

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

**V/1068/2004**

Auskunft erteilt:

Herr Philipp, Frau Herdes

Herr Becher

Ruf:

492 51 11, 58 08, 23 20,

E-Mail:

PhilippF@stadt-muenster.de

Datum:

18.01.2005

Betrifft

Errichtungsbeschluss: Neubau einer Modelleinrichtung für Kinder, Jugendliche und Familien in Roxel-Nord - Kindertageseinrichtung und Einrichtung der Kinder- und Jugendarbeit unter einem Dach

Beratungsfolge

|            |                                                          |              |
|------------|----------------------------------------------------------|--------------|
| 25.01.2005 | Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen                  | Vorberatung  |
| 26.01.2005 | Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien           | Vorberatung  |
| 01.02.2005 | Bezirksvertretung Münster-West                           | Anhörung     |
| 01.02.2005 | Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften | Vorberatung  |
| 09.02.2005 | Hauptausschuss                                           | Vorberatung  |
| 09.02.2005 | Rat                                                      | Entscheidung |

**Beschlussvorschlag:**

Sachentscheidung:

1. Die Stadt Münster errichtet im Baugebiet Roxel-Nord eine „Modelleinrichtung für Kinder, Jugendliche und Familien - Kindertageseinrichtung und Einrichtung der Kinder- und Jugendarbeit unter einem Dach“ (Lageplan s. Anlage 1).
2. Das Raumprogramm umfasst Räume für eine Kindertageseinrichtung mit
  - zwei Regelkindergartengruppen für Kinder im Alter von drei Jahren bis zur Schulpflicht mit jeweils 25 Plätzen
  - eine Tagesstättengruppe für Kinder im Alter von drei bis zur Schulpflicht mit 20 Plätzen und
  - zwei kleine altersgemischte Gruppen für Kinder im Alter von vier Monaten bis zur Schulpflicht mit jeweils 15 Plätzen

sowie Räume für die offene Kinder, Jugend- und Familienarbeit

Für die Gesamtfunktionen ist das in der Anlage 2 aufgeführte Raumprogramm zugrunde zu legen.

3. Die Modelleinrichtung soll durch einen privaten Investor realisiert und von der Stadt für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren zzgl. 2 x 5 Jahre als Option angemietet werden („Mietmodell“).
- 3.1. Im Vergabeverfahren sollen folgende Leistungen ausgeschrieben werden: Planung, Bau, Instandhaltung, Erwerb eines grundstücksgleichen Rechts (z. B. Erbbaurecht) und Finanzierung durch einen Investor verbunden mit einem Mietangebot (s. Ziff. 3) an die Stadt Münster. Der Betrieb der Einrichtung erfolgt durch einen anerkannten Träger, der in einem weiteren Verfahren durch die Stadt bestimmt wird.
- 3.2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Interessenbekundung (1. Stufe des Vergabeverfahrens) unmittelbar, ggf. europaweit bekannt zu machen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass bei der Vergabeentscheidung neben der Wirtschaftlichkeit auch die städtebauliche und architektonische Qualität als Kriterium von Bedeutung sein wird.
- 3.3. Die eingereichten Gebote werden ggfls. durch einen externen Sachverständigen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit – insbesondere im Vergleich zur kalkulatorischen Kostenmiete bei Selbsterstellung durch die Stadt Münster – überprüft
- 3.4. Die Verwaltung wird beauftragt – in Anlehnung an die bislang für städtische Immobilien durchgeführten, informellen Bewerberauswahl- und Realisierungsverfahren nebst Verhandlungsverfahren – ein entsprechendes Auswahlverfahren für den Neubau der Modelleinrichtung in Roxel - Nord durchzuführen. Das Verfahren wird nichtöffentlich durchgeführt. Die Verwaltung wird dazu ein Exposé erarbeiten und den zuständigen politischen Gremien zur Beschlussfassung vorlegen. Auf der Grundlage des Exposés wird die Neuerrichtung der Modelleinrichtung anschließend ausgeschrieben. Eine Auswahljury aus Vertretern der Fraktionen und der Fachausschüsse sowie aus Vertretern der Fachverwaltung und ggfls. externen Sachverständigen wird die Ergebnisse des Ausschreibungsverfahrens bewerten.

#### Kosten/Folgekosten

Die Kosten und Folgekosten werden nach Abschluss der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung im Rahmen der dann erforderlichen Beschlussvorlage dargestellt.

