

Rothenburger Straße 45

Familienzentrum: Umbau in KiGa (1), KiHo (3) KiKri (2) und Schaffung von Schulräumen
hier: Direkter Objektplan

Entscheidungsvorlage:

Begründung und Umfang der Maßnahme

1. Planungsanlass und –historie

Das Gebäude Rothenburger Str. 45 stellt einen wichtigen Standort für die integrierte Familienarbeit in KiTas dar. Durch die Mitwirkung der Schule Knauerstraße wird das Konzept „Familienzentrum“ um eine neue Variante in einem Stadtteil mit großem Unterstützungsbedarf bereichert. Ziel ist, das Nebeneinander von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen unter dem Überbau „Familienzentrum“ durch gemeinsame Gestaltung von Bildung, Betreuung, Beratung und Erziehung zu überwinden.

2. Baubeschreibung

2.1. Städtebau und Situierung

Das 1925/26 im expressionistischen Heimatstil errichtete Gebäude mit dem markanten Stufengiebel zur Rothenburger Straße steht unter Denkmalschutz.

Die Erschließung erfolgt über den Eingang Rothenburger Straße (Zugang ASD und Familienzentrum) und den Nebeneingang über den Schulhof Knauerstraße (Zugang KiTa).

Der Schulhof Knauerschule ist von der KiTa aus direkt zugänglich. Er ist als Spielhof gestaltet, ein Teil der Außenanlagen wird für Kinder von 1-6 Jahren umgestaltet.

2.2. Funktionen und Nutzung des Gebäudes

Die derzeitig als Kinderhort genutzten Räume im EG werden zu Räumen für eine 2-gruppige Kinderkrippe und einen 1-gruppigen Kindergarten umgebaut. Dazu wird der östliche Gebäudeteil bis auf die Tragstrukturen entkernt und neu aufgebaut. Im westlichen Gebäudeteil des EGs entstehen Räume für das Familienzentrum.

Das 1.OG wird zu einem 3-gruppigen Kinderhort umgebaut.

Das 2.OG steht derzeit leer, hier werden Räume für eine Mittagsbetreuung mit 48 Plätzen für die Schule Knauerstraße und zusätzliche Räume für die Außenklassen des sonderpädagogischen Förderzentrums „An der Bärenschanze“ geschaffen.

Im westlichen Gebäudeteil des 2.OG entstehen zusätzliche Büro- und Beratungsräume für den Allgemeinen Sozialen Dienst (ASD) des Jugendamtes.

Die Räume des ASD im 3. und 4. OG bleiben in der Nutzung und Raumaufteilung weitgehend unverändert. Die einzigen räumlichen Veränderungen sind der Einbau eines Warteraumes im 4.OG und der Einbau von Behinderten-WCs in beiden Geschossen.

2.3. Beschreibung der Maßnahmen

2.3.1. Gebäude

Allgemeine Problematik

Die teilweise kollidierenden Anforderungen der unterschiedlichen Nutzer, des Denkmalschutzes, Baurechtes (Brandschutz), Schallschutzes (DIN 4109) und Wärmeschutzes müssen wirtschaftlich vertretbar und technisch machbar umgesetzt werden. Erschwerend hinzu kommen geringe Raumhöhen und wenig tragfähige Bestandsdecken. So können z.B. die Schallschutzunterdecken nicht an den Bestandsdecken befestigt werden, sondern müssen als aufwendige Weitspannkonstruktion an den Wänden befestigt werden.

Neben den üblichen Umbauarbeiten im Zusammenhang mit den erforderlichen Grundrissänderungen werden folgende besonderen baukonstruktiven Maßnahmen durchgeführt:

- Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz
Erhalt und Restaurierung bauzeitlicher Fenster und Türen, Erhalt des historischen Foyerbereiches und der Treppenträume, Erhalt historischer Details wie Putzprofilierungen an Fenstern und Türen;
- Verbesserung des Wärmeschutzes
Einbau von neuen Innenflügeln mit Isolierverglasung in die vorhandenen historischen Kastenfenster, Innendämmung der Heizungsrisen, Innendämmung der Wände am Westgiebel im 3. und 4. OG (hier keine profilierten historischen Fensterleibungen und historischen Fensterinnenbänke), Dämmung im Bereich der Dachdrehel, Dämmung auf der Unterseite der Kellerdecke;
- Verbesserung des Schallschutzes und der Bauakustik
Erhalt bzw. Einbau von Kastenfenstern mit innenseitiger Isolierverglasung und 2 Dichtungsebenen, Einbau schalldämmender Vorsatzschalen bei bestehenden Innenwänden, Einbau von Schallschutzunterdecken an den bestehenden Hohlkörperdecken, Verbesserung der Schalldämmung bei vorhandenen historischen Innentüren, Akustikdecken im Bereich KiTa und Mittagsbetreuung, im Bereich ASD in Besprechungsräumen und Mehrpersonenbüros;
- Brandschutzmaßnahmen
Brandschutztüren, brandschutzmäßige Ertüchtigung historischer Bestandstüren, Brandschutzverkleidung an Leitungstrassen;
- Maßnahmen im Zusammenhang mit der DIN 18040-1 Barrierefreiheit
u.a. Einbau von Behinderten-WCs in allen Geschossen, Einbau einer Induktionsschleife für Hörbehinderte im Veranstaltungsraum Familienzentrum, taktile und akustische Orientierungshilfen für Blinde und Sehbehinderte;

2.3.2. Technik

Sämtliche haustechnischen Strukturen werden abgebrochen und erneuert. Im Bereich KiTa wird eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut. Die Komponenten der erst 2011 eingebauten Brandmeldeanlage werden weiter verwendet.

