



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für
Immobilienmanagement

30.06.2025

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Völlink

Telefon: 492-2547

voellink@stadt-muenster.de

Betrifft

Baubeschluss 2-Gruppen-Kita für die Regenbogenkinder e.V. am Hoppengarten im Stadtteil Rumphorst, Bezirk Mitte

Beratungsfolge

| | | |
|------------|----------------|--------------|
| 02.07.2025 | Hauptausschuss | Vorberatung |
| 02.07.2025 | Rat | Entscheidung |

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Baumaßnahme „Errichtung einer 2-Gruppen Kita für die Regenbogenkinder e.V. am Hoppengarten“ im Stadtteil Rumphorst wird nach den Entwurfsplänen der Schöps & Schlüter Architekten GmbH (Anlagen 1-8 der Hauptvorlage) aus Münster gebaut. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt ~~3.514.600 €~~ **3.359.000 €**.

Die Gesamtmaßnahme wird mit einem Investitionsvolumen von 3.359.000 € auf Basis der Kostenberechnung mit Stand 25.06.2025 nach DIN 276 (Anlage 1 dieser Ergänzungsvorlage) unter Berücksichtigung einer Reduktion der Baukosten um 5 % umgesetzt. Die darüber hinausgehenden Reduzierungen gemäß der Vorlage V/0450/2025 werden im Rahmen der kommenden Haushaltsaufstellung berücksichtigt.

2. Die Neugestaltung der Freianlagen werden gemäß den Plänen der nts Ingenieurgesellschaft mbH aus Münster (Anlage 9 und 10 der Hauptvorlage) realisiert. Die Kosten hierfür betragen 238.000 € einschl. Zuschläge und sind im Gesamtinvestitionsvolumen enthalten.
3. Der Baubeginn ist für das 4. Quartal 2025 vorgesehen. Die Fertigstellung ist für das 3. Quartal 2027 geplant.
4. **Die beiden Kfz-Stellplätze unmittelbar vor dem Eingang der Kita werden auf die bereits vorhandenen Stellflächen auf dem Gelände am Hoppengarten verlegt.**

5. Die Zuwegung von der Straße „Hoppengarten“ zum „Schleusenweg“ wird mindestens während der Bring- und Abholzeiten zuverlässig für den Kfz-Verkehr gesperrt.

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 | 5160 | Kita Hoppengarten | | |
| Einzahlungen | 01 | Einzahlungen aus Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen | 2027 | 234.000 |
| | Summe Einzahlungen | | | 234.000 |
| Auszahlungen | 08 | Auszahlungen für Baumaßnahmen | 2025 | 559.000 |
| | | | (VE) | (2.895.600) |
| | | | 2026 | 2.175.000 |
| | | | 2027 | 720.600 |
| | | Summe Baumaßnahme | | 3.454.600 |
| | 11 | für aktivierbare Zuschüsse | (VE) | (60.000) |
| | | | 2027 | 60.000 |
| | | Summe für Zuschüsse | | 60.000 |
| | Summe Auszahlungen insgesamt | | | 3.514.600 |
| Saldo aller Auszahlungen/Einzahlungen | | | | 3.280.600 |

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2025 bei der Investitionsmaßnahme 5160 „Kita Hoppengarten“ veranschlagt.

| Teilergebnisplan | | | | | |
|------------------|------|---|-----------------|-------------|--------------|
| | Nr. | Bezeichnung | Haush.- jahr | Betrag € | Bemerkungen |
| Produktgruppe | 0111 | Immobilienmanagement | | | |
| Zeile | 02 | Zuwendungen und allgemeine Umlagen | 2027 ff. | -3.300 | Folgebertrag |
| Zeile | 13 | Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen | 2027 ff. | 58.660 | Folgeaufwand |
| Zeile | 14 | Bilanzielle Abschreibungen | 2027 ff. | 49.590 | Folgeaufwand |
| Produktgruppe | 1601 | Allg. Finanzwirtschaft | | | |

| | | | | | |
|-------|----|---|----------|---------|--------------|
| Zeile | 20 | Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen | 2027 ff. | 49.210 | Folgeaufwand |
| Saldo | | | | 154.160 | |

Die Folgelastenberechnung (Anlage 13) wird zur Kenntnis genommen.

