**Stadt Melle**
Der Bürgermeister

# Beschlussvorlage 01/2020/0256/1

| Amt / Fachbereich | Datum |
|---|---|
| Gebäudemanagement | 29.10.2020 |

| Beratungsfolge | voraussichtlicher Sitzungstermin | TOP | Status |
|---|---|---|---|
| **Ortsrat Bruchmühlen** | **17.11.2020** | | **Ö** |
| **Ausschuss für Gebäudemanagement** | **26.11.2020** | | **Ö** |
| **Verwaltungsausschuss** | **15.12.2020** | | **N** |

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

## Erweiterung St. Lukas Kindergarten Bruchmühlen

## Beschlussvorschlag

Das Bauvorhaben soll, wie in der Sach- und Rechtslage sowie in den Anlagen beschrieben, umgesetzt werden.

| | |
|---|---|
| **Strategisches Ziel** | 7 |
| **Handlungsschwerpunkt(e)** | 7.2 |
| **Ergebnisse, Wirkung**<br>*(Was wollen wir erreichen?)* | Das Betreuungsangebot zu verbessern |
| **Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis**<br>*(Was müssen wir dafür tun?)* | Erweiterung des Kindergartens durch einen Anbau und Teilumbau des Bestandes |
| **Ressourceneinsatz, einschl. Folgekosten-betrachtung und Personalressourcen**<br>*(Was müssen wir einsetzen?)* | Finanzielle Mittel in Höhe von 1.625.000,00 €<br>Personelle Ressourcen in Höhe von geschätzt rd. 1.200 Std.<br>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. Die Beauftragung des Objektplaners erfolgte mit Vorlage 01/2020/0130 im Juli 2020.

## 2. Planungsstand

2.1. Allgemeine Hinweise
Zwischenzeitlich wurden die ersten drei von neun 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 St. Lukas Kindergarten Bruchmühlen) sowie die Baubeschreibung gem. Anlage B werden in der Sitzung im Ortsrat und Ausschuss für Gebäudemanagement vorgestellt.

2.2.2. Bauablauf
Der Anbau und die Umbaumaßnahmen im Bestand erfolgen parallel im laufenden Kindergartenbetrieb und wurde im Vorfeld mit der KiTa-Leitung, dem Fachamt, dem Architekturbüro plan4buildING und der Stadt Melle abgestimmt. Weiterhin wurde das Ergebnis dem Niedersächsisches Kultusministerium vorgestellt und die 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 räumliche Trennung der Baumaßnahme vom Kindergartenbetrieb.

2.2.3. Provisorische Spielfläche
Die Baustelleneinrichtung wird auf einem Großteil der jetzigen Spielfläche entstehen und fällt gegenüber den ersten Überlegungen größer aus. Aufgrund der Umgestaltung der Spielfläche und Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche, wird auf der gegenüberliegenden Seite des Sandhorstwegs eine Fläche angepachtet und als temporäre Spielfläche für die Bauzeit hergestellt.
Die Anordnung der Baustelleneinrichtungsfläche und der temporären Spielfläche ist dem Lageplan (Anlage F) zu entnehmen.

2.2.4. Kosten
Für die Haushaltsanmeldungen wurden zunächst auf Grundlage der benötigten Anbauflächen und entsprechender Erfahrungswerte die zu erwartenden Kosten ermittelt, so dass ein Betrag von 1.475.000,00 € für die Realisierung der Gesamtmaßnahme eingestellt wurde. Grundlage der damaligen Berechnungen war eine grobe Annahme der zu erwartenden Kosten im Jahr 2018.
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 Gebäudemanagement 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 1.475.000,00 € wird momentan in Höhe von 144.115,23 € überschritten und beläuft sich auf einen Betrag 1.619.115,23 €. In den einzelnen Kostengruppen haben sich die folgenden Veränderungen ergeben:

