Beilage

Hopfengartenweg 25
Kernsanierung Kita und Erweiterung um eine Hortgruppe
hier: Direkter Objektplan

Entscheidungsvorlage

Begründung und Umfang der Maßnahme

1. Planungsanlass und –historie

Nach eingehender Untersuchung der bestehenden KITA Hopfengartenweg bezüglich Erweiterung, Sanierung und energetischer Sanierung wurde entschieden, das bestehende Gebäude bis auf den „Rohbauzustand“ zu entkernen, durch eine Kernsanierung die Räume entsprechend des pädagogischen Konzepts anzupassen und die gem. EnEV erforderlichen energetischen Standards zu erreichen.
Während der Bauzeit für den Neubau ist für den Betrieb der Einrichtung eine Interimslösung in einem in der Nähe liegenden Gebäude geplant.

2. Baubeschreibung

2.1. <u>Städtebau und Verkehr</u>

Das KiTA-Grundstück ist Teil des stadteigenen Schulgrundstückes Flur-Nr. 284 Gemarkung Eibach. Es wird begrenzt im Norden vom Hopfengartenweg und im Osten vom Narzissenweg. Im Westen schließen sich private Grundstücke mit Wohnbau an, im Süden die städtische Schule.
Das bestehende Gebäude ist 2-geschossig mit Flachdach; im Norden, Westen und Osten ist der Baukörper jedoch durch vorgelagerte Dachterrassen teilweise nur 1-geschossig. Dies wird an der Ostseite durch die Erweiterung des Kinderhortes auf die volle Gebäudelänge durch Überbauung der dort befindlichen Terrasse geändert. Die überbaute Fläche ändert sich nicht.
Die Erschließung erfolgt sowohl für Fußgänger als auch für PKWs vom Hopfengartenweg aus. Hier sind 12 Fahrradabstellplätze und 6 Parkplätze (davon 1 für Behinderte) vorgesehen.

2.2. <u>Grundriß und Organisation</u>

Man erreicht den Gebäudeeingang über einen überdeckten Eingangsvorplatz. Im Windfang befindet sich das gemeinsameTreppenhaus und der barrierefreie Zugang zum behinderten-gerechten Aufzug. Hier liegt auch der Mehrzweckraum der von beiden Einrichtungen genutzt wird.
Im **Erdgeschoss** sind die Räume des 3-gruppigen Kindergartens untergebracht. Vom Windfang aus betritt man die zentrale Halle. Die Halle dient als Spielzone, Elternwarteplatz, Veranstaltungsort und Essplatz. Sie liegt zentral zu sämtlichen Räumen des KiGA und ermöglicht eine sehr gute Orientierung innerhalb des Gebäudes. So liegt hier die Küche, die 3 Gruppen- und Gruppennebenräume mit vorgeschalteten, offenen und mobilen Garderoben und die WC-Anlagen für die Kinder, für Personal/Eltern und für Behinderte. Am westlichen Flur, der direkt an die Halle anschließt, liegen die Personalräume, der Hauswirtschaftsraum und der Ruheraum.
Die bereits vorhandenen Spielnischen der Gruppenräume mit vertieftem Boden werden als Raumelement erhalten. Die WC- und Waschräume im Südbereich erhalten einen direkten Zugang von außen (Spielbereich) mit Schmutzschleuse und Stiefel- bzw. Kleiderablage als Durchgang (auch zur Halle).
Im **Obergeschoss** erreicht man über das gemeinsame Treppenhaus den 3-gruppigen Hort, dessen Fläche nach Osten (vorhandene Dachterrasse) erweitert wird. Die kleinere zentrale Halle (Spielzone, Elternwartezone, Veranstaltungen) bietet ebenfalls gute Orientierung und

Übersicht über die umgebenden Raumgruppen. Die Küche erhält einen offenen Tresen zum Gruppenraum 1, zwischen Gruppenraum 1 und Nebenraum 1 wird eine 2-flügelige Türe angeordnet, sodass diese gesamte Zone für die Essenszeit genutzt werden kann. Weiterhin sind an der Halle die Personalräume und die Sanitärbereiche für Kinder, Personal und Eltern angeordnet. Der Zugang zur (verbleibenden) Dachterrasse im Westen erfolgt von der Halle aus, die beschattete Terrasse erhält über eine Stahlaussentreppe Zugang zum Freibereich im Gelände. An der Ostseite wird dieser Zugang (auch Fluchtweg!) gewährleistet über einen Verbindungsflur, der direkt in die zentrale Garderobe führt.
Die vorhandene Teilunterkellerung des Gebäudes bleibt erhalten. Die hier derzeit untergebrachte Trafostation wird ausgelagert. Werkraum und Werkraumlager bleiben Bestand.

2.3. Konstruktion und Gestaltung

Bestandsgebäude:
Die bestehende Kindertagesstätte wurde in einer Stahlbetonskelett-Bauweise errichtet. Die Bodenplatte ist in Stahlbeton als tragende Platte auf verdichtetem Untergrund ausgebildet. Die Decken über EG und OG bestehen aus einer Fertigteil-Stahlbetonrippendecke, die Wände sind in Leichtbauweise errichtet. Die Fassadenkonstruktion besteht aus vorgehängten Betonsandwich-Platten oder einer raumhohen Fensterkonstruktion. Das Gebäude wird bis auf den Rohbau zurück-gebaut und kernsaniert. Fenster und raumhohe Fassaden-Leichtbauteile werden abgebrochen, die Fassaden-Betonsandwichplatten bleiben größtenteils erhalten und werden nur im Erweiterungsbereich demontiert. Der aussteifende Gebäudekern wird durch den Einbau eines behindertengerechten Aufzuges umgearbeitet.

