Stadt Melle
Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage 01/2023/0035

Amt / Fachbereich	Datum
Gebäudemanagement	06.02.2023

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Verwaltungsausschuss	**21.03.2023**		**N**
Rat der Stadt Melle	**22.03.2023**		**Ö**

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

Übernahme gebrauchter Raummodule

Beschlussvorschlag:
Einer Übernahme der Raumcontainer für den Verwaltungsstandort Schürenkamp und die Oberschule Neuenkirchen wird, wie in der Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage beschrieben, zugestimmt.

Strategisches Ziel	6, 7
Handlungsschwerpunkt(e)	6.1, 6.3, 7.1
Ergebnisse, Wirkung *(Was wollen wir erreichen?)*	Zur Verfügung Stellung von geeigneten und den Nutzeranforderungen entsprechenden Räumlichkeiten
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis *(Was müssen wir dafür tun?)*	Aufbau zusätzlicher bzw. Erneuerung abgängiger Mobilräume
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekosten-betrachtung und Personalressourcen *(Was müssen wir einsetzen?)*	Finanzieller Aufwand für die Herrichtung, die Erschließung und den Endausbau der zu übernehmenden Module

Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Ausgangslage

Ausgehend von beschlossenen und zukünftig zu erwartenden Stellenbedarfen befasste sich das Gebäudemanagement mit der Anfrage von mobilen Mietlösungen zur Abdeckung des Personalbedarfs bis zur Fertigstellung des Stadthauses.

Die im Stadthaus und den angemieteten Objekten vorhandenen Arbeitsplätze sind in Umfang und Ausstattung für die Platzierung der vorhandenen und geplanten Stellen nicht ausreichend. In Teilbereichen der Verwaltung erfolgt bereits eine ausgeprägte Mehrfachnutzung von Arbeitsplätzen.
Trotz Rückgriff auf Home-Office und Mehrfachnutzungen von Arbeitsplätzen existiert ein akuter Bedarf an Arbeitsplätzen.

Bevor Raumbedarfe bei Anbietern von Mobillösungen angefragt werden konnten, wurde die Verwaltung im Rahmen vorhandener Abstimmungen und Netzwerke innerhalb der Flüchtlingsorganisation auf das Schenkungsangebot mobiler Raumlösungen einer in Bad Essen ansässigen Firma aufmerksam gemacht. Auf Grund der bekannten Bedarfe wurde ein Interesse der Stadt Melle ggü. der Firma bekundet und der erste Kontakt zur Abstimmung hergestellt

Die TOP Service für Lingualtechnik GmbH (ein Unternehmen der 3M Deutschland GmbH) unterhält aktuell am Standort Schledehauser Str. 81 in Bad Essen einen Produktionsstandort, welcher im Jahr 2009 durch ein zusätzliches Gebäude in Modulbauweise erweitert wurde. Diese Module sollen nun wieder abgebaut werden.
Die Module sind seitens der TOP Service für Lingualtechnik GmbH buchhalterisch abgeschrieben, sodass von dort kein Restwert mehr besteht und die Anlage unentgeltlich abgegeben werden soll.
Insgesamt besteht die Anlage aus 34 Einzelcontainern mit einer Grundfläche von jeweils ca. 18m², welche aktuell in zweigeschossiger Bauweise aufgestellt wurden und als Büroflächen genutzt wurden. Als Basis für eine Vergleichsrechnung ist somit von einer Fläche von ca. 600m² auszugehen.

Ein Bedarf an Raummodulen ergibt sich neben dem Stadthaus zur Schaffung von Arbeitsplätzen auch bei der Oberschule Neuenkirchen. Dort sind zwei Klassenräume in Raummodulanlagen geschaffen worden. Die Klassenraumcontainer sind abgängig, eine Erneuerung wurde zugesagt. Dies sollte ursprünglich durch die Anmietung neuer Container erfolgen.

Die durch 3M angebotenen Raummodule reichen um beide Bedarfe abzudecken.

Die Raummodule wurden durch Mitarbeiter des Gebäudemanagements in Augenschein genommen. Die Anlage befindet sich demnach in einem gebrauchten, aber guten Zustand. Optische Mängel, welche derzeit noch bestehen, können im Zuge des Umbaus mit den ohnehin erforderlichen Arbeiten entsprechend korrigiert werden. Grundsätzliche Defizite an der Tragkonstruktion aus Stahl und den weiteren technischen Ausbauten waren jedoch nicht erkennbar.

