

In der Senatssitzung am 5. Dezember 2023 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Kinder und Bildung

02.11.2023

Vorlage für die Sitzung des Senats am 05.12.2023

Neubau Kinder- und Familienzentrum Beim Sattelhof Mehrkosten der EW-Bau gegenüber der ES-Bau

A. Problem

Der Betreuungsbedarf für Kinder im Stadtteil Hemelingen ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Aus diesem Grund ist geplant, das bestehende Kinder- und Familienzentrum (KuFZ) Beim Sattelhof, das im Jahr 2020 als Interimsmobilbau im Ortsteil Sebaldsbrück errichtet wurde und Platz für insgesamt 55 Betreuungsplätze in drei Gruppen bietet, inklusive einer Erweiterung um 45 Betreuungsplätze dauerhaft zu verstetigen. Diese Verstetigung soll auf dem ehemaligen Schulkomplex Beim Sattelhof erfolgen, der 1958 erbaut wurde und seit nunmehr 15 Jahren nicht mehr in Nutzung ist.

Vor diesem Hintergrund wurde Immobilien Bremen (IB) 2017 beauftragt, eine Machbarkeitsstudie bezüglich einer Sanierung inklusive Umbau der Bestandsgebäude der Liegenschaft zu erstellen und das Vorhaben einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu unterziehen. Im Prüfvermerk der ES-Bau vom 18.11.2019 kam IB zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung des Vorhabens als Sanierung inklusive Umbau im Vergleich zu einem Neubau unwirtschaftlich ist. Das Gebäude sei aufgrund des langen Leerstandes und der darin verbauten Schadstoffe in einem desolaten Zustand. Die Schadensentwicklung an der Bausubstanz des Gebäudes sei in den vergangenen Jahren erheblich angestiegen, u. a. müsste das Dach erneuert sowie die Sanitärtechnik von Grund auf neu aufgebaut werden. Des Weiteren würde mit der Umnutzung des Bestands ein Flächenüberhang im Verhältnis zum Flächenstandard einhergehen.

B. Lösung

Da sich ein Rückbau der ehemaligen Schule und der Neubau eines Kinder- und Familienzentrums als wirtschaftlicher als eine Sanierung erweisen, wurde IB am 16.07.2020 beauftragt, eine ES-Bau für einen Neubau zu erstellen. Nach Freigabe der ES-Bau wurde IB im März 2023 mit der Erstellung der EW-Bau auf Grundlage der ES-Bau beauftragt.

Im Zuge des Vorhabens muss das ehemalige Schulgebäude abgerissen werden. Als herausfordernd stellt sich die rückwärtige Lage des Baufeldes mit einer herausfordernden Anfahrts-

situation für Lieferfahrzeuge und Feuerwehr sowie einem großen Baumbestand mit zahlreichen geschützten Bäumen dar. Aus den daraus resultierenden Baumschutzgrenzen ergibt sich ein im Verhältnis zur Grundstücksgröße nur ein sehr kleines Baufeld. Zudem befindet sich der Interimsstandort des KuFZ auf dem Gelände, der nach Fertigstellung des KuFZ-Neubaus zurückgebaut werden muss.

Der Neubau wird als zweigeschossiger Solitär geplant, der über die Straße Beim Sattelhof erschlossen wird. Eine fußläufige Anbindung besteht ebenfalls über den Heufeldweg. Geplant wird der Bau in Hybridbauweise, die Beton- und Massivmauerwerke sowie Stahlbetondecken, Holzdecken und -wände beinhaltet. Aufgrund technischer Anforderungen werden der Treppenraum, die Küche und der Technikbereich sowie der Fluchtbalkon in Massivbauweise ausgeführt. Die Außenwände werden massiv mit einer vorgehängten Holzfassade gebaut. Ein Großteil der Trennwände wird in Holzrahmenbauweise erstellt. Auch das Dach wird als Holzkonstruktion ausgeführt.

Der Neubau verfügt über eine Nettogesamtfläche von ca. 1.286 m². Die von SKB eingeführten Flächenstandards für ein Kinder- und Familienzentrum werden damit eingehalten. Der Abgleich der Soll-Ist-Werte weist nur eine geringfügige Überschreitung von 51 m² auf. Diese ergibt sich aufgrund der besonderen Kubatur des Gebäudes, die vor dem Hintergrund des großen Baumbestandes erforderlich ist. Durch die Kubatur ist die Raumstruktur des nach Westen verlaufenden Gebäudeteils als Einspanner zu planen, womit in diesem Gebäudeteil ein höherer Verkehrsflächenanteil einhergeht. Zudem werden im Küchen- und Technikbereich aufgrund der orthogonalen Wände mehr Flächen zum Aufstellen der Geräte benötigt.

