

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:	V/0737/2014
Auskunft erteilt:	Herr Kistler
Ruf:	492-2340
E-Mail:	KistlerM@stadt-muenster.de
Datum:	16.10.2014

Betrifft

Erstellung einer Kindertageseinrichtung im Bereich der ehemaligen Oxford-Kaserne

Beratungsfolge

22.10.2014	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Vorberatung
22.10.2014	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
22.10.2014	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
28.10.2014	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
29.10.2014	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
05.11.2014	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

- 1) Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der durchgeführten Wirtschaftlichkeitsberechnung die Alternative 1 (Anmietung der Gebäude 8 und 43 a auf dem Areal der ehemaligen Oxford-Kaserne und deren Herrichtung) die günstigste Variante darstellt (vgl. Ausführungen unter dem Punkt „Darstellung der Alternativen und deren Wirtschaftlichkeitsvergleich“, Seite 5 und Anlage 9)
- 2) Der Herrichtung einer Kindertageseinrichtung auf dem Areal der ehemaligen Oxford-Kaserne (Alternative 1) wird zugestimmt. Die Herrichtung und Ausführung der o. g. Kindertageseinrichtung wird nach den Plänen des Architekturbüros a.l.s.o. architekten ausgeführt (Anlagen 1 – 4).
- 3) Es wird zur Kenntnis genommen, dass die geplanten Herrichtungskosten 940.000 € betragen (ursprünglich 1.200.000; Anlage 5 und 6).
- 4) Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien nicht beigefügt ist, da das Mietobjekt nur für einen Mietzeitraum von 4 Jahren 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. Unabhängig hiervon werden die in den Gebäudeleitlinien genannten und im Rahmen der Baumaßnahmen beeinflussbaren Faktoren, im Besonderen zur raumakustischen Ausbildung sowie der Einsatz schadstoffarmer Baustoffe, berücksichtigt bzw. bei Bedarf nachgerüstet.

- 5) Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen (Anlage 7).
- 6) Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach derzeitigem Verhandlungsstand der mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) abzuschließende Mietvertrag eine Laufzeit von 4 Jahren haben wird und sich im Anschluss auf unbestimmte Zeit mit einer Kündigungsfrist von 9 Monaten verlängern soll.
- 7) Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau voraussichtlich im Dezember 2014 begonnen wird und die Fertigstellung ca. Ende Mai 2015 erfolgt. Zur Erreichung dieses Ziels ist es erforderlich von der Vergabeordnung der Stadt Münster für dieses Projekt abzuweichen und für einige Bauleistungen, welche den geplanten Fertigstellungstermin ansonsten erheblich verzögern würden, nach Angebotseinholung, freihändige Vergaben vorzunehmen. Diese Vergabebeerleichterung ist gemäß den Vergabegrundsätzen für Gemeinden nach § 25 Gemeindehaushaltsverordnung für Bauleistungen bis zu einem Auftragswert von ca. 100.000 € (netto) zulässig.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0601	Förderung von Kindern in Tagesbetreuung			
Teilergebnisplan (Zeile)	02	Zuwendung und allgemeine Umlagen	2015 2016 ff.	244.000 385.000	Landeszuschüsse zu den Betriebskosten
Teilergebnisplan (Zeile)	15	Transferaufwendungen	2015 2016 ff.	666.800 1.053.000	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:

Ausgangs- und Beschlusslage:

Im Rahmen des Errichtungsbeschlusses zur Erstellung einer Kindertageseinrichtung auf dem Areal der ehemaligen Oxford-Kaserne wurde seitens der Verwaltung empfohlen, die benötigten Gebäude 8 und 43 a interimswise zu nutzen (vgl. V/0092/2014).

Abweichend hiervon beschloss 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, die Gebäude nicht nur interimswise, sondern dauerhaft anzumieten (V/0092/214/1. Erg.). Hintergrund für diese Änderung war insbesondere der Wunsch, die notwendigen Investitionskosten zur Herrichtung in Höhe von ursprünglich 1.200.000 € für einen längeren Zeitraum abzusichern und so die Rentierlichkeit zu erhöhen.

Dementsprechend wurden von der Verwaltung die notwendigen Schritte eingeleitet, um den Beschluss umzusetzen. Die Bundesimmobilienanstalt (BImA), als aktuelle Eigentümerin der Oxford-Kaserne, lehnte den Abschluss eines längerfristigen Mietvertrag unter Hinweis auf die Vermarktungsabsichten jedoch ab (vgl. Vorlagen-Nr.: V/0581/2014).

In der Vorlage V/0581/2014/1. Erg. wurde dargelegt, dass u. a. die Bausubstanz und der Raumzuschnitt eine dauerhafte Nutzung nicht sinnvoll erscheinen lassen. Für eine mittel- bis langfristige Nutzung ist eine grundlegende Sanierung des Schulgebäudes unumgänglich, die anschließende Nutzung jedoch mit zahlreichen nachteiligen Konsequenzen verbunden.

