



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für
Immobilienmanagement

30.07.2020

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Robers
Telefon: 492-2430
RobersB@stadt-
muenster.de

Betrifft

Primus-Schule, Berg Fidel, Hogenbergstraße 160, 48153 Münster, energetische Sanierung, 1. Bauabschnitt
- Baubeschluss -

Beratungsfolge

13.08.2020 Bezirksvertretung Münster-Hiltrup

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Baumaßnahme „energetische Sanierung der Primus-Schule Berg Fidel- 1. Bauabschnitt“ wird nach den Plänen des Architekturbüros Henke.Siassi aus Dortmund/ Ahaus, vom 10.06.2020, ausgeführt. (Anlage Entwurfsplanung 1.1- 1.5)
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass gemäß Kostenschätzung des Architekturbüros Henke.Siassi nach DIN 276 vom 28.05.2020 Investitionskosten in Höhe von 1.601.264,00 Euro, als auch Folgekosten in Höhe von 83.270 € entstehen. (Anlage 2 und 3)
3. Die Checkliste „nachhaltiges Bauen“ wird zur Kenntnis genommen (Anlage 4). Die Gebäudeleitlinien der Stadt Münster sind berücksichtigt.
4. Die zu sanierende Dachkonstruktion und -fläche werden für die Errichtung einer Photovoltaikanlage im Bereich des 1. Bauabschnitts der energetischen Sanierung ausgelegt und mit einer 30 kWp-Anlage ausgestattet. Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Photovoltaikanlage Investitionskosten in Höhe von ca. 60.000 € entstehen.
5. Die Checkliste „Barrierefreiheit / Design für alle“ zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen wird zur Kenntnis genommen (Anlage 5).
6. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau im 3. Quartal 2021 begonnen wird und die Fertigstellung voraussichtlich im Dezember 2022 erfolgt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die o. g. Sachentscheidung wird wie folgt finanziert:

| Teilfinanzplan | | | | | |
|-------------------------------|------|---------------------------------|-----------------|------------------|-------------------------|
| | Nr. | Bezeichnung | Haush.- Jahr | Betrag € | Bemerkungen |
| Produktgruppe | 0111 | Immobilienmanagement | | | |
| Investitionsmaßnahme | 4230 | Energ. Sanierung städt. Gebäude | | | |
| | | Auszahlung für Baumaßnahmen | 2021 | 1.601.000 | Sanierung Primus-Schule |
| Investitionsmaßnahme | 4210 | Maßnahmen zur Energieeinsparung | | | |
| | | Auszahlung für Baumaßnahmen | 2022 | 60.000 | PV-Anlage Primus-Schule |
| | | | | | |
| Summe der Auszahlungen | | | | 1.661.000 | |

| Teilergebnisplan | | | | | |
|---------------------------------|-------------|---|-----------------|---------------|--------------|
| | Nr. | Bezeichnung | Haush.- jahr | Betrag € | Bemerkungen |
| Produktgruppe | 0111 | Immobilienmanagement | | | |
| Zeile | 13 | Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen | 2023 ff. | 19.220 | Folgeaufwand |
| Zeile | 14 | Bilanzielle Abschreibungen | 2023 ff. | 40.030 | Folgeaufwand |
| Produktgruppe | 1601 | Allgemeine Finanzwirtschaft | | | |
| Zeile | 20 | Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen | 2023 ff. | 24.020 | Folgeaufwand |
| Summe aller Aufwendungen | | | | 83.270 | |

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2020 bei der o. g. Investitionsmaßnahme veranschlagt.

Die Folgelastenberechnung wird zur Kenntnis genommen (Anlage 3).

Begründung:

Bisherige Beschlüsse:

Die Bezirksvertretung Münster- Hiltrup hat am 09.05.2019 der Beauftragung des Architekturbüros Henke. Siassi (V/0429/2019) zugestimmt. Entsprechend ist das beauftragte Architekturbüro in die Planung und Kostenermittlung der beauftragten Planungsleistung für den ersten Bauabschnitt der energetischen Sanierung eingestiegen.

Der Rat der Stadt Münster hat am 11.12.2019 dem Handlungsprogramm Klimaschutz 2030 (V/0770/2019/2) zugestimmt. Für die Umsetzung hat der Rat zusätzlich zu den bereits im Haushalt veranschlagten Positionen in den Jahren 2020- 2023 Finanzmittel im Umfang von 3,5 Mio. Euro pro Jahr für die energetische Sanierung städtischer Gebäude zur Verfügung gestellt. Aus den vorbeschriebenen Finanzmitteln wird diese energetische Sanierung finanziert.

