

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
<b>V/0789/2013</b>
Auskunft erteilt: Frau Kremer
Ruf: 492-2415
E-Mail: KremerIngrid@stadt-muenster.de
Datum: 29.10.2013

Betrifft

Neubau einer Kindertageseinrichtung an der Dreifaltigkeitsschule  
hier: Baubeschluss

Beratungsfolge

12.11.2013	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
19.11.2013	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Vorberatung
19.11.2013	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Entscheidung
20.11.2013	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Vorberatung

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung :

1. Der Neubau der Kindertageseinrichtung an der Dreifaltigkeitsschule wird nach den Plänen des Architekturbüros Burhoff und Burhoff, Münster, (Anlage 1) ausgeführt.
2. Die Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien wird zur Kenntnis genommen (Anlage 2).
3. Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen (Anlage 3).
4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau schnellstmöglich begonnen wird und die Fertigstellung voraussichtlich Anfang des Jahres 2015 erfolgt.

Die Entscheidung im Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen erfolgt vorbehaltlich der Vorberatung im Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für den Neubau Investitionskosten gemäß der Kostenberechnung nach DIN 276 vom 10.10.2013 in Höhe von 2.978.000,00 € entstehen.

Darüber hinaus entstehen Folgekosten pro Jahr (Anlage 4) in Höhe von 195.880,00 €.

III. Mittelbereitstellung / Finanzierung

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkun- gen
<b>Produktgruppe</b>	<b>0111</b>	<b>Immobilienmanagement</b>			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2015 ff.	83.300	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2015 ff.	37.250	Folgeaufwand
<b>Produktgruppe</b>	<b>0601</b>	<b>Förderung von Kindern in Tagebetreuung</b>			
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2015 ff.	18.000	Folgeaufwand
<b>Produktgruppe</b>	<b>1601</b>	<b>Allgemeine Finanzwirtschaft</b>			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2015 ff.	57.330	Folgeaufwand
<b>Summe aller Aufwendungen/Saldo</b>				<b>195.880</b>	

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkun- gen
<b>Produktgruppe</b>	<b>0601</b>	<b>Förderung von Kindern in Tagebetreuung</b>			
Investitionsmaßnahme	4680	Neubau Kita Dreifaltigkeit			
		Auszahlung für Baumaßnahmen	2012	50.000	Über Nachtrag finanziert.
			2013	2.568.000	Ansatz zzgl. Umbuchung
Investitionsmaßnahme	1160	Beschaffungen Kita Dreifaltigkeit			
		Auszahlung für den Erwerb von bew. Anlagevermögen	2013	360.000	
<b>Summe aller Auszahlungen/Saldo</b>				<b>2.978.000</b>	

Die Folgelastenberechnung (Anlage 5) wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 06.02.2013 mit der Vorlage V/0948/2012 der Errichtung einer Kindertageseinrichtung an der Dreifaltigkeitsschule zugestimmt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, auf der Grundlage des Errichtungsbeschlusses die Planung zu erstellen und schnellstmöglich den Planungsbeschluss und den Baubeschluss für die Kindertageseinrichtung herbeizuführen.

Die Durchführung eines Optimierungsverfahrens in Form einer Mehrfachbeauftragung mit 5 Architekturbüros zur Erlangung eines Vorplanungskonzeptes für den Neubau der Kindertageseinrichtung wurde am 06.02.2013 mit der Vorlage V/0948/2012 im Rat beschlossen. Der Teilnehmerkreis wurde ebenfalls am 06.02.2013 mit der Vorlage V/0988/2012 im Hauptausschuss festgelegt.

Mit der Vorlage V/0389/2013 hat der Hauptausschuss in seiner Sitzung am 10.07.2013 das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung einschließlich der Empfehlung des Bewertungsgremiums zur Kenntnis genommen, der Beauftragung des Architekturbüros Burhoff und Burhoff, Münster, zugestimmt sowie die Verwaltung beauftragt, die Entwurfsplanung auf der Grundlage der Planung des Büros Burhoff und Burhoff für die Kindertageseinrichtung einschließlich Kostenberechnung zu erstellen und den Baubeschluss herbeizuführen.

