

Beschlussvorlage 01/2022/0197

Amt / Fachbereich	Datum
Gebäudemanagement	03.08.2022

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ausschuss für Gebäudemanagement	25.08.2022		Ö
Ausschuss für Bildung	01.09.2022		Ö
Ortsrat Buer	22.09.2022		Ö
Verwaltungsausschuss	27.09.2022		N

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

Kinderhaus Buer e.V. - Planungsauftrag für Anbau

Beschlussvorschlag:

Das Bauvorhaben soll, wie in der Sach- und Rechtslage sowie in den Anlagen beschrieben, weiter geplant 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?)

Erweiterung des Kindergartens durch einen Anbau und Sanierung
des Bestandes

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

Baukosten ca. 1.350.000 €
Einrichtungskosten ca. 36.000 €
Folgekosten ca. 45.000 € pro Jahr für das Gebäude
Personalressourcen ca. 1.300 Std.

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

1. Einführung

Ziel dieser Vorlage ist es, den Gremien gem. Beratungsfolge den aktuellen Stand der Überlegungen vor dem eigentlichen Planungsauftritt (Leistungsphase 0) aufzuzeigen und einen Beschluss für die Bearbeitung der nächsten Planungsschritte zu erhalten.

1.1. Bedarfssituation

Das Kinderhaus Buer e.V. ist Träger einer 3-gruppigen Kindertagesstätte. Das Gebäude steht im Eigentum der Stadt Melle. Der Träger hat seit einigen Jahren darauf hingewiesen, dass die aktuellen Räumlichkeiten Unzulänglichkeiten aufweisen, so dass daraufhin Anfang 2018 erste Planungen für eine Erweiterung erstellt wurden. So essen Kinder der Vorschulgruppen noch in der Mensa der anliegenden Schule, da es im Kinderhaus keinen ausreichenden Essraum gibt. Im Rahmen der späteren Aufstellung eines Standardraumprogramms für Kindertagesstätten in Melle wurde parallel auch eine Ausbaureihenfolge der stadteigenen Kindertagesstätten beschlossen. Im Rahmen der Bearbeitung hat sich herausgestellt, dass der im Jahr 2018 erstellte Entwurf hinter dem neu festgelegten Raumstandard zurückblieb und daher noch einmal nach diesen Vorgaben überarbeitet werden sollte. Die Verwaltung ist daher mit dem Träger in eine detaillierte Abstimmung für einen neuen Entwurf gegangen.

Die Entwicklung von Betreuungsplätzen im Stadtteil Buer durch eine Mobillösung durch den ev.-luth. Kirchenkreis Melle-Georgsmarienhütte (1 Krippen- und 1 Kindergartengruppe) befindet sich derzeit in der weiteren Klärung (sh. auch Vorlage Nr. 01/2022/0135).

1.2. Bisherige politische Beratung

Planung von einem Erweiterungsbau gem. Beschlussvorlage 2018/0115 von Mai 2018.

Die Verwaltung wurde vom Verwaltungsausschuss am 10.12.2019 beauftragt, die verschiedenen Optionen zur Bedarfsdeckung mit Kitaplätzen zu prüfen (Vorlage 01/2019/0335).

Im Ausschuss für Bildung wurde am 11.05.2022 beschlossen, die ursprünglichen Planungen zum Umbau bzw. Anbau der Kindertagesstätte Kinderhaus Buer aus dem Jahr 2018 dahingehend anzupassen, dass das Standardraumprogramm der Stadt Melle eingehalten wird (Vorlage 01/2022/0122).

Die Maßnahme ist auf der Prioritätenliste vom Gebäudemanagement gelistet und befindet sich auf „Grün“ mit der Bedeutung, dass sich die Maßnahme in der Planung befindet. Die Angaben finden sich auch in der Vorlage 01/2022/0106 wieder, welches den letzten und somit zum jetzigen Zeitpunkt aktuellen Stand darstellt.

1.3. Aufgabenstellung

Erweiterung und dadurch Neuordnung des Essbereiches mit einer offenen Küche und Vorratsraum, Verbesserung der aktuellen Toilettensituation (derzeit eine Toilette für ca. 17 Betreuungskräfte verschiedenen Geschlechts) durch zwei neue geschlechtergetrennte WCs. Weiterhin ergibt sich der Bedarf eines zusätzlichen Technikraumes und eines bisher fehlenden Personalraumes. Für die Anlieferung des Mittagssessens und die Nutzung des Essbereiches für Familien wird ein Nebeneingang geschaffen.