#### Finanzierung/Mittelbereitstellung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Haushaltsplanentwurf 2005ff in der von der Verwaltung eingebrachten Fassung für den Bau der Modelleinrichtung durch die Stadt Münster auf einem städtischen Grundstück folgende Mittel eingeplant worden sind:

#### - Ausgaben -

| Haushaltsstelle | Bezeichnung                         | Haush.-<br>jahr                   | Betrag<br>€                    |
|-----------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| 4601.940.3910.5 | Bauk. Kinder- und Jugendeinr. Roxel | 2005                              | 810.000                        |
| 4640.940.3900.X | Bauk. Kita Roxel                    | 2005<br>Reste aus<br>2003<br>2004 | 1.296.240<br>50.000<br>110.000 |
| 4640.935.3900.2 | Besch. Kita Roxel                   | 2005                              | 185.440                        |
| Gesamtsumme:    |                                     |                                   | <b>2.451.680</b>               |

Im Rahmen eines „Mietmodells“ zur Errichtung der Einrichtung fallen keine investiven Kosten an. Für den Betrieb der Einrichtung sind entsprechende Mittel sowie Mietkosten erforderlich.

Im Zuge der Errichtung der Einrichtung sind auf der Grundlage des ausgewählten Investor-Mietmodells die Mittel sowohl im Vermögenshaushalt als auch im Verwaltungshaushalt entsprechend anzupassen.

## **Begründung:**

### **1. Bedarf -**

Der Bedarf für eine neue stadtteilbezogene Einrichtung für Kinder, Jugendliche und Familien – Kindertageseinrichtung und Kinder- und Jugendarbeit, Angebote für Familien unter einem Dach - begründet sich in erster Linie aus der geplanten städtebaulichen Entwicklung in Roxel und der damit verbundenen demografischen Entwicklung.

Dieser Bedarf verstärkt sich insbesondere durch den Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz, sobald ein Kind das dritte Lebensjahr vollendet hat. Hinzu kommt der gerade von der Bundesregierung beschlossene Ausbau des Angebotes für Kinder unter drei Jahren.

**Darüber hinaus verfügt der Stadtteil bisher über keine bedarfsgerechten Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit für die dort lebenden rd. 1.700 jungen Menschen unter 20 Jahren.** Die Dokumentation des Stadtteilrahmenplans Roxel 2002 zeigt auf, dass sich die Bürger in Roxel **an vorderster Stelle aller Nennungen bessere Jugend- und Bildungsangebote wünschen.**

#### **1.1 Bedarfsentwicklung und zeitliche Realisierungsanforderungen**

Nach dem Baulandprogramm 2010 werden im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung im Norden von Roxel bis zum Jahr 2010 die planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Voraussetzungen für die Realisierung von insgesamt 850 neuen Wohneinheiten (WE) geschaffen – hierbei ist die Baureife für rd. 355 WE bis Mitte 2005 gesichert. Das Baulandprogramm sieht vor, dass rd. zwei Drittel der neuen Wohnungen als Einfamilienhäuser und rd. ein Drittel als Mehrfamilienhäuser realisiert werden.

Im Zuge dieser im nördlichen Bereich von Roxel vorgesehenen Baulandentwicklung wird der Stadtteil bis 2013 einen Bevölkerungszuwachs von rd. 1.600 (22 %) Einwohnern erfahren.

Im Zuge des zu erwartenden Bevölkerungswachstums wird die Anzahl der Kinder und Jugendlichen im Alter von 0 bis 20 laut Bevölkerungsentwicklungsprognose von derzeit 1.666 auf 2.302 steigen. Bis zum Jahr 2013 werden in Roxel rd. 640 Kinder und Jugendliche mehr leben als heute. Mit 38 % Zuwachs des Anteils der jungen Menschen bis 20 Jahren ist allein dieser Zuwachs annähernd doppelt so hoch, wie der Gesamtzuwachs in Roxel.