Die o.g. Sachentscheidungen sind wie folgt zu finanzieren:

| | Nr. | Bezeichnung | Haush.- jahr | HH-Ansatz 2025 € |
|---------------------------------------|------------------------------|--|-----------------|---------------------|
| Produktgruppe | 0601 | Förderung von Kindern in Ta- gesbetreuung | | |
| Investitionsmaß- nahme | 5160 | Kita Hoppengarten | | |
| Einzahlungen | 01 | Einzahlungen aus Zuwendungen für Investiti- onsmaßnahmen | 2027 | 234.000 |
| | Summe Einzahlungen | | | 234.000 |
| Auszahlungen | 08 | Auszahlungen für Baumaß- nahmen | 2025 | 559.000 |
| | | | (VE) | (2.740.000) |
| | | | 2026 | 2.020.000 |
| | | | 2027 | 720.000 |
| | | Summe Baumaßnahme | | 3.299.600 |
| | 11 | für aktivierbare Zuschüsse | (VE) | (60.000) |
| | | | 2026 | 60.000 |
| | | Summe für Zuschüsse | | 60.000 |
| | Summe Auszahlungen insgesamt | | | 3.359.000 |
| Saldo aller Auszahlungen/Einzahlungen | | | | 3.065.000 |

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2025 bei der Investitionsmaßnahme 5160 „Kita Hoppengarten“ veranschlagt.

| Teilergebnisplan | | | | | |
|------------------|------|--|-----------------|-------------|--------------|
| | Nr. | Bezeichnung | Haush.- jahr | Betrag € | Bemerkungen |
| Produktgruppe | 0111 | Immobilienmanagement | | | |
| Zeile | 02 | Zuwendungen und allgemei- ne Umlagen | 2028 ff. | 3.310 | Auflös. SoP |
| Zeile | 13 | Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen | 2028 ff. | 56.920 | Folgeaufwand |
| Zeile | 14 | Bilanzielle Abschreibungen | 2028 ff. | 47.490 | Folgeaufwand |
| Produktgruppe | 0301 | Leistungen für Kinder, Ju- gendliche und Familien | | | |

| | | | | | |
|--------------------------------|------|------------------------------------|----------|---------|--------------|
| Zeile | 11 | Personalaufwendungen | | 0 | Folgeaufwand |
| Produktgruppe | 1601 | Allg. Finanzwirtschaft | | | |
| Zeile | 20 | Zinsen und son. Finanzaufwendungen | 2028 ff. | 46.880 | Folgeaufwand |
| Summe aller Auszahlungen/Saldo | | | | 147.980 | |

Die Folgelastenberechnung (Anlage 2 dieser Ergänzungsvorlage) wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Für die Ratssitzung am 02.07.2025 hatte die Verwaltung zeitgleich Baubeschlüsse für mehrere Maßnahmen in Vorbereitung. Mitte Mai zeigte sich, dass durch die enorme Kumulation von Beschlussvorlagen die Maßnahmen insgesamt eine Summe erreichten, die innerhalb des Budgets des Dezernats für Bildung, Jugend, Familie und Sport nicht zu decken war. Bekanntlich hat die Verwaltung dann entschieden, u. a. die Baubeschlussvorlage für das Schulzentrum Kinderhaus (Vorlage V/0234/2025) zurückzustellen.

Der zur Ratssitzung am 02.07.2025 von den Ratsfraktionen Bündnis 90/Die Grünen/GAL, SPD, FDP, Internationale Fraktion/Die Partei/ödp und der Ratsgruppe Volt vorgelegte Antrag zur sofortigen Beschlussfassung zeigt einen Weg zur Finanzierung des Schulzentrums Kinderhaus auf, der mit der vorgenannten Vorlage aufgegriffen wird.

