

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Vorlagen-Nr.:
V/1059/2017
Auskunft erteilt: Frau Kremer
Ruf: 492-2415
E-Mail: KremerIngrid@stadt-muenster.de
Datum: 05.01.2018

Betrifft Errichtung der 2. Städtischen Gesamtschule Umbau der Fürstin-von-Gallitzin-Schule zum Oberstufenhaus und zur Kindertageseinrichtung, Freianlagen zweiter Baubabschnitt - Zustimmung zur Vorentwurfsplanung
--

Beratungsfolge		
23.01.2018	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
23.01.2018	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Vorberatung
24.01.2018	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Vorberatung
30.01.2018	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
31.01.2018	Sportausschuss	Vorberatung
31.01.2018	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
31.01.2018	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Vorentwurfsplanung des Architekturbüros Farwick + Grote aus Ahaus vom November 2017 für den Umbau der Fürstin-von-Gallitzin-Schule zum Oberstufenhaus für die 2. städtische Gesamtschule Münster-Ost (künftig Mathilde-Anneke-Gesamtschule) und zur Kindertageseinrichtung wird zugestimmt (2. Bauabschnitt). (Anlagen 1.1 und 1.2)
2. Der Änderung der Vorentwurfsplanung für das Oberstufenhaus gegenüber dem Wettbewerbsentwurf wird zugestimmt.
3. Das Raumprogramm für die Kindertageseinrichtung wird flächenneutral um einen Mehrzweckraum in der Größe von rd. 44 qm erweitert.
4. Der Vorentwurfsplanung des Büros Club L94 Landschaftsarchitekten aus Köln für die Planung der Freianlagen im Bereich der umzubauenden Fürstin-von-Gallitzin-Schule (2. Bauabschnitt) wird zugestimmt. (Anlagen 2.1 und 2.2)
5. Die Kostenschätzung des Architekturbüros Farwick + Grote aus Ahaus nach DIN 276 vom November 2017 mit Investitionskosten für den 2. Bauabschnitt in Höhe von 5.701.367,00 € wird zur Kenntnis genommen.
6. Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum jetzigen Planungsstand 4.720.136 €, das entspricht 10 % der Investitionskosten für den 1. und den 2. Bauabschnitt, für Sicherheit und Unvorhergesehenes eingeplant sind.

7. 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.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwurfsplanung für den 2. 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.
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 konkreter definiert werden kann.
10. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Umbau der Fürstin-von-Gallitzin-Schule voraussichtlich im Januar 2021 begonnen wird. Die Fertigstellung wird für das Jahr 2022 angestrebt.
11. Die o. g. Sachentscheidungen sind wie folgt finanziert:

II. Finanzielle Auswirkungen:

Teilfinanzplan				
	Nr.	Bezeichnung	HH Jahr	Betrag €
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen		
Investitionsmaßnahme	4490	Zweite städtische Gesamtschule		
		Auszahlungen für Baumaßnahmen	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 Erwerb 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 Baumaßnahmen	gesamt	47.500.000
		Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Anlagevermögen	gesamt	2.650.000
		Maßnahme Gesamtschule		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
		Maßnahme Kita		1.320.000
		Maßnahmen insgesamt		51.470.000

Für die aus sportfachlicher Sicht erforderliche Vierfach-Sporthalle hat der Rat im Rahmen der Etatberatungen am 13.12.2017 die Ansätze in den Haushaltsjahren 2019 und 2020 um jeweils 550.000 € ergänzt und für die Finanzierung der Shotokan-Verlagerung Haushaltsmittel in Höhe von 1.200.000 € dem Sportetat 2018 zugewiesen.

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. In seiner Sitzung am 18.10.2017 hat der Rat auf der Grundlage der Vorlage V/0825/2017 der Vorentwurfsplanung für den 1. Bauabschnitt, die Neubauten für Schule und Sport, die Freianlagen sowie der Herrichtung der Fürstenbergschule und dem Förderbetrag für Shotokan zugestimmt.

Zu 1 bis 4: Vorentwurfsplanung

Die Vorentwurfsplanung wurde auf der Grundlage des Wettbewerbsentwurfes erstellt. Unter Einbeziehung der Bauten der Fürstin-von-Gallitzin-Schule wurde ein Schulensemble entwickelt, welches sich in den Bauvolumina maßvoll in den Kontext einbindet, ohne auf ein kraftvolles Erscheinungsbild zu verzichten.

Die Sek I-Bereiche mit Unterrichts- und Differenzierungsräumen und den jeweiligen pädagogischen Mitten sind in 3 übersichtlichen Lernhäusern im Neubau zusammengefasst.

Im Altgebäude der Fürstin-von-Gallitzin-Schule, dem Oberstufenhaus, sind sämtliche Räume der Sek II organisiert sowie die Räume für die Kita.

Der größte Teil der Raumeinheiten kann unter Beibehaltung der Raumgeometrie nachgewiesen und auf die zukünftige Nutzung angepasst werden. Maßnahmen innerhalb des Bestandes sollen aus Kostengründen auf das erforderliche, aber notwendige Maß beschränkt werden.

