



Beschlussvorlage

Amt: Zentrale Gebäudewirtschaft

TOP: _____

Vorl.Nr.: V/2023/4015

Anlage Nr.: _____

Datum: 10.05.2023

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Bauausschuss	31.05.2023	öffentlich

Tagesordnung

Sanierung der Kindertagesstätte in Happerschoß, Antrag der CDU-Fraktion, FDP-Fraktion und der Fraktion „Die Unabhängigen“, vom 05.03.2023

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Verwaltung, vertreten durch die Zentrale Gebäudewirtschaft, hat am 19.04.2023 die Kita St. Remigius in Happerschoß, ergänzend der Einsichtnahme in die Objektakte, eine Ortsbesichtigung durchgeführt, um den Gebäudezustand und mögliche Maßnahmen der objektspezifischen Modernisierung einschätzen zu können.

Die KiTa wurde 1975 in modularer Leichtbauweise (Stahlrahmenkonstruktion) errichtet und im Jahre 1991 mittels eines an die Schule angebundenen Zwischenbaukörpers in Massivbauweise erweitert. Ein weiterer kleinerer Anbau erfolgte im Jahre 2013.

Der Anteil, der in Leichtbauweise erstellten Konstruktion, beträgt über 60% des Gesamtobjektes.

Für die nachfolgenden Angaben wurde das in Leichtbauweise errichtete Gebäude genauer betrachtet und folgende Zustände vorgefunden;

Fassade: Die Fassade ist als vorgehangene Waschbetonfassade ausgeführt, deren Dämmeigenschaften baualtersbedingt als gering einzustufen ist. Die Fassade ist funktionstüchtig, jedoch kann aufgrund der Bauweise und dessen Alter davon ausgegangen werden, dass diese nur bedingt tragfähig ist, um weitergehende energetische Maßnahmen durchführen zu können. Systemvergleiche derartiger Konstruktionen zeigen z. B., dass die Aufhängungspunkte Korrosion aufweisen, welche durch einen qualifizierten Gutachter weitergehend zu prüfen und bewerten ist.

Des Weiteren kann baualtersbedingt von einer Schadstoffbelastung (PCB) der Verbindungsfugen ausgegangen werden. Dies sowie weitere Bereiche müssen durch ein Schadstoffgutachten geprüft werden.

Fenster: Die vorhandenen Fenster sind aus Aluminium ohne thermische Trennung mit einer 2-fach Verglasung ausgeführt und stammen aus der Errichtungszeit. Die Schall- und Wärmedämmeigenschaften sind entsprechend ungenügend. Energetisch sind die Fenster auszutauschen.

Bodenaufbau: Der Fußboden bzw. der Bodenaufbau wurde in Trockenbauweise errichtet. Dabei handelt es sich um eine aufgeständerte Stahlrahmenkonstruktion auf Punktfundamenten. Durch die natürliche Querlüftung, welche durch Öffnungen im Sockelbereich des sog. Kriechkellers erfolgt, findet eine Auskühlung des Luftraums unterhalb der Bodenplatte statt. Auch hier müssten energetische Maßnahmen durchgeführt werden.

Aufgrund der Bauweise und Alter, können typische Belastungen durch Asbest in der Unterkonstruktion des Bodens angenommen werden, welche ebenfalls für die Aufbauten gilt. Eine Belastung ist auch hier durch ein Schadstoffgutachten festzustellen.

Dach: Die Flachdachkonstruktion wurde bei der letztmaligen Erweiterung im Jahre 2013 energetisch ertüchtigt. Eine PV Anlage kann das bestehende Dach aufgrund der ergänzenden Lasten nicht aufnehmen. Für eine entsprechende Prüfung ist die Statik durch Tragwerksplaner weitergehend zu untersuchen.

Heizungstechnik: Die Heizungsversorgung erfolgt über die Gaszentralanlage der angrenzenden Grundschule mittels eines erdverlegten Leitungssystems und ist funktionstüchtig.

Schallschutz: Aufgrund der verbauten Leichtbautrennwände (aus 1975) ist der Schallschutz in der KiTa eingeschränkt gegeben, erfüllt jedoch nicht die aktuellen Anforderungen. Zur Kompensation der Schallreflektion wurden schallabsorbierende Deckenelemente eingebaut.

Barrierefreiheit: Das Gebäude verfügt straßenseitig über einen ebenen Zugang. Nebenzugänge zum Garten und Spielbereich sind jedoch aufgrund der Topographie über Treppen (mit mind. 3 Stufen) zu erreichen. Hier ist die Barrierefreiheit entsprechend eingeschränkt.

Fazit: Die Fassade, die Fensteranlagen als auch der Bodenaufbau (Kriechkellerbereich) sind energetisch in einem nahezu ungedämmten Zustand. Für eine ganzheitliche Ertüchtigung sind entsprechend umfassende Maßnahmen erforderlich. Eine umfassende Sanierung des Objektes ist bereits mit der Erstbegutachtung wirtschaftlich als nicht vertretbar einzustufen. Eine Realisierung eines Neubaus der KiTa auf dem bestehenden Grundstück könnte in 2 Bau-Teilabschnitten erfolgen, sodass der Kita-Betrieb weitestgehend fortgeführt werden kann. Für eine konkretere Untersuchung ist eine entsprechende Machbarkeitsstudie durchzuführen.

Nebeninformationen: Der Bedarf einer Sanierung der Kita-Allner (Weingarten) ist in ähnlicher Leichtbauweise errichtet worden und kann wirtschaftlich gesehen kaum saniert werden. Aus Sicht der Gebäudewirtschaft ist hier jedoch der Handlungsbedarf dringender. Auch die Kita-Bödingen ist in einem ähnlich bedürftigem Sanierungszustand wie die Kita-Happerschoß.

Hennef (Sieg), den 10.05.2023
In Vertretung

Michael Walter
Erster Beigeordneter

