



Amt für
Immobilienmanagement

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Migge
Telefon: 492-2493
Migge@stadt-muenster.de

Betrifft

Neubau einer 7-Gruppen-Kindertageseinrichtung, Am Bielenfeld 2, Münster-Angelmodde
- Baubeschluss -

Beratungsfolge

16.05.2023	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
01.06.2023	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Vorberatung
06.06.2023	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
13.06.2023	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
14.06.2023	Hauptausschuss	Vorberatung
14.06.2023	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Neubau einer 7-Gruppen-Kindertageseinrichtung wird nach den Entwurfsplänen des Amtes für Immobilienmanagement der Stadt Münster mit einem Investitionsvolumen von 9.731.000 Euro auf Basis der Kostenberechnung Stand März 2023 nach DIN 276 sowie jährlichen Folgekosten von 460.260,00 Euro umgesetzt.
2. Die Gestaltung der Freiflächen wird durch das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit geplant und entsprechend umgesetzt. Die Kosten der Freianlagen sind in den Investitionskosten für die Gesamtmaßnahme berücksichtigt.
3. Der Baubeginn ist für Juni 2024 geplant. Die Inbetriebnahme des Neubaus erfolgt voraussichtlich im 4. Quartal 2025.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die oben genannte Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €
Produktgruppe	0601	Förderung von Kindern in Tagesbetreuung		
Investitionsmaßnahme	5090	Kita südlich Hiltruper Straße		
	01	Einzahlungen aus Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen	2025	247.600
	Summe Einzahlungen			247.600
	08	Auszahlungen für Baumaßnahmen	Bisher bereitgestellt incl. 2022	2.239.378
			2023	5.419.000
			(VE)	(582.800)
			2024	582.800
			2025	1.069.822
	Summe Baumaßnahme			9.311.000
	11	Für aktivierbare Zuschüsse	2025	420.000
	Summe für Zuschüsse			420.000
	Summe Auszahlungen insgesamt			9.731.000
Saldo aller Auszahlungen/Einzahlungen				9.483.400

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2023 bei der Investitionsmaßnahme 5090 „Kita südlich Hiltruper Straße“ in Höhe von 8.661.178 Euro veranschlagt. Der erforderliche Mehrbedarf in Höhe von 1.069.822 Euro wird zum Haushaltsplan 2024 angemeldet und im investiven Budget des Dezernates für Bildung, Jugend, Familie und Sport kompensiert.

Ein Antrag zur Förderung von Nichtwohngebäuden über die KfW bzw. BEG (Bundesförderung für Energieeffiziente Gebäude) für ein Effizienzhaus 40 wurde gestellt und in Höhe von 247.600 bewilligt.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Immobilienmanagement	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	02	Zuwendungen und allgemeine Umlagen	2026 ff.	3.090	Folgertrag
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2026 ff.	175.270	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2026 ff.	145.830	Folgeaufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2026 ff.	142.250	Folgeaufwand
Saldo aller Aufwendungen/Erträge				460.260	

Die Folgelastenberechnung wird zur Kenntnis genommen (Anlage 6).

Begründung:

Bisherige Beschlüsse

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 23.06.2021 mit der Vorlage V/0213/2021/1 der Errichtung einer 7-Gruppen-Kindertageseinrichtung im Wohngebiet südl. Hiltruper Straße, Stadtbezirk Südost, Stadtteil Angelmodde zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Planung zu entwickeln und den Baubeschluss herbeizuführen.

Mit der Objektplanung der Leistungsphasen 5 bis 9 wurde das Büro Vissing Architekten beauftragt.

Zu 1.: Planung und Kosten

Mit dem Neubau der 7-Gruppen-Kindertageseinrichtung wird das Angebot an U3- und Ü3-Betreuungsplätzen im Stadtbezirk Südost ausgebaut.

Auf dem 3.000 qm großen Grundstück ist ein 2-geschossiges Gebäude in massiver Bauweise mit einem eingeschossigen abgesetzten Gebäudeteil für den Mehrzweckraum geplant. Der Eingang liegt stirnseitig an der Haupterschließungsstraße des neuen Wohngebietes.

Bei dem Neubau handelt es sich um eine 7-Gruppen-Kindertageseinrichtung, in der insgesamt ca. 120 bis 130 Kinder betreut werden können.