Schon heute ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen in Roxel mit 21,3 % höher als der Gesamtstädtische Anteil von derzeit 20 %. Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung wird der Anteil mit rd. 25 % im Verhältnis zum dann stadtweiten Anteil von 20 % weiter überdurchschnittlich hoch anwachsen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Zunahme der Zahl der jungen Menschen in Roxel differenziert nach Altersgruppen:

| Altersgruppen     | Kinder und Jugendliche in ... |      |      |              |
|-------------------|-------------------------------|------|------|--------------|
|                   | 2004                          | 2006 | 2007 | 2013         |
| 0 bis 2 jährige   | 242                           | 246  | 244  | 243          |
| 3 bis 5 jährige   | 219                           | 288  | 303  | 290          |
| 6 bis 9 jährige   | 303                           | 394  | 410  | 441          |
| 10 bis 13 jährige | 293                           | 375  | 412  | 490          |
| 14 bis 17 jährige | 314                           | 353  | 373  | 481          |
| 18 bis 20 jährige | 295                           | 306  | 315  | 357          |
| <b>gesamt</b>     | <b>1.666</b>                  |      |      | <b>2.302</b> |

Die aufgezeigte Entwicklung macht deutlich, dass der Bedarf für eine Einrichtung für Kinder, Jugendliche und deren Familien sehr hoch ist und sich zukünftig auf einem entsprechenden Niveau fortsetzen wird.

**Im Ergebnis bedeutet die Entwicklung auch, dass die neue Einrichtung so schnell wie möglich in Betrieb gehen muss. Angesichts der o.g. Entwicklung ist bereits bis zum Jahr 2006 eine deutliche Zunahme der Anzahl junger Menschen zu erwarten. Insbesondere gibt es einen deutlichen Anstieg bei den Kindergartenkindern (Rechtsanspruch) und bei den Schulkindern (im Zusammenhang mit den Angeboten für Kinder- und Jugendarbeit.**

Die nachfolgende Darstellung der bisherigen Infrastruktur zeigt auf, dass die vorhandenen Angebote nicht ausreichen, um diese Entwicklung und die bereits bestehenden Anpassungsdefizite der offenen Kinder- und Jugendarbeit auszugleichen bzw. die neuen zusätzlichen Bedarfe (z.B. in der Betreuung der unter dreijährigen Kinder) abzudecken.

## 1.2 Bestehende Infrastruktur und Angebote in Roxel

**Im Bereich der Kindertagesbetreuung** verfügt Roxel derzeit über ein ausreichendes Angebot: Für 219 Kinder stehen im laufenden Kindergartenjahr 215 Plätze zur Verfügung. Dieses entspricht einer Versorgungsquote von 98,2 %. 53 Plätze werden als Ganztagsplätze betrieben; dieses entspricht einer Ganztagsquote von 24,7 %.

Die Plätze für die Kinder im Kindergartenalter werden von zwei katholische Kindergärten (St. Pantaleon und St. Ursula) sowie dem Kindergarten der Arbeiterwohlfahrt – Unterbezirk Münster-Steinfurt - Aloysia Delsen angeboten.

Roxel verfügt bisher über keine Angebote für Kinder außerhalb des Kindergartenalters entsprechend dem Gesetz über Tageseinrichtungen für Kinder.

**Offene Angebote für Kinder, Jugendliche und Familien im Rahmen der offenen Kinder- und Jugendarbeit** stehen in Roxel erst wieder seit dem 01.10.2004 in kleinem Umfang zur Verfügung. Roxel verfügt über ein aktives Vereins- und Gemeindeleben, das sich in dem seit Juni 2003 bestehenden Stadtteilarbeitskreis - „AK Kinder- und Jugendhilfe Roxel“ widerspiegelt.

Die soziale Infrastruktur hinsichtlich der Angebote für Kinder, Jugendliche und Familien in Roxel ist durch folgende Merkmale geprägt:

- Fehlende personelle und räumliche Kapazitäten für unterschiedliche Stadtteilangebote wie der offenen Kinder- und Jugendarbeit, Beratungsangebote, Angebote der Familienförderung

- Jugendliche, die sich durch bestehende Angebote der kirchlichen Träger und ansässigen Vereine vor Ort nicht einbinden lassen
- Zukünftiger Integrationsbedarf im Zusammenhang mit der geplanten Flüchtlingseinrichtung

Im Zusammenhang mit der mangelnden sozialen Infrastruktur hat sich auf Initiative des Amtes für Kinder, Jugendliche und Familien der Stadt Münster im Juli 2003 ein pädagogischer Arbeitskreis (AK) in Roxel gegründet, in dem die Kirchen, Vereine, Schulen, Spielgruppen, Reit- und Sportvereine, Musikschule, Kindertageseinrichtungen seitdem regelmäßig vertreten sind. Der AK hat die Bedarfe vor allem im Hinblick auf die fehlenden Angebote für Kinder und Jugendliche deutlich benannt und insbesondere räumliche und personelle Kontinuität für die Kinder- und Jugendarbeit gefordert. Darüber hinaus wurde deutlich, dass sich einige Anbieter in Roxel räumlich behelfen müssen und beispielsweise auch für Beratungsangebote keine adäquaten Räume zur Verfügung stehen.

