

Beschlussvorlage 01/2021/0234

Amt / Fachbereich	Datum
Gebäudemanagement	18.08.2021

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ortsrat Melle-Mitte	30.08.2021		Ö
Ausschuss für Gebäudemanagement	02.09.2021		Ö
Verwaltungsausschuss	07.09.2021		N

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche Amt für Finanzen und Liegenschaften Hauptamt

Umbau Schürenkamp 14 - Beschluss zur Umsetzung

Beschlussvorschlag

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

Strategisches Ziel

6

Handlungsschwerpunkt(e) 6.1, 6.3, 6.4**Ergebnisse, Wirkung***(Was wollen wir erreichen?)*

Umbau und Umnutzung einer Bestandsimmobilie in ein Bürogebäude. Das Stadthaus soll durch die neuen Arbeitsplätze entlastet werden.

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

Planung und Umsetzung eines Umbaus unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte.

Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen*(Was müssen wir einsetzen?)*

Finanzielle Mittel in Höhe von ca. 900.000 Euro
Personelle Ressourcen in Höhe von ca. 2.077 Stunden
Höhere Unterhaltskosten durch die neue Gebäudenutzung von Lager- in eine Büronutzung. Einsparung ergeben sich jedoch durch den Entfall von evtl. Büromietkosten.

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

1. Bedarf und politische Beschlusslage

Aufgrund allgemeiner Personalentwicklung bei der Stadt Melle besteht seit geraumer Zeit zusätzlicher Raumbedarf für Büroarbeitsplätze. Hierzu erfolgt eine Umnutzung des ehemaligen Schulgebäudes am Schürenkamp zu einem Verwaltungsgebäude. Nach Angaben des Hauptamtes ist von einer Nutzungsdauer des Gebäudes von 10 Jahren auszugehen.

Inzwischen wurde die zweite von neun Leistungsphasen des Hochbaus gem. HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) abgeschlossen. Die Leistungsphasen 1 und 2 beinhalten die Grundlagenermittlung und Vorentwurfsplanung. Ziel der Vorentwurfsplanung ist es, erste grobe Grundzüge bzw. Planungskonzepte sowie eine erste Kostenschätzung zu erstellen.

Für die Ausarbeitung der nächsten Leistungsphase ist die Entwurfsplanung der externen Fachplaner (Brandschutzkonzept, Statik und technische Gebäudeausrüstung) zwingend erforderlich. Bei der 3. Leistungsphase erfolgt die Erarbeitung des Gesamtentwurfs. Alle Planungskonzepte werden gesichtet und es erfolgt stufenweise die Erstellung einer Zeichnung mit Lösungsansätzen. Die Beiträge der involvierten Fachberater werden dabei immer berücksichtigt.

1.2. Aktuelle Planungen

Die beigefügten Planunterlagen gem. Anlage A (Vorentwurfsplanung Umbau Schürenkamp_14) sowie die Baubeschreibung gem. Anlage B werden im Ortsrat und im Ausschuss für Gebäudemanagement vorgestellt.

1.2.1. Erbringung der Planungsleistung

Nach Durchführung eines Vergabeverfahrens erfolgte die Beauftragung der Fachplaner für die technische Gebäudeausrüstung (TGA), die Fachplaner für Bauphysik, Statik, Akustik, Brandschutz und Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator Ende Juni 2021. Die Ergebnisse der externen Fachplaner werden derzeit noch bearbeitet und finden sich aktuell nicht im Planungsstand wieder. Diese Vorgehensweise wurde zur Beschleunigung der Umsetzung gewählt, um den benötigten Bürobedarf umgehend zu decken. Sollten sich hieraus jedoch im weiteren Verlauf neue Erkenntnisse ergeben, können diese zu gravierenden Änderungen gegenüber dem jetzigen Kosten- und Planungsstand führen.

In der Kostenverfolgungstabelle gem. Anlage D sind die beabsichtigten externen Fachplaner im Detail aufgeführt und der bisherige Beauftragungsstand zu entnehmen.

Die Architekten- und Planungsleistung sowie die Projektsteuerungsleistungen werden vom Gebäudemanagement übernommen.

1.2.2 Nachhaltige Belange

Zur Bündelung der nachhaltigen Aspekte wurde eine Checkliste erarbeitet. Die in der Checkliste aufgeführten Handlungsfelder und Maßnahmen stellen eine Möglichkeit bei der Umsetzung von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen dar und können je nach Abwägung der Nachhaltigkeitskriterien zur Ausführung kommen.

