



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für
Immobilienmanagement

12.06.2019

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Selberg
Telefon: 492-2486
selberg@stadt-muenster.de

Betrifft

Neubau einer 6-Gruppen-Kindertageseinrichtung am Nottulner Landweg in Münster-Roxel
- Baubeschluss -

Beratungsfolge

25.06.2019	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
26.06.2019	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Vorberatung
27.06.2019	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
03.07.2019	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
03.07.2019	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Neubau der Kindertageseinrichtung am Nottulner Landweg in Münster-Roxel wird nach den Entwurfsplänen des Architekturbüros Burhoff und Burhoff aus Münster ausgeführt (Anlage 1 a-e). Der Planung liegt die Berücksichtigung der Gebäudeleitlinien zugrunde.
2. Die Checkliste nachhaltiges Bauen wird zur Kenntnis genommen (Anlage 2).
3. Es werden die baulichen Voraussetzungen für die Nachrüstung einer PV-Anlage geschaffen.
4. Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen (Anlage 3).
5. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau im Herbst 2019 begonnen wird und die Fertigstellung voraussichtlich Frühjahr 2021 erfolgt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

6. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die auf der Grundlage der Entwurfsplanung ermittelten Gesamtkosten 3.885.000,00 € betragen.
7. Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegenüber der Veranschlagung im Errichtungsbeschluss (s. Vorlage V/0613/2019) Mehrkosten in Höhe von 235.000,00 € entstehen.

8. Die o. g. Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush. - jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0601	Förderung von Kindern in Tagesbetreuung			
	08	Auszahlungen für Baumaßnahmen			
Investitionsmaßnahme-	5050	Kita südlich Not- tulner Landweg	2019 2020	2.490.000 1.035.000	
Zeile	11	Auszahlungen von aktivierbaren Zuwendungen			
	0210	Zusch.z.Ausbau KiTa-Betr.		360.000	Zuschuss an den Träger
Summe				3.885.000	

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0601	Förderung von Kindern in Tagesbetreuung			
Zeile	02	Zuwendungen und allgemeine Umlagen	2020 2021ff.		Landeszuschüsse zu den Betriebskosten*
Zeile	04	Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	2020 2021ff.		Elternbeiträge (Kita)
Zeile	15	Transferaufwendungen	2020 2021ff.		Betriebskostenzuschüsse für Kitas freier Träger *
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2021 ff.	74.390,00	Instandhaltung/Bewirtschaftung
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibung	2021 ff.	47.310,00	
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2021 ff.	52.880,00	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2019 bei den genannten Produktgruppen grundsätzlich veranschlagt. Der investive Mehrbedarf in 2020 i.H.v. 235.000 € wird in den Haushaltsplanentwurf 2020 aufgenommen.

Die Folgelastberechnung wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei einer Investitionssumme i.H.v. 3.525.000,00 Euro die Abschreibungen für das immobile Anlagevermögen in der PG0111 jährlich 47.310,00 Euro betragen. Zudem fallen jährliche Aufwendungen für die Instandhaltung und Bewirtschaftung des immobilien Anlagevermögens in Höhe von 74.390,00 Euro an. In der PG1601 entstehen Zinsaufwendungen in Höhe von 52.880,00 Euro/Jahr.

Begründung:

Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 19.09.2018 mit der Vorlage V/0613/2018 der Errichtung einer Kindertageseinrichtung am Nottulner Landweg in Roxel zugestimmt.

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

Mit der Vorlage V/0736/2018 hat der Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen in seiner Sitzung am 11.09.2018 der Beauftragung des Architekturbüros Burhoff und Burhoff, Münster, zugestimmt.

Zu 1. Planung

Auf der Grundlage der Planung zur Kita Uppenberg und der KiTa Middelerstraße 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).

Die Ursprungsplanung des Büros Burhoff und Burhoff präsentierte eine Lösung, mit der das Raumprogramm (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 die standortspezifischen Gegebenheiten am Nottulner Landweg, Roxel, angepasst. Hieraus ergaben sich notwendige Änderungen wie z.B. Spiegelung des Grundrisses, Anpassung der Eingangssituation und des zweiten Rettungsweges aus dem Mehrzweckraum.

Der zweigeschossige Baukörper ist linear zur östlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Die Gruppenräume sind nach Westen, von der Autobahn abgewandt, ausgerichtet, die Schlafräume nach Osten hin. Aufgrund der schallschutztechnisch ungünstigen Ausrichtung zur Autobahn hin, sind die Fenster der Schlafräume mit einer höheren Schallschutzklasse zu versehen.

