen der Unternehmen am Markt relevant.

Die Höhe der Sicherheit ist in Anbetracht der Risiken als eher gering zu bewerten. Von einer „Verplanung“ der Sicherheit oder einem Verzicht auf die Sicherheit wird dringend abgeraten.

Die Sicherheit dient als Rücklage und Puffer ohne den bei eintretenden Risiken das Projektbudget erhöht werden muss, um den gewünschten Entwurf realisieren zu können.“

Es ergibt sich für den ersten Bauabschnitt der Gesamtschule Münster Ost ein erforderliches Projektbudget in Höhe von **47.495.100 €**.

Dem gegenüber steht das Gesamtbudget von **51.470.000 €** (s. Pkt.6) für beide Bauabschnitte (Neubau und Bestandsumbau sowie weitere zu finanzierende Maßnahmen / s. o.)

Mit dem Ziel der Einhaltung des zur Verfügung stehenden Gesamtbudgets wurden Möglichkeiten zur Kostenreduzierung erarbeitet und Einsparvorschläge geprüft, die bereits in der vorgelegten Vorentwurfsplanung und Kostenschätzung für den 1. Bauabschnitt berücksichtigt wurden.

Die geschätzten Kosten für die Neubauten der Schule sind dem Grunde nach plausibel.

Insbesondere für den Teil der Umbauarbeiten für das Oberstufenzentrum in der Fürstin-von-Gallitzin Schule werden hinsichtlich des einzuhaltenden Budgetrahmens derzeit planerische Varianten erarbeitet, die aufgrund der erforderlichen Einsparungen hinter den im Wettbewerbsergebnis angestrebten Qualitätsstandards zurück bleiben werden. Erst mit Abschluss dieser Planungen und der Vorlage für die Zustimmung zur Vorentwurfsplanung für den 2. Bauabschnitt ist abschätzbar, ob der Gesamtkostenrahmen eingehalten werden kann. Aus derzeitiger Sicht wäre eine Entscheidung zur Veränderung des Budgets im Rahmen einer Kostensteigerung von ca. 3 % herbeizuführen. Die Verwaltung wird versuchen, bis zur Vorentwurfsplanung für die Umgestaltung der Fürstin-von-Gallitzin Schule sowie für die dazugehörigen Freiflächen (2. Bauabschnitt) diese Kosten weiter zu minimieren.

Die wirtschaftliche Planung behält allerdings nicht nur die aktuellen Investitionskosten im Blick. Im Sinne eines nachhaltigen Projektes ist die Wirtschaftlichkeit und die Ökobilanz über einen Nutzungszeitraum von 50 Jahren zu betrachten, und es rechnet sich die Wahl von innovativen, umweltfreundlichen und qualitativ hochwertigen Baustandards.

Zu 7: Indexsteigerung:

Die Verwaltung wird aufgrund der Dauer der Errichtung der Gesamtschule Münster-Ost und der Durchführung in mehreren Bauabschnitten ermächtigt, die Kostenansätze der Haushaltsjahre 2020 bis 2023 um die für den Zeitraum noch nicht kalkulierten Indexsteigerungen anzuheben und zwar um den jeweiligen angepassten Prozentwert. Für die Jahre der ersten Kostenschätzung durch das Amt für Immobilienmanagement im Jahr 2015 bis zum voraussichtlichen Abschluss der Neubaumaßnahmen 2020 wurden die Indexsteigerungen bereits berücksichtigt.

Zu 8 bis 10 : weiteres Vorgehen:

Die weitere Terminplanung für die Realisierung des Projektes ist der Anlage 3 zu entnehmen. Angestrebt wird zunächst der Baubeginn für das Haupthaus und die Lernhäuser der Sek1 im November 2018 und für die 3-fach-Sporthalle im Januar 2019.

Voraussetzung für den Baubeginn der Sporthalle ist das Freiziehen des Grundstücksbereiches, auf dem sich z. Zt. noch die Karateschule Shotokan befindet.

Die Karateschule wird einen Neubau in der Nähe der Sportanlage des Vereins Münster SC08 beziehen (siehe Vorlage V/0270/2017).

Die Fertigstellung wird angestrebt für Januar 2019, so dass es, unter Berücksichtigung des Abrisses des Altbaus und der Herrichtung des Grundstücks, voraussichtlich zu einem Engpass im Hinblick auf den Baubeginn der 4-fach-Sporthalle kommen wird. Für diesen Fall werden Lösungen erarbeitet die davon ausgehen, dass für die zeitliche Überschneidung entweder für den Sportunterricht der Gesamtschule Ersatzhallen gefunden werden müssen oder Shotokan Ersatzräume für die Vereinstätigkeit und den Karatesport angeboten werden. Letzteres ist aus Sicht der Verwaltung vorzuziehen. Shotokan wird vertraglich signalisieren, an einer Zwischenlösung konstruktiv mitzuwirken, sofern die Vereinsinteressen gewahrt werden.

I. V.

gez.
Peck
Stadtrat

- Anlagen 1.1 und 1.2 - Vorentwurfsplanung und Erläuterung zu den Gebäuden Architekturbüro Farwick + Grote
- Anlage 2.1 und 2.2 - Vorentwurfsplanung und Erläuterung zu den Freianlagen Büro Club L94 Landschaftsarchitekten
- Anlage 3 - Rahmenterminplan