

# Anlage 1

Anlage zur Vorlage

Projektbezeichnung Umbau der ehem. Schule in Köln-Roggendorf, Berrischstraße zur fünfgruppigen Kindertagesstätte

1. Planungsauftrag  
genehmigt von Fachausschuss/Rat: Jugendhilfeausschuss 23.06.2009

2. Raumprogramm Bestandsgebäude: Treppenraum mit Flure und barrierefreies WC, 3 gr. Gruppenräume mit jeweils kl. Gruppenraum und Ruheraum sowie WC-Anlage, Küche mit Vorratsraum, Büro Leitung, 2 Putzmittelräume, Aussenabstellraum, Mehrzweckraum mit Abstellraum, Teeküche, HWR, Zentraler Abstellraum, Personal WC und Personalraum  
Neubau: Glasverbindungsflur mit WC-Anlage, 2 gr. Gruppenräume, 2 kl. Gruppenräume

3. Umbauter Raum (Bestand+Neubau) 

5755,63	901,78	m <sup>3</sup>
	348	€/m <sup>3</sup>

 (Kosten 3 u. 4 Seite 2)

4. Bruttogrundfläche 

m <sup>2</sup>	1675,31
m <sup>2</sup>	583,36 (EG)
m <sup>2</sup>	1281,92
m <sup>2</sup>	214,53

  
Rest 152,53 m<sup>2</sup> = Konstruktionsfläche (Wände)  
u. 26,33 m<sup>2</sup> technische Funktionsfläche

5. Terminplanung und Finanzierung

5.1 Vorgesehener Baubeginn Mai 2011  
Voraussichtliche Fertigstellung Dezember 2012

5.2 Gesamtmittelbedarf 2.900.000 €

bisher freigegebene Mittel und Kassenbedarf

6. Planung Ladleif Architekten  
Bauleitung Ladleif Architekten

7. Rechnungsprüfungsamt

prüft zur Zeit die Kostenermittlung; das Ergebnis wird in der Sitzung bekannt gegeben

hat die Kostenermittlung geprüft  
KOB2010/0970 vom 01.07.2010

Kosten (Aufstellung nach DIN 276)

1. Grundstück		- €
2. Herrichten und Erschließen		15.000,00 €
3. Bauwerk – Baukonstruktionen	1.466.551,00 €	
4. Bauwerk – Technische Anlagen	535.657,00 €	
Summe 3. + 4.	2.002.208,00 €	2.002.208,00 €
5. Außenanlagen		293.000,00 €
6. Ausstattung und Kunstwerke		- €
7. Baunebenkosten		539.470,00 €
8. Unvorhergesehenes, Auf-/Abrundung		50.322,00 €
Gesamtbaukosten		<b>2.900.000,00 €</b>

9. Energieeinsparung

9.1 Energieeinsparverordnung

ist eingehalten - für den Neubau

ist für das Bestandsgebäude nicht eingehalten, weil es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, dessen äußeres Erscheinungsbild erhalten bleiben muss.

9.2 Art der Wärmeerzeugung/Wärmeversorgung über

Öl  
 Gas  
 Fernwärme

9.3 Techniken

Stand nach Energieleitlinien  
 bes. Regelanlagen  
 DDC – Regelung

## 10. Baubeschreibung

### 10.1 Entwurfskonzept

#### Städtebauliche Situation:

Das Gebäude im Ortskern des Stadtteil Roggendorf wurde etwa 1870 erbaut und in drei Erweiterungsschritten verändert. Die ehem. Grundschule des Ortes ist heute ungenutzt. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Das Bestandsgebäude bleibt in seiner äußeren Struktur erhalten und wird an der Westfassade durch einen transparenten Steg mit einem Neubau verbunden. Ein klar proportionierter Anbau mit Sichtmauerwerksfassade bildet eine Raumkante zur Baptiststraße. Hofseitig entsteht ein geschützter Spielhof, deren Freifläche sich zur St. Johannes Baptist Kirche öffnet. Durch das Oberflächenmaterial wird das Gebäude in die Materialtypologie des Stadtteils eingefügt werden.

#### Organisation:

Das Schulgebäude wird zu einer Kindertagesstätte umgebaut, die integrativ ist. Es wird saniert, modernisiert und durch Grundrissänderungen neu organisiert, um den Anforderungen einer zeitgemäßen Kindertagesstätte gerecht zu werden. Es erfolgt die bautechnische Überarbeitung der Substanz nach Wärmeschutz und Schallschutz. Eine komplette Erneuerung der Haustechnik. Um den Platzbedarf für fünf Gruppen abzudecken, ist es notwendig, dass das bestehende Gebäude durch einen Neubau ergänzt wird. Das Bestandsgebäude erfährt im Inneren eine neue Grundrissstrukturierung, die sich an den Bedürfnissen der Nutzer orientiert. Im Erdgeschoss befinden sich drei Gruppeneinheiten, Ruheraum und Sanitäreinheit. Im nördlichen Teil des Erdgeschosses befinden sich funktionale Bereiche der Leitung, Küche und Abstellräume. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Gruppeneinheiten und der Mehrzweckraum sowie zentrale Einrichtungen für Personal. Die Zugänglichkeit in den Freiraum über die Terrasse ist gleichzeitig der zweite Rettungsweg.

