



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für
Immobilienmanagement

15.04.2021

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Telljohann
Telefon: 492-2454
Telljohann@stadt-
muenster.de

Betrifft

Umbau des ehemaligen Hauptzollamts zu einer 9-Gruppen-Kindertageseinrichtung und 2
Großtagespflegestellen in der Sonnenstr. 85-89 in Münster
- Baubeschluss -

Beratungsfolge

04.05.2021	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
06.05.2021	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Vorberatung
11.05.2021	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
18.05.2021	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
19.05.2021	Hauptausschuss	Vorberatung
19.05.2021	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Umbau des ehemaligen Hauptzollamts zu einer 9-Gruppen Kindertageseinrichtung und 2 Großtagespflegestellen in der Sonnenstraße in Münster wird nach den Entwurfsplänen des Architekturbüros AKT Architekten Krych und Tombrock aus Münster ausgeführt (Anlage 1.1-1.9).
2. Die Außenanlagen werden nach der Entwurfsplanung des Büros Peters + Winter Landschaftsarchitekten BDA aus Bielefeld ausgeführt (Anlage 2).
3. Die Verkehrsplanung wird als Konzeptplanung des Amtes für Mobilität und Tiefbau zur Kenntnis genommen. Im weiteren Planungsverfahren wird mit der Kostenberechnung und mit gesonderter Vorlage der Baubeschluss herbeigeführt (Anlage 3).
4. Die Checkliste „nachhaltiges Bauen“ wird zur Kenntnis genommen (Anlage 4).
5. Es wird keine bauliche Voraussetzung für die Nachrüstung einer PV-Anlage geschaffen, da diese nach Aussage der unteren Denkmalbehörde und dem Beirat für Stadtgestaltung der geltenden Altstadtsatzung für diesen Bereich widerspricht.
Auf dem Flachdach des Mehrzweckraumes wird ein Gründach vorgesehen.

6. Die Checkliste „Barrierefreiheit/Design für alle“ zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen wird zur Kenntnis genommen (Anlage 5).
7. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau im I. Quartal 2022 begonnen wird und die Fertigstellung voraussichtlich Ende Juni 2023 erfolgt.
8. Die vorgenannten Zeiten berücksichtigen keine durch die Corona Pandemie ggf. entstehenden Verzögerungen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die auf der Grundlage der Entwurfsplanung ermittelten Gesamtkosten 10.830.000 € betragen.
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegenüber der Veranschlagung im Errichtungsbeschluss (s. Vorlage V/0264/2018) Mehrkosten in Höhe von 3.930.000 € entstehen, die bereits im Haushaltsplan 2021 enthalten sind.

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

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0601	Förderung von Kindern in Tagesbetreuung			
Investitionsmaßnahme	5010	Kita Sonnenstraße			
Auszahlungen		für Baumaßnahmen	2020	780.920	bereitgestellt bis inkl. 2020 waren 3.183.809 €, hiervon sind 2.200.000 € nach 2021/2022 verlagert worden und in den dort genannten Ansätzen berücksichtigt
			2021	3.500.000	
			VE 2021	5.946.080	
			2022	5.946.080	
			Gesamt	10.227.000	
		von aktivierbaren Zuwendungen	2021	0	
			VE 2021	603.000	
			2022	603.000	Auszahlung für die Erstausrüstung an den Träger der Kita, bzw. an die Kindertagespflege
			Gesamt	603.000	
Gesamtauszahlungen				10.830.000	
Einzahlungen		aus Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen	2021	810.000	

		2022	1.620.000	
Gesamteinzahlungen			2.430.000	
Saldo Maßnahme			8.400.000	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2021 bei der o. g. Produktgruppe veranschlagt.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0601	Förderung von Kindern in Tagesbetreuung			
Zeile	02	Zuwendungen und allgemeine Umlagen	2023 2024ff.	371.200 896.300	Landeszuschüsse (KiBiz)
Zeile	04	Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	2023 2024ff.	92.800 224.100	Elternbeiträge
Zeile	15	Transferaufwendungen	2023 2024ff.	855.500 2.065.900	Betriebskostenzuschüsse für Kitas freier Träger & Zuschüsse für GTP
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2022ff	224.580	Instandhaltung/Bewirtschaftung
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibung		161.360	
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen		162.450	

