



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für
Immobilienmanagement

21.08.2024

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Gabriel

Telefon: 492-2411

Gabriel@stadt-muenster.de

Betrifft

Bauliche Erweiterung des Freiherr-vom-Stein-Gymnasiums für die Umstellung auf G9,
Dieckmannstraße 141, 48161 Münster
- Baubeschluss -

Beratungsfolge

19.09.2024	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
01.10.2024	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Vorberatung
01.10.2024	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
01.10.2024	Ausschuss für Personal, Digitalisierung, Organisation, Sicherheit und Ordnung	Vorberatung
08.10.2024	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
09.10.2024	Hauptausschuss	Vorberatung
09.10.2024	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die bauliche Erweiterung des Freiherr-vom-Stein-Gymnasiums zur Schaffung der räumlichen Voraussetzung für die Umstellung auf G9 wird nach den Entwurfsplänen von Kresings Architektur Münster GmbH (Anlage 1) mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 17.000.000 EUR auf Basis der Kostenberechnung, Stand Juli 2024 nach DIN 276 umgesetzt.
2. Die Verlagerung des Schulgartens und die Anpassung der Freianlagen wird nach den Entwurfsplänen des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster umgesetzt (Anlage 2). Die Kosten für die voran genannten Maßnahmen i.H.v. 523.500 EUR sind in den Investitionskosten für die Erweiterungsmaßnahme berücksichtigt.
3. Der Baubeginn ist im Frühjahr 2025 geplant. Die Inbetriebnahme erfolgt voraussichtlich zum Schuljahr 2026/27.
4. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass auf Grund der Erweiterung ab Fertigstellung gegenüber dem Ist-Wert am aktuellen Standort ein Mehrbedarf von 0,47 VZÄ für Personalstunden für Hausmeisterdienste anfällt, der im Rahmen der Stellenplanberatungen abzusichern ist. Die mit

der Fertigstellung steigende Zahl der Schülerschaft hat zudem einen zusätzlichen Bedarf in Höhe von 0,15 VZÄ an Sekretariatsstunden zur Folge.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die o. g. Sachentscheidungen sind wie folgt zu finanzieren:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen			
Investitionsmaßnahme	6080	Erweiterung Freiherr v. Stein Gymnasium			
Auszahlungen		für Baumaßnahmen	Bisher bereitgestellt	1.000.000	
			2025	7.000.000	
			2026	7.000.000	
			2027	2.000.000	
Summe				17.000.000	

Die zur Finanzierung der Planungsleistungen erforderlichen Ermächtigungen in Höhe von 1.000.000 € sind im Haushaltsplan 2024 bei der Investitionsmaßnahme 6080 "Erweiterung Freiherr v. Stein Gymnasium" veranschlagt.

Die zur Finanzierung der weiteren Planungs- sowie Bauleistungen erforderlichen Ermächtigungen in Höhe von zusätzl. 16 Mio. € sind in den Haushaltsplanentwurf 2025 aufgenommen und werden im investiven Budget des Dezernates für Bildung, Jugend, Familie und Sport gedeckt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Beschlussfassung unter dem Vorbehalt steht, dass der Rat im Rahmen der Haushaltssatzung 2025 bzw. der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung die Ermächtigungen bereitstellt.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2026 ff	313.540	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2026 ff.	233.740	Folgeaufwand
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schule			
Zeile	11	Personalaufwendungen	2026 ff.	40.310	Folgeaufwand

Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2026 ff.	255.000	Folgebefwand
Summe aller Aufwendungen				842.590	

Die Folgelastenberechnung (Anlage 6) wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Bisherige Beschlüsse

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 09.02.2022 mit der Vorlage V/0816/2021/1 den Grundsatzbeschluss für die bauliche Erweiterung des Freiherr-vom-Stein-Gymnasium gefasst, um den fehlenden Raumbedarf im Zuge der Wiedereinführung des 13. Jahrgangs zu decken. Mit der Schaffung von Fachräumen soll langfristig gewährleistet werden, dass die Schule ein Ort des gemeinsamen Lernens bleiben kann.

Die Verwaltung beauftragte auf dieser Grundlage das Architekturbüro Kresings Architektur Münster GmbH mit der Objektplanung der Erweiterung für die Leistungsphasen 1-4, einschließlich einer Kostenberechnung zum Baubeschluss.

Zu I. Sachentscheidung:

Zu 1. Planung und Kosten der Erweiterung

Objektplanung

Auf der Süd-Ost-Seite des Grundstücks wird ein freistehender dreigeschossiger Baukörper von etwa 12x62m in massiver Bauweise errichtet, welcher mit zwei Brücken an den Bestand angeschlossen wird. Der vorhandene Schulgarten, der für das Projekt verlagert werden muss, wird zuvor auf die Nord-Ost-Seite des Grundstücks verlegt.

