



## Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für  
Immobilienmanagement

07.10.2022

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Wiggermann  
Telefon: 492-2515  
Wiggermann@stadt-  
muenster.de

Betrifft

Baubeschluss Kita Langebusch

Beratungsfolge

18.10.2022	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
18.10.2022	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Entscheidung
20.10.2022	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Vorberatung

### **Beschlussvorschlag:**

#### I. Sachentscheidung:

1. Die Baumaßnahme „8-gruppige Kindertageseinrichtung im Quartier Langebusch / Moldrickx“ in Münster Kinderhaus wird nach den Plänen des Amtes für Immobilienmanagement vom Mai 2022 und auf Basis der Kostenberechnung (Stand Juni 2022) nach DIN 276 mit einem Investitionsvolumen von 9.566.000 € und einer voraussichtlichen Fertigstellung im Februar 2024 ausgeführt (Anlage 1 a-g)
2. Die Planung der Freianlagen nach den Plänen des Landschaftsarchitekturbüros Planungsgruppe Oberhausen wird auf den im Lageplan (Anlage 1h) dargestellten Flächen ausgeführt. Die Kosten der Freianlagen sind in den Investitionskosten für die Gesamtmaßnahme berücksichtigt.
3. Die Checklisten „nachhaltiges Bauen“ zur Berücksichtigung energetischer, bauökologischer und Nachhaltigkeits-Kriterien sowie „Barrierefreiheit/Design für alle“ zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen (Anlagen 2, 3)
4. Es wird ein Retentions-Gründach ausgeführt und zur Sicherstellung des kollektiven Seitenschutzes die Attika bis > 1,0 m über Oberkante Dach erhöht.

#### II. Finanzielle Auswirkungen

Die oben genannte Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	HH-Ansatz 2023 €	Bemerkung
Produktgruppe	0601	Leistungen für Kinder, Jugendliche und Familien			
Investitions- maßnahme	5080	KiTa südl. Langebusch			
Einzahlungen	01	Aus Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen	2022	604.000	
			2023	720.000	
			2024	1.111.600	
		<b>Summe Einzahlungen</b>		<b>2.435.600</b>	
Auszahlungen	08	Auszahlungen für Bau- maßnahmen			
			Bisher be- reitetgestellt inkl. 2022	rd. 3.489.070	
			2023	5.492.330	
			2024	104.600	
	11	Auszahlung von aktivierba- ren Zuwendungen	2024	480.000	
		<b>Summe Auszahlungen</b>		<b>9.564.436</b>	
<b>Summe aller Auszahlungen/Saldo</b>				<b>7.130.400</b>	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2022 bei der Investitionsmaßnahme 5080 „KiTa südl. Langebusch“ in Höhe von 10.073.638 Euro veranschlagt. Der Haushaltsansatz für die o.g. Investitionsmaßnahme wird im Zuge des Dezernatsbudgets um den erforderlichen Minderbedarf in Höhe von 507.638 Euro angepasst.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	011 1	Immobilienmanagement			
Zeile	02	Zuwendungen und allge. Um- lagen	2024 ff.	38.540	Folgeeertrag
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2024 ff.	174.410	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2024 ff.	151.360	Folgeaufwand
<b>Produktgruppe</b>	<b>1601</b>	<b>Allg. Finanzwirtschaft</b>			
Zeile	20	Zinsen und sonst. Finanzauf- wendungen	2024 ff.	106.960	Folgeaufwand
<b>Summe aller Auszahlungen/Saldo</b>				<b>394.190</b>	

**Begründung:**

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 26.08.2020 mit der Vorlage V/0623/2020 der Errichtung einer Kindertageseinrichtung am Langebusch in Münster-Kinderhaus zugestimmt.

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

### **Zu 1. – Planung**

Die Entwurfsplanung wurde in enger Abstimmung mit dem Amt für Kinder, Jugendliche und Familien, dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit und den beauftragten Planungsbüros durch das Amt für Immobilienmanagement entwickelt (siehe Anlage 1 a-g).

Die erforderlichen Nutz- und Verkehrsflächen wurden wirtschaftlich organisiert. Mit 1425,7 qm NGF und einer Bruttogrundrissfläche von 1723 qm liegen sie im Rahmen der förderfähigen Quadratmeter gemäß KiBiz.

