



5. Sitzung des Gebäudemanagements am 24.11.2022



Montessori Kindertagesstätte Neuenkirchen

„Planungsauftakt für Erweiterung“



Quelle: <https://os-hho.de/news/kennlernnachmittag-in-der-kruppe-des-montessori-kindertages-in-neuenkirchen>

Beratungsfolge:

- Ausschuss für Bildung 17.11.2022 / **erledigt**
- **Ausschuss für Gebäudemanagement 24.11.2022**
- Ortsrat Neuenkirchen 06.12.2022
- Verwaltungsausschuss 13.12.2022



Agenda

1. Einführung
2. Abhängigkeiten und Kontext
3. Bauliche Lösung
4. Sonstiges und Risikoanalyse
5. Weiteres Vorgehen und nächste Schritte
6. Bisherige Politische Beratung
7. Beschlussfassung



1. Einführung

Bedarfssituation und politische Beratung

- 2018/0115 Baumaßnahmen zur Erweiterung der Kapazität in Kindertagesstätten (gesamtes Stadtgebiet) einschl. Festlegung der Reihenfolge Kitas in städtischen Gebäuden
- 01/2019/0356 Erweiterung um eine zweite Krippengruppe
- 01/2021/0158 Erweiterung um zwei weitere Kindergartengruppen

Aufgabenstellung

- Erweiterung der Kita um drei Gruppen, Essbereich und Mehrzweckraum inkl. Nebenräume
- Teilsanierung und Umbau des Bestandes



2. Abhängigkeiten und Kontext (1/2)

Umbau- und Sanierungsbedarf

- geringer bis mittlerer Sanierungsbedarf
- Synergien nutzen / vergleichbare Vorgehensweise
- Kleinere Umbaumaßnahmen im Bestand zur Verbesserung der Funktion
- Sanierung der Bäder für Krippenkinder

Machbarkeitsstudien

- Aufschluss möglicher Kollisionspunkte „OBS vs. KiTa“
- Ergebnis: keine Auswirkungen bzw. Nachteile für Erweiterungsoptionen an der OBS

Erweiterungsmöglichkeiten

- maximale Anzahl (fünf Gruppen) je Kindertagesstätte ausgeschöpft



2. Abhängigkeiten und Kontext (2/2)



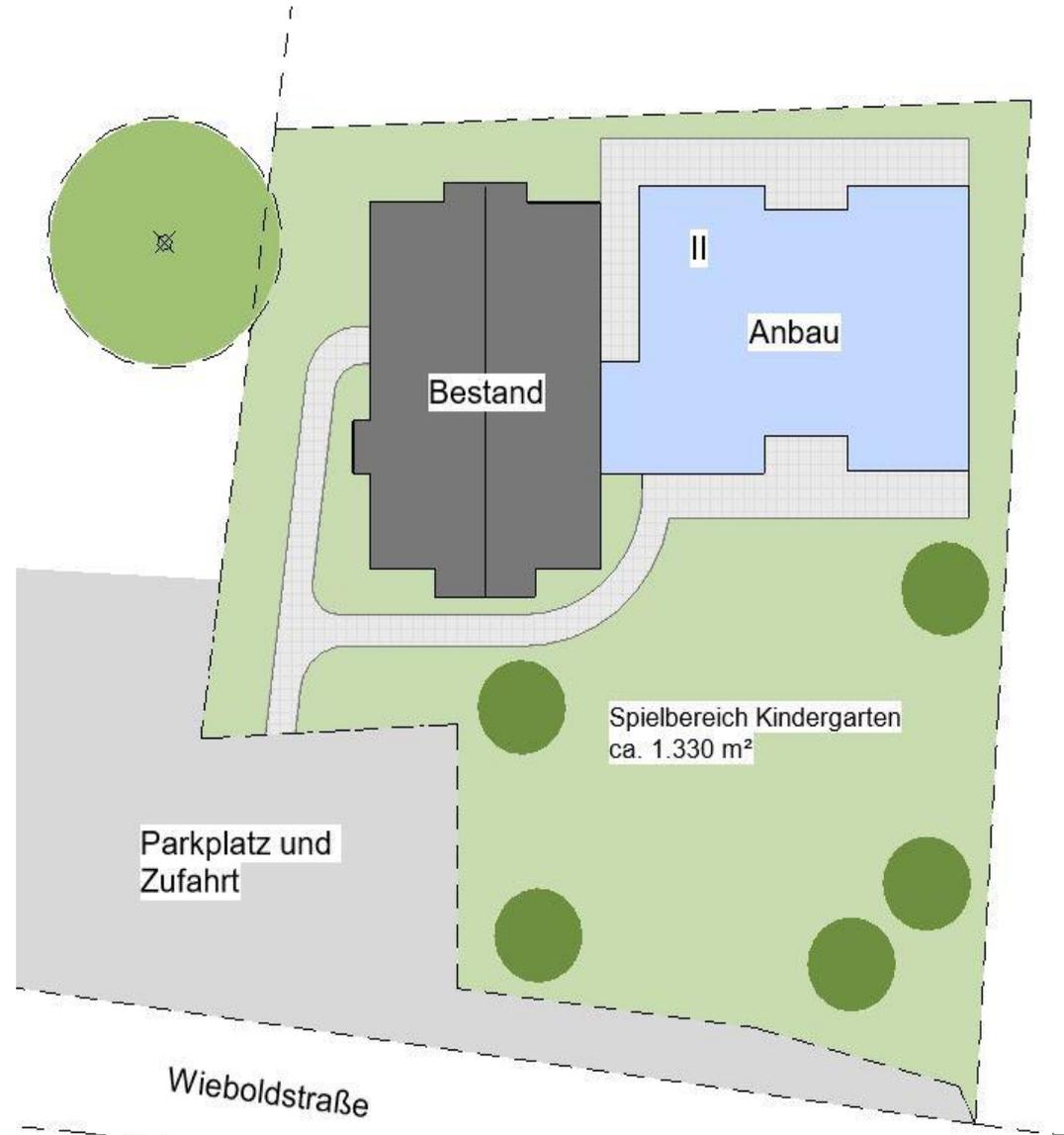
3. Bauliche Lösung (1/3)