Für alle Hochbauvorhaben, die am 02.07.2025 als Baubeschluss zur Beschlussfassung anstehen, legt die Verwaltung Ergänzungsvorlagen vor. Durch eine durchgängige Absenkung des Risikozuschlages auf 5 % der Gesamtsumme soll der Druck zur konsequenten Budgetkontrolle und zur Erzielung von Einsparungen im Prozess erhöht und gleichzeitig Spielräume für andere Maßnahmen geschaffen werden. Ebenfalls sollen durch eine genauere Mittelabflussplanung und eine realitätsnahe Veranschlagung der Baukostensteigerungen bis zur Mitte der Bauzeit der Umfang der gebundenen Mittel den realistischen Bedarfen angepasst, Mittelübertragungen reduziert und die Mittelverfügbarkeit erhöht werden.

Mit den neuen Beschlusspunkten 4 und 5 greift die Verwaltung die abweichenden Beschlüsse der vorberatenden Gremien auf.

Bisherige Beschlüsse

Der Rat der Stadt Münster hat am 19.06.2024 mit der Vorlage V/0234/2024 den Neubau der 2 Gruppen-Kita am Hoppengarten beschlossen und die WBI mit der Planung und Umsetzung beauftragt

Ausgangssituation

Mit der Vorlage V/0386/2021 „Entwicklung eines Produktionsortes für Kunst und Kultur am Hoppengarten“ wurde durch die Verwaltung das Gesamtvorhaben zum Areal des Heerde-Kollegs dargestellt. Nach Verlust der ursprünglichen Kitaräumlichkeiten war es gelungen, für die Elterninitiative Regenbogenkinder e.V. mit der Errichtung des Interimpavillons am Standort Hoppengarten eine Perspektive für den Fortbestand zu eröffnen. Mit der Entscheidung (V/0987/2020) wurde bereits verbunden, dass die Elterninitiative Regenbogenkinder e.V. die Trägerschaft der an dem Standort zu errichtenden 2-Gruppen-Kita übernehmen wird.

Zu 1:

Innere Erschließung

Das Gebäude wird eingeschossig ausgeführt, um eine barrierefreie Nutzung zu gewährleisten. Die bestehende Einfriedungsmauer wird als prägendes architektonisches Element in den Neubau integriert und bildet die Rückwand der zentralen Flurzone. Diese dient als Haupteerschließungsachse des Gebäudes und sorgt durch ihre lineare Führung für eine klare Orientierung im Inneren. Die Flurzone wird gezielt mit Blickbeziehungen zu den umliegenden Räumen gestaltet, die Transparenz und Übersichtlichkeit unterstützen sollen.

Nutzung

Das Gebäude wird als Kindertagesstätte genutzt. Es bietet Platz für zwei altersgemischte Gruppen (u3 und ü3) mit jeweils einem Gruppenraum, Nebenraum, Abstellraum, WC und Wickelbereich sowie einem Schlaf-/Differenzierungsraum. Ein Mehrzweckraum und ein weiterer Schlaf-/Differenzierungsraum können von beiden Gruppen genutzt werden. Darüber hinaus sind eine (Frischkoch-) Küche und Personalräume (Büro, WC, Personalraum) vorgesehen.

Material und Konstruktion

Das Gebäude ist eingeschossig und hat ein begrüntes Flachdach mit einer Photovoltaikanlage. Die Außenwände sind als Holzständerwände ausgeführt. Der nach oben auskragende Mehrzweckraum erhält Umfassungswände aus Kalksandstein mit Stahlbetonringträgern. Die übrigen Innenwände werden als Trockenbauwände ausgeführt. Das Holzbalkendach mit einer Schalung aus OSB-Platten bleibt in einigen Räumen von unten sichtbar. Die Fassade selbst wird mit Holz verkleidet (vertikale Lattung) und erhält einen dunkelgrauen Anstrich/Oberflächenbehandlung auf Silikatbasis. Für den breiten Dachrand ist ein Streckmetall aus eloxiertem Aluminium in rotbraun/rostrot vorgesehen. Als Bodenbelag ist Linoleum vorgesehen, im Bereich der Küche und der Sanitäranlagen Fliesen.

