

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für
Immobilienmanagement

13.01.2022

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Brockhausen

Telefon: 492-2413

BrockhS@stadt-muenster.de

Betrifft

Erweiterung zur 3-Zügigkeit der Annette-von-Droste-Hülshoff Grundschule in Angelmodde
- Planungsbeschluss -

Beratungsfolge

25.01.2022	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
25.01.2022	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Vorberatung
01.02.2022	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
08.02.2022	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
09.02.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
09.02.2022	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Baumaßnahme Erweiterung der Annette-von-Droste-Hülshoff-Schule Angelmodde zur 3-Zügigkeit wird nach den Plänen des Büros Heupel Architekten aus Münster ausgeführt (Anlagen 1.1 -1.6).
2. Die Schulhoffflächen und Freianlagen zur Erweiterung der Annette-von Droste-Hülshoff Grundschule in Angelmodde zur 3-Zügigkeit werden nach den Plänen (S 99/6) des Amts für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit ausgeführt (Anlage 2).
3. Der angrenzende Spielplatz Birkenheide II wird zukünftig dauerhaft während der Unterrichtszeit von der Schule mitgenutzt.
4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Sanierung der nordöstlichen Schulhofffläche in der zweiten Jahreshälfte 2022 vorab durchgeführt werden soll.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der vorgenannten Planungen die Entwurfsplanung einschl. Kostenberechnung zu entwickeln und den Baubeschluss auf dieser Grundlage herbeizuführen.
6. Es wird eine Photovoltaikanlage auf dem Dach der Gebäudeerweiterung installiert. Damit wird ein Beitrag zur CO2-Minderung um 9,5 Tonnen pro Jahr erreicht.

7. Das Dach der Gebäudeerweiterung wird mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet.
8. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau im Sommer 2023 begonnen wird und die Fertigstellung voraussichtlich im Frühjahr 2025 erfolgt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

9. Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf der Grundlage der Kostenschätzung zur Vorplanung vom 12.11.2021 Investitionskosten in Höhe von 13.540.000 Euro entstehen (Anlage 3).
10. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich die Kosten gegenüber der aktuellen Veranschlagung in Höhe von 8.997.221 Euro um 4.542.779 Euro erhöhen.

Die oben genannte Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Haushaltsansatz z€
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen			
Investitionsmaßnahme	4990	Erw. Annette-v.-Dr.-H.- Schule			
Auszahlungen		für Baumaßnahmen	Bisher bereitge- stellt	897.221	897.221
			2022	2.500.000	2.500.000
			VE	(10.000.000)	(5.600.000)
			2023	5.000.000	5.000.000
			2024	2.000.000	600.000
			2025	3.142.779	0
Saldo Maßnahme				13.540.000	8.997.221

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2022 bei der Investitionsmaßnahme 4990 „Erweiterung der Annette-von-Droste-Hülshoff Grundschule Angelmodde“ in Höhe von 8.997.221 Euro veranschlagt. Im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplanentwurfs 2023 wird der Haushaltsansatz für die o.g. Investitionsmaßnahme an die Investitionskosten in Höhe von 13.540.000 € angepasst. Der Mehrbedarf in Höhe von 4.542.779 € wird im investiven Budget des Dezernates für Bildung, Jugend, Familie und Sport kompensiert.

Die Folgelastenberechnung liegt an (Anlage 5) und wird zum Baubeschluss aktualisiert vorgelegt.

Begründung:

Bisherige Beschlüsse

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 12.12.2018 mit der Vorlage V/0705/2018/2 den Errichtungsbeschluss für die bauliche Erweiterung der Annette-von-Droste-Hülshoff-Schule in Angelmodde zur 3-Zügigkeit gefasst, und die Verwaltung beauftragt ein Vergabeverfahren gem. Vergabeverordnung (VgV-Verfahren) durchzuführen sowie anschließend den Baubeschluss herbeizuführen.

Im Zuge der Erstellung der Vorplanung wurde eine Kostenschätzung erstellt. Hiernach ergibt sich eine Überschreitung der mit dem Errichtungsbeschluss bereitgestellten Mittel in Höhe von 7,20 Mio. Euro um 6,34 Mio. Euro. Da die Finanzierung auf dieser Grundlage nicht gesichert ist, wurde die Planung mit Abschluss der Vorplanung gestoppt. Mit der vorliegenden zusätzlichen Beschlussvorlage – Planungsbeschluss – wird eine Beschlussfassung zu der erforderlichen Mittelerhöhung vorgeschlagen und werden die Mehrkosten begründet.

