

22. Juni 2009

GEBÄUEDOKUMENTATION | GUTACHTEN

KINDERTAGESSTÄTTE BELVEDERESTRASSE 17, KÖLN-MÜNGERSDORF

PRÄAMBEL

In dem Gutachten wird der Bestand der Kindertagesstätte Belvederestrasse 8 untersucht und dokumentiert.

Der Bestand wird auf die grundsätzliche Möglichkeit einer nachhaltigen Erweiterbarkeit von 3- auf 4- gruppig, sowohl in gebäudetechnischer, funktionaler als auch wirtschaftlicher Hinsicht in Bezug auf Erstellungs- und Folgekosten betrachtet. Vergleichskriterien sind die Anforderungen an den Neubau einer 4-gruppigen Kindertagesstätte.

Folgende Fragestellungen werden im Detail beantwortet:

1. Flächenermittlung des Bestandes und Prüfung der Übereinstimmung der vorhandenen Räumlichkeiten und Funktionen mit der Leistungsbeschreibung für die Errichtung von Kindertagesstätten der Stadt Köln.
2. Stellungnahme zu Möglichkeiten der Anpassung des Bestandes an die Forderungen aus der Leistungsbeschreibung.
3. Stellungnahme zu Möglichkeiten der Erweiterung von 3- auf 4- Gruppigkeit der Kita.
4. Grundsätzliche Brandschutztechnische Betrachtung.
5. Vorabstimmung mit der Denkmalschutzbehörde in Bezug auf Erweiterbarkeit und Aussenerscheinungsbild.
6. Stellungnahme zu wärmeschutztechnischen und bauphysikalischen Grundsatzlösungen.
7. Zusammenfassung der grundsätzlich notwendigen Maßnahmen zur nachhaltigen Ertüchtigung des Gebäudes auf den Stand eines vergleichbaren Neubaus.
8. Kostenbetrachtung zur nachhaltigen Ertüchtigung des Gebäudes auf den Stand vergleichbaren Neubaus.
9. Zusammenfassung und abschließende Stellungnahme.

1. Flächenermittlung des Bestandes und Prüfung der Übereinstimmung der vorhandenen Räumlichkeiten und Funktionen mit der Leistungsbeschreibung für die Errichtung von Kindertagesstätten der Stadt Köln.

EG Gruppe 1

EG	Raum	vorhanden	gefordert	m2
Gruppe 1	Gesamt Gruppenräume	67,54	Gesamt Gruppenräume	68
	Spielzimmer 1	32,6	Gr. Gruppenraum	ca 45-48
	Spielzimmer 2	15,22	Kl. Gruppenraum	ca 20-23
	Spielzimmer 3	19,72		
			Ruheraum	20
	WC / Waschraum	16,55	Sanitäreinheit m. Pflegebereich	20
	Flur vor WC Bereich	9,26		
	Nebenraum/Lager	10,55		
	Garderobe 1	18,36	Gard. an Gruppenraum. angrenzend	in VF
	Abstellraum	4,87		

Die Flächen für die Gruppenräume der Gruppe 1 entspricht den geforderten Flächen aus der Leistungsbeschreibung. Es sind allerdings anstatt 2 Gruppenräume 3 Gruppenräume vorhanden. Dies führt aufgrund der Aufsicht der Kinder zu einem erhöhten Personalbedarf. Der von der Stadt Köln geforderte Ruheraum ist in der Gruppe 1 nicht vorhanden, und kann nur durch eine umfangreiche bauliche Umstrukturierung des Kindergartens erstellt werden. Die Flächen der Sanitäreinheit entspricht den geforderten Flächen. Die Größe und Ausstattung des vorhandenen Pflegebereichs entspricht nicht den Standards der Leistungsbeschreibung der Stadt Köln.

EG Gruppe 2

EG	vorhanden	m2	gefordert	m2
Gruppe 2	Gesamt Gruppenräume	85,43	Gesamt Gruppenräume	68
	Gr. Gruppenraum	61,57	Gr. Gruppenraum	ca 45-48
	Kl. Gruppenraum	23,86	Kl. Gruppenraum	ca 20-23

EG	vorhanden	m2	gefordert	m2
			Ruheraum	20
	Sanitäreinheit ges.	25,26	Sanitäreinheit m. Pflegebereich	20
	Waschraum 1	6,63		
	WC 1	4,5		
	Waschraum 2	6,6		
	WC 2	4,5		
	Bad	3,03		
	Garderobe 2	15,45	Garderobe an Gruppenraum angrenzend	in VF
	Flur	7,88		
	Abstellraum	4,98		

Die Gesamtläche der Gruppenräume ist größer als gefordert und entspricht nicht der Leistungsbeschreibung der Stadt Köln. Der von der Stadt Köln geforderte Ruheraum ist in der Gruppe 2 nicht vorhanden, kann aber durch Umstrukturierung erstellt werden. Die Fläche des vorhandenen Sanitärbereichs ist größer als gefordert, die vorhandene Ausstattung entspricht nicht den geforderten Funktionen. Der Pflegebereich ist nicht vorhanden, es gibt mehr Toiletten als gefordert. Der Sanitärbereich muss umstrukturiert werden.