Geplante Kapazität:

Die maximale Platzzahl im Neubau beträgt 120 Plätze, wenn ausschließlich Gruppen im Elementarbereich betrieben werden würden. Die geplante Nutzungsstruktur beläuft sich auf vier Gruppen im Elementar- sowie zwei Gruppen im Krippenbereich und umfasst somit 100 Plätze.

Gebäudedaten:

Ersatzneubau (Bruttogesamtfläche):	1.724 m ²
Außenspielfläche:	1.200 m ²

Das Gebäude wird auf der Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes 2023 (GEG) und der entsprechenden bremischen Anforderungen errichtet. Der Neubau des KuFZ Beim Sattelhof orientiert sich an dem im April 2023 aktualisierten Baustandards im Bereich Energie und Klimaschutz und erfüllt die Anforderungen nach dem Effizienzhaus-40-Standard sowie die zusätzlichen Maßnahmen in Anlehnung an die Passivhaus-Bauweise. In der ES-Bau wurde das Gebäude noch als Passivhaus geplant.

Die in der EW-Bau dargestellten Mehrkosten gegenüber der Kostenschätzung der ES-Bau in Höhe von 0,549 Mio. Euro sind haushalterisch abzusichern. Die Erhöhung der Gesamtkosten von 9,001 Mio. Euro auf 9,550 Mio. Euro entspricht einem Mehrbedarf von 6,1% (gerundet).

C. Alternativen

Alternativen wurden durch Immobilien Bremen eingehend untersucht. Eine Sanierung des bestehenden Gebäudes ist aufgrund der erheblichen Baumängel, der verbauten Schadstoffe und der höheren Kosten in der späteren Nutzung nicht zu empfehlen. Zudem entspräche das Raumprogramm bei einer Sanierung im Bestand nicht dem Flächenstandard für Kindertageseinrichtungen. Da im Umfeld kein anderer Standort zur Realisierung des Projektes verfügbar ist und die Kitaplätze im Stadt- bzw. Ortsteil benötigt werden, um Rechtsansprüche wohnortnah zu erfüllen, kann somit keine Alternative vorgeschlagen werden.

D. Finanzielle und Personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

Im Rahmen der EW-Bau wurde eine Kostenberechnung aufgestellt, die die schon abgeschlossenen Verfahren und ein monetäres Volumen zum Risikomanagement umfasst. Die Gesamtkosten für die Umsetzung des Neubauvorhabens betragen 9,550 Mio. Euro inklusive Risikomanagement. Der Gesamtbetrag schlüsselt sich wie nachstehend in Tabelle 1 ausgewiesen auf und wird der Kostenschätzung der ES-Bau aus dem Jahr 2022 gegenübergestellt.

Tabelle 1: Kosten nach Kostengruppen in Mio. Euro

Kostengruppe (KG)	Kostenberechnung EW-Bau 24.07.2023	Kostenschätzung ES-Bau 11.10.2022
200: Vorbereitende Maßnahmen	0,672	0,550
300: Bauwerk – Baukonstruktion	3,615	3,488
400: Bauwerk – Technische Anlagen	1,683	1,392
500: Außenanlagen und Freiflächen	0,887	0,794
600: Ausstattung und Kunstwerke	0,162	0,162
700: Baunebenkosten	1,851	1,771
Gesamtkosten der KG (aufgerundet)	8,870	8,160
<i>Risikomanagement</i>	<i>0,680</i>	<i>0,841</i>
Gesamtkosten	9,550	9,001

Tabelle 2: Mittelabfluss im Jahresverlauf in Mio. Euro

Gesamtkosten	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
8,870	0,030	0,442	0,442	0,884	2,873	2,873	1,326
0,680 Risikoman.					0,289	0,289	0,102
9,550	0,030	0,442	0,442	0,884	3,162	3,162	1,428

In der vorgelegten EW-Bau sind Kostenanteile für mögliche Mehrkosten in Form eines Risikomanagements in Höhe von 0,680 Mio. Euro enthalten. Eine Bereitstellung erfolgt als gesonderte Mittelmaßnahmenbezogen bei Bedarf über das Änderungsmanagement, über dessen Freigabe der Senator für Finanzen als Fachaufsicht von Immobilien Bremen entscheidet.

