

Aktenvermerk

Neubau Kita Ebendorf

Die Gemeinde Barleben ist aus Liquiditätsgründen derzeit nicht in der Lage die Werklohnforderung der Firma Depenbrock, wie im Entwurf des Bauerrichtungs- und Finanzierungsvertrages vorgesehen, nach erfolgter Abnahme insgesamt zu begleichen.

Fraglich ist, inwieweit der Neubau der Kita Ebendorf im Rahmen einer Drittfinanzierung mit anschließender Ratenzahlung realisiert werden kann. Eine solche Drittfinanzierung gleich in welcher Form bedarf als Kredit oder kreditähnliches Rechtsgeschäft der Genehmigung der Kommunalaufsicht.

Eine Besprechung zwischen Vertretern der Kommunalaufsicht des Landkreises Börde und der Gemeinde Barleben am 05. Juni 2014 hat im Ergebnis ergeben, dass die Gemeinde Barleben darstellen muss, aus welchen Gründen der Neubau unbedingt notwendig ist bzw. welche Folgen es hat, wenn die Investition (Nullvariante) nicht durchgeführt wird. Es sollen auch Aussagen getroffen werden, ob die Investition nicht kostengünstiger durch einen freien Träger durchgeführt werden kann.

Nachfolgend sollen die wesentlichen Kriterien zur Beurteilung der aufgeworfenen Fragen diskutiert werden. Dies setzt wiederum voraus, Alternativen darzustellen und mögliche Unterschiede hinsichtlich der Kostenbelastung des Haushalts der Gemeinde Barleben zu analysieren.

1.

Investition wird durch einen freien Träger durchgeführt

Zunächst stellt sich die Frage, ob die Einbeziehung eines freien Trägers zur Kostentlastung der Gemeinde führen würde.

Aus den nachfolgenden Überlegungen ergibt sich, dass die Durchführung der Investition durch einen freien Träger einschließlich des Betriebs der Kindertageseinrichtung finanziell für die Gemeinde keine positiven Auswirkungen hat. Dies ergibt sich aus dem Finanzierungssystem des aktuellen KiFöG. Danach bringen das Land Sachsen-Anhalt sowie der Landkreis Börde als örtlicher Träger der öffentlichen Jugendhilfe für jedes betreute Kind einen im KiFöG festgelegten Geldbetrag auf. Zieht man von den tatsächlichen Kosten der Einrichtung die vorgenannten Zuwendungen ab, so verbleibt ein bestimmter Aufwendungsbetrag, der von der Gemeinde, in dessen Gebiet das betreute Kind wohnt, zumindest zu 50% zu tragen hat. Die restlichen 50% können im Rahmen der Elternbeiträge refinanziert werden. Kostenunterschiede zwischen einer Kindertageseinrichtung der Gemeinde und eines freien Trägers dürften nur im beschränkten Maße zu erwarten

sein. Die Kosten der Einrichtung setzen sich aus den Personal- und den Sachkosten zusammen. Grundsätzlich wäre ein freier Träger in der Lage sein Personal nicht nach den Tarifbestimmungen zu bezahlen, die für Mitarbeiter der Gemeinde gelten. Da der freie Träger aber einen Anspruch auf vollständige Refinanzierung seiner Kosten gegen die Wohnsitzgemeinde und die Eltern hat, dürfte von diese kostensenkenden Maßnahme kaum Gebrauch gemacht werden, zumal die Personalrekrutierung deutlich schwieriger würde. Es ist folglich davon auszugehen, dass bei feststehendem Personalschlüssel Kosteneinsparungen für den freien Träger nicht zu erwarten sind. Die wesentlichen Sachkosten dürften sich aus den Abschreibungen ergeben. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Kosten des Neubaus nahezu identisch sind. Dementsprechend sind Abweichungen auch bei den Sachkosten nicht ersichtlich.

Unterschiede in der Finanzierung ergeben sich lediglich, wenn die Kindertagesstätte nicht ausgelastet ist. Da die Zuwendungen des Landes und des Landkreises nur für „betreute“ Kinder gezahlt werden und ebenfalls die jeweilige Wohnsitzgemeinde nur anteilig für die „betreuten“ Kinder ihren Anteil zahlen, verbleibt das Auslastungsrisiko beim freien Träger, da er nicht belegte Plätze nicht refinanziert erhält.

