



Öffentliche **Beschlussvorlage**

Amt für
Immobilienmanagement

06.08.2024

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Heyen

Telefon: 492-2491

Heyen@stadt-muenster.de

Betrifft

Energetische Sanierung von Trakt 4 am Gymnasium Paulinum

Beratungsfolge

27.08.2024	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
27.08.2024	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Vorberatung
03.09.2024	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Baumaßnahme „Energetische Sanierung von Trakt 4 am Gymnasium Paulinum“ wird nach den Plänen des Architekturbüros Peter Bastian Architekten BDA (Anlage 1) umgesetzt.
2. Die Gesamtmaßnahme wird mit einem Investitionsvolumen von 4,966 Mio. € auf Basis der Kostenberechnung mit Stand vom Juni 2024 nach DIN 276 (Anlage 3) umgesetzt.
3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Baumaßnahme im Jahr 2025/26 in Abstimmung mit dem Schulbetrieb umgesetzt wird.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die oben genannte Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Investitionsmaß- nahme	4230	Herstellung Klimaneutrali- tät Gebäude			
Auszahlungen		für Baumaßnahmen	2024	1.000.000	
			2025	3.500.000	

			2026	466.000	
Summe aller Auszahlungen				4.966.000	

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	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2026 ff	59.180	
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibung	2026 ff	199.750	
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2026 ff	74.490	
Saldo				333.420	

Die Folgelastenberechnung wird zur Kenntnis genommen (Anlage 4).

Begründung:

Bisherige Beschlüsse

Der Rat der Stadt Münster 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 Anlage 2 der Vorlage wird auch der Erweiterungsbau (Trakt 4) des Gymnasiums Paulinum aufgeführt.

Im VgV-Verfahren wurde das Architekturbüro Peter Bastian Architekten BDA im August 2023 mit der Planung und Umsetzung der Maßnahme beauftragt.

Entsprechend der damaligen Machbarkeitsstudie aus 2021 sollte die Sanierung mit der Erweiterungsmaßnahme gekoppelt werden, da eine Unterbauung und eine Aufstockung auf Trakt 4 geplant waren. Die derzeitigen Planungen sehen einen Anbau an Trakt 4 vor und somit ist eine zeitversetzte Umsetzung von Sanierung und Erweiterung möglich. Eine vorgezogene energetische Sanierung würde einer späteren Erweiterungsmaßnahme nicht im Wege stehen. Ein zeitversetzter Ablauf wäre für den Schulbetrieb von Vorteil.

Zu I. Sachentscheidung:

Zu 1. und 2.:

Das Gymnasium Paulinum ist ein typischer Schulbau aus den 1950er Jahren. Das Ursprungsgebäude wurde 1957 als 3-geschossiger L-förmiger Baukörper mit flachgeneigten Satteldächern entlang der Straße „Am Stadtgraben“ errichtet. Im südlichen Bereich befindet sich die Aula des Gymnasiums, die über einen Verbindungsgang im 1. OG mit dem Hauptgebäude verbunden ist. Im Erdgeschoss befindet sich hier sowohl der überdachte Hauptzugang zum Schulgebäude, als auch der Zugang zur Aula. Dieses Ensemble wurde im Zuge der Fassadensanierung im Jahre 2017 unter Denkmalschutz gestellt.

1975 wurde die Schule vom Architekturbüro Deilmann im nördlichen Bereich des Grundstücks ergänzt durch eine 2-fach-Turnhalle an der Westgrenze zur Aa und einen 3-geschossigen, aufgeständerten Fachraumtrakt, der ebenfalls mit einem Verbindungsgang an das Hauptgebäude anschließt. 2010 wurde unter dem aufgeständerten Ergänzungsbau durch das Architekturbüro Schoeps und Schlüter eine Mensa errichtet.

Seit 2017 wurden sämtliche Gebäudetrakte des Gymnasiums einschließlich der Aula in mehreren Bauabschnitten energetisch saniert. Es fehlt lediglich der sogenannte „Trakt 4“, der aufgeständerte nicht unter Denkmalschutz gestellte Fachraumtrakt.

Sanierungen

Die Sanierungsmaßnahme setzt sich aus der energetischen Ertüchtigung des Flachdaches, dem Austausch der Fenster und der Optimierung der Außenwände zusammen. Der Bereich der Mensa aus 2010 wird von den Sanierungsarbeiten ausgespart.

Der einst vom Architekten Harald Deilmann errichtete Erweiterungsbau steht nicht unter Denkmalschutz, stellt aber einen bedeutsamen architektonischen Zeitwert dar. Hauptziel bei der Baumaßnahme ist daher die Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes des Baukörpers. Somit erhalten die Außenwände aus Klinker eine innenliegende Dämmung.

