STADT GERMERING

Hochbau
Datum 24.01.2017

Beschluss-Vorlage 2017/0526 zur Sitzung am 09.02.2017
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 3 öffentlich

Betreff: Generalsanierung des Kinderhauses Abenteuerland an der Kriemhildenstraße
- Vorberatung zum Projektbeschluss

Finanzielle Auswirkungen?	**Ja**	Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:	Kosten der Gesamtmaßnahme	Folgekosten
Euro	(nur bei Teilvergaben)	einmalig
Kosten lt. Kostenschätzung		lfd. jährl.
Euro	Euro	Euro
2.000.000		

Veranschlagt im Ergebnis-HH	im Investitions-HH	mit		Produktkonto 3651304
2017	2017	650.000	Euro	Haushaltsansatz
				Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin		
wurde gehört	**hat zugestimmt**	hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Das Kinderhaus Abenteuerland ist seit 1970 in Betrieb, mit zunächst 3 Gruppenräumen im EG, einer Hortgruppe und 4 Appartements im OG. Heute werden drei Kindergartengruppen, eine Vorschul- und eine Hortgruppe sowie eine Kinderkrippengruppe betreut.
Seit der Inbetriebnahme wurden neben kleineren, auch folgende größere Baumaßnahmen durchgeführt:

1999 Austausch der Fenster, Sanierung Flachdächer WC-Bereich, Umbau von Gruppenräumen EG.
2003/4 Anbau des Fluchtbalkons (OG) und weitere Brandschutzmaßnahmen
2008 Umbau Gruppenraum zu Kinderkrippengruppe (EG)
2013 Umbau Fluchtbalkon, Nutzungsänderung Appartements, Einbau eines behindertengerechten WC‘s
2016 neuer Bodenbelag Spielflur, Umbau Gruppenraum 3-4; Sanierung Satteldach (wg. akut gehäufter Wasserschäden)

Bestandserfassung und notwendige Maßnahmen

Die technische Gebäudeausrüstung entspricht dem Stand von 1970. Insbesondere die heutigen Anforderungen an Trinkwasserhygiene (Legionellenprophylaxe) bedingen eine Ertüchtigung der bestehenden

Anlage. Die Untersuchung der Bestandsanlagen lässt einen unerwartet hohen Aufwand an notwendigen baulichen Maßnahmen erwarten, da die Versorgungsleitungen und Sanitäranlagen vollständig erneuert werden müssen. Die bestehende Elektroversorgung ist in Bedarfsfällen regelmäßig umgebaut worden, entspricht aber insgesamt nicht mehr den heutigen Anforderungen, auch hier ist eine umfassende Sanierung notwendig.

Im Rahmen einer daraus resultierenden baulichen Bestandserfassung des Gebäudes, sowie auf der Basis aktueller Unterhaltsmaßnahmen wurden folgende notwendige Sanierungspunkte ermittelt:

- Pultdächer der Gruppenräume und Flachdächer
- Fassade
  - Hier sind über das gesamte Gebäude verteilt Putzrisse und teilsanierte Flächen vorhanden. Im Zuge der Dachsanierung hat sich herausgestellt, dass auch der Putz am Hauptgebäude zum Teil lose und dadurch insgesamt sanierungsbedürftig ist. Die EnEV 2016 fordert bei Putzerneuerung die Einhaltung ihrer Vorgaben, d.h. die Fassade ist auch unter energetischen Gesichtspunkten neu zu betrachten und zu bewerten. Das betrifft auch die Seite mit dem Fluchtbalkon.
  - Die Fassade weist darüber hinaus wesentliche Wärmebrücken und Schwachstellen auf, die durch eine Fassadensanierung minimiert werden können. Hier sind insbesondere die Stahlbetonpfeiler und die unzureichend gedämmten Brüstungsfelder zu nennen.
- Fenster
  - Außentüren, Fenster und Fenstertüren sind nach Inaugenscheinnahme zwar pflegebedürftig, können aber, auch aus energetischer Sicht, erhalten werden. Anders z.B. die Anlagen des Sonnenschutzes (Jalousien). Diese sollten erneuert werden. Das kann im Zusammenhang mit der jeweiligen Fassadenfläche durchgeführt werden. Lediglich die Kellerausgangstür muss erneuert werden.
- Außenanlagen
  - Die vorhandene Regenwasserkanalisation muss überprüft werden. Es ist nicht auszuschließen, dass durchwurzelte Versitzgruben Schäden am/im Gebäude verursachen. Regelmäßig auftretendes Wasser in einem Kellerraum deutet auf nicht mehr ordnungsgemäß funktionierende Entwässerung hin.
  - Der Zugangsbereich bedarf auch einer Modernisierung.
    - Barrierefreier Zugang (Neugestaltung)
    - Neue Roller- und Kinderfahrradständer
    - Überdachter Abstellbereich für Kinderwagen (z.B. im Eckbereich des Gartens)
    - Größeres Vordach
  - Im Garten sind einige Änderungen erwünscht.
    - Neuanlage überdachter Freibereiche vor den Gruppenräumen im EG
    - Neuer Weidentunnel
    - Gerätehaus
    - Brunnen/Wasseranlage
- Innenraumarbeiten (nur in Teilbereichen)
  Durch die regelmäßigen Umbaumaßnahmen ist der Zustand der Innenräume unterschiedlich. Nachfolgend aufgeführte Arbeiten sind daher nicht in allen Räumen bzw. Bauteilen notwendig.
  - Sanierung der Sanitärräume EG und OG
  - Bodenbeläge in einzelnen Gruppenräumen und Flurbereichen (energetische Zusatzanforderungen gemäß EnEV müssen ggf. noch überprüft werden)
  - Deckenverkleidungen (Gruppenräume, Treppenhaus, Obergeschoss, Büro)
  - Gruppenraumtüren
  - Anstricharbeiten

