

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0156/2013

Auskunft erteilt:

Frau Kremer

Ruf:

492-2415

E-Mail:

KremerIngrid@stadt-muenster.de

Datum:

23.05.2013

Betrifft

Erweiterung der Kindertageseinrichtung Outlaw, Sprakel
Baubeschluss

Beratungsfolge

05.06.2013 Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien

18.06.2013 Bezirksvertretung Münster-Nord

02.07.2013 Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen

Vorberatung

Anhörung

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Neubau für die Erweiterung der Kindertageseinrichtung Outlaw in Münster Sprakel wird entsprechend dem Planungsbeschluss des Ausschusses für Umweltschutz und Bauwesen vom 29.01.2013 nach den Plänen des Architekturbüros Stadtraum Projekt, Münster, (Anlage 1) unter Berücksichtigung der aufgeführten Bauteile und Materialien für die Reduktionsvariante ausgeführt.
2. Der Bau eines Wetterschutzes zwischen den beiden frei stehenden Gebäudekomplexen, entsprechend der Anregung aus dem Planungsbeschluss des Ausschusses für Umweltschutz und Bauwesen vom 29.01.2013 wird zurückgestellt.
3. Die Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien wird zur Kenntnis genommen (Anlage 3).
4. Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen (Anlage 8).
5. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau voraussichtlich im August 2013 begonnen wird und die Fertigstellung voraussichtlich im Frühsommer 2014 erfolgt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für den Erweiterungsbau Investitionskosten gemäß der Kostenberechnung nach DIN 276 vom 29.04.2013 (Anlage 7) in Höhe von 873.239,00 € entstehen.

Darüber hinaus entstehen Folgekosten (Anlage 9) in Höhe von 54.560,00 €.

Das mit dem Errichtungsbeschluss festgelegte Projektbudget von 1.148.000,00 € wurde durch die im Planungsbeschluss dargelegten Optimierungen (Reduzierung von Raumgrößen, Erweiterung als eigenständiger Baukörper) bereits um 227.650,00 € unterschritten.

Die in dieser Vorlage dargelegte Reduktionsvariante ermöglicht darüber hinaus weitere Einsparungen in Höhe von 47.111,00 €.

Insgesamt können somit bezogen auf das ursprüngliche Projektbudget **Einsparungen von 274.761,00 € (24 %)** erzielt werden.

Der Kostenkennwert (Bauwerkskosten je qm BGF) für das Erweiterungsgebäude beträgt 1.708,00 €/qm BGF

III. Mittelbereitstellung / Finanzierung

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2014 ff.	22.620	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2014 ff.	10.630	Folgeaufwand
Produktgruppe	0601	Förderung von Kindern in Tagesbetreuung			
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2014 ff.	4.500	Folgeaufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2014 ff.	16.810	Folgeaufwand
Summe aller Aufwendungen/Saldo				54.560	

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0601	Förderung von Kindern in Tagesbetreuung			
Investitionsmaßnahme	4660	Erw. Kita Sprakel			
Auszahlungen		Auszahlung für Baumaßnahmen	2012	50.000	Über Nachtrag finanziert.
			2013	750.000	.
Investitionsmaßnahme	1140	Besch. Kita Sprakel			
Auszahlungen		Auszahlung für Baumaßnahmen	2013	120.000	
Summe aller Auszahlungen/Saldo				920.000	

Die Folgelastenberechnung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Bisherige Beschlüsse:

Mit der Vorlage V/0745/2012 hat der Rat der Stadt Münster in seiner Sitzung am 07.11.2012 der Erweiterung der Kindertageseinrichtung Outlaw in Sprakel zugestimmt und die Verwaltung beauf-

tragt, den Baubeschluss herbeizuführen. Mit der Erweiterung wird die bestehende zweigruppige Einrichtung um eine Gruppe für Kinder im Alter von 2 - 6 Jahren und eine Gruppe für Kinder im Alter von 0 - 3 Jahren mit insgesamt 16 u3 - und 14 ü3 - Plätzen ergänzt.

