

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Informationsvorlage

Nr.: I-049/2017
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	22.11.2017	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	28.11.2017	öffentlich
Haushalts- und Finanzausschuss	29.11.2017	öffentlich
Gemeindevertretung	12.12.2017	öffentlich

Information zur Kostenerfassung der Sanitärraumsanierung in der Kita "Wolkenschäfchen" (Kita Sonnenschein, Haus I)

Sachverhalt:

Das Gebäude Kita Sonnenschein Haus 1 „Wolkenschäfchen“ wurde nach dem 2. Weltkrieg etwa im Jahr 1949 erbaut. Im Zuge des Erweiterungsneubau an der Kita Sonnenschein Haus 2 und dem Erweiterungsneubau an der Grundschule Wustermark sollte das Haus 1 „Wolkenschäfchen“ abgerissen werden. Auf dieser Grundlage wurden in den letzten Jahren nur notwendige Instandsetzungsmaßnahmen am und im Gebäude vorgenommen.

Durch die Entwicklung des Bedarfs an Krippen- und Kita-Plätzen ist es erforderlich Plätze zu sichern und das Gebäude wurde für den laufenden Krippen- und Kita-Betrieb erhalten. Diese Situation macht es aber auch zwingend erforderlich notwendige Reparaturen an der Gebäudehülle und der Ausstattung zu erbringen. Aus diesem Grund wurden in den Doppelhaushalt 2017/18 der Gemeinde Wustermark jeweils 25.000 € für die notwendige Sanierung der Wasch- und Sanitäräume eingestellt.

Da die erforderliche Planungsleistung durch die Verwaltung der Gemeinde Wustermark aus fachlicher Sicht nicht abgedeckt werden kann, wurde das Ingenieurbüro für Haustechnik Hänisch aus Falkensee mit der Planungsleistung beauftragt. Der maximale Leistungsumfang hat sich an den eingestellten Haushaltsmitteln zu orientieren.

In einer gemeinsamen Planungsrunde mit der Kita-Leitung wurde der Sanierungsumfang abgestimmt und die als Arbeitsgrundlage für das Ingenieurbüro Hänisch dienen.

Folgendes sollte dann in den nächsten Jahren während des laufenden Betriebes der Einrichtung umgesetzt werden:

- Demontage der Sanitäreinrichtungen und Ersatz durch DIN- und altersgerechte Sanitärarmöbel,
- Anpassung der Trinkwasserleitungen im Bereich der Sanitärarmöbel (Kalt- und Warmwasser),
- Versetzen der Personaltoilette aus dem Sanitärraum in den Wirtschaftsraum,
- Einbau einer Dusche für die Kinder (derzeitig nicht vorhanden),
- Aufarbeiten der Wand- und Bodenfliesen in Teilflächen
- Malermäßige Instandsetzung der Deckenfläche.

Auf Grundlage des abgestimmten Planentwurfs wurde die technische Machbarkeit geprüft. Zur

Entscheidung wurden der Gemeinde Wustermark 2 Varianten durch das Ingenieurbüro vorgelegt:

1. Variante „Trinkwasserstation“, Gesamtkosten = 138.962 €,
2. Variante „Durchlauferhitzer“, Gesamtkosten = 119.988 €.

Die Varianten beinhalten alle Kostengruppen für die Sanierung der Sanitärräume inkl. Ausstattung. Hinzu kommen die Leistungen für erforderlichen baulichen Brandschutz, Anpassung der elektrischen Anlagen und zusätzliche Ingenieurkosten.

Bei der Ausführungsplanung haben sich zusätzliche Maßnahmen ergeben, da durch den Eingriff in das Trinkwasserleitungsnetz der Bestandschutz für das Gebäude entfällt:

1. Erstellen und Umsetzung eines geprüften Brandschutzkonzept,
2. Einhausung der Hauptverteilung im Flur in Feuerwiderstandsklasse 90,
3. der vorhandene Hausstromanschluss muss um ca. 30 kW erhöht werden,
4. Errichtung eines elektrischen Betriebsraumes für den Wandlerschrank nach DIN VDE,
5. Komplette Änderungen am Verteilernetz für den Heizkreis.