Mit dem Ratsbeschluss vom 27.06.2012 zur Vorlage V/0505/2012 „Nachhaltige kommunale Haushaltspolitik – Handlungsprogramm 2012 bis 2017“ wurde die Verwaltung beauftragt, im Rahmen der Planung von Investitionsmaßnahmen stets eine zweite Planungsvariante (Reduktionsvariante) darzustellen, die zum Ziel hat, die Kosten gegenüber der „Normalvariante“ um 20 % zu verringern. Darüber hinaus wurde beschlossen, die Baukosten auszuweisen, die für die Errichtung des Gebäudes laut der Datenbanken des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI) bei Zugrundelegung gleicher Standards entstehen.

## **Zu 1. Planung**

Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wurde das Projekt unter der Beteiligung des Amtes für Kinder, Jugendliche und Familien weiter entwickelt (siehe Anlage 1).

Der zweigeschossige Baukörper ist linear zur westlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Die Gruppenräume sind nach Osten zum Schulhof ausgerichtet, die Schlafräume zum ruhigeren Bereich nach Westen.

In der süd-westlichen Ecke des Geländes befindet sich eine Gasdruckregelstation, von der aus Sicherheitsgründen ein Abstand von 5,00 m zu halten ist. Somit ist es erforderlich, das Kindergartengebäude um 2,50 m innerhalb des Kindergartengrundstückes nach Osten zu verschieben. Dies führt nicht zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme des Schulhofes und des wertvollen Baumbestandes.

Die Materialwahl basiert auf den Vorschlägen des Wettbewerbsbeitrages. Für die Bodenbeläge ist farbiges Linoleum vorgesehen, in den Sanitärräumen Fliesen.

Die lichten Raumhöhen betragen 2,77<sup>5</sup> m.

Für die Fassade ist die Ausführung in Stahlbeton und hellem Verblendmauerwerk geplant. Sowohl für die Lochfassade an der Westseite als auch für die Pfosten-Riegel-Fassade an der Ostseite werden Holz-Aluminium-Fenster vorgesehen.

Der Balkon an der Ost- und Nordseite bietet den erforderlichen Fluchtweg aus den Gruppenräumen im Obergeschoss sowie die direkte Verbindung mittels Außentreppe und Rutsche zur Außenspielfläche.

Die Türen aus den Gruppenräumen müssen in Fluchtrichtung nach außen aufschlagen. Um die ungehinderte Fluchtmöglichkeit bei aufschlagenden oder aufstehenden Türen zu gewährleisten, wurde der Balkon an der Ostseite von 1,10 m auf 1,80 m verbreitert. An der Nordseite wurde die Tiefe des Balkons von 2,00 m auf 1,80 m verringert.

Durch das Büro Burhoff wurde eine Sonnenstudie vorgelegt. Unter Berücksichtigung der Sonneneinstrahlung je nach Jahreszeit und Tageszeit, des vorhandenen Baumbestandes und des an der Ostseite geplanten umlaufenden Balkons und der Dachüberstände ergibt sich Folgendes:

An der Ostseite sind lediglich innen Maßnahmen zum Blendschutz erforderlich wie z. B. Vorhänge. An der Westseite zur Verdunkelung der Schlafräume werden Vorhänge geplant, die auch raumakustisch wirksam sind.

Bauliche Maßnahmen zum Sonnenschutz konnten eingespart werden.

Entsprechend der Forderung der Gebäudeleitlinien hinsichtlich des Wärmeschutzes und zur Sicherstellung einer guten Raumluftqualität mit dem Ziel der Berücksichtigung des Zielwertes von 0,1% für die Kohlenstoffdioxidkonzentration ist der Einbau einer Lüftungsanlage geplant.

Die Warmwasserversorgung ist dezentral vorgesehen.