Die Rettungswegbreiten, Brandabschnitte, WC's, Hausanschlüsse, hautechnische Übergabepunkte, statisch vorbereitende Anschlüsse, etc. werden bei dieser Erweiterung so ausgelegt, dass eine zukünftige Erweiterung zu einer 6-Zügigkeit zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist.

Die Erschließung wird über den Haupteingang des Bestandsgebäudes geführt. Durch zwei geschlossene und beheizten Brücken wird der Neubau, in Verlängerung der Bestandsflure im 1.OG und 2.OG, mit dem Bestand verbunden. Eine bauliche Anbindung im Erdgeschoss ist aufgrund der bestehenden Raumanordnung nicht möglich. Zwischen dem Bestandsgebäude und Erweiterung ist der neue Schulhof aus den erdgeschossigen Unterrichtsräumen barrierefrei zugänglich. Dies ermöglicht einen geschützten Raum für schulische Zwecke und eine Verbindung von Innen- und Außen.

Im Erdgeschoss des Neubaus sind die neuen Fachräume (Musikräume, Werk- und Maschinenraum sowie Lehrküche) untergebracht. In den beiden Obergeschossen sind, analog dem Bestandsbau, die Kursräume verortet.

Im Bestandsgebäude sollen die bestehenden Musikklassen zu Biologieräumen umgebaut werden, um die Fachräume funktional an den bestehenden naturwissenschaftlichen Bereich anzugliedern. Die Wandstellungen sollen beibehalten werden. Die Oberbeläge und die technische Ausstattung werden der neuen NW-Funktion angepasst.

Im Bestand wird ein Raum für den Brennofen erstellt, so dass der stillgelegte Brennofen für die Schule wieder nutzbar ist.

Äußeres Erscheinungsbild

Die Fassade wird in ihrer Organisation sowie Farbe in Anlehnung an die Bestandsfassade gestaltet.

Die südöstliche Fassade wird als elementierte Pfosten-Riegel-Konstruktion entworfen, um diese bei einer potenziellen zukünftigen Erweiterung wieder zu nutzen.

Die vorliegende Entwurfsplanung wurde, unter Berücksichtigung der Gebäudeleitlinien in ihrer aktuellen Fassung, durch das Architekturbüro Kresings Architektur Münster GmbH entwickelt und wird in der Anlage 1 ausführlich dargestellt.

Ökologie, Energie

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

Das Flachdach des Neubaus wird extensiv begrünt. Gemäß dem Ziel der Stadt Münster, bis 2030 klimaneutral zu sein, wird die Wärmebereitstellung über eine monoenergetische Wärmepumpenanlage festgelegt. Es wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einem Pufferspeicher vorgesehen.

Sämtliche Räume des Neubaus sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Dies betrifft Aufenthalts-, Unterrichts-, Verwaltung- und WC-Räume, sowie Flure. Eine Raumtemperierung über die Fußbodenheizungsflächen mittels Solarstrom ist über das Wärmepumpensystem möglich.

Gemäß dem Null-Emissionshaus-Standard und der Gebäudeleitlinien 2020 wird eine PV-Anlage errichtet. Auf Basis der maximal möglichen Aufstellfläche wird die Vorgabe der Stadt Münster gemäß Null-Emissionsnachweis (65kWp) hiermit aktuell nicht erfüllt. Die weitere Vorgehensweise wird im Zuge der weiteren Planungen abgestimmt und festgelegt.

Die Bereiche der WC-Kerne werden über einer Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung be- und entlüftet.

Die Lehrräume werden über dezentrale vertikale Fassadengeräte be- und entlüftet.

Die Anforderungen der Gebäudeleitlinien an das Nullemissionshaus und das nachhaltige Bauen werden erfüllt und in der Anlage 3 erläutert.

Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Das Gebäude ist barrierefrei entwickelt und die öffentlichen Bereiche sind barrierefrei zugänglich. Das Erdgeschoss des Neubaus wird auf der Nordost-Seite als auch auf der Südwest-Seite jeweils mit einer Rampe < 6% Steigung ebenerdig vom Schulhof erschlossen. Im Neubau befindet sich ein Aufzug, welcher alle Bauteile im Obergeschoss barrierefrei erschließt. Bei den Verbindungsstegen zwischen Neubau und Bestand wird berücksichtigt, dass die Neigung von 6% nicht überschritten wird. Im Erdgeschoss des Neubaus, sowie im 1. Und 2. Obergeschoss, sind barrierefreie WC-Anlagen vorgesehen.

