

## Beschlussvorlage 01/2019/0271

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Amt / Fachbereich | Datum      |
| Gebäudemanagement | 27.08.2019 |

| Beratungsfolge                         | voraussichtlicher Sitzungstermin | TOP | Status   |
|--|----------------------------------|-----|----------|
| <b>Ausschuss für Gebäudemanagement</b> | <b>25.09.2019</b>                |     | <b>Ö</b> |
| <b>Verwaltungsausschuss</b>            | <b>01.10.2019</b>                |     | <b>N</b> |

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche  
Amt für Familie, Bildung und Sport  
Amt für Finanzen und Liegenschaften

### **Erweiterung und Sanierung DRK Kindergarten Oldendorf - Beschluss zur Umsetzung**

#### **Beschlussvorschlag**

Die Umsetzung des Bauvorhabens 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 zu verbessern

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

Erweiterung des Kindergartens durch einen Anbau sowie die Sanierung des Bestandsgebäudes

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

Finanzielle Mittel in Höhe von 2.350.000 €  
Personelle Ressourcen in Höhe von geschätzt rd. 1.500 Std.  
Folgekosten werden durch die Schaffung der zusätzlichen  
Gebäudefläche entstehen

## **Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage**

### 1. Politische Beschlusslage

Die aktuelle Planung beinhaltet die Vorgaben gem. Vorlage 2019/0016. Hierbei wurde beschlossen, dass aufgrund des steigenden Bedarfs an Kindergartenplätzen zusätzliche Krippen- und Kindergartengruppen bereitzustellen sind.

In der Vorlage 2019/0016 wurden verschiedene Varianten aufgezeigt. Der Erweiterungsbau sowie die Sanierung des Bestandsgebäudes soll gem. Variante 1 umgesetzt werden und ist Bestandteil der folgenden Darstellung.

### 2. Planungsstand

#### 2.1. Allgemeine Hinweise

Zwischenzeitlich wurden die ersten 3 von 9 Leistungsphasen gem. HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) bearbeitet und abgeschlossen. Die Leistungsphasen 1 - 3 beinhalten die Grundlagenermittlung, Vorplanung und Entwurfsplanung und bauen aufeinander auf. Ziel der Entwurfsplanung ist es, ein stimmiges und realisierbares Planungskonzept zu erarbeiten, welches die projektspezifischen Problemstellungen berücksichtigt.

In diesem Stadium wird auch die Kostenberechnung erstellt, die sich aus der Berechnung von tatsächlichen Massen multipliziert mit Einheitspreisen ergeben. Es sind jedoch weiterhin Schwankungen bei den Kostenansätzen möglich.

#### 2.2. Aktuelle Planungen

##### 2.2.1. Planunterlagen und Erläuterungsbericht

Die als Anlagen beigefügten Planunterlagen Anlagen A1-A4 sowie die Baubeschreibung Anlage B1 werden in der Sitzung vom entwurfsverfassenden Architekten Herr Stephan Leiwe vorgestellt.

##### 2.2.2. Bauabschnitte

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

In Bezugnahme auf die Vorlage 2019/0016 erfolgte eine zeitlich versetzte Trennung von Anbau und Sanierung des Bestandsgebäudes, die weiterhin bei der aktuellen Planung Berücksichtigung findet.

Der Betrieb wird während der Bauphasen sichergestellt und im Vorfeld mit der KiTa-Leitung, Architekturbüro Leiwe, Projektsteuerungsbüro assmann und der Stadt abgestimmt. Weiterhin wurde das Ergebnis Herrn Eilermann (Niedersächsisches Kultusministerium) vorgestellt und eine Zustimmung eingeholt. Im weiteren Verlauf erfolgt eine intensive Abstimmung mit der KiTa-Leitung, um die Störungen für den laufenden Betrieb so gering wie möglich zu halten.

##### 2.2.3. Kosten

Für die Haushaltsanmeldungen wurden zunächst auf Grundlage der benötigten Anbauflächen und entsprechender Erfahrungswerte des Baukosteninformationszentrums (BKI) die zu erwartenden Kosten ermittelt. Weiterhin wurden Sanierungskosten durch die externen Planer für das Bestandsgebäude ermittelt, so dass ein Betrag von 2.350.000€ für die Realisierung der Gesamtmaßnahme eingestellt wurde.

Im Zuge der Bearbeitung der Leistungsphase 3 wurde auch die Kostenberechnung durch die

externen Planer erstellt, die sich aus der Berechnung von tatsächlichen Massen multipliziert mit geschätzten Einheitspreisen ergeben. Es sind somit aber weiterhin Schwankungen bei den Kostenansätzen möglich. Die Kostenberechnung der Leistungsphase 3 wurde abschließend vom Büro assmann (Projektsteuerer) auf Plausibilität überprüft. Die aktuellen Baukosten belaufen sich auf 2.383.098,86 € und sind der Anlage C zu entnehmen. Derzeit ergibt sich eine Steigerung in Höhe von 33.098,86 €, die sich wie folgt begründen. Gegenüber des aktuellen Haushaltsansatzes ergeben sich folgende Veränderungen:

#### Kostensteigerung:

- Für die Kostengruppen 300 (Rohbau) + 400 (Technische Gebäude Ausrüstung) wurde ein Betrag von 1.000.000€ eingestellt, der sich aufgrund von allgemeinen Preissteigerungen auf 1.088.512,05 € erhöht hat. Die Preissteigerung in Höhe von rund 88.500 € wird durch das Büro assmann als marktüblich bewertet.
- Die Nebenkosten in Höhe von 421.330 € wurden auf Grundlage von Erfahrungswerten auf ca. 25% geschätzt und stellten einen allgemeinen Erfahrungswert dar. Dieser Wert wurde in Höhe von 129.823,72 € überschritten. Insbesondere die Kosten für das Einholen von diversen Gutachten wurden im Vorfeld der Maßnahme zu gering geschätzt. Der Beauftragung der v.g. Gutachten ist eine Preisanfrage vorausgegangen. Weiterhin wurde der Ansatz für die Projektsteuerung zu gering gewählt.

