

H/B

B e s c h l u s s

Beilage

zur Einladung für die 27. Sitzung
des Bau- und Vergabeausschusses
am 12.10.2004

Umbau und Sanierung Kinder- und Jugendhaus Gostenhof
Eberhardshofstraße 10a
hier: Direkter Objektplan

A n m e l d u n g

zur Tagesordnung des Bau- und Vergabeausschusses

am 12.10.2004

- öffentlicher Teil -

I. Sachverhalt:

Im Jugendhilfeausschuss vom 06.07.2000 wurde der Umbau und die Sanierung für das Kinder- und Jugendhaus Gostenhof beschlossen.

Der bestehende winkelförmige Massivbau, der seit den achtziger Jahren als Jugendhaus genutzt wird, befindet sich in einem sehr desolaten Zustand. Die Räumlichkeiten sind total abgewirtschaftet und entsprechen nicht mehr dem derzeitigen Anforderungsprofil des Jugendamtes für ein Kinder- und Jugendhaus.

Das vorhandene Gebäude mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 1.000 m² soll deshalb in zwei Bereiche aufgeteilt werden, um eine effektive und wirtschaftliche Nutzung zu erreichen:

Bereich 1: Kinder- und Jugendhaus: Nutzfläche Südflügel mit ca. 590 qm

Bereich 2: Musikzentrale: Nutzfläche Westflügel mit ca. 510 qm

Im Zuge der Generalsanierung wird das Gebäude auch in der Nutzfläche durch einen Anbau am Südflügel erweitert.

Das Obergeschoss wird durch einen zusätzlichen Laubengang mit daran angeschlossenen Behinderten-Aufzug erschlossen.

Bauliche Maßnahmen:

Im EG und OG erfolgt bis auf die tragenden Wände ein kompletter Rückbau; das Dachtragwerk bleibt einschließlich der Dachhaut weitestgehend unangetastet.

In Teilbereichen werden tragende Bauteile entfernt, um die neue Nutzung zu optimieren.

Die Fußböden erhalten neue Estrichaufbauten mit entsprechender Ausbildung hinsichtlich Wärme- und Schallschutz.

Sämtliche Böden im Erd- und Obergeschoß - außer der Naßbereiche - sind mit Linol, Teppich- bzw. Kautschukbelag geplant.

Die gesamten Fenster werden erneuert; sie werden mit höherwertiger Ausstattung für Schall- und Einbruchschutz ausgeführt.

Die Stahlbetondecken erhalten abgehängte Decken, zum Teil mit Akustiklochung.

Die Innentüren sind als Röhrenspantüren mit HPL-Beschichtung und Stahlzargen vorgesehen.

Gemäß dem Wärmeschutzkonzept von KEM soll ein sogenanntes „Niedrigenergiehaus im Bestand“ erreicht werden – das heißt es werden die Neubauanforderungen nach EnEV sogar noch unterschritten. Dazu muss die gesamte Außenfassade, die Geschossdecke bzw. die Dachschräge entsprechend stark gedämmt werden.

Es werden soweit wie möglich bzw. wirtschaftlich vertretbar nur baubiologisch unbedenkliche Materialien eingebaut.

Technik

Das geplante Gebäude erhält eine umweltfreundliche Heizungsanlage mit Gas-Brennwerttechnik.

Außentemperatursteuerung und Nachtabsenkung bzw. nutzungsbedingte Absenkungen sind vorgesehen.

Die Bereiche Musikclub, sowie Cafeteria und Bewegung erhalten eine Be- und Entlüftung mit 3- bzw. 6-fachen Luftwechsel.

In den Sanitärräumen erfolgt eine komplette Neuinstallation.

Der geforderte Schallschutz wird durch schallentkoppelte Vorsatzschalen und Unterdecken in den lärmintensiven Bereichen erreicht.

Kosten:

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme betragen einschließlich Nebenkosten und Mehrwertsteuer

1.890.000,- EUR.

Kostengliederung:

KGr. 1.0 Grundstück	=	0,00 EUR
KGr. 2.0 Erschließen	=	19.000,00 EUR
KGr. 3.0 Bauwerk - Baukonstruktion	=	982.000,00 EUR
KGr. 4.0 Bauwerk – Techn. Anlagen	=	378.000,00 EUR
KGr. 5.0 Außenanlagen	=	52.000,00 EUR
KGr. 6.0 Zusätzliche Maßnahmen	=	66.000,00 EUR
KGr. 7.0 Baunebenkosten	=	393.000,00 EUR
Gesamtkosten:	=	1.890.000,00 EUR

Bauzeit:

Die Baumaßnahme wird voraussichtlich im November 2004 begonnen und im Dezember 2005 abgeschlossen sein.

Finanzierung:

Die Baumaßnahme ist im MIP-Entwurf 2005-2008 unter der Nr. 4602.2300 Kinder- und Jugendhaus, Räume für Musikzentrale: Anbau, Umbau und Sanierung, Schaffung von Räumen für die Musikzentrale mit 1.890.000,-- EUR eingestellt.

Zuschüsse:

Vom Bayerischen Jugendring ist nach Abstimmung der Planung ein Zuschuss in Aussicht gestellt.

Der vorzeitige Baubeginn wurde vom BJR erteilt.

Folgekosten:

Die jährlichen Folgekosten betragen nach Berechnung des Jugendamts 179.000,- EUR.

- II. Beilagen:
Beschluss des Jugendhilfeausschusses vom 06.07.2000
Kostendatenblatt
Wirtschaftlichkeitsdarstellung
Lageplan M 1/1000
- III. Beschlussvorschlag
siehe Anlage
- IV. Herrn OBM
- V. Ref. VI

Am
Referat VI