

Beschlussvorlage

VBE/2423/2021/GRÖ

Beschluss der Gemeindevertretung Rövershagen über die weitere Nutzung des Familien-Freizeit-Zentrums

Amt/Aktenzeichen: BuE /	Erstellungsdatum: 06.05.2021
Verfasser: Wunder, Sandra	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
17.05.2021	Haupt- und Finanzausschuss Rövershagen
31.05.2021	Gemeindevertretung Rövershagen

Sachverhalt:

Das Familien-Freizeit-Zentrum wurde in den letzten Monaten durch externe Dritte genutzt zur Förderung der Kita-Kinder in den Bereichen Logopädie und Englischunterricht.

Da derzeit ständig Anpassungen bei den Corona Regeln vorgenommen worden sind, wurden in letzter Zeit keine Veranstaltungen durchgeführt. Das Gebäude stand somit über einen längeren Zeitraum leer. Lediglich die Reinigungskraft und der Mitarbeiter Bauhof waren einmal pro Woche vor Ort.

Am 07.04.2021 wurde festgestellt, dass der Fußboden im Flur von Wasser überflutet war, welches teilweise in die umliegenden Räume des Gebäudes geströmt ist. Lt. Zählerstand, der regelmäßig erfasst wird, handelt es sich um ca. 42 m³. In den angrenzenden Räumen wurden großflächige Durchfeuchtungen des Fußbodenaufbaus festgestellt.

Aus einem unter der Decke im Flur auf Putz verlegten Trinkwasserleitung spritzte das Wasser auf die gegenüberliegende Flurwand. An einem Absperrventil der Trinkwasserleitung war ein Entleerungsventil abgebrochen und aus der Bruchstelle trat das Wasser aus.

Der ursächliche Schaden wurde direkt am gleichen Tag durch die Firma O.K. Sanitär behoben. Der Schaden wurde am 08.04.2021 umgehend der kommunalen Versicherung gemeldet. Nach Rücksprache mit der Versicherung konnten sofort Trockner aufgestellt werden, um weitere Schäden zu verhindern.

Durch die OKV wurde ein Sachverständiger aktiviert, welcher am 16.04.2021 vor Ort war, um die Schadenshöhe festzustellen. Das Schadensgutachten liegt der Verwaltung bereits vor. Die für die Beseitigung des Schadens notwendigen Reparaturkosten hat der Sachverständige auf Basis konkreter Angebote – im Übrigen in Wege der abstrakten Schadenberechnung – mit voraussichtlich 13.927,94 Euro brutto ermittelt. Mit der Durchführung der notwendigen Maßnahmen ist die OKV einverstanden.

Da zwischenzeitlich noch ein weiteres Entleerungsventil an der Trinkwasserleitung aufgrund von Ermüdung abgebrochen ist, wurde zunächst die Wasserversorgung für das Gebäude unterbrochen, um weitere Schäden abzuwenden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinde Rövershagen muss sich positionieren, wie die weitere Nutzung des Gebäudes gestaltet werden soll. Um weiterhin eine Vermietung des Gebäudes zu gewährleisten, wäre eine Sanierung der unmittelbaren Mängel und Schäden notwendig.

1. Wenn die Grundstruktur des Gebäudes so erhalten werden soll, wie sie jetzt ist, muss man mit Kosten in Höhe von ca. 96.000 Euro rechnen. Die Kosten für die Wiederherstellung des Gebäudes, die aufgrund des Versicherungsschadens entstanden sind, wurden mit eingerechnet. Diese Kosten würden dann in Höhe von ca. 14.000 Euro von der OKV getragen werden.

Lt. Schornsteinfeger ist eine neue Heizungsanlage 2022 einzubauen. Des Weiteren sind die Oberleitungen (alle sichtbaren Rohre) zu erneuern, um weitere Wasserschäden zu vermeiden. Bereits 2014 gab es die ersten Wasserschäden in dem kommunalen Gebäude. Weiterhin müssten die Bäder saniert und Malerarbeiten durchgeführt werden. Die Innentüren haben sich aufgrund der Wasserschäden verzogen und können teilweise nicht mehr geschlossen werden. Auch die Eingangstür müsste komplett erneuert werden, da diese ebenfalls verzogen ist.

Da das Gebäude in letzter Zeit kaum genutzt wurde, besteht die Gefahr von Legionellen in den Wasserleitungen. Betätigt man den Wasserhahn bzw. die Toilettenspülung läuft ein bräunlicher Wasserstrahl in den Abguss. Bei einer Überprüfung durch das Gesundheitsamt würde das Gebäude umgehend gesperrt werden.

Sollte sich die Gemeinde entscheiden, das Gebäude weiter zu vermieten, sind Eigenmittel in Höhe von mindestens 82.000 Euro bereit zu stellen.

