



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für
Immobilienmanagement

17.09.2019

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Selberg
Telefon: 492-2486
selberg@stadt-muenster.de

Betrifft

Erweiterung des Schulzentrums Kinderhaus / Neubau einer zweizügigen Grundschule mit Mensa für das Schulzentrum Kinderhaus
- Baubeschluss -

Beratungsfolge

01.10.2019	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
01.10.2019	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Vorberatung
08.10.2019	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
09.10.2019	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
09.10.2019	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Neubau für die zweizügige Grundschule am Kinderbach mit Mensa für das gesamte Schulzentrum Kinderhaus wird nach den Plänen des Architekturbüros Kuckert Architekten aus Münster und des Landschaftsarchitekturbüros Junker und Kollegen Landschaftsarchitektur aus Osnabrück ausgeführt (Anlage 1a-j).
2. Die Checkliste nachhaltiges Bauen wird zur Kenntnis genommen (Anlage 2). Die Gebäudeleitlinien der Stadt Münster sind berücksichtigt.
3. Es 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 3).
5. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau im Januar 2020 begonnen wird und die Inbetriebnahme des Neubaus voraussichtlich im August 2021 erfolgt. Im Anschluss folgen als 2. Bauabschnitt Umbaumaßnahmen im Bestand, ggf. in Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen. Für diesen 2. Bauabschnitt wird zu einem späteren Zeitpunkt ein separater Baubeschluss herbeigeführt.

6. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich die auf der Grundlage der Entwurfsplanung des 1. Bauabschnitts (Neubau, einschl. erforderlicher Außenanlagen) ermittelten Kosten von ursprünglich 11.305.000,- € um 1.130.000,- € auf insgesamt 12.435.000,-€ erhöhen..
7. Es wird zur Kenntnis genommen, dass z.Zt. für die Gesamtmaßnahme: 1. Bauabschnitt (Neubau, einschl. erforderlicher Außenanlagen, 11.305.000,00 €), 2. Bauabschnitt (Umbau im Bestand, 2.086.000,00 €) und für die Sanierung des Kunstwerkes (Pädagogischen Zentrum, 155.000,00 €), 13.546.000,00 € im Haushalt zur Verfügung stehen.
Mit den zusätzlich für die Errichtung des 1. Bauabschnittes erforderlichen Kosten erhöhen sich die Gesamtbaukosten um 1.130.000,00 € auf insgesamt 14.676.000,00 €.

II. Finanzielle Auswirkungen:

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

Teilfinanzplan						
	Nr.	Bezeichnung	Haush.-Jahr	Betrag Alt €	Betrag Neu €	Bemerkungen
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen				
Investitionsmaßnahmen	4680	Erweiterung Schulzentrum Kinderhaus				
		Auszahlung f. Baumaßnahme	bereitgestellt inkl. 2018	2.100.000	2.100.000	
			2019	1.000.000	1.000.000	
			2020	4.974.800	5.604.800	Ansatzhöhung um 630.000 €
			2021	4.209.800	4.709.800	Ansatzhöhung um 500.000 €
			2022	228.000	228.000	
Summe				12.512.600	13.642.600	
		Auszahlung für den Erwerb von beweglichen Anlagevermögen	2019	0		
			2020	413.200	413.200	
			2021	516.700	516.700	
			2022	103.500	103.500	
			Gesamt	1.033.400	1.033.400	
				13.546.000,	14.676.000,	

Die notwendigen zusätzlichen Finanzbedarfe werden durch ein Veränderungsblatt in die Beratung des Haushalts 2020 eingebracht. Die Deckung des Mehrbedarfs in Höhe von 1.130.000 € in der Produktgruppe 0301 „Leistungen für Schulen“ erfolgt produktgruppenintern aus Minderauszahlungen bei der Investitionsmaßnahme 4720 „Planungskosten Erw. Schulgebäude“ im Haushaltsjahr 2020. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Beschlussausführung unter dem Vorbehalt steht, dass der Rat im Rahmen der Haushaltssatzung 2020 bzw. der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung die Ermächtigungen bereitstellt.

