




# Samtgemeinde Heeseberg

<b>Verwaltungsvorlage</b>			Vorlagen-Nr.: V004/26				
Fachbereich: Umwelt und Bauen			Datum: 19.02.2026				
Tagesordnungspunkt <b>Beratung und Beschlussfassung über die Sanierung der Kindertagesstätte Söllingen</b>							
Vorgesehene Beratungsfolge:				Beschluss ge-ändert		Abstimmungsergebnis	
Datum	Gremium	Status	Ja	Nein	Ja	Nein	Enth.
10.03.2026	Bau-, Planungs-, Abwasser- und Friedhofsausschuss	ö					
14.04.2026	Samtgemeindeausschuss	nö					
30.06.2026	Samtgemeinderat	ö					
<b>Finanzielle Auswirkungen</b>				<b>Verantwortlichkeit</b>			
Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/>	Kosten		EUR	gefertigt:	Samtgemeinde-bürgermeister:	
Finanzhaushalt	<input checked="" type="checkbox"/>	Produkt					
Kostenstelle		Sachkonto					
Ansatz		EUR	verfügbar			(Ralphs)	(Ralphs)

## Beschlussvorschlag:

**Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt / der Samtgemeindeausschuss empfiehlt / der Samtgemeinderat beschließt, die Sanierung der Kindertagesstätte Söllingen erfolgt gemäß dem Protokoll des Planungsbüros Wehmeyer. Die Verwaltung wird beauftragt, das DRK mit der Durchführung zu betrauen.**

**Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, falls notwendig, gemeinsam mit dem DRK ein entsprechendes Ausweichkonzept unter Einbeziehung der Standorte Jerxheim und Ingeleben zu entwickeln.**

## Sach- und Rechtslage:

Resultierend aus dem Ausschuss für Bildung, Kultur, Soziales, Senioren, Jugend und Sport wurde die Verwaltung beauftragt über das DRK eine Kostenprognose für die Sanierung der Kindertagesstätte in Söllingen in Auftrag zu geben.

Das Planungsbüro Wehmeyer und das DRK haben am 25.04.2025 eine Begehung des Gebäudes vorgenommen. Im Folgenden Protokoll werden die Eindrücke und Sanierungsmaßnahmen, die bei der Besichtigung ersichtlich waren, aufgeführt.

Das Protokoll wurde erstmalig im Ausschuss für Bildung, Kultur, Soziales, Senioren, Jugend und Sport am 26.08.2025 erläutert, im weiteren Verlauf wurde eine Vor-Ort-Erläuterung gewünscht, welche der Bauausschuss federführend übernimmt.

Im Rahmen der Begehung der Kindertagesstätte wurden mehrere bauliche, sicherheitsrelevante und energetische Handlungsbedarfe festgestellt. Aufgrund von Feuchtigkeitsspuren an Sparren und am Oberlicht ist eine kurzfristige Prüfung der Dachdichtigkeit erforderlich. Zudem sind die Fensterbänke im gesamten Gebäude beschädigt und müssen erneuert werden.

Die Außenfassade befindet sich insgesamt in einem altersentsprechend guten Zustand, weist jedoch kleinere Abplatzungen, Ausbleichungen, Algenbildung sowie Feuchteschäden im Sockelbereich auf, sodass eine Reinigung, Beschichtung und Instandsetzung empfohlen wird.

Aus Sicherheitsgründen besteht kurzfristiger Handlungsbedarf bei den freiliegenden Elektroinstallationen. Ebenso entspricht der Abstand der Geländerstäbe an der Treppe im Gruppenraum 2 nicht den Anforderungen für Kindertagesstätten, eine Anpassung bzw. ein Austausch der Treppe (analog zur bereits erneuerten Treppe in Gruppenraum 1) wird empfohlen.

Die Linoleumböden sind teilweise stark verschlissen und sollten ersetzt werden; der Boden im Bewegungsraum kann aufgearbeitet werden. Die Heizungsanlage erscheint derzeit funktionstüchtig, sollte jedoch im Hinblick auf Effizienz, Zustand und mögliche zukünftige Umrüstung (z. B. in Verbindung mit Photovoltaik) weitergehend geprüft werden.