Ökologie und Energie

Das Bauvorhaben erfüllt die Nachhaltigkeitsziele und Klimaschutzziele der Stadt Münster (Anlage 11). Die effiziente Bauweise zeichnet sich durch eine hochwertige Wärmedämmung und die Umsetzung in Holzbauweise aus. Diese minimieren den Energieverbrauch und den CO₂-Abdruck des Gebäudes. Auf dem Dach wird eine Dachbegrünung umgesetzt, die zur Verbesserung des Mikroklimas der Umgebung beiträgt. Ergänzt werden die Dächer durch eine Photovoltaikanlage. Der Einsatz von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die Wärmeerzeugung über eine Wärmepumpe sollen einen effizienten Betrieb und Unterhalt des Gebäudes gewährleisten.

Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Die Erschließung des Geländes erfolgt barrierefrei über ein taktiles und natürliches Bodenleitsystem. Zur Gewährleistung einer optimalen Orientierung tragen klare Wegestrukturen mit ablesbaren Raumkanten aus Vegetation oder Einbauten bei. Der Eingangsbereich und der Vorplatz der Kindertageseinrichtung sind barrierefrei gestaltet und weisen ein Gefälle von unter 2 % auf, sodass alle Nutzenden schwellenlos zum überdachten Eingang gelangen können. Das taktile Boden-Leitsystem, welches aus Abzweigfeldern mit Noppenplatten sowie Leitstreifen mit Rippenplatten besteht, dient der Orientierung von Personen mit eingeschränkter Mobilität. Die Bodenindikatoren sind so konzipiert, dass sie sich durch einen kontrastreichen Farbwechsel von dem angrenzenden Pflasterbelag abheben.

Die Checkliste für Barrierefreiheit ist Anlage dieser Beschlussvorlage (Anlage 12).

Kostenentwicklung

Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf ~~3.514.600 €~~ **3.359.000 €**. Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2025 veranschlagt

Einsparungen

Um die Projektkosten in der Entwurfsphase zu senken, wurden verschiedene Maßnahmen umgesetzt. Die Einsparungen wurden am Gebäude und auch an den Außenanlagen vorgenommen.

Folgende Einsparungen konnten erzielt werden:

Gebäude:

- Reduzierung der Dachüberstände: 16.000 €
- Optimierung der Anteile der Glasflächen: 11.000 €
- Linoleum anstatt Parkett: 8.000 €

Gesamte Ersparnis Gebäude: 35.000 €

Außenanlagen:

- Einsparung Spielgeräte: 22.000 €
- Einsparung durch Rasenfläche anstatt Rindenmulch: 1.600 €
- Einsparung durch Wegfall weiterer Toranlage: 1.400 €

Gesamte Ersparnis Außenanlagen: 25.000 €

Zusätzliche Reduktionspotenziale:

Verzicht des Gründachs:

Eine denkbare Reduzierung der Baukosten kann darin liegen auf das Gründach zu verzichten. Die Ausbildung der Dachflächen mit einem Gründach entspricht der Gebäudeleitlinie der Stadt Münster. In Anbetracht der Tatsache, dass die Kita jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Biotop errichtet wird und fast die gesamte Dachfläche mit PV-Modulen belegt ist, könnte eine Reduzierung der Baukosten durch den Entfall des Gründachs in Erwägung gezogen werden.

Ersparnis Gründach: 50.000 €

Unabhängig von den zuvor genannten Punkten werden alle Möglichkeiten zur Kostenoptimierung auch im weiteren Projektverlauf systematisch geprüft und bestmöglich umgesetzt.

Zu 2.