Beschreibung und Erweiterungsumfang

- Zweigeschossige Erweiterung des Bestandes um ca. 690 m² Nutzfläche.
- Flächen gem. Standardraumprogramm
- Außenanlagen (benötigte Spielfläche für 105 Kinder 12 m² / Kind = 1.260 m²)

Realisierungszeitraum

- Ausschreibung, Planung und Beauftragung 1. Quartal 2024
 - Fertigstellung Sommer 2025 „geplant“
 - Durchführung der Maßnahme erfolgt im laufenden KiTa Betrieb
- ➔ Abstimmung mit Nutzer, Fachamt und Kultusministerium (Betriebserlaubnis)





3. Bauliche Lösung (2/3)

Finanzierung

HH 2022	87.000 €
Entwurf HH 2023	1.863.000 €
Entwurf HH 2024	1.850.000 €

- Gesamtkosten aktuell = 3.800.000 Mio. € (s. Anlage A) / Grundlage bilden Indexwerte vergleichbarer Objekte (BKI)

Haushaltsberatung 2023

- Anmeldung zum Mehrbedarf erfolgte
- Entscheidung im Zuge der Haushaltsberatung abwarten



3. Bauliche Lösung (3/3)

Berücksichtigung nachhaltiger Belange

Die Thematik „Klimawandel“ und Vorgabe für die zukünftige Vorgehensweise bei der Durchführung von Baumaßnahmen und der Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien ergibt sich aus der Vorlage 01/2021/0150 und wurde in der Ratssitzung am 30.03.2022 beschlossen.

Maßnahmenkatalog

Maßnahmenkatalog aus verschiedenen Handlungsfeldern als Checkliste.

Vorstellung im Zuge „Planungsauftakt“ und Abgleich mit der Politik.

Ergebnis wird beim Umsetzungsbeschlusses (LPH 3) vorgestellt.

Nr.	Handlungsfeld / Maßnahme	Beschreibung	Verwaltungsvorschlag
	Bauwerk		weitergehende Prüfung
4.1	Baukonstruktion		
4.1.1	Flächeneffizienz	Reduktion der Flächeninanspruchnahme bei gleichzeitiger Erhöhung der Nutzfläche durch Geschossbau, Nutzungsstapelung, multifunktionale Flächennutzung	Ja
4.1.2	Kompakte Baukörper	Schaffung von kompakten Bauformen zur Reduktion der Wärmeverluste	Ja
4.1.3	Baustoffe	Schadstoffarme, lösemittelarme und geruchsneutrale Produkte und Materialien verwenden. Gebäude müssen mindestens der Kategorie „schadstoffarm“ nach Anhang C der DIN EN 15251 entsprechen.	Ja
4.1.4	Recyclingmaterialien	Es sollen bevorzugt Recyclingmaterialien eingesetzt werden (z.B. bei Sand, Kies, Schotter, Kunststoff), sofern diese nicht schadstoffbelastet sind und keine Nachteile gegenüber "neue" Materialien zu erwarten sind.	Ja
4.2	Fassade		
4.2.1	Sommerlicher Wärmeschutz	Schutz der Innenräume vor sommerlicher Hitze durch Sonnenschutzelemente, Dachüberstand, Möglichkeit zur Nachtlüftung	Ja
4.2.2	Dachbegrünung	Extensive Begrünung von Dachflächen	Ja
	Technische Anlagen		
4.3.	Heizungstechnik	Bei Neubau und Sanierung von Heizungsanlagen ist zu überprüfen, ob der Einsatz von Fernwärme mit KWK, Blockheizkraftwerken, Holzfeuerungsanlagen, Solaranlagen oder anderen Wärmequellen (z.B. Erdsonden, Luft-Wasser-Wärmepumpe Abwasserkanäle, Abwärme aus gekühlten Räumen) wirtschaftlich ist.	
4.4.	Sanitärtechnik		
4.4.1	Regenwassernutzung	Nutzung von Regenwasser zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs ab >60m³/a ohne Trinkwasseranforderung	Nein
4.4.2	Trinkwasserbrunnen	Aufstellen von öffentlich zugänglichen Trinkwasserbrunnen	Nein
4.5.	Elektrotechnik		
4.5.1	Photovoltaik und Speicherung	Erzeugung und Speicherung von Strom über Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen oder an Fassaden	Ja
4.5.2	Stromtankstelle	Ladestationen für Elektromobilität	Nein
4.6.	Gebäudeautomation		
4.6.1	Energie Monitoring	Regelungssystem für die Betriebsführung und Überwachung.	Nein
	Außenanlagen		
4.7	Verkehrsflächen	Befestigte Flächen	
4.7.1	Regenwasserversickerung	Stärkung des Wasserkreislaufes zur ortsnahen Versickerung des Regenwassers	Ja
4.7.2	Höhe Fußboden	Durch zu erwartende Starkregenereignisse sind Türen, Fenster und sonstige Öffnungen bei Berücksichtigung der Barrierefreiheit möglichst 20 cm über dem Straßenniveau anzubringen oder vor Überflutung entsprechend zu schützen.	Ja
4.7.3	Fahrradstellplätzen	Überdachte Fahrradstellplätzen in der Nähe des Haupteingangs vorsehen	Nein
4.8	Vegetationsflächen	Grünflächen etc.	
4.8.1	Pflanzung heimischer Arten	Pflanzung von Arten, die heimischen Tieren eine Lebensgrundlage bieten / anlegen von Blühflächen	Nein

