

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:	V/0074/2013
Auskunft erteilt:	Frau Hemmen-Gerber
Ruf:	492-2427
E-Mail:	HgerberA@stadt-muenster.de
Datum:	18.02.2013

Betrifft

Schillergymnasium, Gertrudenstr. 5: Sanierungsmaßnahmen am Schulgebäude
- Baubeschluss -

Beratungsfolge

26.02.2013	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
05.03.2013	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Vorberatung
05.03.2013	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Entscheidung

Beschlussvorschlag

I. Sachentscheidung

1. Die Fenster- und Fassadensanierung am Schillergymnasium - Bauteil Finkenstraße - wird nach den Plänen des Architekturbüros A. Heupel, vom 21.12.2012, ausgeführt (Anlage 1.1).
2. Die Reduktionsoptionen werden zur Kenntnis genommen.
 - 2.1 Die Option „Verzicht auf außenliegenden Sonnenschutz“ wird nicht aufgegriffen.
 - 2.2 Die Option „Ausführung von Teilfassaden im Wärmedämmverbundsystem“ wird aufgegriffen (Anlage 1.2).
3. Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen.
4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau im Juli 2013 begonnen wird und die Fertigstellung voraussichtlich im November 2013 erfolgt.

II. Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sowohl Investitionskosten gemäß der Kostenberechnung nach DIN 276 vom 21.12.2012 in Höhe von 2.119.000 Euro, als auch Folgekosten in Höhe von 83.760 Euro entstehen (Anlage 3 und Anlage 4).

III. Mittelbereitstellung/Finanzierung

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2014 ff.	25.430	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2014 ff.	18.600	Folgeaufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2014 ff.	39.730	Folgeaufwand
Summe aller Aufwendungen/Saldo				83.760	

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen			
Investitionsmaßnahme	4410	Schillergym. Fassade			
Auszahlungen		Auszahlung für Baumaßnahmen	2012	1.595.000	Davon 625.000 € über Nachtrag finanziert.
			2013	524.000	.
Summe aller Auszahlungen/Saldo				2.119.000	

Hinweis: der ursprüngliche Mittelansatz für 2013 beträgt 600.000 €

Bei der umfassenden Sanierung des Schillergymnasiums wurden die Rückstellungsmaßnahmen (Fassaden- und Fenstersanierung) in die investive Gesamtbaumaßnahme einbezogen. Diese Mittel wurden über den Nachtrag 2012 umgeschichtet.

Durch die umfassenden Sanierungsmaßnahmen und die im Verhältnis zum Restbuchwert des Gebäudes hohen Investitionskosten kommt es zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer der Anlagen wurde angepasst (neu: 57 Jahre für Fachklassentrakt bzw. 30 Jahre für Turnhalle). Daher ergibt sich nach Aktivierung der Investitionskosten lediglich ein zusätzlicher Aufwand für Abschreibungen in Höhe von 18.600 € im Vergleich mit der derzeitigen jährlichen Afa (neue Afa: 89.300 €; alte Afa: 70.700 €).

Begründung

Bisherige Beschlüsse

Mit der Vorlage V/0697/2011/1. Erg vom 14.12.2011 hat der Rat der Stadt Münster dem Grundsatbschluss zur Anerkennung notwendiger Sanierungsmaßnahmen am Schillergymnasium zugestimmt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, für das Haushaltsjahr 2012/2013 eine Umsetzung eines ersten Bauabschnittes zur Fenster- und Fassadensanierung (einschl. Dach) im Gebäudetrakt Finkenstra-

ße und die Sanierung der Fensterelemente an der alten Sporthalle vorzubereiten. Mit der Vorlage V/0191/2012 wurde das Architekturbüro A. Heupel mit den Architektenleistungen beauftragt.

Zustand

Der gesamte Fenster- und Fassadenbereich des 1976 errichteten Anbaus an der Finkenstraße hat durch Alterung, intensive Nutzung und Witterungseinflüsse einen Zustand erreicht, der eine umfassende Sanierung erforderlich macht. In Teilbereichen sind auch die Flachdächer und Dachränder undicht. Die Notwendigkeit dieser Sanierungsmaßnahmen wurde auch als Vorschlag in den Bürgerhaushalt 2011 unter dem Titel (Titel-Er. 422):“ Endlich neue Fenster für das Schillergymnasium“ aufgenommen und von der Verwaltung als umsetzbar bewertet. Die Fenster im Gebäudeteil Finkenstraße sind mit Schiebeflügel ausgerüstet, die konstruktive Probleme aufweisen. Das Reparieren dieser Fenster ist nicht mehr möglich, da es keine Ersatzbeschläge mehr gibt.

