

Beschlussvorlage 01/2020/0093

Amt / Fachbereich	Datum
Gebäudemanagement	16.04.2020

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ausschuss für Gebäudemanagement	14.05.2020		Ö
Verwaltungsausschuss	19.05.2020		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

Rechnungsprüfungsamt

Umbau der ehemaligen Jugendherberge zu einer Kindertagesstätte

Beschlussvorschlag

Die Planung und Realisierung des Umbaus der ehemaligen Jugendherberge zu einer 5-gruppigen Kindertagesstätte soll gem. der Variante 1 weitergeführt werden.

Strategisches Ziel 7

Handlungsschwerpunkt(e) 7.2

Ergebnisse, Wirkung
(Was wollen wir erreichen?)

Verfügbarkeit von weiteren Kita-Plätzen in Melle-Mitte

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

Umbau und Sanierung der Räumlichkeiten Fr.-Ludwig-Jahn-Str. 1,
Melle-Mitte zu einer 5-gruppigen Kindertagesstätte

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

Baukosten ca. 3.600.000 €
Einrichtungskosten ca. 300.000 €
Personalressourcen ca. 3.300 Std.
Folgekosten ca. 232.000 € pro Jahr für das Gebäude
Betriebskostenzuschüsse ca. 660.000 € jährlich ab Inbetriebnahme
für den Betrieb der KiTa

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

1. Einführung

1.1. Aufgabenstellung

Konkretisierung der Planung einer 5-gruppigen Kita im Gebäude der ehemaligen Jugendherberge, gem. Beschlussvorlage 01/2020/0018

Das städtische Gebäude an der Fr.-Ludwig-Jahn-Str. 1 in Melle-Mitte wurde viele Jahre als Jugendherberge genutzt. Der Betrieb wurde Ende 2013 eingestellt und nun soll über eine Nachnutzung entschieden werden. Da der Bedarf an Kita-Plätzen stark gestiegen ist, muss nun konkretisiert werden, ob das unter Denkmalschutz stehende Fachwerkgebäude für die Nutzung als Kita geeignet ist.

1.2. Bedarfssituation (Angaben Amt 40)

Derzeit besteht ein nicht unerheblicher Mangel an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten. Die Situation wurde im Bildungsausschuss am 27.02.2020 näher erläutert (sh. auch Vorlage 01/2020/0015).

Die Verwaltung wurde vom Verwaltungsausschuss am 10.12.2019 beauftragt, die verschiedenen Optionen zur Bedarfsdeckung mit Kitaplätzen zu prüfen (sh. Vorlage 01/2019/0335). Dazu gehört ebenfalls der mögliche Ausbau der ehemaligen Jugendherberge.

Besonders ausgeprägt ist der Fehlbedarf in Melle-Mitte, aber auch in anderen Stadtteilen. Bei der Suche nach Lösungen ist zu beachten, dass Betreuungsplätze gut erreichbar sein sollten. Nicht alle Eltern sind so mobil, dass sie mehrere Kilometer – vor allem mit kleinen Kindern – ohne weiteres bewältigen können.

Aus diesen Gründen wäre eine Lösung in Melle-Mitte an möglichst zentraler Stelle wie z.B. der Jugendherberge ideal. Dies bedeute vor allem für Eltern aus Melle-Mitte, aber auch aus anderen Stadtteilen (mit Bus bzw. Pkw) ein erreichbares Betreuungsangebot.

Da die Bedarfszahlen auf jeden Fall recht hoch liegen, wäre eine Kita mit 5 Gruppen (2 Krippen- und 3 Kindergartengruppen) ideal. Maximal könnten dort dann 105 Kinder (30 Krippen- und 75 Kindergartenkinder) betreut werden. Die Möglichkeit, integrativ zu arbeiten, ist einzuplanen. Somit müssen auch – bei der Größe – mindestens 2 Nebenräume für Integrations- bzw. Förderarbeit eingeplant werden.

Allgemein ist ein Zugang zu allen Bereichen barrierefrei zu gestalten.

Bericht Entwicklung Melle-Mitte

Die Absicht eines Investors, auf einem Gelände in Melle-Mitte eine Kita zu errichten, ist derzeit noch ungeklärt und bleibt abzuwarten. Nach mündlicher Aussage des Investors ist es das Ziel, eine 5-gruppige Kita zu schaffen. Ein verbindlicher Zeitplan liegt noch nicht vor.