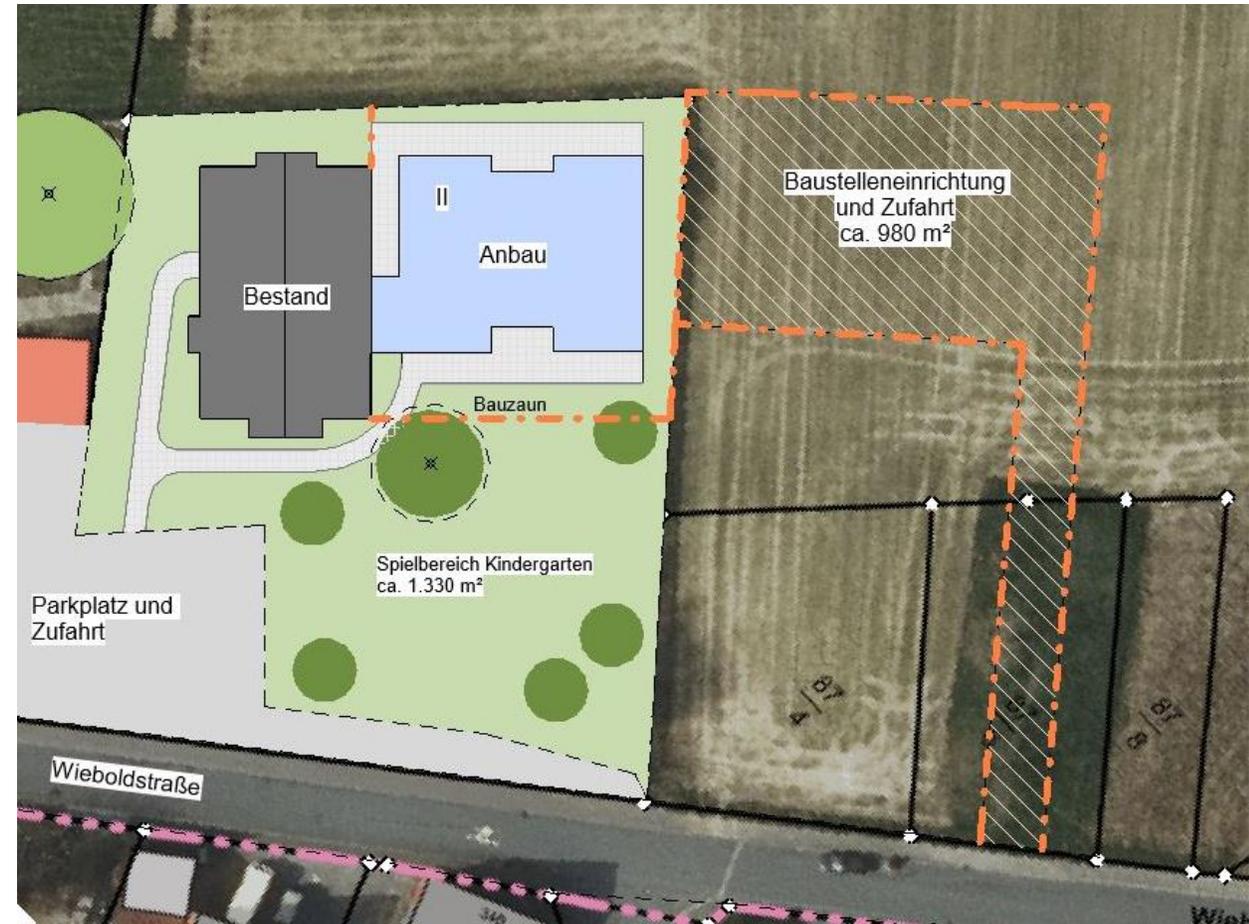
4. Sonstiges und Risikoanalyse

Veränderungsrisiko

- Weitergehende Bewertung Bestand / Sanierungskosten
- Wert für Sicherheit (Pandemie und Ukraine-Krise)
- Aktuelle Marktlage / Verfügbarkeit von Materialien
 - Veränderung Realisierungszeitraum
 - Preissteigerung

