



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für
Immobilienmanagement

18.02.2026

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Weißels
Telefon: 492-2463
WesselsM@stadt-
muenster.de

Betrifft

Instandsetzung Kita Maria Aparecida
- Baubeschluss

Beratungsfolge

26.02.2026 Bezirksvertretung Münster-West

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Baumaßnahmen zur Instandsetzung und Sanierung der Kita Maria Aparecida wird sukzessive nach den Plänen des Amtes für Immobilienmanagement und des Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit vom Januar 2026. (Anlage 1 und Anlage 2) mit einem Investitionsvolumen von 946.000 € (Anlage 3) und Folgekosten in Höhe von 155.840 € (Anlage 4) umgesetzt
2. Die Vorgaben der Gebäudeleitlinie werden im Rahmen der Baumaßnahme umgesetzt. Die „Checkliste Nachhaltiges Bauen“ ist aufgrund der Art der Baumaßnahme nicht erforderlich.
3. Die „Checkliste Barrierefreiheit / Design für alle“ wird zur Kenntnis genommen. (Anlage 5)
4. Der Baubeginn ist mit Beginn des 3. Quartals 2026 geplant. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im 3. Quartal 2027

II. Finanzielle Auswirkungen:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0601	Förderung von Kindern in Tagesbetreuung			
Investitionsmaßnahme	5400	San. Kita Maria Aparecida			
Auszahlungen	08	Auszahlungen für Baumaßnahmen	2026	946.000	
Summe aller Auszahlungen				946.000	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplanentwurf 2026/2027 bei der Investitionsmaßnahme 5400 veranschlagt: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Beschlussausführung unter dem Vorbehalt steht, dass der Rat im Rahmen der Haushaltssatzung 2026/2027 bzw. der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung die Ermächtigungen bereitstellt.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkun- gen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2027 ff.	47.050	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2027 ff.	94.600	Folgeaufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2027 ff.	14.190	Folgeaufwand
Summe aller Aufwendungen/Saldo				155.840	

Die Folgelastenberechnung (Anlage Nr. 4) wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Bisherige Beschlüsse

A-R/0035/2025 Zukunft des Familienzentrums Maria Aparecida sichern - Sanierung ermöglichen, Trägerschaft erhalten. Gemeinsamer Antrag der CDU-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL, der SPD-Fraktion und der Ratsgruppe Volt.

Der Rat beauftragte die Verwaltung, mit dem Träger unmittelbar Kontakt aufzunehmen, um die notwendigen Sanierungsmaßnahmen beginnend ab dem Jahr 2026 durchzuführen.

Hierfür wurde im Haushaltsplan 2026/27 ein Betrag von 950.000 € eingeplant

Die Entscheidung steht unter dem Vorbehalt der Bestätigung der Kirchengemeinde die Trägerschaft des Familienzentrums Maria Aparecida fortzusetzen.

Die Bestätigung liegt vor, die abschließende Verständigung über den abzuschließenden Mietvertrag steht noch aus, soll aber bis zum Beschluss über diese Vorlage vorliegen.

Zu 1.: Maßnahmen Planung:

Grundlage

Die Kita Maria Aparecida, Meckmannweg 72 in Mecklenbeck wurde 1962 auf einem Erbbaurechts-Grundstück durch die katholische Kirchengemeinde St. Liudger errichtet. Der Erbbaurechtsvertrag läuft am 31.12.2027 aus. Eine Verlängerung des Vertrags wurde durch die Kirchengemeinde abgelehnt.

Vertragsgemäß fällt das Gebäude zusammen mit dem Grundstück an die Stadt Münster zurück. Eine Entschädigungszahlung für das Gebäude war vertraglich ausgeschlossen worden.

Ursprünglich wollte die Kirchengemeinde auch die Trägerschaft aufgeben.

Nach mehreren Gesprächen ist die Kirchengemeinde bereit die Trägerschaft für 10 Jahre sicherzustellen, sofern erforderliche Instandsetzungsarbeiten am Gebäude auch vor Ablauf der Erbbaurechtsvertrags durch die Stadt Münster durchgeführt werden.

Die benannten dringendsten Sanierungsbedarfe sollen bis Ende 2026 durchgeführt werden. Dieses betreffen insbesondere die Heizungsanlage, die Beleuchtung und Sanitärinstallationen und die Erneuerung der Eingangsanlage.

Heizung:

Um bei der Modernisierung der Heizungsanlage den Klimazielen der Stadt Münster gerecht zu werden, wird primär der Anschluss an das städtische Fernwärmenetz angestrebt. Die Anschlussmöglichkeit und Kapazität befinden sich aktuell in der technischen Klärung.

Elektroinstallationen und Beleuchtung.

Im Zuge der Modernisierung wird die Elektroinstallation sowie die Beleuchtung in relevanten Teilbereichen des Bestandsgebäudes auf den aktuellen Stand der Technik gebracht. Diese Maßnahme umfasst den Austausch veralteter Leitungswege und die Installation energieeffizienter Beleuchtungssysteme zur Senkung des Betriebsstromverbrauchs.

In den Teilbereichen erfolgt zeitgleich der Einbau einer abgehängten Akustikdecke. Diese dient einerseits der fachgerechten Aufnahme der neuen Leitungswege und andererseits wird die Raumakustik sowie der Nutzerkomfort maßgeblich verbessert.