- Sonnenschutzmaßnahmen
- Div. Trockenbaumaßnahmen

Kosten

Der Kostenrahmen der notwendigen und der genannten wünschenswerten Maßnahmen bewegt sich in der Größenordnung einer Generalsanierung (= mindestens 25 % vergleichbarer Neubaukosten), für die entsprechende Fördergelder beantragt werden können. Im Haushalt 2017 ff. sind hierfür Einzahlungen in Höhe von 800.000 Euro eingeplant.

Kostenschätzung gem. Kostengruppen DIN 276-1 (2008-12)

Kostengruppen 1(Grundstück) und 2 (Erschließung)	keine Kosten erkennbar
Kostengruppe 3 (Bauwerk und Konstruktion)	735. 000, 00
Kostengruppe 4 (technische Anlagen)	745. 000, 00
Kostengruppe 5 (Außenanlagen)	155. 000, 00
Kostengruppe 6 (Ausstattung, Kunstwerke)	keine Kosten angesetzt
Kostengruppe 7 (Baunebenkosten)	365.000, 00

Die geschätzte Gesamtsumme beläuft sich auf ca. 2.000.000, 00 € (incl. MWST)

Die notwendige Sanierung soll, in Abstimmung mit der Kindergartenleitung, in aufeinander abgestimmten Teilschritten während des laufenden Betriebes erfolgen. Für die Dauer der erforderlichen Umbauarbeiten am Fluchtbalkon sind jedoch besondere Maßnahmen zu ergreifen, da in dieser Zeit das OG nicht oder nur eingeschränkt nutzbar ist. Eine Gruppe müsste möglicherweise vorübergehend ausgelagert werden.
Die Erneuerung/Ertüchtigung der technischen Gebäudeausrüstung erfolgt ebenfalls etappenweise; soweit notwendig, im Zusammenhang mit der Sanierung der Gebäudehülle bzw. der Innenbereiche. Hier ist noch eine detailliertere Planung ausstehend.
Schadstoffe: Eine Überprüfung auf vorhandene Schadstoffe hat stattgefunden. Zum jetzigen Zeitpunkt können keine, die Sanierung wesentlich beeinflussenden Belastungen festgestellt werden.
Hinweis:
Vordringlich sind jetzt die Planungen für die Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstung und des konkreten Ablaufs der baulichen Maßnahmen. Weitere Untersuchungen, z. B. auch akustische Überprüfungen, können sich anschließen. Für die Ausschreibungen, Vergabe und Bauüberwachungsleistungen muss noch ein Planungsbüro beauftragt werden. Im Bereich der technischen Gebäudeausstattung war für Voruntersuchungen schon ein Planungsbüro beteiligt, das für die weitere Planung und Realisierung beauftragt werden soll.

Zeitplan

Ein möglicher Zeitplan für die Umsetzung der baulichen Maßnahmen könnte so aussehen:
2017

- Detailplanungen, Ausschreibungen, Vergabe
- Gruppenräume EG (1-2 Stück)
- Sanierung WC-Räume EG (Beginn)
    - Erneuerung der Versorgungsleitungen
- Ertüchtigung Fenster und Fenstertüren
- Schließanlage

Veranschlagte Kosten: 650. 000, 00 €

2018

- Gruppenräume EG (2), Gruppenräume OG
- Sanierung Pultdächer und Flachdächer
- Schaffung Vordachbereich Gruppenräume EG
- Fassaden Gruppenräume EG und WC-Bereiche
- WC-Räume OG

Veranschlagte Kosten: 650. 000, 00 €

2019

- Fassaden Hauptgebäude,
- Umbau Fluchtbalkon (während dieser Arbeiten kann das OG nicht genutzt werden, da kein 2. Fluchtweg vorhanden)
- Neugestaltung Eingangsbereich

Veranschlagte Kosten: 350. 000, 00 €

2020

- Restarbeiten
- Außenanlagen – Neu-/ Umgestaltung

Veranschlagte Kosten : 350. 000, 00 €

Hinweis:
Es ist keine Erneuerung der Ausstattungen und Einrichtungen (Möblierung in Gruppen- und Verwaltungsräumen, Küche und anderen Nebenräumen) geplant.

Das Ziel sollte sein, den Kindergarten zu seinem anstehenden 50. Geburtstag 2020 ertüchtigt zu haben.

Beschlussvorschlag:
Der Umwelt,- Planungs- und Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, aufbauend auf den beschriebenen Maßnahmen und vorbehaltlich der Rechtskraft des Haushaltsplanes 2017 ff., einen entsprechenden Projektbeschluss zu fassen.

Obermayer Peter genehmigt OB