



## Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für  
Immobilienmanagement

13.05.2020

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Frau Carl

Telefon: 492-2458

Carl@stadt-muenster.de

Betrifft

Mauritzschule Münster, bauliche Erweiterung zur 3-Zügigkeit einschl. Neugestaltung der Schulhoffläche  
- Baubeschluss -

Beratungsfolge

04.06.2020	Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderungen	Vorberatung
09.06.2020	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Vorberatung
16.06.2020	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
23.06.2020	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
24.06.2020	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
24.06.2020	Rat	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

1. Die Baumaßnahme ‚Umbau und Erweiterung der Mauritzschule zur 3-Zügigkeit‘ wird nach den Plänen des Architekturbüros abdelkader architekten bda aus Münster vom 08.04.2020 (Anlage 1 Entwurfspläne) ausgeführt.
2. Die Neugestaltung der Schulhofflächen wird nach den Plänen des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit vom 20.04.2020 ausgeführt (Anlage 2 Entwurfsplanung).
3. Die Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien wird zur Kenntnis genommen (Anlage 3). Die Gebäudeleitlinien der Stadt Münster sind berücksichtigt.
4. Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen (Anlage 4).
5. Die Terminplanung für den voraussichtlichen Baubeginn der Maßnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Fertigstellung ist für das Ende des II. Quartals 2022 zum Schuljahresbeginn 2022/23 geplant.
6. Auf der Dachfläche des Schulneubaus wird eine Photovoltaikanlage sowie ein Gründach aufgebracht.

7. Es wird zur Kenntnis genommen, dass gemäß Kostenberechnung Investitionskosten in Höhe von 6.360.500 € für die Maßnahme, als auch Folgekosten in Höhe von 337.780 € entstehen (Anlage 5 und 6).  
Darüber hinaus fallen Kosten für archäologische Untersuchungen von 125.000 € an, die die Gesamtsumme auf 6.485.500,00 € erhöhen, so dass gegenüber dem Ursprungsbudget von 5.505.000 € zusätzliche Finanzmittel in Höhe von 980.500 € benötigt werden.
8. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Kostenerhöhung gegenüber der Kostenermittlung aus dem Errichtungsbeschluss allein auf den Sicherheitsaufschlag (519.800 €) und die Preisindexsteigerung (Baukonjunktur) von 6% p. a. für das Jahr 2022 (330.700 €) zurückzuführen ist.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die o.g. Sachentscheidung wird wie folgt finanziert:

<b>Teilfinanzplan</b>					
	<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Haush.- jahr</b>	<b>Betrag €</b>	<b>Haushaltsansatz</b>
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schule			
Investitions- maßnahme	4850	Erweiterung Mauritz- schule			
Auszahlungen		-für Baumaßnahmen	2021	1.980.000 3.525.000 980.500	Bisher bereit- gestellt  Zusätzlicher Bedarf
Summe aller Auszahlungen/Saldo				<b>6.485.500</b>	

Die Deckung der zusätzlichen Belastungen in Höhe von 980.500 € erfolgt aus Minderauszahlungen in der Produktgruppe 0301, Investitionsmaßnahme 4711 „Neu- bzw. Umbau Joh.-C.-Schlaun-Gymnasium im Haushaltsjahr 2021. Der Rat hat in seiner Sitzung am 11.12.2019 beschlossen, dass das Johann-Conrad-Schlaun-Gymnasium am Standort Sonnenstraße verbleibt und ein Teil des Gebäudes saniert sowie wesentliche Gebäudeteile abgerissen und neu gebaut werden. Für die Dauer der Baumaßnahme soll die Immobilie Coerdestraße 60 (Teilstandort Anne-Frank-Berufskolleg/ ehem. ESPA-Berufskolleg) genutzt werden. Dies setzt jedoch eine alternative Lösung für das Anne-Frank-Berufskolleg voraus, die in keinem Fall 2021 hergestellt sein wird. Die bei der Investitionsmaßnahme 4711 „Neu- bzw. Umbau Joh.-C.-Schlaun-Gymnasium für 2021 veranschlagten Mittel können deshalb in der erforderlichen Höhe von 980.500 € als Deckung der Mehrkosten für die Mauritzschule eingesetzt werden. Die Veranschlagung für die Sanierung/ den Neubau des Johann-Conrad-Schlaun-Gymnasiums wird im Rahmen der Haushaltsplanentwürfe der Folgejahre entsprechend der tatsächlichen Entwicklung angepasst, sobald konkrete Aussagen zum Umsetzungszeitpunkt und zum Finanzierungsbedarf vorliegen.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Sonstige Sach- und Dienstleistungen	2022	118.580	
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibung	2022	121.580	
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2020	97.280	
Saldo				337.780	