Diese Argumentation wurde von den politischen Gremien zur Kenntnis genommen. Die Vorlage V/0581/2014/1.Erg. wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Münster am 10.09.2014 gleichwohl abgelehnt und die Verwaltung für die folgende Ratssitzung am 05.11.2014 beauftragt, Alternativen für ein interimswise Nutzung der Gebäude in der ehemaligen Oxford-Kaserne aufzuzeigen. Insbesondere sollte die Möglichkeit geprüft werden, den Bedarf alternativ durch eine Pavillonlösung zu decken. Zudem sollten auch weitere Standorte im Bereich Gievenbeck in die Prüfung einbezogen werden.

Prüfung alternativer Standorte:

Zur Prüfung alternativer Standorte ist festzustellen, dass der Standort/die Lage der ehemaligen Oxford-Kaserne für die Deckung des aktuellen fachspezifischen Bedarfs für eine Kita-Einrichtung ideal ist. An diesem Standort können über Gievenbeck hinaus interimswise weitere angrenzende Einzugsbereiche, wie z.B. Roxel und Sentrup oder auch die westliche Innenstadt, abgedeckt werden.

Zum Standort Hensenstraße ist darauf hinzuweisen, dass die Verwaltung zur dauerhaften Sicherung von Kita-Plätzen aktuell Verhandlungen mit der Wohn + Stadtbau GmbH zum Verkauf des Grundstückes Hensenstraße 192 für eine Bebauung mit einer Kindertagesstätte mit 4 Gruppen und mit bis zu 28 öffentlich geförderten Wohnungen (V/0832/2013) führt. Zwischenzeitlich ist nach einem aufwändigen Abstimmungsverfahren nunmehr die Bauvoranfrage positiv beschieden. Die Wohn + Stadtbau GmbH erstellt gegenwärtig die Planunterlagen für den Bauantrag. Die Verwaltung geht davon aus, dass der Verkauf des Grundstückes an die Wohn + Stadtbau GmbH in Kürze zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Der Baubeginn erfolgt nach Einschätzung der Wohn + Stadtbau GmbH ca. Mitte 2015.

Eine Zwischennutzung des Standortes Hensenstraße 192 durch den Bau einer Kindertagesstätte in Modulbauweise als Zwischennutzung würde die Realisierung der geplanten Vorhaben auf den Grundstücken Hensenstraße 192 erheblich zeitlich verzögern. Die Inanspruchnahme des Grundstückes für eine interimswise Nutzung wird daher von der Verwaltung nicht vorgeschlagen.

Als alternativer Standort wurde ein Grundstück geprüft, welches unmittelbar an das Areal der ehemaligen Oxford-Kaserne angrenzt (vgl. Anlage 8) und somit auf Grund seiner Lage das betreffende Einzugsgebiet ebenfalls ideal erschließen würde.

Eigentümerin des Grundstückes ist (ebenfalls) die BlmA. Auf Anfrage teilte die BlmA mit, dass sie das Grundstück für eine Kita-Nutzung mit Pavillons bereitstellen würde. Die Bereitstellung könnte entsprechend der Nutzungsdauer der Gebäude auf dem Areal der ehemaligen Oxford-Kaserne erfolgen.

Darstellung der Alternativen und deren Wirtschaftlichkeitsvergleich:

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse wurde ein Wirtschaftlichkeitsvergleich für folgende Alternativen durchgeführt:

- Alternative 1: Anmietung der Gebäude auf dem Areal der ehemaligen Oxford-Kaserne.
- Alternative 2: Ankauf von Pavillons und Aufstellung auf dem unmittelbar an die ehemalige Oxford-Kaserne angrenzenden Grundstück.
- Alternative 3: Anmietung von Pavillons und Aufstellung auf dem unmittelbar an die ehemalige Oxford-Kaserne angrenzenden Grundstück.

Der Wirtschaftlichkeitsvergleich bezieht sich auf einen Zeitraum von vier Jahren. Dieser Zeitraum wird, nach derzeitigem Verhandlungsstand, von der BlmA mietvertraglich zugesagt und würde für die Mietdauer des Gebäudes (Alternative 1) als auch für die Mietdauer des Grundstückes (Alternativen 2 und 3) gelten.