Die Kindertagesstätte in Ebendorf ist derzeit voll ausgelastet, so dass sich das Risiko einer nicht vollständigen Belegung nicht stellt.

Zu beachten ist auch, dass bei einer Investition der Gemeinde eine Kostensteuerung durchgeführt werden kann und muss. Soweit ein freier Träger investiert und betreibt, könnten bei Luxusausführungen auf die betroffenen Wohnsitzgemeinden höhere Kosten zukommen, soweit die Eltern bereit sind selbst einen erhöhten Betrag zu leisten.

In der Regel wird aber derzeit das Tragen des Auslastungsrisikos einen freien Träger von einer Investition in Ebendorf abhalten, es sei denn der Landkreis als Verpflichteter übernimmt dieses Risiko.

Im Übrigen sei noch darauf hingewiesen, dass der politische Wille in Ebendorf einer Übertragung des Betriebs auf einen freien Träger entgegensteht.

2.

Folgen für den Fall, dass die Investition „Neubau Kita Ebendorf“ durch die Gemeinde Barleben nicht durchgeführt wird

- **Kosten der Vorbereitung der Investitionsmaßnahme einschließlich der Ausschreibung**

Für die Vorbereitung der Investitionsmaßnahme „Neubau Kita Ebendorf“ sind bereits erhebliche Kosten entstanden.

Im Einzelnen soll hier nur auf die kostenerheblichen Maßnahmen hingewiesen werden:

- Kosten für die Voruntersuchung der SALEG zur Sanierung bzw. Neubau der Kindertagesstätte „Gänseblümchen“ (ca. 30.000 €),
 - Kosten des B-Planes (ca. 14.000 €),
 - Kosten für die Begleitung der Ausschreibung durch VBD (ca. 82.000 €),
 - Kosten für die Entwürfe der nicht ausgewählten Unternehmen (24.000 €),
 - Kosten der archäologischen Voruntersuchung, Planungsleistungen „Grabenöffnung“, Vermessung, Baugrunduntersuchung (ca. 20.000 €)
 - Etwaige Schadensersatzansprüche des ausgewählten Bieters (ca. 190.000 €).
-
- **Betrieb der bisherigen Kindertagesstätte (Altgebäude, Mäusehäuschen)**

Kapazität

Um die Kapazitäten der Kindertagesstätte zu erweitern, wurde im Jahre 2009 im Gutspark eine Containeranlage aufgestellt, die als Gruppenraum für Kindergartenkinder im Alter von fünf bis sechs Jahren genutzt werden sollte. Die entsprechende Bauerlaubnis vom 11. März 2009 wurde auf fünf Jahre befristet. Aufgrund der Erlaubnis des Landesverwaltungsamtes vom 13. August 2009 durfte die Gemeinde Barleben die Kindertagesstätte in Ebendorf nunmehr in zwei Gebäuden betreiben. Bei einer Gesamtkapazität von 92 Plätzen (77 Plätze in Haus I an der Krugstraße und 15 Plätze in Haus II „Mäusehäuschen“) können bei Bedarf vier Krippenplätze mit je zwei Kindergartenkindern belegt werden. Damit verfügt die Einrichtung über eine maximale Gesamtkapazität von 96 Plätzen.

Auch die erweiterte Kapazität reicht nicht aus. Seit 2009 werden fast durchweg mehr als 96 Kinder in der Einrichtung betreut. Eine leichte Entspannung ist in den Jahren 2013 und 2014 zu erkennen. Gleichwohl liegen die Betreuungszahlen bei weit über 80 Kindern. Dabei ist anzumerken, dass Kinder aus Ebendorf auch in den Kindertageseinrichtungen in Meitzendorf und Barleben betreut werden.

Derzeit ist nicht absehbar, dass die Zahl der zu betreuenden Kinder dauerhaft sinkt.

Die Kindertageseinrichtungen in der Gemeinde Barleben sind maximal ausgelastet. Gleiches gilt nach Kenntnis des Unterzeichners auch für die Einrichtungen in der unmittelbaren Nachbarschaft der Gemeinde Barleben.