Begründung:

Bisherige Beschlüsse

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 17.12.2017 mit der Vorlage V/0421/2017 der Errichtung eines Neubaus für die zweizügige Grundschule am Kinderbach mit Mensa für das gesamte Schulzentrum im Rahmen der Erweiterung des Schulzentrums Kinderhaus zugestimmt.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 20.09.2017 mit der Vorlage V/0699/2017 beschlossen, zur Erlangung eines Vorplanungskonzeptes für den Neubau einer zweizügigen Grundschule mit Mensa für das Schulzentrum die Durchführung eines VgV-Verfahrens mit vorgeschalteten nichtoffenem Architektenwettbewerb nach der RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe) durchzuführen.

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung vom 19.09.2018 mit der Vorlage V/0710/2018 das Ergebnis des Wettbewerbs und des Vergabeverfahrens für die Architekten- und Landschaftsarchitektenleistungen zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, die Entwurfsplanung einschließlich Kostenberechnung auf dieser Grundlage zu erstellen.

Zu 1. Planung

Auf der Grundlage der im Rahmen des Vergabeverfahrens für die Architekten- und Landschaftsarchitektenleistungen vom Büro Kuckert Architekten und vom Landschaftsarchitekturbüro Junker + Kollegen Landschaftsarchitektur erstellten Angebotsplanung (s. Vorlage V/0710/2018) wurde die Planung in Abstimmung mit dem Amt für Schule und Weiterbildung und den drei im Schulzentrum untergebrachten Schulen, dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit, dem Denkmalamt und den beauftragten Planungsbüros unter Leitung des Amtes für Immobilienmanagement weiterentwickelt. Da die gesamte Bestandsanlage inkl. der Außenanlagen unter Denkmalschutz steht, ist ein besonderer Umgang mit dem Neubau notwendig.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Schulhaus in Clusterform mit Teilunterkellerung. Im Erdgeschoss, mit guter Anbindung an das Bestandsgebäude, ist die Mensa untergebracht. Die Mensa versorgt das gesamte Schulzentrum und ist für 720 Essen in 3 Schichten ausgelegt. Die Planung der Mensa und der dazugehörigen Küche wurde mit Fachplanern in Abstimmung mit dem Amt für Gesundheit, Veterinär- und Lebensmittelangelegenheiten entwickelt. Mit Bezug auf den Wettbewerbsentwurf gab es hier Abweichungen und Anpassungen aufgrund spezifischer Anforderungen. Das betrifft auch den dazugehörigen Technikbereich.

Das Gebäude in Massivbauweise und die technischen Ausstattungen entsprechen den Anforderungen der Gebäudeleitlinien.

Die Fassaden und die Außenanlagen wurden aufgrund der Nähe zum Denkmal mit dem Amt für Denkmalpflege abgestimmt. Bei der Fassade handelt es sich, anders als im Wettbewerbsentwurf geplant, um eine Betonfassade in brettschalungsrauer Optik. Betonlamellen als außenliegender Sonnenschutz sollen die farbige Gestaltung des Bestandes aufnehmen.

Das Flachdach soll mit einer PV-Anlage ausgestattet werden. Im Planungsteam ist das Thema Gründach und PV-Anlage intensiv beraten worden. Grundsätzlich ist eine PV-Anlage mit einem Gründach kombinierbar, die in der Fläche zu realisierende PV-Leistung ist jedoch stark begrenzt. Die bisher geplante Leistung von ca. 80 KWpeak ließe sich auf einem Gründach nicht mehr realisieren zumal aufgrund des Denkmalschutzes der Bestandsgebäude erhöhte Abstände der PV-Anlage vom Dachrand eingehalten werden müssen.

Der Vorschlag des Planungsteams ist, stattdessen die vorhandene Dachfläche des Toilettentraktes im Rahmen einer ohnehin erforderlichen Sanierung des Traktes mit einem Gründach zu versehen. Die Kosten hierfür müssen noch gesondert ermittelt und zum Haushalt angemeldet werden.

Geplant sind drei zentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und integrierter Regelung.

- Anlage 1 versorgt die Innenzonen (Flure, Nebenräume, Verwaltung)
- Anlage 2 versorgt die Küche
- Anlage 3 versorgt die Mensa

In den Klassenräumen, OGS- und Mehrzweckräumen sind dezentrale Lüftungsgeräte in den Abhangdecken vorgesehen.