Die vorgehängte Fassadenkonstruktion besteht aus großflächigen massiven Fertigteilelementen aus roten Spaltklinkern. An einigen Stellen sind deutliche Versprünge zwischen benachbarten Platten zu sehen. Diese wurden durch eine Nachverankerung temporär gesichert und in regelmäßigen Abständen kontrolliert.

I. Sachentscheidung

Zu 1.: Planung

Der Planung ist eine ausführliche Bestandsaufnahme vorausgegangen, um das Schadensbild, bezogen auf die einzelnen Bauteile und Gebäudeteile, detailliert zu erfassen.

Auf dieser Basis erfolgten die Schadensanalyse und die Erstellung eines Sanierungskonzeptes.

Im ersten Bauabschnitt wird der 1976 errichtete Fachklassentrakt der Finkenstraße saniert.

Die abgängige Vorhangfassade, die Dachflächen und die Fenster werden abgebrochen, um das Gebäude mit einer neuen energetisch optimierten Gebäudehülle zu versehen. Auch die bislang ungedämmten Treppenhautürme auf der Schulhofseite werden im Zuge der Baumaßnahme energetisch verbessert.

Der Entwurf sieht vor, die dunkle Vorhangfassade durch einen mit den benachbarten Gebäuden harmonisierenden hellen Klinkerverblender und einer Kerndämmung zu ersetzen. Dieser helle Klinkerverblender wurde mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmt, da sich das Gebäude im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nordviertel befindet.

Die neuen Aluminiumfenster werden als Blockfenster mit Drehflügeln ausgeführt. Die Verglasung der Dachoberlichter des Pausenaufenthaltsraumes wird ebenfalls ausgetauscht.

Die Eingangstüren und die Kellergeschossfenster werden in Teilbereichen erneuert bzw. farblich neu beschichtet.

Die Schulhofseite wird mit einem außenliegenden Sonnenschutz versehen. Auf der Fassadenseite zur Finkenstraße ist ein außenliegender Sonnenschutz nicht erforderlich.

Auch das Flachdach erhält eine neue Gefälledämmung und eine neue Flachdachabdichtung. Im Rahmen der Dachabdichtungsarbeiten werden auch die undichten Dacheinläufe und Lichtkuppeln erneuert.

Die Deckenverkleidungen des Verbindungstraktes und des überbauten Außenbereiches werden demontiert und mit neuer wärmegeprägter abgehängter Decke versehen.

Weiterhin werden zusätzliche Mittel durch Auflösung von Rückstellungen für weitere dringend erforderliche Instandsetzungsarbeiten zur Verfügung gestellt.

So wird ergänzend zur geplanten Fassadensanierung sowohl aus energetischen als auch wegen sicherheitsrelevanter Aspekte die Erneuerung der Beleuchtung in den Fluren, Treppenhäusern und Nebenräumen einschließlich der Erneuerung der Niederspannungshaupt- und -unterverteilung durchgeführt. In diesem Zusammenhang werden auch die Brandmeldeanlage, die elektroakustische Alarmierungsanlage und die Sicherheitsbeleuchtung ausgetauscht.

Die Planung und Durchführung der v. g. Arbeiten sind mit der Schule abgestimmt.

Mit den Arbeiten an der alten Sporthalle sowie den weiteren Sanierungsarbeiten an der neuen Sporthalle ist aufgrund gravierender Hygiene- und Sicherheitsmängel in Abstimmung mit der Schule bereits im letzten Jahr begonnen worden. Die Arbeiten werden bis Mitte 2013 abgeschlossen. Der Hallenoberboden einschl. der abgängigen Unterkonstruktion wurde entfernt, um anschließend eine neue Holzunterkonstruktion mit einem flächenelastischen Boden einzubauen. Die Toilettenanlagen und Duschen wurden aufgrund der starken Durchfeuchtungen im Wand- und Bodenbereich saniert. Weiterhin wurde die gesamte veraltete Sanitärtechnik erneuert. Darüber hinaus ist vorgesehen, das Flachdach über den Nebenräumen der alten Sporthalle zu sanieren. In diesem Zusammenhang wurde die abgängige Glasbausteinwand rückgebaut und durch eine zweischalige Ziegelmauerwerkswand mit wärmegeprägten Aluminiumfenstern ersetzt.

