

Beschlussvorlage 01/2023/0202

Amt / Fachbereich	Datum
Gebäudemanagement	24.08.2023

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Gebäudemanagement und des Ausschusses für Bildung	24.08.2023		Ö
Verwaltungsausschuss	29.08.2023		N
Rat der Stadt Melle	11.10.2023		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche
Amt für Finanzen und Liegenschaften

KiTa Jugendherberge - Aktuelle Kostenentwicklung

Der Umbau der ehemaligen Jugendherberge hin zu einer Kindertagesstätte wird wie in der Sach- und Rechtslage weiterhin verfolgt. Die zusätzlichen finanziellen Mittel werden in den Haushalt 2024 eingestellt.

Sach- und Rechtslage

1. Politische Beteiligung

Im März 2020 hat der Ausschuss für Bildung und Sport aufgrund des steigenden Bedarfs an Kindergartenplätzen beschlossen, die Planung einer bis zu 5-gruppigen Kita im Gebäude der ehemaligen Jugendherberge zu konkretisieren (Vorlage 01/2020/0018).

Die Politik hat daraufhin die Verwaltung mit der Weiterführung der Baumaßnahme gem. Vorlage 01/2020/0093 im Mai 2020 beauftragt. Die Auftragserteilung an den Generalplaner erfolgte mit Vorlage 01/2020/0295 im Dezember 2020 und dem Umsetzungsbeschluss gem. Vorlage 01/2021/0236 im September 2021.

Im Zuge der Aufstellung für den HH 2023 im Sommer 2022 wurde bereits eine überplanmäßige Ausgabe gem. Vorlage 01/2022/0196 für Teile der unter Punkt 2 genannten Änderungen beantragt.

Im Ausschuss für Gebäudemanagement erfolgte im August 2022 eine grundsätzliche Information (Vorlage 01/2022/0201) zu den Kostensteigerungen von Baumaßnahmen, welche sich auch auf die Baumaßnahme „KiTa Jugendherberge“ bezieht.

Weiterhin wurde die Politik im Ausschuss für Gebäudemanagement am 16.02.2023 durch Herrn Schmeing und im Ausschuss für Bildung am 22.05.2023 durch Herrn Dreier über die aktuelle Sachlage informiert.

Am 23.05.2023 erfolgte im Ausschuss für Gebäudemanagement eine umfangreiche Darstellung der aktuellen Situation mit dem Hinweis, dass weitergehende Informationen im Ausschuss für Gebäudemanagement am 24.08.2023 vorgestellt werden.

2. Bericht über die aktuellen Änderungen und Auswirkungen

Zwischenzeitlich wurden weitreichende Öffnungen und Beprobungen von Bauteilen im Bestand durchgeführt. Durch die Erkenntnisse ergeben sich Änderungen im Bereich der folgenden Bauteile:

- Sohle in der ehemaligen Festhalle,
- den Wandaufbauten bzw. Gefache der umliegenden Außenwände und
- der gesamten Dämmung im Dach

Weiterhin ergeben sich neue Erkenntnisse durch die zwischenzeitlich erarbeiteten Gutachten für die Bereiche:

- Schallschutz und Verbesserung der Akustik im Bestand,
- Bodengutachten der Aushubmaterialien im Außenbereich und
- Brandschutzkonzept und die Forderung einer Brandmeldeanlage

Hierdurch haben sich zwischenzeitlich erhebliche Änderungen beim Planungsverlauf ergeben, sodass sich der angedachte Terminplan verzögert und die spätere Realisierung mit der allgemeinen Preissteigerung verbunden ist.

Aufgrund der Gegebenheiten erfolgte zur Lösungsfindung ein intensiver Interessenabgleich zwischen den folgenden Beteiligten:

- Architektur,
- Denkmalschutz
- Fachplaner
- Bauphysik
- Statik
- Fördermöglichkeiten und Kosten und allem voran der
- zukünftigen Nutzung gelegt.

