



## Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für  
Immobilienmanagement

29.05.2019

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

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

Betrifft

Neubau einer 4-Gruppen-Kindertageseinrichtung am Nordkirchenweg in Münster-Hiltrup  
- Baubeschluss -

Beratungsfolge

06.06.2019	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Anhörung
25.06.2019	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
26.06.2019	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Vorberatung
03.07.2019	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
03.07.2019	Rat	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

#### I. Sachentscheidung:

1. Der Neubau der Kindertageseinrichtung am Nordkirchenweg in Münster-Hiltrup 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 Investitionskosten, auf der Grundlage der Entwurfsplanung und Kostenberechnung nach DIN 276 mit 2.992.000,00 € kalkuliert wurden.
7. Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegenüber der Veranschlagung im Errichtungsbeschluss (V/0608/2018) Mehrkosten in Höhe von 217.000,00 € entstehen.

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

Teilfinanzplan						
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Neu 2020 €	HH Bemerkungen
Produktgruppe	0601	Förderung von Kindern in Tagesbetreuung				
	08	Auszahlungen für Baumaßnahmen				
Investitionsmaßnahme- außerplanmäßige Maßnahme	5060	Kita Nordkirchenweg	2018 2019 2020	330.000 1.800.000 405.000	330.000 1.800.000 622.000	Mehrkosten innerhalb der PG0601 gedeckt
Zeile	11	Auszahlungen von aktivierbaren Zuwendungen				
	0210	Zusch.z.Ausbau KiTa-Betr.		240.000	240.000	Zuschuss an den Träger
<b>Summe</b>				<b>2.775.000</b>	<b>2.992.000</b>	

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0601	Förderung von Kindern in Tagesbetreuung			
Zeile	02	Zuwendungen und allgemeine Umlagen	2020 2021ff.	121.300 292.900	Landeszuschüsse zu den Betriebskosten*
Zeile	04	Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	2020 2021ff.	40.700 97.700	Elternbeiträge (Kita)
Zeile	15	Transferaufwendungen	2020 2021ff.	336.900 813.500	Betriebskostenzuschüsse für Kitas freier Träger *
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2020ff.	54.950	Instandhaltung/Bewirtschaftung
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2020ff.	37.340	
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2020ff.	41.280	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2019 bei den genannten Produktgruppen veranschlagt. Der Mehrbedarf in 2020 i.H.v. 217.000,00 € wird im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2020 ff. bereit gestellt, bei gleichzeitiger Reduzierung der Maßnahme 0210.

Die Folgelastberechnung wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei einer Investitionssumme i.H.v. 2.752.000,00 Euro die Abschreibungen für das immobile Anlagevermögen in der PG0111 jährlich 37.340,00 Euro betragen. Zudem fallen jährliche Aufwendungen für die Instandhaltung und Bewirtschaftung des immobilien Anlagevermögens in Höhe von 54.950,00 Euro an. In der PG1601 entstehen Zinsaufwendungen in Höhe von 41.280,00 Euro/Jahr.

## **Begründung:**

### Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 19.09.2018 mit der Vorlage V/0608/2018 der Errichtung einer Kindertageseinrichtung am Nordkirchenweg in Münster-Hiltrup zugestimmt.

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

Mit der Vorlage V/0734/2018 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). Bei der Ursprungsplanung handelt es sich um eine 6-Gruppen-KiTa, so dass die Planung für die 4-Gruppen-KiTa am Nordkirchenweg in einigen Bereichen überarbeitet werden musste.

Die erforderlichen Nutz- und Verkehrsflächen sind wirtschaftlich organisiert und entsprechen mit 711,85 qm NGF und einer Bruttogrundrissfläche von 860,30 qm den Vorgaben des Landesjugendamtes.

Darüber hinaus bietet der zweigeschossige kompakte Baukörper im Vergleich zu einer eingeschossigen Lösung reduzierte Hüllflächen, im Hinblick auf den Energiebedarf eine optimale Lösung.

Der zweigeschossige Baukörper ist linear zur nördlichen Grundstücksgrenze und zur Straße ausgerichtet. Die Gruppenräume sind nach Süden orientiert, die Schlafräume nach Norden. Zur Optimierung des Grundrisses und Anpassung an das förderfähige vom Landesjugendamt freigegebene Raumprogramm mussten zum einen die Flurflächen verkleinert werden, die Eingangssituation überarbeitet und die interne Grundrissorganisation in weiten Teilen überarbeitet werden.

Die Fluchtwegsituation 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 zu den Ursprungsplanungen dieser Kita in Stahlbetonelementen und Verblendmauerwerk geplant.

Sowohl für die Lochfassade an der Nordseite als auch für die Pfosten-Riegel-Fassade an der Südseite 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 Kindertageseinrichtung 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 bauliche Maßnahmen.

## **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.

## **Zu II. Finanzielle Auswirkungen**

Die bisherige Mittelveranschlagung in Höhe von insgesamt 2.775.000 € wurde auf der Grundlage der abgerechneten Baukosten der Kita Middelerstraße 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 217.000,00 €:

### **a. ungünstige Baugrundverhältnisse und Höhendifferenzen der Straßenausbauplanung zum Bestandgelände: 88.000,00 €**

In dem Baugrundgutachten wurden ungünstige Baugrundverhältnisse und im Planungsverlauf zudem eine große Differenz von der geplanten Ausbauhöhe des Straßenniveaus zur Bestandsgeländehöhe des Grundstücks festgestellt. Das bedeutet, dass zum einen das Gelände angehoben werden muss (um ca. 1,30 m) und zum anderen aufgrund des wenig tragfähigen Bodens die Stahlbetonsole massiver als tragend und lastverteilend auszubilden ist.

### **b. Anpassung an die M-LüAR (Muster Lüftungsanlagenrichtlinie) und MLAR (Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie): 7.000,00 €**

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

### **c. Anpassung des Baupreisindexes und späterer Baubeginn durch Konkretisierung der Terminplanung der Tiefbau/Straßenbauarbeiten: 122.000,00 €**

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 Baupreisindex auf 4,5 % pro Jahr zufolge haben.

Der Kostenkennwert für die Bauwerkskosten (KG 300 + 400) bezogen auf die Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 2.187 €/qm BGF.

Bei Nicht-Berücksichtigung der projektspezifischen Sonderkosten (siehe a. bis d.) ergibt sich ein Wert von 1.972 €/qm BGF. Der mitte/oben BKI-Wert für einen mittleren Standard liegt aktuell bei 2.037 €/qm BGF und wird damit unterschritten.

I.V.

gez.  
Peck  
Stadtrat

**Anlagen:**

- Anlage 1 a-e – Entwurfsplanung des Architekturbüros Burhoff und Burhoff
- Anlage 2 – Checkliste „nachhaltiges Bauen“
- Anlage 3 – Checkliste Barrierefreiheit
- Anlage 4 – Folgenlastenberechnung
- Anlage 5 - Kostenberechnung