Anlage 2

ding.fest dessau *werkstatt für architektur_energieberatung*

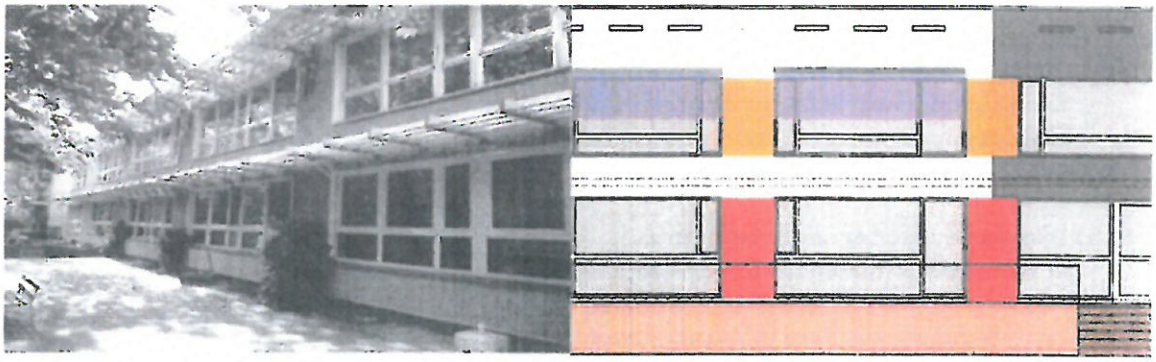
gelies & seidel freie architekten
kantstraße 7 06844 dessau-roßlau
fon +49340_2213546 fax
mobil gelies +49150_94500684
mobil seidel +49176_20325721

+49340_2215126

Energetische und allgemeine Sanierung im STARK III-Programm
EFRE

Kindertagesstätte Sonnenköppchen
Augustenstraße 86/88, Dessau-Roßlau

Erläuterung zur Entwurfsplanung



Auftraggeber: Behindertenverband Dessau e.V.
Radegaster Straße 1
06842 Dessau-Roßlau

0. Kurzbeschreibung

Die Kindertagesstätte „Sonnenköppchen" ist eine Einrichtung des Behindertenverbandes Dessau e.V. Sie besteht seit 1984 am Standort Augustenstraße 88/86. Im dortigen Gebäude sind derzeit 195 Kinder in Krippe und Kindergartenbereich untergebracht.

Die Kindertagesstätte wurde seit Errichtung nicht grundlegend saniert, Gebäudehülle, Konstruktionen, Gebäudetechnik, Außenanlagen und Ausstattung sind zwar grundlegend funktionsfähig, entsprechen jedoch in keiner Weise heutigen gesetzlichen und technischen Anforderungen. Die energetische und allgemeine Sanierung der Einrichtung wird neben der Anpassung des bau- und ausstattungstechnischen Standards auf zeitgemäßes Niveau auch eine Verbesserung der räumlich-funktionale Zusammenhänge bewirken. Eine Reduzierung der Einrichtung auf 40 Krippen- und 80 Kindergartenplätze entspricht den Bedarfsprognosen für den Einzugsbereich der Einrichtung.

Ziel der energetischen Sanierung ist:

- eine Reduzierung der Gebäudekubatur, Reduzierung des CO_2-Ausstosses, Anpassung an Nutzungsbedarfe
- Ertüchtigung der thermischen Hülle auf ein Niveau unterhalb der EnEV Anforderungen für Neubau; Minimierung der Transmissionswärmeverluste
- Zonierung des Gebäudes in normal- und niedrigbeheizte Bereiche
- Erneuerung der Gebäudetechnik im Hinblick auf Energieeffizienz: Niedertemperaturheizsysteme, Trinkwarmwasserversorgung
- Nutzung von Photovoltaik zur anteiligen Eigenstromversorgung
- Lüftungstechnik mit Wärmerückgewinnung
- Erneuerung der Elektroinstallation unter Berücksichtigung energiesparender Beleuchtungstechnik

Die allgemeine Sanierung zielt auf:

- Herstellung durchgängiger Barrierefreiheit für die Einrichtung
- räumlich-funktionale Anpassungen an zeitgemäße pädagogische Konzepte
- Erneuerung der Sanitäreinrichtungen
- Erweiterung und Strukturierung der Nutzungsmöglichkeiten für das Außengelände, Anpassung der durch Reduzierung hinzugewonnen Freiflächen an die funktionalen und pädagogischen Bedarfe der Einrichtung
- Erneuerung Ausstattung im Hinblick auf pädagogische Konzeption

kontoverbindung iban: DE83 8005 3572 0030 1035 62bic: NOLADE21DES

0. Vorbemerkung zur stadt- und sozialräumlichen Situation

Die Kindertagesstätte „Sonnenköppchen" befindet sich am südlichen Rand des Stadtumbaugebietes Dessaus Innerstädtisch Süd, das laut Sozialplanung der Stadt als Interventionsgebiet, das heißt ein Gebiet mit besonders hohem Anteil an sozial Benachteiligten, bezeichnet wird. In den vergangenen Jahren war das Quartier durch umfangreichen Rückbau von Plattenbauquartieren geprägt mit der Ausgestaltung eines zentrumsnahen Landschaftszuges im Rahmen der IBA Stadtumbau. Das unmittelbare Umfeld der Einrichtung bildet ein Plattenbaukomplex, der das Freigelände hufeisenförmig einfasst.

Bis 2007 wurde die Einrichtung durch die Stadt Dessau-Roßlau betrieben, danach durch den Behindertenverband Dessau e.V. übernommen. Die Nutzerzahlen der Einrichtung sind in den vergangenen Jahren stabil geblieben (derzeit 195 Kinder). Die städtische Bedarfsplanung für Kindereinrichtungen sieht für die Einrichtung eine Reduzierung auf 40 Krippen- und 80 Kindergartenplätze vor.

1. Konstruktive und gebäudetechnische Besonderheiten des Bestands

Das Gebäude Augustenstraße 86/88 wurde 1983/84 im Rahmen der Rekonstruktionsmaßnahme Augustenhof in Dessau Innerstädtisch Süd als kombinierte Kindereinrichtung für Krippe und Kindergarten nach einem standortangepassten Plattenbau-Typenprojekt des Wohnungsbaukombinates Halle errichtet.

Bei allen Gebäuden dieses Typs wurde eine Kapazität von 72 Krippenkindern und 144 Kindergartenkindern zu Grunde gelegt. Dabei wurde die 5 Mp-Bauweise aus der Wohnungsbauserie WBS 70 verwendet. Bis auf eine schwache Fundamentgründung und eine nahezu unbewehrte Bodenplatte wurden Außenwände, Innenwände, Decken und das zweischalige Kaltdach vorgefertigt und auf der Baustelle zu einem 3-geschossigen Baukörper montiert. Dabei bilden Decken, Giebel- und tragende Innenwände ein sich gegenseitig aussteifendes System, in das die Fassadenplatten „eingehängt" wurden. Die Verbindung der Bauteile erfolgte über miteinander verschweißte Bewehrungsstähle und anschließenden Fugen-Verguss. Bei der Dimensionierung der Einzelbauteile musste die Tragkraft von Montagekränen berücksichtigt werden.

Das Gebäude besteht aus 5 Baukörpern: zwei Seitenflügel und ein Mittelbau mit Gruppenräumen, zwei dazwischengesetzte Treppenräume, die niedriger sind, da die Dachkonstruktion als Warmdach ausgeführt wurde. Gartenseitig wurde das Sockelgeschoss angeschüttet und das Gelände terrassiert, um im Erdgeschoss einen ebenerdigen Ausgang zu erhalten. Damit konnten straßenseitige Räume im Sockelgeschoss als Arbeitsräume (Küche, Wäsche) genutzt werden.
Durchgängig ergeben sich lichte Geschosshöhen von 2,55 m.

Rohbaukonstruktion Bauteile:

Außenwände Sockel:	im Erdreich, Schwerbeton, 15 cm stark
Außenwände über Erdreich:	Dreischichtplatte 26 cm stark mit 15 cm Tragschale und einer Randbewehrung, 4 cm Wärmedämmung aus Mineralfaser, 6 cm Wetterschale, die Verbindung zwischen Wetterschale und Tragschale wurde mittels Bewehrungsdrähten hergestellt
Innenwände:	Tragend: 15 cm Schwerbeton Nichttragend: 6 cm Schwerbeton
Decken:	Spannbetonelemente mit 5,90 x 1,80 m Größe, 14 cm stark, 3,5 cm Estrich (zumeist Anhydrit-Estrich) in den Treppenräumen teilweise Ortbeton oder Schalen, Treppenläufe vorgefertigt mit Terrazzostufen, Geländer aus Flach- und Rundstählen

Dach:	Flachdach, oberhalb der Decke OG eine Abdichtungsebene aus minimierten Fertigteilplatten und zweilagiger Bitumen-Dachbahn, Schottwänden auf den tragenden Innenwänden, sowie Attikaplatten auf den Längs-Außenwänden, Innenentwässerung.

Die Außenfenster wurden als 2-scheibige Verglasungen in Holzrahmen ausgeführt und entsprechen damit keinem energetischen Standard mehr. Außentüren sind einfache Holzrahmentüren mit Verglasung, die mit vertikalen Holzleisten gegen Durchsturz gesichert sind.