Von dieser Erneuerung ausgenommen sind der, nachträglich angebaute, Mehrzweckraum aus dem Jahr 2001 sowie die Erweiterung von 2007, da die dortige Installation sowie die lichttechnischen Anlagen aufgrund ihres jüngeren Baujahres bereits modernen Anforderungen entsprechen.

Eingangsanlage

Der Haupteingang mit dem Windfang wird komplett erneuert und im Zuge dieser Maßnahme barrierefrei gestaltet.

Sanitärinstallationen

Die Grundleitungen auf dem Grundstück werden, sofern möglich durch ein Inliner-Verfahren ertüchtigt, oder erneuert.

Einzelne vorhandene Sanitärobjekte werden erneuert.

Die Küchenausstattung ist nicht zu beanstanden. Der Fußbodenbelag der Küchen wird erneuert.

Außenanlagen

In den Außenanlagen sind mehrere Maßnahmen vorgesehen.

Der bestehende Pflaster- und Plattenbelag wird durch einen neuen Belag ersetzt, wobei die Höhen so angepasst werden, dass das Gefälle vom Gebäude wegführt.

Im Rahmen der Erneuerung des vorhandenen Pflaster- und Plattenbelags wird die Bauwerksabdichtung im Bereich der Kriechkellerwände sowie des Gebäudesockels erneuert.

Der Haupteingang wird barrierefrei gestaltet, indem der Sockel zurückgebaut wird. Zudem ist vorgesehen, in der Gebäudeecke eine "Sitzecke" auszupflastern, die durch eine Hecke vom Haupteingang abgetrennt wird.

Das Podest auf der nordöstlichen Seite des Gebäudes wird erneuert und mit einer kleinen Rampe versehen, um auch hier einen barrierefreien Zugang zu gewährleisten. Das abgängige Gartenhaus am Meckmannweg soll durch ein neues Holzhaus ersetzt werden, während das Gartengeräteschuppen im rückwärtigen Bereich der Kita durch einen Lagercontainer ersetzt wird. Im Bereich der Rutsche wird der Oberboden aufgefüllt und der Fallschutzbereich gesichert. Das Hochbeet wird zurückgebaut, und die Zäune auf dem Hügel des Krabbelrohrs werden erneuert. Überschüssiger Oberboden kann auf dem Rodelhügel aufgeschüttet werden, um diesen zu vergrößern.

Der U-3 Bereich wird überarbeitet und aufgewertet.

Es werden einige neue Spielplatzgeräte, wie eine Spielraupe, eine Schaukel und ein kleines Kletter-/Rutschgerüst, errichtet.

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt auch in den Außenbereichen in Abschnitten und in enger Abstimmung mit der Kitaleitung. Starten werden die Maßnahmen mit der Überarbeitung des Eingangsbereichs.

Sommerlicher Wärmeschutz

Ein außenliegender Sonnenschutz ist größtenteils nicht vorhanden. Aufgrund der zukünftig zu erwartenden heißeren Sommer werden Sonnenschutzanlagen für Fenster mit Ost-, West- und Südausrichtung nachgerüstet.

Zu 2. Checkliste Nachhaltiges Bauen

Es handelt sich um eine Instandsetzung mit einem Schwerpunkt der haustechnischen Anlagen. Die Vorgaben der Gebäudeleitlinie werden im Rahmen der Baumaßnahme umgesetzt. Weitergehende energetische Sanierungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Checkliste Nachhaltiges Bauen ist nicht erforderlich, da die Veränderungen der Außenhülle des Gebäudes geringfügig sind und auch keine wärmeschutztechnischen Ertüchtigungen erfolgen.

Zu 3: Checkliste Barrierefreiheit

Die vorhandene Raumsituation wird im Rahmen der Instandsetzungsarbeiten nicht verändert.

Ein barrierefreies WC wurde im Anbau aus dem Jahr 2007 erstellt.

Die Zugänge der Kita werden im Rahmen der Maßnahmen in den Außenanlagen barrierefrei gestaltet.

Zu 4.: Weiteres Vorgehen.

Die Umsetzung der Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt im laufenden Betrieb.

Die Maßnahmen starten im Sommer 2026 mit der Erneuerung des Eingangsbereichs und der Erneuerung der Heizungsanlage.

Alle weiteren Maßnahmen werden in enger Absprache mit der Kitaleitung geplant und umgesetzt.

In dem Räumen, in denen zusätzliche Akustikdecken eingebaut und die Fußböden erneuert werden, werden diese Räume durch die Kita freigezogen. Die Wände von freigezogenen Räumen und die Flurwände werden gestrichen.

Zu II. Finanzielle Auswirkungen

Für das Gesamtprojekt stehen Investitionsmittel in Höhe von 946.000 € zur Verfügung.

Für die Maßnahmen am Gebäude (Kostengruppe 300 + 400) sind Baukosten in Höhe von rund 791.000 Euro veranschlagt. Die Kosten für die Außenanlagen (Kostengruppe 500) belaufen sich auf rund 155.000 Euro.

Darüber hinaus werden Folgekosten in Höhe von 155.840 Euro pro Jahr entstehen.

i.V.

Gez. Arno Minas

Stadtrat

Anlagen:

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	Grundriss
Anlage 3	Kostenermittlung
Anlage 4	Folgelastenberechnung
Anlage 5	Checkliste Barrierefreies Bauen / Design für Alle