

Der Bürgermeister der Stadt Gröningen

Amt: Bauverwaltung	Vorlagen-Nr. GRÖ/127/20-IV	Jahr 2020
Az:		
Datum: 26.10.2020		

Informationsvorlage der Verwaltung

Zutreffendes ankreuzen			
Gremium	Sitzungs- tag	Öffentlichkeits- status	Abstimmungsergebnis angenommen abgelehnt geändert
Haupt- und Finanzausschuss	30.11.2020	öffentlich	
Stadtrat Gröningen	14.12.2020	öffentlich	

Betreff:
Sanierungsbedarfe Kitas der Stadt Gröningen

Sachverhalt:

Der Stadtrat Gröningen berät über die Sanierungsbedarfe in der Kita Krottorf, Kita Großalsleben und der Kita Gröningen. Anhand der unten aufgeführten Aufstellung wird Ihnen der nötige Sanierungsbedarf erläutert.

1. Kita Krottorf

Lt. Landkreis Börde ist die Kita Krottorf nach § 2 Abs. 4 BauO LSA ein Sonderbau.

Elektroinstallation

Die Elektroanlage befindet sich in einem desolaten Zustand und entspricht nicht den geltenden Vorschriften. Um diese Vorschriften einzuhalten, muss die Elektroinstallation grundhaft saniert werden. Diese Arbeiten können definitiv nicht im laufenden Betrieb durchgeführt werden.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung besteht aus gesundheitsschädlichen Wellasbest und sollte zwingend erneuert werden. Diese Arbeiten können nicht im laufenden Betrieb durchgeführt werden. Durch die Rückbauarbeiten besteht auf Grund des Asbests für die Kinder eine gesundheitliche Gefährdung.

Innenbereich

Im Innenbereich müssen nach der Erneuerung der Elektroinstallation die Wände gespachtelt, tapeziert und gemalert werden. Der Bodenbelag muss ebenfalls auf Grund seiner vorhandenen Beschädigungen erneuert werden. Diese Arbeiten können nicht im laufenden Betrieb umgesetzt werden.

Außenbereich

Der Außenbereich für die Kinder befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand (Unfallgefahr durch desolate Gehwegplatten, Baukörper weist Setzungsrisse auf) und muss Teilweise instandgesetzt werden.

Empfehlung der Verwaltung

Nach jahrelanger Nutzung ist der Zustand des Gebäudes als sanierungsbedürftig einzustufen. Rissbildungen an der Nord-Östlichen Ecke des Gebäudes sind eindeutig auf die unsachgemäße Gründung der Fundamente zurückzuführen. An der Außenfassade blättert die Farbe und der Putz ab. Das Bestandsgebäude wurde ursprünglich nicht als Kindertagesstätte errichtet und erfüllt nicht die heutigen Anforderungen einer Kita. Die Verwaltung empfiehlt die Kita Krottorf in das Gut 6 zu integrieren. Hierzu müsste ein Nutzungskonzept, eine Grundlagenermittlung sowie eine Bedarfsanalyse erstellt werden. Da das Haus 1 (am derzeitigen Standort) verkauft werden soll, fehlen den Kindern zusätzlich 2 große Bewegungsräume. Diese beiden fehlenden Bewegungsräume werden nach dem Verkauf des Haus 1 im Gut 6 zur Verfügung gestellt. Es empfiehlt sich die gesamte Kita Krottorf in das Gut 6 zu integrieren, um einen Doppelstandort zu vermeiden. Das Gut 6 in Krottorf bietet genügend Platz und Freiraum. Das Gebäude kann mit der Nutzung als Kindertagesstätte wieder einer sinnvollen Verwendung zugeführt werden. Das derzeitige Gebäude "Haus 2" kann veräußert werden, um langfristig den Unterhaltungsaufwand für die Verbandsgemeinde und die Stadt Gröningen zu minimieren.

Anlagen: keine

2. Kita Großsalsleben

Das Baujahr ist nicht bekannt, wird allerdings um 1950 geschätzt. Grundsätzlich erfüllt das Gebäude die Anforderungen für die Nutzung als Kindertagesstätte, allerdings mit Einschränkungen. Das Dachgeschoss ist unbenutzt. In dem Erd- und Obergeschoss sind die Räume der Kita. Die Wände / Decken im OG sind tapeziert und vielfach gestrichen. In zwei Räumen wurde Schimmelbildung festgestellt. Dies sind jeweils die Wand / Decken x`el zum kalten Dachraum.

