

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Sanierung des Gebäudes der Sozialen Begegnungsstätte | Törtener Straße 13-14, 06842 Dessau-Roßlau

Ausgangslage

Bei dem Objekt handelt es sich um eine ehemalige DDR-Kindertagesstätte im Stadtbezirk Innerstädtischer Bereich Süd. Das Gebäude wird von sozialen Hilfsorganisationen, Beratungsdiensten, einem Sportverein, einer Musikgruppe und dem Sozialpsychiatrischen Dienst (Amt 53) der Stadt Dessau-Roßlau intensiv genutzt und stellt einen wichtigen sozialen integrativen Anlaufpunkt in diesem Stadtteil Mitte-Süd dar, der erhalten werden soll.

Soziale Zielstellung des Projekts

Da eine weitere längerfristige Nutzung des Gebäudes im Rahmen der Erfüllung der Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Dessau-Roßlau (INSEK) und des Integrierten Handlungskonzeptes „Soziale Stadt“ sowohl notwendig als auch vorgesehen ist, soll das Gebäude im Rahmen einer Sanierung baulich und unter Beachtung der aktuellen energetischen Vorgaben ertüchtigt werden.

Das Vorhaben dient der Erhaltung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen als Grundlage zur Förderung der Integration und des sozialen Zusammenhalts im Quartier. Es trägt maßgeblich zur besseren Integration im Quartier und zur Erreichung sozialer Ziele bei. Durch die Herstellung von Barrierefreiheit im Zuge der Sanierung des Objektes wird ebenfalls körperlich benachteiligten Personengruppen die Chance gegeben, die Angebote der Einrichtung zu nutzen und deren Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu verbessern.

Neben dem Beitrag zur Quartiersentwicklung und der baukulturellen Verbesserung der Qualität wird durch Erhalt und Gestaltung der Freiflächen des Objektes den durch die Hilfsorganisationen „Kleine Arche“ bzw. „Arbeits- und Sozialförderungsgesellschaft (ASG)“ betreuten Jugendlichen die Möglichkeit gegeben, sowohl Aktivitäten wie Sport und Spiel als auch Gartenarbeiten als Bestandteil des Betreuungsangebotes an der „frischen Luft“ auszuüben.

Bauliche Zielstellung

Das 1978 in Plattenbauweise als „DDR-Kinderkombination“ errichtete Gebäude befindet sich weitestgehend noch im Urzustand. Bis auf notwendige Umbauarbeiten für die jetzige Nutzung wurde das Gebäude nur im Rahmen des baulichen Unterhalts funktionsfähig erhalten. Der jetzige Zustand von Fenstern, Türen, Fassade und Heizungsanlage führt zu großen Wärmeverlusten und entspricht nicht den aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung. Da eine weitere längerfristige Nutzung des Gebäudes vorgesehen ist, soll das Gebäude im Rahmen einer Sanierung sowohl baulich als auch energetisch ertüchtigt werden. Neben den bereits erwähnten sozialen Zielstellungen soll das Projekt einen Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und zur Energieeinsparung der Stadt Dessau-Roßlau leisten. Mit der energetischen Sanierung soll eine Verringerung der Wärmeverluste und damit des CO₂-Ausstoßes und des Heizenergieverbrauches erreicht werden. Ebenfalls wird durch eine Sanierung der langfristige Bestand der im Gebäude angebotenen Beratungs-, Hilfs- und Freizeitmöglichkeiten abgesichert.

Da die jetzigen Mieter ihre Bereitschaft erklärt haben, ihre Räumlichkeiten im Gebäude nach der Sanierung weiter nutzen zu wollen, soll die bestehende Raumaufteilung im Gebäude weitestgehend beibehalten werden.

Die Finanzierung des Bauvorhabens wurde im Rahmen der Richtlinie „Förderung von Maßnahmen des Investitionspakts Soziale Integration im Quartier“ Ende 2017 bewilligt.

Bauliche Umsetzung

Erschließung

Die Zugänge in das Gebäude bleiben grundsätzlich erhalten. Die beiden Haupteingänge auf der Nordseite werden saniert. Auf der Südseite sind im Bereich der Terrasse zwei zusätzliche Nottreppen geplant. Im Sockelgeschoss im Bereich der Stellplätze wird durch den Anbau eines Aufzuges ein zusätzlicher, ebenerdiger, über eine Rampe erreichbarer Eingang geschaffen.