Mit der Vorlage V/0989/2012 hat der Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen in seiner Sitzung am 29.01.2013 der Planung für die Erweiterung der Kindertageseinrichtung Outlaw in Sprakel zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, den Baubeschluss herbeizuführen. Die Verwaltung wurde gebeten, in ihren Planungen einen Wetterschutz zwischen den beiden frei stehenden Gebäudekomplexen mit in die Planung einzubeziehen, wenn dies technisch machbar und im Rahmen der Kosten umsetzbar ist.

Mit dem Ratsbeschluss vom 27.06.2012 zur Vorlage V/0505/2012 „Nachhaltige kommunale Haushaltspolitik – Handlungsprogramm 2012 bis 2017“ wurde die Verwaltung beauftragt, im Rahmen der Planung von Investitionsmaßnahmen stets eine zweite Planungsvariante (Reduktionsvariante) darzustellen, die zum Ziel hat, die Kosten gegenüber der „Normalvariante“ um 20 % zu verringern.

Zu 1. Planung

Auf der Grundlage des Beschlusses zur Zustimmung zur Planung wurde das Projekt weiter entwickelt (siehe Anlage 1).

Die weiteren Planungsphasen Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung und Erstellung einer Kostenberechnung wurden von dem Architekturbüro und den mit planenden Fachingenieuren für Tragwerksplanung und technische Ausrüstung erarbeitet.

Grundsätzliche Änderungen gegenüber der Vorentwurfsplanung liegen nicht vor. Im Zuge der Sparbemühungen sowie im Sinne einer optimierten Energieeffizienz wurden die Fensterflächen an der Nord-Ostseite reduziert und auf eine Lichtkuppel im Flurbereich verzichtet. Durch großzügige Glasflächen im Übergang der Gruppenräume zum Flur wird die Belichtung des Flurs optimiert und es werden Sichtbeziehungen ermöglicht.

Die Ver- und Entsorgung des Erweiterungsgebäudes erfolgt über einen neuen Anschluss an die öffentliche Erschließung in der Straße „Landwehr“.

Die Beheizung erfolgt mittels eines Gasbrennwertgerätes.

Entsprechend der Forderung der Gebäudeleitlinien hinsichtlich des Wärmeschutzes und zur Sicherstellung einer guten Raumluftqualität mit dem Ziel der Berücksichtigung des Zielwertes von 1000 ppm für die CO₂ Konzentration ist der Einbau einer Lüftungsanlage geplant. Vorgesehen werden dezentral zwei Geräte.

Die Freiflächen werden nach den Plänen des Amtes für Grünflächen und Umweltschutz gestaltet und ausgeführt. Die Pflegezufahrt zu den vorhandenen Sandspielflächen wird an die Ostseite des Kindergartengrundstücks verlegt und tangiert somit nicht den neuen Eingangsbereich. Außerhalb des Grundstücks wird sie innerhalb des Grünzuges geführt.

Zu 2. Wetterschutz

Durch das Architekturbüro STADTRAUMPROJEKT wurden mehrere Entwürfe für einen Wetterschutz zwischen den beiden Gebäuden erarbeitet. Für den Entwurf der wirtschaftlichsten Variante (Anlage 2) belaufen sich die Baukosten inkl. Nebenkosten auf 45.880,00 €. Aufgrund der Höhe der Kosten, insbesondere vor dem Hintergrund der sonstigen Sparbemühungen, wird der Bau des Wetterschutzes zunächst zurückgestellt und der Bedarf während des Betriebs der Einrichtung geprüft.

Zu 3. Checkliste bauökologische Kriterien

Die anliegende Checkliste (Anlage 3) gibt Auskunft über die energetische Qualität und die baubiologischen Kriterien des geplanten Baukörpers.

Zu 4. Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Die Einrichtung ist barrierefrei erschlossen. Der Zugang erfolgt von Norden im Übergangsbereich zum Bestandsbau. Ein behindertengerechter Stellplatz befindet sich in der vorhandenen Stellplatzanlage an der Straße „Landwehr“. Ein behindertengerechtes WC befindet sich im Bestandsbau. In allen Aufenthaltsräumen werden Akustikdecken eingebaut.

