STADT | TORNESCH

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/12/349-1
	Status:	öffentlich
	Datum:	21.01.2013
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Roland Krügel/Sabine Kählert
	Bericht im Rat:	
Amt für soziale Dienste	Bearbeiter:	Horst Lichte Sabine Kählert

DRK-Kindertagesstätte Friedlandstraße;

Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
11.02.2013	Ausschuss für Jugend, Sport, Soziales, Kultur und Bildung
19.03.2013	Ratsversammlung

A: Sachbericht
B: Stellungnahme der Verwaltung
C: Prüfungen: 1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung
D: Finanzielle Auswirkungen
E: Beschlussempfehlung

Zu A und B: Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

In der Sitzung am 29.10.2012 wurde über den Antrag des DRK für eine Sanierung einer Dachkuppel sowie von Fensterelementen beraten. Einstimmig wurde entschieden zunächst eine Reparatur vorzunehmen und für eine Sanierung ein Gesamtkonzept zu erarbeiten. Dieser Sanierung sollten auch die Kosten für einen eventuellen Neubau auf dem Grundstück gegenübergestellt werden. Ein Neubau war bereits kalkuliert worden und wäre nur dann wirtschaftlich, wenn entsprechende Zuschüsse von Land und Kreis gewährt würden. Entsprechende Anfragen diesbezüglich verliefen leider negativ. Als Begründung wurde schriftlich mitgeteilt, dass eine Förderung nicht in Betracht käme, weil keine **zusätzlichen** Betreuungsplätze geschaffen werden würden.

Verbliebe lediglich die Sanierung der Einrichtung auf Neubaustandard. Ein solcher Sanierungsumfang ist aus Sicht der Stadt nicht trägervertraglich vereinbart und erfordert eine Klärung der Eigentumsverhältnisse für die anschließende Sicherstellung der Abschreibung und der Verbuchungen. Die Restwertermittlung des Gebäudes einschließlich des vorzeitigen Heimfalles des Erbbaurechtes lag bereits vor und wurde dem DRK Kreisverband nochmals zum Angebot gemacht. Damit verbunden war auch der Abschluss eines langfristigen Mietvertrages für das dann auf Neubaustandard sanierte Gebäude.

Mit Schreiben vom 15.11.2012 teilte der Geschäftsführer des DRK-Kreisverbandes Herr Reinhold Kinle mit, dass der Vorstand das Angebot in seiner außerordentlichen Sitzung am 13.11.2012 beraten und die Annahme abgelehnt habe. Gleichzeitig habe der Vorstand auf § 6 des Trägervertrages verwiesen, nach dem die Stadt verpflichtet sei, Sanierungen am

Gebäude und Inventar vorzunehmen. Es würde nunmehr erwartet werden, dass die Stadt die notwendigen Sanierungen am Gebäude des DRK finanziert.

Nochmals wurde dargestellt, dass mit dieser Passage des Trägervertrages übliche Sanierungen/ Reparaturen gemeint gewesen seien. Keinesfalls kann es hier jedoch um aktivierungspflichtige Sanierungen handeln, für die auch Abschreibungen vorzunehmen sind und die einen Neubaustandard herbeiführen.

Deshalb wurde der DRK-Kreisverband gebeten, die notwendigen Reparaturen aufzugeben.

Dieser Bitte folgte das anliegende Gesamtkonzept, dass verwaltungsseitig grundsätzlich positiv bewertet wird, jedoch wieder eine Gesamtsanierung auf Neubaustandard darstellt. Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen werden die notwendigen Raumgrößen für die Betreuung mit 20 Kindern pro Elementargruppe geschaffen. Für die Verbesserung organisatorischer Abläufe, eines ruhigeren Bereiches für die Kleinstkinder, die Sanierung der Sanitärbereiche, der Fenster- und Dachsanierung sowie der Schaffung einer energetisch sinnvollen Gebäudehülle wurden Kosten in Höhe von 1.328.418,16 € ermittelt. Erneut wurde Rücksprache mit Herrn Kinle gehalten. In einem Telefonat schlug er vor, dass die Stadt in einzelnen Teilabschnitten die notwendigen Maßnahmen durchführen könne. Dem wurde jedoch entgegen gehalten, dass die Dachsanierung als notwendigste Maßnahme durchgeführte werden müsse. Sollte diese vorangestellt werden, schließt sich allerdings ein Gebäudeanbau, bei dem das Dach erneut ergänzt werden müsste, unter Beachtung der Grundsätze wirtschaftlicher Abläufe aus. Somit spräche vieles für eine Gesamtmaßnahme.

Erfreulich ist, dass das Land Schleswig-Holstein für energetische Sanierungsmaßnahmen an Schulen und Kindertagesstätten in den Jahren 2013 bis 2015 insgesamt 15,1 MIO € bereit stellen will. Von den im Konzept enthaltenen Maßnahmen für die DRK-Kindertagesstätte dürfte nach ersten Mitteilungen die Dachsanierung, die Sanierung der Fenster sowie die Wärmeverbundfassade zu bezuschussen sein. Leider werden die Richtlinien derzeit noch erarbeitet, so dass noch keine Kenntnis über eine mögliche Förderhöhe besteht.

