



Öffentliche **Beschlussvorlage**

Amt für
Immobilienmanagement

02.05.2024

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Raatz

Telefon: 492-2518

Raatz@stadt-muenster.de

Betrifft

Energetische und denkmalgerechte Fassadensanierung des Bestandsgebäudes am Schulzentrum Kinderhaus, Von-Humboldt-Straße 14, 48159 Münster

Beratungsfolge

14.05.2024 Bezirksvertretung Münster-Nord

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Baumaßnahme „Energetische Fassadensanierung des Bestandsgebäudes am Schulzentrum Kinderhaus“ wird nach dem Sanierungskonzept des Architekturbüros KUCKERT ARCHITECTEN (Anlage 2) umgesetzt.
2. Das Investitionsvolumen beträgt 5,9 Mio. € auf Basis der Kostenberechnung mit Stand vom November 2023 nach DIN 276 (Anlage 3). Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Denkmalförderung beantragt ist.
3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Baubeginn für das 3. Quartal 2024 vorgesehen und die Fertigstellung Anfang 2026 geplant ist.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die oben genannte Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Investitionsmaßnahme	4230	Herstellung Klimaneutralität Gebäude			

Einzahlungen		aus Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen	2025	1.461.000	mögliche Denkmalförderung
		Summe Einzahlungen		1.461.000	
Auszahlungen		für Baumaßnahmen	2024	1.508.000	
			2025	3.102.000	
			2026	1.289.000	
		Summe Auszahlungen		5.899.000	
Saldo				4.438.000	

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

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.-jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	02	Zuwendungen und allgem. Umlagen	2026 ff	36.530	
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2026 ff	70.270	
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibung	2026 ff	147.480	
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2026 ff	66.570	
Saldo				247.790	

Die Folgelastenberechnung wird zur Kenntnis genommen (Anlage 4).

Begründung:

Bisherige Beschlüsse

Der Rat hat mit der Vorlage „Handlungsprogramm Klimaschutz 2030 für Münster“ schon 2019 die Verwaltung beauftragt Strategien zu entwickeln, um das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen. Ein wesentlicher Beitrag hierzu ist die Sanierung der Bestandsgebäude. Die erforderlichen Maßnahmen wurden in der Berichtsvorlage V/0676/2021 konkretisiert und im Einzelnen zur Umsetzung vorgeschlagen.

In seiner Sitzung am 08.11.2023 hat der Rat der Stadt Münster mit der Vorlage des Erweiterten Errichtungsbeschlusses V/0446/2023 den Änderungen im Raumprogramm, den weiterentwickelten Maßnahmen zum Umbau des Bestandsgebäudes sowie der energetischen Ertüchtigung der Fassade

des Schulzentrums Kinderhaus zugestimmt. Die energetische Fassadensanierung ist damit auf die Maßnahmen im Innenraum zeitlich und inhaltlich abgestimmt.

Mit der Planung beider Maßnahmen wurde das Architekturbüro Kuckert aus Münster beauftragt.

I. Sachentscheidung:

Zu 1. Planung

Das Sanierungsobjekt ist das Bestandsgebäude des Schulzentrums Kinderhaus. Der zwischen 1978 bis 1981 nach dem Entwurf des Architekten Prof. Harald Deilmann errichtete Gebäudekomplex beheimatet eine Realschule und ein Gymnasium. Der gesamte Komplex steht unter Denkmalschutz. Hierzu zählt die Außenanlage einschließlich aller Gebäude, die Fassadengestaltung sowie die inneren Raumstrukturen mit der bauzeitlich überlieferten Ausstattung. Durch den Umzug der Grundschule in den 2022 fertiggestellten Neubau können die freigezogenen Klassenräume als Ausweichmöglichkeit während der Bauphasen dienen.

