



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für
Immobilienmanagement

19.01.2024

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Neuschildkamp

Telefon: 492-2597

Neuschildkamp@stadt-
muenster.de

Betrifft

Erweiterung der Annette- von-Droste-Hülshoff-Schule Nienberge
-Baubeschluss-

Beratungsfolge

01.02.2024	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
13.02.2024	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Vorberatung
13.02.2024	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Erweiterung der Annette-von-Droste-Hülshoff-Schule Nienberge zur 3-Zügigkeit mit Anschluss an den Bestand, wird nach den Entwurfsplänen des Büros BB Freie Architekten Bickel Bertsch PartGmbH mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 16.945.000,00 EUR auf Basis der Kostenberechnung, Stand Oktober 2023, nach DIN 276 umgesetzt.
2. Die Gestaltung der Freianlagen wird nach den Entwurfsplänen des Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Klaus Saur im Zusammenhang mit dem Erweiterungsbau umgesetzt. Die Kosten der Freianlagen i.H.v. 1.127.000,00 EUR sind in den Investitionskosten für die Erweiterungsmaßnahme berücksichtigt.
3. Der Baubeginn ist für Herbst 2024 geplant. Die Inbetriebnahme erfolgt voraussichtlich zum Schuljahr 2026/27.
4. Die weiteren, zur Realisierung der 3-Zügigkeit erforderlichen Umbaumaßnahmen im Bestandsgebäude für die Grundschule sind in dem unter Ziffer 1 genannten Investitionsvolumen noch nicht berücksichtigt. Die Planung für den Umbau im Bestand wird weiterentwickelt und mit einem separaten Baubeschluss weitergeführt.
5. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass auf Grund der Erweiterung der Annette-von-Droste-Hülshoff-Grundschule zur Dreizügigkeit ab Fertigstellung gegenüber dem Ist-Wert am aktuellen Standort ein Mehrbedarf von 0,48 VZÄ für Personalstunden für Hausmeisterdienste anfällt, der im Rahmen

der Stellenplanberatungen abzusichern ist. Die mit der Fertigstellung steigende Zahl der Schülerschaft hat zudem zusätzlichen Bedarf in Höhe von 0,17 VZÄ an Sekretariatsstunden zur Folge.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die oben genannte Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Ansatz €	Kosten 1.BA €
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen			
Investitions- maßnahme	4920	Erw. A.v.D.H. Schule Nien- berge			
Auszahlungen		Auszahlungen für Bau- maßnahmen	Bisher be- reitgestellt incl. 2023	549.570	549.570
			2024	6.000.000	6.000.000
			(VE)	(11.600.000)	(11.600.000)
			2025	7.000.000	7.000.000
			2026	4.641.530	3.395.430
Summe aller Auszahlungen				18.191.100	16.945.000

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2024 bei der o. g. Investitionsmaßnahme veranschlagt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die im Haushaltsplan 2024 veranschlagten Mittel in Höhe von 18.191.100€ auch Kosten für den 2.BA gem. Ziffer 4 des Beschlussvorschlages (Umbau im Bestand) enthalten. Der Kostenanteil ist auf Grundlage der Planung ggfls. im Zuge des separaten Baubeschlusses zu aktualisieren. Ein Antrag zur Förderung von Nichtwohngebäuden über die KfW bzw. BEG (Bundesförderung für Energieeffiziente Gebäude) für ein Effizienzhaus 40 wird gestellt.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemer- kungen
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen			
Zeile	11	Personalaufwendungen	2026ff.	41.390	Folge- aufwand
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2026 ff	272.250	Folge- aufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2026 ff.	249.650	Folge- aufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	2026 ff.	254.180	Folge- aufwand
Summe aller Aufwendungen				817.470	

Die Folgelastenberechnung wird zur Kenntnis genommen
(Anlage 6)

Begründung:

Bisherige Beschlüsse

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 14.06.2023 mit der Vorlage V/0082/2023 der Errichtung für die bauliche Erweiterung der Annette-von-Droste-Hülshoff-Schule Nienberge zur 3-Zügigkeit mit Anschluss an den Bestand zugestimmt.