Nach wie vor bleibt jedoch das Problem des Eigentums am Gebäude. Für die Finanzierung wurden dem DRK-Kreisverband nochmals folgende Alternativen aufgezeigt, über die in der Sitzung des Vorstandes am 22.01.2013 beraten werden soll:

I. Alternative:

Die Stadt Tornesch erneuert nochmals das Angebot zur Entschädigung des vorzeitigen Heimfalls des Erbbaurechtes und Ausgleich des dem DRK zustehenden Gebäuderestwertes im Betrag zu 147.785,86 €. Das Gebäude nebst Grundstück könnte dann in die Grundstücksgesellschaft Tornesch eingebracht werden und die Gesamtmaßnahmen von der Grundstücksgesellschaft Tornesch finanziert werden. Mit dem DRK würde ein langfristiger Mietvertrag geschlossen werden. Die Mietzahlungen würden im Rahmen der Betriebskosten mit berücksichtigt werden.

II. Alternative:

Das ausgegebene Erbbaurecht wird vorzeitig zurückgegeben. Dem DRK wird das Grundstück zum Kauf angeboten. Ortsüblicher Preis für ein Wohnbaugrundstück ist derzeit 150,--/ 170,-- €/qm. Das Grundstück in der Pommernstraße für den Bau einer Kindertagesstätte durch WABE e. V. wurde zu einem Preis von 90,-- €/qm erworben. Das Grundstück in der Friedlandstraße ist 4.606 qm groß und würde demnach zu einem Preis von 414.540,-- € angeboten werden. Diesem wäre der Wertausgleich aus vorzeitiger Rückgabe des Erbbaurechts im Betrag zu 133.000,-- € gegenzurechnen, so dass es bei einem Kaufpreis von 281.540,--€ verbliebe.
Das DRK wäre Grundstückeigentümer und die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme würde neben dem Landeszuschuss für energetische Sanierung über ein Darlehen vom freien Finanzmarkt einzuwerben. Unter der Voraussetzung einer Änderung des Trägervertrages, mit welcher für jedes betreute Kind nach der Hamburger Kita-Card eine Gebäudepauschale gewährt würde, wäre eine Finanzierung durch das DRK möglich. In diesem Fall wäre das

DRK Eigentümerin des Gebäudes und hätte natürlich auch die Unterhaltung, die ebenfalls vom Standard festzuschreiben wäre, zu verantworten. Die Stadt Tornesch verzichtet auf den Ausgleich ihres Anteiles am derzeitigen Gebäuderestwert.

III. Alternative:

Das vertraglich zugesicherte Erbbaurecht bleibt für die Restlaufzeit bestehen. Bei Ablauf des Erbbaurechts kann der Grunderwerb erfolgen. In diesem Fall wäre zunächst lediglich der über dem leider noch nicht bekannten Zuschuss liegende Finanzbedarf abzusichern.
Auch in diesem Fall können im Rahmen der unter Alternative II. dargestellten Gebäudepauschale refinanziert werden.
Im Fall der Alternative II und III hat das DRK künftig die Gebäudeunterhaltung sicherzustellen. Insoweit bleibt es bei der Notwendigkeit einer Anpassung des Trägervertrages.

Für die Alternativen II und III besteht auch die Möglichkeit, dass die Stadt Tornesch dem DRK ein Darlehen für die Investitionsmaßnahme gewähren könnte. Dieses wäre mit einer Laufzeit von 20 Jahren versehen. Im Dezember 2012 konnte die Stadt Tornesch ein Kommunaldarlehn zu einem Zinssatz von 2,242 % eff. einwerben. Dieses Angebot ist natürlich freibleibend und würde den künftigen Marktkonditionen für Kommunaldarlehn anzupassen sein. Derzeit können diese jedoch günstig eingeworben werden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage lag noch keine Antwort des DRK Kreisverbandes vor. Über eine später eingehende Antwort wird mündlich in der Sitzung berichtet werden.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit
entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung
entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Eine Gebäudepauschale (Gebäudeanteil pro Kind) würde derzeit jährlich 84.669,60€ (Grundlage 2011) betragen. Derzeit sind im Haushalt für Gebäudeunterhaltung und Betriebskosten 66.000,-- € veranschlagt.

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Der Umsetzung des Konzeptes zur Sanierung der DRK-Kindertagesstätte wird zugestimmt, sofern eine Klärung für die Finanzierung der Maßnahmen mit dem DRK auf der Grundlage der aufgezeigten Alternativen herbeigeführt werden kann.

2. Für den Fall, dass keine der aufgezeigten Alternativen gewählt wird, sind ausschließlich die trägervertraglich abgesicherten Reparaturen durchzuführen und die Kosten dafür zu

übernehmen.

2. Damit für die Zukunft eine Neuregelung für die Finanzierung der Kindertagesstätte auf der Grundlage des Kita-Card-Modells der Stadt Hamburg getroffen werden kann, ist der Trägervertrag zu kündigen und für die Zukunft eine Finanzierungsvereinbarung auf der Grundlage belegter Kindergartenplätze nach dem Hamburger Kita-Modell zu schließen. Die Verwaltung wird gebeten, einen Entwurf zu erarbeiten und die Verhandlungen mit dem DRK-Kreisverband aufzunehmen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:

Schreiben des DRK-Kreisverbandes und
Sanierungskonzept vom 19.12.2012

Deutsches Rotes Kreuz

DRK-Kreisverband Pinneberg e.V. • Oberer Ehmschen 53 • 25462 Rellingen

Stadt Tornesch
Der Bürgermeister
Herrn Bürgermeister Roland Krügel
Postfach 21 42

25437 Tornesch

Stadt Tornesch
Eing.: 27. DEZ. 2012
Amt Bgm. Fachdienst

2

DRK-Kreisverband Pinneberg e.V.