Mit der Planung werden folgende Neubauflächen (Bruttogeschossflächen) realisiert:

BGF Neubau 3922 m² (Grundschule 2.490 m², Mensa 1.032 m², Keller 400 m²)

Die Entwurfsplanung wird in den Anlagen 1 a-i ausführlich dargestellt.

Der Bauantrag wird in Kürze zur Genehmigung eingereicht.

Die Freiraumplanung wird durch das Büro Junker + Kollegen Landschaftsarchitektur aus Osnabrück erstellt (siehe Anlagen i, j). Die Kosten hierzu sind in den auf der Grundlage der Entwurfsplanung ermittelten Gesamtkosten mit ca. 820.000,00 € (unter Berücksichtigung des Baupreisindex) enthalten.

Nach Auszug der Grundschule wird als 2. Bauabschnitt der Umbau im Bestand erfolgen. Die nun frei werdenden Flächen werden durch die weiterführenden Schulen (Realschule und Gymnasium) des Schulzentrums umgenutzt. Für die Umsetzung des 2. Bauabschnittes wird eine separate Baubeschlussvorlage im weiteren Planungsverlauf erstellt. Hierbei werden auch Sanierungsmaßnahmen mit einbezogen; deren Kosten sind noch zu ermitteln und für den Haushalt anzumelden.

Die Sanierung des Kunstwerkes im pädagogischen Zentrum wird bereits vor Beginn des 2. Bauabschnittes durchgeführt.

Das Vergabeverfahren für die Sanierung des Kunstwerkes im Pädagogischen Zentrum wird derzeit in Abstimmung mit der Luther-Stiftung vorbereitet. Für die Durchführung der Sanierung im Werk wird von einem Zeitraum von ca. einem $\frac{3}{4}$ Jahr ausgegangen.

Zu 2. Checkliste bauökologische Kriterien

Die anliegende Checkliste (Anlage 2) gibt Auskunft über die energetische Qualität und die baubiologischen Kriterien des geplanten Baukörpers.

Zu 3. Photovoltaikanlage

Bezugnehmend auf die am 12.12.2018 beschlossene Vorlage V/0668/2018 „Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen in städtischen Gebäuden“ wurde die Verwaltung beauftragt, die Umsetzung von Maßnahmen zur Energieeinsparung verstärkt fortzusetzen.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf städtischen Dächern ist nicht nur eine wirtschaftliche Maßnahme, die sich innerhalb weniger Jahre amortisiert. Zusätzlich ist sie eine der effektivsten Maßnahmen, die zum Klimaschutz umgesetzt werden können. Notwendig hierfür ist jedoch eine detaillierte Dimensionierung der Anlage in Abhängigkeit des Stromlastgangs (Verbrauch) des jeweiligen Objektes. Für die Dimensionierung der Anlage wurde der Lastgang des bestehenden Schulzentrums in Kinderhaus zu Grunde gelegt. In Abstimmung mit der Denkmalbehörde sollte zudem Ziel sein, die Höhe der Oberkante der PV-Anlage möglichst gering zu halten. Für die Klärung dieser Fragestellungen wurde das Büro Bode, Planungsgesellschaft für Energieeffizienz, mit einer Simulation beauftragt. Die detaillierten Ergebnisse finden sich in Anlage 6 („Photovoltaik-Simulation, Stand 03/2019, Ausarbeitung Nr. 1.2“).

Unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange und einer möglichst hohen Rendite weisen die Ergebnisse der Simulation eine PV-Anlage mit einer Leistung von 78,6 kWp auf. Hiermit können mehr als 90% des erzeugten Stroms für den Eigenverbrauch genutzt werden. Die Amortisationszeit beträgt rund 9 Jahre. Die Oberkante der PV-Module weist bei einer Aufständigung von 15 Grad (Südausrichtung) eine Höhe von 0,26 m auf, was auch für die Denkmalbehörde akzeptabel ist.

