

Beschlussvorlage 01/2023/0176

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

Grundschule Neuenkirchen - Umsetzungsbeschluss Entwurfsplanung

Beschlussvorschlag:

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

Strategisches Ziel 7

Handlungsschwerpunkt(e) 7.1,7,2

Ergebnisse, Wirkung
(Was wollen wir erreichen?) Das Betreuungsangebot verbessern

Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis
(Was müssen wir dafür tun?) Erweiterung der Grundschule durch Anbau und Sanierung des Bestandes

Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen
(Was müssen wir einsetzen?) Finanzielle Mittel in Höhe von 2.700.000,00 €
Personelle Ressourcen in Höhe von geschätzt rd. 1.620 Std.
Folgekosten ca. 139.000,00 € pro Jahr für das Gebäude

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

1. Politische Beschlusslage

Die aktuelle Planung beinhaltet die Vorgaben gem. Vorlage 01/2022/0274 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 Grundschule 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 Schulleitung abgestimmt, mit dem Ziel einer möglichst geringen Belastung für den laufenden Betrieb.

Gemäß Vorlage 01/2022/0274 sollen der Anbau/die Erweiterung der Grundschule sowie die Sanierung zeitlich versetzt erfolgen. Dies wird im aktuellen Bauzeitenplan weiterhin berücksichtigt. Der Schulbetrieb während der Bauphasen wird sichergestellt.

Im weiteren Verlauf erfolgt eine intensive Abstimmung mit der Schulleitung, 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 August 2026

2.2.3. Außenbereich (Spielfläche u. Baustelleneinrichtung)

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

2.2.4. Nachhaltige Belange

Zur Bündelung der nachhaltigen Aspekte wurde eine Checkliste erarbeitet und diese bereits in der Vorlage 01/2022/0274 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 energetische Sanierung des Bestandes 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 in Höhe von ca. 2.700.000 €. 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 in der Grundschule 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 **2.700.000 €** wird momentan um ca. **2.556.000 €** überschritten und beläuft sich inklusive der Sanierungskosten auf ca. **5.256.000 €**. 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

Preissteigerung

Die Mitte 2022 erstellte Kostenschätzung für den Neubau berücksichtigte eine Preissteigerung von jährlich 5 %. Aufgrund der Marktlage und den gestiegenen Preisindexwerten, ist derzeit von einer jährlichen Preissteigerung von 15 % auszugehen. Die Erhöhung der Baukosten in den Kostengruppen 100-500 kann daher mit ca. 159.000 € beziffert werden.

KG 200 Herrichten des Grundstücks

Für die Herrichtung des Grundstücks wurde im Zuge der groben Kostenannahme ein überschläglicher Betrag von 15.000 € eingestellt. In Folge von tiefergehenden Planungen und Gutachten (z.B. Bodengutachten, Erfassung und Auswertung der Grundstücksentwässerung etc.) haben sich unvorhergesehene Arbeiten ergeben und die Kosten um **ca. 13.000 €** erhöht.

Erhöhung der Bruttogrundfläche Neubau

Ausgehend von den aktuellen Statistiken und Gesetzesänderungen bei der Ganztagsbetreuung wird im Entwurf eine größere Fläche für die Mensa berücksichtigt. Die Flächenannahme für die Mensa wurde um 30 m² erhöht. Diese Flächenvergrößerung spiegelt sich architektonisch auch auf den anderen Etagen, was einer Gesamterhöhung der Nutzflächen um ca. 100 m² entspricht. Nach intensiver Rücksprache mit der Schule und unter Beeinflussung der Nutzflächenstrukturierung wurde u.a. der Musikraum vom Bestand in den Neubau verlagert, um den freigewordenen Raum für einen Personalarbeitsraum und einen Kopier- bzw. Lehrmittelraum nutzen zu können. So sind die Verwaltungsräume gebündelt im Bestand angesiedelt. Des Weiteren wurde der viel zu kleine Erste-Hilfe-Raum im Bestand als WC umgeplant und ein neuer Erste-Hilfe-Raum im Erdgeschoss des Neubaus eingeplant. Im Obergeschoss ist durch die Flächenerweiterung ein weiterer Gruppenraum für die beiden neuen Klassenräume entstanden. Die fünf entstandenen 60m² großen Räume können flexibel genutzt werden.

Die Mehrkosten auf Grund der Flächenanpassungen und der notwendigen Flächenerweiterung belaufen sich auf **ca. 327.000 €**.

Technischer Ausbau

Aufgrund von Anteiliger Anrechnung der Kosten für die Heizungsanlage (15%) konnte im Neubau **ca. 56.000 €** in den technischen Gewerken eingespart werden.