Kindertages-einrichtungen

Oberer Ehmschen 53
25462 Rellingen
Telefon 04101 5003 -0
Fax 04101 5003 -300
www.drk-kreis-pinneberg.de
info@drk-kreis-pinneberg.de

Aktenzeichen
737/4

Ihre Nachricht
vom

Ihr Zeichen

Ansprechpartner
Frau Moscharski

Tel. 50 03 -412
Fax 50 03 -712
moscharski@drk-kreis-pinneberg.de

Sparkasse Südholstein
BLZ 230 510 30
Konto 215 0860
Konto 213 6802

Vereinsregister-Nr. VR 472
Registergericht Pinneberg

Rellingen, den 19. Dezember 2012

Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Kindertageseinrichtung Tornesch, Friedlandstr.

Sehr geehrter Herr Krügel,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 21.11.2012.

Zusätzlich zu unserem Sanierungskonzept senden wir Ihnen, wie von Ihnen gewünscht, termin- und fristgerecht die Beschreibung und die Kostenschätzung der Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung für die Kita Friedlandstraße als Anlage.

Somit liegen Ihnen zwei Vorlagen zur Beratung und Entscheidung der weiteren Vorgehensweise durch die politischen Gremien, zunächst für die Sitzung des Ausschusses für Jugend, Sport, Soziales, Kultur und Bildungswesen im Februar 2013, vor.

Ich wünsche Ihnen besinnliche Feiertage und einen erfolgreichen Start in Jahr 2013 und freue mich auf weiterhin konstruktive Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen

Reinhold Kinle
Kreisverbandsgeschäftsführer

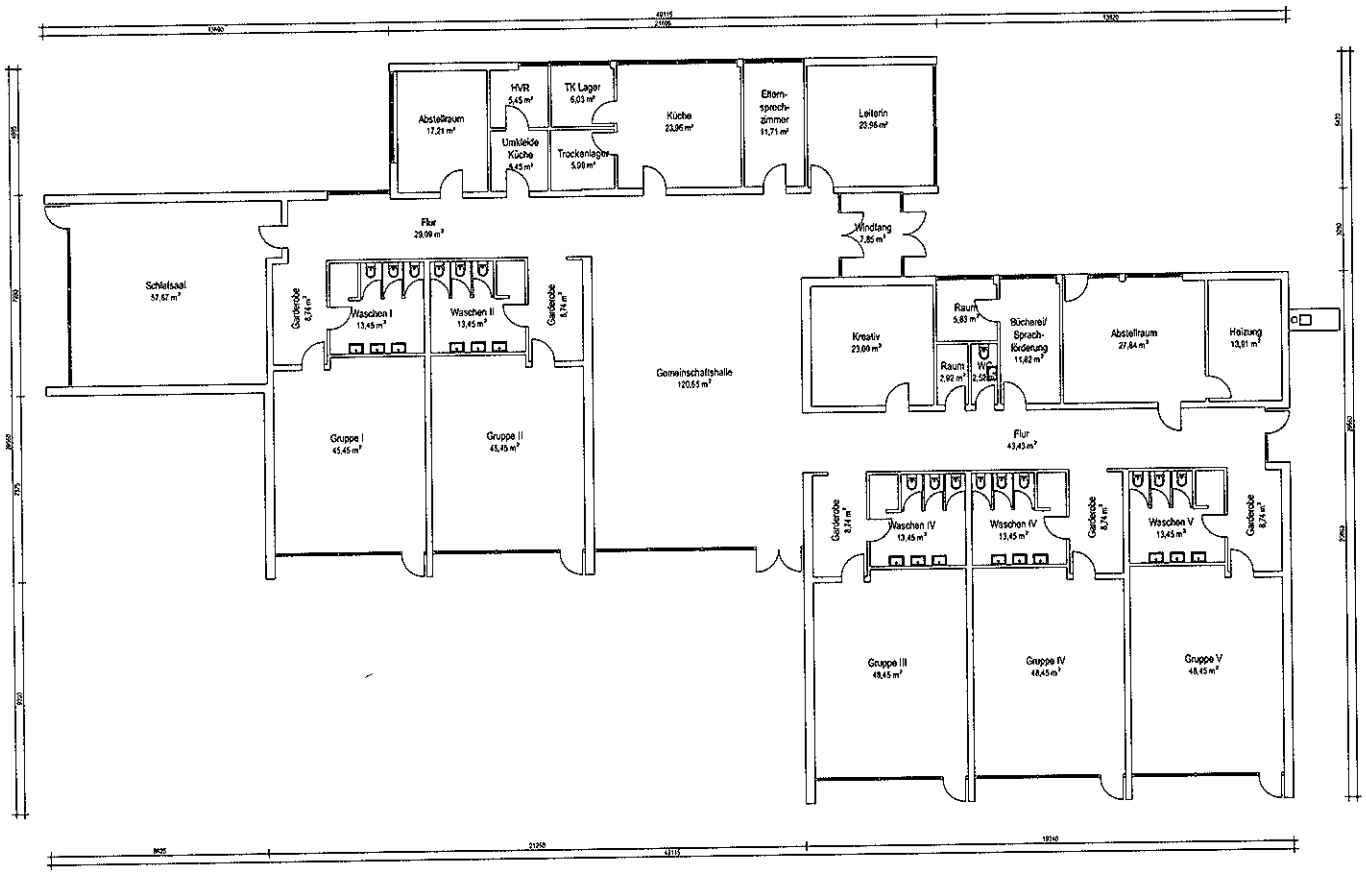
DRK-Kita Friedlandstraße, Tornesch

Instandhaltungs- u. Sanierungsmaßnahmen

- Grundriss Bestand
- Grundriss Entwurf
- Maßnahmenbeschreibung
- Kostenschätzung

