

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0581/2014/1. Erg.
Auskunft erteilt: Herr Kistler
Ruf: 492-2340
E-Mail: KistlerM@stadt-muenster.de
Datum: 04.09.2014

Betrifft

Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung:
Kindertageseinrichtung auf dem Areal der ehemaligen Oxford-Kaserne

Beratungsfolge

10.09.2014 Haupt- und Finanzausschuss
10.09.2014 Rat

Vorberatung
Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Die Dringlichkeitsentscheidung zur Kindertageseinrichtung auf dem Areal der ehemaligen Oxford-Kaserne wird gemäß § 60 GO NW genehmigt.

Begründung:

Der Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen hat in seiner Sitzung am 02.09.2014 die Verwaltung beauftragt, die Begründung zur Genehmigung der Dringlichkeitsentscheidung zu ergänzen. Die Ergänzungen sind „fett“ dargestellt.

Die Begründung ist der als Anlage beigefügten Dringlichkeitsentscheidung zu entnehmen, **die im Nachfolgenden detailliert ergänzt wird.**

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 02.09.2014 der Nutzung von Räumlichkeiten des Schulgebäudes auf dem Areal der ehem. Oxford-Kaserne als Kindertageseinrichtung für sechs Gruppen zugestimmt.

Die zu diesem Zeitpunkt vorliegende gleichnamige Vorlage V/0092/2014, später geändert im Rahmen einer Ergänzungsvorlage, ging ausschließlich von einer interimswweisen Nutzung des betroffenen Gebäudes aus. Aspekte und Konsequenzen einer langfristigen Nutzung des Gebäudes wurden in der Ursprungsvorlage nicht beleuchtet, traten aber mit der vorgenannten Ergänzungsvorlage und dem Verzicht auf den Aspekt einer interimswweisen Nutzung in den Fokus.

Nach Beschluss der Ergänzungsvorlage hat die Verwaltung in Kontakt mit dem BIMA Möglichkeiten ausgelotet, sich mittel- bis langfristig die Verfügbarkeit des Schulgebäudes zu sichern. Das BIMA sah hierzu keine Möglichkeiten und bietet bis zur Klärung von Fragen des Eigentumsübergangs für den betroffenen Teilausschnitt des Geländes eine Mietlösung auf der Basis von zwei Jahren mit Verlängerung, gekoppelt an eine neunmonatige Kündigungsfrist an. Die Verwaltung geht aufgrund der notwendigen Verfahrensschritte von einem Mietzeitraum von mind. vier Jahren aus.

Ein kurzfristiger Eigentumsübergang scheitert an noch ungeklärten Entwicklungskonzepten für das Areal und nicht zuletzt an zurzeit nicht möglichen konkreten Kaufverhandlungen und einem zeitaufwendigen Wertermittlungsverfahren für das betroffene Gebäude.

Völlig unabhängig von diesen Aspekten ist die Frage zu klären: Eignet sich das in Rede stehende Gebäude für eine langfristige Unterbringung einer Kindertageseinrichtung.

Dazu kann grundsätzlich gesagt werden, dass eine mittel- bzw. langfristige Unterbringung einer Kindertageseinrichtung nicht im Rahmen der Standards einer interimswisei Nutzung realistisch möglich ist. Hierzu ist das Gebäude einer Grundsanierung zu unterziehen. Das vorhandene Gebäude ist jedoch nicht als Kita konzipiert und gebaut sondern als Schulgebäude, welches keine idealen Voraussetzungen für eine dauerhafte Unterbringung einer Kita bereitstellt.

Die vorhandene Bausubstanz entspricht baukonstruktiv und insbesondere wärmedämmtechnisch nur einfachsten oder keinen Anforderungen. Daraus ergibt sich für eine langfristige auch energetisch optimierte Nutzung nicht nur eine umfassende Innensanierung sondern auch eine grundlegende Sanierung aller Fassadenbauteile des Gebäudes. Die mit einer solchen Grundsanierung zusammenhängenden Kosten werden mit dem heutigen Kenntnisstand so eingeschätzt, dass sie voraussichtlich $\frac{3}{4}$ der Neubaukosten einer 6-gruppigen Kita erreichen werden.

Zu den Sanierungskosten ist ggf. der Kaufpreis für das Gebäude an die BIMA noch hinzuzurechnen.