Die NRF beträgt ca. 1.250 qm zzgl. 223 qm Rettungsbalkon, die BGF ca. 2.000 qm. Der Hauptgebäudeteil erhält eine Klinkerfassade, der abgesetzte Bauteil des Mehrzweckraums eine Holzfassade.

Umlaufende Balkone sichern die Rettung im Brandfall. Eine Außentreppe als Rettungsweg ist im Westen des Gebäudes vorgesehen. Vor die Rettungsbalkone werden Seilnetze gespannt, die als Absturzsicherung dienen und auf der Süd-Ost-Seite zusätzlich als Kletterhilfe für Rankpflanzen und somit zur Verschattung beitragen.

Bei den Fenstern handelt es sich um eine Holz-Alu-Konstruktion, die Böden sind, je nach Nutzung der Räume, mit Parkett, Kautschuk oder Fliesen belegt.

Der Planung liegt die Berücksichtigung der Gebäudeleitlinien in ihrer aktuellen Fassung zugrunde.

Absturzsicherung auf dem Dach

Zur Sicherstellung eines sicheren Betriebes (Wartung, Pflege, Inspektion, Überprüfung, Schneeräumung) wird die Attika bis $\geq 1,0\text{m}$ über Oberkante Dach erhöht. Dies bewirkt gleichzeitig einen Sichtschutz der technischen Einrichtungen, z.B. der PV-Anlage auf dem Dach.

Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Das Gebäude ist als barrierefrei entwickelt und in den öffentlichen Bereichen (Eingang, Mehrzweckraum, Leitungsbüro, WC) barrierefrei zugänglich. Das Obergeschoss wird mittels eines Aufzuges Typ 2 nach DIN 81-71 erreicht. Ein Behinderten-WC befindet sich im Erdgeschoss. Das Gebäude wird mit einem visuellen Leitsystem und einer akustischen Unterstützung ausgestattet. Behindertengerechte Parkplätze werden auf der Stellplatzanlage der Kindertageseinrichtung angelegt. Der Entwurf wurde hierzu am 24.08.22 dem „Runden Tisch“ Barrierefreies Bauen vorgestellt.

Im Zuge der Genehmigungsplanung wird ein Barrierefrei-Konzept erstellt. Die Checkliste für Barrierefreiheit ist Anlage dieser Beschlussvorlage (Anlage 4).

Ökologie, Energie

Um die Nachhaltigkeitskriterien erfüllen zu können, ist das Bauprojekt gemäß BEG 40- Anforderungen geplant worden.

Gemäß dem Null-Emissionshaus-Standard und den Gebäudeleitlinien 2020 wird eine PV-Anlage mit 36 kWp mit der Möglichkeit zum Eigenverbrauch errichtet. Durch die Nutzung dieser PV-Anlage werden jährlich ca. 15,4 t CO² eingespart.

Das Dach der Kindertageseinrichtung wird entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes 5951 vom 15.01.2021 extensiv begrünt und aus Nachhaltigkeitsgründen als Retentionsdach ausgeführt. Durch den Retentionsdachaufbau wird der Niederschlag lange gehalten und nur eine geringe Menge über die Dachabläufe in die Kanalisation abgeleitet, die Pflanzen des extensiv genutzten Gründachs können – besonders in trockenen Sommern – besser versorgt werden. Dieses kommt sowohl dem Klimaschutz, als auch dem Überflutungsschutz sowie der Kühlung des Gebäudes zu Gute. Die Fassadenbegrünung vor den Balkonen dient in der warmen Jahreszeit zur Verschattung und Gebäudekühlung, während sie im Winter durch Blattabwurf lichtdurchlässig ist. Die Begrünung der Fassaden- und Dachflächen wirkt sich außerdem positiv auf die Biodiversität aus.

Gemäß dem Ziel der Stadt Münster, bis 2030 klimaneutral zu sein, wird zudem eine Erdwärmepumpe verbaut. Die hierfür notwendigen Sonden werden im Erdreich der Außenanlagen untergebracht.

Über die geplante Lüftungsanlage werden passive Energiegewinne genutzt.

Die anliegende Checkliste „nachhaltiges Bauen“ gibt Auskunft über die energetische Qualität und die baubiologischen Kriterien der geplanten Baukörper. Die Anforderungen der Gebäudeleitlinien an das Nullemissionshaus und das nachhaltige Bauen werden erfüllt (Anlage 3).