Wirtschaftlichkeitsvergleich **			
	*VoFi-Endwert	Summe Haushaltsauswirkung	berücksichtigte Aufwendungen
Alternative 1: Anmietung Gebäude Oxford-Kaserne	1.395.000 €	1.253.000 €	Mietkosten, Herrichtungskosten, Rückbaukosten, Erschließung, Bauunterhaltung
Alternative 2: Ankauf von Pavillons und Anmietung des angrenzenden Grundstücks	1.701.000 €	1.483.000 €	Anteilige Abschreibungen für 4 Jahre für angekaufte Pavillons, Erschließung, Mietkosten Grundstück, Bauunterhaltung, Rückbaukosten
Alternative 3: Anmietung von Pavillons und des angrenzenden Grundstücks	2.284.000 €	2.092.000 €	Mietkosten für Pavillons und Grundstück, Erschließung, Rückbaukosten

* vollständiger Finanzplan

** der ausführliche Wirtschaftlichkeitsvergleich mit weitergehenden Hinweisen ist der Anlage 9 zu entnehmen

Die Alternative 1 (Anmietung Gebäude) ist für den Betrachtungszeitraum im Vergleich die wirtschaftlichste der 3 untersuchten Alternativen.

Die Alternative 3 (Anmietung von Pavillons) ist bei den hier geltenden Rahmenbedingungen die unwirtschaftlichste Lösung und sollte daher ausscheiden.

Beim Vergleich der verbleibenden Alternativen 1 (Anmietung Gebäude) und 2 (Kauf Pavillons) ist folgendes zu beachten:

Die Berechnung bezieht sich auf einen Zeitraum von 4 Jahren. Sofern sich die Nutzungsdauer an diesem Standort verlängert, verschiebt sich das Ergebnis weiter zu Gunsten der Alternative 1 (Anmietung Gebäude). Dies liegt darin begründet, dass sich bei der Alternative 1 (Anmietung Gebäude) die nur einmalig erforderlichen Herrichtungskosten dann über einen längeren Zeitraum verteilen. Bei der Alternative 2 (Kauf Pavillon) entstehen dagegen auch in den Folgejahren gleichbleibend jährliche Aufwendungen für die Abschreibungen des Pavillons (Abschreibungszeitraum über 15 Jahre). Würde sich z. B. die tatsächliche Nutzungsdauer von 4 auf 6 Jahre verlängern, würde die Differenz von 230.000 € auf 396.000 € zu Gunsten der Alternative 1 steigen (im Vergleich der Haushaltsauswirkung).

Dieses Szenario ist nach Einschätzung der Verwaltung nicht unrealistisch. 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 und ggf. teilweise vermarktet werden sollen. Es ist davon auszugehen, dass auf Grundlage dieser Beschlusslage die Stadt Münster auch nach Ablauf des vierjährigen Mietvertrages „Herr des Verfahrens“ ist und soweit erforderlich eine Verlängerung der Nutzungsdauer, in Abhängigkeit von der benötigten Dauer zur Erstellung von Neubauten zur dauerhaften Deckung des Kita-Bedarfes, herbeiführen kann.

Auch wenn es nicht zu einem Erwerb der Flächen durch die Wohn + Stadtbau GmbH kommt, nehmen die komplexen Prozesse wie Vermarktung, Entwicklung, Auswahl möglicher Investoren etc. erhebliche Zeiträume in Anspruch. Zudem ist davon auszugehen, dass nach Abschluss aller erforderlichen Verfahrensschritte der Standort tatsächlich erst aufgegeben wird, wenn auch ein Ersatzgebäude bereit steht. Insoweit ist von einer längeren zeitlichen Perspektive auszugehen.

Das insgesamt günstige Ergebnis der Alternative 1 ist insbesondere auf den mit der BlmA verhandelten niedrigen Mietpreis zurückzuführen, der u. a. den baulichen Zustand des Objekts und den erforderlichen Investitionsbedarf angemessen preismindernd berücksichtigt.

Das Ergebnis wird auch nicht auf Grund der Förderung durch das Land im Rahmen der gewährten Mietkostenpauschale verändert. In allen 3 Alternativen wird unterstellt, dass eine Förderung bis zur Höchstförderungsgrenze erfolgt. Entsprechend ist die Förderung bei allen Alternativen identisch und blieb bei dem Vergleich unberücksichtigt. Die Tatsache, dass bei Realisierung der Alternative 1 die Höchstförderungsgrenze überschritten wird, ist bereits bei den höheren Mietaufwendungen berücksichtigt worden. (Ergänzender Hinweis: bezüglich der nicht für Kita-Zwecke benötigten Flächen, würde eine Nutzung durch andere städtische Einrichtungen geprüft. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht ggf. die Möglichkeit, dass Teilflächen dem Theater Münster, ebenfalls im Rahmen einer Interimsnutzung, zur Verfügung gestellt werden.)

