

Dringlichkeitsentscheidung D/0052/2014

Betreff:

Kindertageseinrichtung auf dem Areal der ehemaligen Oxford-Kaserne

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung:

Gemäß § 60 Abs. 1 S. 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ergeht folgende Dringlichkeitsentscheidung:

- 1) Die Herrichtung der o. g. Kindertageseinrichtung wird nach den Plänen des Architekturbüros a.l.s.o. architekten ausgeführt (Anlagen 1 – 4)
- 2) Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich die ursprünglich geplanten Herrichtungskosten von 1.200.000 € auf ca. 940.000 € reduzieren (Anlage 5).
- 3) Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien nicht beigefügt ist, da das Mietobjekt nur für einen Mietzeitraum von 2 Jahren, gegebenenfalls zzgl. einer zweijährigen Verlängerungsoption angemietet wird und darüber hinaus die vorhandene Gebäudestruktur unverändert bleibt und durch die Umbaumaßnahmen keine baulichen Veränderungen mit ökologischem oder energetisch relevantem Bezug durchgeführt werden.
- 4) Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen (Anlage 6)
- 5) Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau voraussichtlich im September 2014 begonnen wird und die Fertigstellung ca. Ende März 2015 erfolgt. Zur Erreichung dieses Ziels ist es erforderlich von der Vergabeordnung der Stadt Münster für dieses Projekt abzuweichen und alle Bauleistungen nach Angebotseinholung und anschließenden freihändigen Vergaben zu beauftragen
- 6) Es wird zur Kenntnis genommen, dass der mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) abzuschließende Mietvertrag eine Laufzeit von 2 Jahren zuzüglich einer 2 jährigen Verlängerungsoption hat. Die Ausübung der Option ist davon abhängig, dass sich das Grundstück dann noch im Eigentum der BImA befindet und sich die Verkaufsabsichten noch nicht ausreichend konkretisiert haben.

Finanzielle Auswirkungen:

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0601	Förderung von Kindern in Tagesbetreuung			
Teilergebnisplan (Zeile)	02	Zuwendung und allgemeine Umlagen	2014 2015 ff.	57.000 345.000	Landeszuschüsse zu den Betriebskosten
Teilergebnisplan (Zeile)	15	Transferaufwendungen	2014 2015 ff.	158.000 957.200	Betriebskostenzuschüsse für Kitas freier Träger

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0601	Förderung von Kindern in Tagesbetreuung			
Investitionsmaßnahme	0210	Zuschuss zum Ausbau Kita-Betreuung freier Träger	2014	360.000	Zuschuss an Träger
Investitionsmaßnahme	4760	Umbaukosten Kita Oxford-Kaserne	2014	940.000 (urspr. 1.200.000)	außerplanmäßige Mittelbereitstellung

Hinweis:

Die Mittelbereitstellung wurde bereits durch Beschluss des Rates der Stadt Münster in seiner Sitzung vom 02.04.2014 (Vorlagen-Nr.: V/0092/2014/1. Erg.) beschlossen. Es hat sich lediglich die Investitionssumme für die Umbaukosten von 1.200.000 € auf 940.000 € reduziert.

Die freiwerdenden Mittel i. H. v. 260.000 € werden bei der Finanzstelle 0210 - Zuschüsse zum Ausbau der KiTa-Betr.-u3 - wieder zur Verfügung gestellt, um zur Deckung aktueller Ausbauplanungen genutzt zu werden.

Begründung:

Im Rahmen des Errichtungsbeschlusses (Vorlagen-Nr. V/0092/2014) wurden seitens der Verwaltung vorgeschlagen, die Kita in der Oxford-Kaserne interimswise anzumieten, um den dringenden Bedarf an Kita-Plätzen zu decken.

Abweichend hiervon hat der Rat der Stadt Münster in seiner Sitzung am 02.04.2014 auf Empfehlung der Bezirksvertretung West und des Ausschusses für Kinder, Jugendliche und Familien (Vorlagen-Nr.: V/0092/2014/1. Erg.) beschlossen, den Standort nicht interimswise, sondern dauerhaft anzumieten. Hintergrund für diese Änderung war insbesondere der Wunsch, die notwendigen Investitionskosten für einen längeren Zeitraum abzusichern und so die Rentierlichkeit zu erhöhen.

Dementsprechend wurde seitens der Verwaltung mit der Eigentümerin (BlmA) Kontakt aufgenommen, um einen längerfristigen Mietvertrag auszuhandeln. Die BlmA lehnte einen längerfristigen Mietvertrag unter Hinweis auf die aktuelle Beschlusslage zur Oxford-Kaserne ab.