Der zweigeschossige kompakte Baukörper bietet durch die Reduzierung der Hüllflächen im Hinblick auf den Energiebedarf eine optimale Lösung.

Die Kindertagesstätte Langebusch wurde auf dem Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei dem Standort entsprechend entwickelt. Der zweigeschossige Baukörper ist entsprechend dem im B-Plan vorgegebenen Baufeld entlang der westlich des Grundstücks liegenden neuen Quartiersstraße konzipiert. Das Gebäude wird von dieser Straße aus erschlossen. Die Stellplätze sind im Norden angeordnet und der Spielplatz befindet sich von der Straße abgewandt auf der Ostseite des Gebäudes, ebenso wie die Garderoben und Schlaf-/Differenzierungs-Räume, so dass die Kinder von den Garderobenzonen direkt den Außenbereich erreichen können. Die Gruppenräume befinden sich auf der Westseite. Der Mehrzweckraum ist als eingeschossiger Anbau östlich des Gebäudes angeordnet und begrenzt den Spielplatz im Norden. Je vier Gruppenräume mit dazugehörigen Nebenräumen befinden sich im Erdgeschoss und im Obergeschoss. Die Küche liegt ebenerdig im Norden des Gebäudes und ist somit vom Eingang aus gut erschlossen.

Zur Entfluchtung sämtlicher Aufenthaltsräume im Obergeschoss umringt ein umlaufender Balkon das Gebäude auf der West-, Ost- und Südseite. Dieser Balkon dient zudem als konstruktiver Sonnenschutz, der im Westen durch Sonnenschutzelemente aus farbigem Drahtgewebe noch verstärkt wird. Im Osten werden anstatt der Sonnenschutzelemente Rankgitter angebracht, die in Abstimmung mit der Außenanlagenplanung nutzungsentsprechend begrünt werden. Auch dieses dient der Beschattung und der Kühlung des Gebäudes. Das Gebäude wird als Massivbau mit KS-Mauerwerk und STB-Decken errichtet und erhält, entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans, einen sandfarbenen Verblender. Die Verschattungselemente werden einem abgestimmten Farbkonzept folgend in grün gehalten.

Das Gebäude besitzt eine Lochfassade, bei der die Fenster aus Holz-Aluminium-Profilen hergestellt werden.

Das Flachdach erhält ein Gründach als Retentionsdach, das als Starkregenschutz dient, das Wasser für die Gründachbepflanzung länger speichert und das Gebäude außerdem optimal kühlt. Zusätzlich wird eine PV-Anlage auf dem Dach installiert. Durch die Nutzung dieser PV-Anlage werden jährlich ca. 16,6 t CO<sub>2</sub> eingespart.

Als Bodenbelag wird Parkett in den Gruppenräumen und übrigen Aufenthaltsräumen, Kautschuk in den Verkehrszonen und Fliesen in den Sanitär- und Küchenbereichen vorgesehen. Die lichten Raumhöhen betragen 2,75 m in den Gruppen- und Gruppennebenräumen und 2,60 m in den Nebenräumen und Verkehrszonen.

Ökologie, Energie

Um die Nachhaltigkeitskriterien erfüllen zu können, wird die Förderung gemäß BEG 40 für dieses Bauprojekt angestrebt. Die qualitative Optimierung der Bauteile ist im Rahmen der Entwurfsplanung vorgenommen worden.

Ergänzend zu der im B-Plan geforderten extensiven Dachflächenbegrünung ist auf dem Neubau eine PV Anlage konzipiert, durch die rund 9,7 t CO<sub>2</sub> pro Jahr eingespart werden.

Um den städtischen Anforderungen an die Reduzierung von Regeneinleitmengen gerecht zu werden, sind Retentionsdächer mit hoher Regenwasserspeicherkapazität und gedrosseltem Ablauf eingeplant, die zudem dem Überflutungsschutz dienen.

Für eine Minimierung des Energieeinsatzes bei Beleuchtung und Wärme sorgen die Fensterflächen in ihrer angemessenen Größe und Ausrichtung.

Sowohl eine tageslichtabhängige Beleuchtungssteuerung in den Aufenthaltsräumen als auch die Steuerung durch Bewegungsmelder in den Fluren und Sanitärräumen ist geplant.

Über die geplanten Lüftungsanlagen werden passive Wärmegewinne genutzt.