2.2.5. Kostenveränderung

Erläuterung zu den Kostenerhöhungen und Kostenminderungen

Preissteigerung
In der Machbarkeitsstudie wurde eine Preissteigerung von 2 Jahren x 2.5% = 5% eingerechnet. Aufgrund der Marktlage und den gestiegenen Preisindexwerten, ist derzeit von einer Preissteigerung in Höhe von 2 Jahren x 5% = 10% auszugehen, mit der Folge einer Steigerung (Soll-Ist-Vergleich) in Summe von 5%
Gesamtkosten KG 100-500 / ca. 5 % von 1.029.000,00 € = rd. 45.000 €

Heizungsanlage
Aktuell belaufen sich die Mehrkosten für die Heizungsanlage auf ca. 35.000 €. Die Heizungsanlage im Bestand sollte in den ersten Planungsphasen noch erweitert werden. Um eine nachhaltige Lösung zu finden, wurde nun eine neue Heizungsanlage unter Berücksichtigung von erneuerbaren Energien wie Solarthermie und Luft-Wärmepumpe eingeplant.

Fettabscheider
Zusätzlich muss ein Fettabscheider eingebaut werden. Hieraus ergeben sich Mehrkosten von ca. 20.000 €. 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.

Außenanlagen
Für die Außenanlagen wurde im Zuge der groben Kostenannahme ein überschläglicher Betrag eingestellt. Aufgrund der sich als äußerst aufwendig darstellenden Arbeiten/Erdbewegungen im Außengelände, sowie der anschließenden Wiederherstellung der Spielplatzfläche und der abgängigen Spielgeräte wurde eine Kostenerhöhung von rd. 50.000 € mit der Leistungsphase 3 berechnet.

Provisorische Spielfläche
Zum Zeitpunkt der Kostenannahme war die Erfordernis der Anpachtung von ca. 1.440 m² der gegenüberliegenden Ackerfläche noch nicht offenkundig. Hier entstehen Mehrkosten, um dort während der Bauphase die Spielfläche für den Kindergarten provisorisch herzustellen und nach Baufertigstellung wieder zurück zu bauen. Die Herstellung der temporären Spielfläche wurde mit ca. 25.000 € angesetzt.

Planungsleistung
Die Nebenkosten (KG 700) in Höhe von 305.071,18 € wurden auf Grundlage von Erfahrungswerten auf ca. 25% geschätzt und stellen einen allgemeinen Erfahrungswert zum damaligen Stand dar. Bei den Maßnahmen der Kitas Oldendorf und Wellingholzhausen wurde dieser Betrags bereits überschritten. Die zum damaligen Zeitpunkt angenommene Summe für die Projektsteuerung von 70.401,04 € entfällt, da das Gebäudemanagement die Projektsteuerung selbst übernimmt.

Zum Zeitpunkt der groben Kostenannahme wurden nicht alle nötigen freiberuflichen Leistungen berücksichtigt, da deren Leistung erst mit einer genaueren Planung der Baumaßnahme klarwerden. Durch die Ausschreibung der Hauptplaner wurden weitere Kostenersparnisse generiert. Die Baunebenkosten (KG 700) konnten nun auf eine Summe von 269.363,99 € festgelegt werden, somit wurden rund 35.000 € eingespart.

Aufstellung der Mehr- und Minderkosten

Mehrkosten

| | |
|---|---|
| o Preissteigerung | = ca. 45.000 € |
| o Heizungsanlage, betrieben mit erneuerbaren Energien | = ca. 35.000 € |
| o Fettabscheider | = ca. 20.000 € |
| o Außengelände | = ca. 50.000 € |
| o Provisorische Spielfläche | = ca. 30.000 € |
| Minderkosten gesamt | = ca. 180.000 € |

Minderkosten

| | |
|---|---|
| o Einsparungen in den Baunebenkosten / Planung (700er KG) | = ca. 35.000 € |
| Summe Mehr- und Minderkosten gesamt | = ca. 145.000 € |

Die Projektbeteiligten sind weiterhin gehalten, entsprechende Einsparvorschläge im Planungsverlauf zu unterbreiten. Im Verlauf der Planung und Ausführung können sich weitere Kostenveränderungen ergeben.