Positiv hervorzuheben ist jedoch, dass Roxel über ein aktives Vereins- und Gemeindeleben verfügt und sich die Institutionen untereinander kooperativ mit Raumangeboten aushelfen.

Ein Angebot für Kinder und Jugendliche konnte seit der Beendigung der mobilen Kinder- und Jugendarbeit "Rokids e.V." aufgrund fehlender personeller Kapazitäten von den Institutionen in Roxel seit 2002 nicht vorgehalten werden. Seit dem 01.10.2004 konnte der Christliche Verein junger Menschen (CVJM) für ein Angebot der offenen Kinder- und Jugendarbeit gewonnen werden. Der CVJM bietet seitdem mit zehn Stunden wöchentlich mit einem "Pausenbulli" aufsuchende Arbeit für Kinder und Jugendliche in Roxel an, um einen Zugang zu ihnen zu finden und mit ihnen die Räumlichkeiten und Angebote in den Räumen der Bezirksverwaltung an der Schelmenstiege zu gestalten. Weitere Raumnutzungsmöglichkeiten sind vor Ort nicht vorhanden.

Vor dem Hintergrund der Bedarfsplanung unter qualitativen Aspekten und Entwicklungen ist darauf hinzuweisen, dass in Roxel keine weiteren Angebote der offenen Kinder- und Jugendarbeit, der niedrigschwelligen Informations- und Beratungsarbeit für junge Menschen vorhanden, sowie Cliquen- und geschlechtsspezifische Angebote nicht institutionalisiert sind. Aufgrund der sehr begrenzten Räumlichkeiten sind zudem zielgruppenspezifische Angebote z. B. für Beratungsangebote, Ausweitung der Angebote der Teestube der kath. Kirchengemeinde St. Pantaleon, Spielgruppen für Kleinkinder sowie Veranstaltungen für Kinder und Jugendliche nur reduziert oder unter mangelhaften Rahmenbedingungen durchführbar.

## **2 Einrichtung für Kinder, Jugendliche und Familien in Roxel als Modell für bedarfs- und ressourcengerechte soziale Infrastruktur**

Neben den städtebaulichen und demografischen Entwicklungen spielen veränderte fachliche und finanzielle Anforderungen eine besondere Rolle bei der Schaffung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

### **2.1 Fachliche und finanzielle Anforderungen bei der Schaffung neuer Einrichtungen**

Neue und veränderte fachliche und finanzielle Herausforderungen erfordern veränderte Angebots- und Nutzungskonzepte, die sich in der Architektur und im Betrieb der Einrichtung widerspiegeln müssen.

Angebots- und Nutzungskonzepte müssen stärker als bisher – gerade unter stadtteilorientierten Zielsetzungen – den Lebenszusammenhängen und Bedürfnissen nach einer, den jeweiligen familienbiografischen Bedürfnissen folgenden Einrichtung und Angebotserbringung entsprechen.

Gerade in Neubaugebieten, mit einem hohen Anteil von Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen kommt es darauf an, dass die soziale Infrastruktur, die je nach Alter der Kinder und Bedarf der Familien mit ihren Möglichkeiten flexibel mitwachsen kann. Erreicht werden kann dieses konzepti-

onelle Ziel, wenn die Planung und der Betrieb neuer Einrichtungen dabei folgenden Leitideen entsprechen können:

- bedarfsgerechte und zeitnahe Angebotsbereitstellung und Infrastrukturplanung
- Stadtteilorientierung und Adressatennähe
- kürzere Wege
- flexible Ressourcennutzung
- verbesserter und direkter Zugang der NutzerInnen zu verschiedenen Angebots- und Handlungsfeldern
- größere Bandbreite professioneller Handlungsspielräume
- mehr Möglichkeiten für Kinder, Jugendliche und Familien (deutliche Attraktivitätssteigerung) unter einer Adresse
- Begleitung von Eltern und Kindern in ihren unterschiedlichen Lebensphasen

Unter finanziellen Gesichtspunkten sind folgende Vorteile aufzuführen:

- Synergie und bessere Kosteneffektivität
- bessere Flächen- und Raumausnutzung
- besserer wirtschaftlicher Betrieb der Gesamteinrichtung

### **3. Vorgesehene Maßnahme**

Die bereits bestehenden Defizite und vor allem die zukünftige Entwicklung zeigen den Bedarf für Angebote für Kinder, Jugendliche und Familien in Roxel deutlich auf.