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Fernwärmestation, die Leitungsnetze sind nahezu durchgängig noch aus der Bauzeit. Raumheizflächen sind teilweise erneuert worden. Das System wird mit hohen Vorlauf- und Rücklauftemperaturen gefahren.

Die Elektroinstallation wurde horizontal über die Rohdecken verteilt und vertikal als Aufputz-Installation in Kunststoffkanälen in den Räumen geführt und besteht zu großen Teilen aus Aluminium-Kabeln.

kontoverbindung iban: DE83 8005 3572 0030 1035 62 bic: NOLADE21DES

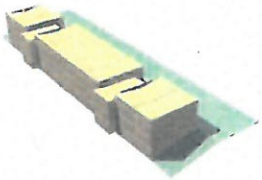
2. Pädagogisches Konzept

Seit einiger Zeit wird in der Einrichtung eine Neuausrichtung des pädagogischen Konzepts umgesetzt, das sich am Bildungsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt orientiert. Angestrebt wird eine ganzheitliche Elementarbildung in den Kindereinrichtungen, die die Themenbereiche Körper, Sprache, Grundthemen des Lebens, Bildende und darstellende Kunst, Mathematik, Natur und Technik umfasst. Nach der Krippenphase sollen die Kinder nicht mehr in festgefügten Gruppenstrukturen betreut werden, sondern in lebensweltlich orientierten, offenen Angeboten zu einem selbstbestimmten Erfahren und Lernen geleitet werden. Diese Leitthemen werden den Kindern im Alltag nahegebracht.

Die Sanierung des Gebäudes wird wesentlich zum Erfolg dieser Bemühungen beitragen, da räumlich-funktionale Zusammenhänge neu konzipiert werden können. Die unmittelbar pädagogisch genutzten Räume sollen von Funktionen befreit werden, die derzeit große Teile der Betreuungsräume belegen. Insbesondere sollen die Mahlzeiten zentral in einem „Kinderrestaurant" eingenommen werden.

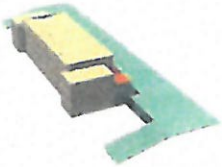
kontoverbindung iban: DE83 8005 3572 0030 1035 62bic: NOLADE21DES

3. Reduzierung der Einrichtung



Kubatur Bestand

2-geschossig



3-geschossig

Grundlegend wurde im Vorfeld der Planung beraten, wie eine Reduzierung des Bestandsgebäudes erfolgen kann.

Dazu wurden die Parameter Kompaktheit, städtebauliche Erkennbarkeit und erforderliche Rückbautechnologie betrachtet. Aus einer hierzu erarbeiteten Bewertungsmatrix wurde seitens des Auftraggebers für ein Belassen der vorhandenen Geschossigkeit und Abtrennen der Seitenflügel und gegen eine Ausbildung als zwei- bzw. eingeschossigen, langegestreckten Baukörper entschieden. Das A/V-Verhältnis wird für die dreigeschossige Variante 0,53 betragen, bei einer zweigeschossigen Lösung läge es bei 0,63. Im Ergebnis entsteht mit der 3-geschossigen Variante ein kompaktes, städtebaulich ablesbares Gebäude.

Die Reduzierung der Platzkapazitäten und der räumlichen Ausdehnung der Einrichtung ist ein Baustein der energetischen Sanierung, da neben der Reduzierung des spezifischen Primärenergiebedarfs bezogen auf die Nutzfläche hierdurch eine weitere, deutliche Reduzierung der CO^2-Emissionen erfolgt.

4. Funktionale Gliederung

Durch den Rückbau der Seitenflügel werden die beiden eingeschobenen Treppenhäuser nicht mehr benötigt und durch einen zentralen Foyer- und Erschließungsbereich ersetzt. Die Treppenräume können die Sanitärräume aufnehmen und anstelle der Treppen Versorgungsschächte mit den Steigsträngen für Warmwasser-/Kaltwasser und Heizleitungen aufnehmen. Dadurch werden Öffnungen in den sensiblen Spannbetondecken vermieden.