2.2.6. Finanzierung

Bisheriger Stand der Finanzierung
Im Haushalt ist verteilt über die Jahre 2019-2021 bereits ein Betrag in Höhe von 1.475.000 € für den Anbau des Kindergartens hinterlegt. Eine entsprechende Verpflichtungsermächtigung im Vorgriff auf das Haushaltjahr 2021 besteht. Somit ergibt sich wie bereits eingangs beschrieben ein Fehlbetrag in Höhe von 145.000 €. In der Anlage D ist der Mittelabflussplan dargestellt, der den derzeitigen Stand des zukünftigen Finanzbedarfs darstellt.

Deckungsvorschlag
Es ist beabsichtigt die Finanzierungslücke in Höhe von 145.000 € durch eine überplanmäßige Auszahlung in Höhe von 150.000 € auszugleichen. Als Deckung dieses Betrages können Einsparungen bei der Erweiterung des Kindergartens Wellingholzhausen (I40018-P04) in selber Höhe verwendet werden. Somit ist keine zusätzliche Belastung des Haushaltes zu verzeichnen und die Mittel werden für denselben Zweck, der Schaffung zusätzlicher Betreuungsplätz, verwendet.

2.2.8. Termine
Die Genehmigungsplanung wird nach den politischen Gremien Ende November 2020 begonnen und der Bauantrag wird voraussichtlich Mitte Dezember eingereicht.
Die Ausführungsplanung wird ab Mitte Dezember 2020 bis ins Frühjahr 2021 erstellt. Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen beginnt Anfang des Jahres 2021 und geht bis in den Sommer 2021. Der Baubeginn ist für April 2021 geplant und wie aus der Anlage C ersichtlich, sind die Neubauarbeiten bis Ende April 2022 zu beenden. 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 für die aktuelle Entwurfsplanung eingeholt. Weiterhin wurde Herr Täger 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 250.000,00 € liegen, werden zur Beschlussfassung dem VA vorgelegt. Vergaben unterhalb von 250.000,00 € 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):<br>111-14 Gebäudemanagement<br>HSP 7.2 Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche als Orte der Bildung und Erziehung bedarfsgerecht anpassen (Z 7)<br>LB 7 Wir sehen Bildung als zentralen Schwerpunkt<br>P40019-002 An- und Ausbau Kindertagesstätten<br>Z 7 Sicherung des chancengleichen Zugangs zu einem bedarfsgerechten und vielfältigen Bildungangebot für ein lebenslanges Lernen | |
| Ordentlicher Ergebnishaushalt: | - |
| Außerordentlicher Ergebnishaushalt: | - |
| Finanzhaushalt: | *I40019-P02 Kita Bruchmühlen*<br>Planübertrag: 48.700,00 €<br>Plan: 125.000,00 €<br>Gesamtansatz: 173.700,00 €<br>verfügbar: 38.779,89 € |
| Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre: | Für diese Investitions-Nr. sind bisher insgesamt 1.475.100 € im Investitionsprogramm veranschlagt. Neben dem o.g. Budget stehen im Finanzplanungsjahr 2021 weitere 1,3 Mio. € ergänzt um eine Verpflichtungsermächtigung aus 2020 zu Lasten 2021 zur Verfügung.<br><br>Durch Minderauszahlungen bei der Investition Nr. I40018-P04 Kindergarten Wellingholzhausen i. H. v. 145.000 € innerhalb desselben Projektes (An- und Ausbau Kitas) kann im Rahmen der unechten Deckungsfähigkeit die Finanzierung der benötigten Mehrauszahlungen bei der Inv.-Nr. I40019-P02 sichergestellt werden. |