

Beschlussvorlage 01/2023/0175

Amt / Fachbereich	Datum
Projektkoordinatorin	30.06.2023

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Neuenkirchen	03.08.2023		Ö
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 Familie, Bildung und Sport Amt für Finanzen und Liegenschaften Gebäudemanagement
--

Kindergarten Neuenkirchen - Umsetzungsbeschluss Entwurf

Beschlussvorschlag:

Das Bauvorhaben „Erweiterung Kindergarten Neuenkirchen“ soll, wie in der Sach- und Rechtslage sowie in den Anlagen beschrieben, umgesetzt werden.

Strategisches Ziel 7

Handlungsschwerpunkt(e) 7.2

Ergebnisse, Wirkung
(Was wollen wir erreichen?)

Das Betreuungsangebot verbessern

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

Erweiterung der Kindertagesstätte durch Anbau
und Sanierung des Bestandes

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

Finanzielle Mittel in Höhe von 3.800.000,00 €
Personelle Ressourcen in Höhe von geschätzt rd. 2.280 Std.
Folgekosten ca. 187.000,00 € pro Jahr für das Gebäude

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

1. Politische Beschlusslage

Die aktuelle Planung beinhaltet die Vorgaben gem. Vorlage 01/2022/0273 und stellt somit den letzten Stand der politischen Beratung dar. Die Beschlüsse zur v.g. Vorlage wurden in den verschiedenen Gremien im Dezember 2022 herbeigeführt.

2. Planungsstand

2.1. Allgemeine Hinweise

Die Beauftragung der Planungsbeteiligten (u.a. Objektplanung, Fachingenieurleistungen etc.) ist zwischenzeitlich erfolgt. In der Anlage C (Kostenverfolgungstabelle) sind die beauftragten Büros mit den entsprechenden Auftragssummen zu entnehmen.

2.2. Aktuelle Planungen

2.2.1. Planunterlagen und Erläuterungsbericht

Die beigefügten Planunterlagen gem. Anlage A (Entwurfsplanung Erweiterung Kindergarten Neuenkirchen) sowie die Baubeschreibung gem. Anlage B werden in der jeweiligen Sitzung vorgestellt.

2.2.2. Bauablauf

Die Umsetzung der Maßnahme unterteilt sich in zwei Bauabschnitte und wird auf Grundlage des als Anlage beigefügten Bauzeitenplanes (Anlage E) in der Sitzung vorgestellt. Die Durchführung der einzelnen Bauabschnitte wurde mit der Kindergartenleitung abgestimmt, mit dem Ziel einer möglichst geringen Belastung für den laufenden Betrieb.

Gemäß Vorlage 01/2022/0273 sollen der Anbau/die Erweiterung des Kindergartens sowie die Sanierung zeitlich versetzt erfolgen. Dies wird im aktuellen Bauzeitenplan weiterhin berücksichtigt. Der Kindergartenbetrieb während der Bauphasen wird sichergestellt.

Im weiteren Verlauf erfolgt eine intensive Abstimmung mit der KiTa-Leitung, um die Störungen für den laufenden Betrieb so gering wie möglich zu halten.

Folgende Meilensteine sind gem. Anlage E Grundlage der Planung:

- Beginn Ausschreibung im Dezember 2023
- Baubeginn Erweiterung im Mai 2024
- Fertigstellung Erweiterung im Juli 2025
- Sanierung des Bestandsgebäudes ab Juli 2025
- Fertigstellung Gesamt Dezember 2025

2.2.3. Außenbereich (Spielfläche u. Baustelleneinrichtung)

Zur Sicherheit der Kinder, Erzieher etc. erfolgt eine räumliche Trennung der Baumaßnahme vom Kindergartenbetrieb. Die Anordnung der Baustelleneinrichtungsfläche und der Spielfläche ist dem Lageplan (Anlage D) zu entnehmen.

Aufgrund der ausreichenden Spielfläche im Außenbereich stehen weiterhin die gesetzlich

geforderten Flächen nach der Durchführung der Baumaßnahme zur Verfügung.