Für die Vergabe der Planungsleistungen zur Objektplanung wurde 2019 ein Interessensbekundungsverfahren durchgeführt und mit Zustimmung der Bezirksvertretung Münster Hiltrup zur Vorlage V/0429/2019 vom 09.05.2019, eine Beauftragung der erforderlichen Architektenleistungen zugunsten des Architekturbüros Henke. Siassi durchgeführt.

Zu 1. Zustand

Die Primus Schule Berg Fidel ist ein typischer Schulbaukomplex aus den 1960- 70 Jahren. Der betreffende Gebäudeteil (1. Bauabschnitt der energetischen Sanierung) wurde 1964 als zweigeschossiges Gebäude mit einer flachgeneigten Kaltdachkonstruktion errichtet.

Der betreffende geplante erste Bauabschnitt der energetischen Sanierung umfasst ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Lochfassade unter Verwendung eines Kalksandstein- Vormauersteines (zweischaliger Wandbildner mit 20 mm Dämmstärke kaschiert) sowie einer oben beschriebenen Kaltdachkonstruktion samt innenliegender Regenentwässerung ohne Notentwässerung.

Im Jahre 1994 wurden zwischenzeitlich die Schwingfensterelemente gegen Aluminiumfenster mit einer Doppelverglasung ausgetauscht.

Nach mehr als 55 Jahren haben sich im Bereich der Vormauerschale erhebliche Frostausrüche ergeben.

Der Zustand der Kellerbereiche (Kriechkeller) weist eine zu geringe Durchlüftung auf. Zusätzlich ist der waagerechte und vertikale Feuchteschutz hier unzureichend ausgebildet worden, sodass sich Feuchteschäden und Ausblühungen an den Bauteilen zeigen. Zusätzlich zeichnen sich Feuchte- bis Nässebeaufschlagungen besonders im Bereich der geometrischen Wärmebrücken ab. Weiterhin ist der Kriechkeller im Bereich der Lüftungselemente durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Überflutung durch anstehendes Regenwasser bei Starkregen sowie durch eine angepasste Hofentwässerung zu schützen. Eine Dämmmaßnahme im Bereich der Kellerdecke sowie eine Frostschräge in den Zonen senkrechter Wandkonstruktionen ist erforderlich.

Oberhalb der Decke des Obergeschosses (Stahlbetonkonstruktion) befindet sich eine Holzunterkonstruktion mit bituminöser Abdichtung. Die Konzeption der Gefälleausrichtung ist im Bestand so ausgelegt, dass durch innenliegende Fallrohre im Gebäudeinnern die Regenwasserentwässerung erfolgt. Aufgrund von Alterung der Abdichtung und der mangelnden Durchlüftung des Hohlraumes ergeben sich holzerstörende Feuchtezustände der Holzunterkonstruktion. Zusätzlich birgt die innenliegende Abführung von Regenwasser Gefahren bei Rückstau und Rohrleckagen im Bereich der Entwässerungsstränge.

Die haustechnischen Anlagen sind funktionstüchtig und bedürfen zur Zeit keiner umfassenden Sanierung. Somit wird bei der Betrachtung des Gebäudezustandes lediglich die Gebäudehülle betrachtet und bewertet.

Planung

Es wird beabsichtigt, den 1964 errichteten Gebäudeteil innerhalb eines 1. Bauabschnittes durch die ganzheitliche Sanierung der Außenhülle energetisch zu ertüchtigen.

Der ganzheitliche Umfang betrifft den Austausch der Vormauerschale des zweischaligen Außenwandbildners bis zur vorhandenen Dämmebene samt der Fensterbauteile und Sonnenschutzelemente, Herstellung und Ertüchtigung des Feuchteschutzes sowie die Verbesserung der Dämmsituation im Kriechkeller sowie die vollumfängliche Sanierung der vorhandenen Dachkonstruktion im Rahmen einer energetischen Sanierung.

Der Planung ist 2019 eine detaillierte Bestandsaufnahme vorausgegangen, um das Schadensbild sowie die einzelnen Bauteilzustände detaillierter zu erfassen. Zusätzlich wurde ein Schadstoffkataster zur planerischen und kostenmäßigen Erfassung möglicher Einflussfaktoren auf die Sanierung erstellt.

Durch eine gezielte Auswahl von geeigneten Materialien und eine behutsamen Farbwahl soll sich der energetisch sanierte Baukörper in das Gesamtensemble der einzelnen Bauteile der Schulbauten strukturell einordnen, jedoch seine eigene architektonische Aussage und Gestaltungsgrundlage besitzen. Nach Möglichkeit sollte sich, innerhalb weiterer Bauabschnitte, seine architektonische Gestaltung und sein Erscheinungsbild auf den gesamten Schulstandort übertragen.