Äußere Erschließung

Die Realisierung des Neubaus der Kindertagesstätte erfolgt am südlichen Rand der bestehenden Bebauung des ehemaligen Heerde-Kollegs in Münster, konkret im Eckbereich Hoppengarten und Schleusenweg. Die strategische Positionierung des Gebäudes wurde so entwickelt, dass es sich harmonisch in das bestehende Quartier einfügt und gleichzeitig die städtebauliche Umgebung berücksichtigt. Die Erreichbarkeit für Eltern und Personal ist aufgrund der Lage an Straßen und Wegen als gut zu bezeichnen. Die Erschließung erfolgt über die Straße Hoppengarten/Schleusenweg entlang der bestehenden Einfriedungswand über einen Vorbereich bis in das Gebäude. Die Lage am Rand des Areals gewährleistet eine ruhige und sichere Umgebung für die Kinder.

Spiel- und Sportmöglichkeiten

Die großzügig angelegten Außenspielflächen des Gebäudes bieten eine Vielzahl an Möglichkeiten für kindliche Spiel- und Bewegungsaktivitäten. Die konzeptionellen Überlegungen sehen die Schaffung unterschiedlicher Spielbereiche vor, die hinsichtlich ihrer Gestaltung auf das jeweilige Alter der Nutzer*innen sowie die Gegebenheiten der Natur abgestimmt sind. Das übergeordnete Ziel besteht in der Förderung der motorischen und sozialen Entwicklung der Kinder. Die unmittelbare Verbindung zu

den Gruppenräumen ermöglicht eine flexible Einbindung der Außenflächen in den pädagogischen Alltag.

Stellplätze

Gemäß den geltenden Vorschriften ist für die Kindertageseinrichtung die Einrichtung von zwei PKW-Stellplätzen sowie acht Fahrradstellplätzen erforderlich. Einer der beiden PKW-Stellplätze ist barrierefrei gestaltet. Darüber hinaus sind zwei der acht Fahrradstellplätze für Sonderräder vorgesehen.

Baumbestand

Mit der Kita und den weiteren neuen Gebäudeteilen am Hoppengarten und deren Erschließung können nicht alle Bäume erhalten werden. Für die Gesamtmaßnahme müssen insgesamt 39 Bäume gerodet werden, darunter fallen 22 Bäume unter die Baumschutzsatzung. Als Ersatz werden insgesamt 39 Bäume auf dem gesamten Gelände gepflanzt. (siehe Anlage 10)

Zu 3.

Nach dem Baubeschluss ist die Einreichung des Bauantrags vorgesehen, worauf die Ausführungsplanung folgen wird. Der Beginn der Bauarbeiten für den Neubau ist für das 4. Quartal 2025 geplant. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme soll voraussichtlich im 4. Quartal 2027 erfolgen. Nach der Fertigstellung werden die provisorischen Räumlichkeiten am Interimsstandort Hoppengarten aufgegeben.

Die Projektsteuerung erfolgt durch die Westfälische Bauindustrie (WBI). Das Amt für Immobilienmanagement übernimmt die baufachliche Begleitung und das Kostencontrolling. Das Fachamt wird weiterhin in den gesamten Planungs-/Ausführungsprozess eingebunden.

Zu II: Finanzielle Auswirkungen

Für den Vergleich des BKI Kostenkennwertes wurde der BKI- Wert aus einem vorherigen Kita-Baubeschluss aus dem Jahr 2022 mit den veröffentlichten Preissteigerungen bis zum 4. Quartal 2024 neu errechnet. Der fortgeschriebene BKI-Kostenkennwert Mitte-Oben-Wert beträgt somit 3.381 €/m² 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 4.869 €/m² BGF und überschreitet den vergleichbaren BKI Kostenkennwert deutlich. Die vergleichsweise hohen Investitionskosten pro Quadratmeter sind unter anderem darauf zurückzuführen, dass 2-gruppige Kindertagesstätten annähernd die gleiche Anzahl an Nebenflächen benötigen wird wie größere Kitas. Dies führt zu einem ungünstigeren Verhältnis von Nutzfläche zu Gesamtfläche. Aus diesem Grund werden im weiteren Projektverlauf zusätzliche Reduktionsvarianten in Abstimmung mit dem Bauinvestitionscontrolling geprüft und umgesetzt.

i.V.

Arno Minas
Stadtrat

Anlagen:

Anlage 1 Kostenberechnung
Anlage 2 Folgelastenberechnung

