



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für
Immobilienmanagement

18.04.2019

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Carl

Telefon: 492-2458

Carl@stadt-muenster.de

Betrifft
Neubau einer Dreifach-Leistungssporthalle am Pascal-Gymnasium (NRW-Sportschule)
- Baubeschluss -

Beratungsfolge

07.05.2019	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
14.05.2019	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
25.06.2019	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Vorberatung
21.05.2019	Sportausschuss	Vorberatung
21.05.2019	Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderungen	Vorberatung
22.05.2019	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
22.05.2019	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Baumaßnahme ‚Neubau der Leistungssporthalle am Pascal-Gymnasium‘ wird nach den Plänen des Architekturbüros h.s.d. architekten aus Lemgo von März 2019 (Anlage 1 Entwurfspläne) ausgeführt.
2. Die Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien wird zur Kenntnis genommen (Anlage 2). Die Gebäudeleitlinien der Stadt Münster sind berücksichtigt.
3. Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen (Anlage 3).
4. Die Terminplanung für den voraussichtlichen Baubeginn der Maßnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Fertigstellung ist für das Ende des II. Quartals 2021 geplant.
5. Es wird zur Kenntnis genommen, dass gemäß Kostenberechnung des Büros h.s.d. architekten nach DIN 276 vom 28.02.2019 Investitionskosten in Höhe von 7.463.000 € für die Sporthalle zzgl. 105.000 € für eine Photovoltaikanlage und somit Gesamtkosten von 7.568.000 € als auch Folgekosten in Höhe von 386.310 € (Anlage 4 und 5) entstehen.
6. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit ca. 850.000 € der größte Teil der Kostenerhöhung gegenüber der Kostenermittlung aus dem Errichtungsbeschluss (V/0204/2016) auf die Preisindexsteigerung (Baukonjunktur) von 4,5 % pa für die Jahre 2018-2020 zurückzuführen ist.

7. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass mit dem Baubeschluss Kostensteigerungen berücksichtigt sind, die sich planungsbedingt und aus der Anpassung an sportfachliche Bedarfe ergeben haben.
8. Es wird zur Kenntnis genommen, dass für diese Maßnahme nach dem Baubeschluss die Landesmittel gegenüber dem Ministerium für Kinder, Familie, Flüchtlinge und Integration des Landes Nordrhein-Westfalen beantragt werden. Die Fördersumme beträgt voraussichtlich 80 % der bezuschussungsfähigen Kosten. Die Fördersumme wird sich aufgrund der Kostensteigerungen voraussichtlich ebenfalls erhöhen.
9. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Sportbudget von derzeit 1.830.000 € aufgestockt wird, um den Eigenanteil der Stadt Münster von voraussichtlich 20 % und die nicht förderfähigen Kosten zu decken.
Die konkrete Summe ergibt sich nach Prüfung der Förderfähigkeit durch das Land NRW.
10. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass aus den Haushaltsmitteln des Amtes 23 (Maßnahmen zur Energieeinsparung) eine Photovoltaikanlage mit einem Investitionsvolumen von ca. 105.000 € auf dem Sporthallendach errichtet wird.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die o.g. Sachentscheidung wird wie folgt finanziert:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0801	Sportentwicklung, Sportanlagen und -stätten			
Investitionsmaßnahme	4340	Neubau Dreifachsporthalle (NRW-Sportschule)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen		Baumaßnahmen	bis		
			2018	2.593.000	
			2019	250.000	
			2020	2.250.000	
			2021	<u>770.000</u>	
		Zwischensumme		5.863.000	
		Summe	2020	<u>1.600.000</u>	
				7.463.000	
Einzahlungen aus Zuwendungen			bis		
			2018	4.033.000	
			2019	0,00	
			2020	1.100.000	
			2021	,00	
		Summe		<u>0,00</u>	
				5.133.000	
Summe aller Auszahlungen/Saldo				2.330.000	

Die nicht durch die zusätzlich erwarteten Fördergelder (1.1 Mio. €) kompensierten Mehrauszahlungen werden im Haushaltsplan 2020 durch Ansatzverlagerung im Sportetat bei der Maßnahme „0400 – Baukosten städt. Sportanlagen“ gedeckt.

