

DER
OBERBÜRGERMEISTER



AMT FÜR
IMMOBILIENMANAGEMENT

Albersloher Weg 33

Auskunft erteilt:
Herr Michel
Zimmer: 012
Telefon: 0251/492 - 2302
Telefax: 0251/492 - 7945
E-Mail:
Immobilienmanagement@stadt-
muenster.de
Sprechzeiten:
Mo. - Fr. 08.00 - 12.00 Uhr
Do. 15.00 - 18.00 Uhr

Postanschrift: Stadt Münster • 48127 Münster
An die Vorsitzenden und Sprecher der
Fraktionen und der Ratsgruppe
- CDU, Herrn Ratsherr Sellenriek
- SPD, Herrn Ratsherr Wigger
- FDP, Frau Ratsfrau Möllemann-Appelhoff
- GAL/Bündnis 90/Die Grünen, Herrn Ratsherr Klas
- DIE LINKE, Frau Ratsfrau Toulas
- UWG/ÖDP, Herrn Ratsherr Pfau
an Herrn Ratsherr Pascal Powroznik

- an die Fraktionsgeschäftsstellen

Datum und Zeichen Ihres Schreibens:

Mein Zeichen (Bitte angeben):
23.00.0002

Münster, 25.06.2012

Errichtungsbeschluss: Neubau der Kindertageseinrichtung Kinderbachtal - östlich des Wuddl (Kinderhaus)

Sehr geehrte Frau Möllemann-Appelhoff,
sehr geehrte Frau Toulas,
sehr geehrte Herren,

Im Zuge der Beratung der Vorlage sind im Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften Fragen zu den in der Vorlage genannten Kosten aufgetreten.

Hierzu möchte ich Ihnen noch folgende ergänzende Informationen übermitteln:

Bei der Vorlage handelt es sich um einen **Errichtungsbeschluss** auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie. Die Machbarkeitsstudie hatte zum Ziel, zu prüfen, ob die Errichtung einer viergruppierten Kindertageseinrichtung an diesem Standort grundsätzlich realisierbar ist. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass dies trotz der beengten Situation möglich ist und seitens der Verwaltung der jetzt zu entscheidende Errichtungsbeschluss vorgelegt wird.

Auf Grundlage des Errichtungsbeschlusses und des damit beschlossenen Raumprogramms wird in der Folge die konkrete Planung erstellt und der **Baubeschluss** vorbereitet. In diesem Zusammenhang werden die detaillierten Kosten ermittelt und konkrete Kostenkennwerte gebildet sowie eine Folgekostenberechnung erstellt.

Dem Errichtungsbeschluss zum Neubau der Kindertageseinrichtung Kinderbachtal ist bereits eine Kostenaufstellung beigelegt, die ebenfalls im Zuge der Machbarkeitsstudie erstellt wurde, um einen Kostenrahmen für die zu realisierende Kindertageseinrichtung zu benennen.

Konten der Stadtkasse

SparKasse Münsterland Ost
Commerzbank Münster
Postbank Dortmund
SEB
Bankhaus Lampe Münster

Kto.-Nr. 752
Kto.-Nr. 999 510 000
Kto.-Nr. 21 1 35 451
Kto.-Nr. 1 510 305 100
Kto.-Nr. 995 002

(BLZ 400 501 501)
(BLZ 400 400 28)
(BLZ 440 100 40)
(BLZ 400 101 11)
(BLZ 400 201 31)

IBAN: DE1949050100000000752, BIC/SWIFT: WELADED1MST
Deutsche Bank Münster
Deutsche Bundesbank
Volksbank Münster eG
WestLB AG

Kto.-Nr. 0470 008
Kto.-Nr. 4000 1700
Kto.-Nr. 4 200 800
Kto.-Nr. 61 226

(BLZ 400 700 30)
(BLZ 440 000 00)
(BLZ 401 800 50)
(BLZ 300 300 00)

Zentrale Verbindungen
Hauptverwaltung 0251/492-0
Telefon 0251/492-7700
Stadtverwaltung@stadt-muenster.de
www.muenster.de/stadt

- 2 -

Diese Kostenaufstellung beinhaltet Kosten folgender Kostengruppen (vgl. Anlage zur Vorlage V/0342/2012: Kostenermittlung nach DIN 276):

Kostengruppe 100	Grundstück	9.500 €
Kostengruppe 200	Herrichten und Erschließen	22.300 €
Kostengruppe 300	Bauwerk-Baukonstruktion	1.156.200 €
Kostengruppe 400	Bauwerk-Technische Anlagen	253.800 €
Kostengruppe 500	Außenanlagen	210.000 €
Kostengruppe 600	Ausstattung und Kunstwerke	240.000 €
Kostengruppe 700	Baunebenkosten	324.300 €
Gesamtkosten		2.216.100 €

Für die Bauwerkskosten (Kostengruppen 300 und Kostengruppe 400) ergibt sich ein Betrag von 1.410.000 €

Für die weitere Planung legt die Verwaltung eine maximale Bruttogeschossfläche von 882 m² zugrunde (vgl. Anlage zur Vorlage V/0342/2012: Kostenermittlung nach DIN 276). Hierzu ist die Planung der Machbarkeitsstudie im Zuge der nächsten Schritte zu verändern und weiter zu optimieren. Aufgrund der genannten Bauwerkskosten und der Bruttogeschossfläche ergibt sich z. Z. ein Kostenkennwert von 1.599 €/m² BGF.