Zu 4. Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Die Grundschule und die angeschlossene Mensa sind barrierefrei erschlossen. Die Hauptzugänge erhalten eine behindertengerechte Türöffnung mit abgesetztem Öffnungstaster. Das Obergeschoss wird mittels eines Aufzuges erreicht. Ein Behinderten - WC befindet sich im Erdgeschoss. Behindertengerechte Parkplätze werden auf der Stellplatzanlage des Schulhofes angelegt (s. Anlage3). Die unterschiedlichen Höhen in der Mensa sind mittels Rampen erschlossen.

Die Entwurfsplanung wurde in der Sitzung am 19.03.2019 dem „Runden Tisch Barrierefreies Bauen“ vorgestellt. Die in der Sitzung vorgebrachten Anregungen wurden überprüft und - bis auf die Vorrüstungsmaßnahmen zum späteren Einbau von Hörschleifen in den Klassen - umgesetzt.

Zu 5. Weiteres Vorgehen

Mit dem Bau wird voraussichtlich im Januar 2020 begonnen. Die Inbetriebnahme des Neubaus ist für August 2021 vorgesehen. Im Anschluss wird in einem 2. Bauabschnitt die Umbaumaßnahme im Bestand begonnen. Hierzu erfolgt ein separater Baubeschluss.

Zu 6. und 7. Kosten

Durch die im Folgenden aufgeführten zusätzliche Anforderungen, die zum Zeitpunkt des Errichtungsbeschlusses nicht vorhersehbar waren, entstehen jetzt Mehrkosten zur bisherigen Veranschlagung in Höhe von insgesamt 1.130.000,00 €:

- a. **Baupreissteigerungen, Anpassung Baupreisindex 218.000,00 €**
Aufgrund der zurzeit vorherrschenden Marktlage ist mit wesentlich höheren Baupreissteigerungen zu rechnen als in den letzten Jahren angenommen. Da die Kosten im Zuge der Machbarkeitsstudie im Jahre 2017 ermittelt wurden, ist ursprünglich eine Preissteigerung von 2% in Anrechnung gebracht worden. Die Konjunkturlage der letzten Jahre hat nun einen Anstieg des Baupreisindex auf 4,5% zufolge.
- b. **Photovoltaikanlage: 155.000,00 €**
Die Ausstattung der neuen Grundschule mit einer Photovoltaikanlage sowie die dazugehörige Fachplanung war zum Zeitpunkt der Machbarkeitsstudie noch nicht vorgesehen und wurde somit nicht in den Kosten der Machbarkeitsstudie berücksichtigt. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf städtischen Dächern ist nicht nur eine wirtschaftliche Maßnahme, die sich innerhalb weniger Jahre amortisiert. Zusätzlich ist sie eine der effektivsten Maßnahmen, die zum Klimaschutz umgesetzt werden können.
- c. **Erschwernisse der Baustelleneinrichtung: 55.000,00 €**
Die detaillierten Kosten für die Baustelleneinrichtung waren im Zuge der Machbarkeitsstudie nicht ermittelbar und richten sich jeweils nach dem konkreten Planungskonzept. Die Zuwegung ist in der aktuellen Planung länger, die Baustellkoordination mit Leitung der Schülerströme ist komplex und erfordert eine umfangreiche Baustellenabriegelung.
- d. **ungünstige Baugrundverhältnisse: 190.000,00 €**
In einem im Zuge der Planung erstellten Baugrundgutachten wurden schwierige Bodenverhältnisse festgestellt. Der Baugrund besteht zum Teil aus inhomogenen Auffüllungen, u.a. Bauschutt, natürlicher Gesteinsbruch und humushaltige sowie holzführende Auffüllpartien. Aufgrund dessen muss die Gründung dem angepasst werden und zum Bestand ist eine Bohrpfahlwand zu setzen, um ein Absacken des Bestandes zu vermeiden. Der Grundwasserstand erfordert eine aufwendige Wasserhaltung (Kombination aus einer offenen und geschlossenen Wasserhaltung).

