V/0627/2021

DER OBERBÜRGERMEISTER

STADT MÜNSTER

Amt für Immobilienmanagement

13.09.2021

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Herr Koschinowski
Telefon: 492-2513
koschinowski@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Neubau einer 6-Gruppen-Kindertageseinrichtung an der Grevener Straße 123 Bezirk Mitte
- Baubeschluss -

Beratungsfolge

23.09.2021	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Vorberatung
05.10.2021	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
26.10.2021	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Neubau der Kindertageseinrichtung an der Grevener Straße 123 in Münster Mitte wird nach den Entwurfsplänen des Architekturbüros Burhoff und Burhoff aus Münster ausgeführt (Anlage 1 a-d). Der Planung liegt die Berücksichtigung der Gebäudeleitlinien 2014 zugrunde.

2. Die neuen Freianlagen zur Kindertageseinrichtung mit Spielflächen werden nach den Plänen des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit gestaltet und ausgeführt. (Anlage 2).

3. Die Checkliste nachhaltiges Bauen wird zur Kenntnis genommen (Anlage 3).

4. Es wird eine PV-Anlage auf Teilbereichen des Daches errichtet. Die verbleibenden Dachflächen erhalten ein Gründach, es wird eine CO2-Einsparung von rd. 11,7 t/a erzielt.

5. Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen (Anlage 4).

6. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau voraussichtlich im Frühjahr 2022 begonnen wird und die Fertigstellung voraussichtlich im Herbst 2023 erfolgt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

7. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die auf der Grundlage der Entwurfsplanung ermittelten Gesamtkosten 5.620.000 € betragen.

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

Teilfinanzplan					
	Nr.	**Bezeichnung**	**Haush.-jahr**	**Betrag €**	**Bemerkungen €**
Produktgruppe	0601	Förderung von Kindern in Tagesbetreuung			
Investitionsmaßnahme	5110	Kita Grevener Straße 123			
Einzahlungen		aus Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen	2021	**720.000**	
			2022	**1.440.000**	
Summe Einzahlungen				**2.160.000**	
Auszahlungen		für Baumaßnahmen	2021	**4.900.000**	
			2022	**480.000**	
Auszahlungen		Von aktivierbaren Zuwendungen	2022	**240.000**	
Summe Auszahlungen				**5.620.000**	
Saldo				**3.460.000**	
Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen zur Deckung der Kosten sind im Haushaltsplan 2021 bei der o. g. Investitionsmaßnahme 5110 „Kita Grevener Straße 123“ veranschlagt.					

Teilergebnisplan					
	Nr.	**Bezeichnung**	**Haush.-jahr**	**Betrag €**	**Bemerkungen**
Produktgruppe	**0111**	**Immobilienmanagement**			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2024 ff.	92.140	Instandhaltung/ Bewirtschaftung
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibung	2024 ff.	75.110	
Produktgruppe	**0601**	**Förderung von Kindern in Tagesbetreuung**			
Zeile	15	Transferaufwendungen	2024ff.	12.000	
Produktgruppe	**1601**	**Allgemeine Finanzwirtschaft**			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2024 ff.	51.900	

Die Folgelastenberechnung (Anlage 5) wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Vorbemerkungen

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Münster hat in seiner Sitzung gemäß § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NRW am 13.05.2020 mit der Vorlage V/0357/2020 die Dringlichkeitsentscheidung D/0023/2020 - zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung an der Grevener Straße im Bezirk Mitte genehmigt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, auf der Grundlage des Errichtungsbeschlusses und als Wiederholungsplanung der Kita Uppenberg, die Planung zu erstellen und den Baubeschluss für die Kindertageseinrichtung herbeizuführen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die fünfte Wiederholung des Entwurfes Burhoff+Burhoff aus Münster.

Mit der Vorlage V/0223/2020 hat der Haupt- und Finanzausschuss in seiner Sitzung am 13.05.2020 der Beauftragung des Architekturbüros Burhoff und Burhoff, Münster, zugestimmt.