Das Solardachkataster weist für die Dachflächen eine gute bis sehr gute Eignung für Photovoltaik aus. Aufgrund der Ost-West-Ausrichtung und des geringen Verschattungspotenzials wird empfohlen, eine PV-Belegung im Rahmen einer energetischen Sanierung weiterzuverfolgen.

Die Gesamtkosten der empfohlenen Maßnahmen belaufen sich auf ca. 325.000 €.

<b>Objekt:</b>	<b>UMB Kita Söllingen</b> , Tongrubenweg 3a
<b>Bauherr:</b>	<b>DRK Kreisverband Helmstedt e.V.</b> , Schöninger Straße 10, 38350 Helmstedt
<b>Architekt:</b>	<b>WEHMEYER Planungsgesellschaft mbH</b> Heinrich-Büssing-Ring 11, 38102 Braunschweig Tel.: 0531 / 70 22 19 - 0 Fax: 0531 / 70 22 19 - 99 Email: info@pb-wehmeyer.de Website: www.pb-wehmeyer.de

<b>Nr. 01</b>	<b>Protokoll Erstbegehung &amp; Sanierungsmaßnahmen</b>	Datum: 25.04.2025
		Uhrzeit: von 10:00 Uhr bis 11:30 Uhr



**Teilnehmer:**

Firma/Büro	Vertreter	E-Mail
DRK Kreisverband Helmstedt	Herr Spindler	Mark-henry.spindler@drk-kv-he.de
	Frau Heldsdörfer	Mirjam.heldsdoerfer@drk-kv-he.de
	Frau Feldkeller	
WEHMEYER Planungsg.mbH	Herr Wischmann (RW)	Robbert.wischmann@pb-wehmeyer.de
	Herr Meyer	



**Zusätzliche Verteiler:**

Firma/Büro	Vertreter	E-Mail

Nr.	Thema	zuständig	Termin Bemerkung
<b>01</b>	<b>Allgemein</b>		
<b>01.01</b>	Am 25.04. fand eine Ortsbegehung der Kita in Söllingen statt. Das Gebäude wurde von außen und innen besichtigt. Im Folgenden werden die Eindrücke und Sanierungsmaßnahmen, die bei der Besichtigung ersichtlich waren, aufgeführt.		
<b>01.02</b>	Der Kindergarten im Eigentum der Gemeinde zum Weiterbetrieb durch das DRK als Betreiber der Kita instandgesetzt werden.		
<b>01.03</b>	Das Gebäude steht frei auf einem ebenen Grundstück. Es besteht aus einem Baukörper mit zwei gegenläufigen Pultdächern. Die Dächer werden durch eine Querwand geteilt. In die Fuge ist ein Glasoberlicht eingebaut. Als Eingangsbereich ist ein kleiner verglaster Windfang vorgesehen.		

				
<p><b>02</b></p>	<p><b>Begehung Außen</b></p>			
<p><b>02.01</b></p>	<p>Die Eingangsschwelle beträgt derzeit ca. 2,5 - 3 cm und stellt damit eine potenzielle Stolperkante dar. Im Sinne der Barrierefreiheit nach DIN 18040-1 (barrierefreies Bauen – öffentlich zugängliche Gebäude) sollten Schwellen im Eingangsbereich 2 cm nicht überschreiten bzw. möglichst ganz vermieden werden. Eine Anpassung ist daher zu prüfen.</p> 			
<p><b>02.02</b></p>	<p>Der Farbanstrich der Holzelemente – insbesondere der Holzfenster und der Ortgangbekleidungen – zeigt auf der Ost- und Südseite deutliche Ausbleichungen und Ablösungen. Das Holz selbst erscheint augenscheinlich in gutem Zustand. Im Rahmen der Sanierung wird empfohlen, sämtliche Holzelemente zu überprüfen und den schützenden Farbanstrich zu erneuern.</p>			