Elektroinstallation

Die Elektroanlage befindet sich in einem desolaten Zustand und entspricht nicht den geltenden Vorschriften. Um diese Vorschriften einzuhalten, muss die Elektroinstallation grundhaft saniert werden. Diese Arbeiten können definitiv nicht im laufenden Betrieb durchgeführt werden.

Dacheindeckung

Die derzeitige Dacheindeckung aus Betonziegel entspricht nicht den heutigen baulichen Anforderungen. Es entstehen regelmäßig Feuchteschäden wodurch es bereits zu Schimmelbildung kam. Die Dachneueindeckung inkl. Wärmedämmung wurde im HHJ 2021 mit einer Gesamtsumme von 80.000,00 € eingeplant. Hierzu wurde ein fachliches Gutachten erstellt. (siehe Anlage)

Innenbereich

Im Innenbereich müssen nach der Erneuerung der Dacheindeckung und der Elektroinstallation die Wände und Decken gespachtelt, tapeziert und gemalert werden. Die Bodenbeläge sind ebenfalls auf Grund der vorhandenen Beschädigungen zu erneuern. Des Weiteren muss der Zugang zum Keller durch eine geeignete brandschutztechnische Tür gesichert werden. Das Treppenhaus

kann aufgrund bautechnischer Merkmale später saniert bzw. instandgesetzt werden. Diese Arbeiten sind im laufenden Betrieb nicht umsetzbar.

Außenbereich

Die Außenanlage inkl. Spielgeräte für die Kinder bietet genügend Freifläche und Platz. Für den Außenbereich besteht augenscheinlich kein Sanierungsbedarf.

Eingangsbereich

Die Eingangssituation befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und muss überarbeitet werden.

Empfehlung der Verwaltung

Es ist im HHJ 2021 eine Dachneueindeckung mit Wärmedämmung durchzuführen, um weitere Beschädigungen am Gebäude zu vermeiden.
Daraufhin muss in den folgenden Haushaltsjahren schrittweise die Modernisierung: der Installationen, der Innenräume und der brandschutztechnischen Maßnahmen erfolgen. Der Eingangsbereich (links) muss zwingend umgebaut werden. (Unfallgefahr)

Anlagen:

Anlage 2.1 – Gutachten Schimmelbildung

Anlage 2.2 - Mittelanforderungsschein HHJ 2021

3. Kita Gröningen

Grundlagen:

Geplant ist die Sanierung und den Umbau der KITA „Bodespatzen“. Das Gebäude ist ein Einzeldenkmal. Die KITA ist zur Zeit, mit 90 Kindern, flächenmäßig überbelegt. Ausreichend Personalräume für Erzieher fehlen. Für die bedarfsgerechte Betreuung der Kinder im Außenbereich fehlt eine zusätzliche Sanitäranlage und allgemeine Lager- und Abstellmöglichkeiten.

Folgende Ziele sollen mit der Baumaßnahme erreicht werden:

1. Erlangung der Barrierefreiheit auf allen Ebenen der Einrichtung durch den Einbau eines Aufzuges.
2. Anpassung des Raumkonzeptes an die derzeitigen Erfordernisse des Betreuungsbedarfs.
3. Optimierung der Möglichkeiten zur Umsetzung des Bildungskonzeptes durch Erweiterung des Platzangebotes.
4. Sanierung der Dacheindeckung und der Fassade sowie die Sanierung / Ertüchtigung / Erneuerung der Fenster (einschl. Verschattung) und Hauseingangstüren.
5. Einbau einer Horizontalsperre in den Außenwänden des KG zur Unterbindung eines Feuchteintrages in das Erdgeschoss.

Im Zuge der Vorplanung des Projektes mit der beschriebenen Aufgabenstellung wurden durch das Ing.-Büro Olaf Kühn mehrere Entwürfe entwickelt und dazu gemeinsame Abstimmungen mit dem Landkreis Börde (UDSB, Bauordnung, Brandschutz) und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt.