Baustelleneinrichtung

- Flächennutzung für Bauzeit auf Nachbargrundstück
- Eigentümer WBG
- Pachtende / Rückgabe nach Umsetzung der Maßnahme an WBG





5. Weiteres Vorgehen und nächste Schritte

Beratungslauf

- Beteiligung diverser Gremien
- Finale Entscheidung im VA am 13.12.2022

Beauftragung Planungsleistung

- Beschränkte Ausschreibung zur Vergabe der Planungsleistung
- Haushaltsberatung und Zustimmung abwarten
- „Parallel“ Beauftragung der Planung vorerst bis LPH 3

Politische Beteiligung (Umsetzungsbeschluss)

- Erneuter Beratungsverlauf wenn detaillierte Planung vorliegt ab Herbst 2023
- Genaue Angaben zu den:
 - Grundrissen und Zeichnungen
 - Kosten
 - Ausführungszeiten



6. Bisherige politische Beratung

Ausschuss für Bildung am 17.11.2022

- Grundstückszuschnitt
 - Umnutzung von Parkplatzflächen zu Spielflächen
- Familienzentrum
 - Räumlichkeiten weiterhin vorh. / Multifunktionalflächen
- ➔ Ergebnis der Beratung
 - Einstimmige Zustimmung



7. Beschlussfassung

„Das Bauvorhaben zur Erweiterung der Kindertagesstätte
„Montessori Kinderhaus & Familienzentrum Neuenkirchen“
soll, wie in der Sach- und Rechtslage sowie in den
Anlagen beschrieben, weiter geplant werden.“



Grundschule Neuenkirchen

„Planungsauftakt für Erweiterung“

Beratungsfolge:

- Ausschuss für Bildung 17.11.2022 / **erledigt**
- **Ausschuss für Gebäudemanagement 24.11.2022**
- Ortsrat Neuenkirchen 06.12.2022
- Verwaltungsausschuss 13.12.2022



Quelle: Stadt Melle



Agenda

1. Einführung
2. Abhängigkeiten und Kontext
3. Bauliche Lösung (Vorstellung Varianten)
4. Sonstiges und Risikoanalyse
5. Weiteres Vorgehen und nächste Schritte
6. Bisherige politische Beratung
7. Beschlussfassung



1. Einführung

Bedarfssituation und politische Beratung

- Aufnahme Prioritätenlisten erstmalig im Mai 2022 / Provisorium für eine Klasse
- Weiterer Bedarf im Verwaltungsausschuss im September 2022 beschlossen (Vorlage 01/2022/0227) / dauerhafte Dreizügigkeit
- Aktualisierung Prioritätenliste in der Sitzung am 24.11.2022

Aufgabenstellung

- Erweiterung der Grundschule um zusätzliche Klassen- und Betreuungsräume und
- Berücksichtigung vom Standardraumprogramm



2. Abhängigkeiten und Kontext

Beschreibung des Bestandes

- Bestand ist ausgerichtet auf ein Zweizügigkeit

Umbau und Sanierungsbedarf

- Synergien nutzen
- Maßnahmenumfang wird noch im weiteren Planungsverlauf ermittelt

