

## Beschlussvorlage 01/2021/0236

Amt / Fachbereich	Datum
Gebäudemanagement	18.08.2021

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Ortsrat Melle-Mitte</b>	<b>30.08.2021</b>		<b>Ö</b>
<b>Ausschuss für Gebäudemanagement</b>	<b>02.09.2021</b>		<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>07.09.2021</b>		<b>N</b>
<b>Ausschuss für Bildung und Sport</b>	<b>14.09.2021</b>		<b>Ö</b>

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

### **Umbau der Jugendherberge zu einer Kindertagesstätte\_Umsetzungsbeschluss LPH 3**

#### **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**  
*(Was wollen wir erreichen?)*

Das Betreuungsangebot zu verbessern

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

Umbau des Bestandes zu einer Kindertagesstätte

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

Finanzielle Mittel in Höhe von 3.755.000,00 €  
Personelle Ressourcen in Höhe von geschätzt rd. 3.300 Std.  
Folgekosten ca. 232.000 € pro Jahr für das Gebäude

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

### **1. Politische Beschlusslage**

Im März 2020 hat der Ausschuss für Bildung und Sport aufgrund des steigenden Bedarfs an Kindergartenplätzen beschlossen, die Planung einer bis zu 5-gruppigen Kita im Gebäude der ehemaligen Jugendherberge zu konkretisieren. (Vorlage 01/2020/0018). Der Ausschuss für Gebäudemanagement hat daraufhin die Verwaltung mit der Weiterführung der Baumaßnahme beauftragt (Vorlage 01/2020/0093).

Die Auftragserteilung an den Generalplaner erfolgte mit Vorlage 01/2020/0295 im Dezember 2020.

### **2. Planungsstand**

#### 2.1. Allgemeine Hinweise

Zwischenzeitlich wurden die ersten drei von neun Leistungsphasen gem. HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) bearbeitet. 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 Umbau der Jugendherberge in eine Kita) sowie die Baubeschreibung gem. Anlage B werden in den Gremien vorgestellt.

##### 2.2.2. Bauablauf

Die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen erfolgen nach derzeitigen Stand ab Frühjahr 2022 und wird im Frühjahr 2023 beendet. Vorher sind noch die Genehmigungsplanungen und die Ausführungsplanungen zu erarbeiten und nötige Genehmigungen einzuholen. Der genaue Bauablauf ist der Anlage C zu entnehmen.

#### 2.3. Abweichungen von der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV)

Die Vorgaben der ArbStättV sind für Arbeitsplätze der Erzieherinnen und Erzieher anzuwenden. Die Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) konkretisieren die Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung. Die Einhaltung der ArbStättV wird im Verlauf der Bauantragsprüfung von der Bauaufsichtsbehörde überprüft. Folgende Punkte müssen aufgrund des Denkmalschutzes und dem Bauen im Bestand als Abweichungen von der Arbeitsstättenverordnung beantragt werden. Die Abweichungen wurden im Vorfeld mit der Baugenehmigungsbehörde abgestimmt und eine Zustimmung eingeholt.

##### 2.3.1. Sommerlicher Wärmeschutz (ASR A3.5)

Aufgrund des Denkmalschutzes kann von den im Gebäudeenergiegesetz normalerweise geforderten Maßnahmen zum sommerlichen Wärmeschutz abgewichen werden. Um die Räume jedoch auch im Sommer möglichst kühl zu halten, wird ein innenliegender Sonnenschutz geplant.

##### 2.3.2. Fußböden (ASR A1.5/1,2)

Der unter Denkmalschutz stehenden Fliesenbelag in den Flurbereichen besitzt keine rutschhemmenden Eigenschaften. Erforderlich wären nach ASR mindestens eine Rutschsicherheit der Klasse R9. Zur Kompensation könnten Rutschfeste Teppiche verlegt werden.

### 2.3.3. Beleuchtung (ASR A3.4)

Aufgrund der Bestandssituation weichen zum Beispiel in den Gruppenräumen (s. Anlage A) die Fensterflächen von dem empfohlenen Verhältnis von 1:8 zu der Nutzfläche des Raumes ab. Aufgrund des Denkmalschutzes kann die Größe der Fenster nicht geändert werden. In den Gruppenräumen für die Krippenkinder sind die Abweichungen marginal, in den Gruppenräumen der Kindergartenkinder sind die Fenster allerdings für eine Beleuchtung nicht ausreichend. Diese Räume werden durch die noch herzurichtenden Dachflächenfenster zusätzlich mit Tageslicht versorgt.

