V/0407/2023

DER OBERBÜRGERMEISTER

STADT MÜNSTER

Amt für
Immobilienmanagement

11.08.2023

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Silies
Telefon: 492-2432
SiliesH@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Neubau einer dreizügigen Grundschule in Albachten Ost, Baubeschluss

Beratungsfolge

24.08.2023	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
05.09.2023	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Vorberatung
06.09.2023	Sportausschuss	Vorberatung
12.09.2023	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
19.09.2023	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
20.09.2023	Hauptausschuss	Vorberatung
20.09.2023	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Neubau der dreizügigen Grundschule in Albachten Ost nach den Entwurfsplänen des Architekturbüros Reinders Architekten mit einem Investitionsvolumen von 25.1 Mio Euro auf Basis der Kostenberechnung Stand Mai 2023 nach DIN 276 sowie jährlichen Folgelasten von 1.171.490 Euro wird umgesetzt.

2. Die Gestaltung der Freianlagen (Schulhof und Spielplatz) wird durch das Büro nts aus Münster im Zusammenhang mit der Erschließungs- und Freiraumplanung für das Wohngebiet Albachten-Ost umgesetzt.
   Die Kosten der Freianlagen sind in den Investitionskosten für die Gesamtmaßnahme berücksichtigt. Die Kosten für die nördliche Grünfläche mit dem Spielplatz belaufen sich auf 520.000 Euro und führen zu jährlichen Folgelasten von 58.070 Euro.

3. Der Baubeginn ist für Juni 2024 geplant; die Inbetriebnahme erfolgt voraussichtlich im II. Quartal 2026.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Teilfinanzplan

	Nr.	Bezeichnung	Haush.-jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen			
Investitionsmaßnahme	4830	Neubau Grundschule Albachten Ost			
Auszahlungen			Bereitgestellt bis 2023	956.830	
			2024	6.500.000	
			2025	10.500.000	
			2026	7.144.000	
Zwischensumme				25.100.830	
Produktgruppe	1301	Grün- und Freiflächen			
Investitionsmaßnahme	5810	ÖG/SP Albachten Ost, BP. 572			
Auszahlungen			2024	0	
			2025	390.000	
			2026	130.000	
Zwischensumme				520.000	
Summe aller Auszahlungen				**25.620.830**	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen für den Neubau der Grundschule in Albachten Ost und für den Spielplatz Kategorie A sind im Haushaltsplan-Entwurf 2024 bei den o. g. Investitionsmaßnahmen veranschlagt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Beschlussausführung unter dem Vorbehalt steht, dass der Rat im Rahmen der Haushaltssatzung 2024 bzw. der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung die Ermächtigungen bereitstellt.
Der Mehrbedarf für die Grundschule in Albachten Ost gegenüber dem Errichtungsbeschuss aus 2021 in Höhe von rd. 2,6 Mio. Euro wird im investiven Dezernatsbudget kompensiert.

Teilergebnisplan					
Neubau Grundschule Albachten Ost					
	Nr.	**Bezeichnung**	**Haush.-jahr**	**Betrag €**	**Bemerkungen**
Produktgruppe	**0111**	**Immobilienmanagement**			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- u. Dienstleistungen	2026 ff.	420.310	
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2026 ff.	374.670	
Produktgruppe	**1601**	**Allgemeine Finanzwirtschaft**			
Zeile	20	Zinsen u. sonst. Finanzaufwendungen.	2026 ff.	376.510	
Summe aller Aufwendungen				**1.171.490**	

Die Folgelastenberechnung wird zur Kenntnis genommen. (Anlage 5)

Teilergebnisplan

Spielplatz Kategorie A					
	Nr.	**Bezeichnung**	**Haush.-jahr**	**Betrag €**	**Bemerkungen**
Produktgruppe	**1301**	**Grün- und Freiflächen**			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- u. Dienstleistungen	2026 ff.	15.600	
Zeile	14	Bilanz. Abschreibungen	2026 ff.	34.670	
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanz-aufwendungen	2026 ff.	7.800	
Summe aller Aufwendungen				**58.070**	

Die Folgelastenberechnung wird zur Kenntnis genommen. (Anlage 5.1)

Begründung:

Bisherige Beschlüsse
Der Rat der Stadt Münster hat mit der Vorlage V/0845/2017/1 (Errichtungsbeschluss) dem Neubau eines 2-zügigen Grundschulgebäudes ohne Sporthalle im Baugebiet Albachten-Ost zugestimmt.
In seiner Sitzung am 15.12.2021 hat der Rat der Stadt Münster mit der Vorlage V/0671/2021, abweichend vom Errichtungsbeschluss, dem Neubau einer 3-zügigen Grundschule mit Einfachsporthalle als Wiederholungsplanung des Neubaus der Grundschule Sprakel zugestimmt.
Mit der Objektplanung der Leistungsphasen 2 bis 4 einschließlich Kostenberechnung zum Baubeschluss wurde das Architekturbüro Reinders Architekt aus Osnabrück beauftragt.

Zu 1.- Planung und Kosten

Planung
Um der wachsenden Bevölkerungszahl der Stadt Münster gerecht zu werden, werden neue Wohngebiete erschlossen, so auch das Neubaugebiet Albachten Ost. Mit dem Neubau einer Grundschule in Albachten-Ost wird der Bevölkerungsprognose entsprochen und das Angebot im Stadtbezirk West ausgebaut.
Basierend auf dem Wettbewerbsergebnis von Februar 2019, dem geänderten Errichtungsbeschluss für den Standort Albachten und der Wiederholungsplanungen des Neubaus der Grundschule in Sprakel wurden die Entwurfsplanung und die Kostenberechnung erstellt.

Auf dem ca. 11.900 qm großen Grundstück wird ein zweigeschossiges U-förmiges Gebäude mit einem eingeschossigen kompakten Gebäudetrakt für den 3. Zug errichtet.
Der Eingang liegt nach Osten orientiert zur Haupterschließungsstraße des neuen Wohngebietes, der Marga-Spiegel-Straße.

Zwölf Unterrichtsräume mit dazugehörigen Differenzierungs- und Betreuungsräumen lt. Muster-Raumprogramm sind in Clustern angelegt und bieten mit den dazugehörigen Lerninseln eine besondere Qualität des Lernens.
Das Zentrum des Gebäudes bildet das Forum, das zu dem Außenbereich geöffnet werden kann. Der Innenhof bietet die Möglichkeit, zusätzlich als Lerninsel oder zu differenziertem Unterricht genutzt zu werden.
Mit dem Forum und dem Foyer im Erdgeschoss wird zudem ein multifuktional zu nutzender Bereich geschaffen, der sowohl der Schule als auch dem Stadtteil zur Verfügung gestellt werden kann. Die Mensa und der Musikraum sind so angeordnet, dass das Forum durch diese Räume erweitert werden kann.

Im Erdgeschoss sind neben den pädagogischen Räumen für zwei Züge das Forum, drei Mehrzweckräume, die Mensa und die Küche untergebracht. Im Obergeschoss des Gebäudes sind die pädagogischen Räume für einen weiteren Zug, die Verwaltung, das Lehrkräftezimmer und die erforderlichen Technikräume, Funktions- und Lagerflächen angeordnet.

Das Gebäude wird in Massivbauweise errichtet. Für die Außenwände ist eine zweischalige Konstruktion mit hellem Ziegelmauerwerk, Holz-Alu-Fenstern mit Dreifachverglasung und einem außenliegenden Sonnenschutz vorgesehen. Einige Teile der Fassade werden anstelle des Ziegelmauerwerks mit farbigen Faserzement-Fassadentafeln verkleidet.
Alle Fensterflächen erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz und in Teilbereichen eine Sonnenschutzverglasung. In den Klassenräumen, den OGS-Betreuungsräumen und den Mehrzweckräumen sind dezentrale Lüftungsgeräte in den abgehängten Decken vorgesehen. Zwei zentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung versorgen die Mensa und das Forum.
Der Planung des Schulgebäudes und auch der technischen Ausstattungen liegen die städtischen Gebäudeleitlinien in ihrer aktuellen Fassung zugrunde.
Die Entwurfsplanung wird in der Anlage 1.1 - 1.6 ausführlich dargestellt.