EG Allgemeine Räume

EG	vorhanden	m2	gefordert	m2
Allgemein	Küche	11,83	Küche mit Vorratsraum	18-24
	Personaltoiletten	1,65	Personaltoiletten	4
			Büroraum Leiterin (mögl. EG)	12-15
			Putzkammer	8
			Abstell-/Lageraum (zentral)	15-25
			Außengeräteraum	15
			Kinderwagenr. 5m2/Gruppe	15
			Hausarbeitsraum	10
	Abstellr. Nachbar			

EG	vorhanden	m2	gefordert	m2
	Zentral Flur	23,85		
	Treppe	10,74		

Die vorhandenen allgemeinen Räume entsprechen nicht bzw. nur unzureichend den geforderten allgemeinen Räume. Die vorhandene Küche ist zu klein und kann nur durch eine umfangreiche Umstrukturierungsmaßnahme erweitert werden. Das vorhandene Personal WC ist zu klein und kann nicht erweitert werden. Es müsste an anderer Stelle ersetzt werden. Der Büroraum der Leiterin, die geforderte Putzkammer, der Abstell- und Lagerraum sind im vorhandenen Gebäude im EG nicht enthalten und können nur durch umfangreiche Umstrukturierungsmaßnahmen erstellt werden. Der Außengeräteraum ist im vorhanden Gebäude nicht enthalten, kann aber ggf. durch eine Umstrukturierung oder im Außenbereich erstellt werden.

OG Gruppe 3

OG	vorhanden	m2	gefordert	m2
Gruppe 3	Gesamt Gruppenräume	56,54	Gesamt Gruppenräume	68
	Gruppenraum	39,98	Gr. Gruppenraum	ca 45-48
	Spielzimmer	16,56	Kl. Gruppenraum	ca 20-23
	Ruheraum	21,01	Ruheraum	20
			Sanitäreinheit m. Pflegebereich	20
			Garderobe an Gruppenraum angrenzend	in VF

Die Flächen der vorhanden Gruppenräume entspricht nicht den geforderten Flächen. Ein ausreichen großer Ruheraum ist vorhanden, dieser ist aber nicht direkt vom großen Gruppenraum aus zugänglich. Die geforderte von der Gruppe direkt zugängliche Sanitäreinheit ist nicht vorhanden, und kann eventuell über eine umfangreiche Umstrukturierungsmaßnahme erstellt werden. Ein der Gruppe 3 zugehöriger Garderobebereich ist nicht vorhanden und kann nur über eine umfangreiche Umstrukturierungsmaßnahme erstellt werden.

OG Allgemeine Räume

OG	vorhanden	m2	gefordert	m2
Allgemein	Leiterin	15,8	gefordert im EG	
	Schularbeitsraum	18,07		

OG	vorhanden	m2	gefordert	m2
	Pers. Raum	7,3	Personalraum	15-30
	Gymnastikraum	22,75	Mehrzweckraum	55
			Abstellraum	12
	Raum 5	2,31		
	Personaltoiletten	1,65	Personaltoiletten	4
			Küche	8-12
			Putzkammer	2
	Flur	7,47		

Das Leiterinnenzimmer befindet sich im OG, nach den Leistungsbeschreibungen der Stadt Köln sollte sich dieser Raum im EG nahe des Eingangs befinden. Der Schularbeitsraum ist nach der Leistungsbeschreibung nicht gefordert, diese Fläche steht zur Verfügung. Der vorhandene Gymnastikraum (Mehrzweckraum) entspricht in seiner Größe nicht den Anforderungen der Stadt Köln. Der Personalraum ist zu klein, kann im Rahmen einer Umstrukturierungsmaßnahme verlegt oder vergrößert werden. Das vorhandene Personal WC ist zu klein und kann nicht erweitert werden. Es müsste an anderer Stelle ersetzt werden. Eine geforderte zweite Küche im OG und eine geforderte zweite Putzkammer sind nicht vorhanden und können eventuell über umfangreiche Umstrukturierungsmaßnahmen im OG erstellt werden.

Gesamtnutzfläche

Gesamt	vorhanden	m2	gefordert	m2
	Gesamt NF	374,1	Gesamt NF	522
	Gesamt VF	93,01	VF max 20% von NF	104,4

Die vorhandenen Nutzflächen sind insgesamt zu klein um die nach Leistungsbeschreibung der Stadt Köln geforderten Flächen eines 3 gruppigen Kindergartens aufzunehmen.

Auch durch grundlegende Umstrukturierungsmaßnahmen unter Einbeziehung des Dachgeschosses wird es nicht möglich sein den Bestand in allen Teilen an die geforderten Größen der Leistungsbeschreibung anzupassen.

Besonders auffallend ist, dass für die Gruppe 3 keine Garderobe und keine WC-Anlagen in direkter Erreichbarkeit liegen und auch die WC Anlagen von Gruppe 1 und 2 nur durch die Gruppenräume dieser Gruppen von den Kindern der Gruppe 3 erreicht werden können.