Zu 5. Weiteres Vorgehen

Der Bauantrag wurde im Mai 2013 gestellt. Mit dem Bauvorhaben wird voraussichtlich die im Bebauungsplan Nr. 459 auf dem Grundstück festgesetzte Baugrenze nach Süden überschritten. Mit Schreiben vom 20.12.2012 hat das Bauordnungsamt bestätigt, dass für die am 13.12.2012 vorgelegte Vorentwurfsvariante II (entsprechend dem Planungsbeschluss vom 30.01.2013) eine Befreiung zur Errichtung des Baukörpers außerhalb der Baugrenzen in Aussicht gestellt wird. Nach Abwägung überwiegen die Gründe des Wohls der Allgemeinheit (gesetzlicher Anspruch Schaffung U-3 Plätze) gegenüber den nachbarlichen Belangen, da noch ein ausreichender Abstand zur südlichen Nachbargrenze erhalten bleibt. Im Genehmigungsverfahren werden die Nachbarn durch das Bauordnungsamt beteiligt.

Der Baubeginn für das Erweiterungsgebäude soll im August 2013 erfolgen, so dass die Rohbauarbeiten im Zeitraum August/September abgewickelt werden.

Ab dem Frühjahr 2013 erfolgt der Bau der westlich parallel verlaufenden Erschließungsstraße „Landwehr“ von Norden her. Parallel dazu wird im Auftrag des Tiefbauamtes eine Baustellenstraße errichtet, die vorübergehend, d. h. in der Phase der Rohbauarbeiten der Kitaerweiterung, für Schwerlastverkehr mitgenutzt werden kann. Um Kollisionen in der Bedienung der beiden Baustellen zu vermeiden, kann in der späteren Bauphase die Baustelle über die Wegeführung innerhalb des Grünzuges erreicht werden, wo später die Anbindung der Pflegezufahrt vorgesehen ist (siehe zu 1.).

Zu II. Finanzielle Auswirkungen

Die Kostenberechnung vom 17.04.2013 (Anlage 7) wurde durch das Büro Stadtraum Projekt erstellt.

Betrachtung der Varianten:

Die Betrachtung der Lebenszyklus-/Langzeitkosten wurde anhand geeigneter Bauteile unter dem Gesichtspunkt der Substitution von Baukosten (Investition) und Bauunterhaltungskosten vorgenommen sowie die weitere Einsparung von Massen geprüft.

Es werden daher objektbezogen ausgewählte Bauteile und Baustoffe, von denen ein kurzfristiges und langfristiges Einsparpotential zu erwarten ist, gegenübergestellt und auf der Basis von Erfahrungswerten nach Investitionskosten, Bauunterhaltungskosten (jeweils Beträge ohne MWSt) und Qualität bewertet.

Dem Amt für Immobilienmanagement stehen zurzeit für weitergehende Untersuchungen keine Ressourcen zur Verfügung für weitergehende Untersuchungen und für die Erstellung eines Lebenszyklusmanagements für das Gebäude auf der Grundlage umfassender Datenbanken und unter Berücksichtigung der Kapitalkosten und aller Betriebskosten mit dem Ziel langfristiger Kostenoptimierungen. Ebenso wird an dieser Stelle abgesehen von einer umfassenden Nutzungskostenplanung gemäß DIN 18960, nach der „alle in baulichen Anlagen und deren Grundstücken entstehenden regelmäßig oder unregelmäßig wiederkehrenden Kosten von Beginn ihrer Nutzbarkeit bis zu ihrer Beseitigung (Nutzungsdauer)“ zählen.

Betrachtet werden Einsparvarianten für:

1. Fassade (Anlage 4)

Betrachtet wurde die Ausführung der Fassade mit einem Verblendmauerwerk, in einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) in Dickschichtausführung und in einem Wärmedämmverbundsystem in Dünnschichtausführung.

Die beiden Varianten im WDVS sind zunächst in der Investition kostengünstiger.