Die Heizenergieversorgung erfolgt mittels Erdwärmepumpe.

## **Zu 2. – Planung –**

### **Gesamtkonzept Außenanlagen:**

Die Freianlagen werden nach den Plänen des Landschaftsarchitekturbüros Planergruppe Oberhausen gestaltet und ausgeführt. Die Beauftragung des Planergruppe Oberhausen resultierte aus einem VgV-Verfahren.

Die Stellplätze für PKW und Fahrräder sind auf der Nord- und Westseite des Grundstückes frei zugänglich positioniert und entweder durch das Gebäude, einem zum Kitagarten ausgerichteten Gerätehaus oder Hecken vom Kitagarten getrennt. Zwei Bereiche der Fahrradstellplätze inkl. dem für Lastenräder sind überdacht. Aus dem Gebäude erreichbar liegen im Norden auch die notwendigen Stellflächen für die Müllcontainer, die in abschließbaren Boxen abgestellt sind.

Bäume mit zugeordneten Sitzgelegenheiten und Staudenflächen im Eingangsbereich gliedern den Ort auch im Sinne eines sicheren Ankunftsortes für die Eltern mit den Kindern. Die Grünflächen reduzieren die versiegelten Flächen und dienen als Rückhaltevolumen für den notwendigen Überflutungs-nachweis. Anzahl und Abmessung der Stellplätze entsprechen der Stellplatzsatzung der Stadt Münster, die Anzahl der Müllstellplätze ist durch den Betreiber bestätigt. Die Stellplätze selbst können mit versickerungsoffenem Pflaster hergestellt werden, um die abzuleitende Regenmenge zu reduzieren. Der Philosophie des Kitabetreibers folgend wird die Grundgestaltung der Freiflächen naturnah konzipiert.

Topographie, wilde Wiesen, Sträucher und natürliche Materialien für die Einbauten und Spielanlässe prägen das Bild des Kitagartens als wilde Erlebniswelt für die Kinder. Ruhigere und bewegungsintensivere Bereiche wechseln sich ab. Flächen für freies Spiel und nutzungsgebundene Angebote bieten Abwechslung.

Die gewünschte, weiche Zonierung der Altersgruppen U 3 und Ü 3 wird durch zwei miteinander verbundene Spielhügel gegliedert. Im Norden können die ‚Großen‘ Ihre Welt auf Balancierstämmen, über wilde Steinhäufen und Holzstufen erobern. Stauden und Gräsertuffs sind geschützt in die Struktur eingewoben. In der Anwachsphase durch Seilaufstiege gesichert bilden sie die robuste Grundstruktur, die sich durch Nutzung und Nichtnutzung ständig weiterentwickelt. Eine Rutsche auf dem Hügel, durch Weidenruten beschattet, und eine Schaukel bieten weitere Spielangebote. Weidenhütten bieten Rückzugsorte in ‚weniger beobachteten‘ Zonen.

Im Süden bildet ein Hügel mit einer Wasserpumpe den Mittelpunkt der Welt der ‚Kleinen‘. Ein naturnaher Wasserlauf führt zu einer von einem Sonnensegel beschatteten Mulde, die als Matschbereich durch die Pumpe versorgt wird. Auch ohne Wasser bildet diese Struktur einen Bewegungserlebnisraum, der durch die Kinder bearbeitet werden kann. Bewegliche, natürliche Materialien können trans-

portiert, geschichtet oder sortiert werden. Ein Sandkasten ebenfalls durch ein Sonnensegel beschattet und eine kleine Nestschaukel sind hier die zusätzlichen Spielangebote.

Als Gelenk zwischen den beiden Bereichen fungiert ein in den befestigten Bewegungsbereich platziertes Plateau, das eingefasst durch Stufen und Steinquadern einen ‚Bühnenbereich‘ schafft der außerhalb dieser Nutzung als Sitzelement, zu erobernde Insel oder ähnliches dienen kann. Ein Teilbereich des Plateaus ist mit einem Holzdeck beplankt. Der Insel gegenüber liegt eine Sitzstufenanlage aus Steinquadern, die als Arena für die Bühneninsel oder Kletteranlass, Gruppenversammlung etc. dient. Der westliche Teil des Freiraums mit direktem Zugang zu den Gruppen-, Neben- und Schlafräumen ist für ruhigere Aktivitäten und Erfahrungen gestaltet. Eine breite freiwachsende Hecke schirmt den Raum zur Straße ab. Vor der Hecke ist ein Barfußpfad aus unterschiedlichen Materialien angeordnet.

