



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für
Immobilienmanagement

10.10.2023

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Gabriel

Telefon: 492-2411

Gabriel@stadt-muenster.de

Betrifft

Bauliche Erweiterung der Margaretenschule zur 3-Zügigkeit und energetische Sanierung des Altbaus
- Baubeschluss -

Beratungsfolge

19.10.2023	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
24.10.2023	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Vorberatung
31.10.2023	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
07.11.2023	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
08.11.2023	Hauptausschuss	Vorberatung
08.11.2023	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die bauliche Erweiterung der Margaretenschule zur Dreizügigkeit wird nach den Entwurfsplänen des Architekturbüros BKS Architekten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 18.450.000 Euro auf Basis der Kostenberechnung, Stand August 2023, nach DIN 276 umgesetzt.
2. Die energetische Sanierung des Altbaus einschl. Erneuerung der Technischen Gebäudeausrüstung wird mit einem Investitionsvolumen von 4.000.000 Euro zeitgleich mit der Erweiterungsmaßnahme umgesetzt.
3. Die Gestaltung der Freianlagen wird nach den Plänen des Büros Kemming Landschaftsarchitektur im Zusammenhang mit der Erweiterung umgesetzt.
4. Der Schulbetrieb einschließlich der Mittagsverpflegung und der OGTS wird während der Bauphase ab dem Schuljahr 2024/25 in der ehemaligen Richard-von-Weizsäcker-Schule am Laerer-Landweg stattfinden.
5. Der Baubeginn ist für Oktober 2024 geplant. Die Inbetriebnahme erfolgt voraussichtlich zum Schuljahr 2026/27.

6. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass auf Grund der Erweiterung der Margaretenschule zur Dreizügigkeit und den damit verbundenen steigenden Schülerzahlen ab Fertigstellung ein Mehrbedarf von voraussichtlich 0,24 VZÄ für Hausmeisterdienste und 0,20 VZÄ für Schulsekretariatstätigkeiten anfallen. Diese Mehrbedarfe sind im Rahmen der zukünftigen Stellenplanberatungen zu berücksichtigen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

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

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen			
Investitions- maßnahme	6010	Erweiterung Margaretenschule			
Auszahlungen		Bereitgestellt inkl.	2023	1.023.992	
			2024	4.000.000	
			VE(2024)	(13.400.000)	
			2025	8.000.000	
			2026	5.426.000	
Summe				18.449.992	
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Investitions- maßnahme	4230	Herstellung Klimaneutralität Gebäude (energetische Sanierung des Altbaus der Margaretenschule)			
Auszahlungen		Bereitgestellt inkl.	2023	500.000	
			2024	2.000.000	
			2025	1.000.000	
			2026	500.000	
Summe				4.000.000	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen 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.

Ein Zuschussantrag zur Förderung im Programm Klimafreundlicher Neubau – Kommunen (499) bei der KfW für ein Effizienzgebäude 40 (KFNWG) wird geprüft.

Für die Sanierung wird die Erreichung eines Effizienzgebäudes Denkmal mit Erneuerbare-Energien-Klasse angestrebt und ein entsprechender Zuschussantrag im Programm Bundesförderung für Effiziente Gebäude Kommunen – Zuschuss (464) geprüft.

Zur finanziellen Förderung wird eine Ökobilanzierung nach QNG für den Erweiterungsbau ermittelt.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2026 ff	334.180	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibung	2026 ff	362.200	Folgeaufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2026 ff	336.240	Folgeaufwand
Summe				1.032.620	

Die Folgelastenberechnung wird zur Kenntnis genommen (Anlage 5).

Begründung:

Bisherige Beschlüsse

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 26.08.2020 mit der Vorlage V/0578/2020 den Grundsatzbeschluss für die bauliche Erweiterung der Margaretenschule in Münster-Ost zur 3-Zügigkeit gefasst. Die Verwaltung beauftragte auf dieser Grundlage gem. Vergabeverordnung (VgV-Verfahren) das Architekturbüro BKS Architekten aus Bielefeld mit der Objektplanung der Erweiterung für die Leistungsphasen 1-4, einschließlich einer Kostenberechnung zum Baubeschluss. In der Ratsitzung am 06.04.2022 wurde mit Berichtsvorlage V/0676/2021, Strategie zur Erreichung der Klimaneutralität 2030 für städtische Gebäude, u.a. die erforderliche Energetische Sanierung der Margaretenschule mit einem Budget von 4,8 Mio. € beschlossen.

