

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-039/2018
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Haushalts- und Finanzausschuss	25.04.2018	öffentlich
Ortsbeirat Elstal	18.04.2018	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	24.04.2018	öffentlich
Gemeindevertretung	08.05.2018	öffentlich

Entscheidung zur weiteren Verfahrensweise zur Sanierung oder zum Ersatzneubau der Kita Sonnenschein, Haus I -Wolkenschäfchen- Hier: Beratung und Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, für die Sicherung der 69 Krippen- und Kitaplätze der Kita „Sonnenschein“:

- Variante 1:** den Anbau oder eine Aufstockung an die Kita „Sonnenschein“ Haus 2 Schulstraße 1d als Ersatz für das Haus „Wolkenschäfchen“ weiter zu verfolgen, entsprechende Planungen vorzunehmen mit dem Ziel, die Umsetzung bis spätestens 2020 abzuschließen.
- Variante 2:** die Vollsanierung des Hauses „Wolkenschäfchen“ auf Grundlage der neuesten Standards weiter zu verfolgen, entsprechende Planungen vorzunehmen mit dem Ziel, die Umsetzung bis spätestens 2020 abzuschließen.

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob für die zuvor beschlossene Variante Fördermittel in Aussicht gestellt werden können, um diese dann in Anspruch zu nehmen.

Sachverhalt/ Begründung:

Mit der Informationsvorlage I-049/2017 wurde den Gemeinde- und Ausschussmitgliedern die Notwendigkeit der Entscheidung zum weiteren Vorgehen des Kitagebäudes „Wolkenschäfchen“ der Kita „Sonnenschein“ umfangreich dargelegt.

Auf Grund der Gebäudesubstanz, des Gebäudealters (Nutzung als Kita seit 1956) und der immer wieder im Raume stehenden Entscheidungen zum Abriss des Gebäudes, z. B. im Zuge des Neubaus der Kita Kiefernwickel (2007), des Erweiterungsneubaus an der Kita „Sonnenschein“ Haus 2 nach Aufstockung (2015), die noch nicht umgesetzt ist und dem Erweiterungsneubau an der Grundschule Wustermark (2018) wurden in den letzten Jahren nur notwendige Reparaturen im und am Gebäude vorgenommen. Die Möblierung und Ausstattung der Krippen- und Kitaräume sind zu fast 85 % auf dem neusten Stand.

Das Haus „Wolkenschäfchen“ ist derzeit mit insgesamt 69 Kindern voll belegt und muss mit dem Haus II (ehem. Haus am Teich) und dem Krippenanbau der Kita „Sonnenschein“ gemeinsam betrachtet werden. Alle Häuser haben unterschiedliche Betriebserlaubnisse, bauen aber für die Aufnahmen und Betreuung von Kindern ineinander auf. Die Krippenkinder im Neubau der Kita Sonnenschein sind in der Regel 3 Jahre im Gebäude und müssen dann entweder ins Haus II oder ins Haus „Wolkenschäfchen“ umziehen. Kindergartenkinder sind dann in der Regel 4 Jahre in den Bestandsgebäuden der Einrichtung.

Dies bedeutet, dass eine bislang nur ins Auge gefasste Aufstockung des Krippenanbaus bzw. Erweiterung durch einen Anbau 1unumgänglich für eine effektive Betreuung und Aufnahme von Kindern notwendig wird, da sonst die Aufnahme von Krippenkindern begrenzt ist.

Hinzu kommt, dass durch den Bevölkerungszuwachs sich auch der erforderliche Mehrbedarf für Krippen- und Kita-Plätzen in der Gemeinde stark geändert hat.

Da zwar eine unbefristete Betriebserlaubnis besteht, die auch mit dem Krippenanbau im Jahr 2015 nochmals bestätigt wurde, täuscht es nicht darüber hinweg, dass an dem Haus „Wolkenschäfchen“ ein erheblicher Sanierungs- und Modernisierungstau besteht.

Für die notwendige Modernisierung wurden in den Doppelhaushalt 2017/18 der Gemeinde Wustermark jeweils 25.000 € eingestellt. Im Jahr 2016 schlug die Verwaltung in enger Abstimmung mit der Kitaleitung und unter Berücksichtigung der an die Verwaltung herangetragenen Elternbeschwerden vor, als Minimalvariante wenigstens die Sanitarräume im Haus „Wolkenschäfchen“ zu modernisieren.

Da die erforderliche Planungsleistung durch die Verwaltung der Gemeinde Wustermark aus fachlicher Sicht nicht abgedeckt werden konnten, wurde das Ingenieurbüro für Haustechnik Hänsch aus Falkensee mit der Planungsleistung beauftragt. Der Planungsauftrag hat sich an den eingestellten Haushaltsmitteln zu orientieren und sollte die Sanierung der Sanitarräume mit einer zeitgemäßen Sanierung der Sanitärausstattung beinhalten - Minimalvariante.