Der v.g. Prozess und die Vorstellung der Checkliste erfolgte bereits für die Maßnahme „Umbau Schürenkamp 14“ und wurde im Zusammenhang mit der Beschlussvorlage 01/2021/0020 beraten. Das Gesamtergebnis der weitergehenden Prüfung findet sich in der Anlage E wieder. Auszugsweise werden an dieser Stelle drei Maßnahmen genannt und näher beschrieben. Sollte sich im weiteren Planungsverlauf keine gravierenden

Veränderungen gegenüber dem jetzigen Stand ergeben, wird wie im Folgenden beschrieben verfahren:

- Eine **Regenwassernutzung** wird in den Außenanlagen einen erheblichen Aufwand verursachen, da die Fallrohre an einen Regenwasserspeicher angeschlossen werden müssen. Hierfür werden zusätzlich neue Leitungen um das Gebäude verlegt. Nach den ersten überschlägigen Berechnungen ist die Dachfläche zu gering für einen wirtschaftlichen Betrieb, so dass die Regenwassernutzung nicht ausgeführt wird und somit nicht Bestandteil der Finanzierung ist.
- Aufgrund der Dachstruktur und der zahlreichen Gauben und Dachvorsprünge muss die Umsetzbarkeit einer **Photovoltaikanlage** vom Fachplaner geprüft werden. Für eine Wirtschaftlichkeit müsste die Anlage in etwa 10 KWp erreichen können. Die Finanzierung ist vorgesehen.
- Für eine **Stromtankstelle** als Ladestation für die Elektromobilität besteht derzeit kein Bedarf durch das Hauptamt.

1.2.3 Serverraum

Im Planungsverlauf wurde durch das Hauptamt zwischenzeitlich der Bedarf für die Errichtung eines Serverraums im Gebäude mitgeteilt. Der Raum wird den Erfordernissen entsprechend mit einer Klimaanlage, einer Tür mit Zugangsüberwachung und den geforderten Brandschutzanforderungen ausgestattet. Da keine ausreichenden Flächen im EG und OG vorhanden sind, erfolgt die Anordnung im Dachgeschoss. Die Anbindung erfolgt vom Stadthaus mit Glasfaserleitungen. Das Herrichten vom Serverraum und die Anbindung im Gebäude erfolgt im Zuge der Baumaßnahme und wird Bestandteil der noch zu vergebenen Bauleistung sein. Die anfallenden Kosten sind nicht der aktuellen Kostenaufstellung zu entnehmen und werden über ein separates Budget vom Hauptamt finanziert. Die Anbindung zwischen den Objekten Schürenkamp 14 und 16 werden ebenfalls im Verantwortungsbereich vom Hauptamt verlegt.

1.2.4 Dachgeschoss

In der Sitzung für Gebäudemanagement am 18.02.2021 wurde die Verwaltung aufgefordert eine Vergleichsberechnung für die Dacherneuerung im Zuge des Umsetzungsbeschlusses vorzulegen. Die Vergleichsberechnung hat das Ziel abzuschätzen, welcher Aufwand für das Herrichten des Dachgeschosses als Bürofläche notwendig ist.

Nach einer weitergehenden Prüfung steht fest, um eine Büronutzung im Dachgeschoss zu ermöglichen, müsste das gesamte Dach (Dachstuhl, Dämmung, Dachhaut, Fenster etc.), welches zuletzt 2011 saniert wurde, erneut saniert werden. Des Weiteren muss die gesamte Decke vom Ober- und Dachgeschoss samt der Treppe grundsaniert werden.

Allein die Sanierungskosten belaufen sich nach der ersten Kostenschätzung auf ca. 370.000 €. Die erforderlichen Planer-, und zusätzlichen Umbaukosten für Wände, Innentüren, WC-Anlage, Einbauten, Aufzug etc. sind in den zuvor genannten Kosten nicht enthalten.

Die Einschränkungen durch die Dachneigungen, die geringe Nutzungsdauer von 10 Jahren, die hohen spezifischen Kosten für das Herrichten des Dachgeschosses und die nicht vorhandene Finanzierung wird mit einem schlechten „Kosten-Nutzen-Verhältnis“ bewertet, so dass die Verwaltung weiterhin von einer Sanierung des Dachgeschosses abrät.

1.2.5 Termine

Der als Anlage C beigefügte Terminplan sowie die einzelnen Abhängigkeiten werden in der Sitzung durch die Verwaltung vorgestellt.

Die Genehmigungsplanung wird nach der vollständigen Fertigstellung der Entwurfsphase und den politischen Gremien zu Mitte Oktober 2021 begonnen und der Bauantrag wird voraussichtlich Anfang November 2021 eingereicht. Die Ausführungsplanung wird anschließend bis Ende Dezember 2021 erarbeitet.