Die mittelfristige Bedarfssituation rechtfertigt aber unabhängig von der Investorenentscheidung den Umbau der Jugendherberge.

Berücksichtigung Vorgabe Kultusministerium

Bei der Planung gilt es die rechtlichen Vorgaben gem. KiTaG zu berücksichtigen. Vorliegende planerische Konzeptionen gilt es im weiteren Verlauf mit den fachlich zuständigen Stellen abzustimmen.

1.3 Abhängigkeiten und Kontext

Beschreibung des Bestandes

Das unter Denkmalschutz stehende Fachwerkgebäude wurde 1936 erbaut und bis Ende 2013 als Jugendherberge mit ca. 80 Betten genutzt. Von Oktober 2015 bis August 2017 wurde die alte Jugendherberge und das davorliegende Grundstück für die Unterbringung der Grönenbergschule genutzt, seitdem steht das Gebäude leer und wird nur sporadisch für Tanzkurse o.ä. genutzt.

Das Gebäude hat im Gesamten eine Nutzfläche von ca. 1.170 m² und eine Bruttogrundfläche von ca. 1.250 m².

Das Hauptgebäude (ehemals Gästezimmer) ist eher kleingliedrig, hauptsächlich durch Trockenbauwände, aufgeteilt. Im rechten Gebäudeteil befindet ist eine große Deele, die an den Giebelseiten die typischen Fachwerkcharakteristika aufweist.

Umbau- und Sanierungsbedarf

Durch die Umnutzung des Bestandsgebäudes wird dieses zwangsläufig brandschutztechnisch neu bewertet. Die Maßnahmen der Brandschutzertüchtigungen sind im Zuge der Umbauarbeiten zu realisieren.

Die Gebäudehülle wurde im Laufe der Jahre gut instandgehalten. Im Inneren sind verschiedene Umbaumaßnahmen, insbesondere für die Unterbringung der Grönenbergschule, in den Jahren realisiert worden.

Gemäß den Vorentwurfsplanungen eines Architekturbüros müssen alle Geschosse und Gebäudeteile neu gegliedert und saniert werden. Die vorhandenen Waschräume und Toilettenanlagen sind für eine Nutzung als Kindertagesstätte nicht geeignet und sanierungsbedürftig. Die komplette Elektrik des Gebäudes muss erneuert oder ergänzt werden. Für die Umnutzung müssen umfangreiche Abbrucharbeiten durchgeführt werden, z.B. muss die Belichtung der Gruppenräume im Obergeschoss durch die Vergrößerung der Gauben optimiert werden.

Um den barrierefreien Zugang des Obergeschosses zu gewährleisten, ist es geplant, einen Aufzug im Inneren einzubauen.

Eingrenzung bei der Lösungsfindung

Bei der Prüfung möglicher Lösungsvarianten wurden bereits denkbare Optionen ausgeschlossen, die von der Verwaltung als nicht zielführend bewertet werden. Hier wurde eine dauerhafte mobile Raumlösung nicht bei der weiteren Lösungsfindung berücksichtigt, da, nach Einschätzung der Verwaltung, der zu erwartende Bedarf als dauerhaft eingeschätzt wird. Weiterhin wurde die Nutzung der vorhandenen Küche ausgeschlossen, da sie nicht mehr dem Stand der Technik entspricht und das beschlossene Raumprogramm für Kitas in der Stadt Melle eine Verteilerküche berücksichtigt.

Bauliche Vorgaben

Im Vordergrund der Planung steht ein funktionales Gebäude zur Unterstützung einer guten pädagogischen Betreuung der Kinder. Aufwändige oder repräsentative Gestaltung und Bauausführung, die über die Erfordernisse des eigentlichen Nutzungszwecks hinausgehen, wurden nachrangig bewertet. Weiterhin sind hygienische Vorschriften sowie die Unfallverhütungsvorschriften zu beachten. Dazu gehört auch die barrierefreie Gestaltung, ausreichend Tageslichteinfall und Berücksichtigung einer ausreichend guten Akustik.

Denkmalschutz

Das 1936 erbaute Fachwerkgebäude steht gesamtheitlich unter Denkmalschutz. Die untere Denkmalschutzbehörde begrüßt grundsätzlich eine Nachnutzung für das ehemalige Jugendherbergsgebäude, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Planung der Umbaumaßnahmen im Vorfeld mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist.

