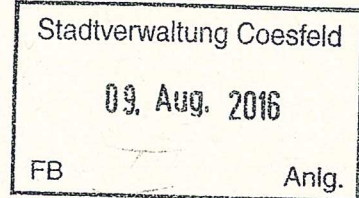


**Kath. Kirchengemeinde St. Lamberti**  
Walkenbrückenstraße 8 · 48653 Coesfeld

**Kath. Kirchengemeinde St. Lamberti**  
Walkenbrückenstraße 8 · 48653 Coesfeld  
Tel 02541 7408050 · Fax 02541 740805109

Stadt Coesfeld  
Herr Dr. Thomas Robers  
Beigeordneter  
Markt 8  
48653 Coesfeld



**Zentralrendantur der kath. Kirchengemeinden  
in den Dekanaten Coesfeld und Dülmen**  
Anna-Katharina-Emmerick-Straße 30 · 48249 Dülmen  
Tel.: 02594 9124-0 · Fax: 02594 9124-99  
Mail: zr-coesfeld@bistum-muenster.de  
www.zr-coesfeld-duelmen.de

**Auskunft erteilt:**  
Michael Lorenz Tel. 02594/9124-23

Dülmen, den 09.08.2016

**Kath. Kirchengemeinde St. Lamberti Coesfeld**  
**Familienzentrum Liebfrauen, Schützenwall 7, Coesfeld**

Sehr geehrter Herr Dr. Robers,

in vorgenannter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf die Gespräche vom 12.01.2016 und 09.06.2016, in Ihrem Hause.

Die Kirchengemeinde hat im Jahre 2013 das Familienzentrum Liebfrauen in Coesfeld von den Schwestern unserer lieben Frau übernommen.

Das ursprüngliche Gebäude ist aus den 1970er Jahren. Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Anbauten vorgenommen. Insgesamt werden z.Zt. 4 Gruppen in der Einrichtung betreut.

Aufgrund massiver Probleme am Flachdach des gesamten Gebäudes und weiter aufgetretenen Baumängeln wurde das Architektenbüro Koeppen aus Coesfeld beauftragt, eine Ermittlung aller notwendigen Instandsetzungsarbeiten und eine Kostenschätzung vorzunehmen.

Die Kostenschätzung des Architekten Koeppen schließt mit geschätzten Sanierungskosten in Höhe von rund € **1.045.537,00** und ist als Anlage beigefügt.

Wie wir Ihnen in den vorangegangenen Gesprächen bereits erläutert haben, handelt es sich bei diesen Sanierungsarbeiten um reine Instandhaltungsmaßnahmen die erforderlich sind, die vorhandenen technischen und baulichen Mängel zu beheben und den weiteren Betrieb des Kindergartens auch weiterhin gewährleisten zu können.

Beispielhaft sei an dieser Stelle der enorme Energieverbrauch der Einrichtung zu nennen. Wie Sie aus der als Anlage beigefügten Gegenüberstellung zu vergleichbaren Einrichtungen entnehmen können, liegt der Gasverbrauch der letzten beiden Jahre deutlich über dem von anderen Vergleichseinrichtungen.

Des Weiteren übersenden wir Ihnen ein Gutachten des Umweltlabors ACB, Münster. Das Umweltlabor ACB hat eine Baustoffuntersuchung vorgenommen. Dabei wurden verschiedene asbest- und PCB-haltige Materialien festgestellt.

Des Weiteren sind in der Raumluft starke Chloranisol-Gerüche festzustellen, die zu einer massiven Geruchsbelästigung führen.

Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt.

**Bankverbindungen:**  
**Darlehenskasse Münster e. G.**

IBAN: DE84 4006 0265 0003 8877 00

BIC: GENODEM1DKM

Ebenso übersenden wir Ihnen als Anlage eine Zusammenfassung des MediTÜV, Münster. Der MediTÜV hat die gesamte Einrichtung unter dem Aspekt der Arbeitssicherheit begutachtet.

Auch aufgrund des Berichtes ergeben sich dringende Handlungsfelder.

Durch die verschiedenen Bauabschnitte verfügt die Einrichtung über einen sehr hohen Anteil an Flur- und Laufflächen. Bei einer Gesamtfläche von rd. 783 qm sind insgesamt 170 qm Flurflächen. Das entspricht einem Anteil von 21 %.