Die Fenster sollen entsprechend der Fensterausbildung im Bestand wiederhergestellt werden. Die Vorgaben der Gebäudeleitlinien zur maximalen Größe eines Öffnungsflügels werden damit leicht überschritten. (Geplante Größe ca. 1,05 * 2,10 m/ empfohlene Größe laut GLL 1,00 * 2,00 m). Geplant ist ein Fensterprodukt mit integriertem Sonnenschutz, welcher sich hinter einer separaten Scheibe befindet und Schutz vor Vandalismus und Witterung bietet. Der Sonnenschutz ist für Wartungs- und Reinigungsarbeiten revisionierbar.

Das Flachdach soll gedämmt und mit einer PV-Anlage belegt werden. Die Unterdecke im Bereich des aufgeständerten Obergeschosses wird ebenfalls gedämmt.

Die Räumlichkeiten werden umfassend saniert und hinsichtlich der Elektroinstallation und der sicherheitsrelevanten Anlagen technisch auf den neusten Stand gebracht. Neben den neuen Fenstern erhalten die Räume neue Akustikdecken mit energiesparender LED-Beleuchtung.

Zudem soll hier eine neue zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung für die naturwissenschaftlichen Räume im 1. Obergeschoss und die Unterrichtsräume im 2. Obergeschoss errichtet werden.

Die Räume werden im Zusammenhang mit der energetischen Sanierung optimiert und die Raumtrennwände strukturell geordnet, so dass die schulbetriebliche Nutzung dieses Gebäudeteils effizienter wird.

Ökologie, Energie

Die Nachhaltigkeitskriterien der Gebäudeleitlinien werden erfüllt (Anlage 2). Die gesetzlichen Anforderungen gem. GEG 2023 werden eingehalten.

Die Wärmebereitstellung erfolgt über den Fernwärmeanschluss des Bestandsgebäudes. Durch die Sanierung der Gebäudehülle werden die Wärmeverluste reduziert und voraussichtlich ca. 52.000 kWh/a eingespart. Dies entspricht ca. 6,5 t CO₂/a.

Die Restflächen des Flachdaches auf Trakt 4 werden mit einer ca. 30 kWp-PV-Anlage belegt. Dies entspricht der maximalen Belegungsfläche. Die erwartete Energieeinsparung beträgt jährlich ca. 27.000 kWh und die CO₂-Einsparung ca. 12.8 t/a.

Digitalisierung

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen werden die Unterrichtsräume digital ausgestattet. Erstmals soll ein sogenanntes Digitallabor an einem Gymnasium eingerichtet werden. Hierzu werden in einem Unterrichtsraum die technischen Voraussetzungen geschaffen, um diesen digital auszustatten. Eine Wand wird für eine Präsentationstechnik und eine weitere Wand wird farblich als „Green Screen“ hergerichtet. Für diese Nutzung wird eine vollständige Verdunklung für die Fenster mit eingeplant.

Zu 3. Weiteres Vorgehen

Nach Zustimmung des Baubeschlusses wird die Planung fortgeschrieben und ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt. Der Baubeginn ist in Anhängigkeit von dem Schulbetrieb und Übergangslösungen für den Sommer 2025 geplant. Die Fertigstellung erfolgt im Schuljahr 2025/26.

II: Finanzielle Auswirkungen

Am 28.02.2024 wurde das Projekt der Schulbaukommission vorgestellt.

Das Investitionsvolumen 4.966.000 € entspricht der Kostenberechnung des Architekturbüros Peter Bastian Architekten BDA vom 14.06.2024 einschließlich einem Ansatz von 10% Unvorhersehbarem und einer angenommenen Baupreissteigerung von 4% jeweils für die Jahre 2025 und 2026. Aufgrund der aktuell zu beobachtenden rückläufigen Steigerungsrate in der Baubranche, wird der bisher angenommene Wert von 8% pro Jahr auf 4% Baupreissteigerung pro Jahr reduziert (Anlage 3).

In den Gesamtkosten ist der Anteil für Digitale Ausstattung und die PV Anlage auf dem Dach des Trakt 4 mit inbegriffen. Die Nutzung des Turnhallendaches für eine PV Anlage wird in einem weiteren Schritt geprüft und ggf. separat finanziert.

I.V.

gez.
Arno Minas
Stadtrat

Anlagen:

Anlage A	
Anlage 1	Entwurfsplanung
Anlage 2	Checkliste nachhaltiges Bauen
Anlage 3	Kostenzusammenstellung nach DIN 276
Anlage 4	Folgelastenberechnung