Finanzierung

Finanzielle Mittel für die Einrichtung einer Kindertagesstätte in der ehemaligen Jugendherberge stehen derzeit im Haushalt nicht zur Verfügung.

Gemäß § 12 Kommunale Haushalts- und Kassenverordnung (KomHKVO) dürfen Auszahlungen und Verpflichtungsermächtigungen für Baumaßnahmen erst veranschlagt werden, wenn Pläne, Berechnungen und Erläuterungen vorliegen, aus denen die Art der Ausführung, die gesamten Auszahlungen für die Baumaßnahme, der Grunderwerb und die Einrichtung sowie der voraussichtliche Jahresbedarf unter Angabe der finanziellen Beteiligung Dritter und ein Bauzeitplan im Einzelnen ersichtlich sind. Über die Bereitstellung von Investitionsmitteln darf deshalb erst in Nachtrags- oder Haushaltsberatungen entschieden werden, wenn die o.g. Unterlagen wie Kostenberechnungen nach Entwurfsplanung (frühestens aber nach einer geprüften Kostenschätzung nach Vorplanung) vorliegen.

Im nächsten Schritt werden die erforderlichen Architekten, Planer für die technische Gebäudeausrüstung, Statiker und Außenanlagenplaner bis zur Leistungsphase 3 der HOAI beauftragt, um die geforderten Unterlagen und Kostenberechnung zu erstellen. Nach überschläglichen Berechnungen belaufen sich diese Planungskosten auf ca. 155.000 €. Die Kosten für die Beauftragung werden anteilig mit 135.000 € aus Einsparungen bei der Baumaßnahme „KiTa Wellingholzhausen“ und mit 20.000 € aus dem Budget der laufenden Unterhaltung gedeckt.

Förderung

Das Land Niedersachsen fördert derzeit sowohl den Ausbau von Krippen- (RAT-Mittel) als auch von Kindergartenplätzen (RIT-Mittel).

Das Programm für den Ausbau der Krippenplätze läuft derzeit noch für Vorhaben mit einer Fertigstellung bis 30.06.2022. Die Zuschusshöhe beträgt 12.000 € pro Platz. In diesem Falle könnten also ggfs. 360.000 € Fördermittel zum Tragen kommen.

Das Programm für den Ausbau von Kindergartenplätzen ist neu und läuft für Vorhaben mit einer Fertigstellung bis 31.07.2022. Diese Mittel werden über den Landkreis Osnabrück beantragt. Für die Stadt Melle sind Fördermittel in Höhe von maximal 29 Plätzen à 7.200 €, somit insgesamt 208.800 € vorgesehen. Dieser Antrag wird fristgerecht bis zum 30.04.2020 beim Landkreis Osnabrück eingereicht.

Verbleibende Entwicklungsmöglichkeiten am Standort

Der derzeitige Planungsstand beruht auf den fachlich ermittelten, zu erwartenden Bedarfen. Eine darüberhinausgehende weitere Erhöhung der Betreuungsplätze aufgrund von zusätzlichen Kapazitäten und gesetzlichen Veränderungen sieht der aktuelle Planungsstand nicht vor und würde an dem betrachteten Standort voraussichtlich räumlich auch nicht umsetzbar sein.

Weiterhin ist die gesetzliche Vorgabe, die grundsätzlich maximal 5 Gruppenräume je Kindertagesstätte erlaubt, ausgeschöpft.

2. Bauliche Entwicklungsvarianten

Unter Beachtung der v. g. Punkte ergibt sich als Lösungsmöglichkeit die Realisierung einer Umnutzung des vorh. Gebäudebestandes. Hierzu wird im weiteren Verlauf eine Umbauvariante vorgestellt. Zudem wird eine Neubauvariante auf der „grünen Wiese“ vorgestellt, die vorrangig als Gegenüberstellung (u. a. der Kosten) dient.

Grundsätzlich stellen die folgenden Varianten einen ersten Vorschlag für ein Raum- und Funktionsprogramm dar. Die Anordnung und die Größe der Räume kann sich im weiteren Verlauf ändern. Der Raumbedarf ergeht auf Grundlage der rechtlichen Vorgaben und findet sich in den Planungsideen der Variante 1 und in Variante 2 wieder.