### Begründung:

### Bisherige Beschlüsse:

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 13.12.2017 mit der Vorlage V/0845/2017/1 dem Ausbau der Mauritzschule zur vollen 3-Zügigkeit zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, zur Vergabe der Architektenleistungen ein Vergabeverfahren mit vorgeschaltetem Wettbewerbsverfahren vorzubereiten.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 04.07.2018 mit der Vorlage V/0372/2018/1 beschlossen, zur Erlangung eines Vorplanungskonzeptes für die Erweiterung der Mauritzschule zur 3-Zügigkeit einen nichtoffenen Architektenwettbewerb nach der RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe) durchzuführen.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 09.10.2019 mit der Vorlage V/0645/2019 dem Ergebnis des Wettbewerbs für Architekten für die Erweiterung der Mauritzschule zugestimmt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Entwurfsplanung einschl. Kostenberechnung auf der Grundlage der Angebotsplanung des Architekturbüros abdelkader architekten bda aus Münster zu erstellen und den Baubeschluss herbeizuführen.

### Zu 1: Entwurfsplanung

Basierend auf dem Wettbewerbsergebnis wurde die Entwurfsplanung von abdelkader architekten bda erarbeitet (s. Anlage 1).

Der Neubaukörper des Wettbewerbsergebnisses wurde in seiner Lage auf dem Grundstück beibehalten. Jedoch wurde der Erweiterungsbau aufgrund von erhöhten Anforderungen an die Technik und zusätzlich gewünschten separaten Toiletten zur Mensa vergrößert und das im Wettbewerbsverfahren vorgegebene Baufeld damit nahezu vollständig ausgeschöpft.

Die Anlieferung der im Erdgeschoss angesiedelten Küche erfolgt von Süden über die Straße ‚Sankt-Mauritz-Freiheit, um die Schulhofflächen nicht befahren zu müssen. Die Mensa mit Küche erfüllt die Anforderung an einen autarken von der Schule entkoppelten Betrieb. An dieser Stelle ist auch die Entsorgung der gesamten Schule als Unterfluranlage verortet. Sie fügt sich damit auch aus denkmalpflegerischer Sicht an dieser Stelle optimal ein.

Das Foyer und die Mensa selbst sind großzügig verglast, um eine Beziehung des Innen- und Außenraumes zu ermöglichen.

Das erste Obergeschoss ist barrierefrei über einen Aufzug erschlossen und nimmt die vier multifunktional bespielbaren OGS-Räume auf, die mit ihrer Ausstattung mit dezentralen Lüftungsanlagen und Waschbecken auch als Klassenräume genutzt werden können. Im Zentrum befindet sich ein Sanitär-

und Nebenraumkern. Das Geschoss ist brandschutztechnisch als Cluster nach den neuesten schulpädagogischen Anforderungen ausgebildet. Sämtliche schulisch genutzten Räume werden im Sinne des in Umsetzung befindlichen Digitalpaktes vorgerüstet.

Über eine Außenterrasse mit Treppenanlage ist der zweite Rettungsweg sichergestellt.

Das Gebäude und die technische Gebäudeausstattung entsprechen den Anforderungen der Gebäudeleitlinien der Stadt Münster.