Grundsätzlich besteht Einvernehmen in der Ansicht der Notwendigkeit der geplanten Maßnahmen, Allerdings bestehen bis zum jetzigen Zeitpunkt unterschiedliche Auffassungen zur Gestaltung bzw. Einbindung des geplanten Erweiterungsanbaus an das Bestandsgebäude seitens der Bauherrschaft und der UDSB/LDA.

Im Konsens mit der UDSB und dem LDA wird die denkmalschutzrelevante Hauptsichtachse (Südfassade) des Bestandsgebäudes baulich nicht verändert. Mit dem geplanten Erweiterungsanbau wird der Haupteingangsbereich an die Nordseite verlegt.

Nutzungskonzept:

In der KITA soll nach der Sanierung weiterhin ein Platzangebot für 90 Kinder bereitgehalten werden. Dabei sind 25 Krippenplätze und 65 Kindergartenplätze vorgesehen.

Neben dem Hauptanliegen zur Erreichung der Barrierefreiheit der Einrichtung wird in den Erweiterungsbau auch ein baulicher Rettungsweg in das Gebäude umverlegt und somit auch bei widrigen Witterungsbedingungen eine optimale Evakuierungsmöglichkeit gewährleistet.

Um das Betreuungskonzept wesentlich verbessert darzustellen, wird für den Außenspielbereich ein ebenerdiges und behindertengerechtes WC geschaffen. Damit werden vor allem auch die personellen Betreuungserfordernisse während der Außenbetreuung optimiert.

Der Platzbedarf zur Kinderbetreuung (5m²/Krippenkind, 2,5m²/Kindergartenkind) in den Gruppenräumen und die Anpassung der Sanitärbereiche gemäß den baulichen Gegebenheiten des Bestandsgebäudes erfolgte in intensiver Abstimmung mit der KITA-Leitung. Die Krippenkinder werden im Erdgeschoss betreut, die Kindergartenkinder im 1.OG und im Dachgeschoss.

Zusätzliche Betreuungsflächen, Personalräume und Abstellflächen sollen überwiegend in dem Erweiterungsbau umgesetzt werden.

Durch den Wegfall des vorhandenen zweiten Rettungsweges (außenliegende Wendeltreppe) werden die offenen Terrassen den Gruppenräumen als geschlossene Räume zugeordnet.

Baumaßnahmen:

Bestandsgebäude

Zur Minimierung der Sanierungskosten sollen im Bestandsgebäude möglichst keine oder auf ein Mindestmaß begrenzte statische Eingriffe in die Bausubstanz erfolgen. Vorhandene Deckenaufbauten (Holzbalkendecken) werden nicht verändert.

Im Zuge der Vorplanung wurde ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. Die daraus resultierenden Erkenntnisse gehen von einem stark schwankenden Grundwasserspiegel aus. Auf Grund der Bodenschichtungen ist von einem sehr erhöhten kapillarem Wasseraufstieg auszugehen, der eine Trockenlegung des Kellergeschosses zur Nutzung und Einbeziehung in das Raumkonzept ausschließt. Da eine Trockenlegung lediglich eine Herabsetzung des Durchfeuchtungsgrades des Mauerwerks und der Raumluft zur Folge hat, wird das Hauptaugenmerk auf die Absperrung des Mauerwerks gegen Feuchtigkeit zum EG und die Minderung der Raumluftfeuchtigkeit im KG durch eine Belüftungsanlage gelegt.

Im EG und 1.OG werden die mit dem Wegfall der Außenwendeltreppe nicht mehr notwendigen Terrassen als Verkehrsflächen den Gruppenräumen als Betreuungsflächen zugeordnet.

Im Erdgeschoß befindet sich die Räumlichkeiten für zwei Krippengruppen. Dabei werden die

Räume 105 und 107 durch jeweils eine mobile Trennwand zum Flur abgetrennt. So ist die Option vorhanden, die Räume 105 und 107 bei Bedarf kurzfristig zu einem ca. 75m² großen Veranstaltungsraum umzubauen. Der derzeitige Haupteingang auf der Südseite wird künftig als Zugang zur Außenspielfläche genutzt.