## 2.4. Fördermittel

### 2.4.1 Fördermittel für Kinderbetreuung (RAT- und RIT-Mittel)

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 bei mindestens 13.000 € Kosten pro Platz. In diesem Falle könnten also ggfs. bis zu 360.000 € Fördermittel zum Tragen kommen.

Zudem fördert der Bund über das Bundesinvestitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ den Ausbau von Kindergartenplätzen. Dieses gilt für Vorhaben mit einer Fertigstellung bis 31.07.2022. Dies Mittel wurden beantragt. Für die Stadt Melle sind Fördermittel in Höhe von maximal 29 Plätzen zu je 7.200 €, somit insgesamt 208.800 € vorgesehen.

Für das Bundesinvestitionsprogramm hat der Bund die Frist für die Fertigstellung um ein Jahr verlängert. Das zuständige niedersächsische Kultusministerium plant daher die Anpassung der Förderrichtlinien. Eine abschließende Anpassung ist noch nicht erfolgt. Falls die Förderrichtlinie nicht verlängert wird, können die Fördermittel nicht in Anspruch genommen werden.

### 2.4.2. Weitere Fördermaßnahmen

#### Photovoltaik

Die Möglichkeit einer Förderung wird aufgrund der Belange aus dem Denkmalschutz nicht in Anspruch genommen.

#### Regenwassernutzung

Die Nutzung von Regenwasser wird aufgrund von Hygienevorschriften in Kindergärten nicht gestattet, daher erfolgte keine Prüfung auf Förderung.

#### E-Ladeinfrastruktur

Ein Zuschuss für die Errichtung einer E-Ladesäule könnte beantragt werden, allerdings kann die benötigte Stromzufuhr durch den Bestand nicht gewährleistet werden.

#### Beleuchtung

Förderprogramme für eine energieeffiziente Beleuchtung sind möglich, aber für 2023 noch nicht bekannt.

## 2.5. Kosten und Finanzierung

Für die Haushaltsanmeldungen wurden zunächst nach Angaben eines externen Architekturbüros die zu erwartenden Kosten ermittelt, so dass ein Betrag von 3.600.000,00 € für die Realisierung der Gesamtmaßnahme eingestellt wurde. Grundlage der damaligen Berechnungen war eine Kostenschätzung zu einem Vorentwurf im Jahr 2020.

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 **3.755.000,00 €** wird momentan um **52.360,15 €** überschritten und beläuft sich auf einen Betrag **3.807.360,15 €**. In den einzelnen Kostengruppen haben sich die folgenden Veränderungen ergeben:

### 2.5.1. Kostenveränderung

Erläuterung zu den Kostenerhöhungen und Kostenminderungen

#### Preissteigerung

In der vor zwei Jahren erstellten Machbarkeitsstudie wurde eine Preissteigerung von jährlich 2,5% eingerechnet. Aufgrund der Marktlage und den gestiegenen Preisindexwerten, ist derzeit von einer Preissteigerung jährlich 5% auszugehen, mit der Folge einer Steigerung in Summe von 5%. Somit steigen die Gesamtkosten KG 100-500 um **rd. 121.500 €**

#### Nutzung der Feierhalle als Gruppenräume

Die Anordnung der Räume in der Vorplanung wurde als organisatorisch nicht optimal angesehen und musste nach Rücksprache mit der zuständigen Aufsichtsbehörde (Regionales Landesamt für Schule und Bildung – Fachdienst Oldenburg) neu geplant werden. Durch die Umnutzung der alten Feierhalle als Gruppenräume für die Kindergartenkinder über drei Jahren und die neue Unterteilung mittels eines eingeschobenen begehbaren Kubus „Raum im Raum-Prinzip“ werden die Kinder über drei Jahren räumlich von den Kindern unter drei Jahren getrennt. Diese Umplanung hatte eine Kostenerhöhung von **ca. 144.500 €** zur Folge.