Hamburg, den 18. Dezember 2012

Thomas Sontheimer Dipl. Ing. Architekt und Innenarchitekt
Alter Wandrahm 15 . 20457 Hamburg . Tel. 040.429048-50 . email info@sontheimer-architektur.de



Index	Datum	art

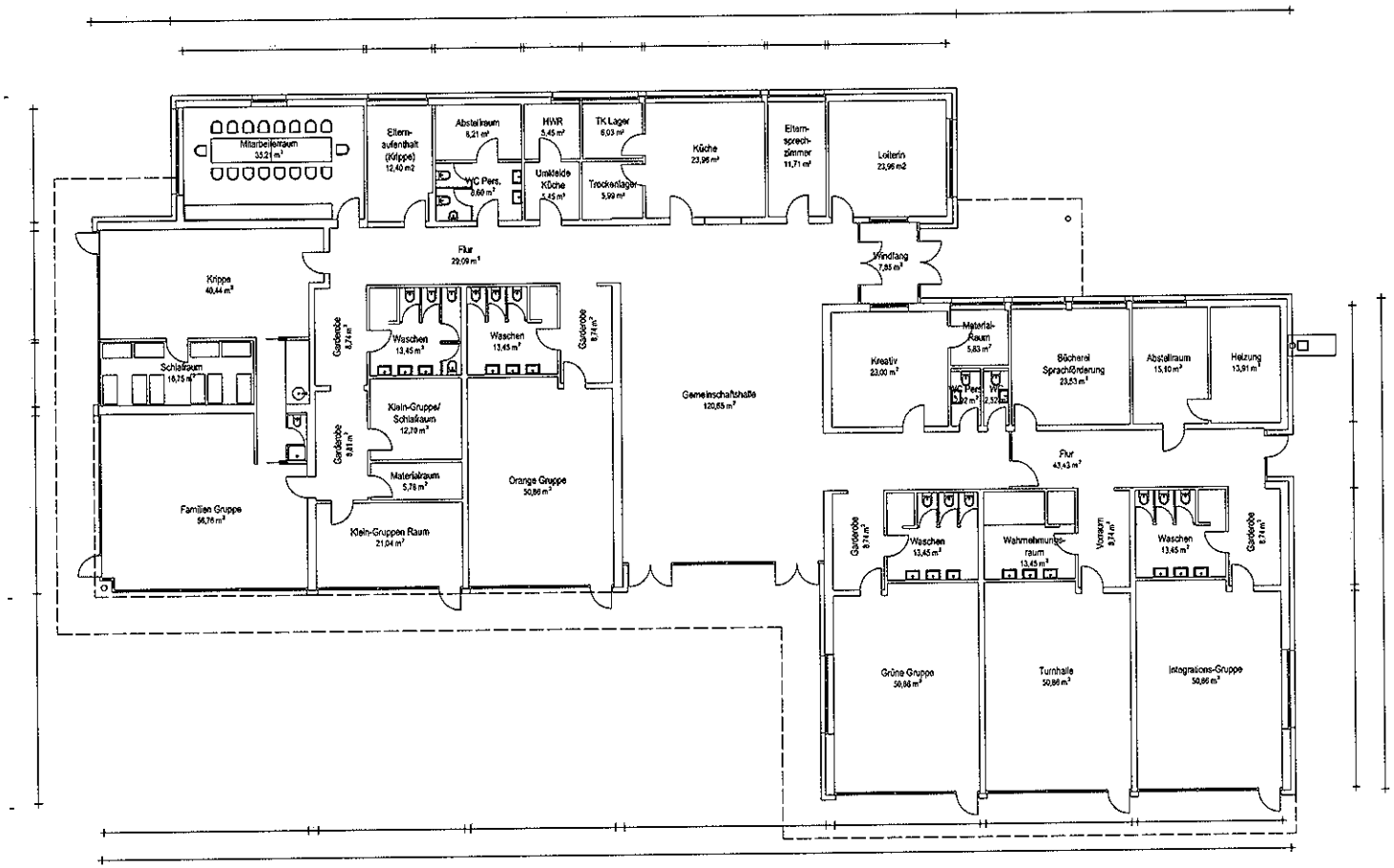
Verteiler

Index	Datum	gez	Änderungen

ALLE MAßE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!

Umfangsphase: Bestandsplan	Raumnummer: Kindertagesstätte Tornesch
Projekt: Kindertagesstätte Tornesch	Datum: 30.07.2012 Index:
	gez: ls
Planinhalt: Grundriss Erdgeschoss	Planformat: Din A1
	Maßstab: 1:100
Bauherr:	Datum / Unterschrift: Bauherr:
Planverfasser: [illegible]	Datum / Unterschrift: Architekt:

[illegible]



Grundriss Erdgeschoss

Index	Datum	art
Verteiler		

Index	Datum	gez.	Änderungen

ALLE MAßE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!

