

Samtgemeinde Elbtalae

Beschlussvorlage (öffentlich) (14/0300/2017)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 16.05.2017
Sachbearbeitung:	Frau Scharf , FD Schulen, Jugend, Freizeit

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Ausschuss für Jugend, Betreuung, Senioren, Migration, Bildung und Büchereien der Samtgemeinde Elbtalae	31.05.2017	Vorberatung	
Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Elbtalae	01.06.2017	Vorberatung	
Rat der Samtgemeinde Elbtalae	12.06.2017	Entscheidung	

Sanierungsbedarf der DRK-Kindertageseinrichtung Mullewapp, Dannenberg (Elbe)

Beschlussvorschlag:

- 1.) Die Kindertageseinrichtung Mullewapp in Dannenberg (Elbe), betrieben durch den DRK-Kreisverband Lüchow-Dannenberg e.V. , wird entsprechend der vorliegenden Schadens-, Mangel- und Gebäuderückstandsanalyse saniert.
- 2.) Vorbehaltlich der Zustimmung des Landkreises Lüchow-Dannenberg zur Mitfinanzierung gemäß Jugendhilfe-Vereinbarung trägt die Samtgemeinde Elbtalae im Rahmen jährlicher Bedarfs- und Haushaltplanung die Kosten (Miete/Zins und Tilgung) für die Sanierung der DRK-Kita Mullewapp, Dannenberg, über den mit dem Landkreis Lüchow-Dannenberg abzustimmenden notwendigen Betriebskostendefizitausgleich.

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. 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 Elbtalae hat als Gebäudeeigentümerin in Abstimmung mit dem Landkreis die Morgenstern/Struck Statik GbR, Dannenberg, mit der Untersuchung und Bewertung des sicherheitstechnischen und baulichen Zustandes des Objektes beauftragt. Gefordert wurde 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. Der Erläuterungsbericht nebst Kostenschätzung der Morgenstern/Struck Statik GbR sowie die Schadens-, Mangel- und Gebäuderückstandsanalyse vom 23. Mai 2017 wird der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

Es ist grundsätzlich festzustellen, dass eine Komplettsanierung erforderlich und wirtschaftlich sinnvoll ist. Die Varianten Neubau an anderem Standort bzw. Teilabriss und Neubau am jetzigen Standort kommen aufgrund zu hoher Investitionskosten nicht in Betracht. Ein Neubau wäre nur mit erheblichem finanziellen Mehraufwand realisierbar.

Variante	Kosten	Mehraufwand
Sanierung (lt. Kostenschätzung)	852.000 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

In der Kindertagesstätte Mullewapp mussten in den vergangenen Jahren aufgrund von Baumängeln laufend Unterhaltungsmaßnahmen getätigt werden. Insbesondere Wassereintritte machen am Verbindungstrakt und am Schiff immer wieder Probleme und konnten trotz mehrfacher gezielter Maßnahmen nicht verhindert werden. Aufwendungen für Schimmelbildung und auch Schädlingsbekämpfung sind anhaltend notwendig.

Um Wassereintritte langfristig zu verhindern muss der Verbindungstrakt saniert werden mit gleichzeitigem Umbau der vorhandenen Stahlterrasse. Gleichermaßen ist eine Komplettsanierung des Schiffkörpers 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 Gesamtmaßnahme mit insgesamt 852.000 Euro kalkuliert:

270.000 Euro für die Sanierung des Schiffkörpers

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 Elektro-Fachplaner stattgefunden.

Sollte das Sanierungsvorhaben Zustimmung der zuständigen Gremien finden, ist es vorgesehen, unmittelbar die erforderlichen Maßnahmen umzusetzen. Es besteht dringender Handlungsbedarf, da aufgrund des regelmäßigen Wassereintritts das Wasser bereits im Gebäude steht und eine Einschränkung des Kita-Betriebes darstellt. Neben dem Anbau des Mehrzweckraumes einschließlich WC-Anbau ist zeitnah die Sanierung zu realisieren.

Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:

Die Gesamtkosten werden mit 852.000 Euro kalkuliert.

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% (18.300 €/Jahr in den Jahren 2018-2027, 10.200 €/Jahr im Zeitraum 2028-2037).**

Anlagen:

- 1.) Erläuterungsbericht zur Kostenschätzung der Morgenstern/Struck Statik GbR
- 2.) Kostenschätzungen nach DIN 276 für
 - 2a) 1. BA Einrichtung eines Mehrzweckraumes / Toilettenanbau
 - 2b) 2. BA Umbau Zwischentrakt
 - 2c) 3. BA Sanierung Schiff
- 3.) Schadens-, Mangel- und Gebäuderückstandsanalyse vom 23.5.2017