Raumaufteilung

Zur einfacheren Erschließung und zur Gewährleistung der Barrierefreiheit und des Brandschutzes ist ein Verbindungsflur zwischen den beiden Treppenhäusern im Erd- und Obergeschoss geplant. Durch diese Maßnahme werden die Verkehrsflächen im Gebäude um ca. 80m² erhöht. Das Amt 53 zieht auf Grund der erleichterten Erreichbarkeit in den Mittelteil des Erdgeschosses, wobei der dadurch im Obergeschoss freiwerdende Platz der ASG zur Hälfte zugeschlagen wird. Zusätzlich werden daneben die Räumlichkeiten des Sozialverbands – zuvor im Erdgeschoss angeordnet – verlegt. Die Raumaufteilungen der an den beiden äußeren Seiten angeordneten Mieteinheiten (Kinderarche und Kraftsport) bleiben unverändert. Es wird lediglich im Sockelgeschoss für den Kraftsport ein zusätzlicher Raum geplant. Daneben wird der Musikgruppen-Proberaum neu angeordnet.

Die beiden Sanitärkerne hinter den Treppenhäusern im Erd- und Obergeschoss bleiben bestehen und werden komplett saniert. Im Sockelgeschoss werden ausreichend Lagerräume für die Mieter angelegt, die teilweise durch Holzplattenwände getrennt werden. Die Position der Technikräume bleibt unverändert, ein zusätzlicher Batterieraum für die Sicherheitsbeleuchtung wird daneben angeordnet.

Fassadengestaltung

Aus bauphysikalischen und kostentechnischen Gründen werden die bestehenden durchgängigen Fensterbänder entsprechend der Innenraumnutzung unterteilt und in der Höhe verringert. Um dennoch den ursprünglichen Ausdruck der Fassade zu erhalten, wird mittels farblich abgedunkelter Putzflächen der horizontale Charakter im Erd- und Obergeschoss erhalten. Zur Betonung werden im Achsraster farblich abgestimmte Elemente gesetzt.

Ein farblich abgesetzter Rahmen aus einer HPL-Fassade umschließt den Baukörper und bildet mit den Fensterbändern eine Einheit. Der neue Aufzug ist durch einen verglasten Verbindungsflur mit dem Gebäude verbunden und setzt somit, auch durch seine farbliche Gestaltung, einen Akzent auf der Straße zugewandten Nordfassade. Zur Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes wird auf der gesamten Südseite ein Sonnenschutz vorgesehen.

Gebäudehülle

Die gesamte Gebäudehülle einschließlich der Sockelgeschosswand unter der Terrasse wird entsprechend des ENEC-Nachweises energetisch saniert. Aufgrund der Schadstoffbelastung in der Dachkonstruktion wird u.a. das Dach mit einem neuen Aufbau versehen. Die Fenster erhalten eine Zweischeibenverglasung; auf der Südseite mit integrierter Sonnenschutzzeigenschaft. Die Hauptfassade erhält eine Kombination aus Wärmedämmverbundsystem und einer hinterlüfteten Vorhangfassade aus HPL-Platten.

Baukonstruktion

Zur Herstellung der Barrierefreiheit im gesamten Gebäude müssen die Türbreiten vergrößert werden. Daher ist es notwendig, die Öffnungen aufgrund der Plattenbauweise aufwendig abzufangen. Besonders in dem neuen ca. 1,60 m breiten Verbindungsflur und den zukünftigen Räumlichkeiten des Amtes 53 im Erdgeschoss sind

kostenintensive Rahmenkonstruktionen zur Abfangung der Lasten herzustellen. Neue Trennwände werden auf Grund der niedrigen Tragfähigkeit der Decken grundsätzlich in Trockenbau erstellt, wohingegen das Verkleinern bzw. Schließen der Fenster in Mauerwerk ausgeführt wird. Der Aufzugsschacht wird massiv in Stahlbeton hergestellt. Der Verbindungsflur zum Gebäude wird dagegen in Stahl, umschlossen mit einer Aluminium-Glas-Konstruktion, errichtet.

Alle Innenräume werden neu gestrichen, in den Umbaubereichen zusätzlich verputzt und verspachtelt. Der Fußbodenbelag wird in den Treppenhäusern erhalten und dient als Referenz für die Oberkante des Fertigfußbodens. Die Flurbereiche erhalten angelehnt an die Treppenhäuser einen Terrazzoplattenbelag.

