

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0319/2015
Auskunft erteilt: Frau Weinreich
Ruf: 492-2416
E-Mail: Weinreich@stadt-muenster.de
Datum: 01.06.2015

Betrifft

Dauerhafte Erweiterung um drei Gruppen der DRK Kita An der Meerwiese, An der Meerwiese 11, Münster-Coerde
- Baubeschluss -

Beratungsfolge

09.06.2015	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
09.06.2015	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Entscheidung
10.06.2015	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Vorberatung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der dauerhaften Erweiterung der Kita An der Meerwiese um drei Gruppen nach Plänen des Architekturbüros BM+P aus Düsseldorf wird zugestimmt (Anlage 1.1 – 1.5).
2. Der Planung und dem Bau der Freiflächenanlagen wird entsprechend dem Entwurf und den Erläuterungen des Amtes für Grünflächen und Umweltschutz zugestimmt (Anlage 2.1 – Plan, Anlage 2.2 – Erläuterungen).
3. Die Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien wird zur Kenntnis genommen (Anlage 3).
4. Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen (Anlage 4).
5. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau schnellstmöglich begonnen werden soll und die Fertigstellung voraussichtlich im Herbst 2016 erfolgen wird.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gemäß Kostenberechnung nach DIN 276 vom 20.05.2015 Investitionskosten für die Erweiterung einschließlich der notwendigen Umbaumaßnahmen im Bestand in Höhe von - 2.190.000 € entstehen (Anlage 5).

Außerdem entstehen Folgekosten in Höhe von 112.120 €/Jahr (Anlage 6).

III. Mittelbereitstellung/Finanzierung

Die oben genannte Sachentscheidung ist wie folgt finanziert:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkun- gen
Produktgruppe	0601	Förderung von Kindern in Tagesbetreuung			
	4830	Erw. Kita Meerwiese	2015 2016	2.000.000 300.000	außerplan- mäßige Mit- telbereitstel- lung in 2015 erfolgt
Summe aller Auszahlungen/Saldo				2.300.000	Projekt- budget

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2016 ff.	41.810	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2016 ff.	29.250	Folgeaufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2016 ff.	41.060	Folgeaufwand
Summe aller Aufwendungen/Saldo				112.120	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen für 2016 sind im Haushaltsplan-Entwurf 2016 bei der o.g. Produktgruppe vorgesehen.

Begründung:

Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 11.02.2015 mit der Vorlage V/0956/2014 der Errichtung der dauerhaften Erweiterung der DRK Kita An der Meerwiese zugestimmt.

Die befristeten Pavillongruppen in Coerde (2 Gruppen DRK Kita Meerwiese (D/0004/2014, V/0422/2014 „Interimsmaßnahme zur Sicherstellung des Rechtsanspruchs auf Kindertagesbetreuung - Errichtungs- und Baubeschluss für die Kita An der Meerwiese, Coerde“), 1 Gruppe städt. Kita Am Edelbach) werden durch die dreigruppige Erweiterung der DRK Kita Meerwiese abgelöst.

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

Der Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen hat in seiner Sitzung am 27.01.2015 mit Vorlage V/0977/2014 beschlossen, mit der Planung und Realisierung der Kita das Architekturbüro BM+P aus Düsseldorf zu beauftragen. Das Büro hat bereits nach dem Gewinn eines Realisierungswettbewerbs für die Norbertschule und die Kita An der Meerwiese im Jahr 2000 das Bestandsgebäude errichtet. Auch die anderen Fachplaner- Leistungen sind nach Möglichkeit an die bereits beim Bestandsbau tätigen Büros vergeben worden.

Mit dem Ratsbeschluss vom 27.06.2012 zur Vorlage V/0505/2012 „Nachhaltige kommunale Haushaltspolitik – Handlungsprogramm 2012 – 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

Machbarkeitsstudie

Grundlage der Planung für die Erweiterung der Kita ist das Ergebnis einer Machbarkeitsstudie mit der das Büro BM+P beauftragt wurde. Da für eine eingeschossige Erweiterung die Grundstücksgröße der Kita nicht ausreicht, wurden folgende Varianten untersucht:

1. Aufstockung des Bestandsgebäudes
2. Zweigeschossiger Anbau an das Bestandsgebäude

Zu 1. Die Aufstockung des Bestandsgebäudes wurde geprüft, weil dadurch ein kompaktes Gebäude mit großzügiger Außenfläche entstanden wäre. Außerdem hätten die Kosten für die durch das Unwetter vom Juli 2014 verursachte anstehende Dachsanierung in Höhe von 250.000 € eingespart werden können.