Das Gebäude ist als Massivbau mit geschlammtem Mauerwerk geplant. Die Flachdächer sollen eine extensive Begrünung (Ratsbeschluss V/0705/2018/2) erhalten und mit einer PV-Anlage ausgestattet werden.

Der denkmalgeschützte Altbau der Schule wird im Bereich der Verwaltung an die neuen Anforderungen der Dreizügigkeit angepasst. Die derzeit im Obergeschoss angesiedelte Mittagsverpflegung wird zurückgebaut und für Mehrzweck- und Differenzierungsräume hergerichtet.

Im Zuge der Baumaßnahme muss der Altbau brandschutztechnisch entsprechend den heutigen Vorgaben ertüchtigt werden.

Die Stellplätze am Standort der Mauritzschule bleiben in Lage und Anzahl unverändert vorhanden.

## **Zu 2. Entwurfsplanung Schulhofflächen**

Mit der Erweiterung der Mauritzschule zur Dreizügigkeit erfolgt eine Neustrukturierung des Schulhofs. Dieser ist im Süden bis Westen durch die öffentliche Grünfläche begrenzt, im Norden durch das bestehende Schulgebäude sowie die alte Dechanei und im Osten durch die Gärten der angrenzenden Wohnbebauung.

Durch die Positionierung des Neubaus auf dem Gelände des ehemaligen Schulhofs entstehen drei neue Nutzungsbereiche. Neben Spielbereichen umfasst die Neugestaltung der Freianlagen auch die Anlage von Fahrradstellplätzen östlich des Neubaus sowie eine Zufahrt für die Belieferung der Mensa und einen Abfallplatz im Süden der Planungsfläche.

Durch die notwendige Fällung des kranken und nicht mehr verkehrssicheren Großgehölzes (Linde) vor der alten Dechanei entsteht ein zurückhaltend und einfach strukturierter Raum. Ball- und Rollenspiele sind ebenso wie das freie Spiel in diesem Bereich möglich. Neben der Funktion als Spiel- und Bewegungsfläche dient er zusätzlich der barrierefreien Erschließung des bestehenden Schulgebäudes. Die mit seitlichen Handläufen ausgestattete Rampe ist beidseitig durch Sitzblöcke gesäumt und ermöglicht hierdurch eine eingangsnaher Verweilmöglichkeit.

Zwei Tischtennisplatten und weitere Sitzblöcke ergänzen das Spielangebot auf dem nördlichen Schulhof.

Westlich des Neubaus liegt ein weiterer Spiel- und Aufenthaltsbereich.

Die zentralen Elemente dieser Schulhoffläche sind die große Sandspielfläche und die Spiel- und Kletterkombination. Diese unterstützt die motorische Entwicklung, die körperliche Fitness und die sozialen Interaktionen zwischen den Schülern. Darüber hinaus ergänzen ein Stufenreck und Balancierelemente im Nahbereich des Bestandsgebäudes das Bewegungsangebot.

Auch in diesem Bereich des Schulhofs dienen Sitzelemente zum Aufenthalt und Ruhen. Gleichzeitig rahmen sie zusätzlich die Sandfläche und schützen die angrenzenden Vegetationsflächen vor dem direkten Durchlaufen.

Die befestigte Fläche zwischen dem Neubau und der Sandspielfläche ist so konzipiert, dass sie als Treffpunkt und als Aufenthaltsbereich dient. Gleichzeitig ist die individuelle Nutzung z. B. für Veranstaltungen möglich. Um ungewünschtes Aufhalten außerhalb der Schulzeiten zu vermeiden, wird von festinstalliertem Außenmobiliar vor der Mensa Abstand genommen.

Über die Außentreppe des Neubaus stehen die OGS-Räume und die Außenspielfläche des Schulhofs in direktem Bezug.

