

B e s c h l u s s

Beilage

zur Einladung für die 25. Sitzung
des Bau- und Vergabeausschusses
vom 27.07.2004

Kindertagesstätte Imbuschstraße 70/72
Generalsanierung einschließlich Schadstoffentsorgung und Dachsanierung
hier: Direkter Objektplan

A n m e l d u n g

zur Tagesordnung des Bau- und Vergabeausschusses
vom 27.07.2003
öffentlicher Teil

I. Sachverhalt:

Situation

Das Sozialzentrum Imbuschstraße ist eine ca. 40m x 45m große, zum Teil zweigeschossige Anlage, die 1972 für die WBG errichtet wurde.

Die Einrichtung beherbergt bisher einen 2-gruppigen Kindergarten, einen 3-gruppigen Kindergarten, einen 3-gruppigen Kinderhort, eine 2-gruppige Kinderkrippe und einen Familientreff

Der 2-gruppige Kindergarten wird im Hinblick auf die Bedarfssituation vor Ort aufgegeben. Dafür wird die Kinderkrippe um eine Gruppe erweitert und ein 1-gruppiger Schülertreff neu eingerichtet. Eine Veränderung hinsichtlich der Anzahl der Gruppen in der Einrichtung ergibt sich nicht. Auch verändert sich der Stellenplan durch die Neustrukturierung nicht.

Bei Routineuntersuchungen im Jahr 1998 wurde eine Schadstoffbelastung verschiedener Bauteile festgestellt, die jedoch zunächst einen weiteren Betrieb der Einrichtung zuließ.

Die Begehung des Hauses zeigte jedoch, dass die Einrichtung nach dreißigjähriger Nutzung insgesamt verbraucht ist und wegen des hohen Bauunterhaltes eine Sanierung dringend erforderlich ist.

Eine überschlägige, bauteilorientierte Kostenschätzung ergab einen voraussichtlichen Mittelbedarf von 2.111.000 EUR.

Da die Sanierung nicht mehr wie ursprünglich vorgesehen abschnittsweise erfolgen kann, mussten Kosten für eine Interimsunterbringung der Kinder aufgenommen werden und für die Beschaffung von neuem Mobiliar.

Zusätzlich wurde das Raumprogramm für den Kinderhort und Schülertreff gemäß dem IZBB – Programm für den Schülertreff angemeldet. Die Maßnahme kann für diesen Nutzungsbereich bis zu 90% der förderfähigen Kosten bezuschusst werden, so dass bei den neuen Gesamtkosten von 2.900.000 EUR der ursprüngliche städtische Anteil gleich bleiben würde.

Für die 1,5 jährige Bauzeit werden die Einrichtungen ab Sommer 2004 in die freien Schulpavillons in der Striegauer Straße ausgelagert.

Sanierungskonzept

Zur Konkretisierung der beabsichtigten Generalinstandsetzung fanden verschiedene Begehungen mit Vertretern des Jugendamtes und des Hochbauamtes statt und es stellte sich heraus, dass das Gebäude neben der sanierungsbedürftigen Substanz auch verschiedene strukturelle Schwächen aufweist, die eine grundsätzliche Überarbeitung der Nutzungsbereiche erforderlich machten.

Es mussten Lösungen gefunden werden für

- die Reduzierung der verhältnismäßig großen Hauptnutzflächen,
- die Erfüllung der Brandschutzanforderungen hinsichtlich der Fluchtwege und
- für die Erweiterung der Kinderkrippe auf drei Gruppen und der Einrichtung des Schülertreffs.

Um dies zu erreichen, ist geplant, die gesamte schadstoffbelastete und bauunterhaltsintensive Pultdachkonstruktion abzubauen und durch Flachdächer mit Gefälledämmung zu ersetzen.

Das Obergeschoss wird auf die Hälfte der vorhandenen Fläche reduziert und durch ein abgeschlossenes Treppenhaus erschlossen. Im Bereich des großen, innenliegenden Sanitärzimmers im EG entsteht ein Atrium, das die Möglichkeit einer natürlichen Belichtung und Belüftung in den langen Fluren schafft.

