



Vorlagennummer: 0238/2026
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

Bauvorhaben der ehemaligen Polizeiwache zur Kita und Verwaltungsräume Prentzelstraße 6, 58095 Hagen

Datum: 12.03.2026
Freigabe durch: Dennis Rehbein (Oberbürgermeister), Henning Keune (Technischer Beigeordneter), Martina Soddemann (Erste Beigeordnete), Bernd Maßmann (Stadtkämmerer)
Federführung: FB65 - Gebäudewirtschaft
Beteiligt: FB20 - Finanzen und Controlling
FB57 - Kindertagesbetreuung und Elementarpädagogik

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Jugendhilfeausschuss (Vorberatung)	15.04.2026	Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	23.04.2026	Ö
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	21.05.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Den Mehrkosten zur Errichtung einer dreigruppigen Kindertageseinrichtung und zur Schaffung dringend benötigter Büroflächen in der Immobilie Prentzelstr. 6, wird vorbehaltlich der Beschlussfassung des Rates zur Haushaltsplanung 2026/2027 zugestimmt.

Sachverhalt

Im Zuge der weiteren Projektabwicklung der laufenden Baumaßnahme haben sich Mehrkosten ergeben, deren Anmeldung erforderlich ist. Die Mehrkosten sind sachlich begründet und resultieren aus mehreren, miteinander zusammenhängenden Ursachen, die im weiteren Projektverlauf eingetreten sind.

Bei der Maßnahme handelt es sich um ein Bauen im Bestand. Trotz sorgfältiger Voruntersuchungen traten im Zuge der Bauausführung wiederholt unvorhersehbare Bestandssituationen auf. Hierzu zählen unter anderem Abweichungen zwischen den vorhandenen Bestandsunterlagen und dem tatsächlichen baulichen Zustand, bislang nicht erkennbare Schadstoffbelastungen, trotz vorherigen Gutachten, sowie statische und konstruktive Besonderheiten, die erst nach Öffnung der Bauteile vollständig beurteilt werden konnten. Darüber hinaus waren notwendige Umplanungen und Anpassungen im Bereich der Technik erforderlich, um die Maßnahme fachgerecht und funktionsfähig umzusetzen.

Die genannten unvorhersehbaren Gegebenheiten sowie die daraus resultierenden Umplanungen führten zu Anpassungen im Bauablauf und in der Folge zu einer Verlängerung der Bauzeit. Diese Bauzeitenverlängerung betrifft insbesondere einzelne Gewerke sowie die beteiligten Fachplaner und zieht zusätzliche Aufwendungen nach sich, unter anderem durch verlängerte Vorhalte und Mietzeiten von Baustelleneinrichtungen und Geräten, zusätzliche Planungs- und Koordinationsleistungen sowie einen erhöhten organisatorischen Aufwand.

Parallel hierzu ist die aktuelle Marktsituation im Bausektor weiterhin durch erhebliche Preissteigerungen und eine hohe Volatilität gekennzeichnet. Insbesondere bei Baumaterialien sind in den vergangenen Monaten deutliche Kostensteigerungen zu verzeichnen.

Hervorzuheben sind hierbei vor allem stark gestiegene Preise für Metalle, insbesondere Kupfer, aber auch allgemein erhöhte Material und Beschaffungskosten sowie eingeschränkte Verfügbarkeiten einzelner Baustoffe. Diese marktbedingten Entwicklungen konnten zum Zeitpunkt der ursprünglichen Kostenannahme nicht in dem nunmehr eingetretenen Umfang berücksichtigt werden. Dies ist an den aktuellen Vergabeergebnissen sichtbar.

Bereits im Zuge der Ausschreibungen war erkennbar, dass aufgrund der angespannten Marktsituation eine verlässliche Kalkulation einzelner Kostenpositionen nur eingeschränkt möglich war. Die hierdurch deutlich gewordenen marktbedingten Preisrisiken haben sich im weiteren Projektverlauf bestätigt und tragen ebenfalls zu den nunmehr entstehenden Mehrkosten bei.

Zusammenfassend ergeben sich die Mehrkosten aus der Kombination von unvorhersehbaren Gegebenheiten beim Bauen im Bestand, notwendigen Umplanungen insbesondere im Bereich der Technik, einer daraus resultierenden Bauzeitenverlängerung sowie marktbedingten Preissteigerungen im Baubereich. Aus fachlicher Sicht sind diese Mehrkosten sachlich begründet und im weiteren Projektverlauf nicht vermeidbar.

Für die Baumaßnahme wurden durch den Rat am 22.11.2023 (DS 0825/2023) investive Mittel in Höhe von 8.430.748 € zur Verfügung gestellt. Aufgrund der aktuellen Kostenentwicklung ergibt sich eine Kostenerhöhung von rd. 2.029.900 €. Die investiven Auszahlungen steigen somit auf insgesamt 10.460.648 €.

Auswirkungen

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

☒ keine Auswirkungen (o)

Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen folgende Auswirkungen:

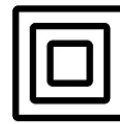
Auswirkungen auf den Haushalt

Kurzbeschreibung:

Die Errichtung einer Kindertageseinrichtung verursacht weitere Mehrkosten.