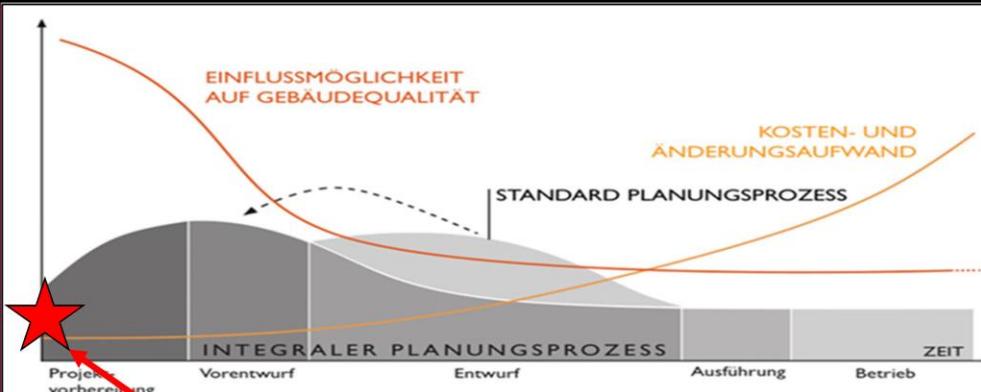
Bauliche Vorgaben

- Funktionales Gebäude zur guten pädagogischen Betreuung

Förderung

- Förderung „Ganztag“
- Förderung „energieeffiziente Gebäude“

3. Bauliche Lösung und Varianten



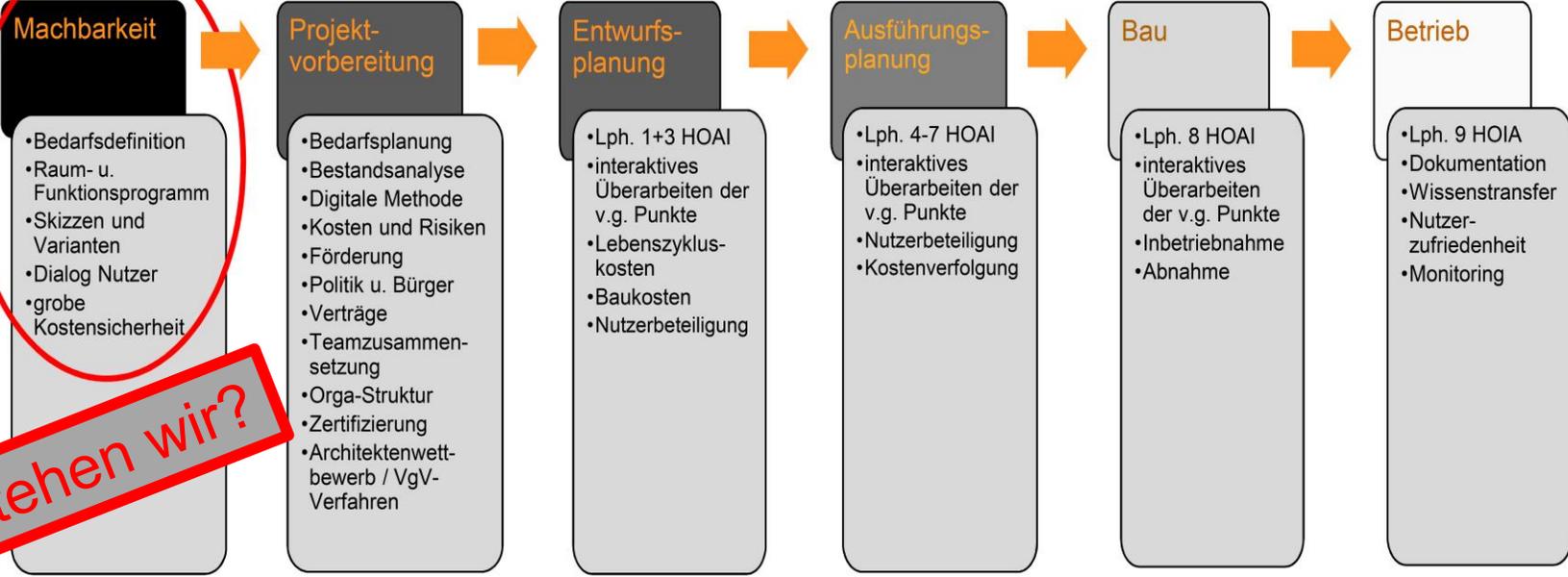
Optimierung und Änderungen
 In den frühen Realisierungsphasen einer Baumaßnahme sind Änderungen leicht und ohne erhebliche Mehrkosten umsetzbar, welches zu einem späteren Zeitpunkt abnimmt. Weiterhin wird der Planungsprozess gegenüber dem jetzigen Stand „vorgezogen“ um Grundlagen für eine Weichenstellung zu erarbeiten. Je früher und genauer dieses im Prozess erfolgt, umso besser für das Gesamtziel!

➔ Soll-Ist-Vergleich auf Grundlage vom Standardraumprogramm als „Input“ für unsere Planung (erste Ideen)

Ziel: Gegenüberstellung unterschiedlicher Varianten und Bewertung der Vor- und Nachteile.

Instrument und gleichzeitig Grundlage für die weitere Entscheidungsfindung

Einfluss auf Nachhaltigkeit, sowie darauf abgeleiteter Kosten- und Änderungsaufwand in Abhängigkeit der Projektentwicklungsphase (Quelle: ID Process Guide (www.integrateddesign.eu))



Wo stehen wir?

