

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:	V/0719/2012
Auskunft erteilt:	Frau Weinreich
Ruf:	492-2416
E-Mail:	Weinreich@stadt-muenster.de
Datum:	12.09.2012

Betrifft

Neubau KiTa Kinderbachtal, Idenbrockplatz 8
- Baubeschluss

Beratungsfolge

13.11.2012	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
20.11.2012	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Entscheidung
28.11.2012	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Vorberatung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Neubau der Kindertageseinrichtung Kinderbachtal wird nach den Plänen des Architekturbüros Vissing aus Münster vom 03.09.2012 ausgeführt (Anlage 1.1 – 1.5).
2. Der Planung und dem Bau der Freianlagen wird entsprechend der Planung und den Erläuterungen des Amtes für Grünflächen und Umweltschutz zugestimmt (Anlage 2.1 – Plan, Anlage 2.2 - Erläuterungen)
3. Die Anregungen aus der Bürgerinformation und deren Berücksichtigung bei der Planung werden zur Kenntnis genommen. (Anlage 3)
4. Die Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien wird zur Kenntnis genommen (Anlage 4).
5. Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen (Anlage 5).
6. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau voraussichtlich im Februar 2013 begonnen wird und die Fertigstellung voraussichtlich Ende Frühjahr 2014 erfolgt.

II. Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sowohl Investitionskosten gemäß der Kostenberechnung nach DIN 276 vom 05.09.2012 in Höhe von 1.910.000 Euro, als auch Folgekosten in Höhe von 107.190 Euro/Jahr entstehen (Anlage 6 und Anlage 7).

Das mit dem Errichtungsbeschluss festgelegte Projektbudget von 2.216.100 € wird damit um 306.100 € unterschritten.

III. Mittelbereitstellung/Finanzierung

Die oben genannte Sachentscheidung ist wie folgt finanziert:

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2014 ff.	38.290	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2014 ff.	24.090	Folgeaufwand
Produktgruppe	0601	Förderung von Kindern in Tagesbetreuung			
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2014 ff.	9.000	Folgeaufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2014 ff.	35.810	Folgeaufwand
Summe aller Aufwendungen/Saldo				107.190	

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0601	Förderung von Kindern in Tagesbetreuung			
Investitionsmaßnahme	4650	Neubau Kita Kinderbachtal (Wuddi)			
Auszahlungen		Auszahlung für Baumaßnahmen	2012	50.000	Bereitgestellt über Nachtragshaushalt
			2013	1.680.000	
Investitionsmaßnahme	1130	Beschaffungen Kita Kinderbachtal (Wuddi)			
Auszahlungen		Auszahlung für den Erwerb von beweglichem Anlagevermögen	2013	180.000	
Summe aller Auszahlungen/Saldo				1.910.000	

Die Folgelastenberechnungen werden zur Kenntnis genommen.

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan-Entwurf bei der / bei den o. g. Produktgruppe/n veranschlagt: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Beschlussausführung unter dem Vorbehalt steht, dass der Rat im Rahmen der Haushaltssatzung 2013 bzw. der mittelfristigen Ergebnis und Finanzplanung die Ermächtigungen bereitstellt.

Begründung

Bisherige Beschlüsse

Bereits jetzt haben Kinder ab 3 Jahren und ab dem 01.08.2013 auch Kinder im Alter von 1- 3 Jahren einen geltenden Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz. Mit der Vorlage V/0342/2012/1.Erg. hat der Rat der Stadt Münster am 27.06.2012 die Errichtung der Kindertageseinrichtung Kinderbachtal zur Ergänzung der Bedarfsdeckung beschlossen. Die Einrichtung soll insgesamt 22 u3-Plätze und 48 ü3-Plätze in 4 Gruppen umfassen. Es ist vorgesehen, die Einrichtung von einem Träger der freien Kinder- und Jugendhilfe betreiben zu lassen. Die Verwaltung wurde beauftragt, den Baubeschluss herbeizuführen und dabei die Anregungen der Bürgerinformation zu berücksichtigen. Außerdem wurde beschlossen, dass mit der Vorentwurfsplanung eine „20%-Variante“ (Reduktionsvariante) vorgelegt werden soll.