Ökologie, Energie
Eine PV-Anlage mit 100 kWp wird mit der Möglichkeit zum Eigenverbrauch errichtet. Durch die Nutzung dieser PV-Anlage werden jährlich ca. 52 t CO^2 eingespart. Die Restflächen des Daches werden extensiv begrünt. Das anfallende Regenwasser wird an ein Grabensystem zur offenen Regenwasserableitung angeschlossen.
Die Wärmeversorgung erfolgt über ein “Kaltes Nahwärmenetz“ aus dem Wohngebiet, sowie einer Wärmepumpe (Contracting Stadtwerke Münster) im Gebäude. Über die Lüftungsanlage werden passive Wärmegewinne genutzt. Die anliegende Checkliste „nachhaltiges Bauen“ gibt Auskunft über die energetische Qualität und die baubiologischen Kriterien der geplanten Baukörper.

Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen
Das Gebäude ist barrierefrei entwickelt und die öffentlichen Bereiche sind barrierefrei zugänglich. Das Obergeschoss wird mittels eines Aufzuges Typ 2 nach DIN 81-71 erreicht. In jeder Etage befindet sich ein Behinderten-WC, im Erdgeschoss ist es direkt dem Forum zugeordnet. Das Gebäude wird mit einem visuellen Leitsystem und einer akustischen Unterstützung ausgestattet. Auf der Stellplatzanlage werden behindertengerechte Parkplätze angelegt. Der Entwurf wurde am 28.09.2022 den Mitgliedern des „Runden Tisch“ vorgestellt.
Im Zuge der Genehmigungsplanung wird ein Barrierefrei-Konzept erstellt.
Die Checkliste zur Barrierefreiheit ist Anlage dieser Beschlussvorlage. (Anlage 3)

Kostenentwicklung
Das Investitionsvolumen zum Neubau der 3-zügigen Grundschule in Höhe von 25.1 Mio Euro entspricht der Kostenberechnung vom 9.05.2023 einschließlich 10% Unvorhersehbarem und einer angenommenen Baupreissteigerung von 8% pro Jahr von 2023 bis 2026. (Anlage 4)

Die Baukosten haben sich wie folgt entwickelt:

1. Budget des Errichtungsbeschlusses aus dem Jahr 2021 mit der Einfachsporthalle: 22,5 Mio Euro
2. Kostenberechnung von November 2022: 29,9 Mio Euro
3. Zum Baubeschluss ermittelte Kosten nach Berücksichtigung von Qualitätsänderungen und Verzicht der Einfachsporthalle: 25,1 Mio Euro

Daraus ergeben sich Mehrkosten (Zusatzkosten und Preissteigerungen) in Höhe von: 2,6 Mio Euro

Zu 1. Das Budget des Errichtungsbeschlusses in Höhe von 22,5 Mio Euro wurde auf Modelannahmen von Amt 40 aus dem Jahr 2020 mit Pauschalen unterschiedlicher Typen von Schulge-

bäuden ermittelt. Ausgehend von einer 2-3 zügigen Schule mit Sporthalle und einem Aufschlag auf diesen Ansatz von pauschal 25 % Kostensteigerung.

Zu 2. Die Kostenberechnung vom 4.11.2022 beläuft sich auf 29,9 Mio Euro für die geplante dreizügige Grundschule mit Einfachsporthalle unter Einhaltung des Raumprogramms und berücksichtigt einen Risikozuschlag von 10 % und die aktuelle Baupreissteigerung seit Beginn 2022 von 8% pro Jahr bis 2026. Eine annähernde Einhaltung des Budgets ist unter Verzicht auf die Einfachsporthalle zu erreichen.

Zu 3. Mehr- und Minderkosten für die Baukosten zum Baubeschlusses in Höhe von 25,1 Mio Euro entstehen u.a. durch Maßnahmen, die erst nach Vertiefung der Planung feststellbar waren. Im Wesentlichen sind dies bauliche Notwendigkeiten, die sich aufgrund der geplanten Topgraphie des neuen Baugebietes und den damit erforderlichen Geländemodellierungen zur Sicherstellung der oberflächennahen Entwässerung im Baugebiet ergeben und der damit verbundenen Gründungstiefe. Hinzu kommen Erkenntnisse zur Bodenbeschaffenheit und der Lage des tragfähigen Bodens. Es ergibt sich somit eine Gründungstiefe im Mittel von 2,30 m.
Da sich die Erschließung des Baugebietes verzögert, muss für den Baustart der Grundschule eine provisorische Erschließung erfolgen, die weitere Mehrkosten auslöst.