Kriterien der Projektentwicklungsphasen (Quelle: LOB Kunze 2021 Eigene Darstellung)



3. Bauliche Lösung und Varianten



Quelle: Stadt Melle



3. Bauliche Lösung und Varianten

Variante 1 „Anbau inkl. Mensa“ Erweiterungsumfang

- Zweigeschossige Erweiterung des Bestandes um ca. 580 m² Nutzfläche.
- Flächen gem. Standardraumprogramm
- Mensa bzw. Mehrzweckraum integriert

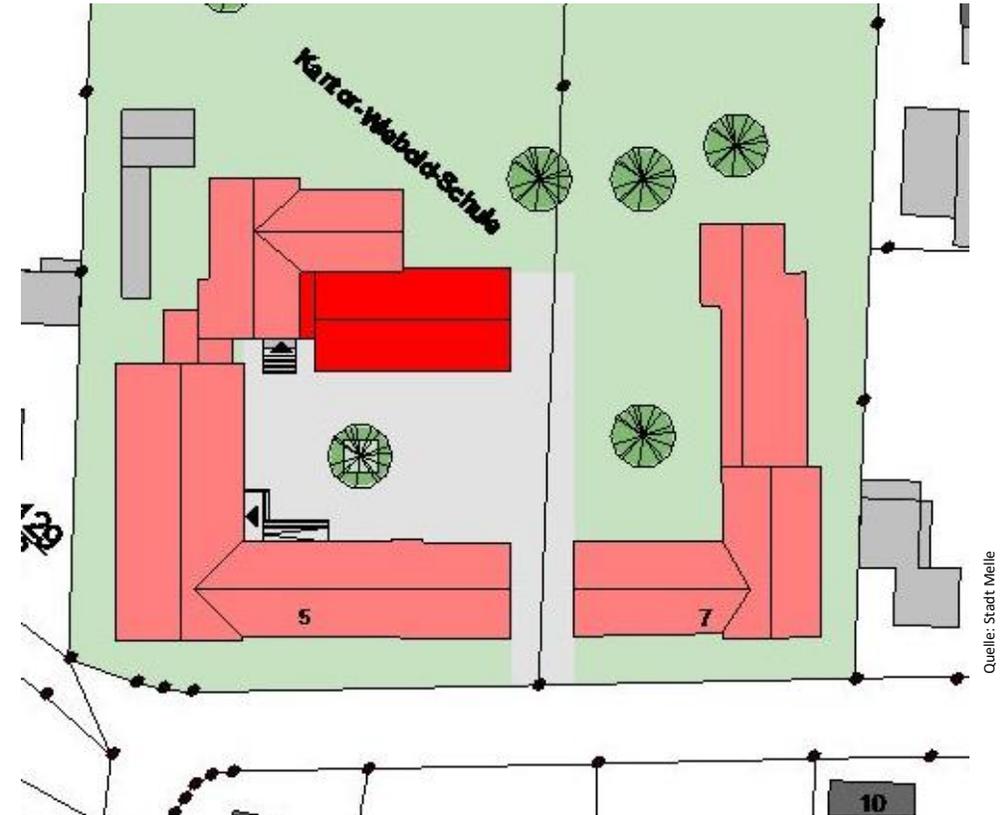
Bewertung

Vorteile

- Standardraumprogramm vollständig erfüllt
- Mensa / Veranstaltungsraum barrierefrei zugänglich
- Verbunden mit Hauptgebäude
- Neuester Stand der Technik
- Kleiner Aufwand bei der Verbindung von Bestand und Neubau
- Entlastung der Mensa für den Betrieb der Oberschule Neuenkirchen

Nachteile

- Baustelle auf Schulhof
- Höhere Herstellungs- und Folgekosten gegenüber Variante 2



Kosten

- Kostenansatz ca. 2.700.000,00 €



3. Bauliche Lösung und Varianten

Variante 2 „Anbau ohne Mensa“ Erweiterungsumfang

- Zweigeschossige Erweiterung des Bestandes um ca. 450 m² Nutzfläche.
- Flächen gem. Standardraumprogramm
- Mensa bzw. Mehrzweckraum bleibt in JFB