Innerhalb der Maßnahmenumsetzung wird die Chance genutzt, die unzureichenden Belichtungsverhältnisse innerhalb des Treppenhauses zu verbessern sowie eine nachhaltige und eine barrierefreie Erschließung des Gebäudes herzustellen.

Die vorhandene Dachkonstruktion (belüftetes Kaltdach mit innenliegender Dachentwässerung) wird bis auf die Rohdecke rückgebaut und durch eine moderne Warmdachkonstruktion auf bituminöser Basis ersetzt. Sämtliche Ableitungen und Entwässerungssysteme der neuen Dachkonstruktion werden auf die Außenseite der Außenwände verlagert sowie an ein ertüchtigtes bzw. noch zu erstellendes Grundleitungssystem angebunden. In diesem Zuge wird auch eine Notentwässerung des Daches geplant und umgesetzt.

Zu 3. Checkliste bauökologische Kriterien

Die beiliegende Checkliste gibt Auskunft über die energetische Qualität und die baubiologischen Kriterien.

Die Erneuerung der Fenster, energetische Ertüchtigung der Außenwandbereiche und Dachkonstruktion sowie die Dämmmaßnahmen im Bereich des Grundmauerwerkes und der Deckenbereiche lassen eine deutliche Reduzierung des Wärmeverbrauchs erwarten. Der von den Gebäudeleitlinien geforderte Zielwert von 70 kWh/m²a ist hierdurch zu erreichen.

Zu 4. 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, sondern ist eine zusätzliche Maßnahme, die zum Klimaschutz beiträgt.

Notwendig hierfür ist eine detaillierte Dimensionierung der Anlage in Abhängigkeit des Stromlastgangs (Verbrauch) und der vorhandenen Dachfläche des jeweiligen Objektes. Die bisherige Berechnung hat eine Leistung von rund 30 kWp ergeben.

Zu 5. Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Bei der anstehenden energetischen Sanierung der Gebäudehülle werden die Belange von Menschen mit Behinderung insofern berücksichtigt, indem die Erschließung für Behinderte und Nichtbehinderte in einer hierfür hergerichteten erweiterten Zugangszone des Haupteinganges gemeinsam stattfindet. Zusätzlich wird ein Türflügel für den elektromotorischen Betrieb vorbereitet, der dann bei Bedarf motorisiert werden kann.

Der Zugangsbereich vor dem Hauptzugang wird frei von Versatzkanten hergestellt und gilt somit als barrierefrei.

Zu 6. Terminplanung

Nach der erfolgten Baubeschlussfassung wird das Architekturbüro Henke.Siassi die weiteren Planungen fortsetzen und das erforderliche Baugenehmigungs- und Ausschreibungsverfahren einleiten. Nach Abschluss der Vergabeverfahren beginnen im 3. Quartal 2021 die Bauarbeiten in Abhängigkeit der Dauer des Genehmigungsverfahrens. Die Fertigstellung ist im Dezember 2022 geplant.

Innerhalb der Planung des Bauablaufes wird planerisch sowie im Bauverfahren versucht, die Lärminintensität der laufenden Bauarbeiten soweit zu reduzieren, dass der Schulbetrieb in dem betreffenden Bauteil weiterhin möglich ist. Die Bauarbeiten erfolgen somit innerhalb der Ferien sowie während des laufenden Schulbetriebes. Die Durchführung der Arbeiten erfolgt jeweils in enger Abstimmung mit der Schulleitung.

Zu 7. Kosten/ Folgekosten

Die Kosten für die energetische Sanierungsmaßnahme betragen nach Kostenermittlung vom 28.05.2020 insgesamt 1.601.264,00 Euro. Es entstehen jährliche Folgekosten in Höhe von 83.270 Euro.

Zu 8. Mittelbereitstellung/ Finanzierung

Im Haushaltsplan werden in den Jahren 2020 – 2023 Finanzmittel im Umfang von jährlich 3,5 Mio. Euro für energetische Sanierungen städtischer Gebäude zur Verfügung gestellt. Nach derzeitiger Planung wird für den Einstieg in die energetische Sanierung (1. Bauabschnitt) von einem erforderlichen Finanzvolumen von 1.601.264,00 Euro ausgegangen.

I.V.
gez.
Peck
Stadtrat

| | |
|-----------------|--|
| Anlagen | |
| Anlage A | |
| Anlage 1.1- 1.5 | Entwurfsplanung 1.1- 1.5 |
| Anlage 2 | Kostenschätzung nach DIN 276 |
| Anlage 3 | Folgelastenberechnung |
| Anlage 4 | Checkliste „nachhaltiges Bauen“ |
| Anlage 5 | Checkliste „Barrierefreiheit/ Design für alle“ |