

## Beschlussvorlage 01/2019/0341/1

Amt / Fachbereich	Datum
Gebäudemanagement	05.11.2019

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Ausschuss für Gebäudemanagement</b>	<b>28.11.2019</b>		<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>10.12.2019</b>		<b>N</b>

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

### **Erweiterung Kindergarten ( Sonnenblume ) Wellingholzhausen**

#### **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 und Sanierung  
des Bestandes

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

Finanzielle Mittel in Höhe von 1.955.000 €  
Personelle Ressourcen in Höhe von geschätzt rd. 1.200 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 2018/0115. Im Mai 2018 wurde beschlossen, dass aufgrund des steigenden Bedarfs an Kindergartenplätzen zusätzliche Krippen- und Kindergartengruppen bereitzustellen sind.

In der Vorlage 2019/0015 (Januar 2019) wurden verschiedene Varianten aufgezeigt. Der Erweiterungsbau sowie die Sanierung des Bestandsgebäudes soll gem. Variante 2 umgesetzt werden und ist Bestandteil der folgenden Darstellung.

Die Beauftragung der Planungsleistung erfolgte mit Vorlage 2019/0125 im Mai 2019.

Am 12.11.2019 wurde die Maßnahme zur Information (Vorlage 01/2019/0341) im Ortsrat Wellingholzhausen vorgestellt. Nach Abschluss der Diskussion erfolgte ein positives Votum durch den Ortsrat für die Weiterführung der Maßnahme.

### **2. Planungsstand**

#### **2.1. Allgemeine Hinweise**

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

#### **2.2. Aktuelle Planungen**

##### **2.2.1. Planunterlagen und Erläuterungsbericht**

Die beigefügten Planunterlagen gem. Anlage A (Entwurfsplanung Kita Wellingholzhausen) sowie die Baubeschreibung gem. Anlage B werden in der Sitzung vom entwurfsverfassenden Architekten Herrn Stephan Leiwé vorgestellt.

##### **2.2.2. Bauabschnitte**

Die Umsetzung der Maßnahme unterteilt sich nach dem beigefügten Terminplan (Anlage C) in zwei Bauabschnitte. Zuerst wird der Anbau realisiert und im Anschluss vom Anbau erfolgt die Sanierung vom Bestandsgebäude. Die Sanierung von dem im Jahr 2003 erstellten Gebäude fällt gering aus.

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

Zur Sicherheit der Kinder, Erzieher etc. erfolgt eine Trennung der Baumaßnahme vom Kindergartenbetrieb. Auch wird eine separate Baustraße mit entsprechender Fläche für die Baustelleneinrichtungsfläche auf dem Nachbargrundstück für die Umsetzung der Maßnahme hergerichtet. Die Anordnung der Baustelleneinrichtungsfläche und die verbleibenden Spielflächen sind dem Lageplan (Anlage F) zu entnehmen.

### 2.2.3. Kosten

Für die Haushaltsanmeldungen wurden zunächst auf Grundlage der benötigten Anbauflächen und entsprechender Erfahrungswerte die zu erwartenden Kosten ermittelt. Weiterhin wurden Sanierungskosten durch die externen Planer für das Bestandsgebäude ermittelt, so dass ein Betrag von 2.075.000,00 € für die Realisierung der Gesamtmaßnahme eingestellt wurde.

In diesem Betrag war auch die Verschiebung des Sportplatzes in Höhe von 120.000,00 € enthalten. Da die Ausführung durch das Fachamt ausgeführt wird, wurde das Budget übertragen, so dass für die Baumaßnahme noch ein Betrag von 1.955.000,00 € zur Verfügung steht.

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. Die Kostenberechnung der Leistungsphase 3 wurde abschließend vom Büro Assmann auf Plausibilität überprüft. Es sind aber weiterhin Schwankungen bei den Kostenansätzen im Zuge der weiteren Planung und der Umsetzung möglich.