Seitens der TOP Service ist eine Schenkung vorgesehen. Dies ist damit zu begründen, dass der Containerhersteller gebrauchte Module nicht zurücknimmt. Somit bliebe die Option der Verwertung. Zwecks Verschiffung/Verschrottung wären die Module in Gänze auseinanderzunehmen. Dies ist durch den Schrottwert für die Module nicht gedeckt, so dass der TOP Service ein finanzieller Nachteil entstehen würde.

Raumbedarf:

Wie in der Ausgangslage beschrieben besteht bei den Objekten der Stadt Melle aktuell und v.a. zukünftig eine Vakanz an Räumlichkeiten im Stadthaus sowie ein Bedarf von zwei Klassenräumen an der Oberschule in Neuenkirchen.

Oberschule Neuenkirchen:
An der Oberschule Neuenkirchen befinden sich angemietete Raummodule, welche als Klassenräume genutzt werden. Die derzeitigen Mietkosten belaufen sich auf monatlich 1.200 €. Die Anmietung neuer Container (10 Stück zur Erstellung von zwei Klassenräumen mit entsprechenden Verkehrsflächen) würden bei einem Austausch bei monatlich 3.600 € liegen. Durch eine Ablösung der Räume aus dem Kontingent der Top Service für Lingualtechnik GmbH würde die Neuanmietung entfallen und durch die Aufwertung der Container (zusätzliche Dämmung, Erneuerung Wand- und Bodenbeläge) die Raum- und Aufenthaltsqualität zu Gunsten der Schülerinnen und Schüler und der Lehrkräfte deutlich gesteigert werden.

Stadthaus Schürenkamp 16:
Zur Abmilderung der akuten Raumnot wird derzeit das Objekt am Schürenkamp 14 umgebaut. Mit Fertigstellung entstehen hier ca. 20 Arbeitsplätze für das Baudezernat. Die entstehenden Räume mildern das vorhandene Raumdefizit ab, schaffen aber nicht genug Erweiterungsmöglichkeit zur Abbildung sämtlicher notwendiger Arbeitsplätze.

Folgende Bedarfe sind unabhängig vom Umbau des Schürenkamp 14 auf Grund des genehmigten Stellenplans 2023 akut:

- Abbildung der gestiegenen Raumbedarfe im Sozialamt (4 Stellen Wohngeld); die Plätze Wohngeld, die derzeit in der Registrierungsstelle abgebildet werden, werden auf Dauer durch zusätzliche Stellen im Bereich SG Familienbüro / SG Kindertagesbetreuung benötigt
- Entzerrung Umweltbüro: 3 Plätze
- weitere Raumanforderungen durch Übernahme von Auszubildenden / Anwärtern (6 Plätze bis 2026). Dabei ist die Übernahme von Arbeitsplätzen ausscheidender Mitarbeiter/innen bereits berücksichtigt.
- Stelle Citymarketing (aus Stellenplan 2023)
- Stelle Regionalmanagement (aus Stellenplan 2023)

  Darüber hinaus zeichnen sich schon jetzt aus Organisationsuntersuchungen und Stellenanforderungen der Ämter weitere Arbeitsplatzbedarfe ab, die ggf. im Rahmen eines Nachtragsstellenplanes 2023 abzubilden wären. Summarisch belaufen sich diese vorbehaltlich der abschließenden Prüfung auf aktuell 5 zusätzliche Stellen.

Fazit Raumbedarf: durch den Umbau des Objekts Schürenkamp 14 wird die Situation für die jetzigen Arbeitsplätze in den Ämtern gemildert. Somit lässt sich ein gem. Arbeitsstättenverordnung adäquater Zustand erreichen. Eine Entzerrung des Bestandes mit zeitgleicher Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze ist nicht ohne weiteres möglich. Der Bedarf nach weiteren Arbeitsplätzen besteht und beläuft sich heute bereits wie dargestellt auf 15 Arbeitsplätze bzw. bis zu 20 Arbeitsplätze (einschl. Nachtragsstellenplan).
Die aktuelle Situation einer unzureichenden Anzahl von Besprechungsräumen wurde hierbei noch nicht berücksichtigt.

