Stadt Melle
Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage 01/2022/0012

Amt / Fachbereich	Datum
Gebäudemanagement	13.01.2022

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ausschuss für Gebäudemanagement	**10.02.2022**		**Ö**
Verwaltungsausschuss	**15.02.2022**		**N**

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

Machbarkeitsstudie für drei Schulstandorte

Beschlussvorschlag:
Die Durchführung der Machbarkeitsstudien, wie in der Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage beschrieben, wird beschlossen.

Strategisches Ziel	6, 7
Handlungsschwerpunkt(e)	6.1, 6.4, 7.1, 7.2
Ergebnisse, Wirkung *(Was wollen wir erreichen?)*	Sanierung und Weiterentwicklung der Schulstandorte unter Berücksichtigung des Standardraumprogrammes
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis *(Was müssen wir dafür tun?)*	Ermittlung von Instandhaltungsbedarfen und Kosten sowie Prüfung von Varianten der Schaffung zusätzlicher Nutzfläche.
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekosten-betrachtung und Personalressourcen *(Was müssen wir einsetzen?)*	Finanzielle Mittel zur Beauftragung eines Planungsbüros Personelle Ressourcen zur Betreuung des Planungsbüros Folgekosen entstehen zunächst durch die Durchführung der Machbarkeitsstudie nicht.

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

In Folge der Verabschiedung eines Standardraumprogrammes für die Schulen in Trägerschaft der Stadt Melle (Vorlagen 01/2020/0184 & 01/2021/0009) sind in Verbindung mit umfangreichen Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen auch die dort aufgezeigten Raumbedarfe herzustellen und somit weitreichende Baumaßnahmen erforderlich.

Im Sinne eines vorausschauenden Handelns beabsichtigt die Verwaltung im Vorfeld einer konkreten Planung von Sanierungs- und Anbaumaßnahmen Machbarkeitsstudien durchführen zu lassen. Ziel der Machbarkeitsstudien ist die Überprüfung möglicher Lösungsansätze für ein Projekt hinsichtlich ihrer Durchführbarkeit. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie werden die Lösungsansätze aufgezeigt und verglichen, Risiken benannt und Erfolgsaussichten abgeschätzt.
Unabhängig der Durchführung einer Machbarkeitsstudie werden anfallende Instandhaltungsleistungen an den zu betrachtenden Schulen und Sporthallen stetig im Geschäft der laufenden Verwaltung weiter durchgeführt.

Für die folgenden drei Schulstandorte, welche sich auf der Prioritätenliste in ausführungsrelevanter Position befinden, soll im ersten Schritt eine Machbarkeitsstudie durchgeführt werden.

- Oberschule Neuenkirchen / Kindergarten Neuenkirchen: In direkter Nachbarschaft der Oberschule befindet sich die Kindertagesstätte, welche um drei Gruppen erweitert werden soll. Zur Durchführung dieser Erweiterung wird in Erwägung gezogen, einen Teil des Grundstückes der Oberschule dafür zu verwenden.
  Die Oberschule Neuenkirchen weißt in Folge des Soll-Ist-Vergleiches zum Standardraumprogramm ebenfalls einen Bedarf zur Erweiterung aus. Um hier keine Kollision zwischen den beiden vorgenannten Raumerweiterungen zu verursachen, soll die Machbarkeitsstudie weiter Aufschluss geben.
  Zur Finanzierung der Erweiterung des Kindergartens stehen im Haushaltsjahr 2022 800.000 € zur Verfügung. Über eine Verpflichtungsermächtigung wurden die zur Realisierung der Maßnahme weiter benötigten Mittel in Höhe von 1,7 Mio. € bereits in den Haushalt aufgenommen, welche in den Jahren 2023 und 2024 ausgezahlt werden können.
  Für eventuelle Maßnahmen an der Oberschule wurden noch keine Ansätze in den Haushaltsplan aufgenommen.

- Schulstandort Buer: Für die Grundschule Buer wurde aufgrund verschiedener Defizite (u.a. Brandschutz, Schadstoffe, abgängige Fenstertechnik, etc) eine Gesamtsanierung bereits auf der Prioritätenliste aufgenommen. Im Zuge dieser Planungen wäre auch das Standardraumprogramm zu berücksichtigen.
  Für die gegenüberliegende Oberschule wird nach Auswertung des Soll-Ist-Vergleiches ebenfalls ein Raumbedarf aufgezeigt. Um hier mögliche Synergien auszuschöpfen, ist beabsichtigt eine Machbarkeitsstudie für den gesamten Schulstandort durchzuführen.
  Für eine Sanierung der Grundschule inkl. Umsetzung des Standardraumprogrammes wurden in die mittelfristige Finanzplanung bereits ein vorläufiger Betrag von 4,2 Mio. aufgenommen. Für die Oberschule wurden bisher keine Ansätze dargestellt.