2.4. Dach

Auch im Bereich vom Dach erfolgten weitergehende Untersuchungen im Bestand. Hierbei wurden künstliche Mineralfasern (KMF) nachgewiesen, welche als krebserregend eingestuft werden. Aus diesem Grund wird die vorhandene Dämmung ebenfalls energetisch verbessert und neu eingebaut. Eine Kapselung der vorhandenen Dämmung zum Erhalt in der jetzigen Lage wurde geprüft, jedoch aufgrund der komplexen Details in der Ausführung und vergleichbaren Kosten mit der jetzt angedachten Lösung verworfen. Die derzeitigen Mehrkosten werden in Höhe von 433.000 € erwartet.

2.5. Akustik

Lärm in Kindertageseinrichtungen kann Personal und Kinder belasten und es rückt mehr und mehr in den Fokus entsprechende bauliche Lösungen zu entwickeln. Nach weitergehenden Bewertungen vom Bestand und dem Ziel einer optimalen Raumakustik, gibt das zwischenzeitlich erarbeitete Schallschutzgutachten weitergehende Maßnahmen vor. Insbesondere die vorhandenen Bauteile (z. B. Holzbalkendecke) werden als Bauteile mit einer geringen Schallabsorption bewertet.

Die Ausführungsplanung sieht teilweise eine doppelte Beplankung der Leichtbauwände mit entsprechenden Federschien vor. Die derzeitigen Mehrkosten werden in Höhe von 240.000 € erwartet.

2.6. Außenanlagen Entsorgungskosten Schotter

Im Vorfeld der Entsorgung von vorhandenen Aushubmaterialien ist eine Schadstoffuntersuchung in Form von einem Bodengutachten durchgeführt worden. Hierbei werden dann die Verwertungsmöglichkeiten gem. LAGA (Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) bestimmt und die Anforderungen an die stoffliche Verwertung vorgegeben.

Bei dem Schotter handelt es sich um die Flächen, welche im Zusammenhang mit der Sanierung der Grönenbergschule errichteten Containeranlage erstellt wurde. Bei der ersten Untersuchung wurde eine Mischprobe aus mehreren Bereichen entnommen mit dem Ergebnis der Einstufung in Z 2. Der Einbau bzw. die Weiterverwendung ist somit mit Einschränkungen verbunden, mit der Folge höherer Entsorgungskosten.

Um den o. g. Bereich besser einzugrenzen wurden weitere Untersuchung auf dem vorhandenen Schotter veranlasst, mit dem Ergebnis, dass keine weiteren Schadstoffe nachgewiesen wurden. Es ist nun geplant im Zuge der Erdarbeiten weitere Untersuchungen durchzuführen, um somit die Entsorgungskosten zu minimieren. Zum jetzigen Zeitpunkt kann jedoch kein kompletter Entfall prognostiziert werden. Die derzeitigen Mehrkosten werden in Höhe von 125.000 € erwartet.

2.7. Brandmeldeanlage

Das Brandschutzkonzept sieht eine Brandmeldeanlage vor, welche eine schnellere Evakuierung der Gebäudenutzer und Alarmierung der Feuerwehr ermöglicht. Die derzeitigen Mehrkosten werden in Höhe von 35.000 € erwartet.

2.8. Zusätzliches WC im OG

Gegenüber dem Umsetzungsbeschluss wurde zwischenzeitlich seitens der Regionalen Landesschulbehörde die Anordnung von einer zusätzlichen WC-Anlage gefordert. Grund für die nachträgliche Änderung ist die Vermeidung von langen Wegen im Gebäude für die Kinder und die Reduzierung der Aufsichtspflicht. Die derzeitigen Mehrkosten werden in Höhe von 85.000 € erwartet.