Zu 1.
Planung

Auf der Grundlage der Planung zur Kita Uppenberg, wurde die Entwurfsplanung in Abstimmung mit dem Amt für Kinder, Jugendliche und Familien, dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit und den beauftragten Planungsbüros unter der Leitung des Amtes für Immobilienmanagement entwickelt (siehe Anlage 1).

Mit der Planung des Büros Burhoff und Burhoff werden 1.032 qm NGF und damit eine Bruttogrundrissfläche von 1.215 qm realisiert. Die gesamte Außenfläche beträgt 2970 qm, hierauf entfallen 1195 qm für die Flächen der Erschließung und den Vorplatz.

Darüber hinaus bietet der zweigeschossige kompakte Baukörper, im Vergleich zu einer eingeschossigen Lösung, reduzierte Hüllflächen, im Hinblick auf den Energiebedarf eine optimale Lösung.

Die Planung wurde an die standortspezifischen Gegebenheiten an der Grevener Straße, Bezirk Mitte, angepasst. Hieraus ergaben sich notwendige Änderungen wie z.B. Anpassung der Eingangssituation und des zweiten Rettungsweges aus dem Mehrzweckraum im OG.

Der zweigeschossige Baukörper ist linear zur östlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Die Gruppenräume sind nach Westen, dem Wall und dem Außenbereich zugewandt, ausgerichtet, die Schlafräume nach Osten, zur Wohnbebauung an der Grevener Straße, hin.

Die Fluchtwegsituation über die Balkone ist analog zu den bereits errichteten KiTa´s. Die Ausrichtung der Fluchttreppen wurde standortbezogen angepasst.

Für die Fassade ist die Ausführung analog zum Ursprungsentwurf in Stahlbeton und Verblendmauerwerk geplant.
Sowohl für die Lochfassade an der Ostseite als auch für die Pfosten-Riegel-Fassade an der Westseite werden Holz-Aluminium-Fenster vorgesehen.
Der Planung liegt die Berücksichtigung der weiterentwickelten Gebäudeleitlinien zugrunde.

Die Freiflächen werden nach den Plänen des Amtes für Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit gestaltet und ausgeführt.

Zu 2.
Planung Außenanlagen

<u>Gesamtkonzept:</u>
Die geplante Kindertageseinrichtung wird auf einer ehemaligen Grabelandfläche zwischen der Grevener Str. und dem Freibad Coburg im Stadtteil Uppenberg, errichtet. Die Fläche ist geprägt durch einen großen Anteil an Obstgehölzen und wird im Süden durch eine hohe Betonmauer begrenzt. Ziel ist es, die Obstbäume im Rahmen der Planung der Außenanlagen, soweit es möglich ist, zu erhalten

und in die Planung mit einzubeziehen, um eine naturnahe mit vielen Obstgehölzen bestandene Außenspielfläche für die Kinder zu schaffen.

Erschließung:
Die Kindertageseinrichtung und die dazugehörenden Abstellflächen für PKWs, Fahrräder und Roller/Scooter sowie der Standort für den Müll, werden über die Grevener Str. erschlossen. Eine barrierefreie Rampe (Punkt 1 in Anlage 2) führt auf das tieferliegende Gelände der Kindertageseinrichtung. Zusätzlich wird ein Nebeneingang (Punkt 9) vom Fahrraddamm hinunter auf das Kitagelände über eine Treppenanlage geschaffen. Somit wird dem Betreiber aus nachhaltiger Sicht eine belastbare Lösung zur Verfügung gestellt, welche einen möglichst PKW-verkehrsarmen Betrieb anbietet.
Die PKW Stellplätze (Punkt 5) befinden sich östlich vor dem Gebäude. Abgegrenzt wird diese Fläche durch eine Hecke. Auch die Abstellflächen für die Roller/Scooter (Punkt 8) befinden sich vor dem Gebäude und werden durch eine Sitzmauer begrenzt.
Auf der Platzfläche vor der Kindertageseinrichtung befindet sich eine Überdachung (Punkt 10), unter welcher sich Abstellflächen für Lastenräder (Punkt 11), Kinderwagen (Punkt 12) und Fahrräder befinden. Zusätzliche Fahrradabstellflächen befinden sich vor der Mauer. Zwei bepflanzte Beete mit Sitzmauern bieten Aufenthaltsmöglichkeiten vor der Kindertageseinrichtung.
Zwei Mauern (Punkt 7), welche jeweils mit einem Tor versehen sind, trennen den Erschließungsbereich der Kindertageseinrichtung von den Spielflächen.
Sämtliche Beläge werden aus Betonpflaster hergestellt, ausgenommen die PKW-Stellplätze, diese werden mit Rasengittersteinen befestigt.