2.2.4. Nachhaltige Belange

Zur Bündelung der nachhaltigen Aspekte wurde eine Checkliste erarbeitet und diese bereits in der Vorlage 01/2022/0273 beschlossen. Die in der Checkliste aufgeführten Handlungsfelder und Maßnahmen stellen eine Möglichkeit bei der Umsetzung von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen dar und können je nach Abwägung der Nachhaltigkeitskriterien zur Ausführung kommen.

Alle in der Checkliste genannten Maßnahmen (u.a. PV-Anlage und eine extensive Dachbegrünung) wurden im Planungsverlauf aufgenommen.

2.3 Kosten und Finanzierung

Im Vorfeld des Planungsauftrages im Dezember 2022 wurden die Kosten für die angenommene Baumaßnahme mittels Durchschnittskosten aus dem BKI 2022 pro Quadratmeter Bruttogrundfläche ermittelt.

Die Sanierung des Bestandes wurde im Rahmen der Kostenschätzung relativ gering angesetzt, da überwiegend von optischen Verbesserungen ausgegangen wurde (Sanierung Bad sowie Boden- und Anstricharbeiten). Die energetische Sanierung war explizit nicht Bestandteil der Kostenschätzung, da diese erst im weiteren Verlauf - auch mit Blick auf etwaige Förderungen -ermittelt werden sollten.

Die Kostenschätzung ergab ein Projektbudget für die Erweiterung sowie geringfügiger Bestandssanierung in Höhe von ca. 3.800.000 €. Dies ist ebenfalls die Basis für die vergangenen Haushaltsanmeldungen gewesen.

Im Zuge der Bearbeitung der Leistungsphase 3 wurde eine Kostenberechnung durch die externen Planer erstellt, die sich aus der Berechnung von tatsächlichen Massen multipliziert mit Einheitspreisen ergeben. Zudem wurde der Sanierungsbedarf im Kindergarten neu ermittelt.

Die Kostenberechnung der Leistungsphase 3 wurde von der Verwaltung auf Plausibilität überprüft. Es sind aber weiterhin Schwankungen bei den Kostenansätzen im Zuge der weiteren Planung und der Umsetzung möglich. Die momentanen Baukosten sind der Anlage E zu entnehmen.

Das vorhandene Budget in Höhe von **3.800.000,00 €** wird momentan um **1.004.261,98 €** überschritten und beläuft sich inklusive der Sanierungskosten auf **4.804.261,98 €**.

Größtenteils sind diese Kosten auf die Maßnahmen zur energetischen Sanierung zurückzuführen.

Finanzierung

Die Mehrkosten sollen im Zuge der Mittelanmeldung für den Haushalt 2024 mit einer Verpflichtungsermächtigung für 2025 berücksichtigt werden.

Die Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen erfolgt nach dem Ratsbeschluss des Haushaltsplanes im Dezember 2023.

In den einzelnen Kostengruppen haben sich die folgenden Veränderungen ergeben:

2.3.1. Kostenveränderung

Erläuterung zu den Kostenerhöhungen und Kostenminderungen:

Preissteigerung

Die Mitte 2022 erstellte Kostenschätzung für den Neubau sah eine Preissteigerung von jährlich 5 % vor. Aufgrund der Marktlage und den gestiegenen Preisindexwerten ist derzeit von einer Preissteigerung von jährlich 15 % auszugehen. Somit steigen die Gesamtkosten KG 100-500 um **ca. 224.000 €**.

Minderkosten Kostengruppe 200

In der ersten Kostenannahme wurde für das Herrichten des Grundstücks 65.000 € angesetzt, diese Kosten haben sich in der Kostenberechnung in Leistungsphase 3 auf 16.600 € reduziert. Somit ergeben sich Minderkosten von **ca. 48.000 €**.