Unter Berücksichtigung dieser uns zur Verfügung stehenden Informationen ist der Kirchenvorstand der Auffassung, dass eine Sanierung des Gebäudes unwirtschaftlich ist und das Gebäude abgerissen werden sollte.

Auch aufgrund der Gespräche in Ihrem Hause ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Kindergartenplätzen in Coesfeld nach wie vor gegeben ist.

Vor diesem Hintergrund würde die Kirchengemeinde St. Lamberti an dem bisherigen Standort eine neue Einrichtung über einen Investor bauen lassen und die Einrichtung als Träger, für zunächst 25 Jahre, anmieten und somit als Träger dieser Einrichtung weiter zur Verfügung stehen.

Der Kirchenvorstand hat sich dafür ausgesprochen, einen beschränkten Investorenwettbewerb durchzuführen. Dabei ist dem Kirchenvorstand eine lokale Verwurzelung des Investors wichtig.

Die Eckdaten für ein Investorenmodell und dem anschließenden Mietmodell ergeben sich auf Grundlage der Vorgaben gem. KiBiz.

Wie am 09.06.2016 in Ihrem Hause besprochen, wird von Ihnen mit dem Landesjugendamt geklärt, in welcher Höhe die Mietpauschale anzusetzen ist. Des Weiteren soll von Ihnen geklärt werden, wie nach Abbruch des Gebäudes mit den seinerzeit gewährten Fördergeldern zu verfahren ist. Die zwei Förderungen aus den Jahren 2009 und 2012 sind jeweils mit einer 5-jährigen Zweckbindung belegt worden. Für die Förderung aus dem Jahre 2009 ist die Zweckbindung abgelaufen. Für die Förderung aus dem Jahre 2012 ist das Ende der Zweckbindung und damit eine Teilrückzahlung zu klären.

Für die Vorstellung der Entwürfe, durch die Bewerber, hält der Kirchenvorstand eine Beteiligung der Stadt Coesfeld für sinnvoll. Auch vor dem Hintergrund, dass sich das Grundstück Schützenwall 7 im Bereich der Gestaltungssatzung befindet.

Wir möchten Sie bitten, einen Vertreter der Stadt Coesfeld für das Auswahlgremium zu benennen.

Nach Rücksprache mit dem Bischöflichen Generalvikariat in Münster wird aufgrund des oben beschriebenen Sachverhaltes eine Investoren/Mietlösung mitgetragen und favorisiert.

Bezüglich der Ausstattung der neuen Einrichtung sollen die vorhandenen Möbel und weiteren Einrichtungsgegenstände soweit wie möglich übernommen werden.

Gleichwohl wird es notwendig werden, einige Möbel bzw. Einrichtungsgegenstände neu anzuschaffen. Zu den möglichen Kosten kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine gesicherte Aussage getroffen werden.

Da entsprechende Rücklagenmittel nicht mehr vorhanden sind, wird das Bischöfliche Generalvikariat Münster 50 % der Kosten übernehmen, wenn die Stadt Coesfeld die weiteren 50 % übernimmt.

Der Abriss des Gebäudes und der Neubau der Einrichtung könnten zum 01.08.2017 vorgenommen werden. Es wird davon ausgegangen, dass dann ab dem 01.08.2018 die neue Einrichtung bezugsfertig ist.

Für die Übergangszeit (01.08.2017-31.7.2018) besteht die Möglichkeit, die 4 Gruppen aus der Einrichtung in andere kirchliche Gebäude unterzubringen. Hierzu hat es bekanntlich unter Beteiligung Ihres Hauses mit Vertretern vom Landschaftsverband eine Bereisung der angedachten Räumlichkeiten gegeben. Die Betriebserlaubnis für diesen Zeitraum wurde

dabei in Aussicht gestellt. Hierzu verweisen wir auf das Schreiben des Landesjugendamtes vom 18.05.2016.

Aus Sicht der Kirchengemeinde wäre es wünschenswert, den zuvor genannten Zeitplan einzuhalten. Vor diesem Hintergrund sind wir Ihnen für eine zeitnahe Entscheidung sehr dankbar.