Die entsprechenden Bedarfe sind bereits im Rahmen vorangegangener Kinder- und Jugendhilfeentwicklungsplanung dargestellt und begründet worden – z.B. in den Kindertagesbetreuungs- und Jugendförderberichten des Amtes für Kinder, Jugendliche und Familien sowie in dem Stadtteilrahmenplan Roxel (Dokumentation des Stadtplanungsamtes, 2002). Ebenfalls hat sich der Stadtteilarbeitskreis in Roxel mit Bedarfen und Angebots- und Nutzungswünschen für eine solche Einrichtung befasst und diese aufgezeigt.

Errichtet wird eine Einrichtung, die verschiedene Funktionen der Kinder- und Jugendhilfe umfasst und die Bedarfe nach sozialer Infrastruktur, die sich aus der städtebaulichen Entwicklung ergeben, unter einem Dach und mit einem Träger abdeckt. Für die geplante Maßnahme steht eine Gemeinbedarfsfläche von insgesamt 4.800 qm auf einem städtischen Grundstück zur Verfügung.

#### **Das Konzept der Modelleinrichtung beruht auf drei vernetzten Handlungsfeldern:**

**Für den Bereich der Kindertagesbetreuung** werden Räume für zwei Kindergartengruppen, eine Tagesstättengruppe für Kindergartenkinder (Ganztagsbetrieb) und zwei kleine altersgemischten Gruppen, in der insgesamt bis zu 14 Kinder unter drei Jahre ganztags betreut werden können. Die Kindertageseinrichtung umfasst insgesamt 100 Plätze, davon 86 Plätze für Kinder im Alter von drei bis sechs Jahren und 14 Plätze für Kinder unter drei Jahren.

Sollte nach der Fertigstellung der Kindertageseinrichtung aufgrund der zahlreichen neuen Wohnungen zunächst ein größerer Bedarf für drei- bis sechsjährige Kinder bestehen, kann vorübergehend mit einer anderen Gruppenstruktur gearbeitet werden (Regelkindergarten- oder Tagesstättengruppe anstelle einer kleinen altersgemischten Gruppe).

**Der Bereich der offenen Kinder- und Jugendarbeit** umfasst ein pädagogisches Raumangebot mit einem offenen Kinder- und Jugendtreff mit entsprechenden Bewirtschaftungsmöglichkeiten sowie drei Gruppenräumen, von denen einer im Schwerpunkt als Seminar- und Medienraum und ein anderer als Küche für Gruppenangebote genutzt werden soll sowie ein Beratungsraum.

**Die Gesamteinrichtung** enthält im Kern Räume, die von beiden Hauptnutzergruppen und darüber hinaus Räume, die gemeinsam genutzt werden können. Hierzu zählen der Kreativraum (Werken,

Basteln, Malen, Gestalten etc.) und ein größerer Veranstaltungsraum in Kombination mit einer Teeküche.

Der Mehrzweckraum, der zum Raumprogramm der Kindertageseinrichtung zählt, soll räumlich so geplant werden, dass dieser bei Bedarf mit dem Veranstaltungsraum zusammengeschaltet werden kann, damit entsprechend größere Veranstaltungen durchgeführt werden können.

Bei der Architektur und beim späteren Betrieb kommt es darauf an, die Bereiche und Nutzungen so zu konzipieren, dass zum einen die Bereiche im notwendigen Maße störungsfrei und reibungslos – insbesondere auch in Zeiten gleichzeitiger Angebotszeiten betrieben werden können – z.B. Lärmschutz, drei eigene Zugangsbereiche (Unabhängige Nutzung), entsprechende Gestaltung des Außengeländes etc..