Durch die Reduzierung der Flächen und des umbauten Raumes, sowie einer effektiveren Ausnutzung des Tageslichtes, wird nach der Sanierung eine erhebliche Einsparung bei den Betriebskosten erzielt (voraussichtlich ca. 50% der aktuellen Kosten).

Entwurf

Die Lage der Nutzungsbereiche bleibt prinzipiell erhalten.

Der 3-gruppige Kindergarten auf der Westseite erhält ein Flachdach, die vorhandenen Galerien entfallen. Durch die Verringerung der Raumtiefen werden wesentlich bessere Belichtungsverhältnisse geschaffen.

Der Flur erhält im Bereich des neuen Atriums eine hallenartige Aufweitung, die Bewegungsfläche schafft und so dem pädagogischen Konzept der offenen Gruppenarbeit entgegenkommt.

Nördlich des Atriums entsteht ein zentraler Küchenbereich, der für alle Einrichtungen genutzt wird und gleichzeitig eine Verbindung zu Kinderhort und Schülertreff auf der Ostseite des Gebäudes darstellt.

Die Horträume bleiben im wesentlichen wie vorhanden, auch hier erhält der Flur eine Aufweitung mit natürlicher Belichtung durch das Atrium. Im Anschluss daran ist der Schülertreff mit Ganztagsbetreuung untergebracht. Im Kernbereich des Gebäudes befindet sich das Treppenhaus für die Kinderkrippe im 1.OG, der Kinderwagenabstellraum, sowie der Familientreff.

Konstruktion

Die Dachkonstruktion für die langen, flachgeneigten Pultdächer wird abgebaut und durch Flachdächer in Holzkonstruktion mit Gefälledämmung und außenliegender Entwässerung ersetzt.

Die Fassaden werden in bewährter Holz-Glas Konstruktion erneuert.

Im Kernbereich entsteht durch Wegfall einer überdimensionierten Sanitäranlage ein Innenhof, der bei entsprechender Witterung z.B. für den Essensbereich nutzbar ist.

Das Obergeschoss wird in Holz-Rahmen-Bauweise auf die vorhandene Tragkonstruktion aufgesetzt.

Das gesamte Gebäude wird energetisch optimiert und erreicht nahezu den Niedrigenergiestandard.

Kostenübersicht

Bauwerk – Baukonstruktion	1.570.000 EUR
Bauwerk – Technische Anlagen	460.000 EUR
Kosten des Gerätes	205.000 EUR
Betriebliche Einbauten	95.000 EUR
Baunebenkosten (einschl. Interimsunterbringung)	570.000 EUR
Gesamtkosten (Brutto)	2.900.000 EUR

Bauzeit

Werkplanung und	
Ausschreibung	Oktober 2004 bis Januar 2005
Schadstoffentsorgung	November 2004
Abbrucharbeiten	Januar 2005 bis April 2005
Rohbau und Innenausbau	März 2005 bis Februar 2006
Lüftungsperiode und Raumluftmessung	März 2006 bis April 2006
Betriebsbeginn	Juni 2006

Finanzierung

Die Maßnahme wurde in der Bauinvestitionsbesprechung behandelt.

MIP-Fortschreibung 2005 – 2008 Nr. 4640.2190

„Kindertagesstätte Imbuschstraße 70/72:

Generalsanierung einschl.

Schadstoffentsorgung und Dachsanierung“ 2.900.000 EUR

Zuschüsse

Die Maßnahme wird mit FAG – Mitteln und mit Mitteln des IZBB - Programmes bezuschusst.

Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten betragen voraussichtlich 142.000,-- EUR.

II. Beilagen:

- Kostendatenblatt
- Wirtschaftlichkeitsdarstellung / Folgelastenberechnung
- Lageplan

III. Beschlussvorschlag
siehe AnlageIV. Herrn OBMV. Ref. VI

Am 7. Juli 2004
Referat VI