Außenanlagen

Für die Außenanlagen wurde im Zuge der groben Kostenannahme ein überschläglicher Betrag von 65.000 € eingestellt. In Folge von tiefergehenden Planungen und Gutachten (z.B. Bodengutachten, Erfassung und Auswertung der Grundstücksentwässerung etc.) haben sich unvorhergesehene Arbeiten ergeben. Bedingt durch die Lage der Grundleitungen muss die komplette Grundstücksentwässerung neu verlegt werden. Zudem wird aufgrund der bestehenden Geländehöhen ein außenliegendes Klassenzimmer gestaltet um die Abfangung des Geländes zu reduzieren. Die Mehrkosten für die Außenanlagen betragen **ca. 280.000 €**.

Planungskosten (KG 700) Neubau

Durch Eigenleistung konnte in der KG 700 für den Neubau **ca. 23.000 €** bei den Planungskosten eingespart werden.

Zusätzliche Instandhaltungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen im Bestand/Energetische Sanierung

Auf Grundlage der Energieberatung und Bestandsaufnahme der Planungsbüros werden folgende Sanierungsmaßnahmen im Bestandsgebäude empfohlen:

- Erneuerung der Heizungsanlage und Umstellung auf Erneuerbare Energien (Hybrid Gas / Wärmepumpe)
- Erneuerung der Wasserleitungen (Ausführungsstandard und Materialität entspricht nicht mehr dem Stand der Technik und ist geprägt durch starken Verschleiß und vermischten Materialien aufgrund vergangener Reparaturen. Zeitnahe Rohrbrüche bei Nicht-Instandsetzung können nicht ausgeschlossen werden)
- Austausch der Fenster inkl. Sonnenschutz und Außentüren als Energieeffizienzmaßnahme
- Diverse Brandschutzmaßnahmen (Außentreppen, Brandschutztüren, Sicherheitsbeleuchtung etc.)
- Neulegung der Hausanschlüsse (Wasser, Strom)
- Fassadendämmung des Erdgeschosses am Bauteil von 1958
- Dämmung von bestimmten Teilen des Daches (über Klassenraum) und Innenwänden zum unbeheizten Dachraum
- Dämmung der Kellerdecke zu Kalträumen
- Maler- und Bodenbelagsarbeiten.

Des Weiteren wurden bei der Schadstoffuntersuchung in mehreren Bauteilen Schadstoffe gefunden, die entfernt werden müssen.

Die ermittelten Umbau- und Sanierungskosten für den Bestand belaufen sich somit auf **ca. 1.594.000 €**.

Die zusätzlichen Sanierungskosten bewirken auch eine Erhöhung der Kostengruppe 700 um **ca. 311.000 €**.

Die Sicherheiten konnten im Neubau **um ca. 273.000 €** reduziert werden, da aufgrund der Planungstiefe nur noch 15 % auf die Baukosten angesetzt werden.

Zusätzlich wurden aber bei den Sicherheiten für die Sanierung **ca. 239.000 €** neu angesetzt.

2.4 Förderung

Förderung für Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung

Im Zusammenhang mit der Verwaltungsvereinbarung zur Durchführung des Gesetzes über Finanzhilfen des Bundes zum Ausbau ganztägiger Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder im Grundschulalter (Investitionsprogramm Ganztage) gewährt der Bund den Ländern Finanzhilfen aus einem Sondervermögen in Höhe von insgesamt 2,75 Mrd. Euro. Die Verteilung erfolgt gemäß dem Königsteiner Schlüssel; Niedersachsen erhält gem. § 5 Abs. 1 des Ganztagsfinanzhilfegesetzes (GaFinHG) rund 258 Mio. Euro. Diese Mittel erhöhen sich für Niedersachsen voraussichtlich um die nicht verausgabten Mittel aus dem vorangegangenen Beschleunigungsprogramm von rund 20 Mio. Euro.

Die dazugehörige niedersächsische Förderrichtlinie wird derzeit abgestimmt. Nach derzeitigem Planungsstand wird eine Veröffentlichung nach Durchführung der erforderlichen Abstimmungs- bzw. Mitzeichnungs- und Beteiligungsverfahren voraussichtlich im 4. Quartal 2023 erfolgen.

Energetische Förderungen

Wie in der Niederschrift zum Ausschuss für Gebäudemanagement zur Vorlage 01/2022/0274 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): 111-14 Gebäudemanagement HSP 7.1 Die Struktur, Profilbildung und Ausstattung der Schulen und der Bibliotheken bedarfsgerecht anpassen HSP 7.2 Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche als Orte der Bildung und Erziehung bedarfsgerecht anpassen oder weiterentwickeln	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	<u>Inv-Nr. I23023-001 Raumerweiterung GS Neuenkirchen</u> Plan: 700.000,00 € verfügbar: 509.353,28 €
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	Für diese Investition stehen im Finanzplan 2024 weitere 2,00 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. 2.700.000 € bereit. Für die Umsetzung der Investitionsmaßnahme nach der Vorlage wird ein Budget i. H. v. rd. 5.256.000,00 € benötigt. Für die Mehrauszahlungen i. H. v. 2.556.000,00 € 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. Darüber hinaus ist zum jetzigen Zeitpunkt noch ungeklärt, ob die ursprünglich für diese Maßnahme geplanten Fördermittel vereinnahmt werden können.