

Beilage

Betreff: **Muggenhofer Straße 120 - Haus für Kinder**
 Sanierung Wasserschaden EG und 1. OG
hier: Objektplan

Entscheidungsvorlage:

1. Ausgangssituation und Planungsanlass

Bei dem Objekt Muggenhofer Straße 120 handelt es sich um ein Haus für Kinder. Das Gebäude wurde im Rahmen des Ausbauprogramms Kita 2013 durch die WBG-Kommunal errichtet und bietet im Erdgeschoss Platz für 48 Krippenkinder und im Obergeschoss Platz für 50 Kindergartenkinder.

Aufgrund eines Schadens am Fettabscheider ist innerhalb eines unbekanntes Zeitraums Wasser über eine Fuge in den Fußbodenaufbau eingedrungen und hat sich im gesamten Erdgeschoss (~700 m²) auf der Ebene der Dämmung verteilt. Nach den umfassenden Voruntersuchungen über 15 Bohrungen und regelmäßigen Raumluftmessungen ist H gemeinsam mit der HVE-KSV zu dem Ergebnis gekommen, dass im EG der gesamte Fußbodenaufbau erneuert werden muss.

Im Technikraum (EG) wurde im November 2022 entlang einer Entwässerungsfalleitung Wasseraustritt festgestellt. Die HVE-KSV hat unverzüglich eine Leckageortung veranlasst. Hierbei wurde festgestellt, dass das Werkraumbekken im Obergeschoss die Schadensursache darstellt.

2. Planung und Baubeschreibung

Erdgeschoss:

Im Zuge der Maßnahme müssen im Erdgeschoss sämtliche technische Einrichtungen, sowie fest eingebaute Ausstattungsgegenstände demontiert und teilweise im Obergeschoss des Gebäudes bzw. in Materialcontainern zwischengelagert werden. Danach folgt der Ausbau der Türen.

Ein Rückbau des kompletten Bodenaufbaus bis auf die Rohdecke ist erforderlich. Hierfür ist der Ausbau des Bodenbelags, der zum Teil aus Fliesen, Linoleum, Stäbchenparkett und beschichtetem Estrich besteht, erforderlich. Der Estrich wird abschnittsweise abgebrochen und entsorgt. Die Dämmung und PE-Folie werden ebenfalls ausgebaut und entsorgt. Der von der aufsteigenden Feuchte betroffene Putz muss abgeschlagen werden. In den Sanitärbereichen werden Fliesen bis auf eine Höhe von ca. 90 cm abgebrochen. Nach Abschluss des gesamten Rückbaus erfolgt eine vollständige Bautrocknung.

Im Nachgang werden eventuelle Beschädigungen an der Abdichtung der Bodenplatte behoben, sodass die Putzergänzungen vorgenommen werden können und der Einbau des schwimmenden Estrichs erfolgen kann.

Nach vollständiger Trocknung werden Fliesen und Linoleum verlegt. Aus wirtschaftlichen Gründen wird auf Parkett verzichtet. In den Santärbereichen werden die Fliesen wieder ergänzt und die Wandflächen komplett gestrichen. Alle technischen Einrichtungen und die Einbaumöbel können wiederverwendet werden.

Obergeschoss:

Im Technikraum (EG) wurde im November 2022 entlang einer Entwässerungsfalleitung Wasseraustritt festgestellt. Die HVE-KSV hat unverzüglich eine Leckageortung veranlasst. Hierbei wurde festgestellt, dass das Werkraumbekken im Obergeschoss die Schadensursache darstellt.

Das Werkraumbekken im OG war für die Kinder ursprünglich über ein Podest zugänglich. Aufgrund intensiv thematisierten Wunsches der Einrichtungsleitung wurde 2016, durch WBG-K betreut, die Positionierung geändert, das Podest entfernt und Werkraumbekken- wie Schlammfangbekken komprimiert angeordnet und tiefergelegt und dreiseitig festverkleidet. Durch verdeckte Estrichbeschädigungen beim Umbau, die erschwerte Einsichtigkeit des Schlammfangbekkens und infolgedessen fehlender Reinigung kam es zu unbemerkten Wasserüberläufen und Eindringen in den Bodenaufbau in Teilen des Obergeschosses.

