



## Öffentliche **Beschlussvorlage**

Amt für  
Immobilienmanagement

08.03.2024

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Frau Selberg

Telefon: 492-2486

selberg@stadt-muenster.de

Betrifft

Neubau einer Kindertagesstätte östlich der Hobbeltstraße im Wohnbereich Handorf im Bezirk Ost

Beratungsfolge

21.03.2024	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
16.04.2024	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
18.04.2024	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Vorberatung
23.04.2024	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
24.04.2024	Hauptausschuss	Vorberatung
24.04.2024	Rat	Entscheidung

## **Beschlussvorschlag:**

### **I. Sachentscheidung:**

1. Der Neubau einer 4-Gruppen-Kindertagesstätte mit Erweiterungsmöglichkeit zur 6-Gruppigkeit wird nach den Entwurfsplänen des Amtes für Immobilienmanagement der Stadt Münster vom 30.08.2023 errichtet und mit Baukosten von 5.575.000,00 € auf der Basis der Kostenberechnungen vom 14.11.2023 nach DIN 276 und einem Investitionsvolumen von insgesamt 5.635.000 € umgesetzt. (Anlage 1.1).

Die Objektplanung für die LPh 4-9 liegt ebenfalls beim Amt für Immobilienmanagement.

2. Die Gestaltung der Freiflächen wird durch das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit geplant und entsprechend umgesetzt. Die Kosten der Freianlagen in der Höhe von 448.500,00 € sind in den Investitionskosten für die Gesamtmaßnahme berücksichtigt (Anlage 1.2).

3. Der Baubeginn der Kindertagesstätte ist für November 2024 geplant. Die Inbetriebnahme erfolgt voraussichtlich im II. Quartal 2026.

### **II. Finanzielle Auswirkungen:**

Die oben genannte Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

**Teilfinanzplan**

	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr		Betrag €
Produktgruppe	0601	Förderung von Kindern in Tagesbetreuung			
Investitions- maßnahme	5170	Kita Hob- beltstr./Lammerbach			
Einzahlungen	01	aus Zuwendungen für Investiti- onsmaßnahmen	2024		270.000
			2025		270.000
			2026		270.000
	<b>Summe Einzahlungen</b>				<b>810.000</b>
Auszahlungen	08	für Baumaßnahmen	Bisher be- reitetgestellt incl. 2023		2.054.770
			2024		2.856.000
			2025		664.230
	<b>Summe Baumaßnahme</b>				<b>5.575.000</b>
	11	für aktivierbare Zuwendun- gen			
			2025		60.000
		<b>Summe für Zuwendungen</b>			<b>60.000</b>
	<b>Summe Auszahlungen insgesamt</b>				<b>5.635.000</b>
<b>Saldo aller Auszahlungen/Einzahlungen</b>					<b>4.825.000</b>

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2024 bei der o. g. Investitionsmaßnahme veranschlagt.

<b>Teilergebnisplan</b>					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemer- kungen
<b>Produktgruppe</b>	<b>0111</b>	<b>Immobilienmanagement</b>			
Zeile	02	Zuwendungen und allgemeine Umlagen	2026 ff.	11.520	Folge- ertrag
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2026 ff.	102.450	Folge- aufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2026 ff.	80.180	Folge- aufwand
<b>Produktgruppe</b>	<b>1601</b>	<b>Allgemeine Finanzwirtschaft</b>			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	2026 ff.	72.380	Folge- aufwand
Saldo				243.490	

Die Folgelastenberechnung wird zur Kenntnis genommen (Anlage 5).

## **Begründung:**

### Bisherige Beschlüsse

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 29.09.2021 der Vorlage *V/0486/2021 Errichtungsbeschluss: Neubau einer Kindertagesstätte östlich der Hobbeltstraße im Wohnbereich Handorf im Bezirk Ost* zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Planung zu entwickeln und den Bauentschluss herbeizuführen. Der Planung liegt das Raumprogramm des Amtes 51 zugrunde.

## **Zu I.**

### **Zu. 1. Planung und Kosten:**

Mit dem Neubau der 4-Gruppen-Kindertageseinrichtung wird das Angebot an U3- und Ü3-Betreuungsplätzen im Stadtbezirk Ost ausgebaut. Insgesamt umfasst die KiTa 70 - 75 Plätze, davon 22 U3-Plätze und 48 - 53 Ü3-Plätze.

Auf dem ca. 4.450 qm großen Grundstück ist ein zweigeschossiges Gebäude in Holzbauweise mit einem eingeschossigen abgesetzten Gebäudeteil für den Mehrzweckraum geplant. Vom Norden her wird das Grundstück erschlossen, so dass im Nord-Westen die Fahrradstellplätze und der Eingang und davon losgelöst im Nord-Osten die PKW-Stellplätze angeordnet sind.