Zu I. Sachentscheidung:

Zu 1. + 2. Planung der Erweiterung und energetischen Sanierung

Bei dem Schulgebäude handelt es sich um einen unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Hochbunker, der zu Schulzwecken aufgestockt, umgebaut und um einen eingeschossigen Klassentrakt in Leichtbauweise erweitert wurde. Die vorliegende Planung wurde entsprechend eng durch die Denkmalpflege begleitet. Bei dem eingeschossigen Klassentrakt handelt es sich um einen nicht sanierungsfähigen Leichtbau, welcher im Zuge der künftigen Erweiterungsmaßnahmen abgerissen und durch einen zweigeschossigen Neubau ersetzt wird.

Das vom Rat beschlossene Raumprogramm für eine 3-Zügigkeit wird durch Umbaumaßnahmen im denkmalgeschützten Altbau sowie durch die Erweiterung eines zweigeschossigen Neubaus erfüllt. Dieser beinhaltet neben Lernräumen im Obergeschoss, das Forum der Schule und eine Mensa im Erdgeschoss. Der neue Speisesaal zur Mittagsverpflegung wird multifunktional ausgestaltet und räumlich dem Forum angegliedert, um eine möglichst große Flexibilität zu erreichen.

Im Obergeschoss wird die Erweiterung an den Altbau angeschlossen, so dass alle Lerncluster auf einer Ebene miteinander verbunden sind. Die Lernräume der Schuleingangsphase und weiterer Jahrgänge stellen die baulichen Rahmenbedingungen für neue pädagogische und organisatorische Anforderungen im zukunftsfähigen Schulbetrieb dar und weisen Lernzonen für die Schüler*innen auf.

Die Flurzonen werden ebenfalls als gemeinsame multifunktionale Lernhalle genutzt, so dass durch weite Öffnungen und zusammenhängende Nutzungen ein kompaktes Lernhaus entsteht.

Die Baugrundgutachten und Bewertungen der Tragfähigkeit des Bodens haben ergeben, dass keine konventionelle Gründung möglich ist, sondern eine Pfahlgründung erforderlich wird.

Mit den für die 3-Zügigkeit erforderlichen Anpassungen im denkmalgeschützten Altbau werden zeitgleich die anstehenden Maßnahmen des Digitalpakts und die energetische Sanierung einschl. der Erneuerung der Technischen Gebäudeausrüstung durchgeführt, um Synergie-Effekte im Bauablauf zu heben. Durch den Einsatz von Innendämmungen, Flächenheizsystemen in den Klassenräumen, Erneuerung der TGA und der Nutzung der Geothermie wird die energetische Sanierung im Wesentlichen umgesetzt.

Der perspektivische Umgang mit der Turnhalle ist von der ausstehenden mittel- bis langfristige Bedarfsplanung im Bereich Schule / Sport abhängig.

Die vorliegende Entwurfsplanung wurde unter Berücksichtigung der Gebäudeleitlinien in ihrer aktuellen Fassung entwickelt und wird in der Anlage 1 ausführlich dargestellt.

Ökologie, Energie

Um die Nachhaltigkeitskriterien erfüllen zu können, ist der Neubau gemäß BEG 40- Anforderungen geplant. Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude wird energetisch saniert und erreicht die Effizienzstufe 'EG-Denkmal'. Entsprechende Fördermittelanträge werden gestellt.

Gemäß dem Null-Emissionshaus-Standard und der Gebäudeleitlinien 2020 wird eine PV-Anlage mit 67 kWp mit der Möglichkeit zum Eigenverbrauch errichtet, durch die jährlich ca. 32 t CO² eingespart werden.