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Investitions- maßnahme	4210	Maßnahmen zur Energie- einsparung			
Auszahlungen für Baumaß- nahmen		Baumaßnahmen	2021	105.000	225.000

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	02	Zuwendungen und allgemei- ne Umlagen	2021 ff.	102.660	Erträge aus der Auflösung der Zuwen- dungen
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2021 ff.	154.290	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2021 ff.	120.000	Folgeaufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirt- schaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	2021 ff.	113.970	Folgeaufwand
Summe aller Aufwendungen/Saldo				285.600	

Begründung:

Bisherige Beschlüsse:

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 11.05.2016 mit der Vorlage V/0204/2016 dem Raumprogramm für den Neubau einer zweiten Dreifachsporthalle am Pascal-Gymnasium zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, zur Vergabe der Architektenleistungen ein Vergabeverfahren mit vorgeschaltetem Wettbewerbsverfahren vorzubereiten.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 12.07.2017 mit der Vorlage V/0410/2017 beschlossen, zur Erlangung eines Vorplanungskonzeptes für den Neubau einer Dreifachsporthalle am Pascal-Gymnasium einen nicht-offenen Architektenwettbewerb nach der RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe) durchzuführen.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 04.07.2018 mit der Vorlage V/0363/2018 dem Ergebnis des Wettbewerbs für Architekten für die Errichtung der Dreifachsporthalle zugestimmt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die Entwurfsplanung einschließlich Kostenberechnung auf der

Grundlage der Angebotsplanung des Architekturbüros h.s.d. architekten aus Lemgo zu erstellen und den Baubeschluss herbeizuführen.

Zu 1: Entwurfsplanung

Basierend auf dem Wettbewerbsergebnis wurde die Entwurfsplanung von h.s.d. architekten in Abstimmung mit den beteiligten Fachämtern und dem Pascal-Gymnasium erarbeitet (s. Anlage 1).

Dabei wurden die Grundlagen der DIN 18032 und die Anforderungen an eine Leistungssporthalle für die NRW Sportschule mit Schwerpunkt Basketball und Volleyball berücksichtigt.

Der Baukörper des Wettbewerbssentwurfs wurde in seiner Lage auf dem Grundstück beibehalten. Jedoch wurde aus sportlichen Belangen auf Fenster in den Fassaden verzichtet, um auszuschließen, dass die Sportler und Sportlerinnen geblendet werden. Vorgesehen sind Verglasungen im Foyer sowie eine indirekte Belichtung oberhalb des Tribünenbereiches durch Oberlichter. Die schon im Wettbewerbssentwurf gut organisierten Grundrisse wurden weiterentwickelt und insbesondere bei den Technikräumen dem Bedarf angepasst. Das Foyer wurde aufgrund der Höhenlagen des Grundstücks nach Nordwesten Richtung Wienburgstraße verschoben. Die Sporthalle und der Umkleidetrakt im Erdgeschoss werden über einen Flur erschlossen, der zum Foyer hin abgeschlossenen ist, so dass der Spielbetrieb getrennt von den Besuchern organisiert ist. Diese erreichen die Tribüne im 1. Obergeschoss über eine Treppe und einen Aufzug, die an das Foyer angrenzen. Die Tribüne bietet Platz für 162 Besucher einschließlich zwei Flächen für Rollstuhlfahrer. Besuchertoiletten (Damen/Herren/Behinderte) sind im Erdgeschoss vorgesehen.

Das Gebäude und die technische Gebäudeausstattung entsprechen den Anforderungen der Gebäudeleitlinien.

Das Gebäude ist als Massivbau mit Klinkerfassade geplant. Die Flachdächer sollen eine extensive Begrünung (Ratsbeschluss V/0705/2018/2) erhalten und mit einer PV-Anlage ausgestattet werden.

Vorgesehen ist eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Beleuchtung und Nachrichtentechnik entsprechen den Vorgaben der Sportverbände, z.B. hinsichtlich der Beleuchtungsstärke im Wettkampfbetrieb und der Medien- und Anzeigetechnik.

Die Sporthalle kann wie im anliegenden Lageplan dargestellt von der Wienburgstraße erschlossen werden: Vorgesehen sind ein kombinierter Fuß- und Radweg entlang der Nordgrenze des Grundstücks und eine getrennte PKW-Zufahrt zum Parkplatz. Für die Sporthalle sind 24 Stellplätze, davon zwei für Behinderte, nachzuweisen.