Kostenentwicklung

Das Investitionsvolumen in Höhe von 9.731.000 Euro entspricht der Kostenberechnung vom 09.03.2023 einschließlich 10% Unvorhersehbarem und einer angenommenen Baupreissteigerung von 2023 bis 2025 von 8 % pro Jahr.

Es setzt sich zusammen aus:

1.	dem Budget des Errichtungsbeschlusses aus dem Jahr 2021:	9.081.221 €
2.	den zum Baubeschluss ermittelten Kosten von:	9.731.000 €
	Daraus ergeben sich Mehrkosten (Zusatzkosten, Preissteigerungen abzüglich Einsparungen), die zum Errichtungsbeschluss nicht bekannt waren:	649.779 €

Zu 1. Das Budget des Errichtungsbeschlusses in Höhe von 9.081.221 Euro wurde auf Grundlage der Kostenschätzung vom 26.11.2020 mit einer Baupreissteigerung von 6 % p.a. bis zum Jahr 2024 veranschlagt.

Zu 2. Die zum Baubeschluss ermittelten Kosten in Höhe von 9.731.000 € berücksichtigen für die Kostengruppen 200-700 die aktualisierte Baupreissteigerung von 2021 (6 % p.a.) und von 2022 bis 2025 (anteilig) i. H. v. 8 % p.a., sowie Kosten für Unvorhersehbares während der Ausführung (10 %).

Die Mehr- und Minderkosten setzen sich wie folgt zusammen (s. Anlage 5 Seite 2 Zusatzkosten):

Minderkosten KG 200: 4.500 €

- | | | |
|----|--|-----------|
| a. | Minderkosten – Entfall des Gasanschlusses: | -24.475 € |
| | Da eine Wärmepumpe eingesetzt wird, ist ein Gasanschluss nicht mehr notwendig. | |
| b. | Mehrkosten – Baupreissteigerung in der KG 200: | 20.000 € |
| | Preissteigerung von 2020 bis 2023 (Zeitpunkt des Baubeschlusses). | |

Zusatzkosten KG 300: 366.039 €

- | | | |
|----|---|------------|
| c. | Minderkosten - Entfall Spieldach/ Dachgarten: | -150.000 € |
| | Entfall Deckenverstärkung, intensive Dachbegrünung, Ballwurfschutz | |
| d. | Minderkosten - Entfall Screens vor der Fassade: | -500.000 |
| | Mehrkosten Seilnetz anstelle der Screens vor der Fassade | 150.000 € |
| | Die Kostenschätzung zum Errichtungsbeschluss basierte auf den Kosten eines Vorläuferprojektes mit Sonnenschutz-Screens vor der Fassade. Anstelle dieser Screens ist hier ein Stahlseilnetz mit Fassadenbegrünung zur Verschattung und Absturzsicherung geplant. | |
| e. | Mehrkosten – Fassadenbegrünung: | 4.939 € |
| | Die Bepflanzung an den vor den Balkonen gespannten Seilnetzen (d) ist Bestandteil der Hochbaukosten. | |
| f. | Mehrkosten - Dachaufbau als Retentionsdach: | 26.100 € |
| | Entsprechend Anforderungen der Stadt Münster an die Regenrückhaltung. Systemdachauf- | |

bau mit Retentionsschicht zur Speicherung von Regenwasser und kontrolliertem, reduziertem Ablauf in die Kanalisation, zudem Kühleffekt für das Gebäude und Gewährleistung der Wasserversorgung der Dachbegrünung

- g. Mehrkosten – Baugrundverbesserung: 60.000 €
Gemäß Baugrundgutachten ist der Baugrund in einem Teilbereich nicht ausreichend tragfähig, daher muss dort eine Rüttelstopfverdichtung durchgeführt werden.
- h. Mehrkosten – Baustraße: 25.000 €
Die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet werden parallel zur Bauphase der Kita durchgeführt und sind mit Fertigstellung der Kita noch nicht abgeschlossen. Es muss daher eine separate Baustraße als Abzweig von der Hiltruper Straße angelegt werden, sowie eine provisorische Parkfläche neben dem Kitagebäude, solange der Hol- und Bringdienst noch nicht über die Erschließungsstraße möglich ist.
- i. Mehrkosten - Baupreissteigerung in der KG 300: 750.000 €
Preissteigerung von 2020 bis 2023 (Zeitpunkt des Baubeschlusses).