Zu 1.: Planung

Vorbemerkung:

Innerhalb der Entwurfsplanung wurde entsprechend dem Ratsbeschluss vom 27.06.2012 zur Vorlage V/0505/2012 „Nachhaltige kommunale Haushaltspolitik - Handlungsprogramm 2012 bis 2017“ eine „Normalvariante“ und eine Reduktionsvariante“ erstellt. Die „Normalvariante“ berücksichtigt alle gesetzlichen Vorgaben und durch Ratsbeschluss geltenden Standards und Richtlinien bereits unter Berücksichtigung möglicher vorhandener Einsparpotenziale und wirtschaftlicher Kosten und Folgekosten, während die „Reduktionsvariante“ Standardunterschreitungen ohne Verschlechterungen der Wirtschaftlichkeit für den städtischen Haushalt vorsieht.

Mit dieser Vorlage wird die „Reduktionsvariante“ zur Ausführung vorgeschlagen. Die Standardabweichungen werden in den jeweiligen Punkten thematisiert und in der Anlage 6 tabellarisch dargestellt. Außerdem werden über den Beschlussvorschlag hinausgehende Einsparvorschläge formuliert.

Entwurfserläuterung (s. Anlage 1.1 – 1.5 (Reduktionsvariante) + 1.6 – 1.10 (Normalvariante))

Die geplante Kindertageseinrichtung liegt auf dem Grundstück des „Bürgerhaus Kinderhaus“ und wird zukünftig die südöstliche Begrenzung der Freifläche hinter dem Bürgerhaus bilden. Das geplante Gebäude liegt der Jugendeinrichtung Wuddi gegenüber und wird wie diese von Norden kommend barrierefrei über die Freifläche und von Süden kommend über eine Treppe mit Anschluss an den öffentlichen Fußweg zum Kinderbachtal erschlossen. Das 2-geschossige Gebäude ist als 4-Gruppenanlage konzipiert, im Erdgeschoss für eine G I (2-6 Jahre) und eine G II (0-3 Jahre) – Gruppe und im Obergeschoss für eine G I (evt. später G II) und eine G III (3-6 Jahre) Gruppe. Die Freifläche der Einrichtung orientiert sich zum Kinderbachtal, während die Platzfläche am Bürgerhaus wie bisher überwiegend durch das Wuddi genutzt werden soll. Dabei sind Synergieeffekte durch wechselseitige Nutzung der Freiflächen vorgesehen.

Entsprechend den Gestaltungsfestsetzungen des geltenden Bebauungsplans sollen die Fassaden der Kita wie am Bürgerhaus mit einem Ziegel verblendet werden.

Die Reduktionsvariante sieht geringere als die vom LWL (Landschaftsverband Westfalen Lippe) empfohlenen Raumgrößen vor. Insgesamt wurde 34,75 m² Raumfläche eingespart. Als lichte Raumhöhen sind in allen Räumen 2,50 m und im Mehrzweckraum 3,50 m vorgesehen (Normalvariante Raumgrößen entsprechend Empfehlungen des LWL und lichte Raumhöhen 2,90 m und im Mehrzweckraum 3,90 m).

Zur Erschließung der Baustelle wird das Grundstück über den vorhandenen Fußweg entlang des Kinderbachs an den Janningsweg angeschlossen. Während der Bauzeit wird der Fußweg für die Öffentlichkeit gesperrt.

Im Bereich der Beschaffungen wurden bislang 240.000 € für den freien Träger für die Ersteinrichtung angesetzt. Diese Summe wird in der Reduktionvariante auf 180.000 € gemindert. Um im Rahmen der Ersteinrichtung die für den Betrieb und die Betreuung notwendige Grundausstattung zu sichern, ist dieser Betrag erforderlich.

Der Entwurf ist mit dem Landesjugendamt abgestimmt.

Zu 2. Außenanlagen

(s. Anlage 2.1 + 2.2 – Plan + Erläuterungen des Amtes für Grünflächen und Umweltschutz)

Die Planung der Außenanlagen ist hinsichtlich der Freiraumbezüge durch die engen Verhältnisse des Grundstücks geprägt. Bereits vorhandene Nutzungen z.B. durch das Wuddi und die ZWAR-Gruppe mussten neu geordnet oder nach Möglichkeit verlagert werden. Synergieeffekte bei der Nutzung der Freiflächen der KiTa, des Wuddis und der umliegenden Spielplätze müssen genutzt werden, um dass sonst übliche Spielangebot einer Kindertageseinrichtung zu komplettieren.