			
<p><b>02.04</b></p>	<p>Die Außenfassade befindet sich für das Baujahr des Gebäudes insgesamt in einem noch guten Zustand. Es sind jedoch Ausbleichungen des Farbanstrichs sowie oberflächliche Algenbildungen, insbesondere in Bereichen mit geringer Sonneneinstrahlung, erkennbar. Zur Erhaltung der Bausubstanz und der optischen Wirkung wird eine schonende Fassadenreinigung sowie gegebenenfalls eine neue Beschichtung mit algizider und fungizider Ausrüstung empfohlen.</p>  <p>Im Sockelbereich sind Verfärbungen des Anstrichs durch Spritzwasser und Algenbewuchs erkennbar. Zudem zeigen sich wölkchenförmige Ränder, die auf dauerhafte Feuchtigkeitseinwirkung hindeuten. Es wird empfohlen, den Sockel zu reinigen, betroffene Stellen auf Durchfeuchtung zu prüfen und anschließend mit einem diffusionsoffenen, spritzwasserresistenten Anstrichsystem neu zu beschichten.</p>		



An der gesamten Fassadenoberfläche sind kleinflächige Abplatzungen und Beschädigungen feststellbar, die überwiegend nutzungs- und witterungsbedingt entstanden sind. Besonders im Sockelbereich und an Gebäudeecken sind mechanische Einwirkungen (z. B. durch Spielgeräte, Fahrzeuge oder Mülltonnen) erkennbar. Eine fachgerechte Ausbesserung der betroffenen Stellen sowie eine schützende Nachbehandlung der Oberflächen werden empfohlen.



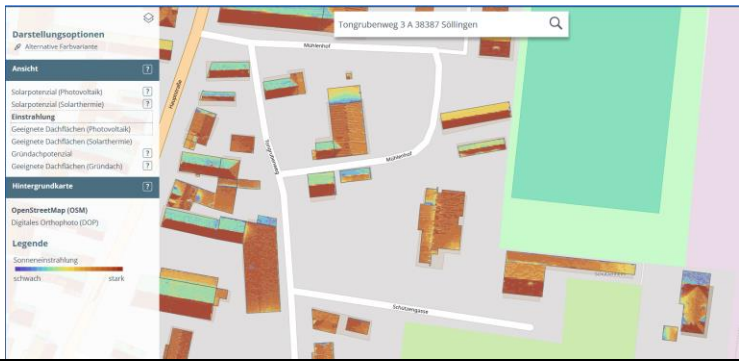
<p><b>02.05</b></p>	<p>Die Pultdächer des Gebäudes weisen eine homogene Ziegeldeckung in optisch gutem Zustand auf. Allerdings sind im Bereich der Dachkonstruktion Feuchtigkeitsspuren an den Sparren erkennbar (vgl. Punkt 05.01). Da das Alter und die Ursache dieser Spuren nicht eindeutig feststellbar sind, wird empfohlen, das gesamte Dach einschließlich Unterspannbahn, Anschlussdetails und Dachabdichtung umfassend auf Dichtheit zu prüfen. Gegebenenfalls sind gezielte Öffnungen oder Feuchtemessungen erforderlich.</p> 			
<p><b>03</b></p>	<p><b>Technik</b></p>			
<p><b>03.01</b></p>	<p>Mehrere Steckdosen und Schalter im Gebäude zeigen deutliche Vergilbungen und Gebrauchsspuren. Aus ästhetischen und hygienischen Gründen sowie zur Vereinheitlichung der Ausstattung wird empfohlen, diese im Zuge einer Sanierungsmaßnahme auszutauschen.</p>  <p>Im Innenbereich wurden freiliegende Elektroinstallationen festgestellt. Diese stellen im Hinblick auf die Sicherheit der Kinder eine potenzielle Gefährdung dar und sind daher umgehend fachgerecht zu sichern oder zurückzubauen. Die Ausführung sollte gemäß den geltenden VDE-Richtlinien sowie den Anforderungen an Kindertageseinrichtungen erfolgen.</p>			

