

**TOP 2**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Bau- und Grundstücksausschuss	20.04.2015	öffentlich

**Vorlage der Verwaltung**

**KTS Löwenzahn – Weißdornhaag 3, Sanierung Bestandgebäude -  
Genehmigung der Maßnahme**

Vorlage Nr.: 20150975

**Antrag**

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen In der KTS Löwenzahn, Weißdornhaag 3 zu Gesamtkosten in Höhe von:

600.000,00 Euro

auszuführen zu lassen.

## **1. Begründung der Maßnahme:**

Die KTS Löwenzahn wird erweitert und für 2jährige ausgebaut. Der Umbau wird in 2. Bauabschnitten ausgeführt, damit die KTS während des Umbaus geöffnet bleiben kann. Die Fertigstellung des 1. Bauabschnittes – Abbruch und Erstellung Neubau soll bis Ende April 2015 erfolgen. Im Anschluss sollen die Arbeiten im Bestand starten.

Im Zuge der Umbau und Erweiterungsarbeiten in der KTS - Löwenzahn wurde eine erforderliche Ertüchtigung des Bestandgebäudes in Bezug auf Brandschutz, Barrierefreiheit, Unfallverhütungsschutz und Schallschutz, sowie schwerwiegende bauliche Mängel festgestellt. Die Behebung der Missstände ist deshalb dringend erforderlich.

Die erforderlichen Arbeiten sollen zeitgleich mit dem Ausbau für Zweijährige durchgeführt werden, da die Einrichtung auf Grund der knappen Kindergartenplätze schnellst möglichst voll funktionsfähig dringend benötigt wird.

Folgende zusätzliche Anforderungen an den Brandschutz, die Barrierefreiheit, den Unfallverhütungsschutz und den Schallschutz, sowie folgende unvorhersehbare versteckte bauliche Mängel müssen behoben werden:

### Anforderungen Brandschutz:

- F30 Decken in den Fluren
- Beleuchtung in den Fluren
- Flächendeckende Brandmeldeanlage – Vollschutz

### Anforderungen an Barrierefreiheit:

- Barrierefreier Ausbau eines Sanitärbereichs.
- Barrierefreie Ausgänge aus den Gruppenräumen, auch aus den Bestandsräumen

### Anforderungen durch Unfallverhütungsschutz:

- Klemmschutz an allen Türen
- Glasausschnitte an alle Türen
  - o Weglaufsperrung an Türen in den Straßenraum
  - o Neue Haupteingangstür
  - o Neues Hoftor

### Anforderungen Schallschutz.

- In Teilbereichen unzulänglicher Schallschutz

Bauliche Mängel:

- Zusätzliche Schadstofffunde in Böden, Decken und auf Dächern
- Nicht DIN-gerechte Aufbauten der Bestandsböden (Feuchtigkeitssperre)
- Maroder Plattenbelag Gehwegbereich
- Sanierung Bitumendächer
- Überprüfung und Erneuerung der gesamten Dachentwässerung

## **2. Baubeschreibung**

### **Anforderungen Brandschutz an Flucht- und Rettungswege im Bestandsflur**

Da seitens des vorbeugenden Brandschutzes die Forderung nach einem notwendigen Flur besteht, ist die Ausführung als feuerhemmende F30 Decke in den Fluren erforderlich. Diese Forderung führt dazu, dass in den Fluren auf Grund der geringen Höhe und der Anforderung an eine Ausführung in F30 kein Platz für den Einbau von Deckenleuchten vorhanden ist, stattdessen müssen geeignete Leuchten an den Wänden vorgesehen werden.

Eine weitere Forderung des vorbeugenden Brandschutzes ist der Einbau einer flächendeckenden Brandmeldeanlage mit Vollschutz.

### **Anforderungen an Barrierefreiheit, Voraussetzung für Inklusion**

Im Hinblick auf eine verstärkte Nachfrage für die Betreuung von Kindern mit besonderem Förderbedarf in Regeleinrichtungen (Inklusion) müssen in verschiedenen Kindertagesstätten die barrierefreien räumlichen Voraussetzungen, insbesondere im Sanitärbereich, erfüllt werden. Für den Stadtteil Gartenstadt sind hierzu die KTS Löwenzahn, auch auf Grund der ebenerdigen Bauweise und die KTS Johanneskäfer ausgewählt.