Vergleichbar mit den Maßnahmen an den bereits durchgeführten Anbauten an Kitas ergeben sich Synergien durch die vor Ort Tätigen Handwerksbetriebe für die Sanierung am

Bestandsgebäude, welche im Zuge des Erweiterungsbaus umzusetzen sind.

Eine Erweiterung von Betreuungsplätzen und Umgestaltung der Außenanlagen bzw. Außenspielfläche ist nicht vorgesehen

2. Abhängigkeiten und Kontext

2.1. Beschreibung des Bestandes

Das Objekt an der Schürenstraße 11 in Melle wurde 1996 für drei Gruppen neu errichtet. 2010 erfolgte der Umbau von einer Regelgruppe zu einer Krippengruppe. Die Kindertagesstätte wird seit 2004 durch das Kinderhaus Melle-Buer e.V. betrieben und beinhaltet zwei Regelgruppen (Kinder von 3 Jahren bis zum Schuleintritt) mit insgesamt 50 Plätzen, als auch eine Krippengruppe (Kinder bis 3 Jahre) mit 15 Plätzen. Weiterhin befindet sich im Objekt ein Mehrzweckraum, zu den Gruppen zugeordnete Sanitär- und Nebenräume sowie Garderobenflächen. Ein Behinderten-WC, ein Werkraum und Verwaltungsräume, die z.T. als Essbereich für die Kinder genutzt werden. Die Einrichtung wird außerdem als Familienzentrum genutzt. Das Gebäude hat derzeit eine Nutzfläche von ca. 610 m². Der Bestand ist dieser Vorlage als Anlage A beigefügtem Grundrissplan zu entnehmen.

2.2. Umbau- und Sanierungsbedarf

Am Bestandsgebäude wurden nach der Errichtung keine größeren Sanierungsarbeiten durchgeführt, sodass zwischenzeitlich ein größerer Sanierungsbedarf entstanden ist. Im weiteren Planungsverlauf sind der Maßnahmenumfang sowie die entsprechenden Kosten zu konkretisieren.

Im Bestand ergibt sich gegenüber der jetzigen Nutzung kein gravierender Bedarf an Umbaumaßnahmen. Lediglich der Bereich der jetzigen Küche mit einem geringen Aufwand zu einem Förderraum umgebaut, welche eine Verbesserung der Funktion für den Betrieb darstellt. Zusätzlich werden die Verwaltungsräume umstrukturiert.

2.3. Bauliche Vorgaben

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

2.4. Finanzierung

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt über das Projekt An- und Ausbau Kindertagesstätten (P40019-002). Dort wurde ein Mittelansatz in Höhe von insgesamt 495.000 € berücksichtigt (I40021-P01). Hiervon steht im Haushaltsjahr 2022 bereits ein Betrag in Höhe von 100.000 € zur Verfügung. Die restlichen 395.000 € sind für eine Auszahlung im Haushaltsjahr 2023 vorgesehen.

In Folge des erweiterten Maßnahmenumfanges sind die Gesamtkosten auf rd. 1,35 Mio. € gestiegen. Im Zuge der anstehenden Beratungen für das Haushaltsjahr 2023 ist über diesen finanziellen Mehrbedarf noch zu entscheiden.

2.5. Förderung

Die Förderung für den Ausbau von Krippen- (RAT-Mittel) als auch von Kindergartenplätzen (RIT-Mittel) durch das Land Niedersachsen greift für die Maßnahme nicht, da keine zusätzlichen Betreuungsplätze geschaffen werden.

Derzeit bestehen zahlreiche Förderprogramme (z.B. energetische Sanierung von Bestandgebäuden) durch das Land und dem Bund. Im weiteren Planungsverlauf gilt es die Fördermöglichkeit zu prüfen.

2.6. Verbleibende Entwicklungsmöglichkeiten am Standort

In Abstimmung zwischen dem Fachamt und Vertretern vom Kinderhaus Melle-Buer e.V. ist eine weitere Erhöhung der Betreuungsplätze nicht geplant und zukünftig nicht vorgesehen.

3. Bauliche Lösung und Verpflichtungen

Aufgrund der Tatsache, dass das Bestandsgebäude mit seiner Anordnung unterschiedliche Varianten nach weitergehender Prüfung nicht zulässt und bereits ein intensiver Austausch mit dem Kinderhaus Melle-Buer e.V. und dem Fachamt erfolgt ist, wird an dieser Stelle auf eine weitergehende Darstellung verzichtet.

