

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Vorlagen-Nr.:
<b>V/0819/2017</b>
Auskunft erteilt: Herr Brockhausen
Ruf: 492-2413
E-Mail: BrockhS@stadt-muenster.de
Datum: 16.10.2017

Betrifft Neubau einer 6-Gruppen-Kindertageseinrichtung in Münster-Wolbeck, Middelerstraße Baubeschluss
--

Beratungsfolge		
14.11.2017	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
21.11.2017	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
22.11.2017	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Vorberatung
06.12.2017	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
13.12.2017	Rat	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

1. Der Neubau der Kindertageseinrichtung an der Middelerstraße in Münster-Wolbeck wird nach den Plänen des Architekturbüros Burhoff und Burhoff aus Münster ausgeführt (Anlage 1 a-e).
2. Die Checkliste nachhaltiges Bauen 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 im Mai 2018 begonnen wird und die Fertigstellung voraussichtlich Juli 2019 erfolgt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

5. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die auf der Grundlage der Entwurfsplanung ermittelten Gesamtkosten 3.460.000 € betragen.
6. Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegenüber der Veranschlagung (Errichtungsbeschluss, s. Vorlage V/0196/2017) Mehrkosten in Höhe von 220.000 € aufgrund
  - a. ungünstiger Baugrundverhältnisse : 81.000 €
  - b. geänderter Brandschutzanforderungen: 135.000 €
  - c. Herrichten der Grundstücksrestfläche: 20.000 €
  - d. Baustraßenerschließung über Baugrundstücke der Grundschule: 20.000 €
  - e. Mehrkosten Baunebenkosten aufgrund vorgenannter Erhöhung Bauwerkskosten: 25.000 €
  - f. abzüglich Minderkosten in Höhe von 61.000 € in den übrigen Projektkosten entstehen.
7. Die o. g. Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

Teilfinanzplan						
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- Jahr	Betrag €	Neu HH 2018 €	Bemerkungen
Produktgruppe	0601	Förderung von Kindern in Tagesbetreuung				
Zeile	08	Auszahlungen für Baumaßnahmen				
Maßnahme	4930	Neubau Kita a. d. Middelerstraße	2017 2018 2019	600.000 2.100.000 180.000	600.000 2.100.000 400.000	apl. Bereitstellug davon 220.000 € aus Nr. 0210
Zeile	11	Auszahlungen von aktivierbaren Zuwendungen				
	0210	Zusch. zu Ausbau KiTa-Betr.	2019	360.000	360.000	Zuschuss an Träger
<b>Summe</b>				<b>3.240.000</b>	<b>3.460.000</b>	

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- Jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0601	Förderung von Kindern in Tagesbetreuung			
Zeile	02	Zuwendungen und allgemeine Umlagen	2019ff.	427.600	Landeszuschüsse zu den Betriebskosten
Zeile	04	Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	2019ff.	166.000	Elternbeiträge (Kita)
Zeile	15	Transferaufwendungen	2019ff.	1.190.000	Betriebskostenzuschüsse für Kitas freier Träger
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- Jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2019ff.	84.450	Instandhaltung/Bewirtschaftung
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2019ff.	60.750	
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2019ff.	64.880	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplanentwurf 2018 ff. bei den genannten Produktgruppen veranschlagt. Der Mehrbedarf in 2019 i.H.v. 220.000 € wird im Rahmen der flexiblen Haushaltsführung (§ 9 der Haushaltssatzung) aus der Maßnahme 0210 gedeckt.

Die Folgelastenberechnung wird zur Kenntnis genommen.

## **Begründung:**

### Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 17.05.2017 mit der Vorlage V/0196/2017 der Errichtung einer Kindertageseinrichtung an der Middelerstraße in Wolbeck zugestimmt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, auf der Grundlage des Errichtungsbeschlusses und als Wiederholungsplanung der Kita Uppenberg die Planung zu erstellen und den Baubeschluss für die Kindertageseinrichtung herbeizuführen.

Mit der Vorlage V/0541/2017 hat der Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen in seiner Sitzung am 27.06.2017 der Beauftragung des Architekturbüros Burhoff und Burhoff, Münster, zugestimmt.

### **Zu 1. Planung**

Auf der Grundlage der Planung zur Kita Uppenberg wurde die Entwurfsplanung in Abstimmung mit dem Amt für Kinder, Jugendliche und Familien, dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit und den beauftragten Planungsbüros unter der Leitung des Amtes für Immobilienmanagement entwickelt (siehe Anlage 1).

Der 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.

Die Planung wurde an den Standort, Wolbeck, Middelerstraße, angepasst. Neben den standortspezifischen Änderungen (Spiegelung des Grundrisses) musste die Planung aufgrund geänderter Anforderungen an den Brandschutz angepasst werden.

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

Aufgrund neuer Anforderungen an den Brandschutz ist ein Fluchtbalkon zusätzlich zu der Ost- und Südseite auch an der Westseite zu erstellen, um den erforderlichen Fluchtweg sowohl aus den Gruppenräumen als auch aus den Schlafräumen (neue Anforderung) im Obergeschoss direkt ins Freie zu gewährleisten. Die Balkone werden über eine Außentreppe und Rutsche zur Außenspielfläche angeschlossen. Für den Mehrzweckraum im Obergeschoss wird eine Fluchtmöglichkeit ins Freie (neue Anforderung) über eine separate Außentreppe geschaffen.

Die Materialwahl basiert auf der Planung der Kita Uppenberg.

