

**Sitzungsvorlage**

Nr. 2014/649

**Beschlussvorlage****Kita-Bedarf in der SG Lüchow: Investition in die Dacherneuerung der ev. Kindertageseinrichtung Clenze**

Jugendhilfeausschuss	- TOP vertagt -	11.06.2015	<b>TOP</b>
----------------------	-----------------	------------	------------

Jugendhilfeausschuss		09.07.2015	<b>TOP</b>
----------------------	--	------------	------------

**Beschlussvorschlag:**

**a) Vorbehaltlich der Zustimmung der Samtgemeinde Lüchow zur Mitfinanzierung gemäß Jugendhilfe-vereinbarung trägt der Landkreis im Rahmen jährlicher Bedarfs- und Haushaltsplanung die Kosten (Zins und Tilgung) für die Dachsanierung der Variante D1 (Flachdachsanierung) sowie die Kosten für die Außenwandsanierung nach der Variante W1 (Wärmedämmverbundsystem) über den mit dem Landkreis abzustimmenden notwendigen Betriebskostendefizitausgleich.**

**b) Es wird eine Darlehensfinanzierung des Kirchenkreisamtes Dannenberg empfohlen.**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 19.03.2015 beantragt das Kirchenkreisamt Dannenberg die Zustimmung zur Flachdachsanierung der Ev.-luth. Kita Clenze.

Der Jugendhilfeausschuss hat in seiner Sitzung am 06.10.2014 die Information über die zwingend erforderliche Winterfestmachung des Daches der Kita Clenze zur Kenntnis genommen. Im Herbst 2014 wurde am Flachdach eine Dachnotabdichtung vorgenommen, um weitere Schäden durch Eindringen von Wasser in die unteren Kita-Räume zu vermeiden.

Nach Prüfung von Frau Architektin Meyer-Herms ist zu sagen, dass sich durch das Aufbringen der Sanierungsbahn auf die Dachfläche die Situation mit Wassereintritt entspannt hat. Es ist nun dringend nötig, die angefangenen Sanierungsarbeiten zum Ende zu bringen. Allerdings wurde in der Kita erneut Schimmelpilzbildung festgestellt, die vorgefundene Schimmelpilzbildung resultiert aus relativ ungedämmten Außenwänden. Grundsätzlich empfiehlt Frau Meyer-Herms hierzu eine energetische Sanierung des Gebäudes, um künftige Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden.

Bei einem Treffen am 18.03.2015 mit Architektin Frau Meyer-Herms wurden Konzepte für die notwendige Erneuerung des Flachdaches besprochen. Folgende Varianten wurden in Betracht gezogen:

Variante D1 Sanierung der Flachdachflächen als verbleibendes Flachdach,  
Kostenschätzung 116.575,67 Euro

Variante D2 Walmdachkonstruktion, Kostenschätzung 174.346,90 Euro

Variante D3 Pulldach, Kostenschätzung 204.600,00 Euro

Nach einer weiteren Vor-Ort-Abstimmung und einem gemeinsamen Erörterungsgespräch zwischen Träger, Architekt, Samtgemeinde und Landkreis am 06.05.2015 wurde einvernehmlich empfohlen, die kostengünstigere Variante D1 für die Dachsanierung in Betracht zu ziehen und in einem weiteren Schritt die Aussenwandsanierung einzubeziehen. Von der kostenaufwändigen Pulldach-Variante soll Abstand genommen werden.

**Beschreibung der Variante D1) Sanierung der Flachdachflächen als verbleibendes Flachdach:**

Flachdachsanierung mit einer Dämmung/Gefälledämmung sowie Bitumeneindichtung, Austausch der Oberlichter, Anlegen von Kehlen für die Entwässerung, Erneuerung der Rinnen und Fallrohre. Für die Maßnahme wird als Anlage 1 ein Übersichtsplan mit der Darstellung der Gefälle für das mögliche Flachdach übersandt. Die von Fa. Lindemann bereits eingebaute Sanierungsbahn verbleibt als Dampfsperre erhalten.

Weiter wurde als erforderliche Maßnahmen berücksichtigt, im Inneren des Gebäudes die Gipskartondecken zu öffnen und ggf. noch feuchte Dämmung zu entfernen und die Gipskartondecken wieder zu schließen (ca.200 qm).

Ferner wurde berücksichtigt alle Ortgangverschalungen oder Terrassenverschalungen auszutauschen und zu erneuern.

Die Kostenschätzung für diese Maßnahme beläuft sich auf **116.575,67 €/brutto.**  
incl. Baunebenkosten wie Honorare usw.

Diese Variante fand auch bei der Erneuerung des Flachdaches des Mehrgenerationenhauses in Lüchow Anwendung.

#### **Variante D2) Walmdachkonstruktion:**

Analog der Dachsanierung des Kindergartens in Lüchow, Weimarer Strasse, sind Walmdächer geplant mit einer Ziegeleindeckung, umlaufender Dachrinne und Fallrohren sowie einer Dämmung der Dachinnenfläche.

Auch hierzu wird als Anlage 2 eine Dachaufsicht mit Darstellung der Dachflächen zur Kenntnis gegeben. Ergänzend wurden auch in dieser Variante, wie bereits in Variante 1) beschriebene Maßnahmen für den Innenbereich, Öffnen der Decken, Entfernung feuchter Dämmung, Schließen von Trockenbaudecken, Erneuerung der Ortgang bzw. Traufenschalung und Terrassenverkleidungen berücksichtigt.

Die Kostenschätzung der Variante 2) beläuft sich, einschl. Baunebenkosten, wie Honorare für das erforderliche Baugenehmigungsverfahren, statische Berechnungen usw., auf insgesamt **174.356,71 €/brutto.**

Auch bei dieser Variante kann die durch Fa. Lindemann eingebaute Sanierungsbahn als Dampfsperre im Objekt verbleiben.