Die Ausschreibungen und Vergaben der Bauleistungen beginnt zu Anfang 2022 und geht voraussichtlich über mehrere Vergabeblocke bis Ende März 2022. Die gelagerten Gegenstände im Erd- Ober- und Dachgeschoss müssen demnach bis Ende 2021 geräumt

sein. Der Baubeginn ist für Anfang April 2022 angesetzt. Nach dem aktuellen Stand ist die voraussichtliche Fertigstellung der Arbeiten Ende des Jahres 2022 vorgesehen. Die Projektbeteiligten sind gehalten, die genannten Termine einzuhalten und Verzögerungen jeglicher Art zu vermeiden.

1.2.6 Förderung

Im Zuge der Planung wurden diverse Förderungsmittel geprüft. Derzeit ergibt sich lediglich für die Photovoltaikanlage eine Förderungsmöglichkeit, die im weiteren Planungsverlauf geprüft wird. Des Weiteren gibt es noch ein Förderungsprogramm für eine energieeffiziente Beleuchtung, die im weiteren Planungsverlauf geprüft werden.

1.2.7 Raumaufteilung und Möblierung

Durch die **Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV)** werden Mindestvorschriften für die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Beschäftigten beim Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten festgelegt. Ziel der Verordnung ist es, Beschäftigte in Arbeitsstätten zu schützen und zur Verhütung von Arbeitsunfällen und Berufskrankheiten beizutragen. Die Planunterlagen berücksichtigen diese Aspekte und werden durch die Baugenehmigungsbehörde im Zuge des Genehmigungsverfahrens noch einer Prüfung unterzogen.

Der Bürozuschnitt wurde intensiv mit den zukünftigen Nutzern abgestimmt und nach deren Bedarf geplant. Ein repräsentatives Herrichten der Büros ist nicht gegeben, sodass mit der Anordnung der Büroarbeitsplätze eine hohe **Flächeneffizienz** verbunden ist. In das Bürobelegungskonzept wurden aufgrund der Corona Pandemie und der gesammelten Erkenntnis bereits Homeoffice Arbeitsplätze berücksichtigt, die eine wechselnde Belegung des jeweiligen Arbeitsplatzes zulassen.

Der **Konferenzraum** mit geplanten 16 Sitzplätzen ließe durch die Anordnung mit einer separaten Erschließung grundsätzlich auch eine Nutzung für Gremien- und Fraktionssitzungen zu. Der Raum bietet eine kleine Teeküche mit einem kleinen Lagerraum und die WC Anlagen sind direkt über das anschließende Treppenhaus zu erreichen.

Die **Möblierung** wird durch das Hauptamt organisiert. Dieses obliegt nicht dem Budget und der Beschaffung durch das Gebäudemanagement.

Das ehemalige Schulgebäude wurde nach Nutzerwunsch auf möglichst viele Einzelbüros ausgelegt. Die Anzahl der Arbeitsplätze ist somit auf das Äußerste ausgereizt, wodurch zukünftig keine Anpassungen durch weitere Büroarbeitsplätze mehr möglich sind. Für das BauinfoCenter ist ein Empfangsbereich erforderlich. Die vier Mehrpersonenbüros, einschließlich des Konferenzraums, können bei einer Nachnutzung flexibel genutzt werden. Bei Bedarf können die neuangelegten Leichtbauwände auch zurückgebaut werden und sich einer anderweitigen Bedarfssituation anpassen.

1.2.8 Kosten

Für die Haushaltsanmeldungen wurden zunächst auf der aktuellen Grundlage und der entsprechenden Erfahrungswerte die zu erwartenden Kosten ermittelt, sodass ein Betrag von 900.000,00 € für die Realisierung der Gesamtmaßnahme eingestellt wurde. Grundlage der damaligen Berechnungen war eine grobe Annahme über die Bestandsfläche im EG und OG mit Erfahrungswerten gemäß Baukostenindex.

Die aktuelle Kostenschätzung ist der Anlage D (Kostenverfolgungstabelle) zu entnehmen und schließt ab mit einem Betrag von derzeit 909.800 €, sodass die Kostenschätzung mit einem „Fehlbetrag“ in Höhe von 9.800 € endet. Bei der ursprünglichen Kostenschätzung wurde der mittlere Standard gemäß der BKI angenommen. Bei einer Umsetzung der nachhaltigen Belange werden wir in die Kategorie des höheren Standards fallen. In der Kostenaufstellung sind die nachhaltigen Belange bereits mit eingerechnet. Zum jetzigen Zeitpunkt wird seitens der Verwaltung von einer Budgeterhöhung abgesehen mit dem Ziel, eine Kostenersparnis über den weiteren Planungsverlauf zu erlangen. Sollte der Beschluss eine Änderung der Maßnahmen aus den nachhaltigen Belangen vorsehen, ändert sich entsprechend die derzeitige Kostenaufstellung.