Durchgängig ist der Schulhof mit einem Betonsteinpflaster ausgelegt, mit Ausnahme der Baumscheiben. Diese sind mit einem offenporigen Belag bedeckt, sodass ein Queren und Bespielen problemlos möglich ist.

Die an der östlichen Seite des Schulgeländes angeordneten Fahrradstellplätze ordnen sich den Bewegungsflächen des Schulhofs unter.

Eine neue Zufahrt im Süden des Schulgeländes ermöglicht u.a. die direkte Belieferung der Mensa ohne eine Beeinträchtigung des Schulbetriebs und der Pausenzeiten.

Die Entsorgung von Abfällen des Küchenbetriebs und des Schulbetriebs erfolgt über neue Unterflurcontainer an der südlichen Achse der Planungsfläche. Eine zurückhaltende Strauchpflanzung rahmt die oberirdischen Einwurfmodule, die durch einen Schließmechanismus nur durch Mitarbeiter der Schule und der Mensa zu öffnen sind. Hierdurch ist eine öffentliche Nutzung ausgeschlossen.

Zwei parallel zueinander verlaufende und formal geschnittene Heckenbänder bilden den westlichen Abschluss des Schulgeländes. Die Hecken trennen die öffentliche Grünfläche von dem Schulhof und unterbinden den direkten Blick auf die Spielflächen der Mauritzschule.

Der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünfläche kommt im Kontext des Grünsystems der Stadt Münster eine besondere Bedeutung zu. Da die Grünfläche mit Beginn der Baumaßnahme des Neubaugebäudes als Baustelleneinrichtungsfläche dient, erfolgt nachträglich eine vollständige Wiederherstellung. Ein behutsamer Umgang ist die Voraussetzung für den Erhalt der Charakteristik.

Im Norden der Fläche gestalten niedrige Heckenbänder einen möglichst sanften Übergang vom Schulgelände zur Freifläche ohne die Grenze zwischen öffentlicher Grünfläche und Schulgelände aufzulösen. Parallel wird der Zusammenhang zwischen der Grünfläche und der St.-Mauritz-Kirche aufrechterhalten.

Neben der offenen und großzügigen Rasenfläche, ist die Grünfläche im Bestand mit attraktiven und vielseitigen botanischen Besonderheiten bestellt. Hierzu zählt u.a. der Eisenholzbaum südlich des Bestandsgebäudes mit seiner attraktiven Herbstfärbung, dessen Farbnuancen von Rot über Gelb bis Violett reichen, sowie der dekorativ abblätternden Rinde. Ein Tulpenbaum sowie eine Blasenescche im Süden der Grünfläche ergänzen die Vielfalt. Das zentrale Gehölz ist jedoch die stadtklimafeste und hitzeverträgliche Flügelnuss mit ihrer ausladenden Krone, die einen Durchmesser von rund 30 m misst.

### **Zu 3. Checkliste nachhaltiges Bauen (Anlage 3)**

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

### **Zu 4. Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen (Anlage 4)**

Bei der Planung der Erweiterung der Mauritzschule wurden die Vorgaben der DIN 18040 eingehalten. Der Neubau ist barrierefrei erschlossen. Das Obergeschoss wird mit einem Aufzug angebunden. Das Behinderten-WC befindet sich im Erdgeschoss ebenso wie zwei weitere barrierefreie WC's.

Der Altbau der Mauritzschule erhält eine neue Außenrampe, die das Erdgeschoss mit dort angesiedelter Schulverwaltung barrierefrei erschließt.

Für die Klassen, die Turnhalle und die anderen Altbaugeschosse lässt sich eine Barrierefreiheit im denkmalgeschützten Altbau mit seiner Split-Level-Ausführung nicht erreichen.

Die Planung sollte am 22.04.2020 dem „Runden Tisch – Barrierefreies Bauen“ vorgestellt werden. Aufgrund der durch die Corona-Pandemie nicht durchführbaren Sitzung wird die Planung im Rahmen der Vorlagenkette in der Kommission zur Inklusion von Menschen mit Behinderungen beraten werden.