- Grundschule Gesmold: Neben einer Gesamtsanierung der Sporthalle sind auch die Sanierungen der beiden Schulgebäude auf der Prioritätenliste zu finden. Auch hier wäre das Standardraumprogramm zu berücksichtigen. Da die Sporthalle mit dem Schulgebäude am Olthausweg verbunden ist, sind auch versorgungstechnischen Konzepte aufeinander abzustimmen. Im Zuge der Erstellung eines Konzepts für die Sanierung und Erweiterung des Schulstandortes soll eine Machbarkeitsstudie weiteren Optionen aufzeigen.

Für die Sanierung des Grundschulgebäudes am Olthausweg 10 steht eine Investition in Höhe von insgesamt 1,5 Mio. € zur Verfügung. Davon ist ein Betrag von 250.000 € für dieses Haushaltsjahr veranschlagt. Der Restbetrag in Höhe von 1,25 Mio. € steht in den Jahren 2023 und 2024 zur Verfügung und ist bereits über eine Verpflichtungsermächtigung gesichert.
Unter anderem ist bei einer Sanierung die Flucht- und Brandschutzsituation zu verbessern, der Sockel gegen aufsteigende Feuchtigkeit abzudichten, die technischen Anlagen zu erneuern und auch der Wärmeschutz zu verbessern.
Ähnlich stellt sich auch die Situation an der Sporthalle dar. Auch hier sind unter anderem brandschutztechnische Defizite zu beseitigen, die technischen Anlagen zu modernisieren und auch der Sportboden und die Deckenbekleidung zu erneuern. für diesen Zweck befindet sich im Haushaltsplan eine Investition in Höhe von insgesamt 2,5 Mio. €. Im Jahr 2022 stehen hiervon 250.000 € zur Verfügung. Der Restbetrag in Höhe von 2,25 Mio. € kann in den Haushaltsjahren 2023 und 2024 ausgezahlt werden. Eine entsprechende Verpflichtungsermächtigung ist vorhanden.

Die genannten Budgetangaben beziehen sich auf den im Dezember 2021 beschlossenen I. Nachtragshaushalt 2021/2022 und gelten somit vorbehaltlich der Zustimmung durch den Landkreis Osnabrück als zuständige Kommunalaufsicht.

Nachdem mit dem bereits fertig gestellten Anbau an der Grundschule Bruchmühlen das Standardraumprogramm umgesetzt wurde können so weitere Grundlagen erarbeitet werden, um auch in den kommenden Jahren an einer Verbesserung der Raumsituation an den Schulen zu arbeiten. Mit den drei vorgenannten Schulstandorten soll der Einstieg in die strukturierte Umsetzung von Maßnahmen im Schulbereich erreicht werden. Auch für weitere Schulen (bspw. Ratsschule, Grundschule Eicken-Bruche) ist beabsichtigt in kommenden Jahr Machbarkeitsstudien in Auftrag zu geben.

Neben einem abgestimmten Raum- und Funktionsprogramm soll die Machbarkeitsstudie ebenfalls ein erstes Vorentwurfskonzept sowie eine überschlägige Investitionskostenrahmenschätzung hervorbringen. Die Ergebnisse werden dann unter anderem für den im Sommer anstehenden Mittelanmeldungsprozesse zur Aufstellung des Haushaltes 2023 ff. verwendet. In diesem Zusammenhang ist dann auch die zeitliche Einordnung für die Realisierung der sich daraus Ergebenden Maßnahmen zu beraten.

Derzeit wird seitens der Verwaltung eine Angebotsanfrage für die Auswahl eines geeigneten Planungsbüros zur Durchführung der Machbarkeitsstudie vorbereitet. Eine Versendung der Angebotsunterlagen ist für die 7.KW vorgesehen. Nach einer Kalkulationszeit von rd. 3 Wochen und einer Auswertung der Angebote nach rd. 2 Wochen ist mit einer Auftragsvergabe Ende März zu rechnen. Das Vorgehen wurde bereits mit dem Rechnungsprüfungsamt abgestimmt.

Der zu vergebende Auftrag ist kein Bestandteil der Grund- und Sonderleistungen der Honorarordnung für Architekten- und Ingenieure (HOAI). Somit kann von dort kein Preismodell abgeleitet werden. Im Vorfeld der Errichtung des Feuerwehrhauses Wellingholzhausen wurde eine vergleichbare Studie beauftragt. Die Kosten dort beliefen sich auf rd. 22.000 €. Aufgrund der hohen Komplexität gegenüber dem v.g. Objekt geht die Verwaltung davon aus, dass für die Durchführung der Machbarkeitsstudie für die drei oben genannten Schulstandorte Kosten in Höhe von rd. 150.000 € entstehen werden. Die Finanzierung dieses Betrages kann aus dem laufenden Unterhaltungsbudget des Gebäudemanagements sichergestellt werden.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e): 111-14 Gebäudemanagement 211-01 Grundschulen 216-01 Oberschulen	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	*2.03 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen* Plan: 4.994.600,00 € verfügbar: 4.583.023,75 €
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	