Gerne stehen wir Ihnen für einen Ortstermin zur Verfügung.  
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß  
Für die Kath. Kirchengemeinde  
St. Lamberti, Coesfeld



G. Föhmer  
Leiter der Zentralrendantur

Anlagen

## Kostenaufstellung

Familienzentrum Liebfrauen - Sanierung (15034)

nach Elementen (ELE)

- Kostengliederung: DIN 276-1 (2008-12)
- **Gesamt, Netto:** 878.602,56 EUR
- zzgl. MwSt.: 166.934,48 EUR
- **Gesamt, Brutto:** 1.045.537,04 EUR

- Kennzeichnung für Leistung(en) mit Mengensplittung: †
- Teilmengen von Leistungen können auf verschiedene Kostenstellen verteilt sein (Mengensplittung).
- Teilmengen werden mit max. 3 Nachkommastellen dargestellt und ggf. gerundet.

KG / OZ	DIN 276-1 (2008-12) / Quelleinträge	Menge/Einheit	Teilbetrag / EP	Gesamt EUR
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktionen</b>		<b>548.262,00</b>	<b>548.262,00</b>
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			652.431,78
<b>002</b>	<b>Aussentüren und -fenster</b>			<b>87.570,00</b>
002.01	Oberlichter in Nebenräumen/Bädern/WC	24 m <sup>2</sup>	342,00	8.208,00
002.02	Fensterelement Turnhalle mit Schiebetürelement, Oberlicht un...	20 m <sup>2</sup>	351,00	7.020,00
002.03	Kunststofffenster U-Wert = 1,1, bestehend aus Blendrahmen un...	250 m <sup>2</sup>	225,00	56.250,00
002.04	Innenfensterbänke incl. Ausbau der alten Fensterbänke und Sc...	24 m	108,00	2.592,00
002.05	Kunststoff, mit Seitenteilen Erneuerung der Zugangstüren, da di...	4 Stk	2.250,00	9.000,00
002.06	Rollläden im Zusammenhang mit Fenstererneuerungen, incl. R...	20 m <sup>2</sup>	225,00	4.500,00
003	Fassadenarbeiten	920 m <sup>2</sup> ...	90,00	82.800,00
<b>004</b>	<b>Innentüren</b>			<b>15.480,00</b>
004.01	Türen erneuern incl. Ausbau und Abfuhr der alten Tür, Beiputz, ...	28 Stk	405,00	11.340,00
004.02	Zugangstüren zu den Gruppenbereichen bestehen aus Türflüg...	5 Stk	720,00	3.600,00
004.03	Feuerschutztüren T 30 Heizungsraum	1 Stk	540,00	540,00
<b>005</b>	<b>Innenwände</b>			<b>37.485,00</b>
005.01	Trennwände für Abteilungen im Sanitärbereich, incl. Befestigun...	10 m <sup>2</sup>	108,00	1.080,00
005.02	Putze auf verschiedenen Untergründen, incl. notwendiger Vorar...	260 m <sup>2</sup>	40,50	10.530,00
005.03	Tapeten, incl. notwendiger Vorarbeiten, Abdeckungen, Entferne...	1.200 m <sup>2</sup>	10,80	12.960,00
005.04	Wandfliesen incl. notwendiger Vorarbeiten, Verfugungen und da...	70 m <sup>2</sup>	112,50	7.875,00
005.05	Wandoberflächen instandsetzen, incl. aller notwendiger Vorarb...	80 m <sup>2</sup>	22,50	1.800,00
005.06	Putz abschlagen in Teilbereichen zum Freilegen von Rohr- und ...	200 m <sup>2</sup>	16,20	3.240,00
<b>006</b>	<b>Deckenbeläge</b>			<b>77.580,00</b>
006.01	Estriche auf Rohdecken oder vorhandenen Unterkonstruktion...	790	36,00	28.440,00
006.02	Abdichtung von Fußböden gg. aufsteigende Feuchtigkeit, Abkle...	790 m <sup>2</sup>	13,50	10.665,00
006.03	Oberbeläge auf vorhandener Unterkonstruktion, incl. notwendig...	700 m <sup>2</sup>	40,50	28.350,00
006.04	Mineralische Oberbeläge auf vorhandener Unterkonstruktion, in...	90 m <sup>2</sup>	112,50	10.125,00
<b>007</b>	<b>Deckenbekleidungen</b>			<b>70.155,00</b>
007.01	Plattenbekleidungen unter Massiv- oder Holzbalkendecken dire...	125 m <sup>2</sup>	58,50	7.312,50
007.02	Gips-Lochplatten, D = 12,5 mm als akkustisch wirksame Decke ...	665 m <sup>2</sup>	81,00	53.865,00
007.03	Anstriche und Beschichtungen incl. notwendiger Vorarbeiten, A...	665 m <sup>2</sup>	13,50	8.977,50
<b>008</b>	<b>Dächer</b>			<b>137.880,00</b>
008.01	Lichtkuppeln in flachen oder geneigten Dächern, incl. notwendi...	14 Stk	1.620,00	22.680,00
008.02	Dichtungsbahneneindeckungen von flachen und geneigten Däc...	990 m <sup>2</sup>	67,50	66.825,00
008.03	Dämmung, extr. PS-Schaum, D = 16-20 cm	990 m <sup>2</sup>	40,50	40.095,00
008.04	Dachanschlüsse an Traufen, Gesimsen, Ortgängen, aufgehend...	200 m	36,00	7.200,00
008.05	Dachentwässerung außen an Fassaden und Dächern, incl. not...	30 m	36,00	1.080,00
<b>009</b>	<b>Abbrucharbeiten</b>			<b>26.172,00</b>
009.01	WC Trennwände	40 m <sup>2</sup>	13,50	540,00
009.02	abgehängte Decken	790 m <sup>2</sup>	19,80	15.642,00
009.03	Bodenbeläge PVC / Linoleum	470 m <sup>2</sup>	9,00	4.230,00
009.04	Estrich und Plattenbeläge	320 m <sup>2</sup>	18,00	5.760,00
<b>010</b>	<b>Baustelleneinrichtung / Gerüst</b>			<b>13.140,00</b>
010.01	Baustelleneinrichtung, Baustrom, Bauwasser	1 Ps...	4.500,00	4.500,00
010.02	Außengerüste aufstellen Fassadengerüste, incl. notwendiger V...	800 m <sup>2</sup>	10,80	8.640,00
<b>400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>		<b>130.906,80</b>	<b>130.906,80</b>
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			155.779,09
011	Wärmeerzeugungsanlagen	920 m <sup>2</sup> ...	9,90	9.108,00
012	Wärmeverteilstetze	920 m <sup>2</sup> ...	16,20	14.904,00
013	Raumheizflächen	920 m <sup>2</sup> ...	12,69	11.674,80
014	Niederspannungsinstallationsanlagen	920 m <sup>2</sup> ...	49,50	45.540,00