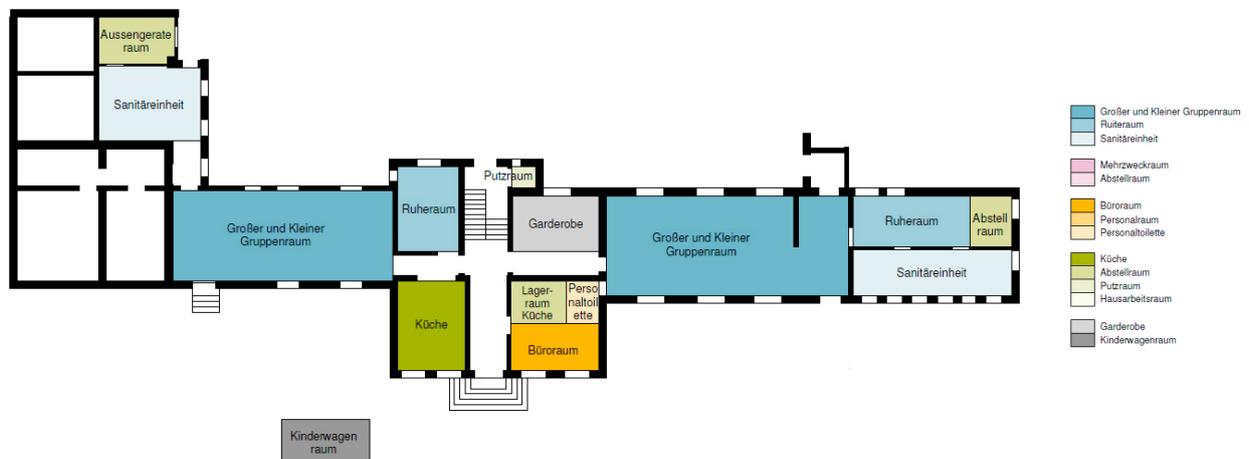
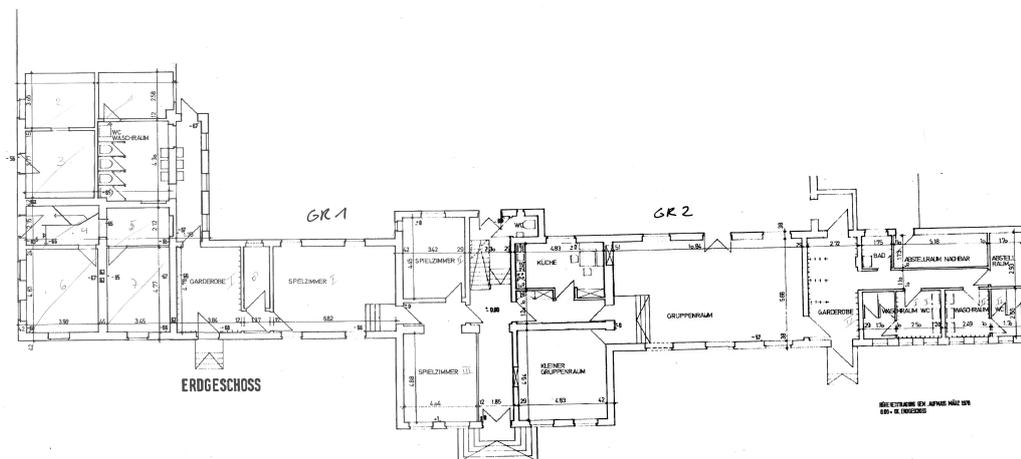
Bei der Einbeziehung des Dachgeschosses müssen die anrechenbaren m2 geprüft und der Einbau von Dachflächenfenstern und Gauben mit dem Denkmalschutz abgestimmt werden. Um die Funktion eines Kindergartens in dem Bestandsgebäude aufrechtzuerhalten, müssen geforderte Flächen reduziert werden. Es ist zum Beispiel abzuwägen, ob es einen zentralen Ruheraum, oder einen Ruheraum für 2 Gruppen geben könnte.

Dachgeschoss

DG	vorhanden	m2	gefordert	m2
	Speicher	60,5	zu prüfen hiervon anrechenbar Abstimmung Denkmalschutz mögliche Fenster	
	Küche	22,54	zu prüfen hiervon anrechenbar	
	Kinderzimmer	16,34	zu prüfen hiervon anrechenbar	
	Wohnzimmer	20,05	zu prüfen hiervon anrechenbar	
	Schlafzimmer	17,57	zu prüfen hiervon anrechenbar	
	Flur	4,06	zu prüfen hiervon anrechenbar	
	Vorraum Speicher	11,83	zu prüfen hiervon anrechenbar	
	Bad	8,79	zu prüfen hiervon anrechenbar	
	Gesamt NF	145,79		
	Gesamt VF	15,89		

2. Stellungnahme zu Möglichkeiten der Anpassung des Bestandes an die Forderungen aus der Leistungsbeschreibung.

Die Anpassung des Bestandes an die Forderungen aus der Leistungsbeschreibung ist nicht in allen Punkten möglich. Eine Annäherung ist mit gravierenden Eingriffen in die Struktur des Bestandes und unter Einbeziehung und Umbau des Dachgeschosses und des Untergeschosses denkbar. Allerdings ist es nicht bzw. nur mit extrem hohen Aufwand realisierbar die Einrichtung barrierefrei umzubauen. Nicht einmal der Zugang zu dem Gebäude ist zurzeit behindertengerecht. Weiters werden nicht alle Räume exakt den geforderten m² der Leistungsbeschreibung entsprechen, aber auch hier wird eine Annäherung möglich sein. Die Umstrukturierung könnte wie folgt aussehen:



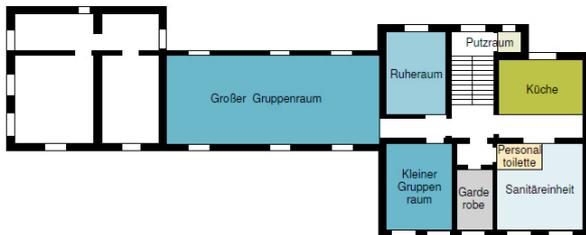
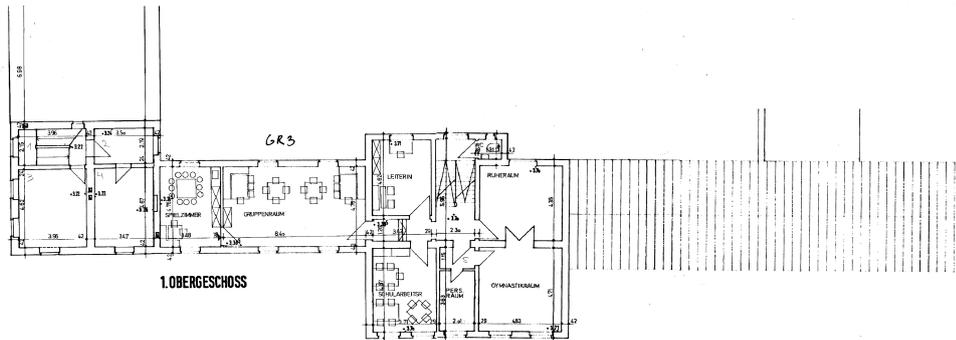
Der zentrale Eingang im Mittelgebäude wird als Eingangsbereich für alle Gruppen der Einrichtung verwendet. Hier befinden sich die Garderobenbereiche der Büroraum der Leitung die zentrale Küche, der Kinderwagenraum und der Ruherraum der Gruppe 1, Der Ruherraum entspricht nicht der geforderten Größe. Diese Umbauten sind in der vorhandenen Gebäudestruktur mit neuen Durchbrüchen und neuen Leichtbauwänden relativ einfach umsetzbar.

Im westlichen Flügel befindet sich die Gruppe 1. Hier kann der ehemalige Garderobenbereich und der ehemalige Abstellraum zu einem Gruppenraum umgebaut werden. Für diesen Umbau müssen nichttragende Wände entfernt werden. Die Größe der beiden Gruppenräume ist etwas kleiner als in der Leistungsbeschreibung gefordert. Im Anschluss kann der vorhandenen WC-

Bereich mit dem davorliegenden Flur zu einer Sanitäreinheit mit integrierten Pflegebereich umgebaut werden.

Im östlichen Flügel befindet sich die Gruppe 2.

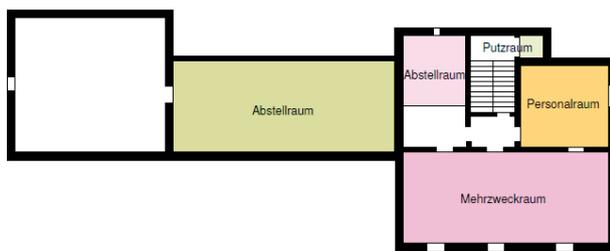
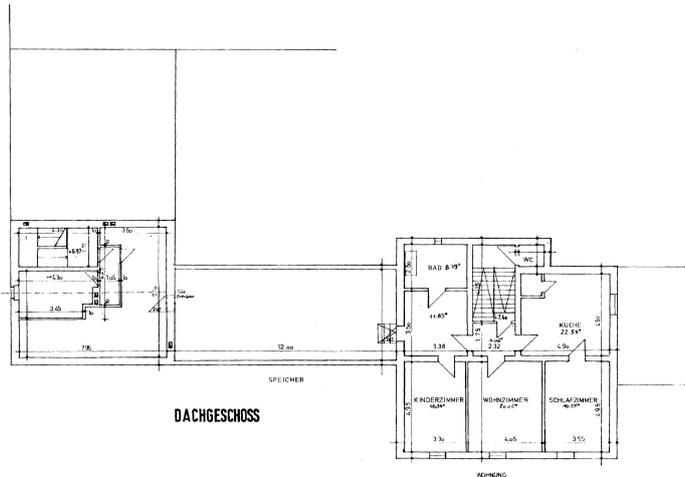
Der Flügel wird so umgebaut, dass sich die Gruppenräume, der Ruheraum, die Sanitäreinheit und ein Abstellraum in dem Flügel befinden. Für diesen Umbau müssen sämtliche nichttragende Wände entfernt und durch neue der geforderten Raumkonfiguration entsprechende Wände ersetzt werden.