Zu 2.: Reduktionsoptionen

Zu 2.1.: Verzicht auf außenliegenden Sonnenschutz

Das Gebäude hat bislang auf beiden Seiten einen außenliegenden Sonnenschutz. Im Rahmen dieser Sanierungsmaßnahme kann auf den Sonnenschutz zur Finkenstraße (Westen) sowohl aus baulicher als auch aus schulischer Sicht verzichtet werden (Verschattung durch die gegenüberliegende Bebauung). Aufgrund des rechnerischen Nachweises durch das Büro Eggersmann kann auf der Schulhofseite (Osten) auf einen außenliegenden Sonnenschutz zur Sicherstellung des sommerlichen Wärmeschutzes nach DIN 4108-2:2003 zwar verzichtet werden, ist aber aus baufachlicher Sicht wegen der zu erwartenden Aufheizung der Klassenräume im Sommer nicht zu empfehlen. Der Verzicht auf einen außenliegenden Sonnenschutz würde zu einer Einsparung von 30.000 € führen, wird aber aus v. g. Grund nicht für eine Umsetzung vorgeschlagen.

Zu 2.: Ausführung von Teilfassaden im Wärmedämmverbundsystem

Im Rahmen der Erarbeitung des Sanierungskonzeptes wurde auch über die Ausführung der Fassade im Wärmedämmverbundsystem nachgedacht. Die Ausführung im Wärmedämmverbundsystem (WDVS) wird aus verschiedenen Gründen (fehlende Nachhaltigkeit, gestalterische Gründe, Nordviertelsatzung) nicht vorgeschlagen. Eine Ausführung von untergeordneten Teilflächen (Verbindungstrakt Finkenstr./ Altbau, Gebäuderücksprung 2. OG /Finkenstraße und Treppenhäustürme Schulhofseite) im WDVS ist aus baufachlicher Sicht möglich und wird somit auch vorgeschlagen. Diese Reduktionsvariante führt zu einer Einsparung in Höhe von 76.000 €. Damit reduzieren sich die Investitionskosten von 2.195.000 € auf 2.119.000 €.

Zu 3.: Checkliste bauökologische Kriterien

Die beiliegende Checkliste gibt Auskunft über die energetische Qualität und die bauökologischen Kriterien. Die neuen Gebäudeleitlinien der Stadt Münster werden für diese Sanierungsmaßnahmen umgesetzt. Die Energiebilanz wird mit dem PHPP-Programm (Passivhaus-Projektierungs-Paket) nachgewiesen und eingehalten.

Die Klassenräume werden über Drehflügel natürlich belüftet. Der Nachweis der erforderlichen Luftmengen zur Einhaltung einer hygienischen Raumluftqualität erfolgte in Anlehnung an DIN EN 15242 (2007)

Zu 4.: Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine Fenster- und Fassadensanierung. In diesem Zusammenhang werden die innere Gebäudestruktur und damit die Belange von Menschen mit Behinderungen nicht berührt.

Zu 5 .: Weiteres Vorgehen

Aufgrund der Erhaltungssatzung Nordviertel wird die erforderliche Baugenehmigung für die Sanierungsmaßnahme im März 2013 beantragt. Nach Abschluss der weitergehenden Planungen und Ausschreibungen soll vor den Sommerferien mit der Sanierungsmaßnahme begonnen werden. Die Fertigstellung ist für die Herbstferien geplant.

Zu II.: Kosten/Folgekosten

Die Kosten für die Fenster- und Fassadensanierung 1. BA und die weiteren o. g. Instandsetzungsarbeiten betragen nach der Kostenberechnung vom 21.12.2012 1.749.000 € (s. Anlage 3). Die Baukosten (KG 200,300 und 400) belaufen sich auf 1.558.473 €. Die Nebenkosten (KG 700) betragen 190.448 €. Für die Sanierung der Sporthallen entstehen Kosten in Höhe von 370.000 €. Es entstehen Folgekosten in Höhe von 83.760 €.

Zu III: Mittelbereitstellung/Finanzierung

In dem Grundsatzbeschluss V/0697/2011/1. Erg. vom 14.12.2011 wurden für die Umsetzung des 1. Bauabschnitts (Fenster und Fassadensanierung) 1.200.000 € und für die Sanierung der Sporthallen 370.000 € bereitgestellt. Durch die Auflösung von Rückstellungen stehen für weitere dringend notwendige Instandsetzungsmaßnahmen (Erneuerung der elektrotechnischen Anlagen und die Sanierung des Flachdaches einschl. energetische Verbesserung durch Gefälledämmung) zusätzliche Mittel in Höhe von 625.000 € zur Verfügung. Insgesamt stehen für die Maßnahme Mittel in Höhe von 2.195.000 € zur Verfügung. Sie können durch die Reduzierungen zu 2.2 auf 2.119.000 € reduziert werden.

I. V.

gez.
Reinkemeier
Stadtkämmerer

Anlage 1: Entwurfsplanungen (Lageplan, Ansichten)
Anlage 2: Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien
Anlage 3: Kostenberechnung des Architekten
Anlage 4: Folgekostenberechnung