2.1. Varianten

Variante 1 – Umbau und Sanierung des Bestandes

Es wird an dieser Stelle auf eine umfangreiche Erläuterung verzichtet. In der Sitzung erfolgt eine kurze Erläuterung der Planungsunterlagen.

Die Variante 1 sieht einen Umbau und die Sanierung des bestehenden Jugendherbergsgebäudes vor. In dieser Variante wird die vorhandene Großküche entfernt und an einer anderen Stelle eine Verteilerküche eingerichtet. So können im Erdgeschoss drei Gruppenräume entstehen und im Obergeschoss 2 Gruppenräume.

Variante 2 - Neubau einer 5-gruppigen Kita auf „grüner Wiese“

Die Variante 2 sieht einen Neubau auf einem neuen noch zu erwerbenden Grundstück vor.

Bewertung der Varianten

Fachliche Stellungnahme zu den vorliegenden Varianten

Variante 1 (Umbau und Sanierung vom Bestand)

Wie unter Punkt 1.3 (Umbau- und Sanierungsbedarf) bereits dargestellt, wurde die Gebäudehülle im Laufe der Jahre gut instandgehalten und im Inneren verschiedene Umbaumaßnahmen realisiert worden. Darüber hinaus wurde im Rahmen einer entsprechenden Vorprüfung festgestellt, dass die räumlichen Anforderungen an eine einzurichtende Kita gem. dem Standardraumprogramm grundsätzlich in der Jugendherberge realisiert werden können.

Die Lage der Jugendherberge ist zum einen zentrumsnah, zum anderen kann ein größeres Außengelände geschaffen werden, als dies bei einem Neubau zu erwarten ist. Zudem könnten Kinder auch angrenzende Bereiche wie Sportanlagen, Park und Wildgehege bzw. Volieren fußläufig erreichen.

Eine Kita muss grundsätzlich barrierefrei sein. Ein Fahrstuhl wäre erforderlich, da lange Rampen zum Erreichen des Obergeschosses räumlich nicht zu realisieren sind.

Auf eine ausreichende Belichtung und Beleuchtung ist zu achten. Im Krippenbereich sind – wenn möglich – auch tiefere Fenster einzuplanen (geforderte Sicht nach draußen für Krippenkinder)

Variante 2 (Neubau)

Die zweite Variante als Neubau wäre räumlich ideal auf den Bedarf abstimmbare, zumal nicht auf eine ungünstig geschnittene oder ältere Gebäudesubstanz geachtet werden muss. Eindeutige und überwiegende Nachteile wären allerdings die voraussichtlich wesentlich spätere Realisierung sowie die voraussichtlich nicht zentrale Lage und damit schlechte Erreichbarkeit für Eltern aus Melle-Mitte. Für einen Neubau ist noch kein geeignetes Grundstück vorhanden bzw. nach Einschätzung der Verwaltung auch schwer zu erwerben.

Weiterhin fallen die laufenden Kosten für den derzeitigen Betrieb an, obwohl keine regelmäßige Nutzung von dem Objekt erfolgt.

2.2. Baukosten

Die Baukosten der Variante 1 belaufen sich nach derzeitigem Stand auf ca. 3,6 Mio. € und die Baukosten der Variante 2 belaufen sich auf ca. 4,1 Mio. €. Die Unterschiede der

Kostenaufstellungen begründen sich wie folgt:

- Variante 1 (Umbau und Sanierung des Bestandes)
 - Bauen im Bestand, größere Herausforderung durch Denkmalschutz und Fachwerk, Kostensteigerungen durch Unvorhergesehenes möglich
- Variante 2 (Neubau auf „grüner Wiese“)
 - Kosten für benötigtes Grundstück, Baukosten nach BKI 2020

2.3. Einrichtungskosten / Inventar

Anhand von Erfahrungswerten wird mit den Kosten für die Ausstattung mit Mobiliar, E-Geräten usw. mit einem Aufwand von ca. 300.000 € gerechnet. Diese sind zunächst grob gegriffen und müssen zu gegebener Zeit noch näher beschrieben und ausgeschrieben werden.

Die Kosten sind nicht Bestandteil der o.g. Baukosten.