Kosten und Finanzierung:

Auch wenn die Raummodule als solche von der TOP Service für Lingualtechnik GmbH kostenneutral abgegeben werden sollen, so entstehen der Stadt Melle Kosten für die Erschließung, die Herrichtung des Untergrundes, den Innenausbau und für eine wärmedämmende Fassadenbekleidung. Die Notwendigkeit der Anpassung bzw. umfangreichen Nachrüstung der Fassadenbekleidung leitet sich aus der beabsichtigten Standzeit ab. Auf Grund der mittelfristigen Nutzung sind die Container als bauliche Anlagen,

analog einer Gebäudeerrichtung zu bewerten, so dass sich die Orientierung am GEG bzgl. der Dämmwerte etc. ergibt. Ohne Anpassung wäre keine Baugenehmigung möglich.

Die Investitionskosten belaufen sich unter Berücksichtigung der benannten Arbeiten auf voraussichtlich 600.000 €. Diese teilen sich wie folgt auf die beiden Nutzungen auf:

- Oberschule Neuenkirchen: rd. 150.000 €
- Stadthaus: rd. 450.000 €

Die dargestellten Kosten beinhalten neben den Kosten für den Innenausbau, die Dämmarbeiten etc. auch Kosten für Aufstellung (Fundament) und Anschluss an Ent- und Versorgung. Dieser Aufwand entsteht unabhängig einer Eigentums- oder Mietlösung und beläuft sich auf 180.000 €.

Gemäß obiger Aufteilung teilen sich diese Kosten wie folgt auf:

- Oberschule Neuenkirchen: rd. 20.000 €
- Stadthaus: rd. 160.000 €

Für einen Wirtschaftlichkeitsvergleich ist somit überwiegend der Aufwand für die Dämmarbeiten und Innenarbeiten (z.B. Trockenbau) in Höhe von 420.000 € relevant.

- Oberschule Neuenkirchen: 130.000 €
- Stadthaus: 290.000 €

Neben den Baukosten sind in eine Vergleichsrechnung auch die Abschreibungen und kalkulatorischen Zinsen zu berücksichtigen.

<u>Ansatz Wirtschaftlichkeitsvergleich:</u>
Für den Wirtschaftlichkeitsvergleich (Alternative Anmietung) wird als Basis die Fläche der zur Schenkung anstehenden Raummodule gewählt. Grundlage der Betrachtung ist somit eine Fläche von ca. 600 m². Die Flächen an der Oberschule Neuenkirchen sind mit ca. 180m² anzugeben, als Flächenbasis für das Stadthaus ergibt sich ein Vergleichsansatz von ca. 420m².

Neben den Baukosten sind im Wirtschaftlichkeitsvergleich die Abschreibung der Anlage und die kalkulatorischen Zinsen zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung einer 15-jährigen Abschreibung für die sanierten Container und den kalkulatorischen Zinsen ergibt sich ein jährlicher Aufwand in Höhe von ca. 53.000 €.

Etwaige spätere Entsorgungskosten können zum jetzigen Zeitpunkt nicht verlässlich prognostiziert werden. Zur Beurteilung der aktuellen Fragestellung zur Wirtschaftlichkeit sind diese aber nicht relevant, da die Anlagen mindestens für 15 Jahre nutzbar bleiben können (Dauer der Abschreibung). Den Entsorgungskosten müssten weitere Mietkosten entgegengestellt werden (wenn keine Container im Eigentum stehen), da mit Blick auf das Bau- und Investitionsprogramm der Stadt Melle auch zukünftig Containeranlagen benötigt werden dürften. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Mietkosten im Rahmen der jährlichen Preisanpassungen auch bei mobile Raumlösungen steigen werden.

Kosten für spätere Anpassungsarbeiten auf Grund von Gesetzesänderungen (wenn die Anlagen versetzt und anderweitig eingesetzt werden) können derzeit nicht benannt werden, können aber nicht Gänze ausgeschlossen werden. Dies ist ggf. steigenden Mietkosten auf Grund notwendiger qualitativ höherwertiger Container entgegenzustellen.

<u>Ansatz Mietkosten:</u>
Für moderne, gedämmte und qualitativ hochwertige Container belaufen sich die Mietkosten aktuell auf ca. 20€/m². Eine Anmietung auf Basis der Vergleichsflächengröße führt somit zu

Kosten in Höhe von 12.000 € monatlich (600m² x 20€/m²)
Neben den Mietkosten sind die oben aufgeführten Kosten für Fundament und Anschlussarbeiten im Wirtschaftlichkeitsvergleich zu berücksichtigen.