Spielflächen:
Ziel ist es, den Charakter der ehemaligen Fläche mit dem vorhandenen Baumbestand mit in die Planung der Spielflächen einzubeziehen. Organische Formen, natürliche Materialien, wenige befestigte Flächen sowie Spielgeräte aus Robinienholz sollen dieses unterstützen.
Begrenzt wird die Außenspielfläche der Kindertageseinrichtung nach Osten zur Wohnbebauung mit einem Zaun und einer Hecke. Im Süden befindet sich eine hohe Betonmauer und im Osten wird die Fläche durch die Böschung des Fahrraddamms begrenzt.
Umgeben ist das Gebäude mit einer umlaufenden Terrasse. Zum Teil wird die Terrasse von Sandsteinblöcken eingefasst. Diese bieten Sitz- und Balanciermöglichkeiten und fangen gleichzeitig den bestehenden Höhenunterschied ab. Zwei Sitzmauern bieten zusätzliche Sitzgelegenheiten auf der Terrasse. Sämtliche Beläge werden aus Betonpflaster hergestellt.
Um den Ansprüchen der unterschiedlichen Altersgruppen gerecht zu werden, sind die Außenspielflächen in zwei Bereiche gegliedert.
Im Süden und Südosten, angrenzend an die Terrasse, befindet sich der Spielbereich der U3 Gruppen. In der organisch angelegten Sandfläche steht ein kleines Spielhäuschen (Punkt 18), welches mit einer Krabbelrampe, einer Treppe mit Handlauf, mit einem Sandrohr und einem Sandboard ausgestattet ist.

Räumlich getrennt davon befindet sich in der Sandfläche eine Mini-Nestschaukel (Punkt 19). Schatten spendet ein Sonnensegel (Punkt 14) über dem Spielhäuschen. Eine großzügige Rasenfläche, welche durch Bäume von der übrigen Fläche abgegrenzt wird, komplettiert den Spielbereich der U3 Gruppen.
Im Südwestlichen Bereich des Gebäudes, befindet sich, angrenzend an die Terrasse, der Wassermatschbereich. Begrenzt wird dieser Bereich durch eine gepflasterte „Bobbycarbahn“. Vom Balkon aus dem ersten Obergeschoss des Gebäudes, mündet eine Rutsche (Punkt 17) in die Sandfläche. Die Wassermatschanlage (Punkt 16) ist ausgestattet mit einer Pumpe und verschiedenen Rinnen, welche in einen Matschtisch münden und ein kreatives Spielen und Matschen mit Sand und Wasser ermöglichen. Schatten spendet ein Sonnensegel (Punkt 14), sowie ein neu gepflanzter Baum in der Nähe der Rutsche.
Die Spielfläche der Ü3 Gruppen befindet sich vor der hohen Betonmauer. Abgepflanzt wird die Mauer durch eine flächige Weidenpflanzung. Daran schließt sich der organisch angelegte Sandbereich an. In dieser Fläche steht eine Spiellandschaft bestehend aus drei Pfahlhäusern (Punkt 21), die durch einen Balancierparcour (Punkt 22) miteinander verbunden sind und bis zur separat stehenden Schaukel (Punkt 24) führt. Die Häuser auf Pfählen, sowie einige in die Höhe gezogene Pfosten des Balancierparcours sollen die Höhe und Massivität der Mauer nehmen. Die Pfahlhäuser sind mit