Zu 2. Checkliste bauökologischer Kriterien (Anlage 2)

Die anliegende Checkliste gibt Auskunft über die energetische Qualität und die baubiologischen Kriterien des geplanten Baukörpers.

Zu 3. Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen (Anlage 3)

Bei der Planung der Leistungssporthalle wurden die Vorgaben der DIN 18040 eingehalten. Das Gebäude ist barrierefrei erschlossen. Das Obergeschoss wird mit einem Aufzug erreicht. Das Behinderten-WC befindet sich im Erdgeschoss. Im Bereich der Stellplatzanlage sind neben den erforderlichen 2 Stellplätzen zwei weitere behindertengerechte Parkplätze vorgesehen.

Die Planung wurde am 12.12.2018 dem „Runden Tisch – Barrierefreies Bauen“ vorgestellt. Die in der Sitzung vorgebrachten Anregungen wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Zu 4. Terminplanung

Um die Maßnahme zu realisieren, muss das ehemalige Abendgymnasium freigezogen werden. Dies wird zurzeit als Ausweichquartier von der Dreifaltigkeitsschule genutzt. Diese kann voraussichtlich Ende der Sommerferien in das dann fertiggestellte erweiterte Schulgebäude am Friesenring zurückziehen. Im Anschluss an den Freizug soll das Abendgymnasium abgebrochen werden. Dies wird ca. 10 – 12 Wochen in Anspruch nehmen.

Der bisher für das IV. Quartal 2019 vorgesehene Baubeginn der Sporthalle erfolgt aufgrund der erforderlichen Zustimmung der Beauftragung der weiteren Planungsschritte (Genehmigungs- und Ausführungsplanung) und witterungsabhängig im I. Quartal 2020.

Die Fertigstellung ist Ende des II. Quartals 2021 vorgesehen.

Zu 5. und 6. Kosten (Anlage 4)

Die angefügte Kostenzusammenstellung fasst die Ergebnisse der Kostenermittlung nach DIN 276 des Büros h.s.d. architekten entsprechend den Vorgaben für den einzureichenden Förderantrag zusammen und gliedert sich nach den entsprechenden Kostengruppen.

Die Differenz zu dem bisher bereitgestellten Kostenbudget schlüsselt sich wie folgt auf:

Bisher bereitgestelltes Budget Stand 2017	5.863.000,00 €
Kostenbudget Stand 2018 (Baupreisindex 4,5 %/a)	+ 263.835,00 €
Differenz zu aktuell ermittelten Kosten (Kostenstand 28.02.2019 Büro h.s.d. architekten)	+ 295.369,25 €
Kostenermittlung h.s.d. architekten, Lemgo	6.422.204,25 €
Preissteigerung 2019 und 2020 (je 4,5 %/a)	590.795,75 €
Zwischensumme gerundet	7.013.000,00 €
Paket Zusatzmaßnahmen	450.000,00 €
Zwischensumme gerundet	7.463.000,00 €
Photovoltaikanlage	105.000,00 €
Gesamtsumme gerundet	7.568.000,00 €

Die bisher bereitgestellten Haushaltsmittel in Höhe von 5.863.000 € wurden auf das Jahr 2017 berechnet. Um eine Vergleichbarkeit mit den aktuell ermittelten Kosten herzustellen, müssen eine Indexsteigerung auf das Jahr 2018 sowie die aufgrund der Konjunkturlage aktuell zu erwarteten Kosten berücksichtigt werden. Dies bedeutet, dass zum einen die Kostenfortschreibung des im Errichtungsbeschluss genannten Kostenbudgets von dem Jahr 2017 auf das Jahr 2018 mit einer Preissteigerung von 4,5 % zugrunde gelegt werden muss. Darüber hinaus liegt mit dem Abschluss der Leistungsphase 3 ein sehr viel höherer Detaillierungsgrad der Planung vor und ein aufgrund der aktuellen Konjunkturlage berechneter Kostenstand. Hierdurch konnten die Kosten genauer ermittelt werden. So mussten unter anderem die technischen Flächen, die für den Betrieb der Sporthalle vorgehalten werden müssen, angepasst werden. Dies hat zu einer Vergrößerung der Bruttogrundfläche von 56,27 m² geführt. Trotz dieser Anforderungen wurde die technische Leitungsführung in einer Vielzahl von Varianten geprüft und ist an wirtschaftlich optimaler Stelle - auch zu Revisionszwecken - im Obergeschoss verortet, so dass die Leitungsführung überaus wirtschaftlich angelegt werden konnte.