Zu I. Sachentscheidung:

Zu 1. Planung und Kosten der Erweiterung

Objektplanung

Auf dem Grundstück wird ein zweigeschossiger Neubau in massiver Bauweise errichtet. Dieser Neubau bildet mit den beiden Altbauten und der Sporthalle ein Ensemble und ordnet sich dem Bestand unter. Durch das neue, kompakte Bauvolumen und das bewusste Abrücken zu den Altbauten entsteht ein geschützter Schulhof, der sich zu allen Seiten durch Fugen mit dem Quartier vernetzt.

Der Neubau beherbergt drei Lerncluster, die neue Mensa und die Hausmeisterwohnung. Durch eine Brücke im Obergeschoss wird eine Verbindung zwischen dem zukünftigen Neubau und dem Bestandsgebäude geschaffen. Diese dient gleichzeitig als verbindendes Element, Fluchtweg und barrierefreie Erschließung.

Auf der Schulhofseite befindet sich, zwischen Bestand und Neubau, der zentrale Zugang in den Neubau. Von dort erfolgt die Erschließung der Mensa und des Lernclusters im Erdgeschoss und die beiden Lerncluster im Obergeschoss. Jedes Lerncluster verfügt jeweils über drei Klassenräume, einen Betreuungsraum und einen Differenzierungsraum. Durch die Realisierung der drei Lerncluster kann das pädagogische Konzept maximal möglich umgesetzt werden.

Eine Treppe und ein Aufzug dienen der vertikalen Erschließung. Die zentrale Treppe ist das Herz des Neubaus, Lichthof und Treppenhaus belichten die Verkehrsflächen der Lernhäuser, damit diese zusätzlich als Differenzierungsraum genutzt werden können.

Die Hausmeisterwohnung und Küche sind durch separate Eingänge zu betreten. Das Kellergeschoss nimmt die haustechnischen Räume, sowie einen Putzmittelraum und die Sanitärräume auf.

Als Bodenbelag kommt ein Linoleum zum Einsatz. Weiter wird eine robuste dauerhafte Materialität gewählt: Sichtbeton oder Sichtmauerwerk für trennende / tragende Bauteile, Holzfurniere für akustisch wirksame Oberflächen und Türen.

Äußeres Erscheinungsbild:

Die Umgebung in Nienberge und auch der Altbestand der Schule sind geprägt von Klinkerfassaden. Der Neubau übernimmt diese identitätsstiftende Materialität und Farbigkeit durch eine vorgesetzte Klinkerfassade. Die Holz-Alu-Fenster greifen die weiße Farbe des Bestandes auf. Der Sonnenschutz soll als textile Vertikalmarkise ausgeführt werden.

Ökologie, Energie

Um die Nachhaltigkeitskriterien erfüllen zu können, ist das Bauprojekt gemäß GEG2023 und BEG Effizienzgebäude- Stufe 40 Anforderungen geplant worden.

Das Flachdach des Neubaus wird extensiv begrünt, um den Abfluss des Niederschlagswassers zeitlich verzögert in die Kanalisation einzuleiten.

Gemäß dem Ziel der Stadt Münster, bis 2030 klimaneutral zu sein, wird die Wärmebereitstellung über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden erfolgen.

Die geothermisch gewonnene Energie wird dem Gebäude als Heizenergie über Heizkörper und in der Hausmeisterwohnung über eine Fußbodenheizung, zugeführt.

Gemäß dem Null-Emissionshaus-Standard und der Gebäudeleitlinien 2020 wird eine PV-Anlage mit 50 kWp mit der Möglichkeit zum Eigenverbrauch errichtet, durch die jährlich ca. 21 t CO₂ eingespart werden. Der hygienische Mindestluftwechsel wird über ein dezentrales Lüftungsgerät oder durch Fensterlüftung sichergestellt. Zur Sicherstellung der Raumluftqualitäten in den Klassen- und Betreuungsräumen gem. Gebäudeleitlinien werden dezentrale Lüftungsgeräte eingesetzt.

Die Anforderungen der Gebäudeleitlinien an das Nullemissionshaus und das nachhaltige Bauen werden erfüllt. (Anlage3)

Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Das Gebäude ist barrierefrei entwickelt und die öffentlichen Bereiche sind barrierefrei zugänglich.