Die Folgelastenberechnung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 16.05.2018 mit der Vorlage V/264/2018 der Nutzung des ehemaligen Hauptzollamtes und des ehemaligen Teilbereiches des Bundesvermögensamtes Sonnenstr. 85-89 als Kindertageseinrichtung mit 8 bzw. 7 ½ Gruppen und 2 Großtagespflegestellen zugestimmt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, auf der Grundlage des Errichtungsbeschlusses die Planung zu erstellen und den Baubeschluss für die Kindertageseinrichtung herbeizuführen.

Mit der Vorlage V/0395/2019 hat der Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen in seiner Sitzung am 14.05.2019 nach dem zuvor durchgeführten 2 stufigen VGV-Verfahren der Beauftragung des Büros AKT Architekten Krych und Tombrock aus Münster zugestimmt.

Zu 1. Planung

Die Entwurfsplanung wurde in Abstimmung mit dem Amt für Kinder, Jugendliche und Familien, dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit, dem Amt für Mobilität und Tiefbau und den beauftragten Planungsbüros entwickelt (siehe Anlage 1.1-1.9).

Die Ursprungsplanung und das Raumprogramm für den Umbau der beiden Bestandsgebäude sah zum o. g. Errichtungsbeschluss eine Kita mit 7 ½ Gruppen und 2 Großtagespflegestellen vor, ein Trägerkonzept lag zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor.

Für die künftige Einrichtung ist aufgrund des stetig steigenden Bedarfs und aufgrund wirtschaftlicher Aspekte eine Kita mit 9 Gruppen mit folgender Rahmenstruktur geplant:

3 Gruppen für je 20 Kinder im Alter von 2-6 Jahren (G1),
3 Gruppen für je 10 Kinder im Alter von 0-3 Jahren (G2),
3 Gruppen für je 20-25 Kinder im Alter von 3-6 Jahren (G3).

Insgesamt sind 150-165 Plätze geplant, davon 48 u3-Plätze und 102-117 ü3-Plätze.
Die Rahmenstruktur wird mit der Inbetriebnahme jährlich den Bedarfen angepasst.

Die Trägerschaft der Kita wurde mit Beschluss des Rates der Stadt Münster mit der Vorlage V/0137/2019 vom 03.04.2019 an Fröbel Bildung und Erziehung gGmbH übertragen.

Für die Kindertageseinrichtung liegt eine Inaussichtstellung der Betriebserlaubnis des Landesjugendamts vor.

Weiterhin werden im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes zwei Großtagespflegestellen eingerichtet, in denen jeweils bis zu 9 Kinder betreut werden. Die Großtagespflegestellen werden nicht durch den Träger Fröbel betrieben, sondern durch selbstständige Tagespflegepersonen oder einen weiteren Träger der freien Jugendhilfe.

Zu Beginn der Planung des Büros AKT Architekten wurde mit der Hinzuziehung der zuvor beauftragten Fachingenieure für die Tragwerksplanung und den Brandschutz schnell deutlich, dass auch unter dem Gesichtspunkt der erforderlichen barrierefreien Erschließung, sowie der Fluchtwegsituation ein Zwischenbaukörper als Erschließungstrakt erforderlich ist.

Für den Bestand der beiden Verwaltungsgebäude existiert keine Statik.

Folglich mussten umfassende statische Untersuchungen im Ultraschallverfahren zur Ortung von Fundamenten, und mit dem Ferro-Scanner zur Bewehrungsmessung durchgeführt werden. Erforderlich waren auch diverse Probeentnahmen, wie z. B. Bohrkernproben in Wänden und Decken.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass aufgrund der spezifischen und unterschiedlichen Lastannahmen Verwaltungsgebäude/Kindertageseinrichtung der Mehrzweckraum aus statischen Gründen nur im Erdgeschoss untergebracht werden kann.

Ein großer Teil der Bestandsdecken muss statisch verstärkt werden.