Die Freiflächen werden in Abstimmung mit dem Amt für Kinder, Jugendliche und Familien, dem Amt für Schule und Weiterbildung und der Dreifaltigkeitsschule vom Amt für Grünflächen und Umweltschutz geplant. Zur Planung und Ausführung der Freiflächen wird mit gesonderter Vorlage zu einem späteren Zeitpunkt ein Beschluss herbeigeführt.

## **Zu 2. Checkliste bauökologische Kriterien**

Die anliegende Checkliste (Anlage 2) gibt Auskunft über die energetische Qualität und die baubiologischen Kriterien des geplanten Baukörpers.

## **Zu 3. Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen**

Die Kindertageseinrichtung ist barrierefrei erschlossen. Das Obergeschoss wird mittels eines Aufzuges erreicht. Ein Behinderten - WC befindet sich im Erdgeschoss. Behindertengerechte Parkplätze werden auf der Stellplatzanlage des Schulhofes am Friesenring angelegt.

## **Zu 4. Weiteres Vorgehen**

Der Bauantrag soll noch im November 2013 gestellt werden.

Mit dem Bau wird schnellstmöglich begonnen. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich Anfang des Jahres 2015.

## **Zu II. Finanzielle Auswirkungen**

Mit der Durchführung des Wettbewerbes (Mehrfachbeauftragung) wurden von Beginn an bereits wesentliche Einsparpotentiale ausgeschöpft.

Der ausgewählte Entwurf des Büros Burhoff und Burhoff präsentierte eine Lösung, mit der das Raumprogramm erfüllt wurde, dennoch aber in einer wirtschaftlichen Umsetzung die vorgegebenen Gesamtflächen (1.060 qm Nutz- und Verkehrsflächen / NGF) minimiert werden konnten. Es werden 1.045 qm NGF und damit eine Bruttogrundrissfläche von 1.214 qm realisiert.

Darüber hinaus bietet der zweigeschossige kompakte Baukörper, im Vergleich zu einer eingeschossigen Lösung, reduzierte Hüllflächen, im Hinblick auf den Energiebedarf eine optimale Lösung.

Bei der Durcharbeitung des Entwurfs, in Abstimmung mit den Fachplanern und dem Bedarfsamt hat sich die Erforderlichkeit von Maßnahmen ergeben, die in der Vorplanung und der ersten Kostenschätzung noch nicht enthalten sind. Dies betrifft die öffentliche Erschließung und Herrichtung des Grundstücks (KG 200) und den Bau einer Rigole zur Oberflächenwässerung des Grundstücks. Die bereits im Wettbewerbsentwurf enthaltene Außenrutsche aus dem Obergeschoss in die Außenspielfläche dient als Spielgerät und ist den Kosten für die Freiflächengestaltung (KG 500) zuzurechnen. Dazu kommt die Steigerung der Baunebenkosten (KG 700) aufgrund der Novellierung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure vom 10.07.2013.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass zur Schätzung des Projektbudgets im Jahr 2012 niedrigere Kostenkennwerte (1.440,00 €) zugrunde gelegt wurden, als jene, die aktuell (Stand BKI Mai 2013)

mit 1.685,00 €/qm BGF (inkl. der Mehrkosten zur Berücksichtigung des nach den Gebäudeleitlinien einzuhaltenden Energiestandards inkl. Lüftungsanlage) zugrunde zu legen sind. Damit lagen die geschätzten Beträge für Investitionskosten und Bauwerkskosten von Beginn an sehr niedrig und sind somit kaum zu unterschreiten.

Trotz der wie oben beschriebenen „engen“ finanziellen Voraussetzungen bleiben die Investitionskosten in dem vorgegebenen Rahmen, bei den Bauwerkskosten konnte gespart werden.

Die entstehenden Investitionskosten in Höhe von 2.978.000,00 €. entsprechen den mit dem Errichtungsbeschluss bereit gestellten Mitteln (Investitionssumme).