Erhöhung der Bruttogrundfläche Neubau

Aufgrund der statischen Beschaffenheit der Dachkonstruktion des Bestands musste der Anbau anders als vorher angedacht an den Bestand angeschlossen werden. Diese Änderung hatte zur Folge, dass eine Umstrukturierung des Grundrisses im Bestand nötig war um die nötigen Räumlichkeiten für die Krippe (Ruheräume, Kinderwagenabstellplatz etc.) vorhalten zu können. Im Zuge dieser Umlanungen ist der Personalbereich mit Leitungsbüro in den Neubau verlegt worden, um die für den Betreiber notwendigen Flächen im Bestand generieren zu können. Zusätzlich wurde aufgrund des besonderen pädagogischen Konzeptes des Montessori Kinderhauses mehr Fläche für die intensive Betreuung von teilweise schwerstbehinderten Kindern eingeplant. Das Standardraumprogramm für Kindertagesstätten wurde bei den Nutzflächen allerdings nicht mehr als 10 % überschritten. Die weiteren Flächenüberschreitungen ergeben sich aus der Gebäudekubatur und sind zum Teil aus brandschutztechnischer Sicht notwendig - z.B. die auskragende Dachterrasse als direkter Fluchtweg aus den Gruppenräumen im Obergeschoss.

Die notwendige Flächenerweiterung ergibt Mehrkosten von **ca. 295.000 €**.

Technische Gebäudeausrüstung

Aufgrund der kompletten Erneuerung der Heizungsanlage und der Vergrößerung der Bruttogrundfläche im Neubau ergeben sich in der Technischen Gebäudeausrüstung Kostensteigerungen von **rund 79.000 €**.

Außenanlagen

Für die Außenanlagen wurde im Zuge der groben Kostenannahme ein überschläglicher Betrag von 265.000 € eingestellt. Aufgrund von tiefergehenden Planungen und Gutachten (z.B. Bodengutachten, Brandschutzkonzept) haben sich unvorhergesehene Arbeiten ergeben. So musste eine Feuerwehrezufahrt für den Neubau eingeplant werden, die eine Umstrukturierung des Spielbereiches zur Folge hatte. Durch die neuen Geländehöhen aufgrund des Neubaus muss das Erdreich durch Winkelstützen an Nord- und Ostseite des Grundstücks abgefangen werden. Die Mehrkosten für die Außenanlagen betragen **ca. 154.000 €**.

Zusätzliche Instandhaltungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen

Aufgrund der notwendigen Erneuerung der Heizungsanlage und Umstellung auf Erneuerbare Energien (Wärmepumpe), musste der Bestand energetisch neu bewertet werden. Eine

energetische Sanierung (Austausch der Fenster und Außentüren, Einbau einer Fußbodenheizung, Dämmung der ungedämmten Außenwände und der oberen Geschossdecke) wird dringend empfohlen, da dies den Wirkungsgrad der Wärmepumpe erhöht und zukünftig Energie eingespart werden kann. Die Mehrkosten für die energetische Sanierung belaufen sich auf ca. 350.000 €.

Des Weiteren wurden bei der Schadstoffuntersuchung in mehreren Bauteilen Schadstoffe gefunden, die entfernt werden müssen. So auch die Dämmung der oberen Geschossdecke und die Akustikdecken. Dies verursacht ca. 70.000 € der Mehrkosten.

Durch den Anschluss des Neubaus an das Bestandsdach und den aktuellen Zustand der alten Betonpfannendeckung wird empfohlen, die Dacheindeckung im Zuge der Sanierungsmaßnahmen am Bestand zu erneuern. Die Kosten der Erneuerung der Dacheindeckung sind in den Mehrkosten entsprechend berücksichtigt. Die Eindeckung ist funktionstüchtig, es wird jedoch auf Grund der Erfahrungen an vergleichbaren Objekten empfohlen, die Eindeckung aus ästhetischen Gründen und Gründen einheitlicher Baujahre bei den Gewerken, zu erneuern. Die Kosten für die neue oberste Dacheindeckung können mit ca. 130.000 € beziffert werden.

Die Umbau- und Sanierungskosten belaufen sich insgesamt auf **ca. 640.000 €**.

Die zusätzlichen Sanierungskosten bewirken auch eine Erhöhung in den Planungskosten um ca. 136.000 €; da aber in der KG 700 genügend Budget eingeplant wurde, ergeben sich dort keine Mehrkosten.

Verminderung der Sicherheit

Aufgrund der Planungstiefe der Leistungsphase 3 wird die Sicherheit auf die Kostengruppen 100 – 500 auf 15 % vermindert. Die Sicherheit wird um **ca. 340.000 €** verringert.