Leistungsphase: Entwurfsplan	Plannummer:
Projekt: Kindertagesstätte Friedlandstraße, Tornesch	Datum: 17.12.2012 / Index: / gez.: TS
Planinhalt: Grundriss Erdgeschoss	Planformat: DIn A1 / Maßstab: 1:100
Bauherr: DRK-Kreisverband Pinneberg e.V.	Datum / Unterschrift:
Planverfasser:	Revision: Datum / Unterschrift:
	Archiv:

BV KITA Friedlandstraße 51, Tornesch

Bauherr: DRK-Kreisverband Pinneberg e.V. Oberer Ehmschen 53, 25 462 Rellingen

Beschreibung der Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen

Allgemein:

Das eingeschossige Gebäude in der Friedlandstraße wurde in den frühen Siebziger Jahren gemäß den damaligen Baustandards errichtet. Die unten beschriebenen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen am Gebäude sind sowohl aus baulichen als auch funktionalen Gründen dringend erforderlich.

1. Bauliche Erfordernisse

1.1 Sanierung der Dachflächen
1.2 Energetische Sanierung der Außenflächen
1.3 Sanierung der Nasszellen

2. Funktionale Erfordernisse

2.1 Änderungen im Flächenbedarf gemäß der aktuellen Kita-Richtlinien
2.2 Schaffung zusätzlicher Räumlichkeiten
2.3 Reorganisation der Gruppenstrukturen

Die Umbau- und Sanierungsarbeiten sollen bei laufendem Betrieb durchgeführt werden. Die Durchführung wird daher in mehreren Bauabschnitten stattfinden. Dabei werden jeweils maximal zwei Gruppen temporär in einen auf dem Gelände aufgestellten Containerbau ausgelagert.

Da die erforderlichen Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten in der Summe äußerst umfänglich sind, wird in einigen Innenbereichen eine neubauähnliche Situation entstehen. Demgegenüber steht ein massiver Renovierungs-Stau im Bereich der Boden- Wand- und Deckenbeläge im gesamten Gebäude. Nach Fertigstellung der Ausbau– und Sanierungsarbeiten werden daher auch die übrigen Bereiche durch Bodenbelags- und Malerarbeiten mit neuen Oberflächen versehen.

Im Rahmen der Umbau- und Sanierungsmaßnahme ist im Außenbereich (Grünanlage und Spielgelände) lediglich vorgesehen, die Terrassen vor den Gruppenräumen zu erneuern und aufzuwerten. Außerdem wird ein neuer Schuppen für die Außenspielgeräte errichtet werden. Vereinzelt werden Wege und Grünflächen erneuert werden müssen, die durch den Baubetrieb möglicherweise Schaden genommen haben. Eine weitere Maßnahme wird die nachhaltige Bekämpfung der ganzjährigen Ameisenplage sein.

Thomas Sontheimer Dipl. Ing. Architekt und Innenarchitekt
Alter Wandrahm 15 . 20457 Hamburg . Tel. 040.429048-50 . email info@sontheimer-architektur.de

1.Bauliche Erfordernisse

1.1 Sanierung der Dachflächen

Aufgrund von Undichtigkeiten in der Dachhaut ist eine Sanierung des Daches dringend erforderlich. Das bestehende Flachdach mit den aufgesetzten Belichtungs-Sheds wird grundlegend saniert. Die alten Dachbeläge werden einschließlich der Abdichtung entfernt und die bestehende innen liegende Entwässerung wird an die Außenfassade gelegt. Alle Oberlicht-Kuppeln werden im Zuge der Flachdachsanierung ebenfalls ausgetauscht.

1.2 Energetische Sanierung der Außenflächen

Die Fassadenflächen sollen mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) versehen werden. In diesem Zusammenhang werden sämtliche Fensterflächen durch neue Fensterelemente gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) ersetzt. Die Oberfläche des WDVS wird in der Regel mit einem geeigneten Fassadenputz versehen. Sowohl witterungsbedingt als auch optisch sind aber auch in Teilbereichen Materialwechsel (Klinkeroptik, HPL-Fassadenelemente etc.) vorgesehen.

1.3 Sanierung der Nasszellen

Bedingt durch die oben bereits beschriebene Reorganisation und den Umbau der Einrichtung müssen entsprechende Anpassungen in den Nassbereichen stattfinden. Außerdem ist es durch das auftreten von Legionellen erforderlich geworden die Wasserleitungen des Gebäudes im entsprechendem Umfang zu sanieren.

Da auch im Bereich der Nasszellen die erforderlichen Umbau- und Sanierungsarbeiten in der Summe äußerst umfänglich sind, wird in diesen Innenbereichen eine neubauähnliche Situation entstehen. Aufgrund dessen und um Undichtigkeiten durch eine nur teilweise Sanierung der Nasszellen auszuschließen werden die bestehenden Nasszellen, die den Gruppenräumen zugeordnet, sind komplett entkernt und neu ausgebaut. Soweit erforderlich wird dort auch ein neuer Estrich mit Fußbodenheizung eingebracht werden.