Die Erweiterung der Annette-von-Droste-Hülshoff-Schule Angelmodde zur Dreizügigkeit ist neben dem Neubau der Grundschule York auf dem Konversionsgelände dringend zur Bedarfsdeckung in den Stadtteilen Gremmendorf/ Angelmodde erforderlich. Die Fertigstellung der vierzügigen Grundschule auf der York-Kaserne wird nach aktuellen Erkenntnissen nicht zum ursprünglich geplanten Schuljahr 2024/25 möglich sein. Seitens der Verwaltung wird aktuell austariert, ob und in welchem Umfang Übergangslösungen erforderlich werden. Bei den Berechnungen wird davon ausgegangen, dass an der Annette-von-Droste-Hülshoff-Schule Angelmodde im Schuljahr 2024/25 die Voraussetzungen zur Bildung von 3 Eingangsklassen vorhanden sein werden.

Vergabeverfahren

Die Planungsleistungen wurden im Nachgang zum Errichtungsbeschluss in verschiedenen VgV-Vergabeverfahren vergeben und beauftragt. Das Büro Assmann Beraten + Planen GmbH wurde Anfang 2021 mit den Architektenleistungen beauftragt. Die Planungsleistungen (bis einschl. Ausführungsplanung) wurden vom Büro Assmann in Abstimmung mit der Stadt Münster an das Büro Heupel Architekten aus Münster untervergeben.

Zu 1.: Planung

Umsetzung Raumprogramm

Die Schule wird auf der Grundlage des vom Rat der Stadt Münster beschlossenen Raumprogramms zur 3-Zügigkeit erweitert. Das Raumprogramm wird durch die geplanten Erweiterungsgebäude bestehend aus einem eingeschossigen Mensa-Bereich und einem zweigeschossigen Unterrichtsgebäude umgesetzt. Die Nutzungsstruktur innerhalb des Altbaus wird neu geordnet. Die räumliche Struktur der Offenen Ganztagschule sieht 4 multifunktional nutzbare Raum-Cluster für jeweils eine Jahrgangsstufe aus Unterrichts- und Betreuungsräumen vor. Von den vier Clustern sind ausgehend vom Foyer jeweils zwei im Altbau und zwei dem zweigeschossigen Neubau zugeordnet. Der neue Speisesaal zur Mittagsverpflegung der OGS-Kinder wird multifunktional ausgestaltet und räumlich dem bestehenden Forum angegliedert. Die Stützenreihe zwischen Forum und Speisesaal wird dabei aufgelöst, sodass eine optimale Erweiterung des Speisesaals gewährleistet ist. Es entsteht ein großzügiger Saal für zukünftige Veranstaltungen.

Die Essenausgabe erfolgt organisatorisch klassisch über eine Ausgabetheke. Ein separater, von außen erreichbarer Zugang ermöglicht eine für den Schulbetrieb störungsfreie Anlieferung über den von der Höftestraße erreichbaren Innenhof.

Die Räume der Verwaltung werden zusammenhängend im hinteren Gebäudeflügel des Altbaus durch Umbau des Bestandes neu realisiert.

Erschließung

Die Haupteerschließung des Gebäudes erfolgt an zentraler Stelle über einen neu gestalteten Vorplatz in Verlängerung der Achse des Forums von der Höftestraße aus, wodurch eine klare Adressbildung entsteht. Die Nebenerschließung der Verwaltung sowie der Anlieferung der Mittagsverpflegung ist über den südlichen Schulhof sichergestellt.

Das sich zum Haupteingang anschließende Foyer fungiert als Gelenk, von dem aus sowohl die einzelnen Nutzungsbereiche erschlossen werden können als auch Alt- und Neubau geschossübergreifend verbunden werden. Die bestehenden Erschließungsstränge mit den einhüftig angeordneten Nutzungseinheiten bleiben unverändert, sodass eine natürliche Belichtung der Flure gewährleistet bleibt und kein Eingriff in die Bestandssituation notwendig ist.