3.1. Beschreibung der baulichen Lösung

Durch eine eingeschossige Erweiterung (Grundfläche ca. 135m²) des vorhandenen Gebäudes mit eigenem Nebeneingang und direktem Zugang vom Bestand wird der aktuelle Flächenbedarf gedeckt. In dem geplanten Anbau befinden sich eine Ergänzung des Technikraumes, zwei WCs, ein Personalraum, ein Essbereich mit offener Küche mit Vorratsraum und ein überdachter Nebeneingang mit Windfang.

Der Anbau wird sich mit seinem äußeren Erscheinungsbild an das vorhandene Bestandsgebäude anpassen. In den angebauten Räumen soll eine Akustikdecke für den Schallschutz sorgen. Den Ausführungen werden die Arbeitsstättenrichtlinien zugrunde gelegt. Der Ausbaustandard im inneren von dem Gebäude ist vergleichbar, mit den zuletzt im städtischen Besitz befindlichen Kindergartengebäuden und realisierten Maßnahmen (z.B. KiTa Oldendorf).

Der aktuelle Planungsstand ergibt sich aus der Anlage A (rote Markierung)

3.2. Baukosten

Die Baukosten belaufen sich nach derzeitigem Stand auf ca. 1,35 Mio. €. Eine detaillierte Aufstellung der Kosten ist der Anlage B zu entnehmen. Eine seriöse Schätzung ist aufgrund der derzeitigen Situation und den Auswirkungen durch die Corona-Pandemie und der Ukraine-Krise nicht möglich. Gravierende Veränderungen sind im weiteren Verlauf möglich, einschl. der Problematik durch die Verfügbarkeit von Baumaterialien. Ein entsprechender Risikozuschlag als Sicherheitsbetrag in Höhe von 30% ist im Kostensatz enthalten. Weitergehende Risiken die zur Kostenveränderung führen können, werden unter dem Punkt 5 beschrieben.

In das Projektbudget „An- und Ausbau von Kindertagesstätten“ wurde im Jahr 2018 ein vorläufiger Betrag von 495.000 € eingestellt. Die Erhöhung begründet sich wie folgt:

Erweiterung Anbau und Vergrößerung der Anbaufläche und Anpassung an das Standardraumprogramm gem. Vorlage 01/2022/0122	200.000 €
Sanierung vom Bestand im Zuge der Anbaumaßnahme, welche sich aufgrund der weitergehenden Planung erhöht hat. Weiterhin sind energetische Maßnahmen (Dachsanierung, Erneuerung der Fenster und Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung etc.) geplant. Im Jahr 2018 wurde ein Ansatz von 70.000 € hierfür berücksichtigt, welcher sich auf 385.000 € erhöht hat. Somit ergibt sich ein Mehrbetrag von	315.000 €
Berücksichtigung der nachhaltigen Belange (Berücksichtigung PV-Anlage)	50.000 €
Anteilige Planungskosten für die Erweiterung vom Maßnahmenumfang v.g. Punkte (200.000€ + 315.000 + 50.000€) mit einem Erfahrungswert von 30%	169.500 €
Preissteigerung gegenüber dem Ansatz 2018 (+10% auf KG 300-400 und 700)	49.500 €
Erhöhung Sicherheit (pauschaler Ansatz / Rundung)	71.000 €

In dem damaligen Kostenansatz aus dem Jahr 2018 waren auch Kosten für eine externe Projektsteuerung enthalten, welches nach jetziger Planung durch das Gebäudemanagement erbracht wird. Hieraus ergibt sich eine Reduzierung der Kosten in Höhe von ca. 26.000 €, welche in dem Kostenansatz bereits berücksichtigt wurde.

3.3. Berücksichtigung Nachhaltiger Belange bei der Baumaßnahme

Der Klimawandel und die sich daraus ergebenden Veränderungen wird mehr und mehr als globale Herausforderung wahrgenommen. Die Thematik und Vorgabe für die zukünftige Vorgehensweise ergibt sich aus der Vorlage 01/2021/150 und wurde in der Ratssitzung am 30.03.2022 beschlossen.