2. Funktionale Erfordernisse

2.1 Änderungen im Flächenbedarf

Gemäß des Prokopf-Flächenbedarfs der aktuellen Richtlinien im Kindertagesstättenbau sind die Flächen der Gruppenräume für die jeweils angestrebte Kinderzahl je Gruppe derzeit zu klein. Neben einigen Reorganisationsmaßnahmen (Pkt. 2.3) innerhalb der Gebäudestruktur werden daher die bestehenden Gruppenräume durch Verlegung der Fensterfront nach außen entsprechend vergrößert. Die vorgelagerten Nischen vor den Gruppenräumen entfallen dadurch. Die so weggefallene sinnvolle Verschattung der Fensterfront in den Sommermonaten wird aber durch das Anbringen eines Vordaches im Süden und Westen des Gebäudes wieder erreicht werden.

2.2 Schaffung zusätzlicher Räumlichkeiten

Neben einem ausreichend großen Mitarbeiterraum fehlen der Einrichtung Abstellräume, Kleingruppenräume, ein Elternwarteraum für Eingewöhnungskinder sowie ein Elternsprechzimmer. Auch die Schaffung von zusätzlichen WC-Anlagen für das Personal ist dringend erforderlich. Ein Teil der zusätzlich benötigten Fläche wird gewonnen durch die Umbauung und den Ausbau der überdachten Fläche im Südwesten des Gebäudes. Im Nordosten wird durch einen kleinen Anbau ein Mitarbeiterraum und ein Aufenthaltsraum für Eltern errichtet. Durch die Verkleidung der Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem im Rahmen der Energetischen Sanierung wird der Anbau optisch vollständig in den Gebäudekörper integriert werden können.

2.3 Reorganisation der Gruppenstrukturen

Zur Optimierung der teaminternen Arbeitsabläufe wird eine Reorganisation der Gruppen angestrebt. Dabei bleiben die jetzigen Gruppen in Art und Funktion bestehen, sollen aber im Gebäude zum Teil einen neuen Standort erhalten.
(vgl. hierzu Bestandsgrundriss und Vorentwurfsgrundriss).

Aufgestellt
Hbg., den 17.12.2012

Thomas Sontheimer Dipl. Ing. Architekt und Innenarchitekt
Alter Wandrahm 15 . 20457 Hamburg . Tel. 040.429048-50 . email info@sontheimer-architektur.de

Kostenschätzung - Instandhaltung KITA Friedlandstraße, Tornesch

Bauherr: DRK Kreisverband Pinneberg e. V.
BV: Instandhaltung KITA Friedlandstraße, Tornesch

Kostengruppe	Menge	Einheit		Gesamtkosten in EUR
100 Baugrundstück				**0,00**
Grundstückserwerb				*0,00*
200 Herrichten und Erschliessen				**11.099,13**
Bauliche Herrichtungsmaßnahmen, Erschließungskosten, Abgaben		1 v.H. der KG 300-500		*11.099,13*
300 / 600 Bauwerk - Konstruktion				**897.211,39**
Gründung, Baustelleneinrichtung, Gebäude (Hochbau), Innenausbau, Einbauten, Einrichtungen, Ausstattung		siehe Anlage 1		*747.676,16*
Zuschlag für abschnittsweisen Bauablauf		10 v. H. der KG 300+ 600		*74.767,62*
Zuschlag für Unvorhergesehenes		10 v. H. der KG 300+ 600		*74.767,62*
400 Bauwerk - Technische Anlagen				**162.601,14**
Änderungen in Ver- u. Entsorgungsleitungen Wasser, ELT, Informationstechnische Anlagen, Beleuchtung		10 v.H. der KG 300		*89.721,14*
Sanierung Naßzellen		siehe Anlage 2		*72.880,00*
500 Aussenanlagen				**50.100,00**
Geländeflächen, Befestigte Flächen, Einfriedungen, Einbauten		siehe Anlage 3		*50.100,00*
700 Baunebenkosten				**207.406,51**
Architekten- und Ingenieurleistungen; Behördliche Prüfungen und Abnahmen		20 v.H. der KG 300 - 600		*207.406,51*
Baukosten gesamt:				**1.328.418,16**

Anlage 1) Kostenschätzung

Bauherr: DRK Kreisverband Pinneberg e. V.
BV: Instandhaltung KITA Friedlandstraße, Tornesch