Zusatzkosten KG 400: 691.912 €

- j. Mehrkosten – Erdwärmepumpe: 230.000 €
Es wird eine Kombination Wärmepumpe-Grundlast/ Fernwärme-Spitzenlast 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
- k. Mehrkosten – Gebäudeautomation: 59.912 €
Es ist eine automatische Regelung der Technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Lüftung, Beleuchtung, Verschattung) zur Energieeinsparung und Optimierung des Gebäudeklimas geplant.
- l. Mehrkosten - PV-Anlage: 75.000 €
In der Kostenschätzung zum Errichtungsbeschluss wurde eine kleine PV-Anlage eingeplant. Gemäß dem Null-Emissionshaus und der Gebäudeleitlinien 2020 wird nun eine PV-Anlage mit 36 kWp und mit der Möglichkeit zum Eigenverbrauch errichtet. Durch die Nutzung dieser PV-Anlage werden jährlich ca. 15,4 t CO² eingespart.
- m. Mehrkosten – Baupreissteigerung in der KG 400: 327.000 €
Preissteigerung von 2020 bis 2023 (Zeitpunkt des Baubeschlusses).

Zusatzkosten KG 500: 116.739 €

- n. Mehrkosten - Freianlagen: 29.739 €
Zum Zeitpunkt des Errichtungsbeschlusses lag noch keine Freianlagenplanung vor. Die Kostenberechnung wurde auf Basis des beigefügten Freianlagenentwurfs konkretisiert.
- o. Mehrkosten – Baupreissteigerung in der KG 500: 87.000 €
Preissteigerung von 2020 bis 2023 (Zeitpunkt des Baubeschlusses).

Zusatzkosten KG 700: 511.818 €

- q. Erhöhung der Nebenkosten auf Basis der erhöhten Baukosten KG 300+400

Zu 2.: Planung – Freianlagen

Die Freianlagen der Kita Am Bielenfeld umfassen ca. 2150 m², wovon ca. 1680 m² Spielfläche sind. Die Freianlagen sind in unterschiedliche Zonen aufgeteilt (vgl. Anlage 2), um den verschiedenen Altersanforderungen gerecht zu werden.

Es wird ein abwechslungsreiches und bewegungsfreundliches und Spielangebot geschaffen. Ein besonderes Augenmerk liegt auf den Aspekten der Klimaanpassung, der Inklusion, der Naturnähe, und der Langlebigkeit (vgl. Anlage 2).

Zu 3.: Weiteres Vorgehen

Die Zeitplanung für die Erschließung und die Bauvorhaben im Wohngebiet südl. Hiltruper Str. ist abhängig von der geplanten Zeitschiene des Baulandprogramms. Entsprechend ist der Baubeginn für Juni 2024 vorgesehen.

Die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2025 geplant.

Zu II: Finanzielle Auswirkungen

Für das Gesamtprojekt entstehen Gesamtkosten in Höhe von 9.731.000 € brutto. Da ein BEG-Zuschuss von 247.600 € gewährt wurde, bleibt ein Eigenanteil für die Stadt Münster von 9.483.400 € übrig.

In den Investitionskosten sind Baukosten (KG 300+400) in Höhe von 5.208.374 € (Kostenstand 2023) enthalten und Finanzmittel für die Ersteinrichtung/Ausstattung in Höhe von 420.000 € (Kostenstand 2023). Darüber hinaus werden Folgelasten in Höhe von 460.260,00 € pro Jahr entstehen (Anlage 5 und Anlage 6).

Der Vergleich des BKI Kostenkennwertes basiert auf dem letzten vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Wert aus dem 3. Quartal 2022 von 2.360 Euro/m² BGF.

Der aktuelle Kostenkennwert für diesen Neubau, bezogen auf die anrechenbaren Bauwerkskosten, (Kostengruppe 300 und 400 nach DIN 276) und dem in den Gebäudeleitlinien 2020 zugrundeliegenden Standard eines Null-Emissionshauses, beträgt 2.366 Euro/m² BGF und liegt damit im Bereich des BKI-Wertes.

I.V.

Christine Zeller
Stadtkämmerin

Anlagen:

Anlage A	
Anlage 1	Entwurfsplanung der Stadt Münster
Anlage 2	Freianlagenplanung Stadt Münster
Anlage 3	Checkliste Nachhaltiges Bauen
Anlage 4	Checkliste Barrierefreiheit
Anlage 5	Kostenberechnung nach DIN 276 / Kostenzusammenstellung
Anlage 6	Fogelastenberechnung Neubau