Die Erschließung der Kindertageseinrichtung erfolgt von der Sonnenstraße aus barrierefrei durch den Zwischenbau, der die beiden Bestandsgebäude verbindet. In dem Zwischentrakt befinden sich im Erdgeschoss der Mehrzweckraum mit Abstellraum, sowie eine Abstellfläche für Kinderwagen, die Treppenanlage und der Aufzug. Der Aufzug dient der barrierefreien Erschließung in beiden Bauteilen über alle Geschosse.

Die beiden Großtagespflegestellen befinden sich von der Sonnenstraße aus gesehen in dem rechten Gebäudetrakt im Erdgeschoss. Die erste Großtagespflegestelle wird barrierefrei durch eine außenliegende Rampe erschlossen. Die zweite Großtagespflegestelle wird durch eine Außentreppe erschlossen, die barrierefreie Erschließung erfolgt durch einen Plattformaufzug.

In dem linken Gebäudetrakt befinden sich im Erdgeschoss 2 Gruppen der Kita, die anderen 7 Gruppen befinden sich in den beiden Obergeschossen des linken und des rechten Gebäudetraktes.

Die Außenwände der beiden Bestandsgebäude erhalten ein verputztes Wärmedämmverbundsystem. Es werden Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung mit einem außenliegenden Sonnenschutz vorgesehen.

Der Zwischenbau fügt sich mit seinem Satteldach und den Außenwänden, die ebenfalls ein verputztes Wärmedämmverbundsystem erhalten, und den Alu-Fenstern mit 3-fach Verglasung, sowie den Außentüren aus Aluminium zwischen den beiden Bestandsgebäuden harmonisch ein. Auch hier wird ein außenliegender Sonnenschutz vorgesehen.

Die gestalterische Abstimmung der Planung mit den als erhaltenswert eingeordneten Bestandsgebäuden im Sinne der Altstadtsatzung erfolgte final mit der unteren Denkmalbehörde. Zuvor ist der Entwurf am 18.08.2020 dem Beirat für Stadtgestaltung vorgestellt worden, dessen Empfehlungen bei der weiteren Planung berücksichtigt wurden.

Der Planung liegt die Berücksichtigung der Gebäudeleitlinien aus 2014 zugrunde.

Aufgrund der baulichen Gegebenheiten der beiden Bestandsgebäude, insbesondere des vorhandenen Tragsystems, bzw. der vorgefundenen Raumstruktur eines Bürogebäudes, war es nicht möglich, die vorgegebenen Flächen gem. dem Kinderbildungsgesetz KiBiz einzuhalten, diese sind überschritten worden.

Mit den beiden Bestandsgebäuden und dem Zwischenbau werden insgesamt 4.411 m² Bruttogeschossfläche realisiert.

Der Bauantrag ist im Januar 2021 beim Bauordnungsamt der Stadt Münster eingereicht worden.

Zu 2. Außenanlagen

Die Freiflächen werden nach den Plänen des Büros Peters + Winter Landschaftsarchitekten aus Bielefeld in Abstimmung mit dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit, dem Amt für Immobilienmanagement, sowie dem Amt für Kinder, Jugendliche und Familien gestaltet und ausgeführt.

Lage im Stadtraum / Gesamtkonzept:

Die geplante Kindertageseinrichtung wird im Zentrum von Münster, gegenüber dem Johann-Conrad-Schlaun Gymnasium an der Sonnenstraße, im ehemaligen Hauptzollamt errichtet.

Die angrenzende Bebauung besteht aus Kleingewerbe, Wohnungen und Bildungseinrichtungen.

Parallel zur Rückseite des Grundstückes im Osten verläuft die Promenade.

Die Kindertageseinrichtung wird in den Bestandsgebäuden Sonnenstraße 85-89 untergebracht. Ein neuer Zwischenbau verbindet die beiden Gebäudeteile miteinander.

Es handelt sich um eine 9-Gruppen-Kindertageseinrichtung für u3-Kinder und ü3-Kinder und zwei Großtagespflegestellen.

Erschließung

Der Haupteingang zur Kita und der Eingang zum Fahrradkeller befinden sich an der Sonnenstraße.