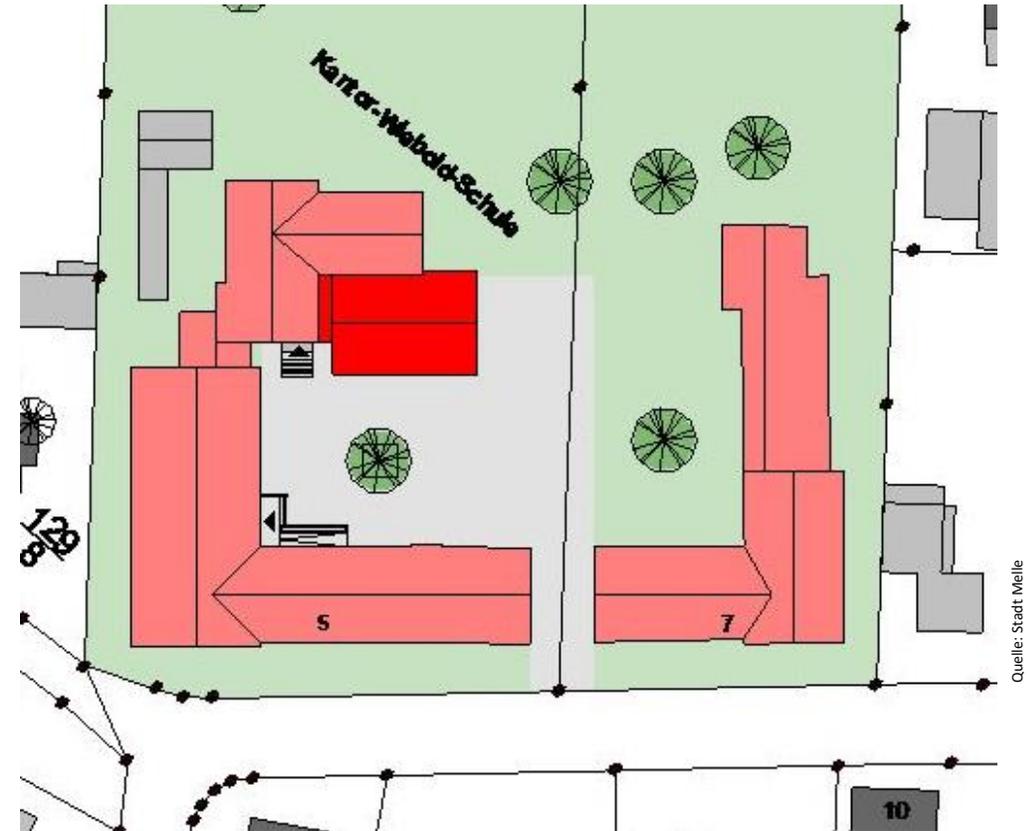
Bewertung

Vorteile

- Standardraumprogramm vollständig erfüllt
- Verbunden mit Hauptgebäude
- Neuester Stand der Technik
- Kleiner Aufwand bei der Verbindung von Bestand und Neubau

Nachteile

- Baustelle auf Schulhof
- Mensa in JFB nicht barrierefrei zugänglich
- Kein multifunktionaler Raum z.B. für Veranstaltungen



Kosten

- Kostenansatz ca. 2.000.000,00 €



3. Bauliche Lösung und Varianten

Variante 3 „Umbau des JFB“

Erweiterungsumfang

- Umfangreiche Sanierung und Umbau des Bestandes auf ca. 750 m² Nutzfläche.
- Flächen gem. Standardraumprogramm
- Mensa bzw. Mehrzweckraum bleibt in JFB

Bewertung

Vorteile

- Standardraumprogramm erfüllt
- Baustelle besser von Schulhof abgrenzbar
- Keine Reduzierung der Spielfläche im Außenbereich

Nachteile

- Umfangreiche Umbau- und Sanierungsmaßnahme
- Unvorhersehbares (z.B. Schadstoffe, Statik etc.)
- Mensa in JFB nicht barrierefrei zugänglich
- Kein Veranstaltungsraum
- Nicht barrierefrei
- Mischnutzung (Schule und Flüchtlingsunterkunft)
- Getrennt von Hauptgebäude
- Für die derzeit in der JFB befindliche Nutzung wären alternative Räumlichkeiten zu suchen



Kosten

- Kostenansatz ca. 3.000.000,00 €



3. Bauliche Lösung (Finanzierung und Realisierungszeitraum)

Finanzierung

- Entwurf zum HH 2023, 700.000 € / Entwurf HH 2024, 2.000.000 €
- Gesamtkosten aktuell = 2.700.000 Mio. € (s. Anlage A) für Variante 1
- Zustimmung HH durch LKOS im Frühjahr 2023 abwarten
- Sanierungskosten im Bestand nicht Bestandteil der Kostenermittlung!

Realisierungszeitraum

- Ausschreibung Planungsleistungen (2. Quartal 2023)
 - Umsetzungsbeschluss Anfang 4. Quartal 2023
 - Planung Leistungsphase 4-7 (ca. 6 Monate)
 - Ausführungsbeginn ab dem 2. Quartal 2024
 - Fertigstellung Sommer 2025 (vorläufig)
- ➔ Detaillierter Terminplan im Zuge „Umsetzungsbeschluss“



3. Bauliche Lösung

Berücksichtigung nachhaltiger Belange

Die Thematik „Klimawandel“ und Vorgabe für die zukünftige Vorgehensweise bei der Durchführung von Baumaßnahmen und der Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien ergibt sich aus der Vorlage 01/2021/0150 und wurde in der Ratssitzung am 30.03.2022 beschlossen.

Maßnahmenkatalog

Maßnahmenkatalog aus verschiedenen Handlungsfeldern als Checkliste.

Vorstellung im Zuge „Planungsauftakt“ und Abgleich mit der Politik.

Ergebnis wird beim Umsetzungsbeschlusses (LPH 3) vorgestellt.