2.4 Förderung

Wie in der Niederschrift zum Ausschuss für Gebäudemanagement zur Vorlage 01/2022/0273 beschrieben, wurde ein Energieeffizienzberater eingesetzt, mit dem Ziel, dass Fördermöglichkeiten zu einem frühen Zeitpunkt aufgezeigt werden und diese dann in der weiteren Planung und anschließenden Umsetzung zu berücksichtigen.

Ein erstes Ergebnis vom Energieeffizienzberater liegt nun vor. Die möglichen Fördermittel setzen sich dabei aus den Förderprogrammen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BAFA) zusammen und werden noch im weiteren Planungsverlauf bzw. zum Zeitpunkt der Beantragung ermittelt.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen wird somit das Ziel verfolgt den Verbrauch an Strom und Wärme für das Gebäude zu verringern, um so einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

2.5 Termine

Die einzelnen Termine sind der Anlage E zu entnehmen. Der als Anlage beigefügte Terminplan sowie die einzelnen Abhängigkeiten werden in der Sitzung durch die Verwaltung vorgestellt.

Die Projektbeteiligten sind gehalten, die genannten Termine zwingend einzuhalten und Verzögerungen jeglicher Art zu vermeiden.

3. Risikoanalyse

3.1 Unwägbarkeiten bei Kosten und Projektentwicklung

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage aktueller Erkenntnisse und kann sich bei der weiteren Bearbeitung und Durchführung der einzelnen Planungsschritte verändern. Die Aufzählung ist somit nicht abschließend.

3.2 Mehraufwendungen / Veränderung der Kostenansätze

Ein Veränderungsrisiko besteht bei Bewertung des Bestandes, sodass sich im weiteren Planungsverlauf Veränderungen ergeben können. Eine erhebliche Auswirkung auf die Kosten und den Arbeitsumfang können noch das ausstehende Brandschutzkonzept und statische Berechnungen mit sich bringen.

3.3 Wert für die Sicherheit

Erfahrungsgemäß kommt es im Ablauf der Planung und Umsetzung der Maßnahme immer wieder zu Veränderungen. Damit ein Handlungsspielraum besteht, wird ein Sicherheitsbetrag in der Kostenermittlung mit einem pauschalen Prozentwert aufgeführt. In diesem Fall wurde ein Prozentwert von 15 % gewählt, da sich der Planungsstand erst in der Leistungsphase 3 befindet.

3.4 Aktuelle Marktlage

Auf Grundlage der aktuellen Marktlage und den steigenden Baustoffkosten können sich Kostenveränderungen und Lieferengpässe ergeben. Auch kann es zu fehlenden Angeboten im Ausschreibungsverfahren kommen, welches zu einer zeitlichen Verzögerung führt.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e): HSP 7.2 Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche als Orte der Bildung und Erziehung bedarfsgerecht anpassen oder weiterentwickeln P40019-002 An- und Ausbau Kindertagesstätten Z 7 Sicherung des chancengleichen Zugangs zu einem bedarfsgerechten und vielfältigen Bildungsangebot für ein lebenslanges Lernen	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	<u>Inv-Nr. I40010-P01 Kindergarten</u> <u>Neuenkirchen (Montessori)</u> Planübertrag: 87.000,00 € Plan: 1.863.000,00 € Gesamtbudget: 1.950.000,00 € verfügbar: 1.567.180,06 €
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	Für diese Investition stehen im Finanzplan 2024 weitere 1,85 Mio. € zur Verfügung sowie eine entsprechende Verpflichtungsermächtigung in gleicher Höhe im Jahre 2023 zu Lasten des Haushaltsjahres 2024. Damit steht ein Gesamtbudget i. H. v. 3.800.000 € bereit. Für die Umsetzung der Investitionsmaßnahme nach der Vorlage wird ein Budget i. H. v. rd. 4.805.000,00 € benötigt. Für die Mehrauszahlungen i. H. v. 1.005.000,00 € gibt es z. Zt. keine Deckung aus dem Budgetkreis. Die Veranschlagung des erhöhten Budgets soll über den Haushaltsplan 2024 auf Beschluss des Rates der Stadt erfolgen. Eine Ermächtigung zur Ausschreibung der Leistungen in voller Höhe gem. § 28 i. V. m. § 27 Abs. 2 KomHKVO liegt frühestens mit Beschluss über die Haushaltssatzung, voraussichtlich am 14.12.2023, vor.