#### Zusätzliche Instandhaltungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen

Bei genauerer Untersuchung der Bausubstanz wurde ermittelt, dass der Keller aufgrund von schadhafte Grundleitungen und undichten Außenwänden gegen Feuchtigkeit abgedichtet werden muss. Es wurde festgestellt, dass mehrere Fenster am Gebäude kaputt oder undicht sind. Diese müssen nach den Vorgaben der unteren Denkmalschutzbehörde repariert oder ausgetauscht werden.

Im Dachboden wurden Bereiche entdeckt, die im Zuge der Umbaumaßnahmen gedämmt und abgedichtet werden müssen um den Wärmeschutz einzuhalten und Energie zu sparen. Für die zusätzlichen Instandhaltungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen ergeben sich Mehrkosten von **ca. 126.000 €**

#### Grundleitungen

Die schadhafte Abwasserleitungen (z.T. durchwurzelt) müssen ausgetauscht werden. Im Vorfeld wurde für die Erschließung des Gebäudes 165.000 € kalkuliert. Für die Sanierung der Grundleitung werden aber nur **ca. 76.000 €** benötigt. Dies ergibt **Minderkosten** von **ca. 89.000 €**

#### Außenanlagen

Für die Außenanlagen wurde im Zuge der groben Kostenannahme ein überschläglicher Betrag eingestellt. Damals wurde die Mindestfläche von 1.260 m<sup>2</sup> (12 m<sup>2</sup> / Kind) für die Spielflächen angenommen. Durch die Spielfläche die im nördlichen Bereich des Grundstücks im Zuge der Containeraufstellung bereits erstellt wurde, wird nun das ganze Grundstück als Spielbereich hergestellt. Die maroden und nicht barrierefreien Treppenanlagen werden nach Rücksprache mit der Denkmalschutzbehörde abgebrochen und erneuert. Die Geländer werden in Bezug zu den Geländern im Inneren aus Flachstahl angefertigt. Die 600 m<sup>2</sup> große Asphaltfläche und die über 1.000 m<sup>2</sup> große Schotterfläche die im Zuge der Containeranlage der Grönenbergschule auf dem Grundstück eingebaut wurden, müssen nun abgebrochen und entsorgt werden. Die vergrößerte Spielfläche, neue barrierefreie Zugänge zum Gebäude, der Abbruch und die Entsorgung der ausgedehnten Asphalt- und Schotterflächen

führen zu einer Kostenerhöhung von ca. **139.000 €**. Alternativ schlägt die Verwaltung zur Verringerung der Mehrkosten einen reduzierten Rückbau der vorhandenen Schotter- und Asphaltflächen vor, welches jedoch das äußere Erscheinungsbild und die Aufteilung der Spielfläche stört.

#### Technische Gebäudeausrüstung

Im Zuge der genauen Planung der technischen Anlagen wurden Kosten von ca. **540.000 €** ermittelt. Dies sind **Minderkosten** von ca. **100.000 €** zu der groben Kostenschätzung im Vorfeld.

#### Baunebenkosten

Aufgrund der Eigenleistung bei der Projektsteuerung und der Ausschreibungsergebnisse bei den Planungsleistungen konnten bei den Baunebenkosten ca. **95.000 € eingespart** werden.

#### Verminderung der Sicherheit

Da die Baunebenkosten zu diesem Zeitpunkt feststehen kann die Sicherheit auf 10 % der Baukosten, also um ca. **50.000 € verringert** werden.

Kostenveränderung	Minderkosten	Mehrkosten
Preissteigerungen		+ 121.500 €
Nutzung der Feierhalle		+ 144.500 €
Zus. Instandhaltungsmaßnahmen		+ 126.000 €
Grundleitungen	- 89.000 €	
Außenanlagen		+139.000 €
Tech. Gebäudeausrüstung	- 100.000 €	
Baunebenkosten	- 95.000 €	
Sicherheit	- 50.000 €	
Gesamt	- 339.000 €	+ 531.000 €
Summe Mehr- und Minderkosten gesamt		+ 197.000 €

### 2.5.2. Finanzierung

#### Bisheriger Stand der Finanzierung

Um die Planung beginnen zu können, wurden im Jahr 2020 bereits 155.000 € aus dem Projekt „An- und Ausbau von Kindertagesstätten“ zur Verfügung gestellt.