Kostenreduzierungen erfolgen im Bereich der Freianlagenplanung und Änderung von Qualitäten im Gebäude.

Bereits in der Vorlage zum Errichtungsbeschluss (V/0671/2021) wurde dargestellt, dass der erforderliche Schulsportbedarf mit der angrenzenden Dreifachsporthalle gedeckt werden kann. Tragende Erwägungen für die Errichtung der Einfachhalle waren die mit dem wachsenden Stadtteil zunehmenden Bedarfe im vereinsgebundenen sowie vereinsungebundenen Sport sowie Bedarfe aus angrenzenden Stadtteilen. Mit dem Verzicht auf die Errichtung der Einfachsporthalle werden primär schulische Bedarfe der Planung zugrunde gelegt. Die Option zum Bau einer Sporthalle auf dem Schulgrundstück zu einem späteren Zeitpunkt ist weiterhin gegeben.

Mehrkosten KG 100-700 gesamt: 2.600.000 Euro
Die Mehr- und Minderkosten setzen sich wie folgt zusammen: (sh. Anlage 4 Seite 2 Zusatzkosten)

- **Mehrkosten KG 200: 16.500 Euro**

  Minderkosten
  a. keine
  Mehrkosten
  b. Baupreissteigerung in der KG 200: 16.500 Euro
  Preissteigerung für das Jahr 2022/23
  (Errichtungsbeschluss bis zum Zeitpunkt Baubeschluss)

- **Mehrkosten KG 300: 1.748.000 Euro**

  Minderkosten:
  c. Änderung der Bodenbelagsqualität in den Klassenräumen
  : - 71.000 Euro
  Mehrkosten:
  d. Bodenbewegungen und Bodenaustausch zum Ausgleich
  der geplanten Höhenunterschiede: 574.000 Euro
  e. Maßnahmen zum vorzeitigen Bau der Grundschule: 193.000 Euro
  f. Baupreissteigerung in der KG 300: 1.052.000 Euro

- **Mehrkosten KG 400: 266.400 Euro**

  Minderkosten:
  g. Änderung der Beleuchtung in den Klassenräumen
  : -47.600 Euro
  h. Verzicht der zusätzlichen Schülerküche im Speiseraum: -21.000 Euro

Mehrkosten:
i. Baupreissteigerung in der KG 400: 335.000 Euro
für das Jahr 2022/23

- **Mehrkosten KG 500: 25.600 Euro**

Minderkosten:
j. Verzicht der Betonbuchstaben als Sitzgelegenheiten: -22.600 Euro
k. Verzicht der der Holzpodeste als Sitzauflagen: -21.000 Euro
l. Änderung der Bepflanzung im Nahbereich des Gebäudes: -23.800 Euro
m. Verzicht auf die Entwicklungspflege: -69.000 Euro
Mehrkosten:
n. Baupreissteigerung in der KG 500: 162.000 Euro
für das Jahr 2022/23

- **Mehrkosten KG 600: 56.000 Euro**

Minderkosten
o. Keine
Mehrkosten
p. Baupreissteigerung in der KG 600: 56.000 Euro
für das Jahr 2022/23

- **Mehrkosten KG 700: 486.500 Euro**

Erhöhung der Nebenkosten auf Basis der Baukosten KG 300+400+500.

Zu 2.- Planung Freianlagen
Im Zuge des Neubaus der Grundschule werden die Außenanlagen der Grundschule mit ca. 9.500 qm und die nördlich angrenzende Grünfläche mit einem Spielplatz der Kategorie A mit ca. 2.600 qm hergestellt. Die Planung der Freianlagen wird durch das Büro nts aus Münster erstellt.
Den Auftakt zur Grundschule bildet der Vorplatz mit der Kiss- & Drop-Zone, der den Zugang des Grundstücks über die Marga-Spiegel-Straße und die nördlich angrenzende Spiel- und Sportfläche ermöglicht. Auf dem Vorplatz werden zum Teil überdachte Fahrradbügel und Rollerparker sowie ein umbauter Müllstandort angeordnet. Einzelne Gehölze sorgen zudem für Beschattung und lockern die gradlinigen und funktionalen Strukturen des Platzes auf.
Der Parkplatz befindet sich im Süden des Grundstücks und wird über eine zweite Zufahrt von der Marga-Spiegel-Straße aus erschlossen. In diesem Funktionsbereich sind neben den Pkw-Stellplätzen auch überdachte Stellplätze für Fahrräder sowie Lastenräder vorgesehen.
Das im Zentrum des Grundstücks gelegene Sommerforum bietet durch die parallel angeordneten Stufenanlagen Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Veranstaltungen im Freien.