Die Nutzfläche der Sporthalle mit den dazugehörigen Nebenraumflächen entspricht den Minimalanforderungen der einzuhaltenden Vorgaben der DIN 18032. Diese liegt dem Förderantrag zugrunde und ist zwingend einzuhalten.

Darüber hinaus sind die Verkehrsflächenanteile auf die notwendigen Bewegungsflächen zur Barrierefreiheit und die Vorgaben der Gebäudeentfluchtung reduziert.

Mit der Einführung der neuen Landesbauordnung sind zudem umfangreichere Vorgaben z. B. in Bezug auf Inklusion und Brandschutz zu berücksichtigen (z. B. Tür und Flurbreiten, Öffenbarkeit der Türen, etc.).

Die Kostenberechnung beinhaltet darüber hinaus eine Indexsteigerung von je 4,5 % p. a. für die Jahre 2019 und 2020, da der Ausschreibungs- und Vergabezeitraum in diesen Jahren liegen wird.

Die Zwischensumme schließt gerundet mit brutto 7.013.000,00 €.

Weiterhin enthält die Kostenberechnung ein Paket von zusätzlich erforderlichen Maßnahmen, die im Errichtungsbeschluss bisher noch nicht berücksichtigt werden konnten, weil sich z.B. Anforderungen seit dem Errichtungsbeschluss geändert haben:

Das Paket beinhaltet Maßnahmen, die für die Grundstückerschließung erforderlich sind und Verbandsvorgaben für den Sportbetrieb sowie Hörschleifen für Hörgeschädigte.

Die Trennvorhänge auf der Tribüne sind im Sinne des Arbeitsschutzes am Arbeitsplatz für das Lehrpersonal zur Verbesserung der Akustik zu empfehlen.

Darüber hinaus sind in diesem Paket die Kosten für eine extensive Dachbegrünung inkl. der erforderlichen Attikaausbildung für das Sporthallendach und das Dach des Nebentraktes enthalten. Diesen Kosten liegt der Ratsbeschluss vom 12.12.2018 zugrunde:

Mit der Vorlage V 0705/2018/2 nimmt der Rat zur Kenntnis, dass *„bei allen vorgenannten Baumaßnahmen zur Erweiterung von Schulen und zum Neubau von Schulgebäuden/-Sporthallen alle Möglichkeiten zur extensiven Begrünung von Schuldächern genutzt werden sollen.“*

Die Dachbegrünung wird nach derzeitigen Erkenntnissen aus einem Informationsgespräch mit der Bezirksregierung in Düsseldorf, „Abteilung III – Sport und Ehrenamt“ zudem zu den förderfähigen Kosten gehören, da Klima- und Umweltschutz ein starker Bestandteil von städtebaulichen Maßnahmen sind. Durch den Rückhalt und die Verdunstung von Regenwasser sind Gründächer ein Bestandteil des urbanen Wasserhaushaltes. Gerade im Hinblick auf eine wassersensible Stadtentwicklung leisten sie einen wesentlichen Beitrag zum naturnahen Wasserhaushalt und zur Minderung von Folgeschäden durch Starkregeneignisse.

Die Dachbegrünung leistet durch Ihre Fähigkeit, CO₂ zu speichern, ebenfalls einen Beitrag zur Erfüllung der Klimaschutzziele (Masterplans 100 % Klimaschutz) der Stadt Münster.

Das Paket für die Zusatzmaßnahmen schließt mit einer gerundeten Summe von brutto 450.000 €.

Es ergeben sich damit Gesamtkosten für die Sporthalle von gerundet brutto 7.463.000,00 €.

Die auf dem Dach der Sporthalle geplante Photovoltaikanlage wird aus ‚Maßnahmen zur Energieeinsparung‘ finanziert und wird mit 105.000 € veranschlagt (s. Begründung unter Punkt 10).