Das eingefriedete Außengelände der KiTa liegt östlich des Baukörpers und umfasst ca. 1.100 m². Direkt vor den erdgeschossigen Gruppenräumen sind zwei Terrassen angeordnet. Die restlichen Freiflächen werden als wellig ansteigende Rasenflächen mit Gehölzgruppen und integrierten Sandspielinseln gestaltet. Diese sollen mit Angeboten für die u3-Gruppe und mit den Themen Schaukeln, Sand- und Wasserspiel sowie Klettern und Rutschen ausgestattet werden.

Die neu geordnete Freifläche (ca. 900 m²) zwischen dem geplanten Baukörper der KiTa und dem Wuddi soll neben der Erschließung beider Einrichtungen wie bisher durch das Wuddi genutzt werden. Hier sollen auch weiterhin Tische und Stühle für die diversen Angebote der Jugendeinrichtung

aufgestellt werden können. Für Eltern mit kleinen Kindern wird eine Sandfläche eingerichtet und zwei Federtiere im Belag integriert. Auf einer neu angelegten Spielfläche westlich der Scateranlage werden das Trampolin, das „Surfbrett“ und das Drehelement aufgestellt und Sitzstufen angelegt. Kosten und Einsparvorschläge s. Punkt 6

Zu 3. Berücksichtigung der Anregungen aus der Bürgerinformation

Zur Bürgerbeteiligung haben am 25.06. und 27.09.2012 Informationsveranstaltungen für die anliegenden Bürger stattgefunden. Bei der Planung wurden folgende Anregungen berücksichtigt:

Stellplätze für die Kindertageseinrichtung

- Auf dem Parkplatz am Idenbrockplatz werden im Bereich des Einkaufszentrums 4 Kurzzeitparkplätze ausgewiesen. Auf diesen kann mit Parkscheibe frei geparkt werden. Diese Regelung kann zum Bringen und Holen der Kinder genutzt werden.
- Die notwendigen Stellplätze für die Einrichtung werden vorbehaltlich der Genehmigung des Bauantrages in der Tiefgarage des Bürgerhauses nachgewiesen.
- Die Anmietung von Stellplätzen für MitarbeiterInnen der KiTa bei dem Betreiber der Tiefgarage ist möglich.
- Die Nutzung der Tiefgarage für Kurzparker ist möglich.
- Für Behinderte ist die Nutzung der Tiefgarage kostenlos und über den vorhandenen Aufzug ist eine barrierefreie Erschließung der KiTa möglich.

Verlegung der vorhandenen Boulebahnen

- Die beiden Boulebahnen können mit wassergebundener Decke ggf. temporär auf dem Dach der Tiefgarage an den in der Anlage 3 gekennzeichneten Standorten realisiert werden. Langfristig wird eine nachhaltige Lösung zur Bewirtschaftung der Tiefgarage angestrebt. Der Verbleib der Boulebahnen ist in diesem Zusammenhang zu klären.

Abstimmung der Planung mit dem Wuddi

- Bei der Entwurfsplanung des Gebäudes und der Außenanlagen wurden die Anregungen und Bedenken zur Nutzung des Wuddis berücksichtigt.
- Auf die zunächst geplante Verbindung der Gebäude durch eine Brücke wird verzichtet.
- Eine Nutzung der Freifläche zwischen den beiden Gebäuden durch die Jugendeinrichtung soll wie bisher möglich sein.
- Für vorhandene Spielgeräte (Trampolin, Federtiere u.a.) wurden nach Möglichkeit Ersatzstandorte festgelegt.
- Mögliche Synergieeffekte durch wechselseitige Nutzung der Freiflächen sind möglich.

Zu 3.: Checkliste bauökologische Kriterien (s. Anlage 3)

Die anliegende Checkliste gibt Auskunft über die energetische Qualität und die bauökologischen Kriterien des geplanten Baukörpers. Für die Reduktionsvariante werden die Vorgaben der EnEV 2009 erfüllt. Die für den erforderlichen Nachweis der erneuerbaren Energien zunächst vorgesehene Solaranlage wird durch eine um 15 % wirksamere Dämmung kompensiert. Der Jahresheizwärmebedarf wurde nach dem Monatsbilanzverfahren, Mehrzonenmodell entsprechend EnEV 2009 berechnet und beträgt 50,6 kWh/m².