Die Organisation des Neubaus ist zweihüftig über einen Flur ausgebildet, an dessen beiden Enden die Treppen(-Räume) angeordnet sind. Die barrierefreie Erschließung des oberen Geschosses wird durch einen in räumlicher Nähe zum Foyer angelegten Aufzug sichergestellt.

Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Fassade umfasst lediglich die des Neubaus, da bereits 2014 eine energetische Fassadensanierung des Altbaus durchgeführt worden ist.

In der Gestaltung der Fassade soll der Neubau in Kontrast zum heterogenen Erscheinungsbild des Altbaus stehen.

Die Bekleidung der geschlossenen Fassadenflächen ist als vorgehängte und hinterlüftete Holzfassade aus vorgegrauten Holzbrettern (Lärche) vorgesehen. Die Konstruktion und Ausführung dieser Fassade, insbesondere in Bezug auf Struktur, Farbigkeit, Teilung und Maßnahmen zum baulichen Holzschutz insbesondere zu einer möglichen Perforation wird innerhalb der Entwurfsplanung untersucht.

Tragstruktur

Das bestehende Gebäude als Massivbau wird nahezu komplett in der bestehenden Tragstruktur erhalten.

Der Neubau wird in hybrider Holz-Beton-Verbundbauweise geplant.

Die Checklisten „nachhaltiges Bauen“ und „Barrierefreiheit / Design für alle“ werden auf der Grundlage der Entwurfsplanung erstellt und mit dem Baubeschluss vorgelegt.

Zu 2. und 3.: Freiraum- / Schulhofkonzept

(siehe Anlage 2)

Die Freianlagen der Annette-von-Droste-Hülshoff Grundschule bestehen aus drei Schulhöfen. Dem nördlichen Innenhof (Nr. 1), der an drei Seiten von dem mäandrierenden Gebäude (Nr. A) umschlossen wird und von einem großen Baumbestand geprägt ist, dem südlichen Schulhof (Nr. 3) entlang der Höftestraße mit dem Haupteingang, der großen befestigten Fläche und der angrenzenden Turnhalle (Nr. B) mit der Fahrradabstellanlage (Nr. 4) sowie dem westlichen Schulhof mit den Außenanlagen der OGS (Nr. 6) und den PKW-Stellplätzen (Nr. 5).

An den nördlichen Schulhof grenzt unmittelbar der Spielplatz Birkenheide II an (SP 28603) (Nr. 2). Getrennt werden diese beiden Flächen durch einen 1,20 hohen Stabgitterzaun. Seit der Pandemie ist das Pflögetor während der Pausenzeit geöffnet, damit die Kinder den angrenzenden Spielplatz nutzen können. Umgekehrt ist jedoch außerhalb der Schulzeit der an den Spielplatz angrenzende Teil der Schulhoffläche aufgrund der Innenhoflage für die Kinder aus der Nachbarschaft derzeit nicht zugänglich. Trotz der großen Fläche und einem schönen Baumbestand fehlt es auf dem Schulgelände an Spiel- und Aufenthaltsqualität.

Im Zuge der Schulhofsanierung soll deshalb nach Vorentwurf des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit die Grenze zwischen Schulhof und Spielplatz aufgelöst werden (Nr. 1-2). So kann die gesamte Fläche individueller gestaltet werden und erhält damit eine höhere Attraktivität. Auch

außerhalb der Schulzeit soll die dann neu gestaltete Gesamtfläche für das Quartier zugänglich sein. Hierdurch lassen sich Synergien bei der Aufwertung des veralteten Spielplatzes und der Verbesserung des Schulhofes erzielen.

Nach dem Vorentwurf entsteht im Nordosten eine neue großzügige Schulhoffläche (Nr. 7) unter Einbeziehung des Spielplatzes Birkenheide II mit befestigten Wegeflächen, die die Eingänge ins Schulgebäude unter Berücksichtigung des prägenden Baumbestandes, eine Sandfläche mit integrativem Spielgerät in der Nähe des mäandrierenden Schulgebäudes und eine großzügige Sandfläche im Osten miteinander verbindet. Die große Sandfläche ist sowohl mit Geräten für Kinder von 5 bis 12 Jahren als mit Geräten für kleinere Kinder ausgestattet, da die Fläche weiterhin als Versorgung der Nachbarschaft mit Spielangeboten für den B/C-Bereich dienen muss. Die bestehende Ballspielfläche wird saniert, mit Toren ausgestattet und leicht nach Südosten verschoben. Der Zugang im Norden wird geschlossen, der Zugang im Nordosten bleibt erhalten und durch einen Zugang im Osten ergänzt, der den Spielbereich vor allem für die jüngeren Kinder erschließt.