3. Bewertung der aktuellen Situation

Der zwischenzeitliche Stand aufgrund der Verzögerung und der Kostenentwicklung wird seitens der Verwaltung negativ bewertet. Aufgrund von dem zwischenzeitlich erarbeiteten Planungsstand ergeben sich auch positiv Aspekte:

- Überraschungen und unvorhersehbare Konstellationen im Bestand werden reduziert, sodass weitere umfangreichen Kostensteigerungen nach Beauftragung der Firmen (z.B. durch Nachträge) geringer erwartet werden.
- Die intensive Berücksichtigung der Planungsbeteiligten und insbesondere der Bauphysik zur Vermeidung von möglicher Schimmelbildung und die Entfernung der vorhandenen Schadstoffe im Gebäude, führt zu einer wesentlichen Reduzierung von Gesundheitsgefahren der zukünftigen Nutzer. Der zukünftige Nutzwert von dem Gebäude wird verbessert.
- Das Gebäude erfährt durch die Änderungen eine maximale energetische Sanierung, wozu auch Fördermittel beantragt wurden.

4. Finanzierung

Im HH 2021/22 unter dem Investitionsprojekt P40019-002 An- und Ausbau KiTa stehen finanzielle Mittel in Höhe von 3.755.000 € zur Verfügung. Weiterhin wurde für den HH 2023 eine überplanmäßige Ausgabe gem. Ratsbeschluss vom 06.07.2022 (Vorlage 01/2022/0196) in Höhe von 650.000 € zusätzlich eingestellt.

Die derzeitige Finanzierung sieht finanzielle Mittel in Höhe von 4.405.000 € vor. Aufgrund der aktuellen Kostenentwicklung gem. Punkt 2 ergibt einen aktuellen Gesamtbedarf in Höhe von 5.925.000 €, sodass zusätzlich 1.520.000 € zur Verfügung zu stellen sind. Es wird der Politik empfohlen, dem Betrag von 1.600.000 € in dem Haushaltsansatz 2024 zuzustimmen.

Die bereits erwähnte Förderung (BAFA) zur energetischen Verbesserung werden in den Kostenaufstellungen nicht in Abzug gebracht. Die Beantragung erfolgte und die Förderung steht derzeit noch nicht konkret fest. Erfahrungsgemäß fallen die Förderbeträge gering aus, ohne dass sich hieraus eine nennenswerte Reduzierung der Baukosten ergibt. Die Umsetzung der Maßnahmen mit Förderung unterstützt die energetische Verbesserung von dem Gebäude. Die vorgegebenen Klimaziele werden durch die Maßnahmenumsetzung nachhaltig unterstützt.

Die Sicherheit für dieses Objekt liegt bei ca. 10 % für die Kostengruppen 100 bis 500, ohne die Kostengruppe 700 (Nebenkosten) gem. DIN 276 und einem Betrag von ca. 500.000 €. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Maßnahme zu 100 % um „Bauen im Bestand“ handelt, wird der Betrag als gering bewertet, sodass sich hieraus weitere Veränderungen ergeben können. Dessen ungeachtet wird den externen Projektbeteiligten (Architekt, etc.) der Gesamtfinanzierungsbedarf für die Baumaßnahmen von 5.925.000 € als Deckelung vorgegeben.

Zum derzeitigen Stand besteht u.a. das folgende Potential weiterer Kostenveränderungen:

- Im Zuge der Maßnahmenumsetzung ergibt sich weiteres Veränderungspotential im Bestand
- die Angebote und somit Aufträge fallen höher aus wie derzeit geplant und
- der neue Träger, welcher derzeit noch nicht feststeht, fordert Änderungen gegenüber der jetzigen Planung

5. Alternative

Aufgrund der Kostenentwicklung und den zwischenzeitlich erarbeiteten Erkenntnissen, werden an dieser Stelle mögliche Alternativen aufgezeigt und bewertet.

5.1. Bedarfssituation

Es besteht auch bei Umsetzung des anderweitig bereits beschlossenen Ausbaus des Platzangebots weiterhin ein Bedarf an zusätzlichen Plätzen in der Kindertagesbetreuung, sodass die Umsetzung dringend erforderlich ist. Insgesamt und insbesondere im Stadtteil Melle-Mitte liegen keine weiteren aktuellen, konkreten Planungen für weitere Betreuungsplätze vor.

