

Sitzungsvorlage DS 2017/184

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Cornelia Hoffmann-Felder
(Stand: **07.06.2017**)

Mitwirkung:
Amt für Soziales und Familie
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 4641

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 21.06.2017

Gemeinderat

öffentlich am 26.06.2017

**Erweiterung der Kindertagesstätte St. Felicitas / Momos Welt
- Instandsetzung Dächer auf dem Bestandsgebäude**

Beschlussvorschlag:

1. Die Informationen zum Zustand des Bestandsgebäudes werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Instandsetzung der Pultdächer und des Flachdachs des Bestandsgebäudes mit Kosten in Höhe von geschätzt 450.000 € wird zugestimmt.
Die Verwaltung wird beauftragt für die Interimsunterbringung von zwei Kita-Gruppen Ersatzflächen zu beschaffen (rund 50.000 €).
3. Den außerplanmäßigen Unterhaltungsmaßnahmen einschließlich Interimsunterbringung (UA 1.4990.5010.000) wird zugestimmt. Die Abdeckung erfolgt durch Minderausgaben bei Fipo 1.4990.5011.000 (150.000 €), 2.2990.9400.000-0020 (150.000 €), im Gesamtbudget 1.4990 (50.000 €) und im Gesamtbudget 1.4641 (150.000 €).

Sachverhalt:

1. Beschlusslage:

SOZ am 22.10.2014

- Grundsatzbeschluss zur Erweiterung der Kita und zum Neubau des Familientreffs

SOZ am 28.01.2015 / AUT am 15.04.2015

- Vorberatungen zu Sachbeschluss zur Erweiterung der Kita und zum Neubau des Familientreffs und Kostenberechnung

GR am 27.04.2015

- Sachbeschluss zur Erweiterung der Kita (Gesamtkosten 1.800.000 € bei Fipo 2.4641.9410.000/1030) und zum Neubau des Familientreffs (Gesamtkosten 1.000.000 € bei Fipo 2.4990.9400.000/0100)

AUT am 25.11.2015 und GR am 14.12.2015

- Kostenfortschreibung für die Arena und Sachstandsbericht

2. Sachverhalt

2.1 Baufortschritt und Termine

Der Erweiterungsbau Kindertagesstätte und Neubau Familientreff sind zum April 2017 in Betrieb gegangen. Der Terminplan sieht zur Zeit den Umbau des nördlichen Bestandsgebäudes vor, wo der Neubau an den Bestand andockt. Die beiden Kita-Gruppen werden bis zur endgültigen Fertigstellung aller Teilbereiche im Erweiterungsbau im neuen Mehrzweckraum und in den neuen Räumen der Krippe betreut. Im September 2017 werden wie in der Kita-Bedarfsplanung vorgesehen eine weitere Kita-Gruppe mit Altersmischung und eine Krippengruppe aufgenommen. Die Einrichtung wird dann mit insgesamt 4 Gruppen betrieben. Platzzusagen wurden bereits entsprechend vom Träger, der Katholischen Gesamtkirchengemeinde, vorgenommen.

2.2 Bauzustand

Das Architekturbüro mlw hat nach dem Umzug der Kinder in den Erweiterungsbau für die geplanten Umbaumaßnahmen im Bestand - 1996 erbaut und an der Nordseite 2001 um einen Anbau erweitert- eine Sondierung am Dach aus statischen Gründen vorgenommen. Der Umbau im Bestand sieht den Rückbau und die Neuerrichtung von Wänden vor.

Bei dieser Sondierung am Dach wurde Kondensat-Eintrag innerhalb der Dampfsperrenfolie sichtbar. Die Folie war 2001 getackert verbaut und teilweise sind Elektroleitungen durchgeschoben worden.

Auf Grund dieses Befunds wurden weitere Sondierungen an Dach und Wand/ Estrich vorgenommen. Der Feuchtigkeitseintrag ist nicht in allen Räumen gleich, aber in allen Räumen zu verzeichnen. Das Holzdach (Pulldächer und Flachdach) beider Gebäudeteile wurde mit einer Zwischensparrendämmung gebaut, die im Teil von 1996 nach unten mit einem Rieselschutz versehen wurde und im Teil von 2001 mit der oben erwähnten getackerten

Dampfsperrenfolie. Der Rieselschutz ist teilweise brüchig geworden. Die verbauten Mineralfasern wurden untersucht; sie ist lungengängig/krebserregend, Expositions-kategorie 2. (Expositionskategorie 2 bedeutet bis 50.000 - 250.000 Fasern/m³ und die Vorgabe von Schutzmaßnahmen bei der Entsorgung).

Im Anschlussbereich Holzständerwand/Estrich kam es auf Grund unkorrekt geführter oder fehlender Absperrungen zur Bodenplatte zur Schimmelbildung an den inneren Gipskartonplatten.

Auf Grund dieser nun bekannten Schäden kann der Kindergartenbetrieb in diesen Räumen ohne deren Beseitigung nicht mehr erfolgen.