Balancierelemente leiten zu den verschiedenen Spielbereichen über, die zusätzlich durch Rasen- und Wegeflächen miteinander verbunden sind. Der Baumbestand bleibt erhalten und vorhandene Spielgeräte werden wiederverwendet oder eingelagert.

Der Schulhof im Süden (Nr. 8) muss ebenfalls neugestaltet werden, da parallel zur Höftestraße unter Beibehaltung und Sicherung des prägenden Gehölzstreifens zwischen Altbau und Turnhalle der neue Gebäudekörper (Nr. C) verortet wird.

So entsteht ein neuer Schulhof mit Innenhof-Charakter (Nr. 8), der unmittelbar an die Mensa angrenzt und laut Schulkonzept vor allem für die erste und zweite Klasse als Schulhof dienen soll.

Er beinhaltet befestigte Flächen zum Rennen, Toben und für die Fahrgeschäfte (Roller, Kettcars usw.) und dient ebenfalls als Fläche für Feste und Sonderaktionen (Fahrradtraining), und wird um eine tiefergelegte Sitzfläche als kleines Forum, eine große Sandfläche entlang der Turnhallenwand, die mit Spielgeräten ausgestattet ist und gleichzeitig als Sprunggrube dient, ergänzt. Eingerahmt werden die befestigten Flächen durch Grünstrukturen. Eine Anlieferung der Küche kann über den Schulhof erfolgen.

Der Müllstandort mit einem angrenzenden Spiellager ist gegenüber der Hausmeisterwohnung (Nr. B) im Bereich des Einganges des neuen Schulkörpers und die Fahrradabstellanlage für das Personal der Küche, der Lehrer/innen und des pädagogischen Personals nordöstlich der Turnhalle verortet.

Da der neue Haupteingang der Schule an der Höftestraße im Bereich der jetzigen PKW-Stellplatzfläche entstehen soll (Nr. 9), wird die PKW-Stellplatzfläche zur Turnhalle (Nr. 11) verschoben. Diese beinhaltet unter anderem auch einen barrierefreien Stellplatz. In diesem Zuge wird der Eingang der Sporthalle neugestaltet und durch Sitzgelegenheiten und Grünstrukturen ergänzt (Nr. 10). Die bestehende Fahrradabstellanlage wird zum neuen Haupteingang (Nr. 9) verschoben. Da sich im Bereich der Turnhalle jedoch eine Bushaltestelle befindet, die von Schülern/innen des Schulzentrums Wolbeck genutzt wird, bleiben zusätzlich zu den Fahrradständern für die Turnhallenbenutzer auch noch Fahrradständer für die Fahrschüler bestehen (Nr. 10).

Der westliche Schulhof mit den Außenanlagen der OGS (Nr. 6) und den PKW-Stellplätzen (Nr. 5) wird ebenfalls neugestaltet. Im Bereich der jetzigen PKW-Stellplatzfläche entsteht der neue Haupteingang mit Vorplatz und einer neuen Fahrrad- und Scooterabstellanlage (Nr. 9). Durch seine Ausgestaltung mit Grünstrukturen und Sitzgelegenheiten dient der Vorplatz nicht nur der Erschließung, sondern auch als Ankunfts- und Wartezone mit Aufenthaltsqualität.

Die ehemaligen Außenanlagen der OGS sollen eingezäunt und zukünftig als Schulgarten (Nr. 12) dienen.