Das Flachdach des Neubaus wird extensiv begrünt, um den Abfluss des Niederschlagswassers zeitlich verzögert in die Kanalisation einzuleiten und dient der Kühlung des Gebäudes. Um den in der Vorlage V/0676/2022 formulierten Klimazielen der Stadt Münster nachzukommen, wird eine Erdwärmepumpe verbaut. Die hierfür notwendigen Sonden werden im Erdreich der Außenanlagen untergebracht. Alle Klassenzimmer werden in Folge dessen mit Flächenkollektoren zur Wärmeübertragung ausgestattet.

Über die geplante Lüftungsanlage werden passive Wärmegewinne genutzt.

Die anliegende Checkliste „nachhaltiges Bauen“ gibt Auskunft über die energetische Qualität und die baubiologischen Kriterien der geplanten Baukörper. Die Anforderungen der Gebäudeleitlinien an das Nullemissionshaus und das nachhaltige Bauen werden erfüllt (Anlage 2).

Im Sinne der Nachhaltigkeit ist die Verwendung von Recyclingbeton (R-Beton) für geeignete Bauteile vorgesehen. Ggf. kann zur Herstellung des R-Betons Abbruchmaterial der Grundschule Sprakel verwendet werden. Die Umsetzung eines geeigneten Recycling- bzw. Herstellungsverfahrens und die daraus resultierenden zeitlichen und terminlichen Abstimmungen werden derzeit geprüft.

Durch den Einsatz von Beton-Hohlkammerdecken (Cobiax Decken) im Neubau wird das benötigte Betonvolumen reduziert, um dem ressourcensparenden Gedanken Rechnung zu tragen.

Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Das Gebäude ist barrierefrei entwickelt. Das Obergeschoss wird mittels eines Aufzuges erreicht. Behinderten - WCs befindet sich im Erd- und Obergeschoss. Das Gebäude wird mit einem visuellen Leitsystem und einer akustischen Unterstützung ausgestattet. Behindertengerechte Parkplätze wer-

den auf der Stellplatzanlage angelegt. Der Entwurf wurde am 16.08.2023 dem „Runden Tisch“ vorgestellt.

Im Zuge der Genehmigungsplanung wird ein Barrierefrei-Konzept erstellt.

Die Checkliste für Barrierefreiheit ist Anlage dieser Beschlussvorlage (Anlage 3).

Zu 3. Planung der Freianlagen

Die Planung der Freianlagen wird vom Büro Kemming-Landschaftsarchitektur erstellt.

Die Freianlagen umfassen den Schulhof, welcher sich zwischen dem Bestandsgebäude und dem Neubau erstreckt, dem Schulgarten im Süden des Neubaus und dem Vorplatz im Westen.

Der Schulhof mit einer Gesamtfläche von ca. 3.500 m² und seinem erhaltenswerten Baumbestand erhält ein Kleinspielfeld mit Ballfangzaun, Schaukeln, Wippen und einen „Kletterdschungel“. Im Südosten des Grundstücks befindet sich eine Lesecke. Der neue Schulgarten umfasst künftig eine Fläche von ca. 270 m².

Der bisherige Haupteingang der Schule auf der Nordseite des Bestandsgebäudes wird auf die Westseite verlagert. Durch Anpassungen der Höhensituation kann dieser Eingang in Zukunft barrierefrei erreicht werden. Der Eingang auf der Nordseite bleibt als Nebeneingang erhalten und wird mit neuen Fahrradständern ausgestattet. Daran angeordnet befinden sich die PKW-, Fahrrad- und Trerollerstellplätze. Auch zehn Stellplätze für Lastenräder sind vorgesehen. Der Bereich des Vorplatzes am Haupteingang dient auch als Zufahrt für die Feuerwehr und Anlieferung der Küche.

Die voraussichtlichen Kosten betragen 1.265.000 € und sind in den Gesamtinvestitionskosten enthalten.

Die vorliegende Gestaltung der Freianlagen wird in der Anlage 6 ausführlich dargestellt.

Zu 4.: Verlagerung des Schulbetriebs während des Bauprojekts

Durch das kombinierte Bauprojekt aus Erweiterung und Sanierung kann der Schulbetrieb während der Bauphase nicht im Gebäude stattfinden und wird interimswise in der ehemaligen Richard-von-Weizsäcker-Schule am Laerer Landweg erfolgen.