Nach abgeschlossenen Voruntersuchungen hat sich gezeigt, dass die Räume 1.10, 1.11, 1.12, 1.14 von Schimmelbefall betroffen sind. Da sich auch hier der Zeitraum des eingetretenen Schadens nur unzureichend eingrenzen lässt, wird davon ausgegangen, dass ein kompletter Rückbau bis auf die Rohdecke erforderlich ist.

Die Bauausführung erfolgt nahezu analog zum Erdgeschoss. Nach Abschluss des Rückbaus findet auch hier eine vollständige Bautrocknung des schadhafte Bereiches statt.

Interim:

Während der Sanierungsarbeiten im Erdgeschoss und im Obergeschoss wird die gesamte Einrichtung in einer angemieteten Containeranlage untergebracht. Die Containeranlage steht in der Weihergartenstr. 10 und wurde von der AWO übernommen. Es wird von einer Mietdauer von 24 Monaten ausgegangen. Die Mietkosten müssen im Rahmen der Maßnahme finanziert werden. Nach Fertigstellung aller Arbeiten in beiden Geschossen erfolgt der Umzug aus dem Interim zurück in die Einrichtung.

Die angemietete Containeranlage muss nach Auszug rückgebaut und das Gelände in der Weihergartenstraße 10 wieder hergestellt werden. Dies war Bedingung seitens der AWO für die Überlassung des Areals. Die Kosten hierfür sind in der Gesamtmaßnahme enthalten.

Weitere Veranlassungen:

Bezüglich des Schadens im Obergeschoss wird aktuell geprüft, ob Regressansprüche gegenüber Dritten bestehen. Im Erdgeschoss wurde diese Möglichkeit bereits ausgeschlossen – ein konkreter Verursacher konnte nicht beweisbar ermittelt werden.

Die notwendigen Mittel, die nicht von Dritten im Rahmen eines möglichen Schadensersatzes erbracht werden können, werden in 2023 aus dem Nottopf C1117200001B finanziert.

3. Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen brutto rund 1.677 Mio. Euro inkl. Bauverwaltungskosten.

Kostengruppe	Bezeichnung	Kosten in EUR
100	Grundstück	- EUR
250	Interim	404.840,00 EUR
300	Bauwerk - Baukonstruktion	507.583,10 EUR
400	Bauwerk Technische Anlagen	183.485,00 EUR
500	Außenanlagen	- EUR
600	Ausstattung (Möblierung)	1.920,00 EUR
700	Baunebenkosten ohne BVK	214.984,94 EUR
	Sonstiges	
	Zwischensumme	1.312.813,04 EUR
	Mehrwertsteuer 19%	249.434,48 EUR
	Aufrundung	752,48 EUR
Gesamtkosten brutto ohne BVK		1.563.000,00 EUR
Bauverwaltungskosten, BVK 7,31%		114.255,30 EUR
Gesamtkosten brutto mit BVK		1.677.255,30 EUR

Es wird nicht mit zusätzlichen Personalkosten gerechnet.

4. Finanzierung/Fördermittel

Die notwendigen Mittel, die nicht von Dritten im Rahmen eines möglichen Schadensersatzes erbracht werden können, werden in 2023 aus dem Nottopf C1117200001B finanziert.

5. Zeitliche Umsetzung

Der Rahmenterminplan sieht den Baubeginn für März 2023 vor.

Die Fertigstellung der Sanierung soll bis Ende Dezember 2023 erfolgen. Anschließend erfolgt der Rückbau der angemieteten Container und die Wiederherstellung des Geländes bis einschließlich März 2024.