Schimmelpilzsporenkonzentration

Ursprünglich wurden für die Kindertagesstätte in Ebendorf nur die Bereiche des Erdgeschosses und des Obergeschosses genutzt. Wegen der Feuchtigkeit war eine Nutzung des Kellers ausgeschlossen. Nach Sanierung und Trockenlegung im Jahre

2005 erfolgte sodann im Jahre 2006 der Ausbau des Kellerbereichs. In diesem Bereich wurden die Garderoben für die Kinder, die Stellplätze für die Kinderwagen, ein Aufenthaltsraum und eine Werkstatt für den Hausmeister sowie das Büro der Leiterin der Kindertagesstätte untergebracht. Mit dieser Maßnahme wurden zudem Flucht- und Rettungswege in den oberen Etagen wieder frei.

Schon im Jahre 2008 wurden im Kellerbereich erste Feuchtigkeitsstellen festgestellt. Nach der Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden und dem Einbau einer Lüftungsanlage traten zunächst keine Feuchtigkeitsprobleme auf.

Im Frühjahr und im Herbst 2010 waren dann vermutlich aufgrund des hohen Grundwasserstandes und länger andauernde Niederschläge Wassereinträge im Keller der Kindertagesstätte in Ebendorf zu verzeichnen.

Im Rahmen der hygienischen Überwachung der Kindertagesstätten durch das Gesundheitsamt des Landkreises Börde erfolgte am 20. August 2010 eine Kontrolle der Kita Ebendorf. Dabei wurden in den Räumen des Kellergeschosses Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung festgestellt. Im Rahmen einer nochmaligen Überprüfung am 03. September 2010 durch das Gesundheitsamt sowie das Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt wurden Raumluftmessungen zur Bestimmung der Schimmelpilzsporenkonzentration, Baufeuchtemessungen und Materialprobenahmen zum qualitativen Schimmelpilznachweis durchgeführt. Die dabei ermittelten Schimmelpilzkonzentrationen in der Garderobe lagen deutlich über dem Richtwert für Innenräume. In Auswertung des Befundes erkannte das Gesundheitsamt des Landkreises Börde eine Gesundheitsgefährdung für im gesamten Kellergeschoss befindliche Personen. Dementsprechend wurde die weitere Nutzung der Kellerräume untersagt, wobei das Nutzungsverbot schnellstmöglich einzuhalten sei. Im Ergebnis durfte der Kellerbereich ab dem 01. Dezember 2010 nicht mehr genutzt werden.

Die Nutzungsuntersagung hatte zur Folge, dass der Küchenbereich im Keller in die beiden oberen Geschosse verlagert werden musste. Das Büro der Leiterin der Kindertagesstätte wurde im bisherigen „Schmuseraum“ eingerichtet. Für die Garderoben der Kinder ließ die Gemeinde Container auf dem Parkplatz im Eingangsbereich zur Kita aufstellen.

Am 11. November 2010 erfolgten in den beiden Obergeschossen erneut Raumluftmessungen zur Bestimmung der Schimmelpilzsporenkonzentration sowie Baufeuchtemessungen. Das Landesamt für Verbraucherschutz stellte in einer Gesamtbewertung fest:

„Die als Momentaufnahmen ermittelten Schimmelpilzsporenkonzentrationen in den untersuchten Räumen liegen deutlich über dem Richtwert für Innenräume und stellen eine Gesundheitsgefahr dar. Die gemessenen Mauerwerksfeuchten an den Außenwänden in den Räumen der 1. Etage lagen bei bis zu 130 Digits. Hier liegt

messbar ein Feuchteschaden vor. Wir empfehlen, die Ursachen der Feuchte unter Einbeziehung eines Bausachverständigen zu ermitteln und schnellstmöglich zu beseitigen.

Da die ermittelten Schimmelpilzsporenkonzentrationen zur 2. Etage hin abnimmt, liegt die Vermutung nah, dass es sich hierbei um einen Sporeneintrag (Verschleppung) aus dem belasteten Keller handelt. Wir empfehlen die Durchführung einer intensiven Feuchtreinigung aller Einrichtungsgegenstände, um an Staub gebundene Sporen gründlich zu entfernen. Der belastete Keller sollte nicht mehr als Durchgang benutzt und hermetisch nach oben abgeschottet werden. Nach Abschluss der Reinigung ist eine nochmalige Überprüfung der belasteten Räume durch entsprechende Messungen zu veranlassen.“

Diesen Empfehlungen ist die Gemeinde gefolgt.