Im 1.Obergeschoß wird der ehemalige Gruppenraum am Nordgiebel durch den notwendigen Flur zum Erweiterungsanbau aufgebrochen. Der Gruppenraum 203 wird in den Anbau in nördlicher Richtung bis zum neuen Giebel vergrößert. Mit dem Raum 201 (Mehrzweck-/Snoezelraum) kann das Betreuungsangebot wesentlich erweitert werden.

Der nördliche Walm im Dachgeschoß wird zugunsten der Anbindung des Erweiterungsanbaus aufgegeben und durch einen Giebel ersetzt. Mit dem daraus entstehenden Flächengewinn in den Räumen 303, 304 und 307 kann ein dringend benötigter, separater Therapieraum zur Frühförderung, eine angemessene Bürofläche für die KITA-Leitung und zusammen mit dem Raum 311 insgesamt ca. 18m² benötigte Abstellfläche geschaffen werden. Außerdem bildet die Fläche unter der neuen Firstlinie den Flur und Zugangsbereich zum neu entstehenden Erweiterungsanbau.

Die Dacheindeckung besteht im Wesentlichen aus den ursprünglichen roten Tonziegeln (Doppelmulde glasiert). Teilbereiche wie beispielsweise des Firstes, der südlichen Gauben, dem Risalit der Westseite und verschiedener Reparaturflächen wurden mit neuzeitlichen Tonziegeln nachgedeckt. Die Dachflächen sollen komplett neu mit ähnlichen roten Doppelmuldenziegeln gedeckt werden. Mit der Dachneueindeckung wird eine Zwischensparrendämmung gemäß den Vorgaben des Wärmeschutznachweises eingebaut. Eventuell ist auch eine Sparrenaufdopplung dafür erforderlich. Nicht benötigte Schornsteinköpfe werden abgebrochen (soweit zulässig).

Die Mehrzahl der bestehenden Holzfenster (einschl. Rollläden) sind sanierungsbedürftig. Im Zuge der weiteren Planung ist zu prüfen inwieweit ein Austausch auf Grund des Schädigungsgrades erforderlich wird. Mit dem Austausch ist wieder Holz als Baustoff vorgesehen.

Erweiterungsbau

An der Nordseite wird ein Erweiterungsanbau in Massivbauweise mit WDVS errichtet. Als Dachform wird ein Satteldach gewählt, sodass der Fahrstuhlkopf im Dachraum (nach außen nicht sichtbar) integriert wird. Die Dacheindeckung erfolgt analog dem Bestandsgebäude.

Mit der äußeren Bauform wird sich an die vorhandene Bausubstanz orientiert und harmonisch angelehnt, bildet aber trotzdem durch die verringerte Breite und Höhe eine bauliche Abgrenzung zwischen Neu- und Altbau.

Der Erweiterungsanbau erhält keine Unterkellerung.

Das Erdgeschoss des Anbaues ist von der Nordseite erschlossen und ebenerdig zugänglich. Hier befindet sich ein Behinderten-WC und der großzügige Eingangsbereich mit Abstelle für Kinderwagen. Alle Ebenen des Gebäudekomplexes werden von hier aus mit einer Fahrstuhlanlage barrierefrei erreicht.

Das neu geschaffene Treppenhaus stellt die Funktion des 1.Rettungsweges dar, dass Treppenhaus im Bestandsgebäude wird als 2.Rettungsweg genutzt. Unter den beiden, unteren Treppenläufen wird eine von außen zugängliche Abstelle für Außenspielgeräte ausgeführt. Im 1.Obergeschoss befindet sich neben dem vorbeschriebenen Aufzug und dem 1.Rettungsweg lediglich der sich aus dem Bestandsgebäude erweiternde Gruppenraum 203. Die Raumaufteilung im Dachgeschoss ist analog dem des 1.Obergeschoss. Der Raum 301 wird hierbei als Personal- und Versammlungsraum für die Mitarbeiter genutzt. Alle Fenster und die Hauseingangstüren werden in Aluminiumbauweise ausgeführt. Eine Farbgebung ist

noch abzustimmen.

Anlagen:

- Anlage 3.1 - Grundriss EG
- Anlage 3.2 - Grundriss OG
- Anlage 3.3 - Grundriss DG
- Anlage 3.4 - Ansichten
- Anlage 3.5 - Aussenanlagen

siehe Sachverhalt