Es ist ein taktiles Leitsystem vom Eingang bis zum Aufzug und zum barrierefreien WC berücksichtigt.

Der Entwurf wurde am 17.04.2024 dem „Runden Tisch“ vorgestellt. Im Zuge der Genehmigungsplanung wird ein Barrierefrei-Konzept erstellt.

Die Checkliste für Barrierefreiheit ist Anlage dieser Beschlussvorlage (Anlage 4).

Zu 2. Planung der Freianlagen

Durch die Positionierung des Baukörpers wird eine Verlagerung des Schulgartens und in der Folge auch eine Anpassung des Spielangebotes erforderlich.

Insgesamt wird bei der Gestaltung des Umfelds des Neubaus auf die Gestaltungsmittel der bisherigen Schulhofflächen zurückgegriffen. Die Belagsflächen werden mit Betonplatten im Format 40cm x 60cm gepflastert. Die Wegeflächen auf der östlichen und westlichen Seite werden aus Asphalt hergestellt und der Traufstreifen mit Betonpflasterstreifen verlängert.

Umfeld Neubau

Zwischen Bestandsbau und Erweiterungsbau entsteht ein ca. 12m breiter und 62 m langer innenhofartiger Freiraum. Er ist von den angrenzenden Unterrichtsräumen barrierefrei begehbar und aus allen drei Geschossen einsehbar. Damit auch in der unterrichtsfreien Zeit eine Sozialkontrolle besteht, wird der Zwischenraum weitgehend offen gestaltet.

Vor den Fassaden verläuft jeweils ein 2,5m breiter terrassenartiger Plattenstreifen. Er dient der Erschließung der Räume im Erdgeschoss an den Innenhof. So kann der Hof in den Pausenzeiten schnell betreten werden. Einzelne Bänke und drei Tisch-Bank-Kombinationen unter einem der Übergänge können auch für stilles Arbeiten in Kleingruppen genutzt werden.

Sitzgruppen können auch für den Verzehr der in der Lehrküche zubereiteten Speisen genutzt werden. Die Mittelachse des Innenhofes wird als ca. 7m breite Rasenfläche ausgebildet. Sie kann ebenfalls zum Verweilen genutzt werden.

Die barrierefreie Verbindung zwischen den Baukörpern erfolgt ebenfalls über den Innenhof.

Um den Raum optisch und akustisch zu gliedern werden sieben Säulen-Amberbäume gepflanzt.

Die Fläche vor der langen Südostfassade dient perspektivisch als Vorhaltefläche für einen sechszügigen Ausbau der Schule. Daher wird der Bereich extensiv gestaltet. Die für die Baustelleneinrichtung erforderlichen Schotterschichten verbleiben z.T. vor Ort und werden aufgelockert. Darauf soll sich nach entsprechender Ansaat eine Schotterrasenvegetation entwickeln, die auf besonders magere und trockene Standorte spezialisiert ist.

Schulgarten

Das Freiherr-vom-Stein-Gymnasium betreibt seit Jahren seinen Schulgarten mit großem Engagement und wurde für diese Arbeit auch schon ausgezeichnet. Um diese didaktische Arbeit aufrecht zu erhalten und um den ambitionierten Zeitplan bis zur Eröffnung des Neubaus einhalten zu können, wird als vorbereitende Maßnahme bereits in diesem Sommer der Schulgarten verlagert. Der neue Standort liegt nordöstlich neben dem Bestandsgebäude in unmittelbarer Nähe des Oxford-Quartiers.

Für die Verlagerung des Schulgartens werden der vorhandene Schuppen sowie das Gewächshaus umgesetzt. Die erforderlichen Belagsflächen werden aus unbeschädigten Platten des bisherigen Schulgartens hergestellt. Diese Platten werden auch für die Umrandung von sechs Klassenbeeten genutzt.

In Eigenleistung wird die Schule zwölf Hochbeete errichten sowie das Hühnerhaus und die Bienenstöcke umsetzen. Zudem werden bis zum Jahresende noch verschiedene selten Apfelbaumsorten sorgsam umgepflanzt.

Um die Beete, aber besonders auch das Hühnerhaus und die Bienenstöcke, vor Vandalismus zu schützen, wird der gesamte Schulgarten mit einem Zaun eingefasst.

Entlang der östlichen Grenze wird eine artenreiche Hecke aus einheimischen Gehölzen zur Pflanzenbestimmung angelegt.

