



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

55 Fachbereich Jugend und Soziales

**Beteiligt:**

20 Fachbereich Finanzen und Controlling

65 Fachbereich Gebäudewirtschaft

**Betreff:**

Mehrkosten für die Sanierung des Gebäudes Prentzelstr. 6 (Errichtung einer Kindertageseinrichtung, Schaffung von Büroflächen und Installation von baulichen Einrichtungen für das Museumsquartier)

**Beratungsfolge:**

30.11.2023 Haupt- und Finanzausschuss

06.12.2023 Jugendhilfeausschuss

13.12.2023 Infrastruktur- und Bauausschuss

14.12.2023 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Den Mehrkosten zur Errichtung einer dreigruppigen Kindertageseinrichtung, zur Schaffung dringend benötigter Büroflächen und zur Aufrechterhaltung der Funktion des Museumsquartiers durch bauliche Einrichtungen in der Immobilie Prentzelstr. 6, wird vorbehaltlich der Beschlussfassung des Rates zur Haushaltsplanung 2024/2025 zugestimmt.



## Kurzfassung

Inhaltlich wird auf die beschlossenen Vorlagen 0534/2021 und 1129/2022 verwiesen. Darin werden die Projektdaten umfassend erläutert.

Die Gesamtmaßnahme, bestehend aus den drei Teilmaßnahmen Errichtung einer Kindertageseinrichtung, Schaffung von dringend benötigten Büroflächen und Installation von baulichen Einrichtungen zur Aufrechterhaltung der Funktion des Museumsquartiers, verursacht weitere erhöhte Kosten.

## Begründung

Im Zuge des Planungsfortschritts hat sich gezeigt, dass für die Sanierung des Gebäudes in der Prentzelstraße 6 deutlich höhere Baukosten anfallen werden. Verglichen mit der Kostenberechnung als Ergebnis aus der Entwurfsplanung mit der Kostenschätzung aus der Vorplanung, ergibt sich eine Kostensteigerung von 5.776.220 Euro auf 9.769.768 Euro. Das bedeutet eine Kostenerhöhung um insgesamt 3.993.548 Euro.

Die Kostensteigerung verteilt sich auf die drei Teilprojekte:

1. Errichtung einer Kindertageseinrichtung.
2. Errichtung neuer Büroflächen.
3. Bauliche Einrichtungen für das Museumsquartier.

Darin enthalten sind alle Planungs- und Baukosten, auch jene für die baulichen Maßnahmen, die aus den technischen Belangen für die Unterbringung der Kältetechnik des benachbarten Museums resultieren. Ebenfalls berücksichtigt sind die Kosten für die Außenanlagen der Kindertageseinrichtung.

Da es sich bei dem Bauvorhaben um den Umbau eines Bestandsgebäudes handelt, wurden im Zuge der Entwurfsplanung mit Hilfe von Materialbeprobungen zahlreiche Tragwerksanalysen durchgeführt, welche die Notwendigkeit bisher nicht absehbarer Tragwerkserstärkungen deutlich machten. Es hat sich z. B. gezeigt, dass die Tragfähigkeit der Decken begrenzt ist, so dass hier einerseits leichtere und systembedingt teurere Aufbauten geplant werden müssen, andererseits notwendige Unterdecken nur als Weitspannkonstruktionen zwischen den Wänden funktionieren.

Ursprünglich nicht vorgesehene Maßnahmen wie ein zusätzlicher Aufzug zur barrierefreien Erschließung aller Kitabereiche, Einbaumöbel, Podestkonstruktionen und eine Küchenausstattung führen ebenfalls zu höheren Kosten.

Darüber hinaus hat sich gezeigt, dass die baulichen Maßnahmen zur Unterbringung der Kühletechnik für das benachbarte Museum deutlich umfangreicher ausfallen, als bisher kalkuliert: Erhöhte Schallschutzmaßnahmen für die Kühleräte auf dem Dach, Photovoltaik, Schachtbauten und Technikzonen, Einbringsschächte und Leitungsgräben im Außenbereich, sind hier für weitere Kostensteigerungen verantwortlich.



Durch die gründlichen Analysen des Gebäudezustands ist davon auszugehen, dass die Kostensicherheit zum vorliegenden Abschluss der Entwurfsplanung überdurchschnittlich hoch ist.

Verglichen mit einem Ersatzneubau wird der Umbau des Bestandsgebäudes auch nach der vorliegenden Baukostensteigerung keinen wirtschaftlichen Nachteil mit sich bringen. Aus Gesichtspunkten des nachhaltigen Wirtschaftens ist eine Weiternutzung des massiven und soliden Gebäudebestand in jedem Fall zu empfehlen.

Hinsichtlich der Akquise von Fördermittel, wie sie in den zuvor genannten Vorlagen bereits dargestellt wurde, ergibt sich inhaltlich und betraglich keine Änderung.

### **Inklusion von Menschen mit Behinderung**

Belange von Menschen mit Behinderung

sind betroffen

Kurzerläuterung:

Die Kindertageseinrichtung und die Verwaltungsflächen werden barrierefrei erreichbar sein.