Die aktuellen Baukosten sind der Anlage E zu entnehmen. Das vorh. Budget in Höhe von 1.955.000€ wird aktuell in Höhe von 42.942,66€ überschritten und beläuft sich auf einen Betrag 1.997.942,66€. In den einzelnen Kostengruppen haben sich die folgenden Veränderungen ergeben:

#### Kostengruppe 100-600

Die Kosten für Herrichten der Baustelleneinrichtung und anschließendem Herrichten der Fläche von 20.000,00 € wurden in die 300er KG (Kostengruppe) aufgenommen bzw. verschoben. Diese waren vorher in der Kostengruppe 100 enthalten.

In der KG 300+400 erfolgte eine Preissteigerung von 1.125.000€ auf (858.286,08€ + 303.225,25€=) 1.161.511,33€ in Höhe von 36.511,33 €, die durch das Büro Assmann als marktüblich bewertet wurde.

Ebenfalls wurde ein Betrag von ca. 23.000,-- €, der für die Herstellung der Außenanlage eingeplant war, in die Planungskosten verschoben. Die Kostengruppe 500 wurde aufgeteilt in Baukosten und Planungskosten. Für das Anarbeiten bzw. Herrichten der Außenanlagen an den Neubau stehen nun 89.500,00 € zur Verfügung, die Planungskosten für die Außenanlagen betragen 23.000,00 €. Für die Herstellung der krippengerechten Spielflächen, Ersatz von Spielgeräten etc. können sich noch weitere Veränderungen ergeben.

Sanierungsarbeiten am Bestandsgebäude konnten dagegen um 24.202,11 € reduziert werden, da mit der weitergehenden Planung nun weniger als gedacht saniert wird.

Insgesamt fallen die Baukosten (KG 100-600) von 1.411.050,00€ auf 1.380.359,22€ um einen Betrag von 30.690,78 € wie zuvor beschrieben geringer aus.

#### Kostengruppe 700

Die Nebenkosten (KG 700) in Höhe von 372.073,00€ wurden auf Grundlage von Erfahrungswerten auf ca. 25% geschätzt und stellen einen allgemeinen Erfahrungswert dar. Dieser Wert wurde in Höhe von 85.474,52€ überschritten, da sich die Kosten für die Planung derzeit auf einen Betrag von 457.547,52€ belaufen. 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.

Auch die Baukosten für die Außenanlagen wurden um 23.000,-- € reduziert, um ein Budget für die Außenanlagenplanung zu schaffen.

Der Gesamtbetrag für die Kostensteigerung der KG 700 in Höhe von 85.474,52 € setzt sich somit aus den Einzelbeträgen (85.474,52€-23.000,00€=) 62.474,52€ für die reine Kostensteigerung und durch 23.000,-- € für die Kostenverschiebung im Budget zusammen.

#### Projektänderungsantrag

Zusätzlich muss ein Fettabscheider eingebaut werden. Hieraus ergeben sich Mehrkosten von ca. 20.000,00 €. Grund für den Einsatz von einem Fettabscheider ist, dass sich die Grundleitungen durch das fetthaltige Abwasser (insbesondere das Spülwasser) „verfettet“ und so zu Verstopfungen führen kann.

#### Sicherheitsbetrag

Reduzierung der Sicherheit von 178.312,30 auf 140.035,92 €. 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.

#### Bewertung der Finanzierung

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 2. Quartal 2020 liegt, zusammen. Laut Assmann ist momentan mit einer durchschnittlichen jährlichen Baukostensteigerung in Höhe von ca. 5-6 % zu rechnen. Insbesondere nach Durchführung der Vergaben für die entsprechenden Gewerke können sich weitere Veränderungen ergeben.

Zurzeit wird für den Boden ein Schadstoffgutachten im Bereich der Außenflächen erstellt, dieses kann, bei einem negativen Ergebnis, zu Erhöhung der aktuellen Kostenansätze führen.

Wie eingangs beschrieben, ergibt sich derzeit ein Fehlbetrag in Höhe von 42.942,66 €. Die Projektbeteiligten sind weiterhin gehalten, entsprechende Einsparvorschläge im weiteren Planungsverlauf zu unterbreiten. Im Verlauf der Planung und Ausführung können sich erfahrungsgemäß jedoch weitere Kostenveränderungen ergeben.

