

Sitzungsvorlage für die Samtgemeinde Elm-Asse

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Öffentlichkeits- status</b>	<b>Aufgabe</b>
Ausschuss für Bauwesen, öffentliche Einrichtungen und Feuerwehrwesen	öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Schulen und Kindertagesstätten	öffentlich	Vorberatung
Samtgemeindeausschuss	nicht öffentlich	Vorberatung
Samtgemeinderat Elm-Asse	öffentlich	Entscheidung

**Betr.: Beschluss über die zukünftige Unterbringung der baulich abgängigen Kindertagesstätte Hummelburg in Schöppenstedt**

**Beschlussvorschlag:**

**Der Samtgemeinderat möge eine Entscheidung über die zukünftige Unterbringung der baulich abgängigen Kindertagesstätte Hummelburg treffen.**

**Begründung:**

Hinsichtlich einer abschließenden Entscheidungsfindung, ob für die zukünftige Unterbringung der Kindertagesstätte Hummelburg der Erwerb der Ludwig-von-Strümpell-Schule (LvSS) mit einem sich anschließenden Umbau getätigt werden oder alternativ die Errichtung eines Neubaus erfolgen soll, hat der Samtgemeinderat die Verwaltung in seiner Sitzung am 28.03.2017 beauftragt, diverse Prüfungen und Berechnungen vorzunehmen. Die Ergebnisse gehen den Ratsmitgliedern nunmehr mit dieser Ratsdrucksache zu. Im Einzelnen stellen sie sich wie folgt dar:

**1) Schimmelbildungen:**

Die Schimmelbildungen resultierten aus einer unvorteilhaften Lagerung von Matratzen an der betreffenden Wand, im Rahmen der Unterbringung von Flüchtlingen in der LvSS. Hierdurch war keine ausreichende Zirkulation im Wandbereich gegeben, wodurch es zu der Bildung von Schwarzsimmel kam. Der

Schimmel wurde mittlerweile durch den Landkreis beseitigt.

## **2) Verbaute Schadstoffe:**

Die Ludwig-von-Strümpell-Schule wurde durch einen Gutachter auf folgende Schadstoffe untersucht.

- A) Asbest - Schritt 1  
Asbest - Schritt 2
- B) Künstliche Mineralfasern (KMF)
- C) Polychlorierte Biphenyle (PCB)
- D) Pentachlorphenol (PCP)
- E) Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)

Die Ergebnisse der einzelnen Gutachten sind dieser Ratsdrucksache als **Anlage 2** beigelegt.

Das Kostenvolumen für die Beseitigung der Schadstoffe, für die Handlungsbedarf besteht, beläuft sich auf **rd. 65.000 €**. (KMF-Belastung in den abgehängten Decken und Asbest-Belastung in den PVC-Bodenfliesen)

## **3) Energiepass:**

Ein Energiepass für die LvSS wurde im Jahr 2009 erstellt. Er ist dieser Ratsdrucksache als **Anlage 3** beigelegt.

## **4) Umfang der Toilettenanlagen:**

Die bisherige Überplanung der LvSS sieht zwar nur zwei räumliche Bereiche für die Installation von WC-Anlagen vor, in der aber drei WC-Anlagen für die Kinder und eine WC-Anlage für das Personal enthalten sind. Der geplante WC-Umfang für eine Kindertagesstätte wird auch seitens der Landesschulbehörde als ausreichend angesehen.

Für die Installation einer evtl. notwendigen zusätzlichen WC-Anlage im Obergeschoss ist von einem zusätzlichen Kostenumfang in Höhe von rd. **15.000 €** auszugehen.

## **5) Eingang für Mieter im OG:**

Die Außentreppe kann nach heutigem Stand als separater Eingang für das Obergeschoss genutzt werden. Es wären hierfür keine zusätzlichen Kosten aufzuwenden.

## **6) Barrierefreiheit -Aufzug-:**

Die Notwendigkeit eines Aufzuges wird im Ergebnis von der tatsächlichen Nutzung des Obergeschosses abhängen. Zum jetzigen Zeitpunkt wird jedoch davon ausgegangen, dass im Rahmen der Nutzungsänderung ein barrierefreier Zugang des Obergeschosses herzustellen ist. Für den Einbau einer Aufzugsanlage ist von einem Kostenvolumen i.H.v. rd. **60.000 €** auszugehen.

