

Sitzungsvorlage

Nr. 2017/665

Beschlussvorlage**Sanierungsbedarf der DRK-Kindertageseinrichtung Mullewapp, Dannenberg (Elbe)**

Jugendhilfeausschuss	06.06.2017	TOP
Kreisausschuss	12.06.2017	TOP
Kreistag	19.06.2017	TOP

Beschlussvorschlag:

- 1.) Die Kindertageseinrichtung Mullewapp in Dannenberg (Elbe), betrieben durch den DRK-Kreisverband Lüchow-Dannenberg e.V. , wird entsprechend der Schadens-, Mangel- und Gebäuderückstandsanalyse vom 23.05.2017 saniert.

Vorbehaltlich der Zustimmung der örtlichen Samtgemeinde Elbtalau zur Mitfinanzierung gemäß Jugendhilfe-Vereinbarung trägt der Landkreis im Rahmen jährlicher Bedarfs- und Haushaltsplanung die Kosten (Miete/Zins und Tilgung) für Sanierung der DRK-Kita Mullewapp, Dannenberg, über den mit dem Landkreis Lüchow-Dannenberg abzustimmenden notwendigen Betriebskostendefizitausgleich.

Alternativ:

- 2.) Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit der örtlichen Samtgemeinde Elbtalau, eine bedarfsgerechte Einrichtung ersatzweise für die Kindertageseinrichtung Mullewapp im Stadtbereich Dannenberg (Elbe) sicherzustellen. Vorbehaltlich der Zustimmung der örtlichen Samtgemeinde Elbtalau zur Mitfinanzierung gemäß Jugendhilfe-Vereinbarung trägt der Landkreis im Rahmen jährlicher Bedarfs- und Haushaltsplanung die Kosten (Miete/Zins und Tilgung) für die neue Kindertageseinrichtung in Dannenberg (Elbe). Träger der Einrichtung bleibt der DRK Kreisverband.

Sachverhalt:

Der Kreistag des Landkreises Lüchow-Dannenberg hat mit Beschluss vom 19.12.2016 die Zustimmung zum Anbau eines Mehrzweckraumes vorbehaltlich der Entscheidung für eine Sanierung der Kita Mullewapp erteilt.

In der Kindertagesstätte Mullewapp mussten in den vergangenen Jahren aufgrund von Baumängeln laufend Unterhaltungsmaßnahmen getätigt werden. Insbesondere Wassereinträge machen am Verbindungstrakt und am Schiff immer wieder Probleme und konnten trotz mehrfacher gezielter Maßnahmen nicht verhindert werden. Aufwendungen für Schimmelbeseitigung und auch Schädlingsbekämpfung sind anhaltend notwendig. Um Wassereinträge langfristig zu verhindern muss der Verbindungstrakt saniert werden mit gleichzeitigem Umbau der vorhandenen Stahlterrasse. Gleichmaßen ist eine Komplettsanierung des Schiffskörpers erforderlich. Einschließlich des Anbaus eines Mehrzweckraumes, der im Falle einer Sanierung vorübergehend für die Gruppenunterbringung dienlich ist, nebst zusätzlichem WC-Anbau mit einer behindertengerechten WC-Einrichtung werden die Kosten der Sanierungsmaßnahme mit insgesamt 852.000 Euro kalkuliert:
270.000 Euro für die Sanierung des Schiffskörpers
274.000 Euro für den Umbau des Zwischentraktes einschließlich neuer Treppe
308.000 Euro für den Anbau des Mehrzweckraumes einschließlich behindertengerechtem WC

Begehungen des Objektes haben u.a. mit dem GUV, dem Brandschutzprüfer des Landkreises, dem Gebäudemanagement des Landkreises, mit einem Fachplanungsbüro für Heizung/Lüftung/Sanitär und einem Elektor-Fachplaner stattgefunden.

Das Controlling des Landkreises Lüchow-Dannenberg wurde u.a. um Prüfung gebeten, ob es wirtschaftlich sinnvoll ist, der Sanierung zuzustimmen oder ob ein Neubau evt. die geeignetere Maßnahme darstellt. Die Samtgemeinde Elbtalau hat als Gebäudeeigentümerin die Morgenstern/Struck Statik GbR, Dannenberg, mit der Untersuchung und Bewertung des sicherheitstechnischen und baulichen Zustandes des Objektes beauftragt. Gefordert wurde in einer gemeinsamen Sitzung im November 2016 insbesondere eine umfassende gutachterliche Schadenanalyse mit einer verlässlichen Einschätzung, ob mit der geplanten Sanierung alle konstruktiv kritischen und schadensanfälligen Problempunkte erkannt und dauerhaft beseitigt werden.

Die Schadens-, Mangel- und Gebäuderückstandsanalyse nebst Kostenschätzung der Morgenstern/Struck Statik GbR wird der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass davon ausgegangen wird, dass alle offensichtlichen Mängel erfasst wurden und das Objekt nach Beendigung aller Arbeiten annähernd dem technischen Stand eines Neubaus entspricht. Zur Frage der Verbindlichkeit wird auf die in der Anlage 3 beigelegte Einschätzung des Gebäudemanagements des Landkreises vom 24.05.2017 verwiesen. Die Morgenstern/Struck Statik GbR ist nach Auskunft der Samtgemeinde Elbtalau vom 29.05.2017 offiziell beauftragt worden. Dem Statik-Büro ist es nach eigenen Angaben nicht gelungen, einen vereidigten Sachverständigen beizuziehen.