Das Erdgeschoss des Bestands wird über eine Rampe < 6% Steigung und der Neubau ebenerdig vom Schulhof aus erschlossen. Im Neubau befindet sich ein Aufzug, welcher alle Bauteile im Obergeschoss barrierefrei erschließen lässt. Beim Verbindungssteg zwischen Neubau und Bestand wird berücksichtigt, dass die Neigung von 6% nicht überschritten wird.

In Untergeschoss des Neubaus ist ein großes barrierefreies WC mit Liege vorgesehen, ein weiteres barrierefreies WC befindet sich im Obergeschoss. Im Erdgeschoss des Bestandes gibt es ein drittes barrierefreies WC.

Das Gebäude wird mit einem visuellen Leitsystem und einer akustischen Unterstützung in Form einer induktiven Hörschleife in der Mensa, gekoppelt mit einer Beschallungsanlage und Medienpräsentationstechnik, ausgestattet.

Ein behindertengerechter Parkplatz wird im Bereich des Zuganges zum Neubau errichtet.

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 4).

Kostenentwicklung

Für die Erweiterung der Annette-von-Droste-Hülshoff-Schule Nienberge zur 3-Zügigkeit für den Neubau mit Anschluss an den Bestand entsteht ein Investitionsvolumen in Höhe von 16.945.000 € brutto.

Es setzt sich zusammen aus:

1.	dem Budget des Errichtungsbeschlusses aus dem Jahr 2023:	17.062.000 €
2.	den zum Baubeschluss ermittelten Kosten von:	16.945.000 €
	Daraus ergeben sich Minderkosten:	-117.000 €

Zu 1. Das Budget des Errichtungsbeschlusses in Höhe von 17.062.000 Euro wurde auf Grundlage der Kostenschätzung vom 30.01.2023, jeweils mit 10% Unvorhersehbarem und Risikozuschlag und mit einer Baupreissteigerung von 8 % p.a. bis zum Jahr 2026 veranschlagt.

Zu 2. Die zum Baubeschluss ermittelten Kosten in Höhe von 16.945.000 € entsprechen der Kostenberechnung vom 27.10.2023, einschließlich 10% Unvorhersehbarem und einer angenommenen Baupreissteigerung von 8% p.a. bis zum Jahr 2026.

Die 10% Risikozuschlag aus dem Errichtungsbeschluss sind in die Kostenberechnung der einzelnen Kostengruppen eingeflossen, wodurch diese sich erhöhen. In der Gesamtsumme ergeben sich jedoch Minderkosten i.H.v. 117.000€

Die Mehr- und Minderkosten setzen sich wie folgt zusammen (s. Anlage 5.1 Mehrkosten):

Mehrkosten KG 200: 34.500 €

- a. Mehrkosten – Hausanschluss versetzen: 11.900 €
- b. Mehrkosten – Mehrmenge Abbruch Hausmeisterhaus: 18.600 €
- c. Mehrkosten – Baupreissteigerung in der KG 200: 4.000 €
Preissteigerung für die KG 200 gegenüber den Kosten im Errichtungsbeschluss

Mehrkosten KG 300: 831.000 €

- d. Mehrkosten – Bodengrundgutachten: 149.115 €
Mehrmengen und Maßnahmen wegen stark belasteten Boden Z1.2
- e. Mehrkosten – WU-Bodenplatte und Wände: 208.315 €
Aufgrund der Angaben im Bodengrundgutachten mussten zusätzliche Maßnahmen zur Gründung geschaffen werden.
- f. Minderkosten – Drainage: -20.000 €
Entfall wegen WU-Bodenplatte
- g. Mehrkosten – Gründung Verbindungsbrücke: 161.328 €
Aufgrund der Angaben im Bodengrundgutachten mussten zusätzliche Maßnahmen zur Gründung der Verbindungsbrücke geschaffen werden.
- h. Mehrkosten – akustische Maßnahmen: 153.000 €
- i. Mehrkosten – Baustelleneinrichtung: 114.000 €
Detaillierte Baustelleneinrichtung: Durch die beengten Außenflächen ist ein striktes Trennen von Schüler und Baustelle kaum möglich, daher wird mit einer erhöhten Sicherheitsmaßnahme zum weiteren Betreiben des Schulhofes und Sporthallennutzung geplant
- j. Mehrkosten - Baupreissteigerung in der KG 300: 65.242 €
Preissteigerung für die KG 300 gegenüber den Kosten im Errichtungsbeschluss