**Die Bauwerkskosten (nur KG 300 und 400) betragen 1.759.057,00 €. Bezogen auf die dem Errichtungsbeschluss zugrunde liegenden Bauwerkskosten in Höhe von 1.872.000,00 € können hier Einsparungen von rd. 113.000,00 € (6 %) erzielt werden.**

Der Kostenkennwert für den Neubau beträgt 1.449,00 €/qm BGF.  
Er liegt damit um **14 % unter dem aktuellen BKI-Wert von 1.685,00 €/qm BGF** (s. o.).

Kostenberechnung (inkl. MWSt) des Büros Burhoff und Burhoff vom 10.10.2013:

<b>Kostenberechnung – Hauptkostengruppen</b> (Einsparungen inbegriffen) (Angaben inkl. MwSt)			
<b>Kostengruppe</b>		<b>Ausführung</b>	<b>Kosten brutto in €</b>
100	Grundstück		
200	Herrichten und Erschließen	öffentliche Erschließung	64.688,40
300	Baukonstruktion		1.396.844,60
400	Technische Anlagen	inkl. Aufzug 38.080,00 € Lüftung 25.000,00 €	362.212,30
500	Außenanlagen	Freianlagen Kita inkl. Außenrutsche 10.000,00€ Rigole zur Regenwasserversicherung 17.850,00 € temporäre Spielplatz- und Schulhofumgestaltung 32.725,00 € Stellplatzanlage 101.745,00 €	362.023,60
600	Ausstattung		360.000,00
700	Baunebenkosten	24 % der reinen Baukosten (KG 300 / 400)	422.173,65
300 und 400	Bauwerkskosten	1.767.515,00 €	<b>1.759.056,90</b>
gesamt	Investitionskosten		<b>2.967.942,00</b>
Unvorhergesehenes gerundet			<b>2.978.000,00</b>

Der Kostenberechnung wurden bereits gegenüber dem „Normalstandard“ ausgewählte Bauteile und Materialien zugrunde gelegt mit dem Ziel der Reduzierung der Investitionskosten und des Bauunterhaltungsaufwandes. Auf die Darstellung von zwei Varianten (Normal- und Reduktionsvariante) wurde daher verzichtet.

Zusätzlich zu der Entwurfsoptimierung zum Projektbeginn (Wettbewerb) wurden Einsparungen von rd. 38.000,00 € erzielt. Diese beziehen sich auf:

u. a. Streifenfundamente statt Plattengründung (5.000 €), Heizkörper statt Fußbodenheizung (8.600 €), Verzicht auf 2. Heiz-Regelgruppe (3.500 €), Heizungsinstallation nur in einem horizontalen Netz / kein 2. Heizkreis ( 5.000 €), Verzicht auf zentrale Warmwasserbereitung (7.000 € + günstigere Betriebskosten), Mehrfachnutzung der Zuluft durch Überströmöffnungen (3.000€ + günstigere Betriebskosten), Einzelwaschbecken statt Waschrinnen in Sanitärbereichen (3.950 €), Reduzierung der Höhe der Wandfliesen auf 1,50m

Weitere Einsparmaßnahmen werden im Zuge der Ausführungsplanung in Abstimmung mit den Fachingenieuren geprüft:

u. a. Verzicht auf die Perimeterdämmung vor erdberührten Gebäudeaußenflächen, raumweiser Einsatz von Rasterdecken statt Lochdecken, Sportlinoleumboden statt Sportbodenaufbau mit Holzoberfläche im Mehrzweckraum

## Fazit

**Auch mit diesem Projekt wird deutlich, dass in der Planungsphase einer Baumaßnahme, wie in einem Wettbewerbsverfahren, die Beeinflussbarkeit der Kosten und Folgekosten am größten ist. Die Reduzierung von Qualität in der Bauausführung eröffnet bei langfristiger Betrachtung nur begrenzt Sparpotentiale.**

I. V.

gez.  
Reinkemeier  
Stadtkämmerer

Anlagen:

1. Entwurfspläne im Maßstab 1:100
2. Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien
3. Barrierefreiheit / Design für alle
4. Folgekostenberechnung