Die NRF beträgt ca. 715 qm zzgl. ca. 212 qm Rettungsbalkon, die BGF ca. 962 qm.

Umlaufende Balkone sichern die Rettung im Brandfall. Eine Außentreppe als Rettungsweg ist im Süd-Osten des Gebäudes vorgesehen. Vor die Rettungsbalkone im Bereich der tiefen Bewegungsflächen werden leichte Stahlkonstruktionen gespannt, die als Absturzsicherung dienen sowie als Kletterhilfen für speziell ausgewählte Rankpflanzen.

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

Pro Geschoss befinden sich 2 Gruppen zzgl. der erforderlichen Nebenräume. Der Grundriss ist entsprechend den KiBiz-Vorgaben entwickelt. Das Gebäude kann im Osten zu einer 6-Gruppen-KiTa erweitert werden. (Anlage 1.1).

### 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 im Mehrzweckraum ausgestattet. Behindertengerechte Parkplätze werden auf der Stellplatzanlage der Kindertageseinrichtung angelegt. Der Entwurf wurde hierzu am 22.11.2023 dem „Runden Tisch“ Barrierefreies Bauen vorgestellt. Im Zuge der Genehmigungsplanung wird ein Barrierefrei-Konzept erstellt. Die Checkliste für Barrierefreiheit ist Anlage dieser Beschlussvorlage (Anlage 3).

### Ökologie, Energie

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

Sämtliche Dächer des Gebäudes werden extensiv begrünt. Das nach Süden ausgerichtete Shed-Dach wird gemäß dem Null-Emissionshaus-Standard und den Gebäudeleitlinien 2020 mit einer PV-

Anlage mit 20 kWp und der Möglichkeit zum Eigenverbrauch ausgestattet. Durch die Nutzung dieser PV-Anlage werden jährlich ca. 8,5 t CO<sup>2</sup> eingespart.

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.

Im Sinne der Nachhaltigkeit und mit dem Ziel der Stadt Münster, im Jahre 2030 klimaneutral zu sein, wird dieses Gebäude in Holzbauweise errichtet. Obwohl dieses Gebäude sich u.a. aufgrund seiner geringen Größe nicht für eine Zertifizierung eignet, werden weitestgehend die BNB-Kriterien (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen) angewendet, um ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Gebäude zu erstellen und Kenntnisse für Folgeprojekte zu gewinnen.

Als Wärmequelle wird eine Erdwärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung eingesetzt. Die hierfür notwendigen Sonden werden im Erdreich der Außenanlagen untergebracht.

Über die geplante Lüftungsanlage werden passive Warmegewinne 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 2).

Für das Bauvorhaben soll ein Zuschussantrag im Programm Klimafreundlicher Neubau – Kommunen (Produktnummer 499 Nicht-Wohngebäude) gestellt werden. Es wird die Förderstufe Klimafreundliches Nichtwohngebäude (KFNWG) angestrebt. Hierfür muss eine Ökobilanzierung (LCA – life cycle assessment) gemäß dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) erstellt werden. Eine Zertifizierung wird nicht angestrebt. Die förderfähigen Kosten sind auf 2.000 € pro m<sup>2</sup> Nettogrundfläche begrenzt. Die Nettogrundfläche des geplanten Gebäudes beträgt ca. 700 m<sup>2</sup>. Die Zuschusshöhe beläuft sich auf 5 % der förderfähigen Kosten, woraus sich ein Zuschuss von bis zu 70.000 € ergibt.

#### Kostenentwicklung

Die Baukosten in Höhe von 5.575.000,00 Euro entsprechen der Kostenberechnung vom 15.11.2023 einschließlich 10% Unvorhersehbarem und einer angenommenen Baupreissteigerung von 2023 bis 2025 von 8% pro Jahr.

Er setzt sich zusammen aus:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| 1. dem Budget des Errichtungsbeschlusses aus dem Jahr 2021:                        | 4.416.000,00 Euro |
| 2. den in 2023 fortgeschriebenen Kosten des Errichtungsbeschlusses in der Höhe von | 5.772.900,00 Euro |
| 3. den zum Baubeschluss ermittelten Kosten von:                                    | 5.575.000,00 Euro |
- Es ergeben sich Mehrkosten (Zusatzkosten, Preissteigerungen abzüglich Einsparungen), die zum Errichtungsbeschluss nicht bekannt waren in Höhe von:
- |  |                   |
|--|-------------------|
|  | 1.219.000,00 Euro |
|--|-------------------|

Zu 1. Das Budget des Errichtungsbeschlusses in Höhe von 4.416.000,00 Euro wurde auf Grundlage der *Kostenannahme vom 07.02.2021* mit einer Baupreissteigerung von 6 % p.a. bis zum Jahr 2024 veranschlagt.