2. Entscheidet sich die Gemeinde für eine Umstrukturierung des Gebäudes darf eine Umnutzung nur lt. Vorgaben der ENEV erfolgen. Der Altbau müsste komplett energetisch saniert werden. Die Außen- und Innenwände bestehen aus verputztem Mauerwerk. Die Fassadendämmung ist dann nach den Vorgaben von Energieeinsparverordnung umzusetzen. Die Dacheindeckung besteht aus Faserzement-Wellplatten. Hier besteht Asbestgefahr. Bei einer Sanierung sind entsprechende Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Die Kosten für die Umstrukturierung sind derzeit noch nicht benennbar.

Es entstünden nicht nur Kosten für den Umbau, sondern auch für Planungsleistungen durch ein Ingenieurbüro und für den Statiker. Bereits am 21.01.2020 haben mit der Gemeinde und dem Planungsbüro Montra ein erstes Gespräch und eine Besichtigung stattgefunden bzgl. eines Umbaus. Lt. Aussagen von Montra wäre eine Sanierung mit erheblichen Kosten verbunden und deshalb absolut unwirtschaftlich.

3. Wenn die Gemeinde das Gebäude nicht vermieten möchte, besteht die Möglichkeit das Familien-Freizeit-Zentrum stillzulegen. Das würde bedeuten, dass keine laufenden Kosten entstehen wie z.B. für Strom, Wasser, Gas, GEZ.

Sollte das Gebäude gar nicht mehr genutzt und die Flächen für anderweitige Zwecke vorgehalten werden, wie z.B. eine Erweiterung der Kindertagesstätte um eine weitere Wabe, sind entsprechend Gelder für einen Rückbau bzw. neue Baumaßnahmen im Haushalt 2022 zur Verfügung zu stellen.

Finanzierung:

Entsprechend der Entscheidung der Gemeindevertretung sind entsprechend Gelder im Haushalt 2022 einzuplanen. Sollte sich die Gemeinde dafür entscheiden, eine Sanierung der derzeitigen Mängel durchzuführen, sind im Haushalt 2021/2022 entsprechend Gelder in Höhe von 82.000 Euro zur Verfügung zu stellen. Derzeit sind keine Einsparungen im Teilhaushalt II ersichtlich.

Sollte die Gemeinde sich entscheiden, keine Sanierung oder Umstrukturierung vorzunehmen, kann

VBE/2423/2021/GRÖ

sich die Gemeinde von der Versicherung die finanziellen Mittel, die für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des Familien-Freizeit-Zentrums in Höhe von 13.927,94 Euro bereitgestellt wurden, sich auszahlen lassen.

Es wurden bereits zwei Rechnungen aus diesem Kontingent bezahlt. Somit bleibt eine Restsumme von 13.444,75 Euro brutto. Bei einer fiktiven Abrechnung zahlt die Versicherung dem Versicherungsnehmer den Netto-Betrag aus. D.h. die Gemeinde erhält voraussichtlich 11.298,11 Euro ausgezahlt.

Stellungnahme des Haupt- und Finanzausschusses vom 17.05.2021:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung Rövershagen mit 5 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0-Stimmenenthaltungen, das Familien-Freizeit-Zentrum im Buchenweg 3 sofort stillzulegen. Das Gebäude wird nicht mehr zur Vermietung freigegeben.

Der Rückbau des Gebäudes ist im Haushalt 2022 **bzw. in einem evtl. Nachtragshaushalt 2021** einzuplanen.

Für einen möglichen Abriss sollen Kostenangebote eingeholt werden.

Beschlussvorschlag 1:

Die Gemeindevertretung Rövershagen beschließt, das Familien-Freizeit-Zentrum im Buchenweg 3 zu sanieren: Heizungsanlage, Erneuerung der sichtbaren Rohre, Malerarbeiten, Sanitärbereich, Eingangstür und Innentüren. Die Kosten wurden mit ca. 82.000 Euro kalkuliert.

Planungskosten wurden nicht eingeplant.

Die Gelder sind im Haushalt 2021 in einem Nachtragshaushalt bzw. 2022 im Haushalt auf dem Produktkonto 03.36600-7852100 – Auszahlungen für bebaute Grundstücke einzuplanen.

oder

Beschlussvorschlag 2:

Die Gemeindevertretung Rövershagen beschließt, eine Umstrukturierung des Familien-Freizeit-Zentrums im Buchenweg 3. Es sind Kosten für Planungsleistungen und für den Umbau im Haushalt auf dem Produktkonto 03.36600-7852100 – Auszahlungen für bebaute Grundstücke einzuplanen.

Die Höhe der Kosten sind durch die Verwaltung zu kalkulieren.

oder

Beschlussvorschlag 3:

Die Gemeindevertretung Rövershagen beschließt, das Familien-Freizeit-Zentrum im Buchenweg 3 sofort stillzulegen. Das Gebäude wird nicht mehr zur Vermietung freigegeben.

Der Rückbau des Gebäudes ist im Haushalt 2022 einzuplanen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