Die Kostenvorteile von 8.750,00 € (WDVS - Dickschicht) bzw. 13.750,00 € (WDVS - Dünnschicht) gegenüber der Klinkerfassade werden aber nach wenigen Jahren durch den höheren Bauunterhaltungsaufwand relativiert. Bei der Langzeitbetrachtung über 30 Jahre ist aus Kostengesichtspunkten die Klinkerfassade mit 60.000,00 € gegenüber den Ausführungen in WDVS - Dickschicht (89.500,00 €) und WDVS - Dünnschicht (105.500,00 €) deutlich günstiger.

Die qualitativen Vor- und Nachteile sind in der tabellarischen Übersicht ausgeführt. Neben der Langlebigkeit und dem geringeren Bauunterhaltungsaufwand der Klinkerfassade sind die Gestaltqualität sowie die ökologische Qualität (Recyclingmöglichkeiten, Verzichtbarkeit von Algiziden) von Bedeutung. Darüber hinaus wird die Übernahme der Materialität der vorhandenen Gebäudesubstanz hinsichtlich der Gestaltung angemessen berücksichtigt.

Darum wird die Ausführung der Fassade mit einem Verblendmauerwerk vorgeschlagen, die Investitionskosten gehen in die Gesamt - Kostenberechnung (Anlage 7) ein.

2. Fenster (Anlage 5)

Untersucht wurde die Ausführung der Fenster in Holz-Aluminium und als Kunststofffenster.

Die Kunststofffenster sind in der Investition um 11.944,00 € kostengünstiger, in der Bauunterhaltung bezogen auf 30 Jahre um weitere 4.300,00 € kostengünstiger. Nachteile werden gesehen u. a. in der geringeren Lebensdauer, der Gestaltqualität und unter ökologischen Aspekten. Unabhängig von der o. g. Bewertung werden für das Erweiterungsgebäude Fenster in Holz-Aluminiumausführung vorgesehen, da gemäß der Gebäudeleitlinien und der aktuellen Beschlusslage (Beschluss zur Vorlage V/0719/2012) PVC-haltige Produkte nicht verwendet werden dürfen. Die Investitionskosten für die Holz-Aluminium-Fenster gehen in die Gesamt-Kostenberechnung (Anlage 7) ein.

Die Eignung reiner Aluminiumfenster (Einhaltung des U-Wertes von $< 1,10$) wird aus aktuellem Anlass im Nachgang geprüft. Sollte diese Ausführungsvariante die wirtschaftlichste Lösung darstellen, würde sie zur Ausführung kommen.

3. Innenraumdecken (Anlage 6)

Betrachtet wurde die Ausführung der Innenraumdecken als Lochdecken in allen Räumen (Ausnahme Hausanschlussraum und Abstellraum) und in raumweiser Kombination mit Kassettendecken. Die durchgängige Ausstattung mit Lochdecken ist zwar gestalterisch vorteilhaft, aufgrund des geringeren Aufwandes im Falle von Maßnahmen im Bereich der Deckenzwischenräume und der um 4.402,50 € geringeren Investitionskosten wird in einigen Räumen (siehe Anlage 4) auf den Einbau von Lochdecken verzichtet. Die Investitionskosten gehen entsprechend in die Gesamt-Kostenberechnung (Anlage 7) ein.

4. Dachkonstruktion

Verglichen wurde die Ausführung als Stahlbeton- oder Trapezblechdecke. Bei der Stahlbetondecke über eine Fläche von 320,00 qm ist von Mehrkosten gegenüber der Trapezblechdecke von ca. 6.000,00 € auszugehen. Diese Einsparung wird allerdings bei einer Trapezblechdecke in Gänze relativiert durch ergänzende konstruktive Maßnahmen (Ringbalken, Anschluss der Bleche mit Sickenfüllern) und Maßnahmen zur Schalldämmung (Anbringen von Gipskartonplatten entlang der Wände). Optisch nachteilig wäre darüber hinaus der erforderliche Einbau mehrerer Doppel-T-Träger quer durch die Gruppenräume. Somit wird für die Dachkonstruktion eine Stahlbetondecke

vorgeschlagen und die Investitionskosten dafür gehen in die Gesamt-Kostenberechnung (Anlage 7) ein.