Für den Haushalt ist, verteilt über die Jahre 2021-2022, ein Betrag in Höhe von 3.600.000 € für den Umbau der Jugendherberge in einen Kindergarten hinterlegt, so dass insgesamt 3.755.000 € für diese Baumaßnahme zur Verfügung stehen. Somit ergibt sich wie bereits eingangs beschrieben ein Fehlbetrag in Höhe von ca. 52.000 €. In der Anlage D ist der Mittelabflussplan dargestellt, der den derzeitigen Stand des zukünftigen Finanzbedarfs darstellt.

#### Deckungsvorschlag

Aufgrund der eingerechneten Sicherheit ist ein finanzieller Ausgleich derzeit nicht nötig. Die Projektbeteiligten sind weiterhin gehalten, entsprechende Einsparvorschläge im Planungsverlauf zu unterbreiten. Im Verlauf der Planung und Ausführung können sich weitere Kostenveränderungen ergeben.

### 2.5.3. Termine

Die Genehmigungsplanung wird nach den politischen Gremien Mitte September 2021 begonnen und der Bauantrag wird voraussichtlich Anfang Oktober eingereicht.

Die Ausführungsplanung wird ab Anfang Oktober 2021 bis Ende des Jahres 2021 erstellt.

Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen beginnt Ende des Jahres 2021 und geht bis in den Sommer 2022. Der Baubeginn ist für April 2022 geplant und wie aus der Anlage C ersichtlich, sind die Umbauarbeiten bis Ende März 2023 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 einzuhalten und Verzögerungen jeglicher Art zu vermeiden.

### **3. Beteiligung Institutionen**

#### 3.1. Nutzer und Fachamt

Eine Beteiligung des zukünftigen Nutzers war bisher nicht möglich, da dieser noch nicht bekannt ist. Das Amt für Familie und Sport wird weiterhin intensiv in die weiteren Planungsschritte mit einbezogen, um die fachlichen Belange in die Planung miteinfließen zu lassen.

#### 3.2. Sonstige Beteiligte

Die Denkmalschutzbehörde, die Bauaufsicht, die Brandschutzbeauftragte des Landkreises Osnabrück und der Gemeindeunfallverband wurden bei der Planung frühzeitig beteiligt. Im Vorfeld wurde außerdem mit Vertreter vom Regionalen Landesamt für Schule und Bildung – Fachdienst Oldenburg Rücksprache gehalten und seine Zustimmung für die aktuelle Entwurfsplanung eingeholt. Weiterhin wurde der Behindertenbeauftragte der Stadt Melle in die Planung involviert und seine Anregungen berücksichtigt.

#### 3.3. 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 Verwaltungsausschuss vorgelegt. Vergaben unterhalb von 250.000,00 € werden – wie üblich - im Zuge des laufenden Geschäfts der Verwaltung vergeben.

## **4. Risikoanalyse**

### 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.

### Mehraufwendungen / Veränderung der Kostenansätze

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.

### Wert für die Sicherheit

Wie bereits beschrieben kann es zu Veränderungen kommen. 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, den steigenden Baustoffkosten und Lieferschwierigkeiten, können sich Kostenveränderungen ergeben. Auch kann es zu fehlenden Angeboten im Ausschreibungsverfahren kommen, welche zu einer zeitlichen Verzögerung führen kann.

## Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e): HSP 7.2            Beterungsangebote für Kinder und Jugendliche als Orte der Bildung und Erziehung bedarfsgerecht anpassen 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:	<u>Inv-Nr. I40020-P03 Kita Jugendherberge</u> Planübertrag 2020:            118.000,00 € Plan:                                1.800.000,00 € Gesamtbudget:                1.918.000,00 € verfügbar:                        1.499.271,89 €
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	Im Haushaltsjahr 2021 ist eine Verpflichtungsermächtigung i. H. v. 1,8 Mio. € zu Lasten des Haushaltsjahre 2022 vorgesehen. Insgesamt ist ein Budget für diese Maßnahme i. H. v. 3,775 Mio. € bereitgestellt.