- Großer und Kleiner Gruppenraum
- Ruheraum
- Sanitäreinheit
- Mehrzweckraum
- Abstellraum
- Büroraum
- Personalraum
- Personaltollette
- Küche
- Abstellraum
- Putzraum
- Hausarbeitsraum
- Garderobe
- Kinderwagenraum

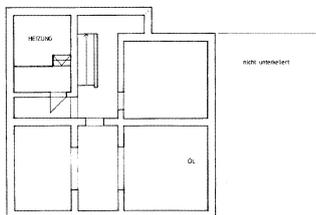
Im Zentralen Mittelgebäude befinden sich die 2. Küche der Garderobebereich und von der Gruppe 3 der kleine Gruppenraum, der Schlafräum und die Sanitäreinheit. Die Gebäudestruktur kann hier mit kleineren Umbaumaßnahmen verwendet werden. Für die Sanitäreinheit müssen entsprechende Installationen eingebaut werden.

Im angrenzendem westlichen Flügel befindet sich der große Gruppenraum der Gruppe 3. Die Gesamtgröße der Gruppenräume ist minimal größer als die geforderten m2.



- Großer und Kleiner Gruppenraum
- Ruleraum
- Sanitärreinheit
- Mehrzweckraum
- Abstellraum
- Büroraum
- Personalraum
- Personaltollette
- Küche
- Abstellraum
- Putzraum
- Hausarbeitsraum
- Garderobe
- Kinderwagenraum

In dem Dachgeschoss wird der Mehrzweckraum mit Nebenraum und der Personalraum integriert für diese Maßnahme müssen einige nicht tragende Wände entfernt werden. Hierbei ist zu prüfen, ob die Flächen genügend Höhe aufweisen, ausreichend belichtet sind bzw. eventuell neue Dachfenster oder Dachgauben eingebaut werden können.

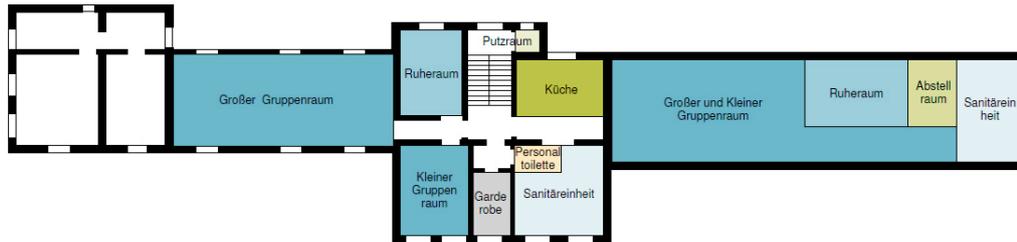


- Großer und Kleiner Gruppenraum
- Ruleraum
- Sanitärreinheit
- Mehrzweckraum
- Abstellraum
- Büroraum
- Personalraum
- Personaltollette
- Küche
- Abstellraum
- Putzraum
- Hausarbeitsraum
- Garderobe
- Kinderwagenraum

Im Untergeschoss werden die Personaltolletten, der Hausarbeitsraum und der Abstellraum untergebracht. Hierfür kann die vorhandene Struktur verwendet werden, allerdings müssen die Installationen für die Sanitäranlagen in das Untergeschoss geführt werden.

3. Stellungnahme zur Erweiterung von 3- auf 4- Gruppigkeit der Kita.

Der Kindergarten kann nicht in den vorhandenen Räumen von 3- gruppig auf 4- gruppig erweitert werden. Eine Erweiterung kann erfolgen, wenn der östliche Flügel um ein Geschöß aufgestockt wird. Diese Maßnahme wird allerdings von der Denkmalpflege abgelehnt. Der eventuelle Ausbau des vorhandenen Speichers im Westflügel reicht nicht aus um die geforderten Flächen für eine 4. Gruppe herzustellen.



Eine weitere Erweiterungsmöglichkeit zur einer 4-gruppigen Kita ist durch Einbeziehung einiger Räume des westlichen bis jetzt nicht von der Kita genutzten Gebäudeabschnittes denkbar. Dieser Gebäudeabschnitt ist jedoch sehr stark sanierungsbedürftig und die Treppe einsturzgefährdet. Eine 4. Gruppe wäre in diesem Fall im 2. OG situierbar, wodurch sich die Kindertagesstätte allerdings über drei Geschosse erstrecken würde.

Eine Erweiterung im Hofbereich und im Aussenbereich ist nicht möglich.

4. Grundsätzliche Brandschutztechnische Betrachtung

Für die Sanierung der Kindertagesstätte ist ein Brandschutzkonzept aufzustellen. Grundsätzlich scheint eine Ertüchtigung des Gebäudes für die Belange des Brandschutzes möglich, da die Auflagen bei der Begehung 2001 bauliche Mängel aufzeigen, die zu beheben sind.

Das vorhandene Treppenhaus kann als Fluchttreppenhaus bestehen bleiben. Gefordert wurde hier die Verkleidung der Unterseite der Holztreppe aus Feuerschutzplatten, die der Feuerwiderstandsklasse F90 entsprechen. Nach Abklärung mit dem Denkmalschutz ist diese Maßnahme möglich.

Durch das Einbeziehen des Dachgeschosses als Mehrzweckraum für die Kindertagesstätte wird ein zweiter baulicher Fluchtweg notwendig. Die Denkmalpflege sieht eine Verlängerung des vorhandenen baulichen Fluchtweges aus dem 1. OG in das 2. OG kritisch und hat sich noch nicht abschließend dazu geäußert, ob sie dieser baulichen Veränderung zustimmen wird. Es wurde hier geraten mit der Feuerwehr zu klären, ob für das 2. OG eine Anleiterbarkeit als zweiter bauliche Fluchtweg ausreichend ist.