Die PKW Stellplätze sowie die Abfallbehälter werden nordöstlich der Kita verortet und mit einer Zufahrt parallel zum öffentlichen Rad- und Gehweg in Richtung Promenade erschlossen.

Der bestehende Grünstreifen (zur optischen Trennung des Radverkehrs und der Parkplatz Zufahrt) wird um ca. 5m eingekürzt, um die benötigte Durchfahrtsbreite zu realisieren.

Ruhender Verkehr

Die 9 Gruppen Kita erfordert 5 PKW Stellplätze, davon einen Behindertenstellplatz.

Vier Stellplätze, davon ein Behindertenstellplatz, sind im Norden des Grundstückes verortet.

Aus Platzmangel kann der 5. Stellplatz nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Eine Ablösezahlung zur Errichtung eines nahegelegenen Stellplatzes wurde verworfen, da sich das Grundstück in der Gebietszone I befindet und hier keine Flächen zur Verfügung stehen.

Daher wird der Stellplatz mit 4 Fahrradstellplätzen im Keller kompensiert (gem. §3 Abs. 6 Stellplatzsatzung der Stadt Münster vom Dez 2019, sowie §48 Abs. 3 Satz 7 BauO NRW 2018).

Abfallentsorgung/ Bestandsmauer

Die Abfallbehälter (Tonnenhöhe ca. 1,30 m) befinden sich hinter der Bestandsmauer, die in diesem Bereich ca. 1,45 m hoch ist. In Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde und unter Berücksichtigung der Altstadtsatzung stellt die vorliegende Planung sicher, dass die Mülltonnen aus dem Blickwinkel der Promenade nicht zu sehen sein werden.

Einfriedung:

Ein Zaun mit integriertem Tor zur Pflege der Spielflächen trennt den funktionalen Bereich (PKW/Abfallentsorgung) im Inneren des Grundstückes vom angrenzenden Spielgelände der Kita.

Der bestehende Mauersockel entlang der Promenade wird entsprechend der Altstadtsatzung in seiner Form, bzw. Gestaltsprache bestehen bleiben. Unter Berücksichtigung der sicherheitstechnischen Anforderungen an eine Kita kann das vorhandene Zaungitter auf dem Mauerkopf nicht erhalten bleiben. Es wird ein neuer Zaun errichtet, dessen Design die Vertikalen betont und dessen Gestaltsprache sich in die Promenade einfügt. Hecken und Rankpflanzen begleiten den Zaun an der Ostseite des Grundstückes. Die Detaillierung des Zaunes wird im Rahmen der Ausführungsplanung erarbeitet und mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmt.

Befestigte Flächen:

Der Arbeitsraum zur Erstellung des Wärmedämmverbundsystems im Bereich der Fassade an der Sonnenstraße wird wiederhergestellt. Parkplatzflächen der Kita im Nordosten des Grundstückes werden mit Betonrechteckpflaster in grau analog zum Bestand wiederhergestellt.

Im Spielbereich sind die befestigten Wegeflächen mit Rechteckpflaster in schiefer/beige nuanciert geplant.

Spielflächen:

Die unterschiedlichen Anforderungen und Differenzierungen der Altersgruppen für u3 und ü3 Kinder werden mit drei Spielbereichen realisiert:

1. Spielbereich unter der Magnolie

Im Traufbereich der Magnolie wird der Untergrund mit Holzhackschnitzel befestigt.

Hier befindet sich auch ein Spielhaus für u3 und ü3 Kinder, eine Slackline und Robinienstämme für Versammlungen der Kinder und vereinzelte Steinblöcke.

2. Spielbereich für Entdecker (ü3) Hier befindet sich eine Spielgerätekombination für die Altersgruppe der u3-Kinder mit vielfältigen Spielmöglichkeiten wie klettern, rutschen, balancieren und Rollenspiel. Außerdem befindet sich hier eine Schaukel und ein Holzfass mit Kletternetz. Ein schattenspendendes Sonnensegel überspannt Teilbereiche der Spielfläche. Entlang des Weges werden Felsblöcke zum Sitzen platziert und ermöglichen so das Beobachten der spielenden Kinder. Zusätzlich bieten sie Platz für kleinere Gruppenversammlungen.

