

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 10.07.2017

Drucksache Nr. **2017/176**
Federführung Stadtbauamt Fachbereich
Hochbau u.
Gebäudemanagement
Sachbearbeiter Stefan Lontzek
Stand 23.06.2017
Aktenzeichen 461.11
Mitwirkung Hauptamt Fachbereich
Jugend, Schulen und Familie

Kindergarten am Gottesackerweg; Ertüchtigung von Aufenthaltsräumen im Untergeschoss als Sofortmaßnahme - Baubeschluss

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, Maßnahmen zur Ertüchtigung von Aufenthaltsräumen im Untergeschoss des Kindergartens am Gottesackerweg als Sofortmaßnahme zu planen und auszuführen (Baubeschluss).

Sachdarstellung

Der Kindergarten Gottesacker wurde 1951 als zweigruppiger Kindergarten erbaut. Heute beherbergt er drei Gruppen für Kinder ab drei Jahren und eine Krippengruppe für Kinder unter drei Jahren.

Aufgrund des stetig gestiegenen Platzbedarfs wurden seit den 1980er Jahren auch untergeordnete Räumlichkeiten im Untergeschoss einer Aufenthaltsnutzung zugeführt. Diese wurden allerdings ursprünglich als Keller- und Lagerräume erstellt und können aufgrund der fehlenden Bauwerksabdichtung den erhöhten Anforderungen aus der höherwertigen Aufenthaltsnutzung nicht gerecht werden. In der Vergangenheit kam es deshalb immer wieder zu raumklimatischen Problemen aufgrund von Bauwerksfeuchtigkeit. Aus aktuellem Anlass wurde ein Baubiologe beratend hinzugezogen. Anfang Februar 2017 wurden die Untergeschossräume vorbeugend aus der Nutzung genommen.

Die Untergeschossräume sollen nun für eine dauerhafte Aufenthaltsnutzung ertüchtigt werden. Insbesondere sollen Sofortmaßnahmen im Bereich der Bauwerksabdichtung außen und innen durchgeführt werden.

Um Aufschlüsse über den Grundwasserspiegel und die Beschaffenheit des Erdreichs zu erhalten, wurde eine geotechnische Erkundungsbohrung durchgeführt. Der Grundwasserpegel liegt hiernach unterhalb der Bodenplatte. Mit drückendem Grundwasser ist nicht zu rechnen. Ein Tieferlegen der Bodenplatte ist möglich. In Höhe der Fundamentsohle wurde eine weitere Wasserebene, die durch Regenwasser gespeist wird,

nachgewiesen. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der darunterliegenden Lehmschicht kann dieses Oberflächenwasser derzeit nicht versickern. Zur Trockenhaltung des Untergeschosses ist entsprechend dem geologischen Gutachten eine dauerhaft funktionierende Drainage zusammen mit einer Abdichtung gegen Bodenfeuchte und nichtstauendes Sickerwasser herzustellen.

Derzeit misst die lichte Raumhöhe im Untergeschoss ca. 2,21 m. Das Baurecht fordert für Aufenthaltsräume mindestens 2,30 m. Eine dauerhafte Nutzbarmachung der Untergeschoss-räumlichkeiten zieht auch eine brandschutztechnische Bearbeitung der Kellerdecke nach sich. Hierfür muss eine Brandschutzunterdecke eingebracht werden. Diese verringert die lichte Raumhöhe noch weiter. Außerdem ist im Zuge der Abdichtung der Bodenplatte ein gedämmter Konstruktionsaufbau entsprechend der Energieeinsparverordnung vorzusehen. Die beschriebenen Anforderungen lassen sich mit der bestehenden Geometrie des Untergeschosses nicht erfüllen. Um eine regelkonforme Bauwerksabdichtung und die Erfüllung der oben beschriebenen Anforderungen gewährleisten zu können, soll die bestehende Bodenplatte erneuert und tiefergelegt werden. Nachfolgend eine tabellarische Auflistung der wesentlichen Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Kostenberechnung des Architekturbüros Crema vom 19.06.2017. Die Kostenberechnung beläuft sich auf 555.052,24 € brutto.

Trockenlegung:

Bauteil	Lage	Aufgabenstellung	Maßnahme
Außenwand	von außen	anstehendes Schichtwasser	Abdichtung gegen Bodenfeuchte und nicht stauendes Sickerwasser
			Trockenlegung, Drainage
		Erneuerung der Regenentwässerungsleitungen	
		Vermeidung von Kondensat-Bildung	Perimeterdämmung im Bereich der erdberührenden Außenwände
Bodenplatte	von unten	anstehendes Schichtwasser	Abdichtung gegen Bodenfeuchte und nicht stauendes Sickerwasser
		Vermeidung von Kondensat-Bildung	Perimeterdämmung

Anforderungen aufgrund der Energieeinsparverordnung:

Bauteil	Lage	Aufgabenstellung	Maßnahme
Bodenplatte	von unten	Wärmedämmung	Perimeterdämmung
	von oben		Wärme- und Trittschalldämmung

Brandschutzanforderungen:

Bauteil	Lage	Aufgabenstellung	Maßnahme
Decke über UG	von unten	Brandwiderstand	Brandschutzunterdecke
Fenster		Verbesserung der Fluchtsituation	Schaffung von Außentüren im Turn- und im Schlafrum
Decken	von unten		Rauchmelder, wo erforderlich
Türen	Flur		Brandschutztüren im Flur

baurechtliche Anforderungen:

Bauteil	Lage	Aufgabenstellung	Maßnahme
Bodenplatte	gesamt	lichte Raumhöhe von Aufenthaltsräumen mindestens 2,30 m	Tieferlegung der Bodenplatte (Ausbau Bestandsbodenplatte, Unterfangen der Fundamente, wo erforderlich, Einbau der neuen Bodenplatte)

sonstige Anforderungen:

Bauteil	Lage	Aufgabenstellung	Maßnahme
Decke über UG	wo erforderlich	Raumakustik	Akustikunterdecke
UG	wo erforderlich	Raumlufthygiene	dezentrale Lüftung
UG	gesamt	Beleuchtung	Erneuerung
UG	wo erforderlich	Wärmeverteilung	Anpassung

Die vorgeschlagene Sanierung ist eine Investition in das Gebäude und verlängert dessen Lebensdauer. Die Maßnahmen wirken sich positiv auf die Gebäudesubstanz aus und verringern den künftigen Wärmeenergiebedarf. Die Planung soll nun zügig bis zur Ausschreibungsreife weitergetrieben werden. Parallel wird ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt. Die Bautätigkeit erstreckt sich voraussichtlich von Herbst 2017 bis zum Frühjahr 2018 und wird im Ablauf eng mit der Kindergartenleitung abgestimmt. Der Elternbeirat des Kindergartens am Gottesackerweg wurde während der Planungszeit auf dem Laufenden gehalten und befürwortet die Sanierungsmaßnahmen (siehe Anlage).

Finanzielle Auswirkungen

Für die Maßnahme „Kindergarten Gottesacker“ sind im Haushaltsjahr 2017 keine Mittel bereitgestellt. Aufgrund der Dringlichkeit sollen hierfür freiwerdende finanzielle Mittel von Baumaßnahmen verwendet werden, bei denen es projektbedingt zu zeitlichen Verschiebungen kommt. Diese werden für den Haushalt 2018 erneut angemeldet.

Folgekosten:

Für die Wartung und den Betrieb von technischen Anlagen in Zusammenhang mit der Maßnahme (Brandschutztür, Rauchmelder, Lüftung) ist mit ca. 300 € jährlich zu rechnen.

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

Stadt **EigB Städt. Abwasserwerk** **EigB Stadtwerke**

<input checked="" type="checkbox"/> Gesamteinnahmen in Höhe von		0,00 €
<input checked="" type="checkbox"/> Gesamtausgaben in Höhe von		555.052,24 €
davon - Sachausgaben	555.052,24 €	
- Personalausgaben	0,00 €	
Gesamtausgaben ./.		555.052,24 €

Im **Verwaltungshaushalt/Erfolgsplan** Haushaltsstelle

- Einmalig Laufend pro Jahr
 Mittel stehen bei der betreffenden Haushaltsstelle zur Verfügung
 Mittel im Rahmen des Deckungskreises
 Mittel stehen nicht zur Verfügung

Im **Vermögenshaushalt/Vermögensplan** Haushaltsstelle 02.4647.9400 00
02.4647.9351 00

- Mittel stehen bei der betreffenden Haushaltsstelle zur Verfügung
 Lfd. Haushaltsjahr
 Haushaltsausgabereist
 Mittel im Rahmen des Deckungskreises
 Mittel stehen nicht zur Verfügung
 Die Maßnahme ist im **Investitionsprogramm** Enthalten
 Nicht enthalten

Folgeeinnahmen in Höhe von 0,00 €

Folgeausgaben in Höhe von 300,00 €

Davon -Sachausgaben €
 -Personalausgaben €

Im Verwaltungshaushalt Haushaltsstellen 01.4647.5000 00

- Einmalig Laufend pro Jahr
 Mittel stehen bei den betreffenden Haushaltsstellen zur Verfügung
 Mittel im Rahmen des Deckungskreises
 Mittel stehen nicht zur Verfügung

Die Finanzierung bei nicht zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln

- muss erfolgen durch den Deckungsvorschlag (Mehr-Einnahme oder Weniger-Ausgabe)
 Haushaltsstelle:
 ergibt einen Fehlbetrag / ggf. Nachtragshaushalt

Anlagen

- Kostenberechnung vom 19.06.2017
- Baubeschreibung vom 27.06.2017
- Schreiben des Elternbeirates vom 21.06.2017