Zu 4: Vorgezogene Sanierung der nordöstlichen Schulhoffläche in der zweiten Jahreshälfte 2022

Im Sommer 2023 soll mit den Arbeiten zur baulichen Erweiterung begonnen werden. Dafür muss der südliche Schulhof (Nr. 3) und die derzeitigen PKW-Stellfläche (Nr. 5) gesperrt werden. Die asphaltierte bestehende Schulhoffläche dient während der Bauphase als Kranstandort und Materiallagerplatz. Auf den derzeitigen PKW-Stellflächen müssen provisorische Container aufgestellt

werden, die die Verwaltung während der Bauzeit beherbergt. Da dadurch der Nutzungsdruck auf den verbleibenden Flächen - nördlicher Schulhof (Nr. 1) und angrenzender Spielplatz (Nr. 2) enorm hoch ist, ist es zwingend notwendig, dass dieser Bereich bereits vorab saniert wird (Nr. 7).

In der zweiten Jahreshälfte 2022 sollte zunächst mit dem Innenhof begonnen werden, um dann im weiteren Verlauf den angrenzenden Spielplatz neu zu gestalten und in die Schulhoffläche zu integrieren. Im Frühjahr 2022 wird durch das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit hierzu ein separater Baubeschluss auf Entwurfsebene vorgelegt.

Zu 6: 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. Das Dach des Erweiterungsbaukörpers wird mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Die Errichtung der Photovoltaikanlage auf dem Gebäude ist ein effektiver Beitrag zum Klimaschutz und zudem wirtschaftlich sinnvoll. Es wird dadurch eine CO₂-Minderung von 9,5 Tonnen pro Jahr erreicht.

Zu 7: Gründach

Dem Ratsbeschluss folgend wird das Dach des Erweiterungsbaukörpers mit einem extensiven Gründach ausgestattet. Hiermit wird die Vorgabe der Vorlage V/0705/2018/2 umgesetzt, in der der Rat beschlossen hat, dass zum Neubau von Schulgebäuden/-Sporthallen alle Möglichkeiten zur extensiven Begrünung von Schuldächern genutzt werden sollen. Die Dachbegrünung leistet durch ihre Fähigkeit CO₂ zu speichern, ebenfalls einen Beitrag zur Erfüllung der Klimaszutzziele (Masterplan 100% Klimaschutz) der Stadt Münster.

Zu 8: Weiteres Vorgehen

Die Vorplanung wird in Abstimmung mit den Planungsbeteiligten weiterentwickelt und auf der Grundlage der folgenden Entwurfsplanung wird der Baubeschluss vorgelegt.

Voraussichtlicher Baubeginn: Sommer 2023

Voraussichtliche Inbetriebnahme des Neubaus im Herbst 2024, Fertigstellung der Umbauten im Bestand im Frühjahr 2025

Zu II: Finanzielle Auswirkungen

Die angefügte Kostenzusammenstellung fasst die Ergebnisse der Kostenschätzung nach DIN 276 des Architekturbüros Heupel, der Fachplaner und Fachämter zusammen und gliedert sich nach den entsprechenden Kostengruppen.

Gemäß der Kostenschätzung entstehen Investitionskosten in Höhe von rund 13.540.000 Euro für Erweiterung zur 3-Zügigkeit der Annette-von-Droste-Hülshoff Grundschule in Angelmodde. Die auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie geschätzten Kosten zum Zeitpunkt des Errichtungsbeschlusses im Jahr 2018 in Höhe von 7.200.000 Euro erhöhen sich um ca. 6,34 Mio. Euro.

Zum Haushaltsplan 2021 wurden die Gesamtkosten von 7,2 Mio. € um 25 % auf rd. 9 Mio. € aufgestockt, da bereits zum damaligen Zeitpunkt absehbar war, dass die im Rahmen der Machbarkeitsstudien im Jahr 2017/18 aufgestellten Kostenermittlungen für die Schulbaumaßnahmen u.a. aufgrund der Baupreissteigerungen und der erforderlichen Sicherheit für weitere Unwägbarkeiten nicht mehr auskömmlich sein würden.