Spielflächenverlagerung

Bislang diente den jüngeren Jahrgängen eine Bodenskulptur mit Erdwällen als Spiel- und Bewegungsfläche. Da diese Fläche für die Verlagerung des Schulgartens benötigt wird, ist ein ergänzendes Spielangebot auf dem Schulhof erforderlich. Dazu wird die bestehende abgesenkte Asphaltfläche, die einmal als Schlittschuhfläche gedacht war aber bislang nie genutzt werden konnte, zurückgebaut. Der Bereich erhält eine Fallschutzsandfläche sowie in den Randbereichen Rasenflächen. Als Spielgerät, das von vielen Kindern gleichzeitig genutzt werden kann, wird dort eine Kletterpyramide installiert.

Ergänzt wird der Bereich um einige schattenspendende Bäume und Sitzbänke. So erhält dieser bislang kaum nutzbare Schulhofbereich eine sinnvolle Aufwertung.

Neuorganisation Stellplatzangebot

Auf dem Parkplatz Nordwestlich des Haupteingangs sind derzeit 52 PKW-Stellplätze angeordnet. Dieser wird nicht verändert, es werden dort jedoch 2 geeignete Stellplätze als Behindertenstellplätze ausgewiesen.

Die Fahrradabstellfläche südwestlich des Haupteinganges wird nach Bedarf ergänzt.

Die nicht mehr benötigte Reisebushaltestelle am südlichen Grundstücksrand soll, nach der Nutzung

als Baustelleneinrichtungsfläche, im Rahmen der Wiederherstellung mit 52 PKW-Stellplätze neu organisiert werden. Mit den dann an der Schule insgesamt vorhandenen 104 Stellplätzen könnten nach heutiger Stellplatzsatzung, perspektivisch auch die Bedarfe einer Schulerweiterung zur Sechszügigkeit nachgewiesen werden.

Zudem verbleibt genügend Raum um die lange Stellplatzreihe am südlichen Rand mit insgesamt 9 großzügigen Baumscheiben zu gliedern. Die Herstellung dieser Baumscheiben soll aus Kostengründen jedoch nicht im Zuge dieser Maßnahme erfolgen, sondern im Rahmen von Ausgleichspflanzungen für ggf. nicht vermeidbare städtische Baumfällungen bei anderen Baumaßnahmen erfolgen. Die Bepflanzung wird dann für eine Beschattung der Asphaltfläche sorgen und einen positiven Beitrag zum Stadtklima leisten.

Die erforderlichen Maßnahmen in den Freianlagen werden vom Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit geplant und entsprechend umgesetzt. Die voraussichtlichen Kosten sind entsprechend der Anlage 5 in den Gesamtinvestitionskosten enthalten. Die vorliegende Gestaltung und Erläuterungen der Freianlagen werden in der Anlage 2 ausführlich dargestellt.

Zu 3. Weiteres Vorgehen

Nach dem Baubeschluss werden die Fachplaner beauftragt die Planung fortzuschreiben und einen Antrag auf Baugenehmigung zu stellen. Nach den Ausführungs- und Vergabevorbereitungen ist der Baubeginn im Frühjahr 2025 vorgesehen. Vorab muss der Schulgarten im Sommer 2024 verlegt werden. Die Inbetriebnahme des Erweiterungsneubaus erfolgt voraussichtlich zum Schuljahresbeginn 2026/2027.

Zu 4. 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 0,47 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 0,15 VZÄ Sekretariatsstunden zur Folge.

Zu II: Finanzielle Auswirkungen

Für die Erweiterung des Freiherr-vom-Stein-Gymnasiums in Gievenbeck entsteht ein Investitionsvolumen in Höhe von 17.000.000€ brutto.

Dieses Volumen entspricht der Kostenberechnung vom 05.07.2024, einschließlich 10% Unvorhersehbarem und einer angenommenen Baupreissteigerung von 2024 bis 2026 von 4% pro Jahr für den Erweiterungsbau, sowie die Umbaumaßnahmen im Bestand.

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 die Erweiterung 3.903 Euro/m² BGF.

Die vergleichsweise hohen Investitionskosten pro m² begründen sich in folgenden Punkten:

Der Erweiterungsbau integriert eine Vielzahl der Fachklassenräume, die sowohl baukonstruktiv und technisch, als auch angesichts ihrer Ausstattung kostenintensiver auszugestalten sind. Zum anderen sind die baulichen Voraussetzung für eine optionale Erweiterung zur 6-Zügigkeit eingepreist, so dass die Verkehrsflächen, WC-Anlagen, vorbereitende technische und statische Anschlüsse und eine elementierte Südfassade bereits darauf ausgelegt sind. Diese sinnvolle Mehrinvestition entspricht in etwa einem Kostenanteil von 15 %.

i.V.

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
Anlage 6	Fogelastenberechnung