Gegenüber einer Neubaulösung, die konzeptionell und in ihrem Ausbau in Gänze auf die aktuellen Anforderungen einer Kita abgestimmt werden kann, müssten auch nach einer Sanierung des vorhandenen Gebäudes deutliche Einschränkungen und Nachteile in Kauf genommen werden:

- Funktionalitäten innerhalb der Kita sind nicht ideal abzubilden,
- Raumzuschnitte und -höhen (u. a. Mehrzweckraum) sind vorgegeben
- Belichtung und Belüftung nur im Bestand optimierbar
- heute übliche, planerisch optimierte und kombinierte Nutzungen von Gruppenräumen und Flurnutzungen sind nur eingeschränkt möglich
- keine anforderungsgerechten Außenanlagen
- die Baukonstruktion bleibt im baukonstruktiven Kern alt und löst Instandhaltungsaufwendungen früher als bei einem Neubau aus

Der Neubau einer Kita sichert im Vergleich zur Sanierung des vorhandenen Gebäudes, der künftigen Einrichtung, ein ansprechendes, kindgerechtes und neusten pädagogischen Grundsätzen gerecht werdendes bauliches Umfeld und optimierte Betriebs- und Unterhaltungskosten.

Ferner ist aufgrund der Restriktion des Bestandsgebäudes zu berücksichtigen, dass das förderfähige Raumprogramm für eine 6-gruppige Kita im vorliegenden Fall nicht unerheblich überschritten wird mit den daraus resultierenden dauerhaften förderrechtlichen Conse-

quenzen (Raumprogramm Kita an der Dreifaltigkeitsschule, 6-gruppig, 1.060 m² förderfähige Fläche, Ist-Anmietung: 1.820 ²).

Unter dem derzeitigen Versorgungsdruck spielt nicht zuletzt die zeitnahe Bereitstellung des Kita-Platzangebotes in Gievenbeck und Umgebung eine entscheidende Rolle. Eine grundlegende Sanierung des vorhandenen Gebäudes würde eine umfassende Planungsphase und eine deutliche verlängerte Ausführungszeit mit sich bringen, so dass sich eine Bereitstellung von Kita-Plätzen im Frühjahr des nächsten Jahres ausschließen würde.

Neben dem zeitlichen Aspekt sind die gesamten Herrichtungskosten noch einmal zu beleuchten. Aus den aktuellen Vorlagen für die interimswise Unterbringungen von Kita-Plätzen in Pavillons ergibt sich ein Wert von ca. 60.000 pro Gruppe und Jahr. Umgerechnet auf den Standort Oxford Kaserne würden auf dieser Basis Kosten für eine Pavillon-Unterbringung von ca. 1.440.000 Euro entstehen.

Tatsächlich liegen die Kosten auf Basis der derzeitigen Baukosten von 940.000 Euro für eine zeitlich auf vier Jahre befristete Nutzung bei ca. 39.000 Euro pro Gruppe und Jahr, zuzüglich der Mietkosten bei ca. 47.000 Euro pro Gruppe und Jahr. Im Ergebnis liegen die Kosten für eine befristete Nutzung im vorhandenen Gebäude deutlich unter den Kosten einer Unterbringung in Pavillons.

Für eine mittel- bzw. langfristige Nutzung ist eine grundlegende Sanierung des Schulgebäudes unumgänglich, die anschl. Nutzung jedoch mit zahlreichen nachteiligen Konsequenzen verbunden. Die Kosten für eine Sanierung werden so eingeschätzt, dass sie wesentliche Teile einer Neubauerstellung ausmachen. Zeitlich kann die befristete Nutzung der Einrichtung – vergleichbar einer Pavillongestellung – im Frühjahr nächsten Jahres aufgenommen werden. Kostenmäßig liegt sie deutlich unter Pavillonkosten.

Vor dem Hintergrund dieser zeitlichen, inhaltlichen und wirtschaftlichen Aspekte erscheint im Sinne der künftigen Kita-Einrichtung und des Betreibers des künftigen Gebäudes die befristete Nutzung des Schulgebäudes und die parallele Planung eines neuen Kita-Gebäudes der geeignetste Weg zu sein um langfristig und zukunftsorientiert die Kita-Versorgung im Wohnbereich sicherzustellen. Weitere Informationen sind der Dringlichkeitsentscheidung D/0052/2014 zu entnehmen.

Die von dem DRK eingebrachten Sorgen und Bedenken bezüglich der Ausbau- und Sicherheitsstandards wurden mit dem DRK thematisiert. Das Amt für Jugendliche, Kinder und Familien sowie das Amt für Immobilienmanagement haben sich bezüglich der ausgewählten Standards abgestimmt und sichern im benannten Kostenrahmen die Erstellung einer betriebsbereiten Kita für einen befristeten Zeitraum funktional und verkehrssicher zu.

I.V.

gez.

Reinkemeier
Stadtkämmerer