			
<p><b>03.02</b></p>	<p>Im Außenliegenden Hausanschlussraum steht die Gaszentralheizung. Die Gasheizung ist aktuell noch funktionsfähig. Im Zuge der Sanierung und dem Ausbau der Erneuerbaren Energien PV-Anlage könnte über den Einsatz eines Hybrid Systems Wärmepumpe/ Gasheizung nachgedacht werden. Das Alter der Heizungsanlage war zum Zeitpunkt der Begehung nicht feststellbar, dies sollte zur Prüfung nachgeholt werden.</p>   <p>Korrosion an Leitungssystem feststellbar. Dies sollte behandelt werden um Leckagen zu vermeiden.</p>		
<p><b>03.03</b></p>	<p>Laut Darstellung im Solardachkataster Niedersachsen weist das Dach der DRK-Kita Söllingen (Tongrubenweg 3a) eine weitgehend hohe solare Einstrahlung auf. Die Einfärbung im Kataster zeigt, dass sowohl die östlich als auch westlich ausgerichteten Dachflächen über eine gute bis sehr gute Einstrahlungsintensität verfügen (überwiegend orange bis rot). Es bestehen keine relevanten Verschattungen durch Bäume oder Nachbarbebauung.</p>		

Die Gebäudeausrichtung ist durch ein Ost-West-Satteldach gekennzeichnet, wodurch über den gesamten Tagesverlauf hinweg Solarstrom erzeugt werden kann – insbesondere passend zur Nutzung in einer Kindertagesstätte mit durchgehender Tagesnutzung. Die Dachflächen gelten gemäß Solarpotenzialkarte durchgehend als „geeignet“.

**Empfehlung:**

Die Installation einer Photovoltaikanlage erscheint aus technischer Sicht sinnvoll. Es wird empfohlen, im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung die verfügbare Dachfläche, die nutzbare Leistung (kWp), Eigenverbrauchsquote und ggf. Optionen zur Stromspeicherung (Batterie) durch einen Fachbetrieb zu prüfen. Auch Fördermöglichkeiten (z. B. KfW oder Landesmittel) sollten in die Betrachtung einbezogen werden.



<p><b>04.01</b></p>	<p>Die Fensterbänke sind in der gesamten Kita oberflächlich stark beschädigt. Ein Austausch oder eine fachgerechte Instandsetzung wird empfohlen.</p> 			
<p><b>04.02</b></p>	<p>Der Fußboden im Bewegungsraum weist deutliche Abnutzungsspuren auf und sollte fachgerecht aufgearbeitet werden.</p> 			
<p><b>04.03</b></p>	<p>Die vorhandenen Linoleumböden in mehreren Bereichen der Kita zeigen starke Gebrauchsspuren und Verschleiß. Teilweise sind</p>			

Belagskanten gelöst oder Oberflächen stark gelöchert. Aus optischen, hygienischen und sicherheitstechnischen Gründen wird eine vollständige Erneuerung der Linoleumböden empfohlen.



**04.04**

Die Treppe in Gruppenraum 2 weist deutliche Abnutzungsspuren auf. Zudem beträgt der Abstand der Geländerstreben ca. 12 cm und

entspricht damit nicht den Anforderungen gemäß DGUV Regel 102-002, wonach maximal 8,9 cm Abstand zwischen senkrechten Geländerelementen zulässig sind, um ein Durchrutschen von Kleinkindern zu verhindern. Es wird empfohlen, die Treppe einschließlich Geländer analog zur Ausführung in Gruppenraum 1 zu erneuern.



**04.05**


Das Glasoberlicht ist deutlich verschmutzt, auf der Innenseite sind Laufspuren von Feuchtigkeit erkennbar. Diese deuten auf einen möglichen Wassereintritt, dessen Alter und Ursache nicht eindeutig feststellbar sind. Es wird empfohlen, das Oberlicht gründlich zu reinigen und anschließend eine fachgerechte Überprüfung auf Dichtheit und Funktion vorzunehmen



04.05

An mehreren Sparren in unterschiedlichen Bereichen des Gebäudes sind Feuchtigkeitsflecken und Laufspuren sichtbar. Das Alter und die Ursache der Feuchteinwirkung sind nicht eindeutig feststellbar. Wie bereits in Position 02.11 beschrieben, sollte das gesamte Dachsystem einschließlich Unterspannbahn und Anschlussdetails auf Dichtheit überprüft werden.