Vergleichsweise wurden die Varianten Neubau an anderem Standort sowie Teilabriss und Neubau am jetzigen Standort vom Büro Morgenstern/Struck kalkuliert. Die Kosten sind nachstehend mit dem kalkulierbaren Mehraufwand dargestellt. Die Neubauvarianten sind in der bisherigen Vorhabenplanung nur grob geschätzt, da die Samtgemeinde stets grundsätzlich davon ausgegangen war, dass die Realisierung nur mit erheblichem Mehraufwand verbunden ist, zudem kein geeignetes Grundstück im Stadtbereich Dannenberg in Aussicht stand und wesentliche Details wie z.B. ein möglicher Verkaufserlös des Objektes lediglich spekulativ bewertet werden können.

Variante	Kosten	Mehraufwand
Sanierung (lt. Kostenschätzung)	852.000 Euro	
Teilabriss Schiff sowie Neubau/Anbau und Sanierung Verbindungstrakt	1.215.000 Euro (Kalkulation Morgenstern/Struck Statik GbR; 327 qm)	+ 363.000 Euro
Modulneubau 750 qm (Durchschnittspreis rd. 1.700 €/qm; ab Oberkante Fundament)	mind. 1.240.000 Euro (Ohne Angaben zu Folgekosten, Außenanlagen, Baunebenkosten, Abrisskosten, Grundstückskosten usw.)	+ 388.000 Euro
Standardneubau 750 qm (Durchschnittspreis rd. 1.875 €/qm)	mind. 1.410.000 Euro (Ohne Angaben zu Folgekosten, Außenanlagen, Baunebenkosten, Abrisskosten, Grundstückskosten usw.)	+ 558.000 Euro

Sollte die Variante Sanierungsvorhaben Zustimmung der zuständigen Gremien finden, ist es vorgesehen, unmittelbar die erforderlichen Maßnahmen umzusetzen. Es besteht mittlerweile dringender Handlungsbedarf, was bedauerlicherweise u.a. der Tatsache geschuldet ist, dass mangels Vorlage des seit November 2016 geforderten Gutachtens bisher keine Gremienentscheidung möglich war. Aufgrund des regelmäßigen Wassereintritts steht das Wasser bereits im Gebäude. Aktuell sind aufgrund des Starkregens Mitte Mai die Rigipsplatten im Verbindungsbau so stark durchfeuchtet, dass diese in Teilbereichen instabil sind. Der Zwischentrakt wurde zunächst gesperrt, bis die Mängelbeseitigung erfolgt ist. Der Zustand stellt eine Einschränkung des Kita-Betriebes dar. Neben dem Anbau des Mehrzweckraumes einschließlich WC-Anbau ist demnach zeitnah die Sanierung zu realisieren.

Für die Neubauvariante ist zu bedenken, dass ggf. weitere Sicherungsmaßnahmen während der Dauer eines Neubaus erforderlich werden.

Die Gremien der Samtgemeinde Elbtalau werden ebenfalls Anfang Juni über den Sanierungsbedarf der Kita Müllewapp entscheiden. Welche der Beschlussvarianten dort Zustimmung findet, ist abzuwarten.

Anlagen:

- 1.) Schadens-, Mangel- und Gebäuderückstandsanalyse der Morgenstern/Struck Statik GbR vom 23.05.2017
- 2.) Kostenschätzungen nach DIN 276 für
 - 2a) 1. BA Einrichtung eines Mehrzweckraumes / Toilettenanbau
 - 2b) 2. BA Umbau Zwischentrakt
 - 2c) 3. BA Sanierung Schiff
- 3.) Einschätzung des Gebäudemanagement AöR vom 24.05.2017
- 4.) Auskunft der Samtgemeinde Elbtalaue vom 29.05.2017

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gesamtkosten der Variante Sanierung der Kita Mullewapp werden mit 852.000 Euro kalkuliert. Über die Finanzierungsmöglichkeiten der Sanierungsvariante haben sich die Samtgemeinde Elbtalaue, das DRK als Betreiber und der Landkreis vorabgestimmt.

Die Finanzierung des Anbaus Mehrzweckraum / WC sowie des Umbaus des Zwischentraktes erfolgt über ein Annuitätendarlehen der Samtgemeinde Elbtalaue. Die Kosten für den Anbau der Mensa wurden aufgrund der Beschlussfassung in 2016 bereits für 2017 im Haushalt der Samtgemeinde Elbtalaue bereitgestellt.

Der DRK Kreisverband Lüchow-Dannenberg e.V. finanziert die Sanierungsmaßnahmen. Dem Landkreis Lüchow-Dannenberg werden die Kosten für Zins und Tilgung bzw. für Mietzahlungen in Höhe der Zins- und Tilgungsleistungen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung für die DRK-Kindertagesstätte Mullewapp in Rechnung gestellt.

Die jährlichen Kosten für den Landkreis/die Samtgemeinde belaufen sich abhängig vom Zinssatz für die ersten 10 Jahre auf rd. 73.200 Euro/Jahr, für weitere 10 Jahre auf rd. 40.800 €. Der Landkreis trägt gem. aktueller Jugendhilfevereinbarung 75% dieser Kosten (54.900 Euro/Jahr in den Jahren 2018 - 2027, 30.600 Euro/Jahr im Zeitraum 2028 - 2037), die Samtgemeinde trägt 25%.

Kassenwirksam werden die Kosten des Sanierungsvorhabens beim Landkreis Lüchow-Dannenberg erstmalig im Haushaltsjahr 2018. Die jährlichen Aufwendungen werden bei der Haushaltsplanung ab dem Haushaltsjahr 2018 berücksichtigt.

Für die Variante Neubau wäre je nach Möglichkeiten unter Einbeziehung sämtlicher Modalitäten ist Finanzierung nachzusteuern.