Erneute Messungen des Landesamtes für Verbraucherschutz vom 18. Mai 2011 führten dann zu dem Ergebnis, dass keine überhöhten Belastungen der Räume in den beiden Obergeschossen mehr vorliegen.

Mehrfache Untersuchungen und darauf gründende Gutachten kommen zu keiner eindeutigen Aussage über die Gründe für die eindringende Feuchtigkeit. So kommt die Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH (SALEG) in ihrem Gutachten vom 15. Juni 2012 zu der Feststellung, dass die vorgeschlagenen Lösungsansätze zur temporären Absenkung bei hohen Wasserständen wie der Ausbau des vorhandenen und Errichtung eines weiteren Pumpensumpfs sowie eine vollständige Horizontaldränage aufgrund der erheblichen Investitionen sowie unklaren Erfolgsaussichten als nicht zielführend zu bewerten sind.

Es ist festzustellen, dass der Kellerbereich dauerhaft für den Betrieb der Kindertagesstätte im Bestandsgebäude nicht nutzbar sein wird. Inwieweit die feuchten Außenwände wegen der aufsteigenden Feuchte auch die Nutzbarkeit der Obergeschosse beeinflussen wird, kann derzeit nicht abgeschätzt werden. Es besteht jedenfalls die Gefahr, dass bei erneuten dauerhaften Niederschlägen und neuen Wassereintrüben auch die Mauerfeuchte weiter zunimmt.

Brandschutz

Das Brandschutzkonzept der FIROSEC GmbH datiert vom 03. August 2006 und basiert auf Planungen der Jahre 2005/2006 sowie auf eine Kapazität von 95 Kindern in fünf Gruppen und 12 Beschäftigten.

Schon im vorgenannten Konzept wurde festgestellt, dass der Flur im östlichen Bereich der zweiten Etage die erforderliche Breite von 1,25m geringfügig unterschreitet. Da dieser Flur lediglich einen Mehrzweckraum und ein Büro erschließt, wurden keine brandschutzrechtlichen Bedenken angemeldet.

Durch die Sperrung der Kellerräume und die insgesamt beengte Situation in der Kindertagesstätte stellt sich die Situation heute ganz anders dar. Der Mehrzweckraum (Bewegungsraum) und das Büro sind zu einem Raum verschmolzen und beherbergen nunmehr eine Kindergartengruppe. Südlich des Flurs war ursprünglich ein Hauswirtschaftsraum vorgesehen. Tatsächlich wird der Raum derzeit als Büro der Leiterin der Kindertagesstätte genutzt. Im nördlichen Bereich des Flurs befinden sich ein weiterer Gruppenraum (Igelgruppe) und ein Wasch- und WC-Raum, den sich die Igelgruppe und die Gruppe im ehemaligen Mehrzweckraum teilen. Die zum Flur hin aufschlagende Tür des Wasch- und WC-Raum würde im Brandfall den Fluchtweg für die Personen versperren, die sich im östlichen Bereich (ehemaliger Mehrzweckraum) befinden.

Mit Datum vom 23. April 2014 liegt der Gemeinde Barleben das Schreiben einer Mutter eines in der Einrichtung betreuten Kindes vor. Darin wird darauf hingewiesen, dass nach § 34 Abs. 6 BauO LSA Öffnungen zum Treppenraum hin mit feuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Türen abzutrennen sind. Die in der Kindertagesstätte vorhandenen Türen würden weder eine Rauchschutzfunktion, noch eine entsprechende Selbstschließfunktion aufweisen.

In der Antwort der Gemeinde Barleben auf die vorgenannte Eingabe wurde darauf hingewiesen, dass eine Abnahme der Kindertagesstätte seitens des Bauordnungsamtes unter Teilnahme des Brandschutzprüfers des Landkreises Börde diesbezüglich zu keinen Beanstandungen Anlass gab.