Sockelgeschoss:	
	Kinderrestaurant mit Zugang zu einer Außenterrasse Küche mit erforderlichen Nebenräumen, eingeschossige Erweiterung des ehem. Treppenraums für Unterbringung der Spülküche (19,68 m² Brutto-Grundfläche, 1,19 % der gesamten Brutto-Grundfläche) Förderraum für behinderte Kinder, Bewegungsraum für Krippenkinder Nebenräume und Technikraum mit Heiz- und Elektrozentrale
Erdgeschoss:	
	Foyerbereich Zentrale Garderoben Betreuungsräume für 40 Krippenkinder mit zwei Sanitärbereichen Büro der Leitung
Obergeschoss:	
	Betreuungsräume als Erlebnisbereiche für 80 Kindergartenkinder mit zwei Sanitärräumen Personalraum für Teamsitzungen und Pausen Verbindung in den Außenraum über gartenseitig angebaute Rettungspodeste und -treppen (2.Rettungsweg)

kontoverbindung iban: DE83 8005 3572 0030 1035 62bic: NOLADE21DES

5. Sanierungserfordernis

Das Gebäude wurde seit Inbetriebnahme 1984 nicht wesentlich, -über Instandhaltungen und notwendige Reparaturen hinaus-, saniert. Demgemäß zeigt sich die bauliche Hülle zwar intakt, bauliche Hülle und Ausstattung entsprechen aber nicht mehr heutigen Erfordernissen an Wärme-, Brand- und Schallschutz.

Wärmeschutz:

Die dreischaligen Außenwände weisen eine Dämmschicht aus 50 mm künstlicher Mineralfaser auf, eine Dämmschicht auf der Bodenplatte konnte nicht festgestellt werden, die Kaltdachbereiche oberhalb der Decke über OG wurden mit 50 mm Glasfasermatten (KMF)belegt. Mindestwärmeschutz nach DIN 4108 wird mit diesen Konstruktionen nicht erreicht.

Brandschutz:

Brandschutztechnisch wurden bereits in den vergangenen Jahren die fehlenden Rauchschutzabschlüsse in den Treppenräumen und ein fehlender 2. Rettungsweg aus Obergeschossräumen der Seitenflügel bemängelt. Rohrdurchführungen in den Sockelgeschoßräumen weisen nur rudimentäre Brandabschottungen auf.

Schallschutz:

Die Estriche der Obergeschosse wurden bauzeitlich ohne Trittschalldämmung als Verbundestriche verlegt. Ein ausreichender Schutz gegen die Übertragung von Körperschall ist damit nicht gegeben. Bestimmte, übliche Aktivitäten sind mit Störungen für die darunterliegenden Räume verbunden.

Barrierefreiheit:

Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen für Barrierefreiheit bei öffentlichen Gebäuden sind im Bestand nicht zu erfüllen, da einerseits barrierefreie Erschließungsmöglichkeiten zwischen den Geschossen fehlen, andererseits Türbreiten und -höhen nicht durchgängig ausreichend sind. Behindertengerechte WC-Anlagen fehlen bisher vollständig.

Sanitäreinrichtungen und Elektroinstallationen sind im Wesentlichen bauzeitlich und verschlissen. Im Rahmen der Voruntersuchungen zur Entwurfsplanung wurde ein Schadstoff- und Bauschadensgutachten beauftragt, das umfänglich die vorhandenen Schadstoffe im Gebäude befundet und bewertet. Nachgewiesen wurden Dämmstoffe mit Künstlichen Mineralfasern und asbesthaltiger Dicht- und Klebstoff „Morinol" (Montagekleber für Fenster und Türen). Die Anhydrit-Verbundestriche weisen erhöhte Sulfat-Konzentrationen auf, die auf abgedichteten Deponien entsorgt werden müssen, um eine Belastung des Grundwassers auszuschließen.

4. Sanierungsmaßnahmen

Die Differenzierung der energetischen und allgemeinen Sanierungsmaßnahmen erfolgt jeweils innerhalb der Kostengruppen.

200 Herrichten und Erschließen

Allgemeine Sanierung

Anpassung der öffentlichen Erschließung an die Anforderungen des Gebäudes: Erneuerung der Wasser-, Abwasser-, Fernwärme-, und Stromanschlüsse.

300 Bauwerk-Baukonstruktionen

320-Gründung

Energetische Maßnahmen

Nach Abbruch der Bodenplatten der Seitenflügel bilden sich Freianlagen für Wirtschaftsbereiche (Hausmeisterhof und Anlieferzone für die Küche).
Im Bereich der neuen Außenwände an den Giebelseiten (ehem. Treppenräume) sind Frostschürzen einzubringen.
Die ungedämmten Fußbodenkonstruktionen bestehend aus Estrich und Fliesen-, sowie PVC-Belägen, müssen für eine energetische Ertüchtigung abgebrochen werden. Auf dem freigelegten Rohboden erfolgt der Einbau von neuen Estrichen auf Abdichtung und Dämmung, z.T. als Heizestrich auf einer 80 mm starken Dämmschicht aus Polystyrol (EPS). Die Nutzungsbereiche Kinderrestaurant und Betreuungsräume werden mit Naturkautschukbelägen, Sanitär- und Küchenräume mit rutschhemmenden Steinzeug- Fliesen R13 und Foyer und Flurbereiche mit einer robusten Estrichversiegelung belegt. Rohrleitungstrassen für Neuverlegung der Heizleitungen, Warmwasser-/ Zirkulationsverteilung und Neuinstallation der Elektroanlage vom Hausanschlussraum in den östlichen Gebäudeteil müssen im Nutzungsbereich Kinderrestaurant in einem Bodenkanal geführt werden.