Da der Leistungsumfang erheblich ist, sollte eine Grundsatzentscheidung zum weiteren Betrieb Haus 1 „Wolkenschäfchen“ der Kita Sonnenschein durch die gemeindlichen Gremien der Gemeinde Wustermark herbeigeführt werden.

Gemäß dem Beschluss B-002/2013 „Platzbedarf der Kindertagesbetreuung für Kinder unter 3 Jahren“ sollte das Haus 1 „Wolkenschäfchen“ im Rahmen eines Erweiterungsneubaus an der Grundschule Wustermark geschlossen werden. Auf dieser Grundlage erfolgten in den letzten Jahren am Haus 1 „Wolkenschäfchen“ nur Instandsetzungsmaßnahmen.

Soll das Haus 1 „Wolkenschäfchen“ weiterhin genutzt werden, besteht nachfolgenden Sanierungsbedarf am Gebäude, der in der Entscheidungsfindung mit betrachtet werden muss:

- Erhöhung der Wärmedämmung durch verbesserte Fenster und Fußbodendämmung,
- Erneuerung der Zugangstüren in die Sanitärräume,
- Ersetzen der vorhanden Installationsleitung für Trinkwasser (da unterschiedliche Materialien für die Leitungen),
- Inbetriebnahme der Bodenentwässerung in den Sanitärräumen,
- Erneuerung der ele. Leitungen und Beleuchtung,
- Ertüchtigung des Brandschutzes.

Seitens der Verwaltung wird eingeschätzt, dass der Sanierungsaufwand für die Kita Sonnenschein Haus 1 „Wolkenschäfchen“ bei ca. 750.000 € liegt.

Da der Gebäudezustand und die notwendige Sanierung der Sanitärräume die vorgenannten Maßnahmen erforderlich machen, der Bestandschutz für das Gebäude bei dem baulichen Eingriff entfällt, muss unbedingt das weitere Vorgehen zur Nutzungsdauer und der Umfang zur Modernisierung des Gebäudes abgestimmt werden.

Ein Weiterbetrieb des Gebäudes hat erhebliche rechtliche Folgen, die sich aus aktuellen bauordnungsrechtlichen und gesundheitsbehördlichen Vorschriften ergeben. Des Weiteren wird ohne bauliche Änderungen an der Trinkwasserleitung eine Ordnungswidrigkeit mit strafrechtlichen Konsequenzen gemäß der aktuellen Trinkwasserverordnung 2016 begangen.

Die erforderlichen Investitionskosten zur Umsetzung der gesetzlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der fachtechnischen Einschätzungen und einer weiteren Nutzung als Kita-Einrichtung stehen aber in keinem Verhältnis mehr zum derzeitigen Gebäudewert.

Daher sollte es Ziel sein,

- durch einen Erweiterungsneubau an der Kita Sonnenschein Haus 2 die Qualität für die Kinder und Erzieher bei der Betreuung zu verbessern,
- die laufenden Betriebskosten für Wärme, Strom und Gebäudeunterhaltung im Haus 1 „Wolkenschäfchen“ zu reduzieren,
- dass Haus 1 „Wolkenschäfchen“ zu schließen und abzureißen,
- den organisatorischen Arbeitsablauf für die Kita-Leitung und Mitarbeiter in der Kinderbetreuung durch die örtliche Nähe der Einrichtungen zu verbessern.

Es wird daher empfohlen;

1. die Erweiterungsmöglichkeiten am Standort der Kita Sonnenschein Haus 2 zu untersuchen,
2. nach Vorlage aller Ergebnisse mit den gemeindlichen Gremien über das weitere Vorgehen zu beraten,
3. die Umsetzung des gemeindlichen Beschlusses zur weiteren Vorgehensweise bei den Gebäuden der Kita Sonnenschein Haus 1 und 2.

Az.:
14.11.2017