Ergebnis der Prüfung:
Die Kosten für Herrichtung Baugrund und Miete übersteigen die Kosten der Übernahmelösung (inkl. Abschreibung und kalkulatorischen Zinsen) im 5. Jahr der Nutzung.
Ein weiterer Vorteil ist, dass die Räume bei einer Übernahme ins Eigentum der Stadt Melle übergehen und somit sämtliche Ertüchtigungs- und Umbauarbeiten unabhängig eines Vermieters durchgeführt werden können. Auch ist die Stadt dann unabhängiger von Lieferzeiten und Preisanpassungen im Mietmarkt.

Betriebskosten:
Beim Standort Neuenkirchen kann im besten Falle mit einer Reduzierung der Betriebskosten gerechnet werden, da die Anlagen im Vergleich zum Ist über eine deutlich bessere Dämmung verfügen. Da hier das Nutzerverhalten aber maßgeblich ist wird eine Einsparung nicht im Vergleich berücksichtigt. Es sind aber keine weiteren Folge- oder erhöhten Betriebskosten einzukalkulieren.

Beim Standort Schürenkamp ergibt sich durch die zusätzliche Fläche von 420m² ein Mehraufwand an Betriebskosten (Energie, Reinigung, Wasser etc.) in Höhe von ca. 30.000 € im Jahr. Diese Kosten entstehen aber auch bei Anmietung von Containern oder der Anmietung weiterer externer Objekte in der näheren Umgebung des Stadthauses. Durch die Installation einer PV-Anlage auf den Moduldächern ließen sich die Betriebskosten reduzieren (Versorgung der Anlage durch Strom). Diese ist in den Kosten (auch bei einer Anmietung) nicht berücksichtigt. Hier könnte ggf. eine Finanzierung aus den Ansätzen für PV aus dem Haushalt erfolgen.

Finanzierung:
Da sich die Möglichkeit zur Umsetzung dieser Maßnahme erst kurzfristig ergeben hat, sind folglich noch keine Mittel für diesen Zweck im Haushaltsplan 2023 enthalten. Die Finanzierung ist somit noch über eine außerplanmäßige Auszahlung zu legitimieren. Eine Deckung dieser ungeplanten Aufwendungen besteht im Produktbereich 111-14 nicht.
Gemäß § 58 Abs. 1 Nr. 9 i. V. m. § 117 Abs. 1 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat über die Genehmigung von über- und außerplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen, die nicht unerheblich sind, zu entscheiden. Dieses soll mit separater Vorlage erfolgen.

Die Übernahme der Raummodule als solche ist als Schenkung zu werten. Gemäß § 111 Abs. 7 NKomVG entscheidet grds. der Rat über die Annahme oder Vermittlung von Zuwendungen.

Standort:

In Hinblick auf die Aufstellmöglichkeiten der Containeranlage wurde ämterübergreifend ein geeigneter Standort diskutiert.
Auf Grund von vermeidbaren Kosten zum Anschluss ans IT-Netz etc. wurde auf eine Unterbringung in direkter Nähe des Stadthauses abgezielt.

Folgende Standorte wurden gem. dieser Zielsetzung gegeneinander abgewogen:

- Freifläche an Stadthaus angrenzend (keine städtische Fläche)
- Parkplatz Engelgarten
- Freifläche Schulgarten
- Innenhof Stadthaus

Unter Abwägung ökologischer Belange und Zugriffsmöglichkeiten auf die Fläche wurde der Standort im Innenhof des Stadthauses (im Bereich des Carports) als geeignetster Standort identifiziert, da die Verfügbarkeit der Fläche sichergestellt ist (städtische Fläche), die Eingriffe in die Natur sehr begrenzt sind und die Einschränkung vorhandener Parkflächen vertretbar ist. Eine mögliche Genehmigungsfähigkeit wurde mit dem Bauamt abgestimmt. Auch hier ist das Areal geeignet.

weiterer Ablauf:

Die Firma TOP Service für Lingualtechnik GmbH hat lediglich noch eine befristete Baugenehmigung für den Modulbau vorliegen. Daher ist die Anlage noch im zweiten Quartal 2023 abzubauen. Da davon auszugehen ist, dass bis dahin noch nicht alle Planungen und Vorarbeiten abgeschlossen sind, ist derzeit eine Zwischenlagerung der Container vorgesehen. Der Standort dafür sollte so gewählt werden, dass ein späteres Umsetzen mit wenig Aufwand möglich ist.