330-Aussenwände

Energetische Sanierung

331 Tragende Außenwände

Beim Abbruch der Außenwände der Seitenflügel wird aufgrund der Befundlage aus dem Schadstoffgutachten ein erhöhter Aufwand durch Schadstoffbeseitigung zu verzeichnen sein: In den Dreischichtplatten wurden Künstliche Mineralfasern und asbesthaltige Klebemasse Morinol bei der Fenster- und -türenmontage verwendet. Fassadenelemente werden nach Lösen der Verbindungen mit den Decken- bzw. Innenwandplatten im Ganzen demontiert und fraktioniert entsorgt.

Teilweise sind tragende Außenwände zu ergänzen, um eine Nutzbarkeit im Inneren zu ermöglichen. Durch die Verlagerung der Sanitärbereiche in die

ehemaligen Treppenräume müssen im Bestand nicht vorhandene Außenwände ergänzt werden. Zudem werden punktuell neue Öffnungen geschaffen, um die Belichtungssituation beispielsweise im Kinderrestaurant zu verbessern.

Gartenseitig werden im Erdgeschoss die Brüstungen in der Breite der vorhandenen Öffnungen entfernt, um für die Gruppenräume eine bessere Sichtverbindung zum Aussenraum zu gewinnen. Zudem wird so die Einbindung der Fluchttüren (Fenstertür-Elemente) vereinfacht, da statische Maßnahmen für die Aussteifung der verbleibenden Brüstungen entfallen können.

332-Nichttragende Außenwände
Für die Einführung einer Perimeterdämmung auf den erdberührten Außenwandteilen werden die Betonkellerlichtschächte abgebrochen und anschließende durch neue Lichtschächte aus GFK und Abdeckungen aus Lichtgitterrosten ersetzt.

333-Außenstützen
Aufgrund der Reduzierung der Einrichtung muss die Fluchtwegesituation für die verbleibenden Gruppenräume neu gelöst werden. Die Rettungsbalkone müssen, um eine wärmebrückenfreie Konstruktion zu gewährleisten, eigenständig stehen.

334-Außenfenster/-türen
Neue Außenfenster und -türen mit Uw-Werten von 0,90 W/m²K bilden eine wesentliche Grundlage für eine Ertüchtigung der Gebäudehülle. Aufgrund der, -im Verhältnis zur Gesamtfassadenfläche-, großen Fensterflächen macht sich ein über die Bestandsanforderungen der EnEV hinausgehender U-Wert in der Bilanz deutlich bemerkbar. Vorgesehen sind Holz-Aluminium-Elemente mit 3-Scheibenverglasungen.
Für die neuen Zugangssituationen in Erd- und Sockelgeschoss sind Hauseingangstürelemente in gleicher Ausführung vorgesehen, für den Sockelgeschosszugang mit motorischem Antrieb, da hier für Kinderwagen und Rollstühle ein hohes Maß an Barrierefreiheit vorzusehen ist.
In die Treppenraumverglasung des OG muss ein Entrauchungselement >1,00 m² eingefügt werden.
Fenster in den Nebenfunktionsräumen des Sockelgeschosses werden als 3-fach verglaste Fenster mit Kunststoffrahmen ausgeführt.
Für eine wärmebrückenarme Einbausituation werden die vorhandenen Fensteranschläge abgetrennt und ein Konsolensystem eingebracht, um Fenster außenwandbündig in der Dämmebene einbauen zu können.

335-Außenwandbekleidungen außen
Die Wetterschalen der Bestandswände, für die der Zustand der Verankerung in die konstruktive Tragschale nicht zerstörungsfrei nachzuweisen ist, müssen, falls im Bauverlauf größere Schäden erkennbar sind, mit zugelassenen Dübel-Systemen rückverankert werden. Vertikalsperre und Perimeterdämmung der erdberührten Außenwände des Sockelgeschosses. Außenwände gegen Außenluft werden im Sockelgeschoss mit einer vorgehängten, gedämmten Fassade, in den oberen Geschossen durch Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems auf Mineralfaserbasis (Brandschutz, nachhaltiger im Vergleich zu Polystyrol-Systemen, kein Einsatz von Flammschutzmitteln) in der Stärke 180 mm energetisch ertüchtigt. Den Außenabschluss bildet eine beschichtete Platte bzw. ein mehrfarbig gestalteter Oberputz.