## **7) Zustand Elektrik, Heizung, Lüftung/ Sanitär:**

**a) Elektrik:** Die gesamte ortsfeste Elektroanlage wurde durch eine Fachfirma nach den relevanten rechtlichen Vorgaben auf Betriebssicherheit überprüft. Das rd. 60-seitige Prüfprotokoll (welches in der Verwaltung eingesehen werden kann) beinhaltet folgende zusammengefasste Feststellungen:

- Stromlaufpläne nicht vorhanden
- Kennzeichnung der Sicherungen, Schalter und Stromkreise unvollständig oder nicht vorhanden
- lose Kabelklemmen in den Verteilern
- lose Adern in den Verteilern
- mangelhafter Berührungsschutz
- teilweise veraltete Betriebsmittel
- teilweise Leitungsquerschnitt zu niedrig
- teilweise kein FI-Schalter vorhanden
- Steckdosen teilweise nicht mit Kindersicherung ausgestattet
- ein Steckdosenstromkreis ist nicht abgesichert
- teilweise fehlen die Pässeinsätze für die Sicherung in den Schraubkappen

Der Kostenumfang für die Beseitigung der Mängel würde sich auf rd. **20.000 €** belaufen.

**b) Heizung/ Lüftung/Sanitär:** Auch diese Bereiche wurden durch ein Fachplanungsbüro begutachtet. Der Bericht ist der Ratsdrucksache als **Anlage 4** beigelegt und schließt im Ergebnis mit folgenden Kernaussagen ab:

*„Die Anlagentechnik, speziell die Heizungsanlage mit dem Energieträger Erdgas (Bj.1990) ist modernisierungsbedürftig. Auch wird das vorhandene Stahlrohrnetz in großen Teilen erneuert werden müssen.*

*Zum sanitärtechnischen Teil ist festzustellen, dass dieser bei der Umnutzung komplett erstellt werden muss. Die derzeitige Trinkwasserinstallation entspricht nicht der gültigen Trinkwasserverordnung 2011. Dieses betrifft auch den Lüftungstechnischen Teil.“*

Der Kostenumfang für die Durchführung der vorgenannten Maßnahmen wird vom Planungsbüro auf rd. 220.800 € geschätzt. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass auch ein Austausch der Frischwasserleitungen in alle Gruppenräume enthalten ist, da hier bisher Waschbecken vorhanden waren. Dieses wird im Rahmen einer Kita-Nutzung nicht notwendig sein, so dass sich die Kosten minimieren werden.

In der bisherigen Kostenschätzung der Verwaltung ist der Be-

reich Heizung/ Lüftung/ Sanitär mit rd. 130.000 € angesetzt, die nunmehr im Ergebnis um **rd. 70.000 € auf rd. 200.000 €** anzupassen wäre.

### **8) Brandschäden:**

Die Brandschäden sind auf Brandstiftung zurückzuführen, also nicht auf eine mangelhafte Elektrik. Die Kosten für die Beseitigung der Schäden werden sich auf rd. **5.000 €** belaufen.

### **9) Dach:**

Der allgemeine Zustand des Daches wurde durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen begutachtet. Das Gutachten ist der Ratsdrucksache als **Anlage 5** beigefügt und schließt mit folgender Zusammenfassung ab:

*„Ein Teil der Dachflächen wurde durch eine Alwitra Abdichtungsbahn saniert. Ebenso sind die Lichtkuppeln erneuert worden.*

*Die Wärmedämmung wurde nicht verändert. Eine Sanierung der Dachflächen ist hier zu empfehlen. Aufgrund der Teilabschnitte der Dachflächen kann dieses in Abschnitten vorgenommen werden.“*

Der Kostenumfang für die komplette in Teilabschnitten vorzunehmende Sanierung der Dachflächen (incl. Dachdämmung), würde nach heutigem Stand bei rd. **200.000 €** liegen. Die Verwaltung geht hier von einer Realisierungsnotwendigkeit innerhalb der nächsten 10 Jahre aus.