Bei einer möglichen baulichen Erweiterung der Kindertagesstätte für eine 4. Gruppe als 2.OG im östlichen Flügel müsste auch hier ein zweiter baulicher Fluchtweg erstellt werden.

5. Vorabstimmung mit der Denkmalschutzbehörde

Die Stadtkonservatorin Frau Dr. Grams-Thieme gibt zu dem Objekt folgende schriftliche Stellungnahme ab:

BELVEDERESTR. 17, KÖLN-MÜNGERSDORF (PETERSHOF) **HIER: DENKMALPFLEGERISCHE AUFLAGEN**

Der Petershof wurde 1896 als Neuanlage des historisch überlieferten gleichnamigen Hofes errichtet. Es handelt sich um eine geschlossene Hofanlage mit zweigeschossigem Herrenhaus nebst Nebengebäude sowie eingeschossigen ehem. Wirtschaftsgebäuden, mit umgebenden Freiflächen und einer an der Belvederestrasse sowie in Teilen am Lövenicher Weg und an der Straße Am Petershof original erhaltenen Einfriedungsmauer mit schmiedeeisernem Tor an der Belvederestrasse.

Im Jahr 1926 ging der Hof in das Eigentum der Stadt Köln über, welche dort 1945 eine Kindertagesstätte einrichtete.

Am 01.07.1980 wurde er unter Denkmalschutz gestellt und gehört mit seinen weitgehend erhaltenen Bauteilen und dem wertvollen Baumbestand zu den bedeutenden ortsbildprägenden Höfen des Stadtteils Müngersdorf.

Bei Sanierungsmaßnahmen sind folgende Auflagen sind zu beachten:

Außen

- Prüfung und ggf. Überarbeitung des Ziegelmauerwerks. Wenn möglich Entfernen des später aufgetragenen weißen Anstrichs.
- Beibehalten bzw. Wiederherstellen historischer Fenster-, Tür- und Toröffnungen
- Überprüfung der noch original erhaltenen Fenster des Herrenhauses und falls möglich Überarbeitung.
- Wenn dies nicht möglich ist, sind die Fenster – so wie alle übrigen Fenster – gemäß historischem Vorbild zu erneuern.
- Erneuerung bzw. Ergänzung von Schlagläden
- Erhaltung und Überarbeitung der noch originalen Eingangsflügeltür des Herrenhauses
- Neueindeckung der Dächer mit Doppelmuldenfalzziegeln oder auch Hohlfalzziegeln, jeweils in Ton naturrot oder rot engobiert
- Bei einem möglichen Dachausbau darf die Belichtung nur mittels Dachflächenfenstern erfolgen. Der Einbau von Gauben ist aus denkmalpflegerischer Sicht nicht genehmigungsfähig.
- Anbauten in Form von Wintergärten oder Balkonen sind ebenfalls aus denkmalpflegerischer Sicht nicht genehmigungsfähig.

Innen

(Diese Auflagen beziehen sich nur auf das Herrenhaus.)

Erhaltung und ggf. Überarbeitung von:

- Holztreppe, Geländer mit gedrehten Stäben und Holzhandlauf
- Türen in den OG's und DG, eine im EG
- Fußleisten
- Anbauten in Form von Wintergärten oder Balkonen sind ebenfalls aus
- Bodenfliesen im hinteren Flurbereich und im dortigen WC
- Darüber hinaus ist im Vestibül zu prüfen, ob sich noch ein originaler Bodenbelag unter dem PVC-Belag befindet, welcher dann frei gelegt und überarbeitet werden soll.

Außenanlagen

- An der Einfriedungsmauer Entfernung des schädigenden Efeubewuchses und Überarbeitung des Ziegelmauerwerks. Darüber hinaus ist im Vestibül zu prüfen, ob sich noch ein originaler Bodenbelag unter dem PVC-Belag befindet, welcher dann frei gelegt und überarbeitet werden
- Überarbeitung des schmiedeeisernen Tors an der Belvederestrasse
- Erhaltung der Tordurchfahrt zum Lövenicher Weg und falls erforderlich Erneuerung des zweiflügeligen Tores.
- Der Innenhof darf nicht überbaut werden, er muss als Freifläche erhalten bleiben.
- Der umgebende Grünbereich muss als Freifläche erhalten bleiben.

Sämtliche Arbeiten müssen gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz vor ihrer Durchführung mit dem Konservator abgestimmt und von diesem genehmigt werden.