Mit der Kita-Leitung, der Sachbearbeiterin Betriebserlaubnisverfahren und dem Sachbearbeiter Hochbau wurde der Sanierungsumfang detailliert abgestimmt und diente als Arbeitsgrundlage für das Ingenieurbüro Hänsch.

Nachstehendes sollte dann in den nächsten Jahren während des laufenden Kitabetriebes umgesetzt werden:

- Demontage der Sanitäreinrichtungen und Ersatz durch DIN- und altersgerechte Sanitärmöbel,
- Anpassung der Trinkwasserleitungen im Bereich der Sanitärmöbel (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.

Im Zuge des abgestimmten Planentwurfs wurde die technische Machbarkeit geprüft und es sollte eine Entscheidung auf Grundlage der zwei vorgestellten Umsetzungsvarianten herbeigeführt werden.

Bei der Kostenschätzung für beide Varianten wurden alle Kostengruppen, der notwendige erforderliche bauliche Brandschutz und die Anpassungen an den elektrischen Anlagen näher untersucht und betrachtet.

Bei der Ausführungsplanung ergaben sich weitere zusätzliche Maßnahmen, da durch den Eingriff in das Trinkwasserleitungsnetz der Bestandschutz für das Gebäude entfällt. Somit müssen nachfolgende Leistungen kontrolliert und erbracht werden:

1. Ausarbeiten, fachlich Prüfen und Umsetzen eines geprüften Brandschutzkonzepts
2. Elektro-Hauptverteilung im Fluchtweg muss umbaut werden in Feuerwiderstandsklasse 90
3. Erhöhung des vorhandenen Hausstromanschlusses um ca. 30 kW
4. Errichtung eines elektrischen Betriebsraumes für den Wandlerschrank nach DIN
5. Komplette Änderungen am Verteilernetz für den Heizkreis

Daraus ergaben sich folgende Kostenschätzungen für die 2 Varianten:

- | | |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1. Variante „Zentrale Trinkwasserstation“, | Gesamtkosten = 138.962 € |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|

2. Variante „Durchlauferhitzer an jeder Entnahmestelle“, Gesamtkosten = 119.988 €

Bei einer möglichen Herbeiführung der Entscheidung zur Sanierung der Sanitärräume müssen weitere notwendige Maßnahmen, die kostenmäßig noch nicht erfasst sind, unbedingt berücksichtigt werden. Im Detail sind das folgende Leistungen:

- Anpassung der Wärmedämmung durch verbesserte Fensterqualität und Fußbodendämmung,
- Erneuerung der Zugangstüren in die Sanitärräume (derzeitig Holztüren und keine Sanitärtüren),
- Ersetzen der vorhandenen Installationsleitung für Trinkwasser (da unterschiedliche Materialien für die Leitungen),
- Inbetriebnahme der Bodenentwässerung in den Sanitärräumen,
- Erneuerung der elektr. Leitungen und Beleuchtung,
- Ertüchtigung des Brandschutzes.

Seitens der Verwaltung wird eingeschätzt, dass die **Baukosten für die Vollsanierung des Hauses „Wolkenschäfchen“ der Kita „Sonnenschein“ bei min. 1.054.000 € liegen.**

Da der Gebäudezustand und die notwendige Sanierung der Sanitärräume die vorgenannten Maßnahmen erforderlich machen, der Bestandschutz für das Gebäude bei dem baulichen Eingriff entfällt, ist eine weitere Vorgehensweise zur Verlängerung der Nutzungsdauer und die Abstimmung der Modernisierungsmaßnahmen des Gebäudes oder die Schaffung eines Ersatzneubaus an dem Standort Schulstraße 1d nunmehr unumgänglich.

Gemäß dem Beschluss B-002/2013 „Platzbedarf der Kindertagesbetreuung für Kinder unter 3 Jahren“ sollte das Haus 1 „Wolkenschäfchen“ im Rahmen des Erweiterungsneubaus an der Grundschule Wustermark geschlossen werden. Aktuell zeigt sich im laufenden Betrieb der Einrichtung „Sonnenschein“, dass eine Aufstockung oder ein weiterer Anbau und damit die Sicherung von Krippen- und Kindergartenplätzen aufgrund der unterschiedlichen Betriebserlaubnisse am Standort Kita „Sonnenschein“ unumgänglich wird.

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, dies auch unter dem Gesichtspunkt der Änderung bauordnungsrechtlicher und gesundheitsbehördlicher Vorschriften.

Daher wird seitens der Verwaltung ein Erweiterungsneubau an der Kita „Sonnenschein“ Haus 2 favorisiert, der unter anderem die Qualität der vorhandenen Plätze für die Kinder und das Betreuungspersonals sichert. Des Weiteren kann durch den Erweiterungsbau und die örtliche Nähe der Einrichtungen der organisatorische Arbeits- und Tagesablauf für die Eltern, Kinder, des Betreuungspersonals und der Kita-Leitung in der Kindertagesbetreuung deutlich verbessert werden. Dieses stellt für die pädagogische Arbeit eine erhebliche Verbesserung dar.