Hinsichtlich der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten sind dabei jedoch der Kindertageseinrichtung mit seinen jeweiligen Gruppenräumen für Kinder unterschiedlichen Alters engere Grenzen gesetzt, als dieses bei Räumen möglich ist, die dem Raumprogramm der Kinder- und Jugendeinrichtung zuzurechnen sind.

Architektonisch und in der Anordnung der Räume zueinander müssen die o.g. Leitmaxime erkennbar werden.

### 3. Errichtungsverfahren

Die Modelleinrichtung soll durch einen privaten Investor realisiert und von der Stadt für einen zunächst begrenzten Zeitraum angemietet werden („Mietmodell“). So ist gewährleistet, dass das Gebäude für die Dauer des Bedarfes von der Stadt für die Zwecke der **Jugendhilfe – zunächst als Kindertageseinrichtung und Einrichtung der Kinder- und Jugendarbeit** genutzt werden kann. Dieses Verfahren bietet darüber hinaus die Chance, nach Ablauf der Mietfrist ggf. diese zu verlängern oder das Mietverhältnis zu beenden. Der Investor kann dann das Gebäude ggf. baulich verändern und anderen, dem Bau- und Planungsrecht entsprechenden Nutzungen zuführen und weitervermieten. Eine Verpflichtung der Stadt zum Weiterbetrieb und zur Unterhaltung des Gebäudes besteht nicht.

#### 3.1 Vergabeverfahren und Betrieb der Einrichtung

Vor diesem Hintergrund sollen die Planung, der Bau, die Instandhaltung, der Erwerb eines Grundstücksgleichen Rechts (z. B. Erbbaurecht) und die Finanzierung verbunden mit einem konkreten Mietangebot an die Stadt Münster in einem konkurrierenden Verfahren unter möglichen Investoren ausgeschrieben werden. Die Verpflichtung zur Ausschreibung ergibt sich daraus, dass die nach den Verdingungsordnungen (in Verbindung mit dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen) ausschreibungspflichtigen Leistungsbestandteile gegenüber dem ausschreibungsfreien Grundstücksgeschäft überwiegen. Die Stadt will maßgeblichen Einfluss auf das Bauvorhaben ausüben. Insofern kann das Vertragswerk nicht als „vergabefreier“ Mietvertrag im Sinne von § 100 Abs.2h des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen gewertet werden. Das Vertragswerk enthält vielmehr einen ausschreibungspflichtigen öffentlichen Bauauftrag. Diese Verpflichtung entsteht auch dann, wenn man von dem ebenfalls ausschreibungsfreien Mietgeschäft als Endpunkt der Vereinbarungen ausgeht: Der Mietvertrag setzt wesentliche ausschreibungspflichtige Leistungen (Planung, Bau ...) untrennbar voraus. Den Investoren soll im Rahmen des bestehenden Bau- und Planungsrechts die Möglichkeit gegeben werden, die Planung und den Bau jetzt bereits so zu entwickeln, dass bei Teilbeendigung oder vollständiger Beendigung des Mietverhältnisses durch die Stadt eine andere Teilnutzung, die mit der städtischen Nutzung nicht im Widerspruch steht, oder eine vollständig andere Nutzung und Weitervermietung möglich ist. Das Risiko der Nutzung nach Beendigung des Mietverhältnisses trägt der Investor, da beabsichtigt ist, das Grundstück zu veräußern bzw. ihm hierfür eigentumsähnliche Rechte einzuräumen. Der Betrieb der Einrichtung erfolgt durch einen anerkannten Träger.

### **3.2 Interessensbekundungen sowie städtebauliche und architektonische Qualität**

Die Verwaltung wird zur Beschleunigung des Verfahrens bereits unmittelbar nach dem Ratsbeschluss die 1. Stufe des Vergabeverfahrens in Form einer Veröffentlichung der Vergabeabsicht der Stadt Münster starten, um frühzeitig die Interessensbekundung von möglichen Investoren zu erhalten und einen Teilnehmerkreis für das sich dann anschließende Vergabeverfahren festzulegen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass bei der Auswahl der Teilnehmer und bei dem sich anschließenden Vergabeverfahren neben der Wirtschaftlichkeit auch die notwendige städtebauliche und architektonische Qualität der Liegenschaft und des Gebäudes als Kriterium von Bedeutung sein wird. Mit der Auswahl und der Beteiligung von mehreren geeigneten Investoren, die in einem konkurrierenden Verfahren Planungen unter Berücksichtigung der Nutzervorstellungen entwickeln und hierfür Mietangebote unterbreiten ist sichergestellt, dass für die Aufgabe unterschiedliche und ggf. innovative Planungen entwickelt und bewertet werden können.