Die Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass eine Aufstockung mit wirtschaftlichem Aufwand nur in Teilflächen möglich wäre, so dass zur Deckung des Raumbedarfs zusätzlich noch ein Anbau vorgesehen werden müsste. Außerdem kann eine Aufstockung nicht im laufenden Betrieb erfolgen, so dass durch die temporäre Verlagerung zusätzliche Kosten entstehen.

Ergebnis: Die Aufstockung wäre trotz der Einsparung der Dachsanierung wesentlich teurer und nicht im laufenden Betrieb durchführbar.

Zu 2. Ein zweigeschossiger Anbau an das Bestandsgebäude ist auf dem Grundstück möglich. Die Erweiterung kann im laufenden Betrieb erfolgen. Allerdings wird während der Bauzeit die Außenspielfläche entsprechend verkleinert.

Ergebnis der Machbarkeitsstudie:

Die zweigeschossige Erweiterung soll realisiert werden.

Grundlage der Entwurfsplanung ist der Vorentwurf der Machbarkeitsstudie. Die im Errichtungsbeschluss vorgesehene alternative Entwurfsplanung für eine konventionelle Bauweise und für eine vorgefertigte Holzbauweise wurde jedoch aus Kostengründen nicht durchgeführt, da laut Machbarkeitsstudie die Holzbauweise inklusive Honorarkosten 153.400 € teurer als die Massivbauweise sein würde. (Die Kostenermittlung lag zum Zeitpunkt des Errichtungsbeschlusses noch nicht vor).

Entwurfsplanung

Auf Grundlage des Vorentwurfs wurde die Entwurfsplanung unter Beteiligung des Amtes für Kinder, Jugendliche und Familien erstellt. Ziel der gemeinsamen Planung war die Erarbeitung eines Konzepts für eine funktionierende 6-Gruppen-Kita unter Einbeziehung des Bestands. Um diesen zu optimieren und den heutigen Anforderungen des Landesjugendamtes anzupassen, werden der nur für eine 3-Gruppen-Kita ausgelegte Eingangsbereich und die Küche in den Anbau verlagert. Dadurch kann der Personalraum vergrößert werden, die Anzahl der Schlafräume den heutigen Anforderungen angepasst und können in den Waschräumen Wickelkommoden eingebaut werden. Der vorhandene Mehrzweckraum wird beibehalten, allerdings sollen zusätzliche Türen eingebaut werden, so dass der Mehrzweckraum und die zentrale Halle bei Bedarf gemeinsam genutzt werden können.

Der neue Haupteingang verbindet den Bestand mit dem Anbau. Dieser ist als L-förmiger Baukörper entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Die beiden Baukörper

umschließen so den Hauptteil der vorhandenen Freiflächen. Die Flurzonen öffnen über die Fassade großzügig zur Freifläche.

Im Anbau sind im Erdgeschoss eine U3 – Gruppe und das Büro der Kitaleiterin, die Küche, sonstige Technik- und Nebenräume und ein Behinderten-WC mit Liege vorgesehen. Im Obergeschoss sind 2 weitere Kita-Gruppen und ein Personal-WC geplant. Das Obergeschoss wird mit einer innenliegenden Treppe und einem Aufzug erschlossen. Außerdem wird als ersten Rettungsweg für die Gruppen im Obergeschoss eine Außentreppe mit Fluchtbalkons vorgesehen.