### **Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung**

positive Auswirkungen (+)

Kurzerläuterung und ggf. Optimierungsmöglichkeiten:

Durch die Schaffung eines Außenspielgeländes für die Kindertageseinrichtung wird die Grundstücksfläche entsiegelt. Neben dem Einbau von Spielgeräten kommt es auch zu einer teilweisen Begrünung der Fläche. Das Gebäude selbst wird energetisch optimiert.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es entstehen folgende Auswirkungen:

#### **1. Auswirkungen auf den Haushalt**

Kurzbeschreibung:

**Die Errichtung einer Kindertageseinrichtung, die Erweiterung der Büroflächen und technische Einbauten für das Kunstquartier verursachen weitere Mehrkosten.**



## 1.1 Konsumtive Maßnahme in Euro

|                      |           |              |   |      |  |  |
|----------------------|-----------|--------------|---|------|--|--|
| Teilplan:            | 1130      | Bezeichnung: | Gebäudewirtschaft   |      |  |  |
| Auftrag:             | 11246     | Bezeichnung: | Kita Prentzelstr. 6   |      |  |  |
| Kostenstelle:        |           | Bezeichnung: |   |      |  |  |
| Kostenart:           | 521599    | Bezeichnung: | Aufwandsmindernde Inanspruchnahme von Instandhaltungsrückstellungen Gebäude |      |  |  |
|                      | 521598    | Bezeichnung: | Instandhaltung Gebäude aus Rückstellungen                                   |      |  |  |
|                      | Kostenart | 2023         | 2024  | 2025 |  |  |
| Aufwandsmindernd (-) | 521599    | -94.000 €    | -1.245.020 €  |      |  |  |
| Aufwand (+)          | 521598    | 94.000 €     | 1.245.020 €   |      |  |  |
| Eigenanteil          |           | 0,00 €       | 0,00 €  |      |  |  |

Bei steuerlichen Auswirkungen sind die Erträge und Aufwendungen unter Abzug von Vor-/Umsatzsteuer angegeben (netto).

## 1.2 Investive Maßnahme in Euro

|  |             |              |                                       |             |  |
|--|-------------|--------------|---------------------------------------|-------------|--|
| Teilplan:                                      | 3650        | Bezeichnung: | Tageseinrichtungen für Kinder         |             |  |
| Finanzstelle:                                  | 5.000696    | Bezeichnung: | Bauliche Maßnahme Kita Prentzelstr. 6 |             |  |
| Finanzposition:                                | 681100      | Bezeichnung: | Investitionszuwendung Bund/Land       |             |  |
|  | 785100      | Bezeichnung: | Auszahlung für Hochbaumaßnahmen       |             |  |
| Finanzposition<br><i>(Bitte überschreiben)</i> | Gesamt      | 2023         | 2024                                  | 2025        |  |
| Einzahlung (-)<br>681100                       | -945.000 €  | 0,00 €       | -661.500 €                            | -283.500 €  |  |
| Auszahlung (+)<br>785100                       | 8.430.748 € | 556.000 €    | 4.554.000 €                           | 3.320.748 € |  |
| Eigenanteil                                    | 7.485.748 € | 556.000 €    | 3.892.500 €                           | 3.037.248 € |  |

Bei steuerlichen Auswirkungen sind die Einzahlungen und Auszahlungen unter Abzug von Vor-/Umsatzsteuer angegeben.

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



Die in 2024 und 2025 benötigte Mittel müssen im Rahmen des Planungsprozesses für den Doppelhaushalt 2024/25 - vorbehaltlich der Beschlussfassung des Rates - eingeplant werden bzw. werden per Ermächtigungsübertragung auf das Jahr 2024 übertragen. Die Mittel für den Eigenanteil für das Jahr 2023 stehen im laufenden Haushaltjahr 2023 bereits zur Verfügung.

## 2. Auswirkungen auf die Bilanz

(nach vorheriger Abstimmung mit der Finanzbuchhaltung)

### Aktiva:

Die Ausgaben in Höhe von 8.430.748 € stellen Anschaffungs- und Herstellungskosten dar und sind in der Bilanz zu aktivieren. Hier von entfallen laut Baukostenschätzung auf das Gebäude 7.890.748 € (ND 60 Jahre) und auf die Außenanlagen 540.000 € (ND 7 Jahre). Der jährliche Abschreibungsaufwand beträgt somit 208.656 €.

### Passiva:

Die Fördermittel über 945.000 € des Landes NRW sind auf der Passivseite der Bilanz als Sonderposten zu bilanzieren. Die ertragswirksame Auflösung des Sonderpostens erfolgt parallel zur Abschreibung des Gebäudes über die Nutzungsdauer von 60 Jahren (15.750 € jährlich).



**3. Folgekosten in Euro:**

|   |                  |
|---|------------------|
| a) jährliche Kreditfinanzierungskosten für den Eigenfinanzierungsanteil |                  |
| b) Gebäudeunterhaltsaufwand je Jahr                                     |                  |
| c) sonstige Betriebskosten je Jahr                                      |                  |
| d) Abschreibung je Jahr (nur bei investiven Maßnahmen)                  | 208.656 €        |
| e) personelle Folgekosten je Jahr                                       |                  |
| Zwischensumme   | 208.656 €        |
| abzüglich zusätzlicher Erlöse je Jahr                                   | -15.750 €        |
| <b>Ergibt Nettofolgekosten im Jahr von insgesamt</b>                    | <b>192.906 €</b> |

**4. Rechtscharakter**

Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung

gez. Erik O. Schulz

Oberbürgermeister

Bei finanziellen Auswirkungen:

gez. Martina Soddemann

Beigeordnete

gez. Henning Keune

Technischer Beigeordneter

gez. Christoph Gerbersmann

Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer



## **Verfügung / Unterschriften**

### **Veröffentlichung**

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

### **Oberbürgermeister**

### **Gesehen:**

---

**Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer**

---

**Stadtsyndikus**

---

**Beigeordnete/r  
Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:** \_\_\_\_\_ **Anzahl:** \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---