Der Mittelabfluss ist gemäß der Anlage D zu entnehmen.

1.2.9 Kostenveränderungen

Wie bereits beschrieben können sich durch die noch ausstehende Bearbeitung der Ergebnisse - insbesondere von den externen Fachplanern - Änderungen ergeben. Weiterhin wurden keine zusätzlichen Sicherheiten für die aktuellen Materialpreiseentwicklungen in die Kostenaufstellung eingerechnet.

2. Beteiligte Institutionen bei der Planung

2.1. Hauptamt und Nutzer

Das Hauptamt als Bedarfsbesteller und das Bauamt sowie das Referat für Stadtentwicklung als zukünftiger Nutzer wurden intensiv in den Planungsprozess integriert und der Planungsstand gem. Anlage A findet somit Zustimmung.

2.2 Baugenehmigungsbehörde

Auch erfolgte eine Vorabstimmung über die Genehmigungsfähigkeit mit der Baugenehmigungsbehörde. Das Erarbeiten und Zusammenstellen der Vorlagen und Nachweise für eine öffentlich-rechtliche Genehmigung stehen noch aus und erfolgen standardgemäß im Zuge des weiteren Planungsverlaufs im Zug der Genehmigungsplanung (Lph.4).

2.3 Sonstige Beteiligung

Weiterhin wurde in den Planungsprozess der **Gemeinde-Unfallversicherungsverband Hannover (GUVH)** einbezogen, mit dem Ziel der Prüfung und Berücksichtigung bei der weitergehenden Planung von sicherheitsrelevanten Themen.

Aufgrund der Maßgabe, dass öffentliche Gebäude barrierefrei zu errichten sind, wurde der **Behindertenbeauftragte** der Stadt Melle in die Planung einbezogen.

Gemäß niedersächsischem Personalvertretungsgesetzes wurde der **Personalrat** in den Planungsprozess integriert und die Überlegungen zur Maßnahmenumsetzung umfassend mitgeteilt.

Die Abstimmung der unter Punkt 2.1 – 2.3 aufgeführten Beteiligten erfolgte und die Zustimmung wurde eingeholt. Auch im weiteren Verlauf ist eine Beteiligung beabsichtigt.

2.4. 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 ggf. 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 Geschäftes der Verwaltung vergeben.

3. Risikoanalyse

3.1 Unwägbarkeiten bei Kosten und Projektentwicklung

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

Mehraufwendungen / Veränderung der Kostenansätze

Ein Veränderungsrisiko besteht bei Bewertung des Bestandes, so dass sich im weiteren Planungsverlauf Veränderungen ergeben können. Eine erhebliche Auswirkung auf die Kosten und den Arbeitsumfang können noch das ausstehende Brandschutzkonzept, statische Berechnung und die technische Gebäudeausrüstungsplanung mit sich bringen.

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 20 % gewählt, da sich der Planungsstand erst in der Leitungsphase 2 befindet.

Aktuelle Marktlage

Auf Grundlage der aktuellen Marktlage und den steigenden Baustoffkosten können sich Kostenveränderungen und Lieferengpässe ergeben. Auch kann es zu fehlenden Angeboten im Ausschreibungsverfahren kommen, welches zu einer zeitlichen Verzögerung führt.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
111-14	Gebäudemanagement
HSP 6.1	Infrastrukturvermögen nach zu vereinbarenden Standards unter Berücksichtigung der Prioritäten entwickeln
HSP 6.3	Die städtischen Liegenschaften werden ressourcenschonend bewirtschaftet
HSP 6.4	Anpassung der Infrastruktur an verändertes Freizeit- und Nutzerverhalten

Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	<u>Inv-Nr. I23016-10</u> <u>Schürenkamp 14 Verwaltungsgebäude</u> Planübertrag: 500.000,00 € Plan: 200.000,00 € Gesamtbudget: 700.000,00 € Verfügbar: 637.854,04 €
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	Im Haushaltsjahr 2021 ist zusätzlich eine Verpflichtungsermächtigung i. H. v. 200T€ zu Lasten des Haushaltsjahres 2022 veranschlagt. Insgesamt steht im Investitionsprogramm bis 2022 ein Budget i. H. v. 900T€ zur Verfügung.