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.

Die Freiflächen werden nach den Plänen des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit gestaltet und ausgeführt. Zur Planung und Ausführung der Freiflächen wird mit gesonderter Vorlage ein Baubeschluss herbeigeführt.

## **Zu 2.**

### **Checkliste bauökologische Kriterien**

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

Die Option für die Nachrüstbarkeit einer Photovoltaikanlage wird in der statischen Planung berücksichtigt.

## **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 angelegt (s. Anlage3).

## **Zu 4.**

### **Weiteres Vorgehen**

Mit dem Bau wird voraussichtlich im Mai 2018 begonnen. Die Inbetriebnahme ist für August 2019 vorgesehen.

## **Zu II. Finanzielle Auswirkungen**

Die bisherige Mittelveranschlagung in Höhe von insgesamt 3.240.000 € wurde auf der Grundlage der abgerechneten Baukosten der Kita Uppenberg erstellt. Durch im Folgenden aufgeführten zusätzliche Anforderungen, die zum Zeitpunkt des Errichtungsbeschlusses nicht vorhersehbar waren, entstehen jetzt Mehrkosten zur bisherigen Veranschlagung in Höhe von insgesamt 220.000 €:

### **a. ungünstiger Baugrundverhältnisse : 81.000 €**

In dem Baugrundgutachten aus August 2017 wurden ungünstige Gründungsverhältnisse festgestellt. Sowohl für die Gebäudegründung als auch für die Erstellung der befestigten Freiflächen ist ein umfangreicher Bodenaustausch und die Erstellung einer Tragpolsterschicht und tragfähigen Dämmschicht erforderlich.

### **b. geänderter Brandschutzanforderungen: 135.000 €**

Auf der Grundlage der „Fachempfehlung zur brandschutztechnischen Beurteilung von Kindertagesstätten“ der AGBF NRW (Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren in NRW) vom Januar 2016 hat die Feuerwehr der Stadt Münster die Brandschutzanforderungen für Kindertagesstätten neu vorgegeben (Vermerke vom 03.07.17 und 20.09.2017). Auf dieser Grundlage konnte die Planung der Kita Uppenberg nicht wiederholt werden, sondern musste in folgenden Punkten ergänzt werden:

- zusätzlicher Fluchtbalkon und Fluchtausgänge (bodentief) für die Schlafräume im OG
- zusätzlicher Fluchtausgang und -treppe aus dem Mehrzweckraum im OG

### **c. Herrichten der Grundstücksrestfläche > 20.000,00 €**

Auf der als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Gesamt-Grundstücksfläche wird neben der Kita im östlichen Teil eine Grundschule errichtet. Insgesamt verbleibt auf der Grundstücksfläche eine Teilfläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup>, die weder der Grundschule noch der Kita zugeordnet ist. Diese Fläche soll als Optionsfläche für spätere Erweiterungen (Kita/Schule) freigehalten werden. Für die Herrichtung dieser Fläche für temporäre Nutzungen durch Schule oder Kita werden 40.000 € veranschlagt, die je zur

Hälfte dem Budget der Grundschule bzw. der Kita zugeordnet werden.

d. Baustraßenerschließung über Baugrundstücke der Grundschule: 20.000 €

Die Erschließung des Baugrundstückes muss zunächst vom Grenkuhlenweg erfolgen, da die Midde-lerstraße über die die Kita später erschlossen wird, noch nicht ausgebaut ist (geplante Fertigstellung Herbst 2018). Hierzu ist über das Baugrundstück für die Errichtung der neuen Grundschule eine pro-visorische Baustraße zu erstellen.

f. abzüglich Minderkosten in den übrigen Projektkosten: - 61.000 €

Aufgrund der Gesamt-Kostenberechnung ergeben sich in den übrigen Projektkosten Minderkosten in Höhe von 61.000 € gegenüber der bisherigen Veranschlagung.

Der Kostenkennwert für die Bauwerkskosten (KG 300 + 400) bezogen auf die Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 1.772 €/qm BGF.

Bei Nicht-Berücksichtigung der projektspezifischen Sonderkosten (siehe a. bis d.) ergibt sich ein Wert von 1.548 €/qm BGF, der unter dem aktuellen BKI-Wert für einen mittleren Standard in Höhe von 1.590 €/qm BGF (s. o.) liegt.

<b>Kostenberechnung v. 11.10.2017</b>		
<b>Kostengruppe</b>	<b>Ausführung</b>	<b>Kosten brutto in €</b>
100	Grundstück	
200	Herrichten und Erschließen	öffentliche Erschließung und Baustraße über Grundstück Grundschule 55.454,00
300	Baukonstruktion	1.750.244,50
400	Technische Aus-rüstung	400.822,11
500	Außenanlagen	Freianlagen Kita inkl. Herrichten der Grundstücks-restfläche 20.000,00 € 321.300,00
600	Ausstattung	360.000,00
700	Baunebenkosten	407.000,00
gesamt	Investitionskosten	3.294.820,61
Unvorhersehbares	ca. 5 % Sicher-heit	165.179,39
		<b>3.460.000,00</b>

I.V.  
gez.  
Peck  
Stadtrat

**Anlagen:**

- Anlage1 a-e – Entwurfsplanung des Architekturbüros Burhoff und Burhoff
- Anlage 2 – Checkliste „nachhaltiges Bauen“
- Anlage 3 – Checkliste Barrierefreiheit
- Anlage 4 - Folgenlastenberechnung