Nr.	Handlungsfeld / Maßnahme	Beschreibung	Verwaltungsvorschlag
	Bauwerk		weitergehende Prüfung
4.1	Baukonstruktion		
4.1.1	Flächeneffizienz	Reduktion der Flächeninanspruchnahme bei gleichzeitiger Erhöhung der Nutzfläche durch Geschossbau, Nutzungstapelung, multifunktionale Flächennutzung	Ja
4.1.2	Kompakte Baukörper	Schaffung von kompakten Bauformen zur Reduktion der Wärmeverluste	Ja
4.1.3	Baustoffe	Schadstoffarme, lösemittelarme und geruchsneutrale Produkte und Materialien verwenden. Gebäude müssen mindestens der Kategorie „schadstoffarm“ nach Anhang C der DIN EN 15251 entsprechen.	Ja
4.1.4	Recyclingmaterialien	Es sollen bevorzugt Recyclingmaterialien eingesetzt werden (z.B. bei Sand, Kies, Schotter, Kunststoff), sofern diese nicht schadstoffbelastet sind und keine Nachteile gegenüber "neue" Materialien zu erwarten sind.	Ja
4.2	Fassade		
4.2.1	Sommerlicher Wärmeschutz	Schutz der Innenräume vor sommerlicher Hitze durch Sonnenschutzelemente, Dachüberstand, Möglichkeit zur Nachtlüftung	Ja
4.2.2	Dachbegrünung	Extensive Begrünung von Dachflächen	Nein
	Technische Anlagen		
4.3.	Heizungstechnik	Bei Neubau und Sanierung von Heizungsanlagen ist zu überprüfen, ob der Einsatz von Fernwärme mit KWK, Blockheizkraftwerken, Holzfeuerungsanlagen, Solaranlagen oder anderen Wärmequellen (z.B. Erdsonden, Luft-Wasser-Wärmepumpe Abwasserkanäle, Abwärme aus gekühlten Räumen) wirtschaftlich ist.	
4.4.	Sanitärtechnik		
4.4.1	Regenwassernutzung	Nutzung von Regenwasser zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs ab >60m³/a ohne Trinkwasseranforderung	Nein
4.4.2	Trinkwasserbrunnen	Aufstellen von öffentlich zugänglichen Trinkwasserbrunnen	Nein
4.5.	Elektrotechnik		
4.5.1	Photovoltaik und Speicherung	Erzeugung und Speicherung von Strom über Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen oder an Fassaden	Ja
4.5.2	Stromtankstelle	Ladestationen für Elektromobilität	Nein
4.6.	Gebäudeautomation		
4.6.1	Energie Monitoring	Regelungssystem für die Betriebsführung und Überwachung.	Nein
	Außenanlagen		
4.7	Verkehrsflächen	Befestigte Flächen	
4.7.1	Regenwasserversickerung	Stärkung des Wasserkreislaufes zur ortsnahen Versickerung des Regenwassers	Ja
4.7.2	Höhe Fußboden	Durch zu erwartende Starkregenereignisse sind Türen, Fenster und sonstige Öffnungen bei Berücksichtigung der Barrierefreiheit möglichst 20 cm über dem Straßenniveau anzubringen oder vor Überflutung entsprechend zu schützen.	Ja
4.7.3	Fahrradstellplätzen	Überdachte Fahrradstellplätzen in der Nähe des Haupteingangs vorsehen	Nein
4.8	Vegetationsflächen	Grünflächen etc.	
4.8.1	Pflanzung heimischer Arten	Pflanzung von Arten, die heimischen Tieren eine Lebensgrundlage bieten / anlegen von Blühflächen	Nein



4. Sonstiges und Risikoanalyse

Veränderungsrisiko

- Weitergehende Bewertung Bestand / Sanierungskosten
- Wert für Sicherheit (Pandemie und Ukraine-Krise)
- Aktuelle Marktlage / Verfügbarkeit von Materialien
 - Veränderung Realisierungszeitraum
 - Preissteigerung

Zwischenlösung

- Kapazitätsengpässe ab dem Schuljahr 2023/2024 vs. Fertigstellung 2025/2026
- Prognose nah am Klassenteiler / aktuell kein akuter Handlungsbedarf aus den geplanten Neubaugebieten
 - ➔ Entwicklung der Schülerzahlen vorerst abwarten
- *Plan B* / Nutzung JFB oder Musikraum als Klassenraum bzw. Container



5. Weiteres Vorgehen und nächste Schritte

Beratungslauf

- Beteiligung diverser Gremien
- Finale Entscheidung im VA am 13.12.2022

Beauftragung Planungsleistung

- Haushaltsberatung und Zustimmung LKOS abwarten
- Beschränkte Ausschreibung zur Vergabe der Planungsleistung ab Frühjahr 2023 (nach Haushaltsbeschluss)

Politische Beteiligung (Umsetzungsbeschluss)

- Erneuter Beratungsverlauf wenn detailliertere Planung vorliegt ab Herbst 2023
- Genaue Angaben zu den:
 - Grundrissen und Zeichnungen
 - Kosten
 - Ausführungszeiten



6. Bisherige politische Beratung

Ausschuss für Bildung am 17.11.2022

- Anlieferung für die Mensa und Zugang berücksichtigen
 - Vermeidung „Containeraufbau“ und Verbesserung der Barrierefreiheit der Schule wird begrüßt
- ➔ Ergebnis der Beratung
- Einstimmige Zustimmung



7. Beschlussfassung

„Das Bauvorhaben zur Erweiterung der Grundschule Neuenkirchen soll, wie in der Sach- und Rechtslage sowie in den Anlagen beschrieben, weiter geplant werden.“