Hiervon ist auch die Aus- und Eingangssituation der Einrichtung betroffen. Es werden stufenlose und stolperfreie Ein- und Ausgänge hergestellt.

### **Anforderungen durch Unfallverhütungsschutz:**

Sämtliche Türen, auch die Fluchttüren und die Türen im Bestand müssen mit Klemmschutz ausgestattet bzw. nachgerüstet werden. Die Türen im Aufenthaltsbereich von Kindern müssen mit einem Glasausschnitt versehen werden.

Des Weiteren sind eine neue Haupteingangstür und neue Hoftore erforderlich, da beides nicht wie geplant umgebaut und aufgerüstet werden können.

## **Anforderungen Schallschutz:**

Die Flurbereiche, wie auch ein Teil der Gruppenräume müssen Schallschutztechnisch ertüchtigt werden gemäß des Leitfadens zur akustischen Gestaltung von Kindertagesstätten: Lärmschutz für kleine Ohren.

## **Bauliche Mängel:**

Nach Einschaltung des Schadstoffgutachters wurden Bauteile beprobt und Schadstoffe, wie KMF (Kunststoffmineralfaser), Asbest und PAK in diversen Bauteilen festgestellt. KMF befindet sich in Dämmung unter den Holzdecken des Bestandsgebäudes. Diese Dämmung muss schnellstens entfernt werden, da sie bereits dabei ist, sich aufzulösen. Auch ein Großteil der Rohrummantelungen ist ebenfalls mit KMF belastet.

Asbest wurde bei der Erstellung der Dächer im Bereich der Attikaverkleidungen, in den Sanitärräumen bei den Trennwänden und auf Böden im Fliesenbelag nachgewiesen. PAK wurden in der Abdichtung auf der Bodenplatte und der Deckenplatte im Bereich der Gärtnerunterkunft gefunden und bereits fachgerecht ausgebaut und entsorgt. PAK wurde ebenfalls in den Klebern des Fußbodenbelags und Klebern des Fliesenbelags des Bestandsgebäudes gefunden. Alle gefundenen Schadstoffe mussten bereits und müssen weiterhin unter den besonders geforderten Schutzmaßnahmen gemäß TRGS 519 für Asbest, TRGS für künstliche Mineralfaser und TRGS 521 für Schadstoffe in öffentlichen Gebäuden fachgerecht ausgebaut und entsorgt werden. Da der Kindergartenbetrieb während dem ganzen Umbau weiterläuft, ist hier auf besondere Sorgfalt zu achten.

Wegen fehlender Abdichtung mussten Teile der vorhandenen Fußbodenaufbauten abgebrochen, entsorgt und neu aufgebaut werden, um eine DIN gerechte Ausführung und eine Gewährleistung auf die Bodenbelagsarbeiten zu erhalten. Da die Verkehrssicherung am Schlehangang nicht mehr gewährleistet war, musste der komplette Gehweg am Schlehangang erneuert werden. Der Zustand des Gehwegs war bereits vor der Baumaßnahme grenzwertig und danach nicht mehr zu verantworten.

Bei den Beständdächern haben sich die Bitumenbahnen im Randbereich unter dem Attikablech gelöst. Hier haben sich Vertiefungen gebildet, in denen sich reichlich Wasser sammelt. Auf der Fläche haben sich die Bitumenbahnen gelöst und Blasen haben sich gebildet. Die bestehende Attika muss entfernt werden. Ein neuer Randanschluss mit einem Stehfalzblech als Randabschluss muss hergestellt werden, die Blasen müssen entfernt und das Dach durch eine neue Lage Bitumen geschützt werden.