Entgegen der Vorgabe des Ratsbeschlusses für den Einsatz indizierter Baustoffe sollen Kunststofffenster eingebaut werden. Für die Normalvariante werden die Gebäudeleitlinien des Amtes für Immobilienmanagement erfüllt und keine indizierten Baustoffe verwendet.

Zu 4.: Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen (s. Anlage 4)

Die Einrichtung ist barrierefrei erschlossen. Der Zugang erfolgt von Norden über die Freiflächen des Bürgerhauses. Kostenfreie behindertengerechte Stellplätze sind in der Tiefgarage vorhanden. Mit dem Aufzug der Tiefgarage kann der Haupteingang der Einrichtung barrierefrei erreicht werden. Sowohl bei der Reduktionsvariante als auch bei der Normalvariante wird das Obergeschoss durch einen Aufzug barrierefrei erschlossen und ein geschlechtsneutrales behindertengerechtes WC vorgesehen.

Da das Bauvorhaben auch ohne behindertengerechte Ausstattung genehmigungsfähig wäre, werden der Einbau des Aufzugs und die Einrichtung des behindertengerechten WCs als zusätzliches denkbare Einsparpotenzial vorgeschlagen. Eine Vorrüstung zum späteren Einbau würde jedoch in jedem Fall erfolgen.

Zu 5.: Weiteres Vorgehen

Der Bauantrag wird zurzeit vorbereitet. Voraussichtlich wird im Februar 2013 mit vorbereitenden Arbeiten wie der Freiräumung des Baufeldes und der Verlegung des vorhandenen Regenwasserkanals und der Hebeanlage begonnen. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich bis Frühjahr 2014 dauern.

Zu II: Kosten (s. Anlage 6) /Folgekosten (s. Anlage 7 + 8)

Die Kostenermittlungen wurden auf Grundlage der Kostenberechnung des Arch.-Büros Vissing vom 05.09.2012 erstellt. In der Tabelle wurden standortbezogene Kosten (z.B. für die Verlegung der vorhandenen Regenwasserleitung einschließlich Hebeanlage aus dem vorgesehenen Baufeld) dargestellt, um einen Vergleich mit den „Kosten einer Standard – Kita“ herstellen zu können. Diese wurde für eine 2-geschossige KiTa des hier zu realisierenden Bautyps bei Berücksichtigung der Gebäudeleitlinien der Stadt Münster auf 1.485 €/m²BGF festgesetzt. Damit liegen diese im unteren Bereich der vom Baukosteninformationsdienst der Architektenkammer (Stand 3. Quartal 2011) veröffentlichten Kostenkennwerte für die Kategorie „mit höherem Standard realisierte Einrichtungen“ von 1.445 €/m² bis 1.850 €/m² BGF.

Beschlussvorschlag „Reduktionsvariante“:

- Die Investitionskosten betragen rund 1.910.000 €.
- Die Baukosten (KG 300+400) betragen 1.174.850 €.
- Die Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 829,61 m², der Kostenkennwert 1.416 €/m²BGF.
- Abzüglich der standortbezogenen Kosten von rund 37.900 € beträgt der Kostenkennwert 1.389 €/m²BGF.
- Die Kostenberechnung für die Außenanlagen KG 500 beträgt 197.200 €. Die Einsparung durch Kleinmaßnahmen gegenüber dem Errichtungsbeschluss beträgt 12.800 €.
- Die Kosten der Ausstattung KG 600 wurden gegenüber dem Errichtungsbeschluss um 60.000 € gesenkt. Dafür wurde der bisher pro Gruppe übliche Ansatz von 60.000 € auf 45.000 € reduziert.
- Für Unvorhersehbares wurden 3 % der Gesamtkosten eingestellt, um ggf. bisher nicht kalkulierbare Mehrkosten z.B. nach Öffnung des Baugrundes oder bei den notwendigen Anschlussarbeiten im Bürgerhaus auszugleichen.
- Die Folgekosten für den Beschlussvorschlag betragen 107.190 € (s. Anlage 7).