Derzeit wird von der Verwaltung die Beauftragung eines Planungsbüros vorbereitet, um entsprechende Planungen zur Einholung einer Baugenehmigung, Erstellung eines Wärmeschutznachweises etc. durchführen zu lassen. Eine Vergabe kann im Rahmen des Geschäftes der laufenden Verwaltung erfolgen.
Parallel ist eine schriftliche Vereinbarung mit der TOP Service für Lingualtechnik GmbH zu schließen, um die Modalitäten der Übernahme zu regeln. Ein entsprechender Schenkungsvertrag liegt vor.

Sobald die Genehmigungen für die beiden Vorhaben, an der Oberschule Neuenkirchen sowie am Stadthaus, vorliegen, soll eine kurzfristige Aufstellung der Module und der weitere Ausbau erfolgen. Evidenterweise ist bei den Planungen die Abstimmung mit den Nutzern von hoher Bedeutung, um eine bedarfsgerechte Aufteilung und Ausstattung der neuen Räume zu gewährleisten und auch die Beeinträchtigungen durch die baulichen Tätigkeiten so gering wie möglich zu halten.

Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e): 111-14 Gebäudemanagement HSP 6.1 Infrastruktur nach Prioritäten erhalten, entwickeln, ressourcenschonend und nachhaltig bewirtschaften HSP 6.3 Anpassung der Infrastruktur an verändertes Freiizeit- und Nutzerverhalten HSP 7.1 Die Struktur, Profilbildung und Ausstattung der Schulen und der Bibliotheken bedarfsgerecht anpassen Z 6 Die notwendige Infrastruktur wird stetig und planvoll entsprechend der sich wandelnden Anforderungen an Standards ausgerichtet Z 7 Sicherung des chancengleichen Zugangs zu einem bedarfsgerechten und vielfältigen Bildungangebot für ein lebenslanges Lernen	
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	*Inv-Nr. noch nicht vergeben (Außerplanmäßige Auszahlung* Plan: 0,00 € Bedarf: 600.000,00 € Außerplanmäßiger Bedarf: 600.000,00 €
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	Durch die Annahme der Schenkung entstehen Folgeinvestitionen in Höhe von voraussichtlich rd. 600.000 Eur, die nicht aus den veranschlagten Investitionsbudgets gedeckt werden können. Nach § 117 Abs. 3 NKomVG sind die Bestimmungen zur über- und außerplanmäßigen Auszahlung auch auf Maßnahmen anzuwenden, durch die später im Laufe des Haushaltsjahres außer- oder überplanmäßige Auszahlungen entstehen. Um eine solche Maßnahme handelt es ich bei der Annahme der in Rede stehenden Schenkung. Ob die Voraussetzung der sachlichen Unabweisbarkeit vorliegt, ist daher bereits bei der Annahme der Schenkung zu beachten. Mangels vertraglicher oder rechtlicher Verpflichtung kann nur noch die wirtschaftliche Betrachtung herangezogen werden. Wenn eine Sowiesoaufgabe durch ein zeitliches Vorziehen nennenswert wirtschaftlicher dargestellt werden kann, als bei Erledigung in späteren Haushaltsjahren, kann u.U. eine sachliche Unabweisbarkeit begründet werden.

	Sofern aber auch in Folgejahren keine Rechtsverpflichtung besteht oder die Aufgabe der temporären Errichtung von Verwaltungsräumen nicht freiwillig politisch beschlossen werden sollte, läge auch heute keine Unabweisbarkeit vor und es wäre eine Finanzierung im Rahmen der Haushaltsplanung/Nachtragsplanung unter Berücksichtigung von Prioritäten vorzuziehen. Inwieweit bereits heute absehbar ist, dass die Containeranlage langfristig zur Deckung von Verwaltungsraumbedarfen benötigt wird und einer Mietlösung vorzuziehen wären, ist bei der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Deckungsvorschlag für die überplanmäßige Auszahlung besteht nicht. Die überplanmäßige Auszahlung ist nur unter der Voraussetzung der Deckung zulässig. Diese kann ggf. aus Liquiditätsüberschüssen im Rahmen des Jahresabschlusses sichergestellt werden. Diese Deckung bedarf aber noch der Fertigstellung der Jahresabschlussarbeiten und der Feststellung durch den Rat.