3. Matschbereich

Angrenzend an die Sandfläche für die Entdecker beginnt eine Rasenfläche zum Toben und Ball spielen. Ein modellierter Hügel lädt zum Klettern ein. In diesem Bereich beginnt ebenfalls der mit Holzhackschnitzeln ausgelegte Naschpfad mit verschiedenen essbaren Früchten, der sich entlang der Rückseite zur Promenade entlang zieht und am ü3 Spielbereich endet. Hochbeete ermöglichen beispielweise das Gärtnern zusammen mit den Kindern.

In der Sandfläche befindet sich der Rutschturm für die ü3 Jährigen, sowie der Matschbereich.

Die Fläche ist mit einem Sonnensegel vor der Sonne geschützt.

Die Wegeverbindung entlang des südlichen Gebäudekörpers verläuft linear zur Fluchttreppe, die aus dem 1. OG heruntergeführt wird. Angrenzend an diesen Bereich wird der Weg mit diversen Belägen errichtet und bietet den Kindern taktile Sinneserfahrung.

Die vorliegende Entwurfsplanung und Ausführung der Spielgeräte, vorwiegend aus Robinienholz, ist mit dem Träger abgestimmt.

Baumbestand / Vegetationsplanung:

Entlang der Grundstücksgrenze befinden sich zahlreiche Eiben und Strauchwerk (Holunder, Jasmin, Ahorn, etc.) Im Hinblick auf die Giftpflanzenbestimmung müssen die Eiben aus den Spielbereichen entfernt werden. Die hoch giftigen Kerne der Früchte können herabfallen oder geerntet und von den Kindern gegessen werden. Bei der Rodung werden auch die Bestandssträucher an der Grenze stark in Mitleidenschaft gezogen und müssen zum Großteil entfernt werden. Neupflanzungen säumen künftig die Grundstücksgrenze der Außenspielfläche.

Die raumprägende Magnolie im Norden und der Amberbaum im Süden bleiben erhalten.

Eine Kirsche (im Auslaufbereich der erforderlichen Fluchttreppe nahe des ü3 Bereiches) muss gefällt werden.

Es ist innerhalb des Entwurfes eingeplant, eine neue 3er Gehölzgruppe am Spielhügel zu pflanzen, ebenfalls ist nahe des Matschbereichs ein neuer Baum geplant.

Die vorhandenen Außenflächen wurden mit möglichst hohem Spiel- und Erlebniswert für die Kinder geplant. Funktionale Flächen für Müll etc. wurden mit dem geringstmöglichen Fläscherverbrauch in die Planung integriert.

Die Freianlagen der Kindertagesstätte bestehend aus 9 Gruppen haben eine Gesamtfläche von ca. 1.470 m². Davon sind ca. 1.257 m² Spielfläche und ca. 213 m² Erschließungsfläche.

Zu 3. Verkehrsplanung

Für eine dem Standort angemessene Erschließung mit dem Kfz und Fahrrad ist zur Sicherstellung des Hol- und Bring-Verkehrs der Kinder die Sonnenstraße im Bereich des Kitastandortes umzubauen. Die bestehende Anwohnerparkregelung wird für die Öffnungszeiten der Kita entsprechend eingeschränkt.

Die Sonnenstraße ist eine Einbahnstraße. Die Fahrbahn ist etwa 5,00 m breit. Auf dem Abschnitt zwischen Wevelinghofergasse und Mauritzstraße sind 12 Anwohnerparkplätze, ein Behindertenstellplatz und 5 zeitlich beschränkte Stellplätze ausgewiesen. Zwischen dem Zugang des Schlaun Gymnasiums und der Promenade ist ein Radweg auf den östlichen Nebenanlagen vorhanden. Eine Freigabe der Straße für den gegenläufigen Radverkehr ist im Bestand nicht möglich, da die Fahrbahnbreite hierfür nicht ausreicht.