Für den Nachtragshaushalt II im Haushaltsjahr 2019/2020 wurde ein Mehrbetrag in Höhe von 150.000,-- € auf Grundlage der damaligen Kostenschätzung eingestellt. In intensiven Planungsbesprechungen konnte der Betrag auf 50.000,-- € reduziert werden, die als zusätzliche Mittel in den Nachtragshaushalt einzustellen sind. In der Anlage E wurde der Betrag unter dem Punkt „Finanzierung“ gezeigt, jedoch durch die fehlende politische Zustimmung noch nicht berechnet. Aus diesem Grund ergibt sich derzeit weiterhin ein Fehlbetrag. Weitere Informationen sind der Stellungnahme vom Amt für Finanzen und Liegenschaften zu entnehmen.

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

#### 2.2.4. Termine

Wie aus der Anlage C ersichtlich, ist geplant die Neubauarbeiten bis Ende Februar 2021 zu beenden und im Anschluss den Bestand bis ca. Ende März 2021 zu sanieren. 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. 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.

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

Weiterhin wurde Herr Träger als Behindertenbeauftragter der Stadt Melle in die Planung einbezogen und seine Anregungen berücksichtigt.

#### 3.2. Politische Gremien

Eine weitere Befassung von politischen Gremien 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):																			
111-14	Gebäudemanagement																		
HSP 7.2	Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche als Orte der Bildung und Erziehung bedarfsgerecht anpassen (Z 7)																		
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:	<p><u>140018-P04 Kita Sonnenblume</u> <u>Wellingholzhausen</u></p> <table> <tr> <td>Planübertrag:</td> <td>150.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Plan:</td> <td>310.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Plan:</td> <td>1.360.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>2021:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Plan:</td> <td>135.000,00 €</td> </tr> <tr> <td><b>Gesamtbudget:</b></td> <td><b>1.955.000,00 €</b></td> </tr> </table>	Planübertrag:	150.000,00 €	Plan:	310.000,00 €	2020		Plan:	1.360.000,00 €	2021:		Plan:	135.000,00 €	<b>Gesamtbudget:</b>	<b>1.955.000,00 €</b>				
Planübertrag:	150.000,00 €																		
Plan:	310.000,00 €																		
2020																			
Plan:	1.360.000,00 €																		
2021:																			
Plan:	135.000,00 €																		
<b>Gesamtbudget:</b>	<b>1.955.000,00 €</b>																		
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	<p>Der Entwurf zum II. Nachtragshaushalt 2019 / 2020 hat die zeitlich realistische Verschiebung und eine Gesamtbudgeterhöhung aus dem Anmeldestand 10/2019 i. H. v. 150T€ vorgesehen. Daraus folgt im Einzelnen folgende Veranschlagung:</p> <table> <tr> <td colspan="2"><b>2019</b></td> </tr> <tr> <td>Planübertrag:</td> <td>150.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Plan:</td> <td>160.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>VE 2019 für 2020</td> <td>310.000,00 €</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>2020</b></td> </tr> <tr> <td>Plan:</td> <td>1.670.000,00 €</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>2021</b></td> </tr> <tr> <td>Plan:</td> <td>135.000,00 €</td> </tr> <tr> <td><b>Gesamtbudget:</b></td> <td><b>2.105.000,00 €</b></td> </tr> </table> <p>Das Gesamtbudget könnte um je 50T€ im Jahr 2020 und 2021 reduziert werden.</p>	<b>2019</b>		Planübertrag:	150.000,00 €	Plan:	160.000,00 €	VE 2019 für 2020	310.000,00 €	<b>2020</b>		Plan:	1.670.000,00 €	<b>2021</b>		Plan:	135.000,00 €	<b>Gesamtbudget:</b>	<b>2.105.000,00 €</b>
<b>2019</b>																			
Planübertrag:	150.000,00 €																		
Plan:	160.000,00 €																		
VE 2019 für 2020	310.000,00 €																		
<b>2020</b>																			
Plan:	1.670.000,00 €																		
<b>2021</b>																			
Plan:	135.000,00 €																		
<b>Gesamtbudget:</b>	<b>2.105.000,00 €</b>																		