Zusätzliche denkbare Einsparmöglichkeiten

- Verzicht auf die Schallschutzmaßnahmen der zum Wuddi hin orientierten Schlaf- und Ruheräume – Minderkosten ca. 22.000 € incl. Baunebenkosten.
- Beschränkung auf die Vorrüstung der behindertengerechten Erschließung des Obergeschosses und des behindertengerechten WCs für einen späteren Einbau eines Aufzugs und eines Behinderten-WC – Minderkosten ca. 51.200 € incl. Baunebenkosten.
- Verzicht auf vier Einzelmaßnahmen (s. Anlage 2.2 und 6) bei der Gestaltung und Ausstattung der Freianlagen – Minderkosten 27.200 € (s. Anlage 6 – Tabelle Kostenberechnung - KG 500).

„Normalvariante“:

- Die Investitionskosten betragen 2.216.100 € und entsprechen dem durch den Errichtungsbeschluss festgelegten Projektbudget.
- Die Differenz zwischen dem beschlossenen Projektbudget und der in Tabelle 6 dargestellten Kostensumme der KG 100 – 700 in Höhe von 89.387 € wurde für Unvorhersehbares eingestellt.
- Die Baukosten (KG 300+400) betragen 1.330.450 €.
- Die Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 881,48 m², der Kostenkennwert 1.523 €/m² BGF.

- Abzüglich der standortbezogenen Kosten von 22.886 € liegt der Kostenkennwert mit 1.497 €/m² knapp über den Orientierungskosten einer Standard – Kita von 1.485 €/m².
- Die Kosten für die Außenanlagen und Ausstattung entsprechen dem Errichtungsbeschluss.
- Die Folgekosten der Normalvariante betragen 123.160,00 € (s. Anlage 8).

Kostendifferenz:

- Die Differenz der Investitionskosten zwischen Beschlussvorschlag und Normalvariante beträgt 306.100 €, also 13,81 %, bei Berücksichtigung der weiteren denkbaren Einsparvorschläge in Höhe von insgesamt 113.971 € sogar 18,96 %.
- Die Differenz der Folgekosten zwischen Beschlussvorschlag und Normalvariante beträgt 15.970 €, also 12,97 %.

Vergleich Beschlussvorschlag / Normalvariante (s. Anlage 6)

Bezogen auf Bauteile oder Bauteilgruppen wie Dämmung oder Fenstermaterial werden in der Tabelle die Standardunterschiede und Kostendifferenzen zwischen Beschlussvorschlag und Normalvariante dargestellt, um auch eine Entscheidungsgrundlage für eine Erhöhung des Standards einzelner Bauteile auf das Niveau der Gebäudeleitlinien der Stadt Münster gegenüber dem Beschlussvorschlag zu bieten. Die Mehrkosten einschließlich der Baunebenkosten würden für folgende Bauteile z.B. betragen (alle weiteren s. Anlage 6):

- Dämmung (Fassade und Dach) einschließlich Lüftung entsprechend den Gebäudeleitlinien der Stadt Münster ca. 47.000 €. Standarderhöhungen hinsichtlich der Dämmung werden sich jedoch für die Stadt voraussichtlich nicht amortisieren, da die Einrichtung an einen freien Träger vermietet werden soll, dem ein festgelegter Betriebskostenzuschuss unabhängig von der tatsächlichen Höhe der Heizkosten gezahlt würde.
- Holz- Alufenster statt Kunststofffenster entsprechend den Gebäudeleitlinien und dem Ratsbeschluss für indizierte Baustoffe ca. 57.000 €.

Hinweis zur Beratungsfolge:

Die Entscheidung im Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen steht unter dem Vorbehalt des Ergebnisses der Beratung im Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien. Eine Beratungskette mit einer Vorberatung im Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familie vor der Entscheidung im Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen würde zu einer Verzögerung des Baubeginns von zwei Monaten führen, da der Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen seine nächste Sitzung erst am 29.01.2013 hat.

I. V.
gez.
Reinkemeier
Stadtkämmerer

Anlagen:

- Anlage 1.1-1.4 - Beschlussvorschlag – Reduktionsvariante - Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten
- Anlage 1.6–1.10 - Normalvariante - Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten
- Anlage 2.1+2.2 - Außenanlagen – Plan und Erläuterungen
- Anlage 3 - Standorte der Boulebahnen
- Anlage 4 - Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien
- Anlage 5 - Liste „Barrierefrei – Design für alle“
- Anlage 6 - Kostenberechnung Beschlussvorschlag, Normalvariante und Vergleich (Standard und Kosten)
- Anlage 7 - Folgekostenberechnung Beschlussvorschlag
- Anlage 8 - Folgekostenberechnung Normalvariante