Da Außenflächen auf dem Grundstück nur beschränkt zur Verfügung stehen, sind auch Abstellflächen für Fahrräder und Anhänger auf dem östlichen Gehweg vorgesehen. Damit diese Fläche entsprechend genutzt werden kann, muss zunächst der Radweg aufgegeben werden. Es ist vorgesehen, das Hoch Bord soweit zu versetzen, dass eine Fahrbahnbreite von 5,50 m erreicht wird. Bei dieser Breite kann der Radverkehr in Gegenrichtung auf dem kurzen Abschnitt bis Promenade auf der Fahrbahn zugelassen werden.

Auf dem Abschnitt der Sonnenstraße sind mit der geplanten Einrichtung der Kita und der Großtagespflegestellen überwiegend gemeinschaftliche Einrichtungen vorhanden. Stellplätze für die Anwohner der Gebäude Sonnenstraße Nr. 90 und Mauritztor Nr.25 befinden sich im rückwärtigen Bereich mit Zufahrt vom Mauritztor.

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der direkten Lage zur Promenade eine Vielzahl der Kinder mit dem Fahrrad gebracht und geholt wird. Dennoch ist auch zu erwarten, dass die geplanten vier Stellplätze auf dem Grundstück den Bedarf für den Hol- und Bring-Verkehr mit dem Kfz nicht abdecken werden. Das Anwohnerparken auf dem Abschnitt der Sonnenstraße soll nicht gänzlich entfallen, aber auf die Zeiten außerhalb der Öffnung der Kita reduziert werden. Für den Standort und Zeitraum der Entsorgung des Fettabscheiders ist ebenfalls ein zeitlich beschränktes Haltverbot einzurichten. Im weiteren Planungsverfahren wird mit der Kostenberechnung und mit gesonderter Vorlage der Baubeschluss herbeigeführt (Anlage 3).

Zu 4.

Checkliste „nachhaltiges Bauen“

Die anliegende Checkliste (Anlage 4) gibt Auskunft über die energetische Qualität und die baubiologischen Kriterien des geplanten Baukörpers.

Zu 5.

Es wird keine bauliche Voraussetzung für die Nachrüstung einer PV-Anlage vorgesehen

Bei dem Gebäudekomplex Sonnenstraße 85-87 handelt es sich um erhaltenswerte Bausubstanz im Sinne der Altstadtsatzung. Mit seinen charakteristischen Merkmalen aus der Bauzeit Anfang der 1950er Jahre ist er gut erhalten und prägt die Sonnenstraße. Die Gebäude stehen unmittelbar an der Promenade, die nach Altstadtsatzung besonders geschützt und ein Baudenkmal ist.

Ein wesentliches Merkmal der Altstadt ist das geneigte Dach in roter Farbe.

Die untere Denkmalbehörde interpretiert die geltende Altstadtsatzung dahingehend, dass in deren Geltungsbereich, bzw. bei diesem Gebäudekomplex eine PV-Anlage nicht genehmigungsfähig ist, da das geschützte Farbenspiel der Altstadt zu erhalten ist. Jede Anlage würde hier vom öffentlichen Raum deutlich wahrnehmbar sein und das Gestaltbild der besonders geschützten Promenade erheblich beeinträchtigen.

Auf dem Flachdach des Mehrzweckraumes wird ein Gründach vorgesehen.

Zu 6.

Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Die Kindertageseinrichtung wird barrierefrei erschlossen. Die beiden Obergeschosse und das Kellergeschoss werden barrierefrei mittels eines Aufzuges erreicht. Ein Behinderten - WC befindet sich im 1. Obergeschoss. Ein behindertengerechter Parkplatz wird auf der Stellplatzanlage der Kita angelegt (s. Anlage 5).

Die Entwurfsplanung wurde am 15.07.2020 dem „runden Tisch - barrierefreies Bauen“ vorgestellt. Die Anregungen werden, wo es möglich ist, planerisch und auch baulich umzusetzen, im weiteren Planungsprozess übernommen.

Zu 7.

Weiteres Vorgehen

Mit dem Bau wird voraussichtlich im Winter 2021/2022 begonnen. Die Inbetriebnahme ist für Ende Juni 2023 vorgesehen.

