

Die Senatorin für Kinder und Bildung

01.02.2022

**Vorlage für die Sitzung des Senats am
08.03.2022**

**„Schulzentrum Neustadt, Inge-Katz-Schule, Neubau Kita- und Schulerweiterung
Hier: Bau- und Kostenplanung auf Grundlage der EW-Bau“**

A. Problem

Der Senat hat in seiner Sitzung am 02.06.2020 die Bau- und Kostenplanung auf Grundlage der Entscheidungsunterlage Bau (ES-Bau) ([Vorlage 484/ 20](#)) zur Kenntnis genommen und der weiteren Planung der Maßnahme bis zur Entwurfsunterlage Bau (EW-Bau) zugestimmt.

Die Deputation für Kinder und Bildung (städt.) wurde unterrichtet und hat gemäß der Beschlussfassung des Senats der Umsetzung zugestimmt.

Immobilien Bremen hat die EW-Bau im November 2021 vorgelegt. Vor der weiteren Beauftragung der Maßnahme ist diese haushaltsrechtlich abzusichern.

B. Lösung

Bau - Allgemeine Erläuterung

Der Neubau des kombinierten Kita- und Schulgebäudes wird auf dem Grundstück des Schulzentrum Neustadt errichtet.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt für den Kindergartenbereich über den Parkplatz an der Erlenstraße und für die Schüler über das bestehende Schulhofgelände. Der Parkplatz an der Erlenstraße erhält eine Zutrittskontrolle in Form einer Schrankenanlage, sodass Unbefugte den Parkplatz nicht nutzen können. Die bestehenden Versorgungsleitungen der Schule wurden im Zuge einer Vorabmaßnahme bereits komplett saniert, der Neubau wird hieran angeschlossen.

Bei dem Neubau des Kita- und Schulgebäudes handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude in Passivhausbauweise. Es wird direkt an das angrenzende Sporthallengebäude im

Bereich der Geräteräume angeschlossen und erhält im Obergeschoss einen barrierefreien Verbindungsgang zum Multifunktionsraum der Sporthalle.

Die Fassade wird mit Architekturbetonbändern und versetzten Scheiben aus Verblendmauerwerk gestaltet, die eine zeitgemäße Antwort auf den denkmalgeschützten Altbau der Schule geben sollen. Die freie Dachfläche über dem 1. Obergeschoss wird extensiv begrünt und erhält eine Photovoltaik Anlage, auf der übrigen Fläche wird die gesamte Lüftungstechnik aufgestellt und mit einer Metallfassade verkleidet, damit die Geräte von den umliegenden Gebäuden nicht einsehbar sind. Der Standort der Lüftungstechnik wurde in Abstimmung mit den Nachbarn noch einmal angepasst.

Im Erdgeschoss sind alle Räume der Kita untergebracht. Direkt am Eingang öffnet sich ein großer Multifunktionsbereich für Kinder und Eltern. Von hier aus führt ein Flurbereich, der durch seitlich abgehende Garderoben- und Spielnischen aufgelockert wird, zu den Gruppenräumen. Ausgerichtet zum außenliegenden Spielbereich im Südosten gehen alle Gruppen- und Differenzierungsräume sowie der Bewegungsraum und zwei getrennte Zugänge für U3 und Ü3 zum Außenbereich ab. Richtung Sporthalle liegen die Sanitärbereiche und Technikräume, drei zweigeschossige Spielnischen sowie die vertikale Erschließung der Kita. Neben den zwei Büros für das Familienzentrum und die Frühförderung sind im Obergeschoss (OG) der Personalraum und ein großer Küchenbereich, der sich nach Nordosten orientiert angeordnet.

Die Kita ist ausgelegt für insgesamt sechs Gruppen – zunächst für vier Elementargruppen mit je 20 Kindern und zwei U-3 Gruppen mit je zehn Kindern. Bei Bedarf wäre aber auch eine Anpassung der Aufteilung U3 und Ü3 Gruppen mit geringem baulichem Aufwand möglich. Im Schnitt werden sich zu den Kernzeiten zudem ca. 18 pädagogische Mitarbeiter und 2-3 Mitarbeiter aus dem hauswirtschaftlichen Bereich im Gebäude aufhalten. Gerechnet wird dort mit einer täglichen Anzahl von 120 Essen.