Im Westen öffnet sich das Forum zum Schulhof incl. einer Sport- und Spiellandschaft. Diese ist sowohl mit einem multifunktionalen Kleinspielfeld ausgestattet, als auch mit unterschiedlichen Holzspielgeräten. Kletterhügel, eine Wildblumenwiese mit Obstgehölzen und eine flache Rasenmulde mit Holzstämmen laden darüber hinaus zum naturnahen Spielen ein.

Ergänzt wird das Spiel- und Sportangebot der Grundschule durch den nördlich angrenzenden Spielplatz, der in die Schulnutzung mit eingebunden wird. Das Spielangebot besteht aus Fallschutzbelag und Sandspielflächen, die neben Spielgeräten über eine 50-m-Laufbahn mit Weitsprunganlage, einem Streetballfeld sowie einer Calisthenics-Anlage verfügt. Die Planung der weiteren öffentlichen Grünflächen des Bebauungsplanes 572 werden zu einem späteren Zeitpunkt den politischen Gremien zur Entscheidung vorgestellt. Für die Herrichtung der angrenzenden Grünanlage entstehen Kosten in Höhe von 520.000 Euro.

Zu 3. - Weiteres Vorgehen
Baubeginn ist im Juni 2024 geplant und die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im II. Quartal 2026. Der Schulbetrieb kann somit zum Schuljahr 2026/27 aufgenommen werden.

Der Beginn der Erschließungsarbeiten (Münster-Netz, Kanal und Straße im Wohngebiet), beginnend von der Weseler Straße, ist im I. Quartal 2024 vorgesehen. Der 1. und 2. Bauabschnitt der Erschließungsarbeiten ist nach heutigem Stand bis zur Fertigstellung des Schulgebäudes abgeschlossen, sodass die Grundschule angeschlossen werden kann. Die Arbeiten erfolgen in enger Abstimmung mit dem Amt für Mobilität und Tiefbau und dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit.

Zu II: Finanzielle Auswirkungen
Für das Gesamtprojekt entstehen unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte Gesamtkosten in Höhe von 25.1 Mio € brutto.
In den Investitionskosten sind Baukosten (KG 300+400) in Höhe von 12.286.000 € (Kostenstand 2023) enthalten. Für die Herrichtung der angrenzenden Grünanlage entstehen Kosten in Höhe von 520.000 Euro. Darüber hinaus werden Folgelasten in Höhe von 1.171.470 € für den Neubau der Grundschule in Albachten Ost und 58.070 Euro für die Grünanlage mit dem Spielplatz, insgesamt somit 1.229.560 Euro pro Jahr entstehen (Anlage 5 und Anlage 6
Der Vergleich des BKI Kostenkennwertes basiert auf dem letzten vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Wert aus dem 2. Quartal 2023 für allgemeinbildende Schulen.
Der fortgeschriebene BKI-Kostenkennwert Mitte-Oben-Wert beträgt 2.876 Euro/m².
Der aktuelle Kostenkennwert für diesen Neubau, bezogen auf die anrechenbaren Bauwerkskosten (Kostengruppe 300 und 400 nach DIN 276), dem in den Gebäudeleitlinien 2020 zugrundeliegenden Standard eines Null-Emissionshauses und den Besonderheiten des Grundstücks zur oberflächennahen Entwässerung beträgt 2.960 Euro/m² BGF und liegt damit im Bereich des BKI-Wertes.

I.V.
Christine Zeller
Stadtkämmerin

Anlagen:

Anlage A	
Anlage 1.1-1.6	Entwurfsplanung
Anlage 2, 2.1	Checkliste Nachhaltiges Bauen
Anlage 3	Checkliste Barrierefreiheit
Anlage 4	Kostenberechnung nach DIN 276 / Kostenzusammenstellung
Anlage 5, 5.1	Folgelastenberechnung
Anlage 6	Freianlagenplanung