Über den o. g. Wirtschaftlichkeitsvergleich des Betrachtungszeitraums hinaus sind in den Entscheidungsprozess Aspekte der Folge-/Anschlussnutzung der Kauf-Container einzubeziehen, die nach Beendigung des vorgesehenen Nutzungszeitraums von 4 Jahren von Relevanz sind:

- Es ist zu beachten, dass die Pavillons bei einer weitergehenden Nutzung nur für Kita-Zwecke vorgesehen werden sollten. Ein Umbau der Pavillons für Flüchtlinge, Schulzwecke oder sonstiges scheidet nach Ansicht der Verwaltung aus. Die Bedarfe an die jeweiligen Raumprogramme sind so unterschiedlich, dass die notwendigen Umbauten so erheblich sein dürften,

dass dies nicht sinnvoll erscheint. Idealerweise sollten die Pavillons auch nach der Nutzung im Bereich der ehemaligen Oxford-Kaserne an anderen Standorten weiterhin für Kita-Zwecke genutzt werden.

- Im Kita-Bereich ist aktuell jedoch kein hinreichend konkreter Bedarf für diese zukünftigen Pavillonlösungen absehbar. Hierbei ist zu beachten, dass in den nächsten Jahren mehrere Kita-Bauten in Massivbauweise geplant und umgesetzt werden. Ob und inwieweit hierdurch der Bedarf an Interimslösungen abnimmt, kann nicht prognostiziert werden.
- Denkbar ist somit auch ein Szenario, wonach es keine unmittelbar anschließende Verwendung gibt und die Anlage abgebaut und zwischengelagert werden muss.
- Die Stadt Münster hat zudem für die Standorte Mariendorf und Kardinalstraße in jüngster Zeit zwei Anlagen für insgesamt 3 Gruppen gekauft. Diese Kapazität würde durch den Ankauf einer weiteren 6-Gruppen-Anlage erheblich erweitert.
- Bei einer Umsetzung der Alternative 2 müsste die Anlage an die/den neuen Bedarf/e baulich angepasst werden. Es ist nicht auszuschließen, dass je nach konkreter Bedarfslage, die Anlage z. B. auf zwei neue Standorte aufgeteilt würde.

Die dargestellten möglichen Szenarien sind alle mit entsprechenden zusätzlichen Kosten verbunden, welche aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden können.

Auch unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte wäre die Variante 1 (Anmietung Gebäude) in diesem konkreten Fall zu bevorzugen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass das vorliegende Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsprüfung je nach Fallkonstellation für andere Standorte anders ausfallen kann. Für jeden Einzelfall bedarf es daher einer gesonderten Analyse unter Einbezug der Variante „Kauf von Pavillons“.

Zeitliche Restriktionen bei der Umsetzung der Alternativen:

Bei Anmietung des benötigten Grundstückes weist die BlmA darauf hin, dass eine abschließende Untersuchung der Fläche auf Kampfmittel noch nicht stattgefunden hat. Sofern Blindgängerverdachtspunkte gefunden würden, entstehen zusätzliche Kosten.

In jedem Fall muss die Fläche überprüft werden, was, je nach konkreter Verdachtslage, zwei Wochen bis zwei Monate Zeit in Anspruch nimmt.

Die Umsetzung der Alternative 1 (Anmietung Gebäude) könnte bis ca. Mai 2015 erfolgen, während die Umsetzung der Alternative 2 (Kauf Pavillon) erst bis ca. November 2015 erfolgen könnte.

Einige Arbeiten (z. B. Baugenehmigungsverfahren/Herrichtung) können zwar parallel erfolgen, trotzdem sind auch für eine Pavillonlösung alle Schritte (Planung, Ausschreibungen usw.) wie bei einem festen Gebäude, nur in etwas geringerem Umfang, erforderlich.

Fazit:

Die Variante 1 (Anmietung Gebäude) ist für den Betrachtungszeitraum im Vergleich die wirtschaftlichste der 3 untersuchten Alternativen. Auch bei einer evtl. Erweiterung des Nutzungszeitraumes über die 4 Jahre hinaus verbleibt es bei diesem Ergebnis bzw. verschiebt sich das Ergebnis noch weiter zu Gunsten dieser Variante. Dies ist in der Kombination aus der niedrigeren Grundmiete und den nur einmalig erforderlichen Herstellungskosten begründet.

Die Alternative 2 (Kauf von Pavillons) stellt sich in diesem konkreten Fall ebenfalls als unwirtschaftlicher dar. Darüber hinaus ist die Nutzung der Kauf-Pavillons für eine 6-Gruppen-Kita nach Beendigung dieser konkreten Nutzung mit Unwägbarkeiten (Folgenutzung, Folgekosten etc.) verbunden, die zum heutigen Zeitpunkt nicht bzw. nur schwer abschätzbar sind.

Seitens der Verwaltung wird die Umsetzung der Variante 1 (Anmietung Gebäude) vorgeschlagen.

I. V.

gez.
Reinkemeier
Stadtkämmerer

Anlagen