Mehrkosten KG 400: 421.000 €

- k. Mehrkosten – Gebäudeautomation: 123.760 €
Es ist eine automatische Regelung der Technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Lüftung, Beleuchtung, Verschattung) zur Energieeinsparung und Optimierung des Gebäudeklimas geplant.
- l. Mehrkosten – Wärmeversorgungsanlage: 116.290 €
Es wird eine Wärmepumpe als Wärmeerzeugungsanlage bereitgestellt.
- m. Mehrkosten - Audiovisuelle Medienanlage: 33.500 €
Der Speisesaal erhält eine induktive Hörakustikschleife, gekoppelt mit der geplanten Beschallungsanlage und Medienpräsentation
- n. Mehrkosten – Mehrmengen Lüftungsanlage: 140.000 €
- o. Minderkosten – PV-Anlage: - 42.741 €
Es kommt eine kleinere PV-Anlage (Mindestgröße) in Betrieb.
- p. Mehrkosten - Baupreissteigerung in der KG 400: 50.191 €
Preissteigerung für die KG 400 gegenüber den Kosten im Errichtungsbeschluss

Mehrkosten KG 500: 585.000 €

- q. Mehrkosten – Erdsonden: 260.850 €
- r. Mehrkosten – Mehraufwand belasteter Boden 106.576 €
- s. Mehrkosten – zusätzliche Gehwegfläche im Straßenraum 86.632 €
- t. Mehrkosten – Ergänzung Spielgeräte 81.259 €
- u. Mehrkosten – zusätzliche vegetationstechnische Maßnahmen 29.631 €
- v. Mehrkosten - Baupreissteigerung in der KG 500: 20.052 €
Preissteigerung für die KG 500 gegenüber den Kosten im Errichtungsbeschluss

Minderkosten KG 700: -24.890 €

w. Minderung der Nebenkosten auf Basis der Baukosten KG 300+400 und Reduzierung des Prozentsatzes

Zu 2. Planung der Freianlagen

Die Gestaltung der Freianlagen wird nach den Plänen des Landschaftsarchitekten Dipl. Ing. Klaus Saur in Zusammenarbeit mit Amt 67 erstellt (siehe Anlage2). Der geplante Erweiterungsbau zur Dreizügigkeit an der Grundschule in Nienberge, bedingt eine Neustrukturierung des Außenraumes und die Ergänzung des verbleibenden Spielangebotes. Der vorliegende Entwurf beinhaltet die Umplanung und Überplanung der Außenanlagen bestehend aus Spielbereichen, Sportflächen und funktionalen Flächen auf dem Schulgelände, sowie Überplanung des ruhenden Verkehrs.

Der durch die Gebäude eingefasste Schulhof bildet mit verschiedenen Angeboten für alle Altersgruppen das Zentrum der Außenanlagen. Es wird ein abwechslungsreiches und bewegungsfreundliches Spiel- und Sportangebot geschaffen, welches sich an den Planungsansätzen von „Design for all“ orientiert und alle Kinder, unabhängig ihrer geistigen und körperlichen Fähigkeiten, integriert.

Der sanierungsbedürftige und rissige Asphalt im jetzigen Schulhofbereich, wird zurück gebaut und durch ein Betonsteinpflaster ersetzt. Ein Blindenleitsystem zwischen den Gebäuden wird in den Belagsgestaltungen integriert. Ebenso werden der asphaltierte Parkplatz und die Zufahrt nördlich des Foyers saniert. Sämtliche, neu entstehende Stellplätze sollen mit versickerungsfähigem Pflaster errichtet werden. Der vorhandene Fahrradunterstand an der Kirmstraße wird soweit wie möglich erhalten und durch neue Fahrradstellflächen ergänzt.