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 02.04.2014 (Vorlagen-Nr.: V/0032/2014) u. a. beschlossen, dass die Grundstücke im Bereich der Oxford-Kaserne durch die Wohn + Stadtbau GmbH erworben werden sollen und diese dann ggf. teilweise weiter zu vermarkten.

Die BlmA geht davon aus, dass auf Grundlage dieser Beschlusslage auch ohne längerfristigen Mietvertrag die Stadt Münster „Herr des Verfahrens“ ist und die gewünschte Nutzungsdauer der Immobilie, gegebenenfalls über die mietvertragliche von der BlmA angebotene zweijährige Nutzungsdauer zzgl. der dargestellten Optionsmöglichkeit hinaus, durch eigene Beschlüsse/Verhandlungen herbeiführen kann.

Seitens der Verwaltung wird diese Einschätzung grundsätzlich geteilt. Die Verkaufsverhandlungen werden sich jedoch noch über einen längeren Zeitraum hinziehen. Die Verwaltung vermag das genaue Verhandlungsergebnis nicht zu prognostizieren. Insoweit ist auch die Möglichkeit nicht auszuschließen, dass die Immobilie nicht dauerhaft als Kita-Standort genutzt werden kann. In enger Abstimmung zwischen dem Amt für Immobilienmanagement und dem Amt für Kinder, Jugendliche und Familien wurden daher die Möglichkeiten einer Kostenreduzierung geprüft, um einerseits das finanzielle Risiko einzuschränken und andererseits den Spielraum für die weiteren politische Entscheidungen und Verhandlungen nicht unnötig einzuschränken.

Darstellung der Kosten und Kostenreduzierung/Hochbau:

KOSTENSCHÄTZUNG nach DIN 276			
Einrichtung einer KiTa in der Oxford Kaserne für 2+2 Jahre			
Kostengruppe	Kostenschätzung nach DIN 276 März 2014 <u>Standort dauerhaft</u> Beschluss Ratssitzung 02.04.2014	Kostenschätzung nach DIN 276 Juni 2014 <u>Standort 2+2 Jahre</u> Jour Fixe Amt 23/51 19.05.2014	Fachplanung
300 Bauwerk Baukonstruktion	637.000,00 € Brutto	397.000,00 € Brutto	Brandschutzkonzept Schadstoffgutachten
400 Bauwerk Technische Anlagen	233.000,00 € Brutto	192.000,00 € Brutto	-Technische Gebäudeausrüstung TGA Elektro, Versorgungstechnik
700 Baunebenkosten	213.000,00 € Brutto	142.000,00 € Brutto	Honorare Fachplanung, Architektenleistung

Kostenreduzierungen im Einzelnen (Auszug 2te Ebene aus Kostengruppe 300 nach DIN 276):

- Fensterbauarbeiten – Die vorhandene Einscheibenverglasung kann durch eine Fensterfolienbeschichtung für einen ausreichenden Splitterschutz ertüchtigt werden. Auf den Komplettaustausch aller Einscheiben-Fensterverglasung (ESG) in eine Verbundsicherheitsverglasung (VSG) kann verzichtet werden.
- Fliesenarbeiten in den WC-Waschanlagen – Die vorhandenen Versorgungs-Entsorgungsleitungen (Unterputz) können nicht weiter genutzt werden (Legionellengefahr)
Notwendige neue Leitungen werden für die Nutzungsdauer Aufputz verlegt.
Die vorhandenen WC-Anlagen sind größtenteils mit intakter Badkeramik ausgestattet die in Funktion bleiben soll.
- Schlosserarbeiten – Fluchttreppe inklusive der Absturzsicherung in Abstimmung mit dem Brandschutzkonzept entfallen.
- Bodenbelagsarbeiten – vorhandener intakter Linoleum Belag in den Gruppenräumen kann belassen werden. Vorhandener Teppichbelag ist auf Wunsch des Amtes für Kinder, Jugendliche und Familien rückzubauen und neu zu verlegen.
- Rohbauarbeiten, Abbrucharbeiten – Neue Versorgungsleitungen werden Aufputz verlegt.
Mengenminderung der Rohbauarbeiten für benötigte Leitungslegung.

Künftig wird das ehemalige Schulgebäude Block 8 und Block 43a der britischen Streitkräfte für eine befristete Nutzung (2+2 Jahre) für 6 Gruppen, davon 32 u3-Plätze und 68 ü3-Plätze genutzt.

Die vorhandene Gebäudestruktur und deren räumliche Aufteilung kann für diesen KiTa-Betrieb größtenteils übernommen werden.