- e. Massenmehrungen aufgrund der Entwurfsplanungs- und der Kostenberechnung: 75.000,00 €
Die Kosten im Errichtungsbeschluss aus dem Jahre 2017 basieren auf einer Machbarkeitsstudie aus dem gleichen Jahr. Den aktuellen Kosten liegt ein konkreter Entwurf zugrunde, der aus einem Architektenwettbewerb als Sieger hervorgegangen ist.
- f. Mehrkosten durch Betonfassade: 50.000,00 €
Der gesamte Schulkomplex des Schulzentrums inkl. Außenanlagen steht unter Denkmalschutz. Als Auflage des Amtes für Denkmalpflege sollte die Fassade des Neubaus mit dem Bestand korrespondieren. In Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege wurde somit die geplante Betonfassade entwickelt, die Mehrkosten im Vergleich zu einer standardmäßigen Verblendfassade auslöst.
- g. Abwasserhebeanlage: 30.000,00 €
Die örtliche Lage der Mensa erfordert eine Fettabscheideranlage mit zugehöriger Abwasserhebeanlage im Außenbereich. Im Zuge der Machbarkeitsstudie ist eine Fettabscheideranlage im Gebäude ohne Abwasserhebeanlage als Berechnungsgrundlage angesetzt worden.
- h. Brandmeldeanlage: 40.000,00 €
Aufgrund des aus dem Wettbewerb als Sieger hervorgegangenen Entwurfes mit einer Clusterbildung als Entwurfskonzept, ist eine Brandmeldeanlage erforderlich, die im Rahmen der Machbarkeitsstudie nicht Bestandteil war.
- i. Umlegung von Bestandsleitungen: 162.000,00 €
Die Positionierung und die Größe des aus dem Architektenwettbewerb hervorgehenden Gebäudes erfordert das Umlegen von Bestandsleitungen im Außenbereich.
- j. Teeküche OGS: 12.000 €
In der weiteren Planung wurde für die Grundschule eine Tee-Küche zusätzlich zur großen Mensa-Küche eingeplant, um die Grundschüler v.a. auch während der OGTS-Zeiten mit kleineren Zwischenmalzeiten wie z.B. Obst versorgen zu können. Die Mensa-Küche ist nachmittags geschlossen, so dass die Grundschüler in dieser Zeit nicht aus der Mensa-Küche versorgt werden können. Zudem hat das Personal der OGTS, das die Versorgung der Grundschüler in dieser Zeit übernimmt, aus hygienischen Gründen keinen Zutritt zur Mensa-Küche.
- k. Zusätzliche Möblierung: 143.000,00 €
Um die Kosten für die Erweiterung des Schulzentrums Kinderhaus möglichst gering zu halten, wurde im Zuge der Machbarkeitsstudie angenommen, dass die Möbel der Grundschule übernommen werden können und zusätzlich errichtete Räume mit neuen Möbel auszustatten sind. Im Laufe der weiteren Planung und nach Sichtung der Bestandsmöbel wurde festgestellt, dass die Klassenmöbel, die überwiegend noch aus der Ersteinrichtung aus dem Jahr 1993 stammen, als abgängig einzustufen sind und somit fast das komplette Mobiliar neu zu beschaffen ist.

Der Kostenkennwert für die Bauwerkskosten (KG 300 + 400) bezogen auf die Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 2.054 €/qm BGF.

Bei Nicht-Berücksichtigung der standortspezifischen Sonderkosten (siehe b., c, d., f. und i.) ergibt sich ein Wert von 1.898 €/qm BGF. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass dieser Neubau eine Mensa für das ganze Schulzentrum beinhaltet, es sich also nicht um eine reine Grundschule handelt. Somit kann dieser Wert zurzeit mit einem BKI-Wert von 1.714 bis 2.074 €/qm unter Einbeziehung des Wertes einer vergleichbaren Grundschule mit einer Mensa verglichen werden. Der Wert liegt somit im Rahmen.

I.V.

gez.
Peck
Stadtrat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1a – 1j Entwurfsplanung des Architekturbüros Kuckert Architekten und Landschaftsarchitekturbüros Junker und Kollegen Landschaftsarchitektur

Anlage 2 Checkliste „nachhaltiges Bauen

Anlage 3 Checkliste Barrierefreiheit

Anlage 4 Folgenlastenberechnung

Anlage 5 Kosten

Anlage 6 Photovoltaik-Simulation, Stand 03/2019, Ausarbeitung Nr. 1.2

V/0467/2019