### **10) Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Neubau/ LvSS:**

- a) Der in der ursprünglichen Ratsdrucksache genannte Kostenumfang von rd. 2,3 Mio. € für den Neubau einer Kita wurden von Architektenseite bestätigt. Ein erster Planungsentwurf mit Kostenschätzung und kurzer Baubeschreibung sind dieser Ratsdrucksache als **Anlage 6** beigefügt. Frau Dr. Hilbig von der PSP-Consult hat abweichend für den Neubau eine Kostenschätzung über 2.918.276 € ermittelt.
- b) Für den Optionenvergleich „Neubau / LvSS“ wurde durch die Fa. PSP Consult GmbH, Berlin (eine Firma mit umfangreichen Erfahrungen in diesem Bereich) die gewünschte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchgeführt. Das Ergebnis ist dieser Ratsdrucksache als **Anlage 1** beigefügt und schließt zusammengefasst wie folgt ab:

*Im Ergebnis liegen die Varianten 1a) -Kauf und Umbau der LvSS- und 2) -Neubau einer Kindertagesstätte- eng beieinander. Unter den getroffenen Annahmen stellt sich*

die Variante 1a) als wirtschaftlichste Variante dar. Auch unter Kosten-Nutzen-Aspekten ist diese Variante vorteilhaft.

**11) Auflagen und Bedingungen des LK im Rahmen der Baugenehmigung:**

Nach Rücksprache mit dem Bauamt des Landkreises WF kann dieser Bereich erst bei detaillierter Prüfung des Nutzungsänderungsantrages beantwortet werden. Eine pauschale Beantwortung ohne Vorlage aller notwendigen zu prüfenden Unterlagen ist nicht möglich.

**12) Brandschutzkonzept im Rahmen Nutzungsänderung:**

Mit Blick auf eine beabsichtigte Nutzung der LvSS als Kindertagesstätte, wurde das Gebäude durch ein Ing.Büro für Brandschutz vor Ort in Augenschein genommen, mit dem Ergebnis der Ratsdrucksache als **Anlage 7** beigefügten gutachterlichen Stellungnahme, die mit folgender Zusammenfassung abschließt:

*„Unter Bewertung der Bestandsituation können mit der geplanten Abtrennung des Treppenraums im Obergeschoss, sowie der Ausbildung von unmittelbaren Ausgängen ins Freie aus Räumen mit Aufenthalt von Kindern, die Rettungswege aus diesen Räumen in baulicher Ausführung gewährleistet werden. Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes bestehen bei der geplanten Umnutzung nicht, wenn die beschriebenen Maßnahmen und Bedingungen eingehalten werden.“*

Die Kostenaufwand für die bauliche Ausführung der der im Gutachten genannten Maßnahmen wird auf rd. **15.000 €** geschätzt.

**13) Zusätzliche Kosten für Grunderwerb/ notarielle Beurkundung:**

Grunderwerbssteuer wäre nicht zu entrichten. Die Kosten für die notarielle Beurkundung und Eintragung ins Grundbuch würden sich auf **rd.19.500 €** belaufen.

**14) Finanzierbarkeit Neubau:**

Mit Blick auf das vorliegende Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wären im Falle einer Ratsentscheidung für einen Neubau, Gespräche mit dem Land und Landkreis zu führen.

**15) Verlängerung der derzeitigen Betriebserlaubnis:**

Es ist davon auszugehen, dass für die Kita Hummelburg eine Betriebserlaubnis bis zum Ende des laufenden Kindergartenjahres 2017/ 2018 gegeben sein wird. Ob auch darüber hinaus, wird davon abhängen, ob die baulichen Probleme einen akutereren Umfang einnehmen. Ein Umzug in das „neue“ Gebäude

sollte somit spätestens im dritten Quartal 2018 erfolgen.

**16) Kosten für Interimslösung:**

Sollte erst ein späterer Umzug möglich sein, wären vorsorglich Kosten für Übergangcontainer in Höhe von rd. **2.500 €/monatlich** zzgl. **Erschließung** einzukalkulieren, was in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auch entsprechend berücksichtigt wurde.

Abschließend ist anzumerken, dass die unter Nr. 1) bis 16) genannten Kosten in die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung eingeflossen sind. Teilweise waren diese bereits in der ursprünglichen Kostenschätzung für den Umbau enthalten.

Mit Blick auf die nunmehr vorgelegten Unterlagen, wäre vom Samtgemeinderat die Entscheidung zu treffen, ob ein Kauf und Umbau der Ludwig-von-Strümpell-Schule oder die Errichtung eines Neubaus für die Unterbringung der baulich abgängigen Kindertagesstätte Hummelburg erfolgen soll.

Der Landkreis Wolfenbüttel hat schriftlich darum gebeten, eine Entscheidung der Samtgemeinde bis spätestens 30.09.2017 zu übermitteln.

Regina Bollmeier

**Anlagen:**