Der v.g. Vorlage ist ein Maßnahmenkatalog aus verschiedenen Handlungsfeldern (Baukonstruktion, technischen Anlagen und Außenanlagen) zu entnehmen, welcher als Checkliste im Zuge der Zustimmung zum Planungsauftrag (Leistungsphase 0) vorgestellt wird und bei der weitergehenden Planung zu berücksichtigen ist. Das Ergebnis wird Bestandteil der Vorstellung im Zuge des Umsetzungsbeschlusses (Leistungsphase 3).

Die Anwendung des Maßnahmenkataloges hat grundsätzlichen Charakter, sodass eine Anwendung individuell nach den jeweiligen Baumaßnahmen und den jeweiligen Objekten erfolgt. Der Verwaltungsvorschlag für die Berücksichtigung bei dieser Maßnahme ist der Anlage C zu entnehmen.

3.4. Einrichtungskosten / Inventar

Im Finanzhaushalt wurden bereits Mittel unter der Investitions-Nr. I40022-P02 in Höhe von 20.000 € für 2022 eingeplant. Durch die geänderte, vergrößerte Planung des Anbaus ist der Bedarf neu eingeschätzt worden und liegt nun bei insgesamt 36.000 €. Im Finanzhaushalt 2023 sind daher weitere 16.000 € eingeplant.

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

3.5. Betriebskostenzuschuss für die Kita

Da keine zusätzlichen Betreuungsplätze entstehen und sich demzufolge die Anzahl der Mitarbeiter in der Kita nicht erhöht, wird nicht mit einer gravierenden Kostensteigerung für die laufenden Betriebskosten gerechnet. Da der Träger noch nach dem alten Betriebskostensystem mit einer Pro-Platz-Pauschale bezuschusst wird, werden konkrete Berechnungen erst bei der Umstellung der Finanzierung auf den Defizitzuschuss erfolgen. Dazu sind weitere Gespräche notwendig sowie der Abschluss eines neuen Trägervertrages.

3.6. Folgekosten

Wie bereits unter Punkt 3 erläutert entfällt bei dieser Maßnahme der Variantenvergleich, sodass lediglich die Folgekosten für die vorliegenden Planungen ermittelt wurden. Unter Berücksichtigung der Betriebs- (Strom, Wärme, Reinigung, Instandhaltung, etc.); Abschreibungs- (auf 50 Jahre) und Kapitalkosten ergeben sich jährliche Folgekosten von rd. 45.000 €.

3.7. Verkehrliche Situation

Auf dem Grundstück befinden sich zwei PKW-Parkflächen welche von der Barkhausener Straße und der Schürenstraße zu erreichen sind. Diese stehen für den Bedarf in ausreichender Anzahl zur Verfügung. Eine Anlieferung der Mahlzeit für die Kindertagesstätte kann über die Zufahrt Barkhausener Straße erfolgen.

3.8. Genehmigungsrechtliche Situation

Bei der Planung ist die Arbeitsstättenrichtlinie zu berücksichtigen, welche ebenfalls im Zuge des Genehmigungsverfahrens durch das Bauamt geprüft werden. Bei der Planung gilt es die rechtlichen Vorgaben gem. dem Niedersächsischen Gesetz über Kindertagesstätten und Kindertagespflege (NKiTaG) einzuhalten. Im weiteren Verlauf ist die Planung mit den fachlich zuständigen Stellen des Kultusministeriums abzustimmen.

3.9. Außenanlagen

Auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben sind je Kind mind. 12m² Außenspielfläche vorzuhalten. Nach Umsetzung der Maßnahmen und Überbauung der Spielfläche wird weiterhin ausreichend Fläche zur Verfügung stehen.

Es sind keine Kosten für die Herstellung- und Errichtung der Außenspielfläche enthalten. Lediglich der Aufwand für die Rodungsarbeiten, die Pflasterung zum Nebeneingang, Umzäunung im Bereich vom Anbau und das Anarbeiten an den neuen Gebäudeteil sind in den Kosten enthalten.

Die Fläche, welche zukünftig überbaut wird, erfährt keine Nutzung durch die Schule und wird aktuell als öffentlicher Raum mit einer geringen Frequenz genutzt

3.10. Hinweis zur technischen Ausrüstung und Wärmeversorgung

Die technische Ausstattung entspricht den Regeln der Technik. Das Gebäude ist an dem vorh. Nahwärmenetz angeschlossen, so dass als Wärmequelle Holz hackschnitzel dienen.