Da bei anderen Objekten der Gemeinde Barleben von Seiten des Brandschutzprüfers auch nach der baulichen Abnahme brandschutzrechtliche Forderungen aufgestellt wurden, hält der Unterzeichner eine schriftliche Stellungnahme des Brandschutzprüfers zur dauerhaften Nutzung des Bestandsgebäudes aus brandschutzrechtlicher Sicht für notwendig.

Räumliche Situation

Durch die dauerhaft oberhalb der Kapazitätsgrenze gelegene Zahl der betreuten Kinder in der Einrichtung ergeben sich zwangsläufig Konflikte mit den gesetzlichen Regelungen über den Betrieb von Kindertagesstätten sowie den Unfallverhütungsvorschriften. Aus dem schon benannten Gutachten der SALEG ergibt sich eine Reihe solcher Konflikte. So bemängelt die SALEG beispielsweise, dass die Steigungsverhältnisse der Treppen nicht den Unfallverhütungsvorschriften für Kindertageseinrichtungen (GUV-V S2) entsprechen. Weiterhin würde aufgrund der Überbelegung der Wasch- und WC-Räume hingewiesen, so dass wohl die Vorgaben von § 19 GUV-V S2 nicht eingehalten werden. Kritisch bewertet wurden auch die eingeschränkten Lüftungsmöglichkeiten, insbesondere der nach Süden orientierten Räume. Entgegen § 7 GUV-V S2 ist eine natürliche Lüftung nicht möglich. Einen offensichtlichen Verstoß gegen § 13 GUV-V S2 sieht das Gutachten

in einer Tür vom Wasch- und WC-Raum, die zum Flur öffnet und damit durch den aufschlagenden Türflügel ein erhebliches Gefährdungspotential darstellt.

Einen Aufenthaltsraum für die Erzieherinnen gibt es nicht. Der bisherige Aufenthaltsraum wurde zu einer Küche umfunktioniert.

Im Endergebnis gelangt die SALEG zu der Feststellung, dass das historische Gebäude für eine Nutzung als Kindertagesstätte ungeeignet ist.

- **Zusätzliche Kosten bei dauerhafter Nutzung der alten Kindertagesstätte**

Die zusätzlichen Kosten für eine dauerhafte Nutzung der alten Kindertagesstätte sind nicht quantifizierbar. Um allen Anforderungen an eine Kindertagesstätte gerecht zu werden, dürften nur der Abriss und die Neuerrichtung in Frage kommen.

Selbst unter der Annahme, dass „nur“ dauerhaft die Feuchtigkeitsschäden und die Kapazitätsproblematik beseitigt werden, dürften erhebliche Aufwendungen notwendig sein. Als Anhaltspunkt kann dabei die Informationsvorlage für die Gemeinderatssitzung am 22. November 2011 dienen. Danach wären folgende investive Maßnahmen erforderlich um die Nutzung des Bestandsgebäudes zu gewährleisten.

1. Kellerbereich
 - a) Abriss einer maroden Grundstücksmauer an der Westseite, Abdichtungsarbeiten am Gebäude und Errichtung einer neuen Mauer.
Kosten ca. 16.000,00 €
 - b) Abriss des Schornstein am Westgiebel und Errichtung eines Edelstahlabzugs
Kosten ca. 22.000,00 €
 - c) Einbringung einer Drainage um das Kita-Gebäude sowie eines zweiten Pumpenschachts
Kosten ca. 35.000,00 €.

Ob damit eine absolute Abwendung von Feuchtigkeitsproblemen erreicht werden kann, ist allerdings sehr fraglich. Im Übrigen ist die umfassende Drainage nur mit sehr großen Problemen durchsetzbar, weil auf der Südseite des Gebäudes das nachbarliche Grundstück „benutzt“ werden müsste. Derzeit ist eine Erlaubnis dazu nicht in Sicht. Diese müsste ggf. gerichtlich durchgesetzt werden.

2. Erdgeschoss

Die Garderobencontainer besitzen nur eine zeitlich befristete Baugenehmigung. Es würden Rückbaukosten sowie Kosten für die Wiederherstellung des alten Eingangs anfallen.

Kosten ca. 8.000,00 €

Die derzeitigen Stahl Türen an den Notausgängen müssten als wärme gedämmte Türen ausgebildet werden.