5.2. Neubau an anderer Stelle

Bereits in der der damaligen Vorlage 01/2020/0093 zum Planungsauftrag wurde ein Neubau auf „grüner Wiese“ berechnet und den Kosten für den Umbau an der KiTa Jugendherberge gegenübergestellt. Zum damaligen Zeitpunkt lagen die Neubaukosten noch über den Kosten für die Sanierung der KiTa Jugendherberge.

Da sich die fiktiven Neubaukosten ebenfalls verändert haben, wurde die Berechnung auf Grundlage der Baukostenindexwerte von 2022 und somit gültigem Stand aufgestellt. Im Ergebnis steht nun fest, dass ein Neubau für ca. 5.200.000 € (einschl. Planung und Grundstückskauf) zu realisieren wäre. Auf eine weitergehende Reduzierung der v. g. Summe, welche fiktiv durch den Verkauf der ehemaligen Jugendherberge als Erlös gegengerechnet werden könnte, wird verzichtet, da der Verkauf seitens der Verwaltung als unrealistisch bewertet wird.

Bei einer Gegenüberstellung der v. g. Kosten für den Neubau im Vergleich mit den Kosten der Sanierungs- und Umbaukosten für die KiTa Jugendherberge ergibt sich ein Kostenunterschied, zugunsten vom Neubau. Somit wäre der fiktive Neubau ca. 720.000 € günstiger als die angedachte Sanierung.

Die Verwaltung empfiehlt, die unter Punkt 5.2 genannten Punkte nicht weiter zu verfolgen, da der Neubau an anderer Stelle keine Alternative darstellt. Da der Verwaltung kein Grundstück mit einer Fläche von ca. 2.500 m² (Bedarf ergibt sich aus der Vorlage 01/2020/0093 zum Planungsauftrag) bekannt ist. Weiterhin wird das Ziel verfehlt, dem vorhandenen Gebäude eine sinnvolle Nutzung zukommen zu lassen. Der Form halber an dieser Stelle beschrieben, stellt der Abriss vom vorhandenen Gebäude aufgrund vom Denkmalschutz und der Bedeutung für die Stadt Melle keine Option dar.

Die Verwaltung empfiehlt weiterhin das Ziel zu verfolgen, das ehemalige Gebäude der Jugendherberge als KiTa herzurichten und dem für die Stadt Melle bedeutende Bauwerk eine sinnvolle Nutzung mit einem hohen Gebrauchswert zukommen zu lassen.

6. Einsparpotential

Aufgrund der Kostenentwicklung erfolgt an dieser Stelle ein Hinweis zu möglichen Einsparvorschlägen.

6.1. Reduzierung Ausbaustandard

Bei den in jüngster Vergangenheit durchgeführten Baumaßnahmen an anderen Kindertagesstätten (z.B. DRK Kindergarten Oldendorf), erfolgte die Umsetzung mit einem vergleichbaren Standard. Die eingebauten Materialien und technischen Geräte richten sich an einem guten „Kosten-Nutzen-Verhältnis“, welches sich an einer langen Lebensdauer, hohen Mehrwert für den Nutzer, sowie an geringen Kosten für Pflege und Unterhaltung ausrichtet. Dieser vergleichbare Standard wurde auch an der KiTa Jugendherberge im Planungsprozess

angewendet.

Zur Verminderung der Baukosten wird seitens der Verwaltung eine Reduzierung vom Standard nicht empfohlen.

6.2. Außenspielbereich

Zum Erreichen der Betriebserlaubnis wird für die geplante KiTa mit einer max. Belegung von 105 Kindern eine Außenspielfläche von 1.260m² benötigt. Derzeit befindet sich jedoch eine Gesamtfläche von ca. 3.400m² für die Außenspielfläche in der Planung.

