

Bericht des Bauamts zur Bauausschusssitzung am 11.04.2022

Baumängel/Schadstoffe Kita Groß Santersleben

Wie bereits im Vermerk zur Gemeinderatssitzung vom 22.02.2022 zusammengefasst wurden in der Kita Groß Santersleben erhebliche Baumängel und Schadstoffe festgestellt. Die Unterlagen/Gutachten liegen nun vor. Kurz zusammengefasst, ergeben die Gutachten folgendes Schadensbild:

- Hausbock- und Nagekäferbefall DG (befallenen Balken müssen ausgebeilt und verstärkt werden)
- erheblicher Maderschaden
- Alte Mineralwolle, KMF, Fasern im Flur vor Aufenthaltsraum nachgewiesen (Mineralfasern mit einem KI ≤ 30 sind als krebserzeugend in die Kategorie 1B nach TRGS 521 eingestuft)
- Aufsteigende Feuchtigkeit im EG/Keller
- Zwar kein Schimmelbefall im EG nachgewiesen, aber spezieller Schimmelpilz in geringer Menge, der ggf. Allergische Reaktionen hervorruft (aber kein Nachweis einer Innenraumquelle)
- Überschreitung von leichtflüchtigen organischen Verbindungen (oberhalb AGÖF) --> starke Geruchsbelästigung EG

Aufgrund der Beschaffenheit des Bestandsgebäudes und den Defiziten hinsichtlich Barrierefreiheit/Anforderungen an eine moderne Kita wurde eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durchgeführt.

Folgende Varianten wurden untersucht:

1. Abbruch Bestandsgebäude
2. Sanierung EG einschl. Dachsanierung (einschl. Sanierung desolater FB-Aufbau DG, Rückbau Podeste im DG, Ausbau belastete Mineralwolle)
3. Sanierung EG + Abbruch DG + Neubau DG
4. Interim als Containerlösung bis Ersatzneubau fertig ist

Für den Abbruch des Bestandsgebäudes könnte ggf. im Rahmen der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen ländlichen Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt in der EU-Förderperiode 2014 bis 2022 (Richtlinien RELE 2014-2020) vom 1.11.2017 (MBL LSA 2018 S. 86), Teil D - Dorferneuerung und -entwicklung - Aufruf Förderung der Teilmaßnahme „Dorfentwicklung 2018“ (FP 6314) für das Jahr 2022 ein Antrag auf Zuwendung gestellt werden. Da die Gemeinde Hohe Börde hier als finanzschwache Kommune geführt wird, könnte die Förderung auf die Baukosten 90% betragen. Die notwendigen Planungs- und Betreuungskosten können insgesamt bis zur Höhe von 10 v. H. der als zuwendungsfähig anerkannten investiven Ausgaben anerkannt werden. Sollte das Bestandsgebäude abgerissen werden, muss die Heizungszentrale, welche auch die anschließenden anderen beiden Gebäudeteile versorgt, umgebaut

oder erhalten/gesichert werden. Dies gilt auch für die Vorbereitungsküche. Nach Abbruch des Bestandsgebäudes müssen also entsprechende Containerlösungen oder bauliche Sicherungen für die Küche und Heizungszentrale realisiert werden.

Der Gesamtkomplex Kita Groß Santerleben wird auch bei Sanierung des aktuell betroffenen Gebäudeteils in den kommenden Jahren einen erheblichen Sanierungsbedarf aufweisen. Sollte die demografische Entwicklung, gerade auch im Zusammenhang mit der Ansiedelung der Chipfabrik des Unternehmens Intel in den nächsten Jahren zu einem erheblichen Zuzug führen, sind die Betreuungskapazitäten schnell erschöpft. Grundsätzlich müsste dann über einen modernen, zeitgemäßen sowie energieeffizienten Ersatzneubau nachgedacht werden. Wir gehen davon aus, dass der Bund und das Land Sachsen-Anhalt zeitnah entsprechende neue Förderprogramme auflegen.

Für die Sanierung oder den Abbruch sind im Haushalt 2022 keine Mittel vorhanden. Die Mittel können für den Haushalt 2023 angemeldet werden. Eine außerplanmäßige Ausgabe ab 200.000,00 € bei einer investiven Maßnahme, welche nicht im Haushalt 2022 eingeplant ist, hätte sonst einen Nachtragshaushalt zur Folge.

