

**Baufachliche Stellungnahme
Kindertageseinrichtung „St. Josef“
Katerkampweg 14, 48431 Rheine
Sanierungsmaßnahmen**

einschl. Protokoll zur Ortsbegehung Kita St. Josef am 28.01.2016

Die Kindertageseinrichtung St. Josef wurde 1970 errichtet und im Jahr 2011 für eine U3 Betreuung um- und ausgebaut. Für die U3- Fähigkeit erhielt der Kindergarten einen neuen Mehrzweckraum und Wickelbereiche in den vorhandenen Sanitärbereichen. Das Dachgeschoss wurde umfassend erneuert für einen Ausbau des Personalbereichs.

Im Januar 2016 eingereichte Unterlagen des Planungsbüros Markus Ernsting, Bergweg 1, 48485 Neuenkirchen:

- | | |
|---|---------------------------------------|
| 1. Bestandserhebung mit Maßnahmenkatalog | Architekt Markus Ernsting |
| 2. Stellungnahme Gesundheitsamt Steinfurt | Herr Beutling,
Gesundheitsaufseher |
| 3. Kostenschätzung nach DIN 276 | Architekt Markus Ernsting |
| 4. Flächenermittlung nach DIN 277 | s. o. |

Am 28. Januar 2016 fand eine Ortsbegehung mit den Verantwortlichen statt, um die Notwendigkeit und den Umfang der durchzuführenden Maßnahmen bewerten zu können.

Teilnehmer: Herr Henkel, Bischöfliches Generalvikariat Münster
Herr Bellinvia, Zentralrendantur Geschäftsleitung
Frau Markfort: Referentin der Kirchengemeinde St. Dionysius
Frau Eilinghoff Verbundleiterin, Leiterin der KITA
Herr Ernsting, Architekt
Her ..., Mitarbeiter Architekturbüro Ernsting
Herr Schmitz, Jugendamt Stadt Rheine
Frau Kurzinsky, Hochbau Stadt Rheine
Frau Bauer, Hochbau Stadt Rheine

1. Vorliegende Unterlagen

In diesem Termin erläuterte der Architekt Herr Ernsting die vorhandenen Schäden an dem Objekt und ordnete diese in seiner Kostenschätzung nach DIN 276 in drei Kategorien ein. Es gibt dringliche, notwendige und wünschenswerte Sanierungsmaßnahmen. Die Baukosten und Baunebenkosten wurden in einer weiteren Aufstellung erhöht. Diese ergänzte Kostenaufstellung ist Grundlage dieser baufachlichen Prüfung.

Für die durch den Architekten erfolgte Sanierungsempfehlung nach der Bestandsaufnahme wurden durch den Architekten zur Beurteilung folgende Fachleute hinzugezogen:

Heizung/Lüftung/Sanitär:	Temmen Ingenieure, Rheine
Kanalrohruntersuchung	Fa. Uhlenbrock, Emsdetten
Energetische Beurteilung	Schulte-Austum, Emsdetten
Elektroinstallation	Planungsbüro Lamers, Rheine
Raumakustik	Kötter Consulting, Rheine
Brandschutz	Iker und Lanfers, Emsdetten
Dachkonstruktion	Fa. Kunter, Rheine
Fenster	Fa. Brink+Funke, Rheine
Türen und Trennwandanlage	Fa. Klein, Rheine

2. Technische Bewertung

Die Beurteilung dieser Untersuchungen besagt, dass die technische Gebäudeausstattung zwar funktionsfähig ist, aber auch veraltet. Die Heizungskesselanlage ist voll funktionsfähig. Das Brennwertgerät könnte aber > 10% einsparen. Das gilt auch für die Heizungsni-schen, die noch ungedämmt sind.

Das Trinkwasserleitsystem besteht aus einem Materialgemisch. Es besteht ein hohes Risiko an Lochfraß. Aus hygienischen Gründen ist eine Sanierung der Rohrleitungen für das Trinkwassersystem geboten. Das Kaltwassersystem ist zu erneuern. Die Warmwasserbereitung sollte dezentral umgesetzt werden.

Die Trinkwasserverordnung wird aufgrund von schlecht isolierten Leitungen im Boden nicht eingehalten. Das Abwassersystem wurde befahren und ist intakt. Mit überschaubarem Aufwand sind wenige Fehlstellen zu reparieren.

Die Elektroinstallation sollte in den Bereichen Verteilerdosen, Schalter und Steckdosen auf den heutigen Stand der Technik umgerüstet werden.

Wünschenswert ist auch, die Beleuchtungsanlage effizienter zu gestalten. Eine Umstellung auf die LED-Technologie bringt eine Energieersparnis. Aber im Moment wäre ein erhöhter Sanierungsaufwand notwendig.

Eine Blitzschutzanlage fehlt. Damit entspricht das Gebäude nicht den Anforderungen des BauO-NRW.

Die Fensteranlage kann nachgerüstet werden. Die beschriebenen Sicherheitsverglasungen fehlen, nachdem die Holzburgen in die Gruppennebenräume gebaut wurden. Diese kommen den Fenstern so nahe, dass diese gesichert ausgeführt werden müssen.