Gebäudeschadstoffe

Im Rahmen einer Gebäudezustandsuntersuchung wurden im Gutachten diverse Schadstoffe in verschiedenen Bauteilen des Gebäudes nachgewiesen, deshalb ist ein Rückbau des schadstoffbelasteten Dachaufbaus erforderlich. Das gleiche betrifft sowohl die Fassadenpaneele zwischen den Fensterbändern als auch den Estrich, der zur Herstellung der Barrierefreiheit ohnehin größtenteils abgebrochen und entsorgt werden muss.

Schallschutz

Auf Grundlage von Schallmessungen wurde festgestellt, dass aus Gründen der Bauakustik der Einbau einer Trittschalldämmung notwendig ist. Die Probeentnahmen zeigen jedoch teilweise, dass entgegen der Bestandsschnitte ein Fußbodenaufbau von nur ca. 5 cm vorliegt. Zur Einhaltung des Schallschutzes ist ein dünner Gussasphaltestrich mit einer darunterliegenden Trittschalldämmung und einem darüber liegenden Fußbodenbelag in den Bereichen, in denen der Fußbodenaufbau erneuert wird, vorgesehen. Zusätzlich erhält jeder Aufenthaltsraum eine abgehangene Decke mit entsprechenden Akustikeigenschaften.

Insbesondere der Musikproberaum im Sockelgeschoss wird umfassend schallschutztechnisch entkoppelt sowie mit speziellen Fassadenfenstern versehen, um den Immissionsschutz zur gegenüberliegenden Wohnbebauung zu gewährleisten.

Brandschutz

Der neue Verbindungsflur zwischen den Treppenhäusern gewährleistet u.a. den zweiten baulichen Rettungsweg. Im Obergeschoss sind die Treppenhäuser als Rettungsweg nicht ausreichend, da einerseits die äußeren beiden Nutzungseinheiten direkt am notwendigen Treppenhaus ohne weiteren Flur angekoppelt sind und andererseits die lichte Durchgangsbreite der Treppenläufe weniger als einen Meter beträgt. Um, wie bisher, Nutzungsbeschränkungen im Obergeschoss zu vermeiden, wird jeweils eine Fluchttreppe auf der Terrasse geplant. Weitere Festlegungen bezüglich des Brandschutzes sind im Brandschutzkonzept vermerkt und mit dem Bauantrag eingereicht.

Barrierefreiheit

Das komplette Gebäude wird nahezu barrierefrei hergestellt. Auf Grund eines Höhenversprungs von ca. 40 cm in den beiden Treppenhäusern im Sockelgeschoss ist es nicht möglich, eine wirtschaftliche Umsetzung der Barrierefreiheit im Sockelgeschoss komplett herzustellen. Die Erreichbarkeit aller Aufenthaltsräume wird dennoch gewährleistet. Nicht barrierefrei erreichbar werden die Lagerräume sein, die in den beiden äußeren Bereichen des Gebäudes angeordnet sind.

Da die beiden Haupteingänge nur über eine Treppe im Erdgeschoss erreichbar sind, ist ein dreigeschossiger Aufzug an der Nordseite geplant, der an dem neuen Verbindungsflur zwischen den Treppenhäusern angegliedert wird. Unmittelbar neben dem neuen Behindertenstellplatz gelangt man über eine kurze Rampe zum Eingang des Aufzuges und kann dadurch das komplette Gebäude erschließen, ausgenommen die vorbeschriebenen Lagerräume in den äußeren Bereichen des Sockelgeschosses. Hinter dem östlichen Treppenhaus ist im Erdgeschoss eine neue barrierefreie Toilette geplant.

Außenanlagen

Im Zuge der Sanierung der Sockelgeschosswand auf der Südseite muss die komplette Terrasse rückgebaut und erneuert werden. Die bestehenden Außentreppen an den Stirnseiten sowie bei den Haupteingängen werden erneuert. Die Vordächer erhalten eine Dachsanierung und werden neu lackiert. Der Versprung vor dem Zugang im Sockelgeschoss auf der Nordseite wird zugeschüttet und auf der Westseite durch eine neue Rampenanlage ersetzt. Wie schon im Bestand werden davor die Stellplätze angeordnet und das Gelände entsprechend angepasst. Die mit Betonplatten versehenen Bereiche vor den Hauptzugängen werden ebenfalls saniert. Die Grünfläche auf der Südseite wird nicht erneuert, ggf. werden notwendige Wiederherstellungs-, Reparatur- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr auf dem Grundstück der Stadt im Rahmen der Baumaßnahme durchgeführt.

Haustechnik

Gesonderter Bericht von IGHT, Gotha