Abweichend von der Wettbewerbsplanung wird - in Abstimmung zwischen dem Architekturbüros Farwick + Grote aus Ahaus, der Verwaltung und der Schule - auf aufwändige Umbaumaßnahmen im nördlichen Teil des Bestandsgebäudes verzichtet. Dieses erfolgt mit dem Ziel des schonenden Umganges mit der vorhandenen Bausubstanz und insbesondere dem Ziel der Einhaltung des Budgetrahmens (siehe Pkt. 6).

Dies bedeutet für den nord-östlichen Gebäudeteil:

- die Bebauung des offenen Lichthofes als überdecktes Atrium wird nicht weiter verfolgt.

- Baumaßnahmen zur Anhebung der Decke über dem vorhandenen umlaufenden Gang im Obergeschoss werden nicht vorgesehen,
- die vorhandene Treppe zum Obergeschoss bleibt erhalten.
- von aufwändigen Umbauarbeiten zur Anpassung der Deckenlage zwischen Erd- und Kellergeschoss im Bereich der derzeitigen Verwaltung bzw. Mensa im Kellergeschoss wird abgesehen. Damit bleiben die Räumlichkeiten der derzeitigen Mensa erhalten und werden als Schülercafé genutzt.

Die Barrierefreiheit innerhalb der Bestandsgebäude wird durch den Einbau eines Aufzuges an zentraler Stelle sichergestellt, mit dem auch das Schülercafé im Untergeschoss erreicht wird. Das um ca. 70 cm höherliegende Niveau des neuen Bereiches für Mehrzweckraum, Lernlandschaft und Arbeitsraum Oberstufenteam (früher Verwaltung) kann durch eine Rampe bzw. einen Plattformlift erreicht werden. Auf den barrierefreien Umbau der vorhandenen Sporthalle wird verzichtet, da zukünftig Sporteinheiten im Neubau der neuen 4-fach-Sporthalle barrierefrei zur Verfügung stehen.

Die Kita ist im südlichen Bereich des Bestandsgebäudes im Erdgeschoss organisiert und verfügt über einen eigenen Vorbereich und einen abgegrenzten Freibereich. Aufgrund der Anforderungen des Raumprogramms sind auch hier konstruktive Eingriffe in die Gebäudestruktur erforderlich.

Die Entwurfsplanung für die Kindertageseinrichtung wurde dahingehend weiter entwickelt, dass abweichend vom seinerzeit beschlossenen Raumprogramm nunmehr auch ein Mehrzweckraum von ca. 44 qm direkt im Raumgefüge der Kita untergebracht werden kann. Dieses wurde ohne Flächenzuwachs durch die stärkere Einbeziehung von vorhandenen Verkehrsflächen möglich. Damit entfällt die ursprünglich erforderliche Mitnutzung der Sporthalle durch die Kita, sodass dort Nutzungszeiten frei werden.

In den Außenanlagen für die Gesamtschule entsteht auf 30.000 qm ein neuer, vielfältig nutzbarer Schulcampus für Schülerinnen und Schüler sowie Lehrerinnen und Lehrer mit einem Anteil für das Oberstufenhaus von rd. 8.000 qm. Der Schulhof spannt sich zwischen den u-förmigen Gebäuden der Neubauten und der Bestandschule auf. Der zentrale Spiel- und Aufenthaltsbereich des Schulhofes liegt ca. 20 cm tiefer und wird von einem umlaufenden Rahmen gefasst, der im Osten u. a. die verschiedenen Zugänge vom Schulhof zum Oberstufenhaus beinhaltet. Im Zuge der Überarbeitung der Vorplanung für das Oberstufenhaus (siehe oben) wurden Anpassungen auch im Außenraum vorgenommen. Es wurde eine Treppen-Rampen-Kombination geplant, die als Hauptzugang zum Oberstufenhaus ausgebildet wird und eine barrierefreie Erschließung gewährleistet. Der neu zu schaffende Zugang zum Schülercafé überbrückt über (Sitz-) Stufen die Höhendifferenz zum Schülercafé im Untergeschoss, erschließt dieses und ermöglicht Blickbeziehungen ins Freie.

Die neue Kindertagesstätte erhält einen großzügigen und separaten Freibereich inklusive Vorplatz, Terrasse und Außenspielfläche.

Von den 120 PKW-Stellplätzen befinden sich 45 im Osten des Planungsgebietes. Im Zuge der Planung wurde die Stellplatzplanung mit dem Ziel der Erhaltung wertvoller Bestandsgehölze optimiert. Um den Flächenanforderungen für Stellplätze und Wendekreis gerecht zu werden, ist geplant, Bereiche des belasteten Walls zur Sportanlage SC08 abzutragen.