#### Kosteneinsparung

- Sanierungsarbeiten am Bestandsgebäude können um 67.000 € reduziert werden, da auf Empfehlung des Büros Leiwe eine Erneuerung der Dachziegel nicht zwingend notwendig ist.
- Reduzierung der Sicherheit von 211.133 auf 166.540 €. Der Ansatz bei der groben Kostenannahme beinhaltet die Berechnung der Sicherheit über die Kostengruppen 300-500 und die Kostengruppe 700 (Neben- und Planungskosten). Da die Beauftragung der Neben- und Planungskosten bereits erfolgte, kann die Sicherheit für die Kostengruppe 700 somit entfallen.

Die Kostengruppe 500 bleibt mit 85.000 € unverändert, da sich hier derzeit keine Veränderungen ergeben und das Anarbeiten an den Neubau sowie das Errichten einer Zaunanlage dargestellt werden können.

In den v. g. Kosten für die Kostengruppen 300-500 ist eine Sicherheit von 10% enthalten. Die durch das Büro assmann empfohlene Sicherheit setzt sich aus einer 5%-igen Risikorückstellung für Unvorhergesehenes sowie einer 5%-igen Preissteigerung unter der Annahme, dass der Vergabeschwerpunkt im 1. Quartal 2020 liegt, zusammen. Laut assmann ist momentan mit einer durchschnittlichen jährlichen Baukostensteigerung in Höhe von ca. 5-6 % zu rechnen.

Die Projektbeteiligten sind weiterhin gehalten, entsprechende Einsparvorschläge im weiteren Planungsverlauf zu unterbreiten. Im Verlauf der Planung und Ausführung können sich weitere Kostenveränderungen ergeben, so dass vorerst keine Nachfinanzierung empfohlen wird. Sofern keine Einsparungen generiert werden können, ist eine Budgeterhöhung über einen möglichen Nachtragshausehalt in Erwägung zu ziehen.

In der Anlage D ist der Mittelabflussplan dargestellt, der den derzeitigen Stand des zukünftigen Finanzbedarfs wiedergibt.

#### 2.2.4. Termine

Wie bereits in der Vorlage 2019/0016 beschrieben, ist das Ziel zur Fertigstellung bis zum

Herbst 2021 eng gesteckt. Der als Anlage beigefügte Terminplan sowie die einzelnen Abhängigkeiten werden in der Sitzung durch die Verwaltung vorgestellt.

### 3. Beteiligung Nutzer, Fachamt und politische Gremien

#### 3.1. Nutzer und Fachamt

Der Nutzer und das Fachamt werden weiterhin intensiv in die weiteren Planungsschritte integriert und einbezogen. Dabei gilt es die Interessen der v. g. Beteiligten unter Einhaltung der festgelegten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Im Vorfeld wurde Herr Eilermann vom Kultusministerium mit einbezogen und seine Zustimmung eingeholt.

#### 3.2. Politische Gremien

Bei der Beratungsfolge der unterschiedlichen Gremien, wurde in der Vergangenheit immer der jeweilige Ortsrat zuerst beteiligt. Eine Verschiebung der bereits festgelegten Sitzungstermine würde zu einer zeitlichen Verzögerung führen, so dass von der sonst üblichen Beratungsfolge abgewichen wurde.

Eine weitere Befassung von Ratsgremien bis zur Fertigstellung der Maßnahme ist nicht vorgesehen. Sollten sich gravierende Änderungen gegenüber dem aktuellen Stand ergeben, wird die Verwaltung hierüber informieren und ggfs. entsprechende Beschlüsse herbeiführen. Lediglich Auftragsvergaben, die über 25.000€ liegen, werden zur Beschlussfassung dem VA vorgelegt. Vergaben unterhalb von 25.000€ werden – wie üblich - im Zuge des laufenden Geschäfts der Verwaltung vergeben.

## 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 (Z 7)   |
| LB 7                                 | Wir sehen Bildung als zentralen Schwerpunkt  |
| 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:                      | <i>Inv. Nr.: I40018-P03 Kita Oldendorf</i><br>Planübertrag: 150.000,00 €<br>Plan: 600.000,00 €<br>Gesamtbudget: 750.000,00 €<br>verfügbar: 226.771,24 €  |
| Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre: | Für diese Investition ist ein Gesamtbudget i. H.v. 2,3 Mio. € verteilt über die Jahre 2019, 2020 (1,1 Mio. €) und 2021 (0,5 Mio. €) veranschlagt. Im Jahre 2019 ist gleichzeitig in entsprechender Höhe eine Verpflichtungsermächtigung veranschlagt worden. |