



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für
Immobilienmanagement

13.05.2020

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Koppenborg
Telefon: 492-2419
Koppenb@stadt-
muenster.de

Betrifft

Umbau und Erweiterung des ehemaligen Postgebäudes am Sankt Josefs-Kirchplatz zu einer Zwei-Gruppen-Kindertagesstätte
Zustimmung zur Planung und Baubeschluss

Beratungsfolge

26.05.2020	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
16.06.2020	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
17.06.2020	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Vorberatung
24.06.2020	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
24.06.2020	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Baumaßnahme für den Umbau und die Erweiterung des ehemaligen Postgebäudes zu einer Zwei-Gruppen-Kindertagesstätte wird nach den Plänen des Amtes für Immobilienmanagement, vom Februar 2020, ausgeführt (Anlage 1 – 5).
2. Die Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien wird zur Kenntnis genommen (Anlage 6)
3. Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen. (Anlage 7)
4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau im Februar 2021 begonnen wird und die Fertigstellung voraussichtlich April 2022 erfolgt.
5. Die Außenanlagen der Kita werden nach Plänen, die das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit in Abstimmung mit dem Bedarfsamt zu einem späteren Zeitpunkt erarbeitet und den politischen Gremien zur Abstimmung vorgestellt.

II. Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sowohl Investitionskosten gemäß der Kostenberechnung nach DIN 276 von Februar 2020 in Höhe von 2.550.000,00 Euro, als auch Folgekosten in Höhe von 134.620 Euro entstehen. (Anlage 8 und Anlage 9)

III. Mittelbereitstellung/Finanzierung

Die oben genannte Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0601	Förderung von Kindern in Tagesbetreuung			
Investitionsmaßnahme	5120	Kita St. Josefs- Kirchplatz			
Zeile	01	Einzahlung aus Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen	2020 2021	283.500 526.000	
Summe Einzahlungen				810.000	
Zeile	08	Auszahlung für Baumaßnahmen	2020 VE 2020 2021	1.000.000 1.400.000 1.430.000	
Investitionsmaßnahme	0210	Zusch. z. Ausbau Kita-Betr.			
Zeile	11	Auszahlungen von aktivierbaren Zuwendungen	2021	120.000	Zuschuss an Träger
Summe der Auszahlungen				2.550.000	
Saldo				1.740.000	

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2022 ff.	44.900	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2022 ff.	51.470	Folgeaufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2022 ff.	38.250	Folgeaufwand
Summe aller Aufwendungen/Saldo				134.620	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2020 bei der o. g. Produktgruppe ganz überwiegend veranschlagt. Die zusätzlichen Belastungen im Haushaltsjahr 2021 in Höhe von 30.000 Euro werden im investiven Budget der Produktgruppe 0601 aufgefangen.

Die Folgelastenberechnung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Bisherige Beschlüsse

Mit der Vorlage V/0809/2019 hat der Rat der Stadt Münster dem Errichtungsbeschluss für den Umbau und die Erweiterung des ehemaligen Postgebäudes zu einer Zwei-Gruppen-Kindertagesstätte am 09.10.2019 zugestimmt.

Zu 1.: Planung

Der Entwurf für den Umbau und die Erweiterung des ehemaligen Postgebäudes ist auf dem Grundstück trotz der engen Platzverhältnisse realisierbar. Erschlossen wird das Gebäude über einen kleinen Vorplatz auf der Ostseite. Die Lage des Haupteinganges sichert den Kindern einen sicheren Zugang ins Gebäude und schafft Distanz zur Straße. Die Freifläche orientiert sich nach Osten, Süden und Westen und beansprucht ca. 450,00 qm.

Der Neubau der Kita wird wegen des Platzmangels auf dem Grundstück und den städtebaulichen Rahmenbedingungen in Teilen zweigeschossig ausgeführt. Im Erdgeschoss liegt der Hauptzugang mit allen für das Erdgeschoss wichtigen Räumen, zwei Gruppeneinheiten, Leitungsbüro und unterschiedlichen Schlaf- und Differenzierungsräumen. Die Gruppenräume orientieren sich zur westlichen und südlichen Spielfläche und werden durch bodentiefe Fenster optimal belichtet. Der Erschließungsbereich mit Aufzug befindet sich im Zentrum des Gebäudes und ist dort funktional richtig verortet. Flurzonen sind auf das erforderliche Maß für die Gebrauchsfähigkeit der Einrichtung optimiert.

Im ersten Obergeschoss liegt der Mehrzweckraum mit zwei Abstellräumen und einer zusätzlichen Toilette für das Personal. Die vorhandenen Wohnungen im Postgebäude bleiben erhalten.

Die Außenanlagen werden in Abstimmung mit dem Amt für Kinder, Jugendliche und Familien und dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Naturschutz erarbeitet. Der vorhandene Baumbestand im Südpark bleibt erhalten. Das bestehende Grundstück wird nicht vergrößert und die Abgrenzung zum Südpark bleibt erhalten. Im Bereich des Südparks bleibt der vorhandene, vitale Baumbestand bestehen und wird in die Außenanlagengestaltung integriert.