Die vorgenannten Zeiten berücksichtigen keine durch die Corona Pandemie ggf. entstehenden Verzögerungen.

II Finanzielle Auswirkungen

Zu 1.-2.

Das Budget in Höhe von insgesamt 6.900.000 € wurde auf der Grundlage der Kostenschätzung nach BKI-Werten zum Errichtungsbeschluss in 2018 veranschlagt. Zu diesem Zeitpunkt lag weder eine tiefergehende statische Untersuchung, noch eine Gebäude- und Außenanlagenplanung vor. Die Kosten wurden auf der Grundlage des Raumprogrammes unter Berücksichtigung der beiden Bestandsbauten des ehemaligen Hauptzollamts für eine 7 ½ Gruppen Kita mit 2 Großtagespflegestellen erstellt.

Die vorliegenden ermittelten Kosten beruhen auf der Kostenberechnung der weiterentwickelten Entwurfsplanung nun für eine 9 Gruppen Kita mit 2 Großtagespflegestellen (statt vorher 7 ½ Gruppen).

Durch die im Folgenden aufgeführten zusätzlichen Anforderungen, die zum Zeitpunkt des Errichtungsbeschlusses nicht vorhersehbar waren, entstehen Mehrkosten zur bisherigen Veranschlagung in Höhe von insgesamt 3.930.000 € brutto, die im aktuellen Haushaltsplan 2021 enthalten sind:

a. Herrichten und Erschließen: ca. 51.000 € brutto

Aufgrund des neu geplanten Zwischenbaus, der u. a. zur barrierefreien Erschließung dient, muss die Fernwärmeleitung umgelegt werden. Im Bestand werden Hausanschlüsse umgelegt, bzw. neu geschaffen.

b. Zwischenbau mit erforderlicher Pfahlgründung: ca. 772.000 € brutto

Nach der Vergabe der verschiedenen Fachplanungen konnten auf der Grundlage der jetzt vorhandenen und konkreten Vorgaben durch das Büro für Tragwerksplanung in Verbindung mit den Bauingenieuren von dem Architekturbüro fundierte Kosten für die statisch erforderliche Pfahlgründung des Zwischenbaus ermittelt werden, welche sich auf 47.600 € brutto belaufen. Die sonstigen Kosten von ca. 724.400 € brutto setzen sich aus den erforderlichen Mauer-, Dachabdichtungs-, Putz- und Maler-, Trockenbau-, Stahlbeton-, Estrich-, Bodenbelag-, und Schlosserarbeiten, sowie dem verputzten Wärmedämmverbundsystem der Fassade und den Alu-Fenstern und Türen für den Zwischenbau zusammen.

c. Zusätzliche statische Maßnahmen in den beiden Bestandsgebäuden: ca. 296.000 € brutto

Aufgrund der spezifischen und unterschiedlichen Lastannahmen Verwaltungsgebäude/Kindertageseinrichtung muss ein großer Teil der Bestandsdecken statisch verstärkt werden. Für den neuen und erforderlichen Fußbodenaufbau wird aus dem vorgenannten Grund ein Leichtestrich vorgesehen.

d. Zusätzliche bauliche Maßnahmen in den beiden Bestandsgebäuden: ca. 685.000 € brutto

Statt der 7 ½ Gruppen für die Kita sind nun 9 Gruppen geplant. Dieses führt zu Kostensteigerungen in allen Gewerken, die in den einzelnen Kostengruppen der Kostenberechnung/Kostenzusammenfassung enthalten sind.

Es müssen umfassende Abbrucharbeiten von z. B. Treppenanlagen im Innen- und Außenbereich, Bodenaufbauten, etc. vorgenommen werden. Der Ausbau und die Entsorgung von diversen Gefahrstoffen im Bestand ist nach der Untersuchung von diversen Materialproben gem. Stellungnahme des Sachverständigen erforderlich.

Kellerwände werden auf Grund von Feuchtigkeit saniert, eine nachträglich waagerechte MW-Abdichtung, Dickbeschichtung, Perimeterdämmung, sowie die Verkieselung von Bestandsbauteilen ist vorgesehen.