1.2 Investive Maßnahme in Euro

Teilplan:	0650	Bezeichnung:	Tageseinrichtungen			
Finanzstelle:	5000696	Bezeichnung:	Bauliche Maßnahme Kita Prentzelstraße			
Finanzposition:	785100	Bezeichnung:	Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen			
		Bezeichnung:				
Finanzposition	Gesamt	2026	2027	2028	2029	2030

**HAGEN**Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

(Bitte überschreiben)						
Auszahlung (+) 785100	10.460.648€	2.029.900€				
Eigenanteil	10.460.648€	2.029.900€				

Bei über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen: Die Deckung erfolgt durch:☒

Die Finanzierung ist – vorbehaltlich der Beschlussfassung des Rates – im Rahmen der Haushaltsplanung 2026/2027 berücksichtigt worden.

1. Auswirkungen auf die Bilanz**Aktiva:**

Die zusätzlichen Ausgaben für den Umbau der ehemaligen Polizeiwache zur Kindertageseinrichtung in Höhe von 2.029.900 € stellen Anschaffungs-/Herstellungskosten dar, die in der Bilanz zu aktivieren sind. Diese entfallen laut Baukostenschätzung auf das Gebäude (ND 60 Jahre). Die Erhöhung des jährlichen Abschreibungsaufwands beträgt somit 33.832 €.

2. Folgekosten in Euro:

d) Abschreibung je Jahr (nur bei investiven Maßnahmen)	33.832 €
Zwischensumme	33.832 €
Ergibt Nettofolgekosten im Jahr von insgesamt	33.832 €

Anlage/n

1 - 2026-03-12 0238_2026 Bauvorhaben der ehem VO (öffentlich)

Umbau der ehemaligen Polizeiwache zur Kita und Verwaltungsräume - Begründung Budgeterhöhung 2026

Kostengruppen	Begründung entstandene Mehrkosten		Prognose Stand 04.03.2026
300	Bauwerk-Baukonstruktion	Die Mehrkosten in der Kostengruppe 300 resultieren aus baubegleitend erforderlich gewordenen Anpassungen beim Bauen im Bestand. Trotz sorgfältiger Voruntersuchungen konnten bestimmte konstruktive, statische und bauliche Gegebenheiten erst nach Freilegung und Öffnung von Bauteilen abschließend beurteilt werden. Die hieraus notwendigen Umplanungen und zusätzlichen Leistungen führten zu Änderungen im Bauablauf und zu einem erhöhten Ausführungsaufwand. Infolge dieser Anpassungen konnte der ursprünglich vorgesehene Fertigstellungstermin nicht eingehalten werden. Die daraus resultierende Bauzeitverlängerung verursachte zusätzliche Kosten durch verlängerte Vorhalte- und Mietzeiten der Baustelleneinrichtung und Baugeräte, insbesondere für Kran, Gerüst, Bauaufzug sowie Sanitärcontainer einschließlich laufender Reinigung und Unterhaltung. Diese Aufwendungen waren im ursprünglich kalkulierten Zeitraum nicht vorgesehen und führen unmittelbar zu Mehrkosten in dieser Kostengruppe. Darüber hinaus lagen die im Rahmen der Ausschreibungen erzielten Vergabeergebnisse deutlich über den zugrunde gelegten Kostenannahmen. Die Angebotssummen spiegeln die weiterhin angespannte Marktsituation im Bauwesen mit erheblichen Preissteigerungen bei Bauleistungen und Baustoffen wider.	1.406.369,41 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen	Die Mehrkosten in der Kostengruppe 400 ergeben sich aus notwendigen Umplanungen der technischen Anlagen infolge der im Bestand festgestellten Gegebenheiten sowie aus daraus resultierenden Anpassungen an die Baukonstruktion. Änderungen in Leitungsführungen, technischen Komponenten und Ausführungsdetails waren erforderlich, um die technische Funktionalität, Betriebssicherheit und normgerechte Umsetzung sicherzustellen. Insbesondere im Bereich der elektrotechnischen Installationen und Leitungsanlagen.	118.500,00 €
700	Baunebenkosten	Die Mehrkosten in der Kostengruppe 700 resultierten aus dem erhöhten Planungs-, Abstimmungs- und Koordinationsaufwand infolge der baubegleitende Umplanung sowie der Bauzeitenverlängerung.	142.948,65 €
	Mietzeitverlängerung	Die Mehrkosten ergeben sich aus der Verlängerung der Bauzeit und den daraus resultierenden verlängerten Mietzeiten für Baustelleneinrichtung (Sanitäranlagen, Kran, Gerüst, Bauaufzug,...) Die Mietzeit wurde bis Ende 2026 berücksichtigt.	180.898,92 €
Kostenruppe gesamt			1.848.716,98
Risikofaktor			181.174,26

Gesamtsumme

2.029.891,24

Für die Baumaßnahme wurden durch den Rat am 22.11.2023, 8.430.748 Mio.€ genehmigt. Aufgrund der aktuellen Kostenentwicklung ergibt sich, inklusive eines eingerechneten Risikofaktors, eine Kostenerhöhung von 2.029.891,24 €, sodass sich Gesamtkosten in Höhe von 10.460.639,24 ergeben.