Vorerst wurden die betroffenen Kinder auf die bestehenden weiteren Gebäudeteile aufgeteilt bzw. in die Kita Hermsdorf verlegt. Die Nutzung der aktuell gesperrten Bereiche ist für den August 2023 gewünscht. Eine Sanierung ist aufgrund der Planungs- und Ausschreibungsfristen/Bauzeit bis zum August 2023 nicht möglich. Der Abbruch und die Aufstellung der Container wäre zwar machbar, aber sollte eine Fördermittelbeantragung vorgesehen sein, so ist die Bescheidung des Antrages abzuwarten. Gemäß unserer Erfahrung ist mit dem Zuwendungsbescheid (Einreichungsfrist Antrag bis zum 16.05.2022) frühestens Ende 2022 zu rechnen.

Gemäß den vorliegenden Kostenschätzungen belaufen sich die Gesamtkosten einschl. Planungshonorar auf ca. :

Variante	Gesamtkosten in € netto	Gesamtkosten in € Brutto	Bemerkungen
Abriss Bestandsgebäude + Sicherung Heizzentrale/Küche	46.218,49 Abbruch (ggf. anteilig förderfähig) 45.000,00	55.000,00 Abbruch (ggf. anteilig förderfähig) 53.500,00	Die Heizungszentrale + Vorbereitungsküche ist Bestandteil des Gebäudes und versorgt alle Gebäudeteile.
Sanierung EG + DG	200.000,00	238.000,00	niedrige Raumhöhe im DG bleibt
Sanierung EG + Abbruch/Neubau DG	331.932,77	395.000,00	Verbesserung Raumhöhe DG

Um die Betreuungskapazitäten nach einem Abbruch des Bestandsgebäudes schnell herzustellen, wäre eine Containerlösung denkbar. Für eine Interimsunterbringung als Containerlösung wurden mehrere Angebote eingeholt. Die Angebote sind nur bedingt vergleichbar. Für die Standzeit der Container von mehr als 24 Monaten ist das GEG zu berücksichtigen. Die Container haben somit erhöhte Anforderungen an die Außenhülle. Weiterhin muss auch ein entsprechendes Brandschutzkonzept im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erstellt werden. Die Angebote der Firmen FAGSI und Algeco sind am umfangreichsten. Werden alle relevanten Leistungen

betrachtet: Lieferung und Montage Containeranlage einschl. Statik, Brandschutz, GEG-Nachweis, Blitzschutz, Schließanlage, Akustikdecken sowie Herrichtung der Aufstellfläche sind Kosten für eine Gesamtmietzeit von ca. 60 Monaten von ca. 9-10t € je Monat anzusetzen. Es wurden 60 Monate abgefragt, da wir davon ausgehen, dass dies dem Zeitraum bis zur Fertigstellung eines Ersatzneubaus entspricht.

Interim Container (60 Monate Standzeit)	504.201,68	600.000,00 10t €/Monat	Komplett eingeschossig, Attraktive Nutzung
---	------------	---------------------------	--

Die Kosten können noch reduziert werden, wenn die Containeranlage erst einmal nur für 24 Monate Standzeit beantragt wird. Eine Verlängerung der Standzeit ist im Nachgang möglich.

Fazit:

Sollte es gewünscht sein, dass ab August 2023 wieder Kinder im dritten Gebäudeteil untergebracht werden, ist nur der Abbruch und die Containerlösung möglich. Wirtschaftlich ist die Variante jedoch nicht. Es darf auch nicht außer Acht gelassen werden, dass es durch den Abbruch oder die Sanierung definitiv zu massiven Lärmbelästigungen kommen wird. Grundsätzlich wäre es das Sinnvollste bzw. Wirtschaftlichste den betroffenen Gebäudeteil erst einmal ungenutzt zu belassen, ggf. zu Schließzeiten das Dachgeschoss abzutragen und die Betreuungskapazität zu reduzieren sowie langfristig einen Ersatzneubau zu realisieren, dessen Kapazität an einen möglichen Zuzug im Zusammenhang mit der Ansiedelung der Chipfabrik des Unternehmens Intel angepasst wird. Eine Unterbringung der Neuaufnahmen in den nächsten Jahren ist in den umliegenden Gemeinde Ortsteilen möglich.

Heimer

60.1 z.K.

60.3. z.K.

AL 60 z.K.

BGM z.K.

07. APR. 2022

07. APR. 2022?

Bestimmung zum Fazit!

07. APR. 2022

br