		Kostengruppe	Menge	Ein-heit	EP		Gesamt in EUR
300/600		**Bauwerk - Konstruktion/Ausstattung**					**747.676,16**
1		**Baustelleneinrichtung**	**1,00**	**Stck**			**102.000,00**
		Allgemein	1,00	Stck	20.000,00		20.000,00
		Vorhaltung Containergebäude für 2 Kita-Gruppen	1,00	Stck	57.000,00		57.000,00
		Schutzmaßnahmen innen	1,00	Stck	15.000,00		15.000,00
		Ameisenbekämpfung	1,00	Stck	10.000,00		10.000,00
2		**Dachsanierung als Flachdach**	**980,00**	**m²**			**180.036,80**
		Abbruch und Entsorgung Flachdachaufbau Bestand	980,00	m²	22,00		21.560,00
		Dachdämmung	980,00	m²	36,00		35.280,00
		Dachdeckung Bitumen 2-lagig - Alternativ	980,00	m²	75,00		73.500,00
		Neue Attikaverkleidung	170,00	m	35,00		5.950,00
		Dachentwässerung	1,00	Stck	6.156,80		6.156,80
		Grundleitungen Dachentwässerung neu	1,00	Stck	27.840,00		27.840,00
		Lichtkuppeln	6,00	Stck	1.625,00		9.750,00
3		**Anbau Mitarbeiterraum**	**45,00**	**m2**			**52.100,00**
		Rohbau	45,00	m²	700,00		31.500,00
		Fenster 2 x DK und festverglast b= 3,3 m	1,00	Stck	2.600,00		2.600,00
		Innenausbau	45,00	m²	400,00		18.000,00
4		**Rohbau EG**					**103.318,26**
		Grundleitungen Abwasser teilweise sanieren	1,00	Stck	15.000,00		15.000,00
		Fenster-u. Türöffnungen herstellen	27,00	m²	270,00		7.290,00
		Abbruch Deckenbekleidungen, teilweise	211,00	m²	18,00		3.798,00
		Trockenbauwände	92,61	m²	83,00		7.686,63
		Trockenbaudecken neu	211,00	m²	41,00		8.651,00
		Mauerwerk neu d= 24cm	35,37	m²	99,00		3.501,63
		Zimmertüren neu	10,00	Stck	590,00		5.900,00
		Streifenfundamente	20,25	m3	330,00		6.682,50
		Vordächer	148,00	m²	220,00		32.560,00
		Bodenplattenergänzung	93,50	m²	86,00		8.041,00
		Schwimmender Estrich neu einschl. Abdichtung	93,50	m²	45,00		4.207,50
5		**Energetische Fassadensanierung**	**320,00**	**m²**			**43.400,00**
		WDVS mit Putzoberfläche	320,00	m²	120,00		38.400,00
		Teilflächen mit Riemchen o. Holzbekleidung- Zulage	100,00	m²	50,00		5.000,00
6		**Fensterflächen** **einschl. Ausbau und Entsorgung alt**	**31,00**	**Stck**			**144.060,00**
		Glasfront Gruppenräume mit Oberlicht Süd	5,00	Stck	6.900,00		34.500,00
		Shedverglasung Gruppenräume	5,00	Stck	4.900,00		24.500,00
		Glasfront Gruppenraum Familie fest	1,00	Stck	8.500,00		8.500,00
		Fensterfront Gem.Saal	1,00	Stck	9.400,00		9.400,00
		Shed-Verglasung Halle	2,00	Stck	6.500,00		13.000,00
		Glasfront Gruppenräume mit Oberlicht West	2,00	Stck	8.400,00		16.800,00
		Fenster 2 x DK und festverglast b= 3,3 m	4,00	Stck	2.300,00		9.200,00
		Fenster 1 x DK und festverglast b= 2,4 m	5,00	Stck	1.600,00		8.000,00
		Fenster 4 x DK b= 4,75m	1,00	Stck	3.200,00		3.200,00
		Rundfenster, festverglast d= ca. 1,40 m	1,00	Stck	1.500,00		1.500,00
		Fassadenelement mit AußenTür Flur Ost	1,00	Stck	3.100,00		3.100,00
		Windfangelemente Doppeltür Sicherheitsschloß	2,00	Stck	5.900,00		11.800,00
		Oberlicht-Fenster	1,00	Stck	690,00		560,00

7	**Sanierung Naßräume**	**67,50 m²**		**30.428,50**
	Wandfliesen abschlagen und entsorgen	225,00 m²	11,00	2.475,00
	Ausbau Fußbodenaufbau bis OK Sohle	67,50 m²	19,00	1.282,50
	Heizestrich	67,50 m²	42,00	2.835,00
	Bodenfliesen	82,70 m²	80,00	6.616,00
	Wandfliesen	246,00 m²	70,00	17.220,00
8	**Bodenbelagsarbeiten**	**787,30 m²**		**40.939,60**
	Ausbau und Entsorgung alte Beläge	787,30 m²	7,00	5.511,10
	Bodenbeläge neu (Misch-EP)	787,30 m²	45,00	35.428,50
9	**Malerarbeiten**	**3.669,00 m²**		**51.393,00**
	Decken	870,00 m²	7,00	6.090,00
	Wände	2.799,00 m²	12,00	33.588,00
	Außen-Fassade	395,00 m²	17,00	6.715,00
	Sonstiges	1,00 Stck	5.000,00	5.000,00

Anlage 2) Kostenschätzung

Bauherr: DRK Kreisverband Pinneberg e. V.
BV: Instandhaltung KITA Friedlandstraße, Tornesch

		Kostengruppe	Menge	Einheit	EP	Gesamtkosten in EUR
400		**Nassraum-Sanierung**				**72.880,00**
		Sanierung Sanitär Bestand				**61.045,00**
1.		Abbruch und Entsorgung San-Objekte	5,00	N.Räume	800,00	4.000,00
2.		Fußbodenheizung	67,50	m²	114,00	7.695,00
3.		Sanitär-Rohinstallation	5,00	N.Räume	2.000,00	10.000,00
4.		Waschbecken	15,00	Stck	380,00	5.700,00
5.		WC einschl. Spülkasten-Vorsatzschale	13,00	Stck	650,00	8.450,00
6.		Duschen komplett	4,00	Stck	375,00	1.500,00
7.		WC,Trennwände mit Tür	13,00	Stck	900,00	11.700,00
8.		Sonderausstattung Wahrnehmung	1,00	psch	12.000,00	12.000,00
		Sanitär neu				**11.835,00**
9.		Sanitär-Rohinstallation (Personal WC)	1,00	Stck	3.000,00	3.000,00
10.		WC Neu (Personal)	1,00	Stck	850,00	850,00
11.		Waschbecken neu (Personal)	1,00	Stck	380,00	380,00
12.		Sanitär-Rohinstallation (Wickelraum)	1,00	Stck	3.000,00	3.000,00
13.		Abwasser (Wickelraum)	1,00	Stck	1.800,00	1.800,00
14.		Dusche neu (Wickelraum)	1,00	Stck	375,00	375,00
15.		WC Neu (Wickelraum)	1,00	Stck	850,00	850,00
16.		Abtrennung neu (Wickelraum)	1,00	Stck	1.200,00	1.200,00
17.		Waschbecken neu (Wickelraum)	1,00	Stck	380,00	380,00