#### Erschließung:

Es wird eine behindertengerechter Eingang mit Rampenanlage geschaffen. Der Eingangsbereich ist aufgeweitet, und durch einen Kinderwagenstellplatz ergänzt. Ein Aufzug sorgt für einen barrierefreien Zugang in das Obergeschoss. Im zentralen Treppenhaus und dem anliegenden Verteilerflur sind die Garderoben für die Kinder untergebracht. Im Obergeschoss ist ein Freibereich als Terrasse ausgebildet von diesem führen Treppen als zweiter baulicher Fluchtweg.

10.2 Objektbeschreibung

Gründung:

Neubau:  
Streifenfundamente mit Frostschräge  
14-15cm Betonsohle

Tragende Konstruktion:

Neubau:  
Außenwand:  
17,5cm Kalksandstein  
Decke:  
18cm Betondecke  
20cm Unterzug  
zwei Unterzüge im großen Gruppenraum – Unterzug im Bereich der Trennwand auf Stütze gelagert  
Dach: Sparrendach

Nichttragende Konstruktion:

15cm Gipskartonwand je nach Bauphysikalischen- und Brandschutzanforderungen

Böden:

Altbau: Linoleum / Fliesen  
Neubau: Linoleum / Fliesen

Decken:

Altbau: abgehängte Decken - Gipskarton- und Rasterdecke  
Neubau: abgehängte Decken - Gipskarton- und Rasterdecke

Wände:

Neubau:  
Außenwände:  
17,5cm Kalksandstein  
14cm Dämmung  
11,5cm Klinker  
Innenwände:  
15cm Gipskartonwand  
Die Außenwände des älteren Gebäudeteils wird mit 40mm Innendämmung versehen.  
Der 60er Jahre Anbau erhält WDVS d= 14cm

Fassaden:

Altbau: geschlämmte Klinkerfassade    Neubau: Klinker

Dächer:

Altbau:  
Pfeifen- und Sparrendach  
Oberste Geschossdecke mit 16cm Dämmung  
Neubau:  
Pfeifendach mit Firstfette mit 26cm Dämmung

Abwasser:

Wird an die bestehende Kanalisation angeschlossen.

Wasser:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaltwasser zentral</li> <li>- Warmwasserversorgung dezentral</li> </ul>
Heizung:	Gasbrennerheizung/Niedertemperatur
Elektrischer Strom:	Ohne Besonderheit nach Anforderung und technischen Bestimmungen
Fernmeldetechnik	Normaler Telefonanschluss
Raumluftechnik	Innenliegende Räume werden mit dezentralen Geräten entlüftet. Zuluft über Innenräume.
Fördertechnik	Aufzugsanlage mit zwei Haltestellen, behindertengerecht. Seilzug ohne Maschinenraum, Tragkraft 630kg.
Sonstige Anlagen	keine
Außenanlagen	<p>Baubeschreibung ‚Außenanlagen‘ auf Basis des Entwurfs E vom 12.08.2010:</p> <p>Auf dem Grundstück der ehemaligen Grundschule an der Berrischstraße wird zukünftig eine fünfzügige integrative Kindertagesstätte eingerichtet. Dazu werden ein Pavillon abgerissen, ein bestehender Gebäudeteil umgebaut und ein neuer Gebäudeteil ergänzt.</p> <p>Der großzügige Eingangsbereich der Außenanlagen wird von einer bestehenden Einfriedung eingefasst und dient in erster Linie als Wartebereich für die Eltern. Dementsprechend erfolgt eine Ausstattung mit Sitzmöbeln und Fahrradständern. Der jetzige Gebäudeeingang mit Stufen wird um eine Rampe ergänzt.</p> <p>An der Nordseite des Gebäudes befindet sich die Zufahrt zum Kita-Gelände an welcher die Müllentsorgung und fünf Stellplätze angegliedert sind. Die Südseite bildet eine begrünte Abstandsfläche zur Baptiststraße.</p>

Der eigentliche Spielbereich der Kita ist an der Westseite des Gebäudes. Im Innenhof zwischen dem alten und dem neuen Gebäudeteil befindet sich eine Fallschutzfläche, die vor allem den Kindern unter drei Jahren als Spielfläche im hausnahen Bereich dienen soll. Außerdem werden kindgerechte Sitzmöglichkeiten für eine größere Gruppe Kinder angeboten. Nach Verlassen des Innenhofes bildet der Sandspielbereich das Herzstück der Außenanlage. Dort können Kinder aller Altersklassen den Matschspielbereich und das barrierefreie Spielschiff nutzen. Ergänzt wird der Matschspielbereich mit einem unterfahrbaren Matschtisch, der auch Kindern im Rollstuhl das Spielen mit Sand und Wasser ermöglicht.

Nördlich schließen sich eine kleinere, mit einer Vogelnechtschaukel ausgestattete, Sandfläche, eine frei nutzbare Pflasterfläche und ein Aktivspielbereich aus Rasen an. Strukturgebend sind die auf dem gesamten Gelände wiederkehrenden Baumreihen in Form von Säulenkirschen.