Der Anbau soll in konventioneller Bauweise erfolgen. Die lichte Raumhöhe soll 2,75 m betragen. Die Fassaden sollen wie im Bestandsbau zum Teil mit Holz verkleidet werden. Jedoch soll statt der im Bestand verwendeten Wärmedämmfassade eine weiße Eternitfassade vorgesehen werden. Es sind Holz-Alufenster mit dreifach Verglasung vorgesehen. Für den sommerlichen Wärmeschutz sind in den Aufenthaltsräumen manuell zu betätigende Rollläden vorgesehen. Die Flurfenster sollen mit einem außenliegenden Sonnenschutz versehen werden. Entsprechend den Forderungen der Gebäudeleitlinien hinsichtlich der Sicherstellung einer guten Raumluftqualität mit dem Ziel der Berücksichtigung des Zielwertes von 0,1 % für die Kohlenstoffdioxidkonzentration ist der Einbau einer dezentralen Lüftungsanlage geplant. Zur Nutzung der Nachtauskühlung sollen im Flurbereich einbruchssichere Lüftungsflügel eingebaut werden.

Die Gesamtnutzfläche des Anbaus übersteigt das Raumprogramm um 41 m², obwohl die Raumgrößen deutlich reduziert und die Erschließungsflächen so gering wie möglich bemessen wurden. Gegenüber einem Neubau ergeben sich jedoch Mehrflächen durch den nötigen Verbindungsgang zum Bestand, die grundstücksbedingte einspännige Erschließung, die Erschließung des Obergeschosses und die kompakte Bauweise, durch die im Erdgeschoss „Restflächen“ entstehen.

Der Anbau wird haustechnisch über die Versorgungsleitungen im Altbau angeschlossen.

Gleichzeitig mit der Optimierung des Bestands soll die anstehende unwitterbedingte Sanierung des Bestandsdaches erfolgen. Für die Dachsanierung muss die Attika erhöht werden, so dass zur Nutzung von Synergieeffekten gleichzeitig ein feststehender Sonnenschutz im Bereich der nach Süden und Osten orientierten Gruppenräume nachgerüstet werden soll. Zurzeit wird der Sonnenschutz durch drei Einzelmarkisen gewährleistet. Diese müssen jedoch in absehbarer Zeit erneuert werden. Da im Attikabereich die vorhandene Holzfassade ergänzt werden muss, soll in dem Zuge auch die gesamte Holzfassade erneuert werden.

Zu 2. Freiflächen (Anlage 2)

Die Freiflächen werden nach den Plänen des Amtes für Grünflächen und Umweltschutz gestaltet und ausgebaut. Dabei soll der vorhandene Zaun an der südöstlichen Grundstücksecke versetzt werden, so dass zukünftig das gesamte Grundstück als Außenfläche genutzt werden kann.

Die Planung ist in Abstimmung mit der Einrichtung erfolgt und berücksichtigt den Bestand. Dieser soll wie bisher gemeinschaftlich genutzt werden. Jedoch soll den beiden U-3 Gruppen eine separate und altersgerecht ausgestattete Freifläche südlich des Anbaus zugeordnet werden.

Zu 3. Checkliste bauökologischer Kriterien (Anlage 3)

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

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

Der zweigeschossige Erweiterungsbau der Kita ist barrierefrei erschlossen. Das Obergeschoss wird mit einem Aufzug erreicht. Das Behinderten-WC befindet sich im Erdgeschoss des Anbaus. Für die Einrichtung wird ein behindertengerechter Parkplatz nachgewiesen.

Die Planung wird in der nächsten Sitzung dem „Runden Tisches – Barrierefreies Bauen“ vorgestellt und besprochen.

Zu 5. Weiteres Vorgehen

Der Bauantrag soll im Juni gestellt werden. Mit dem Bau wird schnellstmöglich begonnen. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im Herbst 2016.

Zu II. Finanzielle Auswirkungen (Anlage 5 + 6)

Die Kostenermittlung wurde auf Grundlage der vorläufigen Kostenberechnungen des Büros BM+P vom 20.05.2015 erstellt. Bei der Berechnung wurden bereits gegenüber dem „Normalstandard“ kostenreduzierte Bauteile und Materialien mit dem Ziel zugrunde gelegt, Investitionskosten und Folgekosten zu reduzieren. Deshalb wurde auf eine Darstellung von zwei Varianten (Normal- und reduktionsvariante) verzichtet.

Für die Erweiterung entstehen Gesamtkosten von 2.190.000 €. Mit dem Errichtungsbeschluss wurde ein Projektbudget von 2.300.000 € beschlossen. Die Einsparung beträgt demnach 110.000 € also 5%.