	 			
05	<b>Fazit</b>			
05.01	<p>Eine Prüfung der Dachdichtigkeit ist aufgrund von Feuchtigkeitsspuren an Sparren und am Oberlicht dringend erforderlich.</p> <p>Die Fensterbänke sind in der gesamten Kita beschädigt und sollten erneuert werden.</p> <p>Die Außenfassade weist altersentsprechend einen noch guten Zustand auf, jedoch sind kleinflächige Abplatzungen, Ausbleichungen sowie Algenbildung feststellbar, weshalb eine Reinigung und Beschichtung empfohlen wird. Im Sockelbereich liegen wölkchenförmige Feuchteränder durch Spritzwasser vor, auch hier ist eine Instandsetzung erforderlich.</p> <p>Die freiliegenden Elektroinstallationen stellen eine Gefährdung dar und sind kurzfristig zu beheben.</p> <p>Der Abstand der Geländerstäbe an der Treppe in Gruppenraum 2 entspricht nicht den Anforderungen für Kitas und muss angepasst werden. Über einen austausch der Treppe wie bereits in Gruppenraum 1 ist empfehlenswert.</p>			

	<p>Die Linoleumböden sind stellenweise stark verschlissen und sollten ausgetauscht werden. Der Boden im Bewegungsraum sollte aufgearbeitet werden.</p> <p>Die Heizungsanlage befindet sich im Erdgeschoss und erscheint funktionstüchtig. Eine weiterführende Prüfung im Hinblick auf Effizienz, Zustand und mögliche zukünftige Umrüstung (z. B. in Verbindung mit PV-Nutzung) wird empfohlen.</p> <p>Im Bereich der Dachflächen weist das Solardachkataster eine gute bis sehr gute Eignung zur Nutzung von Photovoltaik aus. Aufgrund der Ost-West-Ausrichtung und des geringen Verschattungspotenzials wird empfohlen, die mögliche Belegung mit PV im Rahmen einer energetischen Sanierung weiterzuverfolgen</p>																																																																										
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Dach neu</td> <td style="width: 10%;">516,91 m<sup>2</sup></td> <td style="width: 10%;">x</td> <td style="width: 10%;">250,00 €/m<sup>2</sup></td> <td style="width: 10%;">=</td> <td style="width: 30%;">129.227,50 €</td> </tr> <tr> <td>Photovoltaik 30 kWp</td> <td>30,00 kWp</td> <td>x</td> <td>1.500,00 €/kWp</td> <td>=</td> <td>45.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Batteriespeicher</td> <td>15,00 kWh</td> <td>x</td> <td>1.000,00 €/kWh</td> <td>=</td> <td>15.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Heizsystem Wärmepumpe /Gasbrennwert</td> <td>1</td> <td>x</td> <td>60.000,00 €/St</td> <td>=</td> <td>50.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Bodenbelag Holz aufarbeiten</td> <td>65,00 m<sup>2</sup></td> <td>x</td> <td>55,00 €/m<sup>2</sup></td> <td>=</td> <td>3.575,00 €</td> </tr> <tr> <td>Bodenbelag Linoleum neu</td> <td>420,00 m<sup>2</sup></td> <td>x</td> <td>60,00 €/m<sup>2</sup></td> <td>=</td> <td>25.200,00 €</td> </tr> <tr> <td>Außenwände streichen, ausbessern</td> <td>393,62 m<sup>2</sup></td> <td>x</td> <td>40,00 €/m<sup>2</sup></td> <td>=</td> <td>15.744,80 €</td> </tr> <tr> <td>Innenwände tlw. streichen, ausbessern</td> <td>400,00 m<sup>2</sup></td> <td>x</td> <td>20,00 €/m<sup>2</sup></td> <td>=</td> <td>8.000 €</td> </tr> <tr> <td>Holzfenster neu</td> <td>3</td> <td>x</td> <td>750,00 €/St</td> <td>=</td> <td>2.250,00 €</td> </tr> <tr> <td>Fensterbänke neu</td> <td>24</td> <td>x</td> <td>160,00 €/St</td> <td>=</td> <td>3.840,00 €</td> </tr> <tr> <td>Holztreppe neu</td> <td>1</td> <td>x</td> <td>12.000,00 €/St</td> <td>=</td> <td>12.000,00 €</td> </tr> <tr> <td><b>Summe</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td><b>324.037,30 € netto</b></td> </tr> </table>	Dach neu	516,91 m <sup>2</sup>	x	250,00 €/m <sup>2</sup>	=	129.227,50 €	Photovoltaik 30 kWp	30,00 kWp	x	1.500,00 €/kWp	=	45.000,00 €	Batteriespeicher	15,00 kWh	x	1.000,00 €/kWh	=	15.000,00 €	Heizsystem Wärmepumpe /Gasbrennwert	1	x	60.000,00 €/St	=	50.000,00 €	Bodenbelag Holz aufarbeiten	65,00 m <sup>2</sup>	x	55,00 €/m <sup>2</sup>	=	3.575,00 €	Bodenbelag Linoleum neu	420,00 m <sup>2</sup>	x	60,00 €/m <sup>2</sup>	=	25.200,00 €	Außenwände streichen, ausbessern	393,62 m <sup>2</sup>	x	40,00 €/m <sup>2</sup>	=	15.744,80 €	Innenwände tlw. streichen, ausbessern	400,00 m <sup>2</sup>	x	20,00 €/m <sup>2</sup>	=	8.000 €	Holzfenster neu	3	x	750,00 €/St	=	2.250,00 €	Fensterbänke neu	24	x	160,00 €/St	=	3.840,00 €	Holztreppe neu	1	x	12.000,00 €/St	=	12.000,00 €	<b>Summe</b>					<b>324.037,30 € netto</b>		
Dach neu	516,91 m <sup>2</sup>	x	250,00 €/m <sup>2</sup>	=	129.227,50 €																																																																						
Photovoltaik 30 kWp	30,00 kWp	x	1.500,00 €/kWp	=	45.000,00 €																																																																						
Batteriespeicher	15,00 kWh	x	1.000,00 €/kWh	=	15.000,00 €																																																																						
Heizsystem Wärmepumpe /Gasbrennwert	1	x	60.000,00 €/St	=	50.000,00 €																																																																						
Bodenbelag Holz aufarbeiten	65,00 m <sup>2</sup>	x	55,00 €/m <sup>2</sup>	=	3.575,00 €																																																																						
Bodenbelag Linoleum neu	420,00 m <sup>2</sup>	x	60,00 €/m <sup>2</sup>	=	25.200,00 €																																																																						
Außenwände streichen, ausbessern	393,62 m <sup>2</sup>	x	40,00 €/m <sup>2</sup>	=	15.744,80 €																																																																						
Innenwände tlw. streichen, ausbessern	400,00 m <sup>2</sup>	x	20,00 €/m <sup>2</sup>	=	8.000 €																																																																						
Holzfenster neu	3	x	750,00 €/St	=	2.250,00 €																																																																						
Fensterbänke neu	24	x	160,00 €/St	=	3.840,00 €																																																																						
Holztreppe neu	1	x	12.000,00 €/St	=	12.000,00 €																																																																						
<b>Summe</b>					<b>324.037,30 € netto</b>																																																																						

**Die Frist zum Einspruch oder Widerspruch zu dieser Notiz beträgt 4 Werktage nach Zustellung. Nach Ablauf dieser Frist ohne Einspruch oder Widerspruch gilt die Notiz als anerkannt.**

aufgestellt: Braunschweig, den 26.06.2025

i.A. Arne Meyer