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

Zu 5 und 6: Kostenschätzung zum 2. Bauabschnitt, Sicherheit und Unvorhergesehenes

Planungsdaten:

9.805,00 m² BGF brutto über alle Geschosse des Bestandsgebäudes inkl. der Sporthalle

Kostenkennwerte und Vergleich BKI

360,00 €/m² BGF brutto

Kostenschätzung des Büros Farwick und Grote von November 2017 inkl. der Prüfung durch das Büro BMP Baumanagement:

Kostengruppe	Bestandsgebäude Umbau und Außenanlagen €
KG 200 Herrichten und Erschließen	-
KG 300 Bauwerk – Baukonstruktion	2.388.174,00
KG 400 Bauwerk - Technische Anlagen	1.131.883,00
KG 300 Bauwerkskosten +400	3.520.057,00
KG 500 Außenanlagen	1.210.626,00
KG 600 Ausstattung	120.000,00
KG 700 Baunebenkosten	850.684,00
Investitionssumme	5.701.367,00

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).

Zu 7: Finanzierung:

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

Die Vorentwurfsplanung für das Gesamtschulprojekt wurde in Abstimmung mit der Schule und der Verwaltung durch das Büro Farwick und Grote sowie dem Büro ClubL94 aus dem Wettbewerbsentwurf entwickelt. In dem bestehenden Schulgebäude werden sowohl die Oberstufe der Gesamtschule als auch die 2-gruppige Kindertageseinrichtung inkl. eines Mehrzweckraumes untergebracht. Die umfassende Nutzung des Bestandsgebäudes stellt hinsichtlich der bereits in der Wettbewerbsaufgabe formulierten Zielsetzung des schonenden Umganges mit der vorhandenen Bausubstanz und den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen eine wirtschaftliche Lösung dar.

Das Planungsteam hat mit der Vorplanung und der Kostenschätzung nach DIN 276 das Ergebnis vorgestellt, das für den 2. Bauabschnitt, dem Umbau der Fürstin-von-Gallitzin-Schule als Oberstufenhaus und als Kindertageseinrichtung sowie der Herstellung der Freianlagen im Bereich des Bestandsgebäudes mit einer Summe von **5.701.367,00€** (siehe Pkt.5) abschließt.

Der Rat hat auf der Grundlage der Vorlage V/0825/2017 am 18.10.2017 dem 1. Bauabschnitt, den Neubauten für Schule und Sporthalle, für die Freianlagen sowie für die Herrichtung der Fürstbergerschule und dem Förderbetrag für Shotokan zugestimmt.

Mit Beschluss des Rates vom 13.12.2017 sind zur Finanzierung der aus sportfachlicher Sicht erforderlichen Vierfachsporthalle an der Gesamtschule Münster Ost für die Haushaltsjahre 2019 und 2020 jeweils 550.000 Euro bereitgestellt worden. Ebenfalls im Rahmen der HH-Beratungen sind die Kosten für die Verlagerung Shotokan dem Sportetat zugewiesen worden. Das Budget für die zweite städtische Gesamtschule (1. Bauabschnitt) wird folglich um 2,3 Mio. Euro entlastet.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

Übersicht:	Bedarf für den 1. Bauabschnitt	41.500.000 €
	Bedarf für den 2. Bauabschnitt	5.701.367 €
	10 % Sicherheit und Unvorhergesehenes	4.720.136 €
	Herrichtung der Fürstenbergschule	700.000 €
	Förderbetrag Shotokan	1.100.100 €
	Abriss Shotokan	45.000 €
	Entlastung des Budgets für die GSMO durch Verlagerung von Aufwendungen sportfachlicher Art: für das 4. Sporthallensegment	-1.100.000,00 €
	für den Zuschuss an den Verein Shotokan	-1.200.000,00 €
	Bedarf Gesamtschule Münster Ost inkl. Kita	51.466.603,00 €
	Bedarf Gesamtschule Münster Ost inkl. Kita - gerundet	51.467.000,00 €
	Budget Gesamtschule Münster Ost inkl. Kita	51.470.000,00 €

Mit dem Ziel der weitest gehenden Einhaltung des zur Verfügung stehenden Gesamtbudgets wurden für beide Bauabschnitte Möglichkeiten zur Kostenreduzierung erarbeitet und Einsparvorschläge geprüft. Diese wurden bereits in der vorgelegten Vorentwurfsplanung und Kostenschätzung für den 1. Bauabschnitt berücksichtigt. Für den Teil der Umbauarbeiten für das Oberstufenzentrum in der Fürstin-von-Gallitzin-Schule wurden im Zuge der Optimierung der Vorentwurfsplanung und ihrer weiteren Optimierung (siehe zu Pkt. 1 – 4) in Abstimmung des Planungsteams mit der Verwaltung und der Schule Lösungen erarbeitet, die zu einer Kostensenkung von rd. 3.4 Mio. € der Bauwerkskosten führen.

Zu 9.

Der Umbau der Fürstin-von-Gallitzin-Schule soll nach der Errichtung der Neubauten durchgeführt 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