Darüber hinaus erfolgt eine für den Schulbetrieb erforderliche Ergänzung durch eine Containeranlage, die sich bereits im Portfolio der Stadt Münster befindet.

Die Inbetriebnahme des Neu- und Umbaus ist für das Schuljahr 2026/27 geplant.

Zu 5.: Weiteres Vorgehen

Nach dem Baubeschluss wird die Planung fortgeschrieben und ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt. Nach den Ausführungsvorbereitungen, der Vergabe des Rohbaus und dem Umzug der Schule wird der Abbruch des eingeschossigen Klassentraktes in Leichtbauweise nach den Sommerferien 2024 vorgenommen. Der Baubeginn der Erweiterung und die Maßnahmen zur energetischen Sanierung sind für Oktober 2024 vorgesehen. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich zum Schuljahr 2026/27.

Zu 6. Mehrbedarf für Personalstunden

Die Personalstunden der Hausmeisterdienste berechnen sich u.a. nach den Flächen. Aufgrund der Flächenausweitung des Erweiterungsneubaus ergibt sich nach den Berechnungen der Verwaltung ein Mehrbedarf von 0,24 VZÄ für Personalstunden ab dem Jahr 2026.

Die Personalstunden für Schulsekretariate bemessen sich anhand der Schülerzahlen. Aufgrund der zu erwartenden Steigerung der Schülerzahlen ergibt sich nach Berechnungen der Verwaltung ein Mehrbedarf von 0,20 VZÄ für Personalstunden ab dem Jahr 2026.

Zu II: Finanzielle Auswirkungen

Das Budget setzt sich zusammen aus:

- Kosten für die Erweiterung

Das Investitionsvolumen von 18.450.000 Euro entspricht der Kostenberechnung vom 17.08.2023, einschließlich 10% Unvorhersehbarem und einer angenommenen Baupreissteigerung von 2023 bis 2025 von 8% pro Jahr für den Erweiterungsbau, die erforderlichen Anpassungen des Bestandes für die 3-Zügigkeit und die Interimsmaßnahmen am Standort Laerer Landweg.

- Kosten für die energetische Sanierung

Nach der vorliegenden Kostenberechnung vom 17.08.2023 belaufen sich die Kosten der energetischen Sanierung des Schulgebäudes auf 4.000.000, einschließlich 10% Unvorhersehbarem, 3 % Risikozuschlag für die besonderen Anforderungen des Bunkerbestandes und einer angenommenen Baupreissteigerung von 2023 bis 2025 von 8% pro Jahr.

Für den Vergleich des BKI Kostenkennwertes wurde der letzte vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Wert aus dem 2. Quartal 2023 für allgemeinbildende Schulen herangezogen. Der fortgeschriebene BKI-Kostenkennwert Mitte-Oben-Wert beträgt 2.876 Euro/m² BGF.

Der aktuelle Kostenkennwert für die Erweiterung, bezogen auf die anrechenbaren Bauwerkskosten (KG 300 und 400) und dem in den Gebäudeleitlinien 2020 zugrundeliegenden Standard eines Null-Emissionshauses, beträgt für den Neubau 3.100 Euro/m² BGF.

Dieser höhere Ansatz ist der Bohrpfahlgründung, den Entsorgungsmehrkosten durch Z1.2 Böden und Zulagen für R-Beton und dem Einbau von Hohlkörperdecken sowie der Geothermischen Wärmeversorgung geschuldet.

gez.
i.V.

Christine Zeller
Stadtkämmerin

Anlagen:

Anlage A	
Anlage 1	Entwurfsplanung
Anlage 2	Checkliste Nachhaltiges Bauen
Anlage 2.1	Nachweis Nullemissionshaus
Anlage 3	Checkliste Barrierefreiheit
Anlage 4	Kostenberechnung nach DIN 276 / Kostenzusammenstellung
Anlage 5	Fogelastberechnung
Anlage 6	Freianlagenplanung