### **Zu 3. Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen**

Das Gebäude ist als nicht-inklusive Kindertagesstätte barrierefrei entwickelt und in den öffentlichen Bereichen (Eingang, Mehrzweckraum, Leitungsbüro, WC) barrierefrei zugänglich. Das Obergeschoss wird mittels eines Aufzuges nach DIN 81-71 erreicht. Ein Behinderten - WC befindet sich im Erdgeschoss. Das Gebäude ist mit einem visuellen Leitsystem und einer akustischen Unterstützung ausgestattet. Behindertengerechte Parkplätze werden auf der Stellplatzanlage der Kita angelegt. Das Gebäude wurde hierzu am 06.04.2022 dem „Runden Tisch“ vorgestellt. Im Zuge der Genehmigungsplanung wurde ein Barrierefrei-Konzept erstellt. Die Checkliste für Barrierefreiheit ist Anlage dieser Beschlussvorlage (Anlage3).

### **Weiteres Vorgehen**

Nach dem Baubeschluss erfolgt die Vergabe des Rohbaus; der Baubeginn ist im Februar 2023 vorgesehen. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im April 2024.

### **Zu II: Finanzielle Auswirkungen**

Zu der bisherigen Mittelveranschlagung in Höhe von insgesamt 10.596.000 € entstehen Minderkosten von 1.029.000 €.

Die ursprünglichen Kosten wurde auf der Grundlage eines Entwurfs ermittelt, der ein Spieldach mit einem entsprechenden Sonnenschutz und einem Ballwurfschutz sowie einer Erweiterung des Treppenhauses vorsah. Im Zuge der weiteren Planung ist dieses Spieldach entfallen, weil die bis dahin nicht ausreichende Spielplatzfläche nun durch den Zuerwerb eines Teilgrundstückes gewährleistet werden konnte. Zudem wurde die Konstruktion des vorgelagerten Sonnenschutzes konkretisiert. Dadurch ergeben sich Minderkosten von 1.314.000 €.

Durch gestiegene Anforderungen durch die Gebäudeleitlinien und an die Technik, durch Berücksichtigung der Preissteigerungen seit dem Errichtungsbeschluss und der für die Jahre 2023/24 prognostizierten Steigerungen, sowie unter Einberechnung des Sicherheitszuschlags für Unvorhersehbares, ergeben sich insgesamt Minderkosten zum Errichtungsbeschluss von 1.029.000 € (Anlage 4).

Die Mehr- und Minderkosten setzen sich wie folgt zusammen:

### **Minderkosten 300er-Kosten 1.293.000 €**

- a. Spieldach/Dachgarten entfällt: -623.000 €  
Durch den Entfall des Spieldaches entfallen auch die Kosten für eine Deckenverstärkung, eine intensive Dachbegrünung, umlaufender Ballwurfschutz sowie ein flächendeckendes Sonnensegel. Zudem werden keine Mittel für das Höherführen des Treppenhauses benötigt.

- b. Konstruktive Anpassung des Sonnenschutzes: -570.000 €  
Die Kostenschätzung zum Errichtungsbeschluss basierten auf einem anderen Konzept des Sonnenschutzes vor der Fassade. Anstelle der ursprünglichen Screens kommen ein Drahtgewebe als Sonnenschutz auf der Westseite und ein Rankgitter mit Fassadenbegrünung auf der Ostseite zum Tragen.
- c. Lochfensterfassade anstatt Pfosten-Riegelfassade: -100.000 €  
Die Lochfassade bietet geringere Glasscheibengrößen. Daher reduzieren sich die Kosten.