2.4 Betriebskostenzuschuss für die Kita

Derzeit steht noch nicht fest, welcher Träger die Einrichtung nach Fertigstellung betreiben wird. Freie Träger erhalten derzeit eine Pro-Platz-Pauschale (Stand 2019: 2.661,49 €). Dabei wird zwischen Vormittags- und Ganztagsplätzen unterscheiden. Davon ausgehend, dass die 5-gruppige Einrichtung überwiegend ganztags betrieben wird (2 Krippengruppen ganztags, 2 Kindergartengruppen ganztags und 1 Kindergartengruppe vormittags). Berechnet sich der Zuschuss mit fiktiven 225 Plätzen. Dazu kommt eine Instandhaltungspauschale von 2.556,46 € pro Gruppenraum. Insgesamt wäre davon ausgehend, unter Einrechnung einer Kostensteigerung, mit jährlichen Betriebskostenzuschüssen in Höhe von ca. 660.000 € zu rechnen.

2.5 Folgekosten

Um die unterschiedlichen Varianten auch hinsichtlich der Folgekosten zu untersuchen, wurden die entscheidenden Kostenarten genauer betrachtet. Hierzu zählen die Bewirtschaftungskosten, die Kosten einer Finanzierung sowie die jährliche Belastung durch Abschreibungen. In nachfolgender Tabelle wird dieses dargestellt. Im Ergebnis zeigt sich, dass sich zwischen den einzelnen Varianten lediglich marginale Unterschiede in den Folgekosten ergeben. Dabei ist zu bedenken, dass bei einer Variante 2 weiterhin die Kosten für den Leerstand der Jugendherberge den städtischen Haushalt belasten würden und sich somit auf (22.840 € + 206.313,90 € =) ca. 229.150 € belaufen.

		Kosten Leerstand Jugendherberge	Variante 1 Umbau + Sanierung Jugendherberge	Variante 2 Neubau auf Grundstück
Grunddaten				
	Planungsstand			
Nutzfläche für Neu			0,00 m ²	955,00 m ²
Nutzfläche Bestandsgebäude			1170,00 m ²	0,00 m ²
Summe			1170,00 m ²	955,00 m ²
einmalige Kosten				
Investitionskosten			3.700.000,00 €	3.450.000,00 €
Sanierungskosten				
Grunderwerbskosten (fiktiv)				350.000,00 €
Gesamtsumme einmalige Kosten			3.700.000,00 €	3.800.000,00 €
Betriebskosten				
Versicherung	2,00 €/m ²	2.340,00 €	2.340,00 €	1.910,00 €
Strom	3,58 €/m ²	3.500,00 €	4.188,60 €	3.418,90 €
Wärme Bestand	5,00 €/m ²	7.000,00 €	5.850,00 €	0,00 €
Wärme Neubau	3,00 €/m ²		0,00 €	2.865,00 €
Reinigungsaufwendungen	40,00 €/m ²		46.800,00 €	38.200,00 €
Bauunterhaltung Bestand	25,00 €/m ²	10.000,00 €	29.250,00 €	0,00 €
Bauunterhaltung Neubau	20,00 €/m ²		0,00 €	19.100,00 €
Zw.-Summe		22.840,00 €	88.428,60 €	65.493,90 €
Abschreibungskosten				
Abschreibungsdauer	50 Jahre		74.000,00 €	69.000,00 €
Kapitalkosten				
Kalkulatorische Zinsen	1,89%		69.930,00 €	71.820,00 €
Gesamtsumme jährl. Kosten		22.840,00 €	232.358,60 €	206.313,90 €

2.6 Bauliche Aspekte

Es erfolgt eine kurze Vorstellung der Vor- und Nachteile als Stichpunkte, die die baulichen Aspekte bezugnehmend auf deren Lage und Anordnung bewerten.

Variante 1: Umbau und Sanierung des Bestandes

Vorteil:

- Nutzung der bestehenden Bausubstanz / Nachnutzung
- Pädagogisches Konzept darstellbar

Nachteil:

- Hoher Planungsaufwand
- Bauen im Bestand -> unvorhergesehene Komplikationen
- höhere Schwierigkeiten durch Fachwerk
- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Kostensteigerungen durch Unvorhergesehenes möglich

Variante 2: Neubau auf „grüner Wiese“

Vorteil:

- Bedarfsgerechte Raumaufteilung
- Mittlerer Planungsaufwand

Nachteil:

- Spätere Realisierung
- Grundstück nicht vorhanden
- Hohe Baukosten

2.7 Verkehrliche Situation

Die auf dem Grundstück befindlichen PKW-Stellplätze sind von der Grönenberger Straße aus erreichbar und für den Bedarf ausreichend. Eine Anlieferung für die Kindertagesstätte kann über die Zufahrt von der Fr.-Ludwig-Jahn-Straße aus passieren. Die zusätzliche Belastung durch „Anlieferungsverkehr“ der Kinder, ist schon durch die damalige Nutzung der Grönenbergschule erprobt und wird auch durch die Zunahme an Verkehrsteilnehmer als Machbar eingeschätzt.