Um den Schulablauf möglichst wenig zu behindern, erfolgt die Sanierung in 4 Bauabschnitten (Teilabschnittsplanung in Anlage 2). Auf Grundlage des Gutachtens der Roxeler Baustoffprüfstelle wurde die Schadhafteigkeit der Vorhangfassaden der Betonfertigteile festgestellt mit dem Ergebnis, dass neben der lokalen Instandsetzung von Betonschadstellen für den dauerhaften Erhalt und Konservierung der Fassadenplatten eine flächige Erneuerung der Beschichtung der Betonfertigelemente erforderlich ist.

Gemäß den Vorgaben aus dem energetischen Kurzgutachten der Stadt Münster (V/710/2018) und den bauphysikalischen Angaben zur thermischen Untersuchung der Fassade des Ingenieurbüro Hansen + Partner aus Wuppertal hat das beauftragte Architekturbüro Kuckert ein Sanierungskonzept erarbeitet, welches die Ausführungsgrundlage bildet. (Anlage 2)

Dies beinhaltet neben der Konservierung der Betonplatten die denkmalgerechte, energetische Ertüchtigung der Fenster und Türelemente durch den Austausch der Verglasungen, Rahmenreparaturarbeiten und das Nachdämmen der Wärmebrücken gemäß der thermografischen Auswertung, um einen möglichst geringen Heizwärmebedarf anzustreben.

Zur Verbesserung der Querlüftung für den sommerlichen Wärmeschutz und um die in den Gebäudeleitlinien empfohlenen Größen von Fensterformate einzuhalten sowie einer leichteren Bedienbarkeit, sollen die großen querliegenden Fensterflügel, durch neue Doppelflügel ersetzt werden. Die Maßnahme dient dem Ziel, die zukünftigen Instandhaltungs- und Betriebskosten der Gebäude möglichst wirtschaftlich darzustellen.

Freianlagen

Die Freianlagen werden im Bereich der Gerüststellung nach Beendigung der Maßnahme wiederhergestellt.

Ökologie, Energie

Die beiliegende Checkliste gibt Auskunft über die energetische Qualität und die baubiologischen Kriterien. Entsprechend den Gebäudeleitlinien der Stadt Münster wurden die Vorgaben für die Sanierung im Bestand in Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt abgestimmt und in einem Kurzgutachten zusammengefasst.

Nutzung erneuerbarer Energien:

Auf dem unverschatteten Dachteil des 3-geschossigen Gebäudes befindet sich eine 75 kWp Photovoltaikanlage, die im Jahr 2010 von einem externen Nutzer errichtet wurde. Neue Anlagen sind somit nicht vorgesehen.

Zu 3. Weiteres Vorgehen

Nach Zustimmung des Baubeschlusses und Bewilligung der Denkmalförderung, wird die Ausführungs- und Detailplanung erarbeitet und die Ausschreibung erstellt. Der Baubeginn ist für das 3. Quartal 2024 geplant. Die bauliche Umsetzung soll Anfang des 2026 abgeschlossen sein.

II: Finanzielle Auswirkungen

Zu 2. Kosten

Das Investitionsvolumen 5,9 Mio. Euro entspricht der Kostenberechnung des Architekturbüro Kuckert vom 22.11.2023 einschließlich 10% Unvorhergesehenes. Aufgrund der aktuell zu beobachtenden rückläufigen Preisentwicklung in der Baubranche, wird der bisher angenommene Wert von 8% Baupreissteigerung pro Jahr auf 4% Baupreissteigerung pro Jahr reduziert (Anlage 3).

Die Maßnahme ist nach dem Denkmalförderprogramm NRW 2023 voraussichtlich förderfähig. Der Antrag wurde fristgerecht am 27.09.2023 vom Denkmalamt an die Bezirksregierung eingereicht. Die maximale Fördersumme beträgt 1.461.223 €.

gez.

I.V.
Arno Minas
Stadtrat

Anlagen:

Anlage A	
Anlage 1	Checkliste nachhaltiges Bauen
Anlage 2	Sanierungskonzept Architekturbüro Kuckert vom 23.09.2023
Anlage 3	Kostenaufstellung nach DIN 276 vom 22.11.2023
Anlage 4	Folgelastenberechnung