Die Schule besitzt unabhängig von der Kitanutzung am anderen Ende des Gebäudes ihren Eingang und wird über ein zweigeschossiges Foyer erschlossen. Alle weiteren Räume der Schule befinden sich im 1.OG. Auch hier orientieren sich die Unterrichts- und Differenzierungsräume überwiegend Richtung Südosten, die Sanitär- und Nebenräume Richtung Nordosten zum Sporthallengebäude. Die wenigen Gruppenbereiche Richtung Sporthalle können durch festverglaste Brandschutzfenster belichtet werden. Größtenteils sind offene Bereiche, die flexibel durch Trennwände, -schränke oder -vorhänge abgetrennt werden können vorgesehen. In Abstimmung mit der Schule sind hier Lernlandschaften in Form von zwei großen Marktplätzen sowie kleinere offene Zonen für differenzierte Lernformen angedacht sowie wenige in sich eher abgeschlossene Räume. Die Räume sind ausgelegt für insgesamt 150 Schüler sowie 10 Lehrkräfte.

Eine Barrierefreiheit ist durch ein Behinderten-WC in beiden Nutzergruppen und jeweils einen Aufzug gegeben. Eine Abstimmung mit allen beteiligten Fachbehörden hat im Vorfeld stattgefunden.

Das aktuell von der Kita genutzte Gebäude wird nach dem Umzug in die neuen Räumlichkeiten saniert und mit vorliegender Maßnahme für die Schulnutzung umgebaut.

Beschreibung der fortgeschriebenen Inhalte ES-Bau zur EW-Bau

Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt und nur Modifizierungen in Teilbereichen vorgenommen.

Auf die Bedenken der Nachbarn, zum Standort der Lüftungsgeräte auf dem Dach, wurde in der Form reagiert, dass die Lüftungsgeräte weiter in Richtung Gebäudemitte positioniert werden und damit einen größeren Abstand zu den Nachbargrundstücken einhalten. Weiterhin wird die geschosshohe Verkleidung der Technik nicht mehr massiv ausgeführt, sondern mit einer leichten Metallfassade. Die Technik ist somit von den umliegenden Gebäuden nicht einsehbar.

Das Erdgeschoss ist in seiner Nutzung im Vergleich zur ES-Bau unverändert geblieben. Im Obergeschoss wurden in Abstimmung mit der Schule die Lernlandschaften in Form von zwei großen Marktplätzen sowie kleinere offene Zonen für bestimmte Lernformen weiterentwickelt. Die Ausführung der Heizung / Lüftung und Beleuchtung wurde entsprechend der Innenraumplanung angepasst und detailliert.

Nach vorliegendem Rahmenterminplan ist eine Übergabe an die Nutzer zum Kindergarten-/ Schuljahr 2024/25 geplant (Stand ES-Bau: 2023/24), dieser geht jedoch von einer Beschlussfassung Ende Dezember 2021 aus. Vor diesem Hintergrund ergibt sich bei Beschlussfassung im März 2022 folgender Terminplan. Der Zeitverzug zwischen ES-Bau und EW-Bau ist zurückzuführen insbesondere auf die erhöhten Abstimmungsbedarfe hinsichtlich des Pachtvertrages, der Belange des Beirates und auf die veränderten Rahmenbedingungen hinsichtlich des Müllstandortes. Im Rahmen des weiteren Projektfortschrittes soll versucht werden diesen Zeitverzug wieder zu kompensieren.

	Aktueller Stand	Stand ES-Bau
Bereits erfolgte Vorabmaßnahmen - Baubeginn:	3. Quartal 2020	3. Quartal 2020
Voraussichtlicher Baubeginn Neubau:	1. Quartal 2023	2. Quartal 2021
Voraussichtliche Fertigstellung Neubau:	3. Quartal 2024	2. Quartal 2023
Voraussichtliche Fertigstellung Umbau „alte Kita“:	2. Quartal 2025	Ende 2023

C. Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung

Im Zuge der ES-Bau wurde die Kostenermittlung mit Kennwerten des Baukosteninformationszentrums (BKI) von 2019 verglichen und bewertet. Zur Erstellung der aktuellen Kostenberechnung sind ebenfalls akt. BKI-Werte eingeflossen. Außerdem wurden aktuelle Marktpreise und Preissteigerungen seit Beginn 2021 berücksichtigt. Im Ergebnis liegt ein nachvollziehbares Mengengerüst mit angemessenen Einheitspreisen vor.

Begründung für Kostensteigerungen

Im Vergleich zur ES-Bau (Gesamtkosten 13,009 Mio. Euro) liegt mit der EW-Bau (Gesamtkosten 15,506 Mio. Euro) eine Kostensteigerung von 19,19 % vor (inkl. eingeplanter Preissteigerungen).