Zur Kostenreduzierung wurde im Entwurfsverfahren auf die Weiterbearbeitung der zunächst alternativ vorgesehenen Holzbauweise verzichtet. Außerdem konnten gegenüber dem Vorentwurf die Raumgrößen und Erschließungsflächen reduziert werden.

Genutztes Einsparpotenzial gegenüber Errichtungsbeschluss	
Mehrkosten Holzbau (Bau- und Honorarkosten)	153.400 €
Flächenreduzierung Raumgrößen und Erschließungsflächen	86.600 €

Allerdings haben sich bei der Entwurfsplanung auch grundstücksspezifische Mehrkosten ergeben, die in der Kostenermittlung für den Errichtungsbeschluss noch nicht bekannt waren oder nicht berücksichtigt worden sind. Diese werden in der folgenden Tabelle aufgelistet:

Grundstücksbedingte Mehrkosten	
Baukosten Altbau	97.433 €
Erhöhter Flächenbedarf durch Verbindungsgang, Zweigeschossigkeit und einspännige Erschließung	89.250 €
Aufwendige Gründung entspr. Vorgaben Bodengutachten	18.000 €
Gründach entspr. Vorgaben Bebauungsplan	12.900 €
Behindertengerechte Erschließung - Aufzug	30.000 €
Vorgabe Brand- und Arbeitsschutz - Außentreppe	17.000 €
Summe grundstücksbedingter Mehrkosten	264.583 €

Weitere Einsparungen sollen im Rahmen der Ausbauplanung geprüft werden. Dazu gehören z.B.:

- Ausführung des Verbindungsgangs in einfacher Bauweise - Einsparung lässt sich zurzeit noch nicht beziffern.
- Sonnenschutzglas statt außenliegendem Sonnenschutz in den Flurbereichen – Das Einsparungspotenzial von 11.000 € muss jedoch noch einmal bezüglich des sommerlichen Wärmeschutzes überprüft werden.

Folgende Einsparpotenziale sollen nicht genutzt werden:

- Einbau von Wandverkleidungen in stark frequentierten Bereichen (Treppe, Garderoben) – Einsparpotenzial ca. 5.000 €, da dadurch die Folgekosten reduziert werden können.
- Nachrüstung eines festen Sonnenschutzes im Bestand – Einsparpotenzial ca. 35.000 €. Die Kosten können sich noch verringern, da bei gleichzeitiger Dachsanierung Synergieeffekte genutzt werden können. Die anstehende unwetterbedingte Dachsanierung soll vorbehaltlich der Zustimmung zum Haushalt 2016 aus Mitteln der Bauunterhaltung finanziert werden. (Der feststehende Sonnenschutz ist bei der Errichtung des Bestandsgebäudes nicht realisiert worden. Da ein Sonnenschutz jedoch unverzichtbar ist, wurden drei Einzel-

markisen angebracht. Diese müssen in absehbarer Zeit erneuert und später regelmäßig gewartet werden.)

- Erneuerung der Holzfassade im Bestand – Einsparpotenzial ca. 5.000 €. Die Fassade muss im Zuge der Dachsanierung in Teilbereichen erneuert werden, so dass immer ein Materialunterschied durch die deutlich sichtbare Alterung des Holzes erkennbar bleibt. Da auch am Neubau eine Holzverkleidung vorgesehen ist, kann zudem ein einheitliches Gesamtbild entstehen.

Die Bauwerkskosten (nur KG 300 + 400) betragen 1.551.303 €.

Der Berechnung des Kostenkennwertes wurden die Baukosten abzüglich der grundstücksspezifischen Mehrkosten zugrunde gelegt. Die Differenz beträgt 1.286.720 € und ergibt einen Kostenkennwert von 1.741 €/m² BGF. Dieser liegt knapp über dem zurzeit aktuellen BKI-Mittelwert von 1.725 €/m² BGF für eine 3-Gruppen Regelkita als Erweiterungsbau.

I.V.

gez.

Reinkemeier

Stadtkämmerer

Anlagen

Anlage 1, Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Anlage 2, Außenanlagen – Plan

Anlage 3, Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien

Anlage 4, Liste „Barrierefrei – Design für alle“

Anlage 5, Kostenermittlung

Anlage 6, Folgekostenberechnung