2.3.3. Ausstattung und Möblierung

Ausstattung und Möblierung werden erneuert.

2.3.4. Freianlagen

Ein Teilbereich des als Spielhof gestalteten Schulhofes der Schule Knauerstraße wird als Spielfläche für Kinderkrippe und Kindergarten umgestaltet.

3. Energetischer Standard und Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme

Das Gebäude unterliegt den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen. Als baulich prägnante Bauteile treten die Kastenfenster sowie die außenseitige Tuffsteinverkleidung im Erdgeschoß, im Bereich des straßenseitigen Erkers, der Fensterleibungen sowie der Außenecken in Erscheinung. Die Möglichkeit einer Außendämmung ist damit nicht gegeben. Eine Innendämmung als Dämmvariante für denkmalgeschützte Gebäude wurde geprüft und wird in Teilbereichen (Heizkörpernischen, Giebelfassade West) ausgeführt. Im Bereich der durch Fensteröffnungen stark gegliederten Hauptfassaden soll eine Innendämmung aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht zur Ausführung kommen.

Zur Verringerung der Transmissionswärmeverluste im Bereich der Gebäudehülle erfolgen die unter 2.3.1 beschriebenen Maßnahmen.

Die Decke zum nicht ausgebauten Dachgeschoßbereich ist bereits gedämmt. Das Gebäude wird mit Fernwärme beheizt.

Die Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsprüfung gemäß der „Leitlinien zum energieeffizienten, wirtschaftlichen und nachhaltigen Bauen und Sanieren“ vom November 2009“, die zwei unterschiedliche Energiestandards vergleicht, wurde nicht vorgenommen, da das Gebäude denkmalgeschützt ist, und bereits eine optimierte, denkmalverträgliche Lösung der Bauaufgabe angestrebt wurde.

Für die neu einzubauenden sowie für die zu ertüchtigenden Kastenfenster wird der in der EnEV geforderte Höchstwert des Wärmedurchgangskoeffizienten überschritten. Dies ergibt sich zum einen aus der Fensterkonstruktion (Kastenfenster) heraus, aber auch aus der Tatsache, dass die Verglasung des Kastenfensters als Feuchtigkeitsindikator fungieren soll und damit bezogen auf den Dämmwert der Außenwand bestimmte U-Werte nicht zu unterschreiten sind. Die Denkmalschutzbelange sowie die bauakustischen Belange hin zu den Verkehrsstraßen werden durch den Einbau von Kastenfenstern jedoch optimal erfüllt.

4. Terminplan vorbehaltlich der Genehmigung in den Haushaltsberatungen

Baugenehmigung	liegt vor
Ausführungsplanung	ab Genehmigung im Bauausschuss
Ausschreibung	Erste Veröffentlichung Dezember 2014
Baubeginn	März 2015 nach Auszug des Hortes
bauliche Fertigstellung	März 2017
Inbetriebnahme	September 2017

5. Finanzierung und Folgekosten

Die Finanzierung erfolgt vorbehaltlich der Genehmigung in den Haushaltsberatungen und der Mittelfreigabe durch Ref. II/Stk aus dem MIP 2015 - 2018, Nr. E36300120200U in Höhe von 12.325.000 EUR.

Die Folgekosten im Bereich des Jugendamtes betragen voraussichtlich 1.147.275 EUR. Die Maßnahme wird aus FAG-Mitteln gefördert. Die Zuschüsse im Bereich des Jugendamtes betragen voraussichtlich 1.864.000 EUR.

6. Kosten

Nach der detaillierten Kostenberechnung des Hochbauamtes vom 20.10.14 betragen die voraussichtlichen Gesamtkosten brutto 12.325.000 EUR.

Die Aufgliederung der Gesamtbaukosten nach DIN 276 stellt sich wie folgt dar:

KG 100 Grundstück	11.900 EUR
KG 200 Herrichten und Erschließen	50.188 EUR
KG 300 Bauwerk Baukonstruktion	5.580.776 EUR
KG 400 Bauwerk Technische Anlagen	1.935.653 EUR
KG 500 Außenanlagen	164.768 EUR
KG 600 Ausstattung	474.831 EUR
KG 700 Baunebenkosten	2.650.939 EUR
<u>Rundung</u>	<u>12.945 EUR</u>
Baukosten gesamt	10.882.000 EUR
<u>Interimsmaßnahme für J und ASN</u>	<u>1.443.000 EUR</u>
Gesamtkosten	12.325.000 EUR