Die Kostensteigerungen lassen sich im Wesentlichen wie folgt begründen:

Als vorbereitenden Maßnahmen entstehen bei der öffentlichen Erschließung Mehrkosten für die Dateninfrastruktur. Erhöhte Aufwendungen ergeben sich für das Bauwerk / die Baukonstruktion bei der Anpassung der Dämmung, Verkleidung der Lüftungsgeräte auf dem Dach und Mehrlasten durch die PV Anlage. Es sind Materialpreissteigerungen, besonders in den Bereichen Holz und Stahl sowie Dämmmaterial zu verzeichnen. In der Kostenberechnung ist eine PV Anlage inklusive Befestigungsmaterial hinzugekommen. Auch die Kosten für die Außenanlagen und Freiflächen sowie für den Anteil Kunst am Bau haben sich erhöht. Für die Nebenkosten wurden in der ES-Bau eine erste Schätzung berücksichtigt. Aktuell sind die Kosten etwas höher als diese erste Annahme, zum Beispiel für zusätzliches Honorar für ein Beweissicherungsverfahren der Nachbarbebauung und eine Schallpegelimmisionsprüfung.

Die prozentualen Anteile Sanierungs- und Nutzerkosten wurden in der ES-Bau festgelegt, hieraus ergeben sich mit der EW-Bau folgende Kosten:

Gesamtkosten Neubau und Umnutzung Kita Altbau	14,725 Mio. Euro
Anteil SVIT 19,2%	2,824 Mio. Euro
Anteil SKB Schule 25,3 %	3,723 Mio. Euro
Anteil SKB Kinder 55,5%	8,178 Mio. Euro

Preissteigerung 22/23 (incl. Aufrundung)

0,781 Mio. Euro

Gesamtkosten mit Preissteigerung

15,506 Mio. Euro

Aus der vorgelegten EW-Bau ergibt sich folgende Kostensituation incl. Preissteigerung:

in Mio. Euro	Gesamtkosten	SVIT	Schule	Kita
Kostenanteile		19,2%	25,3%	55,5%
ES Bau	13,009	2,448	3,217	7,344
EW Bau	14,725	2,824	3,723	8,178
Preissteigerung	0,781	0,150	0,198	0,433
Kostensteigerung	2,497	0,526	0,704	1,267
	(19,19%)	(21,49 %)	(21,88 %)	(17,25 %)

Aus den o.g. Kosten und dem zugrundeliegenden Rahmenterminplan ergibt sich folgender geplanter Mittelabfluss:

in Mio. Euro	Gesamt	SVIT	Nutzeranteil SKB		
			SKB	dav. Schule	dav. Kita
Bis Ende 2021	5,360	0,201	5,158	0,572	4,586
2022	1,886	0,686	1,200	1,200	-
2023	3,605	1,390	2,215	0,196	2,019
2024	3,544	0,546	2,998	1,425	1,573
2025	0,330	-	0,330	0,330	-
EW-Bau Gesamt	14,725	2,824	11,901	3,723	8,178
2022	Preissteigerung: 0,244	0,105	0,139	0,139	-
2023	Preissteigerung: 0,537	0,045	0,492	0,059	0,433
Gesamt	15,506	2,973	12,532	3,921	8,611

In der vorgelegten EW-Bau sind Kostenanteile für mögliche Mehrkosten durch Preissteigerung in Höhe von 0,781 Mio. Euro enthalten. Eine Bereitstellung der Preissteigerungen erfolgt jedoch nur als gesonderte Mittel maßnahmenbezogen bei Bedarf über das Änderungsmanagement,

über dessen Freigabe der Senator für Finanzen (Fachaufsicht der Immobilien Bremen AöR) entscheidet.

Für den Anteil der Senatorin für Kinder und Bildung (SKB) erfolgt in 2022 die Abfinanzierung i.H.v. 1,200 Mio. Euro in Höhe des Anschlags bei der Haushaltsstelle 3988.884 41-2 „An SVIT für den Umbau Schulzentrum Neustadt (Inge-Katz-Schule)“, wobei die Zweckbestimmung noch hinsichtlich der Kita zu ergänzen ist. Die Bereitstellung der Preissteigerungen in 2022 i.H.v. 0,244 Mio. Euro erfolgt wie dargelegt nur bei Bedarf durch Freigabe der Fachaussicht IB und mit Deckung durch Einsparung im Produktplan 21.