verschiedenen Aufstiegsmöglichkeiten und einer Rutsche versehen. Zwei der Häuser sind mit einer Brücke verbunden. Zusammen mit dem Balancierparcour bietet diese Spiellandschaft vielen Kindern gleichzeitig vielfältige Spiel-Hüpf-und Klettermöglichkeiten.
Östlich der Sandfläche, integriert in die Weidenpflanzung, steht der Materialcontainer (Punkt 20) für mobiles Spielzeug.
Unter einer Gruppe von Kirschbäumen im nordwestlichen Bereich der Kindertageseinrichtung soll ein kleines ebenerdiges Spielhäuschen (Punkt 26) aufgestellt werden, um auch einen ruhigen Ort zum Spielen anbieten zu können. Locker platzierte Sandsteinblöcke in der Nähe ermöglichen ein Hüpfen oder auch Sitzen im Schatten der Bäume.
Auf der restlichen Fläche wird Rasen eingesät und bietet dann den Kindern eine großzügige Bewegungsfläche. Mehrere neugepflanzte Bäume sollen mit ihrer Herbstfärbung oder Blühaspekten den vorhandenen Baumbestand ergänzen und für zusätzlichen Schatten sorgen.
Alle Flächen sind barrierefrei erschlossen und viele Spielgeräte ermöglichen ein gemeinsames integratives Spielen.

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.
PV-Anlage/ Grün Dach

Dem Betreiber der Einrichtung wird eine sowohl in ökologischer als auch ökonomischer Hinsicht tragfähige Lösung zur Verfügung gestellt.
Eine PV-Anlage mit 27 kWp wird auf dem Dach der Kindertagesstätte errichtet, die vom Träger der Einrichtung oder der Stadt Münster betrieben wird. Der nördliche Kopfbau erhält eine PV Anlage, der südliche Baukörper ein Gründach.

Zu 5.
Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Die Kindertageseinrichtung ist barrierefrei erschlossen. Das Obergeschoss wird mittels eines Aufzuges erreicht. Ein Behinderten - WC befindet sich im Erdgeschoss. Behindertengerechte Parkplätze werden auf der Stellplatzanlage der KiTa angelegt (s. Anlage 4).

Zu 6.
Weiteres Vorgehen

Mit dem Bau wird voraussichtlich im Frühjahr 2022 begonnen. Die Inbetriebnahme ist für Herbst 2023 vorgesehen. Der Bauantrag wird voraussichtlich im August 2021 eingereicht.
Die verkehrliche Erschließung, des rückwärtig gelegenen Grundstücks, ist in Abstimmung zwischen Amt 23, Amt 51 und Amt 66 erfolgt.

Zu 7.

Die bisherige Mittelveranschlagung in Höhe von insgesamt 5.620.000 € wurde auf der Grundlage von Kostenkennwerten und der abgerechneten Baukosten der bereits errichteten KiTa´s erstellt.

Die Kostenberechnung (Anlage 6) zum Baubeschluss weist Baukosten in Höhe von 5.620.000 € aus, damit keine Differenz zur bisherigen Veranschlagung im Errichtungsbeschluss.

Die Grundlage der Kostenberechnungen der Entwurfsplanung entspricht einem konjunkturellen Aufschlag und einer Kostensteigerung, die auf Grund der derzeitigen Situation zu erwarten ist. Die Bauwerkskosten sind unter Zuhilfenahme abgerechneter Kosten der bereits errichteten KiTa´s ermittelt.

Der Kostenkennwert für die Bauwerkskosten (KG 300 + 400) bezogen auf die Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt 2.279 €/qm BGF. Der mitte/oben BKI-Wert liegt bei 2.230 €/qm BGF.

I.V.

gez.
Peck
Stadtrat

Anlagen:

Anlage A
Anlage1 a-d – Entwurfsplanung des Architekturbüros Burhoff und Burhoff
Anlage 2 – Entwurfsplanung Außenanlagen Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit
Anlage 3 – Checkliste „nachhaltiges Bauen“
Anlage 4 – Checkliste Barrierefreiheit
Anlage 5 – Folgenlastenberechnung
Anlage 6 – Kostenberechnung