Im Abstimmungsgespräch mit der Stadtkonservatorin sind noch folgende Punkte besprochen worden:

- Eine Innendämmung ist möglich wird aber von der Denkmalpflege als problematisch angesehen.
- Die historische Holzterasse muss erhalten bleiben, kann aber aus brandschutztechnischen Gründen von der Unterseite mit Feuerschutzplatten verkleidet werden.
- Ein möglicher 2.baulicher Fluchtweg aus dem 2.OG (Verlängerung des bestehenden Fluchttreppenhauses) wird als problematisch angesehen. Hier sollte eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgen, um zu klären ob Anleiterbarkeit ausreichend ist.
- Nichttragende Innenwände können entfernt werden.
- Die Dämmung eines neuen Dachs muss unter oder zwischen den Sparren erfolgen. Eine Vergrößerung der bestehenden Gauben ist nicht möglich. Es können aber im Bereich des Speichers Dachflächenfenster eingesetzt werden. Dachflächenfenster in Kombination mit Gauben im Haupthaus werden abgelehnt, allerdings könnten die Gauben eventuell durch großformatige Dachflächenfenster ersetzt werden.
- Zur Verbesserung der Raumakustik können abgehängte Akustikdecken eingebaut werden, die allerdings fugenlos und so unauffällig wie möglich sein sollen.
- Eine Aufstockung des östlichen Gebäudeflügels zur möglichen Unterbringung einer 4. Gruppe wird von der Denkmalpflege abgelehnt.

6. Stellungnahme zu wärmeschutztechnischen und bauphysikalischen Grundsatzlösung

Das bestehende Gebäude Belvederstrasse 17 ist wärmeschutztechnisch nicht so zu ertüchtigen, dass es den Kriterien der ENEV 2009 entspricht. Es kann jedoch so ertüchtigt werden, dass aus energetischer Sicht keine Baumängel entstehen werden und eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem jetzigen Zustand erfolgt.

Die Ertüchtigung muss wie folgt aussehen:

Alle Wände werden über eine 10 cm dicke Innendämmung gedämmt. Sämtliche Fenster müssen erneuert werden und durch entsprechende Zweifachisolierverglasung ersetzt werden. Die Fensterlaibungen müssen ebenfalls mit Innendämmungen ausgestattet werden. Das bestehende Dach muss erneuert und durch ein entsprechend gedämmtes Dach ersetzt werden.

Um die Werte der ENEV 2009 zu erfüllen müsste das Gebäude unterhalb der Bodenplatte oder unterhalb der Kellerdecke gedämmt werden. Da das Gebäude nur teilunterkellert ist, kann dies nicht erfolgen. Es kann eine Schleppdämmung um die äußeren Fundamente hergestellt werden, allerdings wird an dieser Stelle eine Kältebrücke entstehen. Eine zweite Möglichkeit wäre eine Innendämmung auf dem vorhandenem Boden im EG auszuführen, dies würde aber zu einer baulichen Problematik an sämtlichen Anschlüssen von den Treppen auf Grund unterschiedlicher Höhen führen.

Die bestehende Heizung im Gebäude muss ausgetauscht werden mit einer Heizung deren Werte der ENEV 2009 entspricht. Die Heizkörper können voraussichtlich teilweise im Gebäude weiterverwendet werden.

Aus Raumakustischer Sicht müssen die Decken um mindesten 60 mm abgehängt werden.

7. Zusammenfassung der grundsätzlich notwendigen Maßnahmen zur nachhaltigen Ertüchtigung des Gebäudes auf den Stand eines vergleichbaren Neubaus.

Das Gebäude muss aus wärmetechnischen und bauphysikalischen Gründen gedämmt werden. Eine Dämmung ist bislang nicht vorhanden. Auf Grund von Aspekten des Denkmalschutzes ist ausschließlich ein Innendämmung mit allen damit verbundenen Schwierigkeiten (Wärmebrücken) möglich.

Sämtliche Fenster müssen ausgetauscht und durch thermisch getrennte, isolierverglaste Konstruktionen ersetzt werden.

Die Heizungsanlage muss erneuert werden. (Einbau ca. 1987)

Die komplette elektrische Anlage muss erneuert werden.

Das Gebäude muss brandschutztechnisch ertüchtigt werden.

Es ist ein zusätzlicher Einbau von Sanitäreinheiten für die Gruppen im Obergeschoss notwendig, sowie ausreichende Personal-WCs zu schaffen.

Um den funktionalen Anforderungen der Leistungsbeschreibung für die Einrichtung von Kindertagesstätten annähernd gerecht werden zu können sind auch Eingriffe in die Bausubstanz notwendig. Eine vollständige Erfüllung der funktionalen Anforderungen für einen optimierten Betrieb der Einrichtung ist nicht möglich, jedoch annähernd im Rahmen der Vorgaben der Leistungsbeschreibung umsetzbar.

Die Erweiterung des 3- gruppigen Kindergartens ist sinnvoll nur durch eine Aufstockung des eingeschossigen Ostflügels der Anlage möglich. Eine mögliche Erweiterung im 2. Obergeschoß unter Einbeziehung des westlichen stark sanierungsbedürftigen Gebäudeabschnitts ist vorstellbar jedoch mit größeren funktionalen Mängeln behaftet (3-Geschossigkeit)

Das Aussengelände kann sowohl aus funktionalen, Gründen des Denkmalschutzes als auch aus Gründen des Flächenbedarfs für die Aussenspielflächen nicht für die Erweiterung herangezogen werden.

Die Stützmauer zur Belvederestrasse muss saniert werden um die Aussenflächen vollständig nutzen zu können.

8. Kostenbetrachtung zur nachhaltigen Ertüchtigung des Gebäudes auf den Stand eines vergleichbaren Neubaus.

Auf Grund der Tatsache, dass das Gebäude mit einer Teilsanierung nicht auf den Standard eines Neubaus zu bringen ist, ist von einer Generalsanierung auszugehen. Dies betrifft sowohl die elektrotechnischen Anlagen als auch die Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäreanlagen. Umstrukturierungsmaßnahmen im Bestand, sowie die komplette Dämmung des Gebäudes einschließlich dem Austausch aller Fenster werden notwendig.