### **Zu 6. Terminplanung**

Der Baubeginn der Erweiterung ist nach erfolgtem Baubeschluss und witterungsabhängig im I. Quartal 2021.

Die Fertigstellung ist Ende des II. Quartals 2022 vorgesehen.

### **Zu 6. und 7. Kosten (Anlage 5)**

Die angefügte Kostenzusammenstellung fasst die Ergebnisse der Kostenermittlung des Büros abdelkader architekten bda, der Fachplaner und Fachämter zusammen und gliedert sich nach den entsprechenden Kostengruppen.

Die Differenz zu dem bisher bereitgestellten Kostenbudget schlüsselt sich dabei wie folgt auf:

Bisher bereitgestelltes Budget Stand 2017	5.505.000,00 €	
Kostenberechnung Büro abdelkader architekten bda, Münster, gerundet	4.772.000,00 €	Stand Machbarkeitsstudie von 2017
Zusatzmaßnahmen gem. Anlage 4 und Texterläuterung	426.000,00 €	erschwerte Gründung, schulpädagog. Anforderungen; Brandschutz Altbau; PV-Anlage / Gründach;
<b>Zwischensumme gerundet</b>	<b>5.198.000,00 €</b>	
Preissteigerung 2021 (6% p. a.)	312.000 €	Erhöhung ggü. Machbarkeitsstudie (Ansatz 2017: 2,7% bis 2021)
<b>Kostenberechnung gerundet</b>	<b>5.510.000,00 €</b>	
Sicherheitszuschlag 10%	519.800,00 €	Bezogen auf Zwischensumme
Preissteigerung 2022 (6% p. a.)	330.700,00 €	Zus. erforderlich wg. Maßnahmenverlängerung auf Kostenberechnung
<b>Gesamtsumme gerundet</b>	<b>6.360.500,00 €</b>	
Bodendenkmalpflege, Fachamt	125.000 €	
<b>Gesamtsumme gerundet</b>	<b>6.485.500,00 €</b>	

Begründung:

Die bisher bereitgestellten Haushaltsmittel in Höhe von 5.505.000 € wurden im Jahr 2017 berechnet unter Zugrundelegung einer Preissteigerung von 2,7% über einen Zeitraum von 4 Jahren bis 2021.

Die aktuelle Kostenberechnung in Höhe von 4.772.000 € beinhaltet die abgestimmte Entwurfsplanung unter Berücksichtigung des Raumprogramms, das sowohl der Machbarkeitsstudie, als auch dem Architektenwettbewerb zugrunde lag. Enthalten ist außerdem eine notwendige Vergrößerung der Bruttogrundfläche von ca. 190,00 m<sup>2</sup>, die unter anderem die Anpassung im Bereich der Technik- und Funktionsflächen der Mensa mit Küchenbetrieb berücksichtigt, die somit unabhängig vom Schulbetrieb geführt werden kann. Ebenfalls enthalten sind zusätzliche barrierefreie WC's im Erdgeschoss, die eine autarke Nutzung der Mensa unabhängig von den Schulzeiten ermöglichen.

Die Nutzflächen mit den dazugehörigen Nebenraumflächen entsprechen den Vorgaben des Raumprogramms.

Ergänzend zu der Kostenberechnung auf Basis des Standes des Errichtungsbeschlusses enthält die Kostenberechnung ein zusätzliches Paket von erforderlichen Maßnahmen, die zum Errichtungsbeschluss noch nicht bekannt waren.