Der zusätzliche Mittelbedarf in 2023 in Höhe von 143.000 Euro soll aus der Haushaltsstelle 3232.884 20-6 „An SVIT, Erweiterung KuFZ Sattelhof“ finanziert werden, zur Umsetzung ist eine entsprechende Nachbewilligung mit Deckung durch Einsparung bei der Haushaltsstelle 3232.884 50-8 „An SVIT, Kita-Neubauten“ erforderlich.

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung ab 2024 ist die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 8,636 Mio. Euro bei der Haushaltsstelle 3232.884 20-6 An SVIT, Erweiterung KuFZ Sattelhof“ mit Abdeckung in 2024 (0,884 Mio. Euro); 2025 (3,162 Mio. Euro); 2026 (3,162 Mio. Euro) und 2027 (1,428 Mio. Euro) erforderlich, wobei die Mittel für das Risikomanagement in Höhe von 0,680 Mio. Euro in der Aufteilung 2025 (0,289 Mio. Euro); 2026 (0,289 Mio. Euro) und in 2027 (0,102 Mio. Euro) gesperrt werden. Über die Aufhebung der Sperre entscheidet der Senator für Finanzen auf Basis begründender Unterlagen

Zum Ausgleich darf die bei der Haushaltsstelle 3754.893 10-8 „Ertüchtigung Glocke“ veranschlagte Verpflichtungsermächtigung in gleicher Höhe nicht in Anspruch genommen werden.

Die Barmittelabdeckung wird im Rahmen der am 26.09.2023 beschlossenen Eckwerte im Haushaltsvorentwurf für den Produktplan 21 für die Jahre 2024 und 2025 sowie der Orientierungswerte für die Jahre 2026 und 2027 dargestellt.

Tabelle 3: Geplanter Mittelabfluss mit Blick in Mio. Euro

Haushaltsstelle	2023	2024	2025	2026	2027
3232.884 20-6 „An SVIT, KuFZ Sattelhof“ (Risikomanagement)	0,143	0,884	3,162 (0,289)	3,162 (0,289)	1,428 (0,102)
3232.884 50-8 „Ab SVIT, Kita-Neubauten“	-0,143				
3754.893 10-8 „Ertüchtigung Glocke“		Zum Ausgleich darf die veranschlagte VE in gleicher Höhe nicht in Anspruch genommen werden.			

Genderprüfung

Der Ausbau der Angebote der Kindertagesbetreuung verfolgt neben der Zielsetzung der Erfüllung des Rechtsanspruchs nach §24 SGB VIII auch die Zielsetzung, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu verbessern.

Angeboten der Kindertagesbetreuung kommt eine hohe Bedeutung für die Entgeltgleichheit und die Gleichstellung der Geschlechter im Erwerbsleben zu. Da zur Betreuung von Kindern überwiegend Mütter ihre Erwerbstätigkeit und damit ihre berufliche Entwicklung unterbrechen, steigt die Entgeltlücke zwischen Frauen und Männern nach der Geburt von Kindern deutlich an. Zu den Gründen, die häufig für die Unterbrechung oder Reduzierung der Erwerbstätigkeit über die Elternzeit hinaus beitragen, zählt auch die kapazitär angespannte Versorgungssituation im Bereich der Kinderbetreuung. Von einem Ausbau der Angebote der Kindertagesbetreuung profitieren Frauen mit Kindern daher in ganz besonderem Maße.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Vorlage ist mit der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation, dem Senator für Finanzen und der Senatskanzlei abgestimmt.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung geeignet.

G. Beschluss

1. Der Senat nimmt die im Rahmen der Kitaausbauplanung von Immobilien Bremen erstellte EW-Bau des KuFZ beim Sattelhof zur Kenntnis und stimmt der vorgelegten Kostenberechnung in Höhe von 9,550 Mio. Euro sowie den darin enthaltenen zusätzlichen Mittelbedarfen i.H.v. 0,549 Mio. Euro zu.
2. Der Senat stimmt der Nachbewilligung i.H.v. 0,143 Mio. Euro sowie der Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung i.H.v. 8,636 Mio. Euro bei der Haushaltsstelle 3232.884 20-6 „An SVIT, Erweiterung KuFZ Sattelhof“ zu.
3. Der Senat bittet die Senatorin für Kinder und Bildung, die erforderliche haushaltsrechtliche Ermächtigung über den Senator für Finanzen nach Befassung der Deputation beim Haushalts- und Finanzausschuss (Stadt) einzuholen.