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung des Nutzeranteils ist die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung bei der Haushaltsstelle (Hst.) 3988.884 41-2 „An SVIT für den Umbau Schulzentrum Neustadt (Inge-Katz-Schule)“ i.H.v. 6,035 Mio. Euro mit Abdeckung in 2023 (2,707 Mio. Euro), 2024 (2,998 Mio. Euro), 2025 (0,330 Mio. Euro) erforderlich. Zum Ausgleich für die zusätzliche Verpflichtungsermächtigung darf die bei der Haushaltsstelle 3995.790 10-5 „Investitionsreserve“ zentral veranschlagte Verpflichtungsermächtigung in gleicher Höhe nicht in Anspruch genommen werden. Die Abdeckung der zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung mit Barmitteln erfolgt in 2023 i.H.v. 2,215 Mio. Euro durch den bei der genannten Haushaltsstelle vorhandenen Anschlags (0,196 Mio. Euro) sowie mit Deckung durch Einsparung bei der Haushaltsstelle 3232.884 50-8 „An SVIT, Kita-Neubauten“ (2,019 Mio. Euro). Der verbleibende Betrag i.H.v. 0,492 Mio. Euro für die Preissteigerungen wird wie ausgeführt nur im Bedarfsfall bereitgestellt und ist dann innerhalb des Produktplans Kinder und Bildung zu erbringen. Die Abdeckung mit Barmitteln für 2024 und 2025 erfolgt innerhalb der Finanzplanansätze 2024/2025 des Produktplans 21 „Kinder und Bildung“.

Die EW-Bau geht für den SVIT-Anteil von 2,824 Mio. Euro, inkl. Preissteigerungen von 2,973 Mio. Euro aus. Die Finanzierung des SVIT-Anteils wurde gemäß ES-Bau mit Beschluss über das Gebäudesanierungsprogramm 2021 in Höhe von 2,448 Mio. Euro für die Jahre ab 2021ff. über entsprechende Verpflichtungsermächtigungen abgesichert. Die Finanzierung der ermittelten Mehrkosten in Höhe von 0,526 Mio. Euro wird im Zuge der Aktualisierung des Gebäudesanierungsprogramms 2022 entsprechend der vorstehenden Mittelabflussplanung berücksichtigt.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen sowie geschlechtsspezifische Wirkungen sind mit der Maßnahme nicht verbunden.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Vorlage ist mit dem Senator für Finanzen abgestimmt.

Die städtische Deputation für Kinder und Bildung wird im Anschluss an die Senatsberatung mit dieser Vorlage befasst.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung über das zentrale Informationsregister nach dem Informationsfreiheitsgesetz geeignet.

G. Beschluss

1. Der Senat nimmt die dargestellte Bau- und Kostenplanung auf Basis der EW-Bau zur Kenntnis und stimmt der Ausführung der Maßnahme zu.
2. Der Senat stimmt dem Eingehen von Verpflichtungen i.H.v. 6,035 Mio. Euro für den Nutzeranteil der Senatorin für Kinder und Bildung sowie i.H.v. 0,526 Mio. Euro für den SVIT-Anteil des Senators für Finanzen zu und bittet die Senatorin für Kinder und Bildung und den Senator für Finanzen, die Abdeckung mit Barmitteln innerhalb der in den jeweiligen Haushalten 2022/23 vorgesehenen Anschlägen, den Finanzplanansätzen 2024/2025 und deren Fortschreibung ab 2026 sicherzustellen.
3. Der Senat bittet die Senatorin für Kinder und Bildung die haushaltsrechtlichen Ermächtigungen über den Senator für Finanzen beim Haushalts- und Finanzausschuss (Stadt) einzuholen.
4. Angesichts des immensen Bedarfes im Schul- und Kitabau hat die beschleunigte Planung und Umsetzung von Schul- und Kitabauvorhaben oberste Priorität. Unter der Maßgabe, dass dies nicht zu einer Verzögerung führt, soll folgende Prüfung erfolgen:
Aufgrund des voranschreitenden Klimawandels sowie der erwarteten Auswirkungen der Situation in der Ukraine und in Russland, müssen energetische Aspekte der Bauvorhaben berücksichtigt und geprüft werden. Dabei ist vor allem zu prüfen, ob eine erneuerbare Wärmeversorgung durch eine Wärmepumpe möglich ist soweit kein Anschluss an ein Fernwärmenetz gegeben ist, wie viel Fläche des Daches mit Photovoltaik belegt werden kann und ob bei der Sanierung der Energieeffizienzstandard 40 oder mindestens 55 zu erreichen ist. Die im Rahmen der Prüfung als möglich betrachteten Maßnahmen sollen entsprechend in den Vorhaben umgesetzt werden. Besonderer Fokus liegt hier auf der erneuerbaren Wärmeversorgung, da hier mit der Knappheit von fossilen Energieträgern im nächsten Winter zu rechnen ist. Außerdem sollten Aspekte wie eine Dachbegrünung, ein nachhaltiges Wassermanagement und Starkregenschutz sowie Hitzeschutz in Anlehnung an den Klimaanpassungscheck beachtet werden.
Falls diese Prüfungen bereits durchgeführt und eine Umsetzung als nicht möglich befunden wurden, ist keine erneute Prüfung erforderlich.