2.3 Sanierungskonzept

Die Verwaltung hat mlw-Architekten, das IB bau&sam und das IB Methner, Baubiologie beauftragt, ein Sanierungskonzept mit Kostenschätzung zu erarbeiten:

- Ausbau der Mineralfaserdämmung mit den notwendigen Schutzmaßnahmen (nach TRGS 521),
- neuer Dachaufbau mit Aufsparrendämmung,
- Sanierung des Anschlusses Wand/Estrich mit zementgebundenen Platten,
- Verlegung der Installationen für Umbau unter TRGS 521,
- Feinreinigung,
- danach erfolgt der Umbau im Bestand.

Untersucht wurde auch eine neue Dämmung zwischen den Sparren, wie sie 1996 bzw. 2001 erfolgte. Ziel war, das Gründach eventuell halten und dadurch Kosten sparen zu können. Der beigezogene Bauphysiker hatte anfangs diesen Weg nicht gänzlich ausgeschlossen. Allerdings kann bei der derzeitigen Befundlage nicht beurteilt werden, ob und welchem Umfang die Spannplatten über den Sparren, die das Gründach halten, durch den Kondensat-Eintrag angegriffen bzw. schadhaft sind. Sie müssten ausgetauscht und das Gründach neu aufgebaut werden. Leider ist über der Sparren keine Deck-schicht aus Massivholzdielen verbaut worden.

Das Ergebnis der Hygrothermische Simulation für die Holzriegelkonstruktion mit Gründach ist, dass bei einer Dämmung zwischen den Sparren Feuchtigkeit durch Kondensat nicht gänzlich auszuschlossen werden kann – es würde langfristig der gleiche Zustand wieder geschaffen, wie heute vorgefunden. Der Bauphysiker rät daher von der Instandsetzung nach dem vorgefundenen System (Zwischensparrendämmung) ab; er kann diese Lösung nicht befürworten.

2.4 Interimsunterbringung

Durch die notwendig gewordenen Instandsetzungsmaßnahmen am Bestandsgebäude kann der geplante Fertigstellungstermin 01.09.2017 nicht gehalten werden. Die Zusagen an die Eltern für die beiden neuen Gruppen sind vom Träger bereits erfolgt. Es ist mit einer Verzögerung von 4-6 Monaten zu rechnen, abhängig vom möglichen Baubeginn (Entfernung der Mineralwolle). Es ist vorgesehen, die Kinder von zwei Gruppen in Interimsräumen unterzubringen. Die Verwaltung verhandelt derzeit über geeignete Räume mit ausreichend Außenflächen.

Für diese vorübergehende Nutzung dieser Räume als Kita ist keine Nutzungsänderung/kein Bauantrag erforderlich. Aber auch diese Räume müssen noch bis zum 01.09.2017 für die Interimsnutzung baulich hergerichtet werden. Ein Sanitärraum für die Kinder muss eingerichtet, ein Notausgang nachgerüstet und weitere sicherheitsrelevante Anpassungen müssen vorgenommen werden.

Die Kosten für die Anpassungen inkl. Rückbau schätzt die Verwaltung auf rund 50.000 €; dazu kommt noch die Miete. Die Verwaltung strebt eine längerfristige Nutzung dieser Räume als Kita an. Der Bedarf an Kita-Plätzen steigt wie bei der Kita-Bedarfsplanung 2017/2018 dargestellt (Sozialausschuss am 17.05.2017) an, sodass diese Kapazitäten voraussichtlich längerfristig benötigt werden.

3. Kosten und Finanzierung:

Einmalige Kosten (Instandsetzungskosten)		
Die Kosten für die Instandsetzung des Daches (rund 540 m ²) betragen nach der Kostenschätzung der Architekten:		
• Entfernung der Mineralwolle und Innenverkleidung		
• Reinigung der verbleibenden Bauteile		
• Neue Elektroinstallation im Dach		
• Untersicht mit Gipskarton- und Akustikplatten		
• Dämmung über Sparren mit neuem Gründach	350.000 €	
Baunebenkosten	100.000 €	€ 450.000
Umbaukosten für Interimslösung bis zu		€ 50.000

Mittelbereitstellung im Haushalt		
Die Maßnahmen werden abgewickelt im Verwaltungshaushalt: Fipo: 1.4990.5010.000		
Die Maßnahmen kann überplanmäßig abgedeckt werden über:		
1.4990.5011.000	150.000 €	(Lüftung Jugendhaus; Planung 2017, Ausführung 2018)
2.4641.9400.000- VKZ 0200	150.000 €	noch nicht gebundene Mittel
UA 1.4990 und UA 1.4641	50.000 € 150.000 €	Über diese Budgets können die restlichen Kosten durch Wenigerausgaben abgedeckt werden.
Aus heutiger Sicht werden nicht alle Kosten 2017 kassenwirksam. Die offenen Mittel werden dann als Reste beim Jahresabschluss 2017 vorge-tragen. Mit dem Finanzierungsbeschluss kann die Leistungen für die Maßnahme aber vergeben werden.		

Anlagen:

Anlage 1: Kartierung und Fotos der Sondagen

Anlage 2: Hygrothermische Simulation Holzriegelkonstruktion mit Gründach