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit wird seitens der Verwaltung eine Reduzierung nicht empfohlen. Dieses begründet sich auch dadurch, dass die Außenspielfläche größtenteils mit Gebrauchsrasen hergestellt werden, welches somit ein geringes Einsparpotential für die beschriebene Flächenreduzierung erwarten lässt.

6.3. Kostencontrolling

Es wird seitens der Verwaltung eine intensive Betreuung der Baumaßnahme mit entsprechenden personellen Kapazitäten durchgeführt, um Mehrkosten frühzeitig zu erkennen und Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Die unter Punkt 4 genannte Deckelung für die Gesamtfinanzierung gilt es als klare Zielvorgabe den externen Planern mitzuteilen.

7. Zusammenfassung und Begründung für die Beschlussempfehlung

Zum derzeitigen Zeitpunkt und der Maßgabe einer umgehenden Verbesserung der Betreuungsangebote stehen aktuell keine realistischen Alternativen zur Verfügung.

Sobald über eine anderweitige Nutzung von dem Gebäude nachgedacht wird, fällt ebenfalls der Aufwand für die Entsorgung der im Gebäude befindlichen Schadstoffe an.

Die Verwaltung empfiehlt weiterhin das Ziel zu verfolgen, das ehemalige Gebäude der Jugendherberge als KiTa herzurichten und dem für die Stadt Melle bedeutenden Bauwerk eine sinnvolle Nutzung mit einem hohen Gebrauchswert zukommen zu lassen.

8. Nächste Schritte und Ausführung der Arbeiten

Die Ausführungsplanung und die Kostenaufstellung liegt der Verwaltung seit Ende Juli 2023 vor und wird parallel zur Erstellung dieser Vorlage geprüft und freigegeben. Hieraus können sich somit noch weitere Änderungen ergeben.

Da die Finanzierung derzeit für die Maßnahmen aufgrund der Beschreibung gem. Punkt 4 nicht gesichert ist, wird dieses in der Aufstellung für den HH 24 erfolgen.

Parallel zum beschriebenen Vorgehen gilt es die Abbrucharbeiten und die dafür nötigen Gerüstbauarbeiten zeitnah auszuschreiben. Dieses Vorgehen hat den Vorteil, dass der Ausführungsstart somit noch in 2023 erfolgt und die Fertigstellung nach 1,5 Jahren im Herbst 2025 in Aussicht gestellt wird.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e): 111-14 Gebäudemanagement HSP 7.2 Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche als Orte der Bildung und Erziehung bedarfsgerecht anpassen oder weiterentwickeln Z 7 Sicherung des chancengleichen Zugangs zu einem bedarfsgerechten und vielfältigen Bildungsangebot für ein lebenslanges Lernen	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	<u>140020-P03 Kita Jugendherberge</u> Planübertrag: 2.666.400,00 € Plan: 1.320.000,00 € Gesamtbudet: 3.986.400,00 € verfügbar: 3.582.797,13 €
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	Die veränderten Bedarfe und Rahmenbedingen lösen eine Kostensteigerung um 1,6 Mio. € aus, die haushaltsrechtlich i. R. einer überplanmäßigen Auszahlung oder durch zusätzliche Veranschlagung in der Haushaltsplanung gedeckt werden kann.

Strategisches Ziel 7

Handlungsschwerpunkt(e) 7.2

Ergebnisse, Wirkung
(Was wollen wir erreichen?)

Das Betreuungsangebot zur verbessern.

**Leistungen, Prozess,
angestrebtes Ergebnis**
(Was müssen wir dafür tun?)

Umbau des Bestandes zu einer Kindertagesstätte

**Ressourceneinsatz,
einschl. Folgekosten-
betrachtung und
Personalressourcen**
(Was müssen wir einsetzen?)

Finanzielle Mittel in Höhe von 3.755.000 €
Personelle Ressourcen in Höhe von geschätzt rd. 3.300 Std.
Folgekosten in Höhe von 232.000 € pro Jahr für das Gebäude