Gebäudesanierung:
Die vorhandenen Betonfertigteilfassaden werden mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet. Die Pfosten-Riegelkonstruktion der Fenster ist in Holz-Alukonstruktion vorgesehen. Sonnenschutz wird gewährleistet durch vor der Fassade liegenden Lamellen-Raffstores, im Türbereich befindet er sich zwischen den Glasscheiben (Fluchtweg). Die neuen Innenwände werden größtenteils in Leichtbauweise (Gipskarton) ausgeführt. Die energetischen Standards werden eingehalten. Die Sichtbeton-Terrassenbrüstungen im Norden und Westen werden mit Lärchenholzprofilen, auf Abstand verschraubt, verkleidet. Eine ähnliche, jedoch transparente Verkleidung ist vor der Fassade des Mehrzweckraumes zur Straße hin vorgesehen.

Erweiterung:
Die KiHO-Erweiterung auf der Ost-Terrasse wird in möglichst leichter Konstruktion ausgeführt. Vorgesehen ist ein Stahlbetonriegel in N-S-Richtung auf den vorhandenen Betonstützen. Die restliche Dachkonstruktion sowie die Stützen an der Ostseite werden in Holzleimbauweise ausgeführt.
Der Innen- und Außenbereich wird in Abstimmung mit dem Nutzer nach einem Farbkonzept gestaltet. Die Materialien werden nach Umweltverträglichkeit ausgewählt, Bodenbeläge auf schwimmenden Estrich in Linoleum und Feinsteinzeugfliesen verlegt und abgehängte Decken in Gipskarton mit akustischen Eigenschaften ausgestattet.
Die Heizung (Fußbodenheizung) erfolgt über Anschluss an den Bestandskessel der benachbarten Schule zur Spitzenlast (mit Gas befeuert) mit Luft-Wasser-Wärmepumpe in der KiTA ca. 20 kW zur Grundlast.

3. Energetischer Standard und Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme

Die Maßnahme wurde auf der Basis der „Leitlinien zum energieeffizienten, wirtschaftlichen und nachhaltigen Bauen und Sanieren“ vom November 2009 geplant.
Die vorgeschlagene Lösung (Vorzugsvariante = Dämmstandard verbessert, Beheizung über vorhandenen Nahwärmeanschluss) und die Vergleichsvariante (Basisvariante = Dämmstandard nach EnEV, Beheizung über vorhandenen Nahwärmeanschluss und zusätzlicher Wärmepumpe) unterscheiden sich dabei im Wesentlichen durch unterschiedliche Dämmstärken sowie durch unterschiedliche Wärmeerzeugungsanlagen.

Für die Vorzugsvariante wird das Erfüllen des EEWärmeGesetzes durch die erhöhten Dämmstärken gewährleistet. Für die Basisvariante wurde eine elektrisch betriebene Wärmepumpe zur Beheizung ausgewählt, um die Anforderungen aus dem EEWärmeGesetz zu erfüllen. Die Dämmstärken bei der Basisvariante sind im Vergleich zur Vorzugsvariante geringer.

Es wird die Vorzugsvariante (Dämmstandard verbessert, Beheizung über vorhandenen Nahwärmeanschluss) zur Ausführung vorgeschlagen, weil diese in Bezug auf die mittleren jährlichen Gesamtkosten die wirtschaftlichere Lösung darstellt. Die Amortisationszeit der Vorzugsvariante in Bezug zur Basisvariante beträgt ca. 1 Jahr.

Bei der Baumaßnahme handelt es sich um eine Kernsanierung mit Erweiterung im Obergeschoss. Für den zu sanierenden Gebäudeteil ist als geschuldete Mindestanforderung aus der Energieeinsparverordnung die Anforderung für einen modernisierten Altbau einzuhalten, für den erweiterten Gebäudeteil gelten die Anforderungen für einen Neubau.
Primärenergetisch betrachtet wird mit den geplanten Maßnahmen insgesamt das sogenannte Neubauniveau erreicht. Mit der vorgeschlagenen Variante werden die nach EnEV einzuhaltenden mittleren U-Werte für Bestandsgebäude bei den opaken Flächen um ca. 30 % und bei den transparenten Flächen um ca. 60 % unterschritten.

Die Einhaltung des EEWärmeG wird bei der vorgeschlagenen Lösung durch eine verbesserte Außendämmung sichergestellt. Das Anforderungsniveau für den spezifischen auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmetransferkoeffizienten ($H'_{T)}$ wird um ca. 27 % unterschritten.

4. Terminplan

Es ist folgende terminliche Abwicklung geplant:

Vorlage der Baugenehmigung	04/2014 – erteilt 07/2014
Ausführungsplanung	Bis 11/2015
Baubeginn	12/2014
Rohbau	02/2015
Dach und Fassade	04/2015
Ausbau	08/2015
Außenanlagen	10/2015
bauliche Fertigstellung	07/2016
Inbetriebnahme bzw. Übergabe	07/2016

5. Finanzierung und Folgelasten

Die Finanzierung erfolgt vorbehaltlich der Mittelfreigabe durch Ref. II/Stk aus dem MIP 2014 - 2017, Nr. E3650008400U und vorbehaltlich der Genehmigung in den Haushaltsberatungen aus der MIP-Fortschreibung 2015 - 2018.

Die Folgelasten betragen voraussichtlich 544.450 EUR.
Die Maßnahme wird aus FAG-Mitteln gefördert. Die Zuschüsse betragen voraussichtlich 1.275.000,00. EUR (KiGa: 621.000 EUR + Hort: 654.000 EUR).

6. Kosten

Nach der detaillierten Kostenberechnung des Architekturbüros Ulrich+Ulrich vom 31.07.2014 betragen die voraussichtlichen Gesamtkosten 4.846.000 EUR.