336-Außenwandbekleidungen innen
Im Zuge des Einbaus neuer Fenster müssen Innenleibungen angearbeitet werden, die Erneuerung der Elektroanlage erfordert auch auf der Außenwandinnenseite eine Überarbeitung der Oberflächen und Anstriche. Vorgesehen ist eine Spachtelung der Betonoberflächen sowie das Aufbringen einer mineralischen Beschichtung.

338 Sonnenschutz
Für die südseitigen Fensterflächen sind durchgängig Einrichtungen für den sommerlichen Wärmeschutz erforderlich. Vorgesehen sind Fallarm-Markisen mit elektrischem Antrieb.

340-Innenwände

Energetische Sanierung

344-Innentüren
Aufgrund der Zonierung des Gebäudes ist der Neueinbau von Innentüren zur Abgrenzung von Bereichen mit niedrigeren Innentemperaturen zu solchen mit höheren Temperaturanforderungen erforderlich. Dabei sind Brandschutzanforderungen zu erfüllen: für Eingangsbereiche und Gruppenräume, Umsetzung von rauchdichten, selbstschließenden Brandschutzabschlüssen, die durch Freilaufanlagen realisiert werden. In diesem Zuge erfolgt auch die maßliche Anpassung von Türdurchbrüchen an die Erfordernisse von Barrierefreiheit.

Allgemeine Sanierung

343-Innenstützen
Wanddurchbruch OG, Bewegungsraum

344- Innentüren, Innenfenster
Die bauzeitlichen Innentüren entsprechen nicht geltenden Standards, zudem müssen besonders im Sockelgeschoss Türhöhen auf bauordnungs- und nutzungsrechtlich erforderlich Maß gebracht werden. Innentüren ohne Brandschutzanforderungen werden als Röhrenspantüren mit HPL-Beschichtung, teilweise mit feststehendem verglasten Seitenteil, die Rahmen durchgängig als Stahleckzargen ausgeführt. Alle von Kindern zu begehende Türen sind mit beidseitgem Klemmschutz auszustatten. Für die Personal-WCs in den Sanitärbereichen sind Oberlichtkonstruktionen vorgesehen.

345-Innenwandbekleidungen
- Ablösen alter Anstriche und Tapeten
- Spachtelarbeiten und Vorbereitung für Anstriche,
- Fliesenbeläge auf Wandflächen in Sanitär- und Küchenräumen
- Brandschutzbekleidung für Stahleinbauteile bei größeren Durchbrüchen

346-Elementierte Innenwände
- Sanitärtrennwände in den Sanitärräumen der Gruppenräume

350-Decken

Energetische Maßnahmen

351-Deckenkonstruktionen

Abbruchmaßnahmen betreffen den Abbruch von Bodenbelägen und Estrichen auf den Bestandsdecken, sowie den Abbruch der Decken der Seitenflügel.
Die Entsorgung der sulfathaltigen Anhydritestriche erfordert erhöhte Aufwendungen für die Deponierung.

Im Eingangsbereich sind für die neue Erschließung und Einbau eines Fahrstuhls Deckenelemente zu entfernen und neuerrichten.
Ebenso erforderlich ist die Wiederherstellung von Rettungspodesten und -treppen, thermisch und konstruktiv von den Außenwänden getrennt

352-Deckenbeläge

Der Einbau von Fußbodenheizungen für Gruppen-, Sanitär- und Büroräume bedingt, dass neue Fußbodenaufbauten unter Berücksichtigung einer Trittschalldämmung eingebaut werden. Bodenbeläge werden differenziert nach Nutzungsanforderungen eingebaut: Linoleum für Gruppenräume, beschichteter Estrich in Eingangs- und Foyerbereichen, Feinsteinzeug für Sanitärbereiche.

Allgemeine Sanierung

353-Deckenbekleidungen

- Allgemein erforderliche Erneuerung von Deckenbekleidungen: Entfernen von Tapeten,
  neu: Spachtelung und Anstrich der Decken
- Maßnahmen zur Verbesserung der Raumakustik in Gruppenräumen: Leichte, mineralisch geklebte, kaschierte Deckenelemente aus Schaumstoff oder vergleichbare Lösungen

360 Dächer

Energetische Maßnahmen

361-Dachkonstruktionen

- Abbruch der Dachkonstruktionen der Seitenflügel
- Aufbringen von PUR-Dämmelementen auf Warmdachbereichen, neue Abdichtung aus Bitumen-Dachbahn erforderlich
- Entfernen und Wiedermontage der Blitzschutzanlage (KG 400)
- Ausdämmen der Zwischenebene oberhalb der Decke Obergeschoss mit 300 mm Zellulose-Einblasdämmung
- Montage eines neuen Vordachs für den Haupteingang
- Unterkonstruktion für PV-Anlage zur Lastabtragung: Aufgrund der minimierten Dachelemente des Bestandes ist eine Lastverteilung auf die Querwände erforderlich