Kosten ca. 6.000,00 €

3. Fassade

Die Fassade ist sehr rissig. Besonders an den vorspringenden Gesimsen besteht die Möglichkeit von Feuchtigkeitseintritt. Nach der Stellungnahme eines Gutachters beruht darauf die Feuchtigkeit der Innenwände.

Kosten ca. 138.000,00 €

4. Anbau

Anpassung der Räumlichkeiten im Altgebäude an „normale“ Kitaeinrichtung. Damit würde sich die Kapazität erheblich reduzieren, so dass ein Anbau erforderlich wird.

Kosten grob geschätzt 90.000,00 €

Die Kosten dürften sich inflationsbedingt erhöht haben. Weiterhin ist davon auszugehen, dass insbesondere für den Anbau höhere Kosten anfallen würden, da schon für die Garderobencontainer investive Kosten von mehr als 50.000,00 € angefallen sind.

- **Wirtschaftliche Überlegungen**

Neben den investiven Kosten zur Herstellung der trotzdem eingeschränkten Nutzbarkeit des Bestandsgebäudes fallen übergangsweise weiterhin Kosten für die Garderobencontainer an. Diese belaufen sich auf jährlich ca. 12.000,00 €. Weiterhin ist davon auszugehen, dass sich die Heizkosten durch den Neubau der Kindertageseinrichtung erheblich reduzieren. Neben der Einhaltung der ENEC 2014 wird für die geplante neue Kindertagesstätte Heizwärme aus der nahen Biogasanlage kostengünstig bezogen.

- **Aufgabe der Gemeinde**

Zwar obliegt der Gemeinde auf der Grundlage des derzeitigen KiFöG nicht mehr die Aufgabe als Verpflichtete für eine ausreichende Anzahl von Betreuungsplätzen zu sorgen, gleichwohl ist sie verpflichtet, die Betreuung der in ihrem Gebiet wohnhaften Kinder finanziell abzusichern. Nach der gesetzlichen Regelung muss sie die Kosten, die nach Abzug der Zuwendungen des Landes und des örtlichen Trägers der öffentlichen Jugendhilfe verbleiben, mindestens zu 50% decken.

Diese gesetzliche Regelung dürfte dazu führen, dass der Gemeinde Barleben in den kommenden Jahren für die Betreuung der Kinder in Ebendorf nahezu identische

Kosten entstehen, die unabhängig davon sind, ob die Gemeinde Barleben eine neue Kindertagesstätte errichtet. Dies ergibt sich aus folgenden Überlegungen.

Geht man zunächst davon aus, dass die bestehende Kindertagesstätte dauerhaft nicht nutzbar ist (vgl. vorstehende Überlegungen) und in Ebendorf derzeit ein Bedarf für die Betreuung von ca. 100 Kindern besteht, so muss dieser Kapazitätsbedarf anderweitig geschaffen werden. In der Pflicht hierfür ist nach § 3 KiFÖG derzeit der Landkreis Börde. Dem Unterzeichner ist nicht bekannt, dass in der näheren Umgebung freie Plätze im erforderlichen Umfang bestehen. Deshalb ist eine Lösung nur denkbar, wenn durch einen Neubau, gleich durch wen, der Bedarf gedeckt werden kann. Die anfallenden Abschreibungs- und Finanzierungskosten wären dann Teil der Platzkosten, die die Gemeinde Barleben im Rahmen ihrer oben genannten Verpflichtung tragen müsste.

Ein Beispiel mag dies illustrieren:

Die Stadt Magdeburg errichtet „Am großen Silberberg“, also in unmittelbarer Nähe zu Ebendorf eine Kindertagesstätte für ca. 3,5 Mio. € und betreibt diese selbst. Die Kindertagesstätte verfügt über eine Kapazität von 100 Kindern. Die dort betreuten Kinder haben alle ihren Wohnsitz in Ebendorf.

Die Kosten für die genannte Einrichtung dürften von einer quasi identischen Einrichtung auf dem Gebiet der Gemeinde Barleben kaum abweichen. Da die Landes- und Landkreismittel ebenfalls gleich sind, unterscheidet sich auch nicht der Restbetrag, der zu mindestens 50% jeweils von der Gemeinde Barleben aufzubringen ist.

Barleben, den

Bernd Fricke