Alle Einzelbeträge Netto in EUR

## Kostenaufstellung

Familienzentrum Liebfrauen - Sanierung (15034)

KG / OZ	DIN 276-1 (2008-12) / Quelleinträge	Menge/Einheit	Teilbetrag / EP	Gesamt EUR
015	Beleuchtungsanlagen	920 m²...	31,50	28.980,00
016	Blitzschutz- und Erdungsanlagen	920 m²...	13,50	12.420,00
017	Gefahrenmelde- und Alarmanlagen	920 m²...	9,00	8.280,00
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>		<b>18.000,00</b>	<b>63.600,00</b>
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			75.684,00
018	Außenanlagenarbeiten	200 m²...	90,00	18.000,00
<b>540</b>	<b>Technische Anlagen in Außenanlagen</b>			<b>45.600,00</b>
541	Abwasseranlagen		45.600,00	45.600,00
<b>001</b>	<b>Entwässerungsarbeiten</b>			<b>45.600,00</b>
001,01	Herstellen von Rohrleitungsgräben, Handschachtung	300 m³	80,00	24.000,00
001,02	Verlegen von neuen Regenwasser-Grundleitungen, einschl. Be...	210 m	30,00	6.300,00
001,03	Verlegen von neuen Schmutzwasser-Grundleitungen, einschl. ...	210 m	30,00	6.300,00
001,04	Grabenverfüllung von Rohrleitungen	300 m³	30,00	9.000,00
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>		<b>135.833,76</b>	<b>135.833,76</b>
	Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto:			161.642,17
019	Baunebenkosten (Pauschal 20% der KG 300+400)	1 Ps...	135.833,76	135.833,76
<b>Gesamtsumme: Familienzentrum Liebfrauen - Sanierung</b>				
			<b>Gesamt, Netto:</b>	<b>878.602,56 EUR</b>
			zzgl. MwSt.:	166.934,48 EUR
			<b>Gesamt, Brutto:</b>	<b><u>1.045.537,04 EUR</u></b>