#### **Mehrkosten 300er-Kosten 450.117 €**

- d. Dickere Betonsohle: 10.000 €  
Aufgrund von Anforderungen aus der Statik und des Baugrunds muss die Sohle dicker ausgeführt werden. Dieses war zum Zeitpunkt des Errichtungsbeschlusses noch nicht absehbar.
- e. Gründach als Retentionsdach: 73.000 €  
Die Stadt Münster hat in ihren Gebäudeleitlinien festgelegt, dass sämtliche Gebäude mit einem Gründach auszustatten sind. Unter Berücksichtigung des Klimawandels, einer größeren Diversität, einer besseren Versorgung des Gründachsubstrats mit Wasser in den heißen Monaten und einer zusätzlichen natürlichen Kühlung des Gebäudes wird ein Retentionsdach, welches das Wasser länger speichert, eingebaut.
- f. Baupreissteigerung in den 300er-Kosten von 2020-2022: 367.117 €  
Die Preissteigerung in den Jahren 2020 bis 2022 ist zu berücksichtigen.

#### **Mehrkosten 400er-Kosten 676.137 €**

- g. Erdwärmepumpe: 241.000 €  
Anstatt einer fossilen Wärmeversorgung wird eine Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrungen eingesetzt, um förderfähig zu sein und den Klimazielen der Stadt Münster gerecht zu werden. Die Rohrleitungen und Heizflächen müssen angepasst werden, weil die Temperaturen im System nicht mehr so hoch sein können wie bei der Wärmeversorgung per Gastherme.
- h. Gebäudeautomation: 75.500 €  
Es ist eine automatische Regelung der Technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Lüftung, Beleuchtung) zur Energieeinsparung, Optimierung des Gebäudeklimas geplant. Dieses ist durch den höheren technischen Standard des Gebäudes erforderlich.
- i. PV-Anlage: 98.500 €  
In der Kostenschätzung zum Errichtungsbeschluss wurde eine kleine PV-Anlage eingeplant. Gemäß dem Null-Emissionshauses und der Gebäudeleitlinien 2020 wird nun eine PV-Anlage mit 39 kWp und mit der Möglichkeit zum Eigenverbrauch errichtet. Durch die Nutzung dieser PV-Anlage werden jährlich ca. 16,6 t CO<sub>2</sub> eingespart. Die PV-Anlage ist bei Eigennutzung förderfähig. Ein Förderantrag ist gestellt. Da noch kein positiver Bescheid vorliegt, kann über die Förderhöhe noch keine Aussage getätigt werden.
- j. Entwässerung: 25.260 €  
Durch einen problematischen Kanalanschluss mit unterschiedlichen Höhen fallen Mehrkosten an, die zur Zeit des Errichtungsbeschlusses noch nicht absehbar waren.
- k. Baupreissteigerung in den 400er-Kosten von 2020-2022: 235.877 €  
Baupreissteigerung (gerundet) für die KG 400 gegenüber den Kosten im Errichtungsbeschluss (20-30% p.a. 2020-2022) liegt erheblich höher als für die 300er Kosten.

#### **Mehrkosten 500er-Kosten 31.424 €**

I. Baupreissteigerung in den 500er-Kosten von 2020-2022: 31.434 €

**Mehrkosten 700er-Kosten 177.800 €**

m. Mehrkosten durch angepasste Baukosten: 177.800 €

Verschiebungen in den 300er- und 400er-Kosten der Kostenberechnung, die dem Baubeschluss zugrunde liegt, bewirken eine Änderung der Honorarkosten, die auf der Basis der 300er- und 400er-Kosten erstellt werden.

Für den Vergleich des BKI Kostenkennwertes wurde der letzte vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Wert aus dem 1. Quartal 2020 mit den veröffentlichten Preissteigerungen bis zum 4. Quartal 2021 neu errechnet. Der fortgeschriebene BKI-Kostenkennwert Mitte-Oben-Wert beträgt somit 2.690 €/m<sup>2</sup> BGF.

Der aktuelle Kostenkennwert für diesen Neubau, bezogen auf die anrechenbaren Bauwerkskosten, (Kostengruppe 300 und 400) und dem in den Gebäudeleitlinien 2020 zugrundeliegenden Standard eines Null-Emissionshauses, beträgt 2.630 € /m<sup>2</sup> BGF und unterschreitet den vergleichbaren BKI-Kostenkennwert geringfügig.

i.V.

gez.  
Christine Zeller  
Stadtkämmerin

Anlagen:

Anlage A	
Anlage 1 a-g	Entwurfsplanung
Anlage 1 h	Außenanlagenplanung
Anlage 2	Checkliste „Nachhaltiges Bauen“
Anlage 3	Checkliste Barrierefreiheit
Anlage 4	Kostenberechnung
Anlage 5	Fogelastenberechnung