Das Paket beinhaltet u. a. folgende erforderliche Maßnahmen:

- Aufgrund einer losen Aufschüttung des Geländes von 6 m ist eine Gründung im Rüttelstopfverfahren erforderlich.
- Cluster-Bildung der vier OGS-Räume im Obergeschoss unter Hinzunahme der Flurflächen aufgrund aktueller schulpädagogischer Anforderungen

- Vorrüstung des Digitalpaktes und multifunktionale Nutzung sämtlicher pädagogisch genutzter Räume. Die OGS-Räume werden mit Waschtischen und dezentralen Lüftungsgeräten ausgestattet, um sie auch als Klassenräume nutzen zu können.
- Umfangreiche Anpassung an den Brandschutz im Altbau, da der derzeitige Zustand nicht mehr den aktuellen Vorgaben in Bezug auf die Nutzung entspricht. Bei der brandschutztechnischen Ertüchtigung des Altbaus wird insbesondere Rücksicht auf die Belange des Denkmalschutzes genommen.
- extensive Dachbegrünung für das Neubaudach entsprechend dem Ratsbeschluss, Vorlage V/0705/2018/2 vom 12.12.2018. Die Dachbegrünung leistet durch Ihre Fähigkeit, CO<sub>2</sub> zu speichern, ebenfalls einen Beitrag zur Erfüllung der Klimaschutzziele (Masterplans 100% Klimaschutz) der Stadt Münster.
- Im Sinne der am 12.12.2018 beschlossenen Vorlage V/0668/2018 ‚Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen in städtischen Gebäuden‘ wird der Neubauteil mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, die eine Gesamtleistung von ca. 20 kWp aufweist.

Diese zusätzlichen Maßnahmen belaufen sich auf 426.000 €.

Die ermittelten Gesamtkosten belaufen sich somit unter Berücksichtigung der Preissteigerung von 6% auf das Jahr 2021 auf 5.510.000 € und decken sich somit trotz einer höheren Preissteigerung der vergangenen Jahre und der Berücksichtigung von zusätzlich erforderlichen Maßnahmen nahezu mit dem eingestellten Budget des Errichtungsbeschlusses von 5.505.000 €.

Es muss über die ermittelte Summe von 5.510.000 € hinaus ein 10%iger Sicherheitszuschlag aufgrund der aktuellen Konjunkturlage von 519.800 € sowie die Preissteigerung von 6% für das Jahr 2022 in Höhe von 330.700 € bis zur Fertigstellung der Maßnahme berücksichtigt werden, so dass die Kostenberechnung mit 6.360.500 € schließt.

Darüber hinaus sind auf dem Grundstück im Vorfeld archäologische Untersuchungen durch das Fachamt erforderlich, die mit ca. 125.000 € veranschlagt werden müssen.

Für das Gesamtprojekt unter Berücksichtigung der archäologischen Voruntersuchungen entstehen gerundete Gesamtkosten von 6.485.500 €.

Planungsdaten:

Neubau:

BGF (Bruttogrundfläche): 972,40 m<sup>2</sup>

BRI (Bruttorauminhalt): 4.023,83 m<sup>3</sup>

Kostenkennwert: 2.187,45 €/m<sup>2</sup> (BGF)  
528,62 €/m<sup>3</sup> (BRI)

Altbau:

BGF (Bruttogrundfläche): 849,04 m<sup>2</sup>

Kostenkennwert: 564,63 €/m<sup>2</sup>

Kostenkennwert Mitte-Oben: 2.250 €/m<sup>2</sup> (BGF)

Kostenkennwert Mitte-Oben: 550 €/m<sup>3</sup> (BRI)

Die Kostenkennwerte liegen bezogen auf die BKI Mitte-Oben-Werte für die BGF bzw. den BRI etwas niedriger und entsprechen insbesondere für den Neubauteil mit seinem überdurchschnittlich hohen Technikanteil damit der derzeitigen Konjunkturlage.

I.V.  
gez.  
Peck  
Stadtrat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1 a-k Entwurfszeichnungen abdelkader architekten bda, Münster

Anlage 2 Entwurfszeichnung Schulhofgestaltung Amt für Grünflächen, Umweltschutz und  
Nachhaltigkeit

Anlage 3 Checkliste nachhaltiges Bauen

Anlage 4 Barrierefreiheit / Design für alle

Anlage 5 Kostenzusammenstellung

Anlage 6 Folgelastenberechnung