### **3.3 Wirtschaftlichkeitsprüfung**

Gemäß §§ 6 HGrG sowie 75 GO ist die Stadt Münster verpflichtet, die Wirtschaftlichkeit der Vergabeverfahren zu prüfen. Bei „konventionellen“ Bauvergaben geschieht dies durch die Kostenberechnung nach DIN 276. Bei Investorenmodellen bedarf es dazu einer (formell nicht festgelegten) Wirtschaftlichkeitsberechnung. Vor dem Hintergrund des engen Zeitplanes ist vorgesehen, diese Prüfung parallel zur Veröffentlichung der Vergabeabsicht der Stadt Münster durchzuführen. Die Verwaltung wird die Wirtschaftlichkeit ggfs. von einem externen Sachverständigen prüfen lassen. Die Parallelität von Veröffentlichung und Wirtschaftlichkeitsberechnung führt zu einem Zeitgewinn, der sich positiv auf den Fertigstellungstermin auswirkt, beinhaltet jedoch das Risiko, dass das Vergabeverfahren bei negativem Ausgang der Wirtschaftlichkeitsprüfung nicht weitergeführt werden kann.

### **3.4 Ausschreibung und Auswahlverfahren**

Die Verwaltung wird – in Anlehnung an die bislang für städtische Immobilien durchgeführten, informellen Bewerberauswahl- und Realisierungsverfahren – ein Exposé erstellen. Gegenstand des Exposés werden die städtebaulichen, architektonischen, bautechnischen, pädagogischen, finanziellen und liegenschaftlichen Rahmenbedingungen des Ausschreibungs- und Auswahlverfahrens sowie dessen formellen Bedingungen (z.B. Fristen, Bürgschaften, Nachverhandlungen usw.) sein.

Um eine vollumfängliche politische Mitwirkung sicherzustellen, wird dieses Exposé den zuständigen politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Ergebnisse des Ausschreibungs- und Auswahlverfahrens werden verwaltungsseitig aufgearbeitet und einer Auswahljury bestehend aus Vertretern der Fraktionen und der Fachausschüsse sowie aus Vertretern der Fachverwaltung und ggfs. externen Sachverständigen vorgestellt. Diese Auswahljury wird dem Rat der Stadt Münster eine Empfehlung über die Vergabe der Neuerrichtung der Modelleinrichtung geben. Dabei werden von der Auswahljury auch die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsprüfung (Ziff. 3.3) Berücksichtigung finden.

Das Verfahren ist eine für die Stadt Münster unverbindliche Aufforderung an interessierte Bewerber zur Vorlage eines Planungs- und Mietangebotes im Zusammenhang mit der Neuerrichtung der Modelleinrichtung in Roxel - Nord. Die abschließende Vergabeentscheidung treffen die zuständigen Gremien der Stadt Münster, die Stadt Münster bleibt insofern in ihren Entscheidungen frei.

### 3.5 Zeitliche Dimension

Die Verwaltung geht z.Zt. davon aus, dass sich die zeitliche Dimension des Verfahrens folgendermaßen darstellt:

|                   |                                                                  |
|-------------------|------------------------------------------------------------------|
| I. Quartal 2005   | Wirtschaftlichkeitsprüfung, Erarbeitung Ausschreibungsunterlagen |
| II. Quartal 2005  | Durchführung des Ausschreibungs- und Auswahlverfahrens           |
| III. Quartal 2005 | Auswertung der Angebote, Auswahlentscheidung                     |
| IV. Quartal 2005  | Vertragsverhandlungen                                            |
| I. Quartal 2006   | Baubeginn                                                        |
| II. Quartal 2006  | Baudurchführung                                                  |
| III. Quartal 2006 | Fertigstellung, Bezug                                            |

Sollte sich herausstellen, dass die Einrichtung nicht bedarfs- und termingerecht fertiggestellt werden kann, müssen entsprechende Container als Überbrückung aufgestellt werden.

I.V.

I.V.

gez.  
Dr. Klein  
Stadträtin

gez.  
Bickeböller  
Kämmerin

### Anlagen

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Raumprogramm