- Entfernen von Dachelementen für den Einbau der Zu- und Abluft der Lüftungsanlagen, Wiederverschließen mit Ortbeton

362-Dachfenster, Dachöffnungen

- Dachöffnungen für Entlüftung, Zu-/Abluft der Lüftungsanlagen
- Die existierenden Dachausstiege in den ehemaligen Treppenräumen sind bisher nur ungenügend wärmetechnisch ausgebildet. Vorgesehen sind zu öffnende, zweischalige Dachkuppeln aus Kunststoff

363-Dachbeläge

- Abbruch der vorhandenen Dacheindichtung
- Aufbringen einer neuen Dacheindichtung auf neuverlegte Dämmung in Warmdachbereichen, Erneuerung der Dacheindichtung Kaltdach

370-Baukonstruktive Einbauten

Energetische Maßnahmen

- Einbau einer Briefkasten- und Klingelanlage am Haupteingang
- Handläufe und Geländer mit Kinderhandläufen beidseitig
- Nisthilfen für Gebäudebrüter in WDVS integriert im Attikabereich

390 Sonstige Baukonstruktionen

Energetische Maßnahmen

- Baustelleneinrichtung für Abbruchmaßnahmen: Baustellensicherung, Sicherung für Bauzustände, Absteifung Wandbauteile vor Abtrennung Wand/Deckenanschlüsse, Mobilkran für Demontage Wand- und Deckenbauteile, Fassadengerüst für Ausbau Fenster und Beseitigung Klebemassen

- Baustelleneinrichtung für Sanierungsmaßnahmen beinhaltet Gerüststellung für alle Maßnahmen an der Außenhülle

400 Bauwerk- Technische Anlagen

Die konkreten Maßnahmenbeschreibungen für die Sanierung der Haustechnik sind den Ausführungen des Planungsbüros JPP Jatzkowski Planungen zu entnehmen.
Kostenaufteilung:

410 Abwasser-Wasser-Gasanlagen

Allgemeine Sanierung

Erneuerung der Rohrnetze für Abwasser-, Kaltwasserversorgung, Brandschutzmaßnahmen
Sanitärobjekte und -armaturen

Energetische Maßnahmen

Erneuerung Trinkwarmwasserversorgung und Zirkulation, Dämmung der Rohrleitungen, Brandschutzmaßnahmen

420 Wärmeversorgungsanlagen

Energetische Maßnahmen

Energieeffiziente Erneuerung der Heizungsanlage, Heizungsverteilung und der Raumheizflächen

430 Lüftungsanlagen

Energetische Maßnahmen

Einbau von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung für die Nutzungsbereiche Gruppenräume, Kinderrestaurant und Verwaltung und Spülküche
Abluftanlage für Küche

440 Starkstromanlagen

Energetische Maßnahmen

Einbau einer PV-Anlage zur Eigenstromversorgung
Erneuerung der kompletten Elektroanlage mit energiesparender Beleuchtung (LED-Leuchten, Präsenzmelder)

450 Fernmelde- und IT-Anlagen

Allgemeine Sanierung

Meldetechnik: Einbau einer Brandmelde- und Einbruchmeldeanlage
Datennetz, Steuerungen

460 Förderanlagen

Allgemeine Sanierung

Einbau einer Aufzugsanlage für barrierefreie Erschließung des Gebäudes

490 Sonstige Maßnahmen technische Gebäudeausrüstung

Energetische Maßnahmen

Montage und Vorhalten einer Baustromversorgung

500- Außenanlagen

Die Einrichtung verfügt über ein ausgedehntes Außengelände, das eine erhebliche Qualität für die Kinderbetreuung darstellt. Durch den großen Baum- und Vegetationsbestand ist allerdings auch hier ein erheblicher

Instandhaltungs- und Pflegestau entstanden. Zur Entstehungszeit eingebrachte Jungbäume sind zu stattlichen Großbäumen herangewachsen, die teilweise im Zuge der Sanierungsarbeiten gefällt werden müssen, um Baufreiheit für Baumaßnahmen zu gewinnen. Grundsätzlich ist ein Auslichten und Zurückschneiden der Vegetation erforderlich, um Wiesenflächen anlegen und dauerhaft grün halten zu können. Durch Freischnitt werden Einzelbäume hervorgehoben.