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

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Für das laufende Haushaltsjahr 2018 sind 25.000,00 € für die Erneuerung der Sanitärräume mit Fliesen und neuer Keramik/Armaturen incl. Elektro für jeweils einen Sanitärraum im Jahr eingestellt worden. Insgesamt somit bis 2020 für die Sanierung aller 3 Sanitärräume somit 75.000 € eingeplant

Gemäß der Kostenberechnung mit Vorlage des Variantenvergleiches durch das Ingenieurbüro für Haustechnik Hänsch sind für die Realisierung der baulichen Maßnahme einzuplanen:

1. Variante mit Errichtung einer zentralen Warmwasserstation im Hausanschlussraum von

138.962,00 €

2. Variante mit einer dezentralen Warmwasserstation, in jedem Sanitärraum werden Durchlauferhitzer an den Entnahmestationen installiert, von 119.988,00 €

Zu diesen Kosten kommen noch die Ingenieur- und Prüfkosten für Sachverständigen von ca. 35.000 €

Hierdurch ergibt sich zur Umsetzung der Maßnahme ein Defizit zu den eingestellten Haushaltsmitteln, welche durch eine Erhöhung des Ansatzes ausgeglichen werden muss.

Die Finanzierung der Variante 1:

Eine Erweiterung der Kita „Sonnenschein“ am Krippenanbau durch einen Neubau würde nach derzeitigen Kostenschätzung incl. aller Baunebenkosten ca. 2.500.000 € betragen. Der organisatorische Vorteil hierbei ist die uneingeschränkte Nutzung des bestehenden Kitagebäudes „Sonnenschein“. Die Fläche des Skaterpark würde als neuen Standort erschlossen, die Haustechnik kann für den Neubau in großen Teilen vom Altbau genutzt werden. Es gibt innerhalb der Baumaßnahme keine Einschränkungen in der Nutzung und dem Betrieb der Kita Sonnenschein Haus 2. Der Skaterpark kann an einem zentralen Ort, unter Beachtung der Abstände zur Wohnbebauung, innerhalb des Ortsteil Elstal versetzt werden und somit der Mehrwert gesteigert werden. Durch die Freigabe des Grundstückes der Kita „Wolkenschäfchen“ für andere Nutzungen könnte der Verkaufserlös gegen die Baukosten gerechnet werden.

Die Finanzierung der Variante 2:

Eine Erweiterung der Kita „Sonnenschein“ am Krippenanbau durch Aufstockung würde nach Kostenschätzung des Architektenbüro Bruch Kunath aus Birkenwerder incl. aller Baunebenkosten ca. 2.100.000 € betragen. Hierbei handelt es sich dann um einen Neubau der den aktuellen Stand der Technik bei der Baukonstruktion entspricht. Der Skaterpark würde für die Bauzeit als Baustelleneinrichtungsfläche vorgehalten werden. Durch die Einrüstung und Absicherungsmaßnahmen am Gebäude zur Aufstockung sind die Frei- und Spielflächen für die Nutzer sehr stark bis überhaupt nicht nutzbar.

Die Finanzierung der Variante 3:

Bei der Vollsanierung des Bestandsgebäude „Wolkenschäfchen“ kann auf Grundlage der Kostenberechnung vom November 2008, incl. einer Preissteigerung von 3 bis 5 Prozent jährlich mit ca. 1.054.000 € gerechnet werden. Diese Kostenschätzung setzen sich wie folgt zusammen:

- Kostenschätzung für die Sanierung des Daches, incl. Dachstuhl, der Fassade, der Innenräume und Anpassungen im Außenbereich = 585.000,00 €
- Jährliche Preissteigerung von 3 – 5%, bei Ansatz des Mittelwertes von 4 % macht das eine Preissteigerung bei 10 Jahren von = 234.000,00 €
- Ansatz für die Ertüchtigung der Sanitär- und Heizungsleitungen, Anpassung Elektro = 140.000 €
- Ansatz von Baunebenkosten für Architekten, Prüfengeure und Prüfgebühren für die Vollsanierung bei = 95.000,00 €

Hierbei handelt es sich um die Sanierung der Wände, Decken, Fußböden und der technischen Ausstattung. Nachteil dieser Umsetzung ist, dass die Baukonstruktion und Gebäudehülle dem Stand aus dem Errichtungsjahr 1956 entspricht.

Eine Finanzierung der Modernisierung ist nachzeitigem Sachstand unter Einhaltung der eingestellten Haushaltsmittel und Berücksichtigung der gesetzlichen Forderungen nicht möglich.

Die Haushaltsmittel für die Variante 1 oder 2 müssen in den Doppelhaushalt 2019/2020 der Gemeinde Wustermark eingeplant werden.

Az.:
16.04.2018