Die äußere Gestaltung des Gebäudes und die Rhythmisierung der Fenster und -größen wurde aus den inneren Funktionen heraus entwickelt. Die Höhenstaffelung resultiert aus den inneren Funktionen und deren Raumhöhen. Das Satteldach des ehemaligen Postgebäudes wird straßenseitig auf den Neubau übertragen und sinnvoll fortgeführt.

Wie der Altbau erhalten beide Gebäude eine nachhaltige, stark gedämmte Fassade. Ein Fenstertausch erfolgt im gesamten Gebäude.

Der Entwurf ist mit dem Amt für Kinder, Jugendliche und Familien, mit dem Landesjugendamt abgestimmt und wird von allen unterstützt. Vom Landesjugendamt wird aufgrund der Erfüllung des Raumprogramms und der Funktionsabläufe im Gebäude eine Betriebserlaubnis in Aussicht gestellt.

Zu 2.: Checkliste bauökologische Kriterien

Die Angaben zum Jahresheizwärmebedarf und die bauökologischen Kriterien sind in der Checkliste aufgeführt. (Anlage 6)

Zu 3.: Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Die Checkliste „Barrierefreiheit/Design für Alle“ ist in der Anlage 7 der Vorlage angeführt. Das gesamte Gebäude ist barrierefrei erschlossen.

Zu 4.: Weiteres Vorgehen

Nach dem Baubeschluss erfolgt die Weiterbearbeitung mit anschließender Ausschreibung und Vergabe des Rohbaus. Der Baubeginn ist für Januar 2021 vorgesehen. Die Fertigstellung ist für April 2022 geplant. Vorbereitende Maßnahmen, wie der teilweise Austausch des Bodens und die Suche nach Blindgängern erfolgt vorher.

Zu 5.: Verkehrserschließung

Aufgrund der engen Platzverhältnisse können die erforderlichen drei Stellplätze nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Diese sind mit ca. 30.000,00 € abzulösen. Eltern und Beschäftigte der Einrichtung können nach der Fertigstellung die öffentlichen Parkplätze im Straßenraum nutzen.

Zu II: Kosten/Folgekosten

Die Bruttogeschossfläche (BGF) der zwei Gebäudeteile für die KiTa, Alt- und Neubau, exklusiv der zwei Wohnungen im ersten Obergeschoss des Altbaus beträgt 622,00 qm.

Es entstehen Bauwerkskosten (KG 300 + KG 400) in Höhe von 1.764.000,00 €. Das entspricht Bauwerkskosten von 2.836,00 €/qm BGF. In der Summe sind die Kosten der vielen Sanierungsarbeiten und Besonderheiten des Altbaus eingerechnet. Ohne die Mehraufwendungen im Altbau liegen die Baukosten für das Objekt bei 2.013,00 €/qm BGF. Der mittlere Wert nach BKI für vergleichbare Einrichtungen beträgt 2.037,00 €/qm BGF. Für die Ausstattung, Möbel und die Außenanlagen entstehen Kosten von 220.000,00 €. In dieser Summe sind Kosten in Höhe von 100.000,00 € für die Außenanlagen enthalten.

Die Gesamtbaukosten über alle Kostengruppen betragen 2.550.000,00 €.

Nachfolgende Baumaßnahmen sind zwingend erforderlich und in den Baukosten eingerechnet:

- Der kontaminierte Boden auf dem Grundstück ist komplett auszutauschen und aufwendig zu entsorgen.
- Die Grundstückssituation in Verbindung mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen führen zu einer aufwendigen Erschließungs- und Leitungsführung.
- Der schlechte Baugrund erfordert einen erhöhten Gründungsaufwand.
- Die umfangreichen Sanierungen im Kellergeschoss des Altbaus, die erforderliche Fassadendämmung, der komplette Austausch der Fenster im Bestand, die Erneuerung der Dacheindeckung, die statische Ertüchtigung der Geschossdecke über dem Kellergeschoss führen zu finanziellen Mehraufwendungen.
- Die vorgegebene Grundstückssituation im Zusammenhang mit betriebserlaubnisrelevanten Anforderungen des Landesjugendamtes tragen ebenfalls zu den erhöhten Gesamtkosten bei.

Zu III: Mittelbereitstellung/Finanzierung

Die Mittelbereitstellung/Finanzierung ist den Tabellen dieser Vorlage zu entnehmen.

I. V.
gez.
Matthias Peck
Stadtrat

Anlagen:

Anlage A	
Anlage 1 – 5	Lageplan, Entwurfsplan, Ansichten
Anlage 6	Checkliste Barrierefreiheit – Normalvariante
Anlage 7	Ökocheckliste
Anlage 8	Kostenschätzung
Anlage 9	Fogelastenberechnung