3.11. Realisierungszeitraum

Die reine Planungs- und Ausführungszeit wird nach derzeitigem Stand auf 22 Monate geschätzt. Die reine Planungszeit wird ca. 10 Monate (beschränkte Ausschreibung der

Planungsleistung ca. 2 Monate + Planung ca. 8 Monate) betragen. Die Ausführungszeit wird auf ca. 12 Monate geschätzt und beinhaltet den Anbau wie auch die Sanierungsarbeiten im Bestand.

- Preisanfrage für die Planungsleistung ab Anfang Okt. 2022
- Beauftragung Planer ab Anfang 2023
- Politische Beteiligung „Umsetzungsbeschluss“ Anfang 2. Quartal 2023 (Frühjahr 2022)
- Ausschreibung/Beauftragung der Bauleistungen 4. Quartal 2023 (Winter 2023)
- Ausführungsbeginn ab 4. Quartal/Anfang 2024
- Fertigstellung Herbst 2024 (vorläufig)

Aufgrund der derzeitigen Situation und den Auswirkungen durch die Corona Pandemie und der Ukraine-Krise können sich im weiteren Verlauf gravierende Veränderungen gegenüber dem v.g. Realisierungszeitraum ergeben.

4. Weiteres Vorgehen

4.1. Beauftragungen der Planungsleistung bis Leistungsphase 3

Wie unter dem Punkt 2.4 Abhängigkeit und Kontext / Finanzierung beschrieben, ist die Finanzierung noch nicht gesichert. Somit erfolgt im nächsten Schritt eine Preisanfrage für die Planungsleistung und im Anschluss eine Beauftragung der Planungsleistung zunächst bis zur Leistungsphase 3 der HOAI. Hierfür sind die bereits zur Verfügung stehenden Mittel in Höhe von 100.000 € auskömmlich. Das Ergebnis dieser Planungsleistungen dient dann als Grundlage für die Beschlussfassung gem. Punkt 4.2

4.2. Politische Beteiligung (Umsetzungsbeschluss / Leistungsphase 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 für die Umsetzung der Maßnahmen herbeizuführen.

Nach derzeitigem Stand ist die politische Beratung im 2. Quartal 2023 vorgesehen, mit der entsprechenden Beteiligung der Gremien. Die Festlegung der einzelnen Sitzungstermine steht derzeit noch aus.

5. Sonstiges und Risikoanalyse / Unwägbarkeiten bei Kosten und Projektentwicklung

5.1. 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.

5.2. Sanierungskosten

Ein Veränderungsrisiko besteht weiterhin 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.

5.3. Mehraufwendungen / Veränderung der Kostenansätze

Wie bereits unter dem Punkt „Baukosten“ 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. Derzeit liegen die v. g. Untersuchungen / Gutachten noch nicht vor und werden planungsbegleitend eingeholt, sodass derzeit ein höheres Veränderungspotenzial in Kauf genommen werden muss.

5.4. 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 liegt ein mittlerer Standard zu Grunde. Sollte sich der Ausführungsstandard aufgrund veränderter Anforderungen erhöhen, sind Kostensteigerungen zu erwarten.

5.5. 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 30 % gewählt, der in der jetzigen Zeit als gering bewertet wird.

5.6. Aktuelle Marktlage

Auf Grundlage der aktuellen Marktlage und Verfügbarkeit von Materialien können sich Kostenveränderungen und/oder Veränderungen bei den Umsetzungszeiträumen ergeben. Auch kann es zu fehlenden Angeboten im Ausschreibungsverfahren kommen, welche zu einer zeitlichen Verzögerung führen können.

An dieser Stelle hat auch der Hinweis auf Punkt 3.2 und den Auswirkungen durch die Corona Pandemie und der Ukraine-Krise Gültigkeit.

5.7. Abstimmung mit Nutzer und Fachamt

Die vorliegende Konzeption wurde bereits intensiv mit Vertretern des Kinderhauses Melle-Buer e.V. und dem Fachamt abgestimmt und findet seine Zustimmung zur Umsetzung.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e): P40019-002 An- und Ausbau Kindertagesstätten	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	
Finanzhaushalt:	Investition: I40021-P01 Ansatz 2022: 100.000 € Finanzplan 2023: 395.000 €
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	Über den finanziellen Mehrbedarf in Höhe von 855.000 € ist im Rahmen des Verfahrens zur Haushaltsplanung 2023 noch zu entscheiden.