Zu 2. Angepasst an die reale Kostenentwicklung in den Jahren 2021-23, ohne Änderung der Planung, liegen die fortgeschriebenen Kosten des Errichtungsbeschlusses bei 5.772.900,00 €.

Zu 3. Die zum Baubeschluss ermittelten Kosten in Höhe von 5.575.000,00 € berücksichtigen für die Kostengruppen 200-500+700 die aktualisierte Baupreissteigerung von 2021 bis 2023 (15-16% p.a.) und von 2023 bis 2025 (anteilig) i. H. 8 % p.a. sowie Kosten für Unvorhersehbares während der Ausführung (10%).

**Mehrkosten KG 200:**

**80.000,00 Euro**

a. Mehrkosten:

<i>Preissteigerung von 2021-2023:</i>	20.000,00 €
<i>Mehrkosten archäologische Grabungen</i>	60.000,00 €

**Mehrkosten KG 300: 980.000,00 Euro**

**b. Mehrkosten:**

<i>Preissteigerung von 2021-2023:</i>	510.000,00 €
<i>Erdreichauffüllung, da abschüssiges Gelände</i>	60.000,00 €
<i>Geänderte Brandschutzanforderungen (breitere Balkone, zusätzl. T30RS-Tür)</i>	35.000,00 €
<i>Holzbau anstatt Massivbau</i>	280.000,00 €
<i>Umsetzung aussagekräftiger Steckbriefe für eine Nachhaltigkeitsbewertung</i>	95.000,00 €

**Mehrkosten KG 400: 471.600,00 Euro**

**c. Mehrkosten:**

<i>Preissteigerung von 2021-2023:</i>	163.762,00 €
<i>Wärmepumpe inkl. Regelungstechnik:</i>	125.000,00 €
<i>Mehrkosten FBH gegenüber statische HK ca. 30% inkl. interne Regelungs-Technik</i>	25.000,00 €
<i>Beleuchtung nach aktual. Auslegung</i>	30.000,00 €
<i>PV-Anlage nach aktueller Auslegung</i>	45.000,00 €
<i>Mehrkosten RLT durch aktuelle GLL (#1) inkl. interne Regelungstechnik</i>	21.838,00 €
<i>Mehraufwendungen Entwässerung im Außenbereich SW und RW inkl. Vorbereitung für Fettabscheideanlage (Fettleitung)</i>	25.000,00 €
<i>Umsetzung aussagekräftiger Steckbriefe für eine Nachhaltigkeitsbewertung</i>	36.000,00 €

**Mehrkosten KG 500: 188.500,00 Euro**

**d. Mehrkosten:**

<i>Preissteigerung von 2021-2023:</i>	86.900,00 €
<i>größeres Grundstück</i>	49.100,00 €
<i>Auffüllung des Bodens zum Höhenausgleich</i>	52.500,00 €

**Minderkosten KG 700: -402.800,00 Euro**

**e. Minderkosten:**

<i>Einsparungen durch erbrachte Eigenleistungen in der Objektplanung, TGA-Planung und in der Planung der Außenanlagen (jwL. LP 1-9).</i>	-402.800,00 €
--	---------------

BKI-Kostenkennwert:

Der BKI-Kostenkennwert liegt bei 3.440 €/m<sup>2</sup> BGF. Der Vergleichswert einer Holzbau-Kindertagesstätte liegt bei 3.250 €/m<sup>2</sup> BGF. Aufgrund des hohen Standards durch die Einhaltung der Gebäudeleitlinien der Stadt Münster und der Erfüllung wichtiger BNB-Kriterien begründet sich der Mehrpreis von 190 €/m<sup>2</sup>.

## **Zu 2.: Freianlagen**

Die Freianlagen der Kita Hobbeltstraße umfassen ca. 3285 m<sup>2</sup>, wovon ca. 2835 m<sup>2</sup> 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 Spielangebot geschaffen. Ein besonderes Augenmerk liegt auf den Aspekten der Klimaanpassung, der Inklusion, der Naturnähe, und der Langlebigkeit (vgl. Anlage 1.2).

## **Zu II. Finanzielle Auswirkungen**

Für die Baumaßnahme entstehen Baukosten in Höhe von 5.575.000,00 € (Anlage 4).

Unterschrift

Gez.  
I.V.  
*Minas*  
*Dezernent*

### **Anlagen:**

Anlage A	
Anlage 1.1	Entwurfsplanung
Anlage 1.2	Außenanlagenplanung und Erläuterungstext
Anlage 2	Checkliste Nachhaltiges Bauen
Anlage 3	Checkliste Barrierefreiheit
Anlage 4	Kostenberechnung nach DIN 276 / Kostenzusammenstellung
Anlage 5	Fogelastenberechnung