Vorgesehen ist die Aufhebung der Trennung Krippen- und Kindergartenspielbereich, stattdessen wird eine nutzungsbezogene Strukturierung der Flächen eingeführt. Die Terrasse im Erdgeschoss wird den Gruppenräumen der Kinderkrippe zugeordnet und partiell mit einem Fallschutzbelag ausgestattet, Großplattenbeläge entfernt und eine Neuordnung des Wegenetzes mit kleinformatigeren Plattenbelägen, Anlegen einer Rollerstrecke geplant. Der Freibereich am Kinderrestaurant wird zu einer kleinen Arena entwickelt, sowie ein Platz für Gartenexperimente, einem kleinen Nutzgarten und eine Kräuterschnecke vorgesehen.
Straßenseitig wird die Anlage des neuen Hauptzugangs erforderlich.
523 Plätze, Höfe

Energetische Maßnahmen

Durch die energetisch erforderliche Freilegung des Gebäudes, um Dämm-Maßnahmen an den erdberührten und freigelegten Gebäudeteilen zu realisieren, wird die Wiederherstellung des unmittelbaren Gebäudeumfeldes erforderlich. Dies betrifft die Austrittsterrasse der Gruppenräume mit einer Kinderwagenrampe ins Freigelände, die Wirtschaftshöfe auf den Flächen der ehemaligen Seitenflügel mit Anlegen von Regenwasserversickerungen und den entstehenden Außenbereich des Kinderrestaurants.

Allgemeine Sanierung

Die Strukturierung des Außengeländes umfasst die Anlage neuer Wege- und Spielflächen mit unterschiedlichen Funktionen, Ersatz der Umzäunung, Instandsetzung und Neuplatzierung von Großspielgeräten, die Anlage einer Ballspielwiese, eines Sandspielbereichs und einer Spielwiese mit Spielgeräten im Schatten. Der vorhandene Kletterhügel wird ertüchtigt und wieder begrünt.

Straßenseitig müssen barrierefreie Zuwegungen in das Gebäude angelegt werden. Um eine dominierende Rampenanlage zu vermeiden, soll mit dem natürlichen Geländeprofil gearbeitet und von den Grundstücksecken jeweils ein Parkweg mit einem Gefälle < 3% und einem Belag aus auf den Zugang Sockelgeschoss angelegt werden. Der Zugang für größere Kinder und Eltern, sowie nicht bewegungseingeschränkte Besucher erfolgt über einen zentral angeordneten Plattenweg mit großformatigen

Der Übergang von gebäudeanliegender Terrasse in das Freigelände wird mit Winkelstützelementen aus Betonfertigteilen und davorliegendem Blockelement als Sitzmöglichkeit gestaltet, eine Freitreppe

600-Ausstattung

Allgemeine Sanierung

Große Teile des Mobiliars der Einrichtung entstammen ebenfalls aus der Entstehungszeit.
Im Rahmen des Ausstattungsbudgets sind neben einer Grundausstattung der Gruppenräume mit Tischen, Stühlen und spezifischem pädagogischem Material die Möblierung des Kinderestaurants mit einer kindgerechten Bestuhlung berücksichtigt.
Die zentralen Garderoben des Erdgeschosses sind mit Hakenleisten, Spiegel und Fächern und einer Elternsitzmöglichkeit neu auszustatten. Für Krippenkinder müssen Anziehhilfen und klappbare Wickeltische vorgesehen werden.

Vorgesehen ist auch die Ausrüstung mit einer allgemeinen Beschilderung, den Flucht- und Rettungswegeplänen und einer Grundausrüstung mit Feuerlöschern.

Die Versorgungsküche ist mit Geräten und Möblierung neu einzurichten. Eine konkrete Ausstattungsplanung ist im Verlauf des weiteren Planungsprozesses zu erbringen.

700-Baunebenkosten

Die Aufteilung der Baunebenkosten erfolgt im Verhältnis energetischer Maßnahmen zu allgemeiner Sanierung.
Neben den Architekten und Ingenieurleistungen für

- Gebäudeplanung
- Tragwerksplanung
- Technische Gebäudeausrüstung
- Freianlagenplanung

sind weitere Fachplanungen erforderlich:

- Vermessungsleistungen
- Thermische Bauphysik
- Sicherheits- und Gesundheitskoordination
- Baugrundgutachten
- Brandschutzkonzept
- Schadstoff- und Schadensgutachten

Das Gebäude ist nach Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in Gebäudeklasse 3, Sonderbau einzuordnen. Die Baumaßnahmen stellen erhebliche Eingriffe in die Konstruktion dar und sind bauantragspflichtig. Tragwerksplanung und Brandschutzkonzept sind demgemäß zu prüfen.

Dessau-Roßlau, 09.11.2016

Andreas Gelies
Dipl.-Ing., Architekt