5. Weitere Positionen zur Kostenreduzierung

Reduzierung der Fensterflächen an der Nord- und Nordostseite um 6,28 qm (gegenüber der Vor-entwurfsplanung:

Einsparung 3.924,00 €.

Der Einbau von Einzelwaschtischen statt Waschrinnen in den Sanitärräumen:

Einsparung 1.316,00 €

Verzicht auf Lichtkuppel im Flurbereich:

Einsparung 4.500,00 €

Die Baunebenkosten (Ansatz: 24%) verringern sich mit der Reduzierung der Baukosten.

Normalvariante - Hauptkostengruppen				
Kostengruppe		Bemerkung	Kosten netto in €	Kosten brutto in €
100	Grundstück			
200	Herrichten und Erschließen	inkl. öff. Erschließung	23.078,75	27.463,71
300	Baukonstruktion	Klinkerfassade Fenster Holz-Alu Lochdecken Stahlbetondecke Fensterflächen entspr. Vor-entwurf Lichtkuppel	375.550,41	446.905,00
400	Technische Anlagen	Waschrinnen	104.668,00	124.554,92
500	Außenanlagen		56.623,21	67.381,62
600	Ausstattung		75.630,25	90.000,00
700	Baunebenkosten	24 % der reinen Baukosten	115.252,24	137.164,65
300 und 400	reine Baukosten		480.218,41	571.459,90
gesamt	Investitionskosten		750.803,50	893.455,60
Vergleich: Kostenschätzung im Zuge des Planungsbeschlusses:				920.350,00

Reduktionsvariante - Hauptkostengruppen				
Kostengruppe		Bemerkung	Kosten netto in €	Kosten brutto in €
100	Grundstück			
200	Herrichten und Erschließen	inkl. öff. Erschließung	23.078,75	27.463,71
300	Baukonstruktion	Klinkerfassade Fenster Holz-Alu Loch- und Kassettendecken Stahlbetondeckereduzierte Fensterflächen Nord-Ost-Seite Verzicht auf Lichtkuppel	363.165,91	432.167,43
400	Technische Anlagen	Einzelwaschtische	103.352,00	122.988,88
500	Außenanlagen		56.623,21	67.381,62
600	Ausstattung		75.630,25	90.000,00
700	Baunebenkosten	24 % der reinen Baukosten	111.964,30	133.237,52
300 und 400	reine Baukosten		466.517,91	555.156,31
gesamt	Investitionskosten		733.814,42	873.239,16

Fazit

Aufgrund bereits kostenbewusster Vorplanung und bei langfristiger Betrachtung (Aufwand für die Bauunterhaltung) ergeben sich für die Erweiterung der Kindertageseinrichtung Outlaw nur noch geringe Einsparmöglichkeiten, hier insgesamt in Höhe von 20.216,44 € (Differenz Normal- und Reduktionsvariante). Insgesamt im Zuge der Konkretisierung der Planung haben sich Einsparungen ergeben in Höhe von 47.111,00 € (bezogen auf die Kostenschätzung zum Planungsbeschluss).

Die größeren Einsparpotentiale waren demnach zu Beginn der Entwicklung des Projektes zu erreichen, wenn Standards bezogen auf Konzepte, Flächen und Massen einer kritischen Betrachtung unterzogen werden können. Die Reduzierung von Qualität in der Bauausführung eröffnet bei langfristiger Betrachtung nur wenig Sparpotential.

I. V.

gez.
Reinkemeier
Stadtkämmerer

Anlagen:

1. Entwurfspläne im Maßstab 1:100
2. Planskizze Wetterschutz
3. Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien
4. Betrachtung Fassade
5. Betrachtung Fenster
6. Betrachtung Innenraumdecken
7. Kostenberechnung Reduktionsvariante
8. Barrierefreiheit / Design für alle
9. Folgekostenberechnung