Es ist davon auszugehen, dass denkmalpflegerische Aspekte bei der Bauausführung zu einem erheblichen Kostenmehraufwand gegenüber einer herkömmlichen Ausführung führt.

Bei der Annahme eine, einem Neubau entsprechende, Sanierung des Gebäudes zu erreichen, kann, ohne Berücksichtigung der funktionalen Mängel davon ausgegangen werden, dass die Herstellungskosten für eine Generalsanierung höher als bei einem Neubau liegen.

Bei den Folgekosten für Unterhalt und Betrieb ist ebenfalls mit höheren Kosten gegenüber einem Neubau zu rechnen. Auf Grund der Tatsache, dass ein bauphysikalisch funktionierendes Gebäude komplett innengedämmt wird, besteht die Gefahr, dass es teilweise zu Bauschäden kommen kann (Schimmelbildung), da nicht alle Punkte optimal und bauphysikalisch korrekt ausgeführt werden können. Da der Standard der ENEV 2009 nicht erreicht werden kann ist von höheren Betriebskosten gegenüber einem Neubau auszugehen.

9. Zusammenfassung und abschließende Stellungnahme

Unter Berücksichtigung aller Stellungnahmen, vor allem der des Stadtkonservators ist eine Erweiterung zu einer 4-gruppigen Kindertagesstätte durch Aufstockung des Nordflügels nicht möglich.

Eine Erweiterungsmöglichkeit zur einer 4-gruppigen Kita ist nur durch Einbeziehung einiger Räume des südlichen bis jetzt nicht von der Kita genutzten Gebäudeabschnittes denkbar. Dieser Gebäudeabschnitt ist jedoch sehr stark sanierungsbedürftig und die Treppe einsturzgefährdet.

Eine 4. Gruppe wäre in diesem Fall im 2. OG zu situieren, wodurch sich die Kindertagesstätte über drei Geschosse erstrecken würde.

Die zu erwartenden Kosten inkl. MwSt. für die KG300+400 setzen sich für diese Einrichtung aus folgenden Kernkostengruppen zusammen:

1. Generalsanierung Altbau einschließlich interner Erweiterung zu 4- gruppigen Kindergarten unter Berücksichtigung der Auflagen aus dem Denkmalschutz.

1.150qm BGF	á 1.550,-€ /qm	1.782.500,- €
-------------	----------------	---------------

2. Schaffung einer behindertengerechten Zugangsmöglichkeit (z.B. über rückseitigen höhergelegenen Hof) einschl. Einbau einer behindertengerechten Aufzugsanlage über 4 Geschosse unabhängig von der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Pauschal 4 Haltestellen Aufzug		ca. 150.000,- €
--------------------------------	--	-----------------

3. Denkmalgerechte Sanierung der Stützmauer zur Belvederestrasse. Die Kosten können hierfür ohne weiterführende statische Untersuchung nicht betrachtet werden. Die Kosten sind jedoch für die Betrachtung nicht relevant, da diese Kosten ohnehin anfallen, sei es bei einer anderwertigen Nutzung des Gebäudes oder auch bei einer Veräußerung des Areals.

4. Als weiteren Faktor für erhöhte Erstellungs- und Betriebskosten ist der gegenüber einer optimierten Neuplanung höhere Flächenbedarf (BGF) festzuhalten. Es ist in dem

speziellen Fall der Betrachtung (4-gruppige Kita) von Mehrflächen von 150-200qm BGF auszugehen mit allen daraus resultierenden erhöhten Herstellungs- und Folgekosten.

Die Notwendigkeit einer Generalsanierung des Gebäudes, die Sanierung der Stützmauer zur Strasse, die extrem aufwendigen Maßnahmen für eine behindertengerechte Zugänglichkeit und Nutzung der Kindertagesstätte und die Auflagen des Denkmalschutzes erhöhen die Kosten für die Generalsanierung beträchtlich. Es ist davon auszugehen, dass sowohl bei den Erstellungs- als auch bei den Folge- und Betriebskosten mit einem Mehraufwand gegenüber ein Neubau rechnen ist.

Unabhängig von den zu erwartenden Kosten ist es in Frage zu stellen, ob ein zwar energetisch unzureichendes, aber doch bauschadensfrei funktionierendes Gebäude mittels einer Innendämmung und der damit verbundenen Abdichtung nach Aussen ertüchtigt werden sollte, da die bauphysikalische Charakteristik komplett und zu Ungunsten der Behaglichkeitskriterien verändert wird.

Trotz des Charmes, der in dem Bestandsgebäude mit all seinen Unzulänglichkeiten und den Aussenanlagen liegt, kann in Abwägung aller Punkte nur die Empfehlung ausgesprochen werden, für eine geplante 4-gruppige Kindertagesstätte einen Neubau zu errichten und das Gebäude, einschließlich dem dazugehörigen Aussenbereich, einer anderen nicht so eingeschränkten Nutzung, wie der einer Kindertagesstätte, zuzuführen.