2.8 Genehmigungsrechtliche Situation

Wegen der Nutzungsänderung des Gebäudes muss ein Bauantrag mit Brandschutzkonzept und Statik erstellt werden. Für einen Neubau gilt das gleiche.

Bei den Entwürfen des Architekten wird zunächst einmal davon ausgegangen, dass alle Umbauten so genehmigungsfähig sind. Da das alte Jugendherbergsgebäude allerdings gesamtheitlich unter Denkmalschutz steht, muss dahingehend genauer die Genehmigungsfähigkeit überprüft werden. Es können sich somit im weiteren Planungsverlauf gravierende Änderungen gegenüber dem jetzigen Stand ergeben.

Für die Nutzung als Kindertagesstätte müssen die Geschosse neu gegliedert und der neuen Nutzung angepasst werden. Ein entsprechendes Raumkonzept, entsprechende Raumgrößen und Raumprogramm müssen nach den Vorgaben des Fachamtes geplant werden. Die Außenhülle des denkmalgeschützten Gebäudes ist einem guten Zustand. Für eine Nutzung als Kindertagesstätte müssen hier aber Eingriffe in die Außenhülle geschehen. Jeder Gruppenraum oder permanenter Aufenthaltsraum für die Kinder, muss einen direkten Ausgang ins Freie bestehen. Dies hat zur Folge, dass Fenster zu Türen werden und eine Außentreppe an die westliche Fassade angebracht werden müsste. Um die Angaben der

Arbeitsstättenrichtlinien einhalten zu können, müssten die Gauben bzw. die Fenster der oberen Etage vergrößert werden für einen verbesserten Einfall von Tageslicht.

2.9 Außenspielfläche

Auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben sind je Kind mind. 12m² Außenspielfläche vorzuhalten. Bei beiden Varianten wird nach Abschluss der Baumaßnahmen ausreichend Fläche zur Verfügung stehen. In den Kosten der Varianten 1 und 2 sind jeweils Herstellungskosten für die Errichtung der Außenspielfläche (Pflasterung, Spielgeräte, Zaunanlage, Bepflanzung) enthalten.

2.10 Realisierungszeitraum

Die reine Planungs- und Ausführungszeit der **Variante 1** wird nach derzeitigem Stand auf 26 Monate geschätzt. Die reine Planungszeit wird ca. 14 Monate (Europaweites Vergabeverfahren der Objektplanung* ca. 6 Monate + Planung ca. 8 Monate) betragen. Die Ausführungszeit wird auf ca. 12 Monate geschätzt.

Bei der **Variante 2** wird die Planungszeit auch auf ca. 16 Monate (Europaweites Vergabeverfahren der Objektplanung* ca. 6 Monate + Planung ca. 10 Monate), die Ausführung wird auf ca. 12 Monate geschätzt. Dazu muss man den Kaufprozess für ein passendes Grundstück rechnen.

Durch die aktuelle Corona-Krise ergeben sich Erleichterungen bei der Vergabeordnung, die es im weiteren Verlauf zu prüfen gilt.

(Gemäß des der Vergabeverordnung (VgV) muss ab einem Schwellenwert für Planungsleistungen von 214.000 € netto ein europaweites Vergabeverfahren der Objektplanung durchgeführt werden. Dafür muss im Vorfeld ein genauer Auftragswert geschätzt werden. Im Zuge des Verfahrens können noch weitere Änderungen des Entwurfes und der Kosten entstehen.)*

3 Weiteres Vorgehen

3.1 Beauftragungen der Planungsleistung bis Lph.3

Wie unter dem Punkt 1.3 Abhängigkeit und Kontext / Finanzierung beschrieben, erfolgt im nächsten Schritt eine Beauftragung der Planungsleistung bis zur Leistungsphase 3 der HOAI. Das Ergebnis dient dann als Grundlage für die Beschlussfassung gem. Punkt 3.2

3.2 Politische Beteiligung (Umsetzungsbeschluss / LPH 3)

Im weiteren Verlauf der Planungen und laufenden Umsetzungen werden die zuständigen

politischen Gremien (Ortsrat, Ausschuss für Bildung und Sport, Ausschuss für Gebäudemanagement, Verwaltungsausschuss) beteiligt, um den Stand der Ausführungsplanung vorzustellen sowie entsprechende Beschlüsse herbeizuführen.