Eine erforderliche Nutzflächenerweiterung für Sozial-, und Besprechungsräume sowie Leitungsbüro wurde effektiv und kostensparend durch die Umnutzung der großzügig vorhandenen Verkehrsflächen im Bereich der Treppenhäuser erreicht. Das Konzept der Umbauplanung basiert auf einem geringfügigen Eingriff in die Gebäudesubstanz, so dass in den Gewerken Abbruch-, Rohbauarbeiten und Trockenbau Kosten eingespart werden konnten.

Die vorhandenen fertigen Oberflächen, Oberbeläge (Linoleum, Terrazzo, Fliesen) in den Räumlichkeiten und Treppenhäusern sind auf ihre Weiterverwendung geprüft worden und verbleiben größtenteils an Ort und Stelle. Der textile Bodenbelag wird komplett erneuert. Für die Wand- und Deckenoberflächen sind umfassende Überarbeitungen im Gewerk Malerarbeiten vorgesehen.

Im Erdgeschoss im Personaltrakt ist ein geschlechtsneutrales behindertengerechtes WC geplant.

Eine barrierefreie Erschließung ist durch die Ausbildung von Rampen am Haupteingang zu Block 43a und an den Austritten der Gruppenräume zum Spielgelände gewährleistet.

Umfangreiche Baumaßnahmen sind u.a. aufgrund der Legionellengefahr in der haustechnischen Installation notwendig. Die Wasserversorgung ist vollständig zu erneuern und wird kostensparend als Aufputzinstallation der Leitungen in den Räumen verlegt.

Elektrotechnisch geplante Maßnahmen umfassen u.a. die Neuversorgung der Gebäude mit Telefonanschluss, Datennetz und Brandmeldeanlage.

Die Beleuchtungskörper können nur zum Teil wiederverwendet werden und werden daher insbesondere in den Umbaubereichen erneuert.

In jedem der Gewerke wird auf den Rückbau im Bestand vorhandener bautechnischer und versorgungstechnischer Installationen die den KiTa-Betrieb nicht tangieren verzichtet.

Abweichung von den Vergaberichtlinien:

Nach Beschlussfassung soll umgehend die Baugenehmigung eingeholt werden. Gleichzeitig werden Angebote von den Firmen eingeholt, um dann mit freihändigen Vergaben die Aufträge an Baufirmen zu vergeben. Dazu wird von den Vergaberichtlinien der Stadt Münster abgewichen, da die dort vorgesehenen öffentlichen und beschränkten Ausschreibungen zeitlich eine Fertigstellung der Maßnahme zum 31.03.2015 nicht zulassen. Diese Vergabeerleichterung ist gemäß den Vergabegrundsätzen für Gemeinden nach § 25 Gemeindehaltsverordnung möglich. Bauleistungen können entsprechend diesen Grundsätzen bis zu einem Auftragswert von ca.100.000 € netto freihändig vergeben werden. Um das Ziel der Fertigstellung bis zum 31.03.2015 zu erreichen, ist diese Vergabeanpassung zwingend notwendig.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen werden nach Plänen, die das Amt für Grünflächen und Umweltschutz in Abstimmung mit dem Bedarfsamt erarbeitet, neu gestaltet und angepasst.

Anlass für die Dringlichkeit:

Für Kinder ab 3 Jahren besteht ein Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz. Mit Inkrafttreten des Kinderförderungsgesetzes zum 01.01.2009 ist die gesetzliche Grundlage für die Ausweitung des Betreuungsangebotes insbesondere für Kinder unter drei Jahren geschaffen worden. Ab dem 01.08.2013 haben alle Kinder unter drei Jahren einen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz. Der Rechtsanspruch für u3- Kinder besteht auf Förderung in einer Kindertageseinrichtung oder in Kindertagespflege.

In Gievenbeck beträgt die u3-Quote zum neuen Kindergartenjahr 42,3 %. Die ü3-Quote liegt bei 114,8 %.

Der Bedarf für unter dreijährige Kinder wird in Gievenbeck nach der Elternumfrage der TU Dortmund auf 51,8 % geschätzt. Die Maßnahme trägt somit dazu bei, die weiteren Bedarfe aus dem Wohnbereich sowie aus der in unmittelbarer Nähe zur Kita geplanten Flüchtlingseinrichtung, aufzufangen.

Eine zeitnahe Umsetzung ist daher erforderlich.

Auf die Notwendigkeit einer Dringlichkeitsentscheidung wurde auch bereits in der Vorlage Nr.: V/0092/2014 hingewiesen.

Die Genehmigung der Dringlichkeitsentscheidung soll in der folgenden Beratungskette der Stadt Münster

- Bezirksvertretung West
 - Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen
 - Haupt- und Finanzausschuss
 - Rat
- eingeholt werden.

Münster, den
I. V.

Münster, den 06.08.2014

gez.
Dr. Andrea Hanke
Stadträtin

gez.
Dr. Michael Jung
Ratsmitglied