Um die Zufahrt zu den Stellplätzen gewährleisten zu können, wird die vorhandene Garage abgebrochen.

Es ist eine neue Rampe für die Nutzung von Fahrrädern zum Fahrradkeller geplant, da die dort verorteten 30 Fahrradstellplätze auf dem Grundstück keinen Platz haben.

e. Zusätzliche bauliche Maßnahmen bei der technischen Gebäudeausrüstung: ca. 136.000 € brutto

Statt der 7 ½ Gruppen für die Kita sind nun 9 Gruppen geplant. Dieses führt zu Kostensteigerungen in allen Gewerken der TGA. Zur barrierefreien Erschließung ist für die Großtagespflege im Bestand ein Plattformaufzug geplant. Die Übergabestation für die Fernwärmeleitung muss verlegt werden.

f. Ausstattung zusätzlich für 9 Kita Gruppen, statt 7 ½ Gruppen: 90.000 € brutto

Statt der 7 ½ Gruppen für die Kita zum Errichtungsbeschluss sind nun 9 Gruppen geplant.

g. Honorarkosten für die vorgenannten Zusatzmaßnahmen: 485.000 € brutto

Die Honorarkosten für das Paket der Zusatzmaßnahmen belaufen sich auf 485.000 € brutto, pauschal ca. 25 %.

h. Konjunkturbedingte Mehrkosten, Anpassung des Baupreisindex und Sicherheiten - Konkretisierung der Entwurfsplanung/Terminplanung: ca. 1.415.000 € brutto

- Erhöhte Preissteigerung Kostenprognose Errichtungsbeschluss von 2018 ab 2019 bis 2022 von ca. 822.000 € brutto.
- Paket Zusatzmaßnahmen 12 % prognostizierte Preissteigerung, inkl. 10 % für Unvorhersehbares, 593.000 € brutto.

Darstellung der Kostensteigerungen geplant nun 9 Gruppen Kita und 2 Großtagespflegestellen, anstatt 7,5 Gruppen Kita und 2 Großtagespflegestellen bis zum Jahr 2022:

9 Gruppen Kita und 2 GTP Gesamtkosten 2022 = 10.830.000 € brutto (Projektbudget)
7,5 Gruppen Kita und 2 GTP Gesamtkosten 2022 = ca. 9.353.000 € brutto
1,5 Gruppen Kita Differenz = ca. 1.477.000 € brutto

Die Kosten für den Mehrbedarf der 1,5 Gruppen stellen sich wie folgt dar:

KG 200/300	Herrichten und Erschließen/Baukosten	556.500 €	netto
KG 400	Technische Gebäudeausrüstung	157.500 €	netto
KG 500	Außenanlagen	ca. 33.000 €	netto
KG 600	Ausstattungen	ca. 76.000 €	netto
KG 700	Nebenkosten	ca. 180.000 €	netto
	Summe	ca. 1.003.000 €	netto
	+ 19 % MwSt.	190.570 €	
	Summe	1.193.570 €	brutto
KG 200-700	Preissteigerung u. Unvorhersehbares	ca. 283.430 €	brutto
	Summe	ca. 1.477.000 €	brutto

Der Kostenkennwert für die Bauwerkskosten (KG 300 + 400) für die beiden Bestandsgebäude mit dem Zwischenbau, bezogen auf die Bruttogeschossfläche (BGF), beträgt 1.400 €/qm BGF.

I.V.

gez.
Peck
Stadtrat

Anlagen:

- Anlage A
- Anlage 1.1 – 1.9 Entwurfsplanung des Büros AKT Architekten Krych und Tombrock
- Anlage 2 Entwurfsplanung des Büros Peters + Winter Landschaftsarchitekten BDA
- Anlage 3 Konzept Verkehrsplanung des Amtes für Mobilität und Tiefbau
- Anlage 4 Checkliste „nachhaltiges Bauen“
- Anlage 5 Checkliste Barrierefreiheit/Design für Alle
- Anlage 6 Kostenberechnung/Kostenzusammenstellung
- Anlage 7 Folgenlastenberechnung