#### **Um auch der Schimmelpilzbildung langfristig entgegenzuwirken, hat Architektin Frau Meyer-Herms 3 Grobkostenschätzungen aufgestellt für die erforderlichen Wärmedämmungsmaßnahmen im Bereich der Außenfassaden.**

Im Erörterungsgespräch vom 06.05.2015 haben sich die Interessenvertreter einvernehmlich auf die kostengünstige Variante W1 Wärmedämmverbundsystem verständigt.

#### **Variante W1: Wärmedämmverbundsystem:**

Wärmedämmputz der Außenfassaden, einschließlich Anlegen eines Spritzschutzstreifens, umlaufend um das Gebäude und einer Sockeldämmung einschl. erforderlicher Baunebenkosten  
**70.745,00 €/brutto.**

Diese Variante ist analog dem Putz der Grundschule, wird allerdings von Seiten des Architekturbüros für eine Kindertagesstätte als ungeeignet angesehen, da die Oberfläche relativ weich und rauh ist. Andererseits sind Ausbesserungsarbeiten kostengünstig möglich, im Vergleich zur Variante W2.

#### **Variante W2: Vorhangfassade, HPL Platten 8 mm**

Außenwanddämmung mit Vorhangfassade, analog der Ausführung des Neubaus am Ev.-luth. Kindergarten in Lüchow, Weimarer Strasse (blaue Fassade) oder Mehrgenerationenhaus in Lüchow, Berliner Strasse 5.

Die Kostenschätzung der Variante W2 beinhaltet sämtliche Leistungen, einschl. Spritzschutzstreifen und Sockeldämmung, wie Variante W1 sowie Baunebenkosten **134.100,00 €/brutto.**

Mit der **Variante W3/W3a** wurde der Vollständigkeit halber eine Vorhangfassade, Lärche sägerauh, natur sowie eine Fassade Holz Lärche ohne Attika kalkuliert. Die Holz-Varianten wurden nicht als optimale Lösungsmöglichkeiten empfohlen.

Eine Kostenaufstellung nach DIN 276 für die Variante W1 und eine diesbezügliche Bewertung der einzelnen Vorhaben hat Architektin Frau Meyer-Herms erstellt. Diese wird als Anlage 3 beigefügt.

Das Gebäudemanagement hat das Vorhaben von Anfang an begleitet und die Varianten geprüft. Von dort werden die empfohlenen Maßnahmen für die Dachsanierung der Variante D 1 und Außenwandsanierung nach der Variante W1 ebenfalls für erforderlich und geeignet beurteilt.

### **Ergänzung der Vorlage nach Vertagung:**

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung des Jugendhilfeausschusses vom 11.06.2015 vertagt. Insbesondere Fragen der Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit der Variante W1 sollten geklärt werden. Zur Vorbereitung einer Beschlussempfehlung für die Sitzung des Jugendhilfeausschusses am 09.07.2015 wurde das Gebäudemanagement nochmals um ergänzende Stellungnahme gebeten. Von dort wird bestätigt, dass beide Varianten aus wärmedämmender Sicht gleich zu beurteilen sind und den Regeln der Baukunst entsprechen. Bei der Variante 1, dem Wärmedämmverbundsystem, besteht die Oberfläche aus einem Anstrich der in Abständen wieder erneuert werden muß. Hier könnten besonders beanspruchte Flächen gegebenenfalls auch nachträglich mit einem Schutz versehen werden, z.B. mit einer Holzverkleidung oder ähnlichem Material. Wartungsarmer ist natürlich die Variante 2, aber die Kosten sind auch fast doppelt so hoch. Mineralische Dämmstoffe wie in der Variante 2, mit hinterlüfteten Fassade sind grundsätzlich der Variante 1 vor zu ziehen, aber wesentlich kostenintensiver. Variante 1 dient dem Ziel der Maßnahme und kann daher in gleicher Weise empfohlen werden.

Ein weiteres Erörterungsgespräch zwischen dem Architekturbüro, dem Träger, dem Landkreis und dem Gebäudemanagement ist für den 03. Juli 2015 geplant. Über das Ergebnis wird in der Sitzung berichtet. Das Architekturbüro sowie das Gebäudemanagement stehen in der Sitzung für Fragen und Auskünfte zur Verfügung.

### **Anlagen:**

- 1.) Dachaufsicht Variante 1 Flachdach
- 2.) Dachaufsicht Variante 2 Walmdach
- 3.) Bewertung inkl. Kostenübersicht und Kostenaufstellung für W1

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für die im Beschlussvorschlag genannten Varianten (Flachdach = 116.580 € und Wärmedämmputz = 70.750 €) belaufen sich auf 187.330 €. Die Finanzierung soll über ein Darlehen seitens des Kirchenkreisamtes erfolgen. Zins und Tilgung für das Darlehen stellt das Kirchenkreisamt anschließend im Rahmen der Betriebskostenabrechnung für die Ev. Kindertagesstätte in Clenze dem Landkreis/Samtgemeinde in Rechnung. Favorisiert wird seitens des Landkreises ein Annuitäten-Darlehen über 10 Jahre, der Zinssatz wird vom Kirchenkreisamtes mit 2% beziffert.

Die jährlichen Kosten für den Landkreis/Samtgemeinde belaufen sich auf 20.900 € für die Zeit von 10 Jahren.

Der Landkreis trägt gem. aktueller Jugendhilfevereinbarung 75% dieser Kosten, die Samtgemeinde 25%. Die Kosten wurden bereits vorsorglich im Budget 2015 veranschlagt.