Diese Maßnahme ist dringend erforderlich, da es sonst zu einem weiteren Wassereindring ins Gebäude kommt. Dieser führt dazu, dass die Dämmung durchnässt wird und es zu Schimmelbildung kommt. Im umlaufenden Vordach kann die Rinne auf Grund ihrer Konstruktion nicht gereinigt werden. Sie ist an vielen Stellen, auch durch Korrosionsstellen undicht. Die Bitumenbahnen haben sich großflächig gelöst und Blasen haben sich gebildet.

Da das Vordach auf Grund seiner Konstruktion, Attika über die gesamte Länge nicht in den Griff zu bekommen ist, muss die Attika abgebrochen werden und der Sonnenschutzes an den Fenstern angebracht werden.

Des weiterem muss die komplette Entwässerung aller Gebäudeteile, wie Einlaufbleche, Rinnen und Fallrohre überprüft und weitgehend erneuert werden. Auch hier besteht die Gefahr des Wassereindrangs in das Gebäude mit der Folge von Schimmelbildung im Gebäude.

Das Glasdach im Bereich des Flures über dem Bestandsdach, in dem die komplette neue technische Versorgung – Heizung, Wasser und Elektro verlegt wird, ist defekt, sämtliche Dichtungen sind bereits porös. Im Rahmen des weiteren Projektverlaufs ist zu prüfen, ob die Konstruktion überarbeitet werden kann oder komplett neu errichtet werden muss.

### 3. **Kosten:**

#### Anforderungen Brandschutz

- |   |                |
|---|----------------|
| - F30 Decken in den Fluren (1/2.BA)             | 23.000,00 Euro |
| - Beleuchtung in den Fluren                     | 12.000,00 Euro |
| - Brandzwischenmelder in den abgehängten Decken | 15.000,00 Euro |

#### Anforderungen an Barrierefreiheit:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| - Barrierefreier Ausbau eines Sanitärbereichs. | 17.000,00 Euro  |
| - Barrierefreie Ausgänge aus den Gruppenräumen | 115.000,00 Euro |

#### Anforderungen durch Unfallverhütungsschutz:

- |                              |                |
|------------------------------|----------------|
| - Klemmschutz an allen Türen | 8.000,00 Euro  |
| - Lichtausschnitte Türen     | 10.000,00 Euro |
| - Neue Haupteingangstür      | 11.000,00 Euro |
| - Neue Hoftore               | 12.000,00 Euro |

#### Anforderungen Schallschutz:

- |                      |               |
|----------------------|---------------|
| - Zusätzliche Decken | 7.000,00 Euro |
|----------------------|---------------|

#### Bauliche Mängel:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| - Mangelhafte Fußbodenaufbauten                | 30.000,00 Euro  |
| - Maroder Plattenbelag Gehwegbereich           | 30.000,00 Euro  |
| - Schadstoffe in Böden, Decken und auf Dächern | 50.000,00 Euro  |
| - Sanierung Dachflächen                        | 160.000,00 Euro |

#### **Summe auszuführende Arbeiten**

**500.000,00 Euro**

Baunebenkosten der auszuführenden Arbeiten.(ca. 20% der Baukosten).

100.000,00 Euro

#### **Summe der Gesamtmaßnahme**

**600.000,00 Euro**

#### **4. Finanzierung:**

Aus Mitteln des Finanzhaushaltes - Haushaltreste 500.000,00 Euro

Haushaltsjahr 2015 – KTS Löwenzahn, Brandschutz 100.000,00 Euro

#### **5. Mittelbedarf:**

Im Haushaltsjahr 2015: 600.000,00 Euro

#### **6. Verfügbare Mittel:**

Im Haushaltsjahr 2015 stehen die erforderlichen Mittel als Haushaltsreste aus dem Jahr 2014 in Höhe von 500.000,00 Euro auf der Kostenstelle 41310450, Investitions-Nr.: 0543140105 „KTS Löwenzahn – 2-jährige“ zur Verfügung. Der Haushaltsrest steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Stadtrat. Für das Haushaltsjahr 2015 wurden weitere 100.000,00 Euro auf der Kostenstelle 41310450, Investitions-Nr.: 0343181305 „KTS Löwenzahn – Brandschutz“ vorgesehen.