Die Differenz zu dem im Haushalt angesetztem Kostenbudget schlüsselt sich wie folgt auf:

Zusatzmaßnahmen (in Kostenschätzung enthalten)

a	Entwurfsbedingte Vergrößerung Verkehrsfläche (274 qm)	502.000 €	
a	Aufzugsanlage	50.000 €	
a	PV-Anlage	96.000 €	
b	Erweiterung Freiraumplanung	350.000 €	siehe Freiraumkonzept
c	Zus. Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand	688.000 €	
d	Erhöhte Entsorgungskosten aufgrund aktualisierter Altlastenuntersuchung	270.000 €	80.000 € in KG 300 (Baufeld) und 190.000 € in KG 500 (Freianlagen)
e	Ersatzcontainer-Verwaltungsräume	250.000 €	
f	Zusatzkosten Digitalpakt	150.000 €	
g	anteilige Erhöhung der Baunebenkosten	437.000 €	
	Summe-Zusatzmaßnahmen	2.793.000 €	
h	Preisindexsteigerung und Berücksichtigung der Konjunkturlage	3.547.000 €	
	Summe - Mehrkosten	6.340.000 €	

a. Entwurfsbedingte Mehrkosten im Hochbau:

In der Machbarkeitsstudie war eine Erweiterung des einhüftigen Bestandsgebäudes vorgesehen. Hierdurch hätten die vorhandenen Verkehrsflächen auch für die neu geplanten Erweiterungen genutzt werden können. In der vorgelegten Planung wird entwurfsbedingt eine Verkehrsfläche von 274 qm zur Erschließung der Räume im Erweiterungsgebäude erforderlich.

Durch die in der Machbarkeitsstudie geplanten Gebäudeerweiterungen wäre die Fällung von insgesamt 7 Bäumen (Kronendurchmesser: 3 x von 8-16 m und 4 x von 2,5-12 m) erforderlich geworden. Durch die jetzt vorgeschlagene Entwurfslösung können diese Bäume erhalten werden. Aufgrund der zweigeschossigen Gebäudeerweiterung ist eine Aufzugsanlage zur Gewährleistung der Barrierefreiheit erforderlich.

Das Flachdach der Gebäudeerweiterung wird im Sinne der am 12.12.2018 beschlossenen Vorlage V/0668/2018 'Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen in städtischen Gebäuden' mit einer Photovoltaik-Anlage (Gesamtleistung ca. 20 kWp) sowie mit einem Gründach ausgestattet. Zur Sicherstellung eines sicheren Betriebes (Wartung, Pflege, Inspektion, Überprüfung, Schneeräumung) wird bei der Realisierung des Flachdaches eine entsprechende Attikaausbildung bzw. ein Geländer in erforderlicher Höhe als Absturzsicherung vorgesehen. Mit dieser technisch-konstruktiven Lösung wird die Sicherheit der auf dem Dach tätigen Personen gewährleistet und zudem zukunftsorientiert ein hohes Maß an Flexibilität der Anlagen- /Flächenausnutzung ermöglicht.

b. Erweiterung-Freiraumplanung

Eine Kostensteigerung für die Errichtung der Außenanlagen ergibt sich zum einen aus der Differenz der zu überarbeiteten Flächen und zum anderen aus vorgefundenen Altlasten. In der Machbarkeitsstudie von 2018 wurden 560.000 € Brutto bei einer Fläche von 4.700 m² veranschlagt (ca. 120 € / m²). Durch die Zusammenlegung der Schulhof- und Spielplatzfläche (+ 2.900 m²), die Schaffung einer neuen Stellplatzanlage für PKWs (+815 m² in Teilbereichen) und die

Errichtung einer neuen Fahrradabstellanlage (+ 660 m²) entlang der Höfstraße ergibt sich eine Fläche von insgesamt 8.365 m². Es wurden 1.100.000 € Brutto errechnet (ca. 131,50 € / m²) Ohne die unter d - Erhöhte Entsorgungskosten aufgrund aktualisierter Altlastenuntersuchung – erfassten Mehrkosten in Höhe von 190.000 € ergeben sich insgesamt Mehrkosten in Höhe von 350.000 €.

c. Zusätzliche Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand:

Neben den im Zuge der Erweiterungsmaßnahmen erforderlichen Maßnahmen in den Anschlussbereichen sollen auch die Bestandsflächen, die ansonsten unberücksichtigt blieben, teilweise überarbeitet werden:

KG 300 - Sanierung Innenwandflächen, Erneuerung Deckenbekleidungen,

Brandschutzmaßnahmen > 538.000 €

KG 400 – Erneuerung Heizkörper, Erneuerung Beleuchtung > 150.000 €

d. Grundstücksspezifische Mehraufwendungen:

Auf der Grundlage der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme zur Bodenuntersuchung vom 01.09.2021 ist mit erhöhten Entsorgungskosten im Zuge der Erdarbeiten sowohl für das Baufeld, als auch für die Außenflächen zu kalkulieren.

e. Ersatzcontainer-Verwaltungsräume:

Die bestehenden Verwaltungsräume (Lehrerzimmer, Sekretariat und das Büro der Schulleiterin) sind zum Baubeginn freizuziehen. Da aufgrund der aktuellen Ausnutzung der Unterrichtsräume keine Ersatzflächen im Bestand realisiert werden können, ist die Stellung eines Ersatzcontainers erforderlich.

f. Digitalpakt

Die Maßnahmen sollen innerhalb der Baumaßnahme umgesetzt werden. Aufgrund der aktuellen Terminkette ist jedoch davon auszugehen, dass eine Abrechnung erst nach Ablauf der Förderfrist Ende 2024 erfolgen kann.

g. anteilige Honorarkosten

Für die v. g. Zusatzmaßnahmen ergeben sich anteilig erhöhte Honorarkosten für alle Fachplanerleistungen in Höhe von ca. 437.000 Euro aufgrund der Erhöhung der anrechenbaren Kosten.

h. Preisindexsteigerung und Berücksichtigung der Konjunkturlage

Mit **3.547.000 €** ist ein Großteil der Mehrkosten auf Preisindexsteigerungen aufgrund der aktuellen Entwicklung der Baupreise (Baukonjunktur) und der Aktualisierung der Sicherheits- und Risikozuschläge zurückzuführen.

Die für den Errichtungsbeschluss genannten Kosten in Höhe von 7.200.000 Euro wurden im Jahr 2018 unter Zugrundelegung einer damals angenommenen Preissteigerung von 2,7% über einen Zeitraum von 4 Jahren berechnet. Die Ansätze für diesen Zeitraum mussten nach oben angepasst werden, ebenso wie die Prognose der Kostenentwicklung. Zusätzlich wurde die von jetzt bis zum Baubeginn prognostizierten Mehrkosten entsprechend der aktuellen Preisentwicklung angepasst. Zusätzlich zu dem bereits in der Machbarkeitsstudie angesetzten Sicherheitszuschlag in Höhe von 10 % wird ein 10 %iger-Risikozuschlag angesetzt. Dieser soll die Risiken der Kostenschätzung aufgrund der zur vorliegenden Vorplanung noch geringen Planungstiefe abfangen. Zum Baubeschluss auf der Grundlage der wesentlich detaillierteren Entwurfsplanung würde dieser Zuschlag dann entfallen.

Für das Gesamtprojekt entstehen unter Berücksichtigung der zusätzlichen Maßnahmenpakete Gesamtkosten in Höhe von ca. 13.540.000 Euro.

Kostenkennwerte

Der Kostenkennwert für die Bauwerkskosten, (Kostengruppe 300 und 400) und der in den Gebäudeleitlinien 2020 zugrundeliegende Standard eines Null-Emissionshauses, bezogen auf die Bruttogeschossfläche für den Neubau von 1.684 qm beträgt 2.252 € /qm BGF. Die standortspezifischen Mehrkosten (Altlastenentsorgung, Verlegung Grundleitungen der Schulhoffläche, PV-Anlage, Gründach, mechanische Be- und Entlüftung Unterrichtsräume) sind dabei unberücksichtigt.

Im Vergleich dazu die BKI-Standardbewertungen:

Kostenkennwert Mitte-Oben: 2.250 €/qm BGF (2020)

Der für die Erweiterung zur 3-Zügigkeit der Annette-von-Droste-Hülshoff Grundschule in Angelmodde ermittelte Kostenkennwert liegt bei 2.252 €/qm.

i.V.

gez.

Matthias Peck

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1.1 – 1.6 - Entwurfsplanung des Architekturbüros Heupel, Münster

Anlage 2 – Freianlagenplanung

Anlage 3 – Kostenschätzung nach DIN 276

Anlage 4 – Kostenentwicklung

Anlage 5 - Folgelastenberechnung