Für das Gesamtprojekt unter Berücksichtigung des zusätzlichen Maßnahmenpaketes und der Photovoltaikanlage entstehen gerundete Gesamtkosten von 7.568.000 €.

Planungsdaten:

BGF (Bruttogrundfläche): 2.456,27 m²
BRI (Bruttorauminhalt): 18.115,91 m³

Kostenkennwert: 1.931,52 €/m² (BGF)
261,89 €/m³ (BRI)

Damit ist die Einordnung des Neubaus bezogen auf den BKI Mitte-Oben-Wert von 1.895 €/m² etwas oberhalb einzuordnen. Bezogen auf den BKI-Wert für den Bruttorauminhalt liegt der Wert im Bereich BKI-Mitte von 260 €/m³. Dies entspricht der derzeitigen Konjunkturlage.

Zu 8.: Förderantrag

Mit der Entscheidung des Rates zum Baubeschluss der Leistungssporthalle wird die Grundlage zur Einreichung des Förderantrags gegenüber dem Ministerium für Kinder, Familie, Flüchtlinge und Integration des Landes Nordrhein-Westfalen geschaffen. Dieser wird begleitend mit den sich anschließenden Planungsphasen erarbeitet und über die Bezirksregierung Münster eingereicht.

Zu 9.: Eigenanteil

Die Höhe des Kostenanteils der Stadt Münster aus dem Sportbudget setzt sich aus dem voraussichtlich 20prozentigen Eigenanteil und den nicht förderfähigen Kosten zusammen. Letztere ist z. B. die Tribünenanlage.

Zu 10.: Photovoltaikanlage

Bezugnehmend auf die am 12.12.2018 beschlossene Vorlage V 0668/2018 ‚Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen in städtischen Gebäuden‘ wurde die Verwaltung beauftragt, die Umsetzung von

Maßnahmen zur Energieeinsparung verstärkt fortzusetzen.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf städtischen Dächern ist nicht nur eine wirtschaftliche Maßnahme, die sich innerhalb weniger Jahre amortisiert. Zusätzlich ist sie eine der effektivsten Maßnahmen, die zum Klimaschutz umgesetzt werden können. Notwendig hierfür ist jedoch eine detaillierte Dimensionierung der Anlage in Abhängigkeit des Stromlastgangs (Verbrauch) des jeweiligen Objektes. Für die Dimensionierung wurde der Lastgang eines vergleichbaren Objektes zu Grunde gelegt. Bei einer Leistung der PV-Anlage von 75 kWp können rund 80 % des erzeugten Stroms für den Eigenverbrauch genutzt werden. Die Rendite der Investition beträgt ca. 7 % bei einer Amortisationszeit von 10 Jahren.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung (s. Anlage 6) verdeutlicht die außerordentlich guten Standortbedingungen für eine hochwirtschaftliche PV-Anlage.

Gemäß der Vorlage V/0668/2018 hat die Verwaltung 250.000 € für das Jahr 2019 für den Bau von PV-Anlagen beantragt. Im Zuge der Haushaltsberatungen wurde dieser Ansatz auf 475.000 € für das Jahr 2019 und 225.000 € für die Jahre 2020 – 2022 erhöht. Ziel ist es, bestehende Dachflächen mit PV-Anlagen auszustatten.

Da an diesem Standort die Hauptabnehmer die vorhandenen Schulstandorte Pascal-Gymnasium und Weiterbildungskolleg sind und die Anlage diesen Schulstandorten fast ausschließlich zu Gute kommt, wird in diesem Fall das Projektbudget der Dreifachsporthalle durch diese Haushaltsmittel entlastet. Aus diesem Grund werden die Kosten der Photovoltaikanlage separat außerhalb des Projektbudgets ‚Dreifach-Sporthalle Pascal‘ aus der Haushaltsstelle ‚Maßnahmen zur Energieeinsparung‘ finanziert werden.

I.A.

gez.

Matthias Peck

Stadtrat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1a - c: Entwurfszeichnungen

Anlage 1g – i: Entwurfszeichnungen

Anlage 2: Checkliste Nachhaltiges Bauen

Anlage 3: Barrierefreiheit

Anlage 4: Kostenzusammenstellung

Anlage 5: Folgelastberechnung

Anlage 6: Wirtschaftlichkeitsberechnung Photovoltaikanlage