Die Fluchtwegssituation über die Balkone ist analog zur KiTa Middelerstraße in Wolbeck.

Die Materialwahl basiert auf der Planung der Kita Uppenberg, bzw. der KiTa Middelerstraße.

Für die Fassade ist die Ausführung analog zum Ursprungsentwurf in Stahlbeton und Verblendmauerwerk geplant.

Sowohl für die Lochfassade an der Ostseite als auch für die Pfosten-Riegel-Fassade an der Westseite werden Holz-Aluminium-Fenster vorgesehen.

Der Planung liegt die Berücksichtigung der Gebäudeleitlinien zugrunde.

Die Freiflächen werden nach den Plänen des Landschaftsarchitekturbüros Schwarte aus Greven 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.

**Zu 3
Vorrüstung PV-Anlage.**

Die Nachrüstung einer PV-Anlage auf dem Dach der Kindertagesstätte wird im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt. So kann zu einem späteren Zeitpunkt zusammen mit dem Betreiber der Einrichtung eine sowohl in ökologischer als auch ökonomischer Hinsicht tragfähige Lösung erarbeitet werden. Durch dieses Verfahren entstehen in den Folgejahren keine Mehrkosten für die bauliche Maßnahme.

**Zu 4.
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 der KiTa angelegt (s. Anlage3).

**Zu 5.
Weiteres Vorgehen**

Mit dem Bau wird voraussichtlich im Herbst 2019 begonnen. Die Inbetriebnahme ist für April 2021 vorgesehen.

II. Finanzielle Auswirkungen

Zu 6.

Die bisherige Mittelveranschlagung in Höhe von insgesamt 3.460.000 € wurde auf der Grundlage der abgerechneten Baukosten der Kita Middelerstraße erstellt. Durch die im Folgenden aufgeführten zusätzlichen Anforderungen, die zum Zeitpunkt des Errichtungsbeschlusses nicht vorhersehbar waren, entstehen jetzt Mehrkosten zur bisherigen Veranschlagung in Höhe von insgesamt 235.000,00 €:

a. Höhendifferenzen der Straßenausbauplanung zum Bestandgelände: 77.000,00 €

Aufgrund vorhandener Höhenunterschiede auf dem Grundstück zur geplanten Straßenausbauhöhe, muss Erdreich aufgefüllt und verdichtet werden (ca. 80 cm). Zudem müssen Höhenausgleichsmaßnahmen zu den Nachbargrundstücken vorgenommen werden. Laut Baugrundgutachten vom März 2019 muss zudem der Bestandsboden unterhalb des Gebäudes aufgearbeitet und verdichtet werden, um die notwendige Tragfähigkeit zu erreichen.

b. Anpassung an die M-LüAR (Muster Lüftungsanlagenrichtlinie) und MLAR (Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie und erhöhter Schallschutz der Außenfenster aufgrund der Autobahnnahe: 11.000,00 €

Laut der neuen Richtlinie sind Lüftungsleitungen in den Decken mit Brandschutzmanschetten und -klappen auszurüsten.

c. Anpassung des Baupreisindex und späterer Baubeginn durch Konkretisierung der Terminplanung der Tiefbau/Straßenbauarbeiten: **147.000,00 €**

Aufgrund der vorher zu erstellenden Erschließungsarbeiten und der im Vorfeld notwendigen Erdarbeiten auf dem Grundstück kann mit dem Bau erst im Herbst 2019 begonnen werden. Der verspätete Baubeginn bedingt eine Anpassung der ursprünglich kalkulierten Baupreise, welche aufgrund der Konjunkturlage in den letzten Jahren einen Anstieg des Baupreiseindex auf 4,5% pro Jahr zufolge hat.

Der Kostenkennwert für die Bauwerkskosten (KG 300 + 400) bezogen auf die Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 1.775 €/qm BGF.

Bei Nicht-Berücksichtigung der projektspezifischen Sonderkosten (siehe a. und b.) ergibt sich ein Wert von 1.838 €/qm BGF. Der mitte/oben BKI-Wert für einen mittleren Standard liegt aktuell bei 2.037 €/qm BGF und wird somit unterschritten.

I.V.

gez.
Peck
Stadtrat

Anlagen:

Anlage A

Anlage1 a-e – Entwurfsplanung des Architekturbüros Burhoff und Burhoff

Anlage 2 – Checkliste „nachhaltiges Bauen“

Anlage 3 – Checkliste Barrierefreiheit

Anlage 4 – Folgenlastenberechnung

Anlage 5 – Kostenberechnung