4 Sonstiges

4.1 Unwägbarkeiten bei Kosten und Projektentwicklung

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

Sanierungskosten

Ein Veränderungsrisiko besteht bei Bewertung des Bestandes und der Sanierungskosten. Erfahrungsgemäß erfolgen bei der Durchführung detaillierter Planung auch immer wieder zusätzliche Leistungen, die zwingend und unabwendbar sind und Mehraufwendungen verursachen.

Mehraufwendungen / Veränderung der Kostenansätze

Wie bereits unter dem Punkt „Sanierungskosten“ beschrieben, können sich im weiteren Planungsverlauf Veränderungen ergeben. Sobald weitergehende Untersuchungen / Gutachten (z.B. Brandschutzkonzept) vorliegen, reduziert sich das Risiko von Mehraufwendungen und Veränderung der Kostenansätze. Aufgrund der Dringlichkeit werden die v. g. Untersuchungen / Gutachten planungsbegleitend eingeholt, sodass derzeit ein höheres Veränderungspotenzial in Kauf genommen werden muss.

Ausführungsstandard

Die Baukosten richten sich nach dem Standard und z. B. der Qualität des verwendeten Materials. Sie werden in einfachen, mittleren und hohen Standard unterschieden. Den Berechnungsgrundlagen für die Kostenermittlung der verschiedenen Varianten liegt ein mittlerer Standard zu Grunde. Sollte sich der Ausführungsstandard aufgrund veränderter Anforderungen erhöhen, sind Kostensteigerungen zu erwarten.

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 10 % gewählt, der als gering bewertet wird.

Aktuelle Marktlage

Auf Grundlage der aktuellen Marktlage können sich Kostenveränderungen ergeben. Auch kann es zu fehlenden Angeboten im Ausschreibungsverfahren kommen, welche zu einer zeitlichen Verzögerung führen können.

4.2 Abstimmung mit Nutzer

Die vorliegende Konzeption wurde zunächst nur innerhalb der Verwaltung abgestimmt. Eine Trägerschaft wurde noch nicht bestimmt.

4.3 Abstimmung mit Vertretern des Kultusministeriums

Die Planunterlagen der Varianten gilt es noch dem Kultusministerium durch die Verwaltung vorzustellen.

4.4 Verwaltungsvorschlag

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die ehemalige Jugendherberge seit dem Auszug der Grönenbergschule leer steht. Der Standort des Gebäudes sowie die Infrastruktur befürworten den Umbau der ehem. Jugendherberge zu einer Kindertagesstätte, da das Gebäude bereits vorhanden ist und sich im Eigentum der Stadt Melle befindet. Für das vorhandene Gebäude fallen unabhängig einer Nutzung weiterhin Kosten für den Leerstand in Höhe von ca. 23.000 € / Jahr an. Ein Bauplatz für einen etwaigen Neubau ist derzeit nicht vorhanden und der Kauf von einem Grundstück in zentraler Lage wird als schwierig bewertet.

Der Umbau und die Sanierung gem. Variante 1 mit der Errichtung einer Verteilerküche berücksichtigt das beschlossene Raumprogramm für Kitas in der Stadt Melle.

Die Kosten für den Umbau und die Sanierung liegen gegenüber der Neubauvariante rund 12 % niedriger.

Unter Abwägung aller v. g. Punkte schlägt die Verwaltung Variante 1 vor.

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)
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:	Bislang sind keine Mittel für den Umbau / Sanierung oder den Neubau für diesen Zweck in der Haushaltsplanung oder im Investitionsprogramm veranschlagt.
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	Die Entscheidung ist über das Budgetrecht des Rates im Rahmen der Haushaltsplanung zu treffen. Die Finanzierung ist aktuell nicht gesichert und wird voraussichtlich zu einer Neuverschuldung führen.