In den in der Machbarkeitsstudie genannten Kostenansätzen sind Kosten für Baupreissteigerungen bis zur Realisierung, standortbedingte Mehrkosten für Sonderbauteile (z. B. außenliegender 2. Rettungsweg, Verbindungsbrücke zum Bürgerhaus Kinderhaus) und investive Mehrkosten zur Berücksichtigung der Anforderungen an die Gebäudeleitlinien, die sich durch Reduzierung der Betriebskosten im Zuge des Lebenszyklus des Gebäudes amortisieren, berücksichtigt.

Der Kostenkennwert liegt z. Z. im Vergleich mit Kostenkennwerten für Kindertageseinrichtungen des Baukosteninformationsdienstes der Architektenkammern (Stand 3. Quartal 2011) im Bereich von mit einem hohen Standard realisierten Einrichtungen. Die Kostenkennwerte von Kindertageseinrichtungen für nicht unterkellerte Neubauten belaufen sich (ohne Berücksichtigung der Anforderungen der Gebäudeleitlinien der Stadt Münster) bei einer Indexhochrechnung auf den Ausführungszeitpunkt Mitte 2013 wie folgt.

einfacher Standard	von 858 €/m ² BGF	bis 1.310 €/m ² BGF
mittlerer Standard	von 1.080 €/m ² BGF	bis 1.444 €/m ² BGF
hoher Standard	von 1.445 €/m ² BGF	bis 1.850 €/m ² BGF

Im Zuge der Konkretisierung der Planung bis zum Baubeschluss strebt die Verwaltung einen Kostenkennwert an, der die investiven Mehrkosten der Anforderungen an die Gebäudeleitlinien berücksichtigt, jedoch den im Zuge der Machbarkeitsstudie ermittelten Kostenkennwert deutlich unterschreitet. Dabei ist von einem Orientierungswert von ca. 1.485 €/m² BGF (incl. der Berücksichtigung der Anforderungen der Gebäudeleitlinien der Stadt Münster) auszugehen. Aufgrund der Beschlussfassung zur Vorlage im Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen am 19.06.2012, mit der Vorentwurfsplanung auch eine 20 %ige Reduktionsvariante vorzulegen, wird im Zuge der Vorstellung dieser Variante verbunden mit Standardreduktionen der Kostenkennwert ggf. nochmals reduziert werden können.

Bei der Planung der Kindertageseinrichtung Kinderbachtal handelt es sich um einen Neubau am Standort des Bürgerhauses Kinderhaus und in dessen unmittelbarer Nähe. Sollte eine Realisierung der Maßnahme durch Dritte erfolgen, wäre es zur Vermeidung der Bildung von Teileigentum erforderlich, das „Baugrundstück“ aus der Liegenschaft heraus zu parzellieren. Dies ist äußerst komplex, da die Kindertageseinrichtung unmittelbar neben der Scateranlage, den höherliegenden Erschließungswegen und dem Bürgerhaus Kinderhaus liegt und in die Außenanlagen, die vor-

- 3 -

handenen Erschließungen sowie in den Grünzug des Kinderbachtals integriert errichtet werden soll. Umfangreiche Absicherungen der erforderlichen Wegerechte (die Kindertageseinrichtung wird lediglich für Liefer- und Rettungsfahrzeuge anfahrbar über die Außenanlagen des Bürgerhauses sein) und Leitungsrechte (Baulast und Grundbuch) wären einzutragen. Hierzu wären Abstimmungsprozesse erforderlich, die sich auf die Fertigstellung der Einrichtung zeitverzögernd auswirken würden. Darüber hinaus könnten die geplanten Synergien im Bereich der Wärmeversorgung und der haustechnischen Erschließung (Wasser, Abwasser und Strom – Entfall der Erschließungskosten sowohl bei der Stadt als auch bei den Stadtwerken) nicht mehr, so wie angedacht, umgesetzt werden. Erforderliche Kfz-Stellplätze können auf dem „Baugrundstück“ nicht nachgewiesen werden. Die bereits berücksichtigten Kosten für die Verlagerung der vorhandenen Boulebahn fallen auch bei der Umsetzung durch einen Dritten an.

Insofern hat die Verwaltung vorgeschlagen, die Kindertageseinrichtung Kinderbachtal durch die Stadt zu erstellen und an einen Träger der freien Kinder- und Jugendeinrichtung zu vermieten. Dies entspricht der am 04.06.2012 im politischen Arbeitskreis erläuterten Systematik.

Der Prozess der Reduzierung der Investitions- und Folgekosten wird in die weiteren Planungsschritte integriert und das Ergebnis in einer Vorlage an die politischen Gremien vorgestellt.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

gez.
Reinkemeier
Stadtkämmerer