Im Bereich des Neubaus an der Ecke Kirmstraße/ Flamenstraße befinden sich Gehölze unmittelbar zwischen dem Neubau und der Grundstücksgrenze. Zusammen mit zwei Bäumen innerhalb des Baufeldes befinden sich hier 14 Gehölze, deren Wurzel- und Kronenbereiche innerhalb des Baufeldes liegen. Diese Bäume würden durch die Maßnahme massiv beschädigt werden und können somit nicht erhalten werden. Zur Kompensation des Eingriffes in den Baumbestand werden auf dem Schulgelände insgesamt 14 neue Gehölze mit hoher Qualität gepflanzt. 9 Gehölze befinden sich in der Mittelfläche des Schulhofes und 5 weitere sind an der Grundstücksgrenze zwischen Neubau und Kirmstraße/ Flamenstraße verortet. Der übrige Baumbestand wurde in die Außenanlagenplanung integriert.

Die voraussichtlichen Kosten für die Gestaltung der Freianlagen betragen 1.127.000,00 EUR und sind in den Gesamtinvestitionskosten enthalten. Die vorliegende Gestaltung und Erläuterungen der Freianlagen werden in der Anlage 2 dargestellt.

In der Kostengruppe 500 sind auch die Kosten für technische Anlagen (z.B. Geothermie) in Außenanlagen enthalten, diese beziffern sich auf zzgl. 346.000,00 EUR.

Zu 3. Weiteres Vorgehen

Nach dem Baubeschluss wird die Planung fortgeschrieben und ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt. Sämtliche Fachplaner werden für die nächste Leistungsphase 5 weiter beauftragt. Nach den Ausführungs- und Vergabevorbereitungen ist der Baubeginn im Herbst 2024 vorgesehen. Vorab muss das jetzige Hausmeisterhaus abgerissen werden und die Vegetationsrodung erfolgen. Die Inbetriebnahme des Erweiterungsneubaus erfolgt voraussichtlich zum Schuljahresbeginn 2026/2027.

Zu 4. Weiteres Vorgehen Altbau

Die Planung für den Umbau im Bestand wird stetig mit weiterentwickelt. Ein separater Baubeschluss wird herbeigeführt. Der Umbau im Bestand ist erforderlich, um das Raumprogramm für die 3-Zügigkeit zu realisieren und die Räumlichkeiten für die Musikschule Nienberge zu schaffen. Deshalb sind Kosten für den 2. BA im Haushaltsplan 2024 mitberücksichtigt worden. Diese sind nach Vorliegen einer qualifizierten Kostenberechnung ggfls. zu aktualisieren. Die Minderkosten aus dem 1. BA in Höhe von 117.000 € sind dabei einzubeziehen.

Zu 5. Mehrbedarf für Personalstunden

Die Personalstunden der Hausmeisterdienste berechnen sich u.a. nach den Flächen. Aufgrund der Flächenausweitung des Erweiterungsneubaus ergibt sich nach den Berechnungen des Amtes für Schule und Weiterbildung ein Mehrbedarf von 0,48 VZÄ für Personalstunden, der im Rahmen der Stellenplanberatungen abzusichern ist. Die mit der Fertigstellung steigende Zahl der Schülerschaft hat zudem zusätzlichen Bedarf in Höhe von 0,17 VZÄ Sekretariatsstunden zur Folge.

Zu II: Finanzielle Auswirkungen

Für die Erweiterung der Annette-von-Droste-Hülshoff-Schule Nienberge zur 3-Zügigkeit für den Neubau mit Anschluss an den Bestand entsteht ein Investitionsvolumen in Höhe von 16.945.000 € brutto. Dieses Volumen entspricht der Kostenberechnung vom 27.10.2023, einschließlich 10% Unvorhersehbarem und einer angenommenen Baupreissteigerung von 2023 bis 2026 von 8% pro Jahr für den Erweiterungsbau, sowie die Umbaumaßnahmen im Bestand zur Sicherstellung der Brandschutzanforderungen.

Für den Vergleich des BKI Kistenkennwertes 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 2.830 Euro/m².

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 3.877 Euro/m² BGF.

In Vertretung

Arno Minas
Stadtrat

Anlagen:

Anlage A	
Anlage 1	Entwurfsplanung
Anlage 2	Freianlagenplanung
Anlage 3	Checkliste Nachhaltiges Bauen
Anlage 4	Checkliste Barrierefreies Bauen
Anlage 5	Kostenberechnung nach DIN 276 / Kostenzusammenstellung
Anlage 5.1	Mehrkosten
Anlage 6	Folgelastenberechnung