Anlage 3) Kostenschätzung

Bauherr: DRK Kreisverband Pinneberg e. V.
BV: Instandhaltung KITA Friedlandstraße, Tornesch

		Kostengruppe	Menge	Einheit	EUR/m²	Gesamtkosten in EUR
500		**Aussenanlagen ca.**	**1.000,00**	**m²**	**50,10**	**50.100,00**
1.		Grünflächen (Pflanzarbeiten)	300,00	m²	27,00	8.100,00
2.		Rasenflächen	500,00	m²	4,00	2.000,00
3.		Terassen, Plätze, Höfe	200,00	m²	65,00	13.000,00
4.		10 Stellplätze		m²	90,00	0,00
5.		Einfriedungen	50,00	m	30,00	1.500,00
6.		Wege	100,00	m²	55,00	5.500,00
7.		Schutzmaßnahmen	1,00	psch	2.000,00	2.000,00
8.		Schuppen Außenspielgeräte	1,00	psch	20.000,00	18.000,00

Stadt Tornesch / Bau- u. Planungsamt / FD Hoch- u. Tiefbau / Mußmann 25.01.2013

Aktennotiz

DRK-Kindergarten, Friedlandstraße 51, 25436 Tornesch
Vorgelegtes 2. Sanierungskonzept des DRK-Kreisverbandes, H. Kinle, vom 19.12.2012

Mit Datum vom 19.12.2012 wurde vom DRK-Kreisverband, Herrn Kinle, ein zweites Sanierungskonzept, ausgestellt von Herrn Architekt Sontheimer, Hamburg, vom 18.12.2012, überreicht.

Nachdem das erste Konzept vom 24.09.2012 eine komplette Umgestaltung der Dachlandschaft und Änderungen in der Gebäudekubatur aufgrund der Aufstockung vorgesehen hatte, reduziert sich das zweite Sanierungskonzept im Wesentlichen auf die Dachsanierung inkl. Verlagerung der Entwässerung (Oberflächenwasser) und auf einen 47,60 qm großen Anbau (Mitarbeiterraum, Elternaufenthalt) im nördlichen Bereich.

Durch Vergrößerung der Gruppenräume mittels Verlagerung der Fensterfassaden nach außen, Ausbau des bisherigen Freisitzes und innere Umorganisationen sollen die funktionalen Erfordernisse und somit wirtschaftlichere Betriebsabläufe erzielt werden.

Ergänzend hierzu sollen *alle* Fenster- und Fassadenflächen energetisch saniert bzw. ersetzt werden. Umbaumaßnahmen und Anpassungen (Personal-WC) der Nasszellenbereiche sowie des Trinkwasserleitungsnetzes runden das Konzept von Herrn Sontheimer ab.

Die Planungsansätze sind ansonsten soweit nachvollziehbar und die zu erwartenden Baukosten wurden zunächst auf Grundlage einer Vorplanung geschätzt. Es muss aber deutlich gesagt werden, dass Bauen im Bestand immer mit Risiken behaftet ist. Ob also der Kostenrahmen von 180 T€ für die Dachsanierung (ohne Tragwerk) tatsächlich ausreichend ist, kann erst nach einer gründlichen Untersuchung der Bausubstanz ermittelt bzw. der genaue Maßnahmenumfang festgelegt werden. Zum Beispiel könnte das Holztragwerk aufgrund der langjährigen Durchfeuchtungen bereits in Mitleidenschaft gezogen worden sein.

Es ist anzunehmen, dass sich dadurch Korrekturen in der Kostenschätzung ergeben. Zusätzlich ist offen, ob notwendige Zusatzmaßnahmen aufgrund aktuell einzuhaltender Richtlinien und Vorschriften (GUV, Küchenbetrieb, Brandschutz, EnEV, Barrierefreiheit/Inklusion usw.) im Planungsumfang berücksichtigt worden sind.

Herr Sontheimer möchte die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen bei laufendem Betrieb durchführen. Dieses Vorhaben ist als kritisch zu betrachten und m. E. während der Lärm- und Gefährdungsintensiven Maßnahmen unangebracht.

Im Allgemeinen sollte jedoch neben der Erfüllung der baulichen Erfordernisse auch das Funktionsprogramm in sich schlüssig sein. Daher ist zu überlegen, ob die Anordnung der Turnhalle (Lärm und Unruhe) *zwischen* Grüner Gruppe und Integrationsgruppe sinnvoll ist oder ob nicht die Erweiterung des „öffentlichen“ Gesamtbereiches (Gemeinschaftshalle / Turnhalle / Kreativraum) zweckdienlicher ist. Zudem hätte der eher ruhebedürftige Sprachförderungsraum/Bücherei seine Berechtigung am vorgesehenen Standort. Ob der Pflege- und Sanitärbereich für die Krippen- und Familiengruppenkinder ausreichend ist, sollte ebenfalls hinterfragt werden.

(Mußmann)