Die ACO-Rinnen vor den bodentiefen Fenstern fehlen.

Die Verschattungsanlagen sind wünschenswert, aber nicht in den Richtlinien für die Ausgestaltung von Kindertageseinrichtungen als notwendige Anlagen aufgeführt. Es ist zu berücksichtigen, dass bei einer Nachrüstung von Raffstoreanlagen die brandschutztechnischen Auflagen für eine Notstromakkupufferung vorgesehen werden müssen. Das sind nicht nur hohe Einbaukosten, sondern bedingen auch intensive Wartungskosten.

3. Notwendigkeit der Maßnahmen

Die notwendigen Maßnahmen zur Behebung der Missstände sollten durchgeführt werden. Die Sanierung sollte nicht nur ökonomisch durchgeführt werden, sondern sie sollte für einen längerfristigen Zeitraum dem heutigen technischen Standard entsprechen.

4. Maßnahmen zur Erneuerung der Ausstattung

Sicher zeigen die Ausstattungselemente der Kindertageseinrichtung altersbedingte Gebrauchsspuren auf. Da diese aber laut Bericht des Architekturbüros Ernsting nicht wirtschaftlich repariert werden können, empfiehlt das Büro eine Erneuerung der Elemente. Dazu zählen die Sanitärobjekte, die Innentüren (der Klemmschutz ist wichtig, kann aber nachgerüstet werden), die Fliesenbeläge und der Linoleumboden in den Gruppenräumen und Gruppennebenräumen. Damit wird die Sanierungsmaßnahme flächenmäßig die gesamte Kindertageseinrichtung umfassen. Die dadurch folgenden Gewerke wie Malerarbeiten werden zwingend notwendig.

5. Baukosten Sanierung

Die folgenden aufgeführten Positionen wurden als **dringende Maßnahmen** in der Kostenschätzung nach DIN 276 aufgenommen:

Kostengruppe 300:

- | | |
|---|-------------|
| ○ Sanitärräume zurückbauen, erneuern, Schlitz, Flickarbeiten, Fensteranschlüsse, Rohrsystem freilegen und schließen, Kanalrohrsanierung unterhalb der Sohle | 15.000,00 € |
| ○ Innenputz der Waschräume (Bestand) ergänzen, erneuern, Flickarbeiten durch Rückbau TGA | 3.000,00 € |
| ○ Waschräume im Bestand erneuern | 9.000,00 € |

o Bodenbelag erneuern	20.000,00 €
o Fensteranlage reparieren, tlw. neu verglasen / Kompletterneuerung	37.000,00 €
o Grundreinigung	3.000,00 €
o grundlegende Maler-und Lackierarbeiten nach Sanierung der technischen Gewerke in Verbindung mit grundsätzlicher Notwendigkeit aufgrund des Alters	13.000,00 €
o Akustische Mängel im Mehrzweckraum	4.000,00 €
o Trennwandanlage erneuern, Klemmschutz nachrüsten, Türblätter erneuern	22.000,00 €
o Diverse Kleinreparaturen innen und außen	4.000,00 €

Kostengruppe 400:

o Sanierung Rohrsystem, dezentrale Wasserbereitung Sanierung Heizungssystem, Erneuerung Waschräume, Rückbau Estrich	65.500,00 €
o Neue Zählerverteilung, Steckdosen mit Kindersicherung tlw. Erneuerung Beleuchtung, Nachrüstung Rauchmelder, Blitzschutz	23.500,00 €

Kostengruppe 500:

o Kanalrohrsanieung Drainrinnen vor den Fenstern	5.500,00 €
---	------------

Summe der aufgeführten **dringlichen Baumaßnahmen**
der KG 300 bis 500: **224.500,00 €**

Weiter werden benannt als **notwenige Maßnahmen**
der KG 300 bis 500: **40.000,00 €**

Weitere **wünschenswerte Maßnahmen** der KG 300 bis 500 **45.660,00 €**

Gesamt Kostengruppen 300 bis 500 **310.160,00 €**

Kostengruppe 700:

o Architektenleistung	47.500,00 €
o Faching. HLS + Elektroarbeiten	22.000,00 €
o Grundlagenermittlung/Beratung	5.000,00 €

Gesamt Kostengruppe 700 (Baunebenkosten) **74.500,00 €**

(Die Baunebenkosten wurden angemessen mit 22,69 %
der gesamten Bausumme angesetzt)

Die **veranschlagte Gesamtsumme** beträgt danach **384.660,00 €**

Summe dringliche Maßnahmen der KG 300 bis 500 224.500,00 €
KG 700 prozentual umgelegt 53.900,00 €
Dringliche Maßnahmen KG 300 bis 700 **278.400,00 €**

Summe notwendige Maßnahmen der KG 300 bis 500 40.000,00 €
KG 700 prozentual umgelegt 9.600,00 €
Notwendige Maßnahmen KG 300 bis 700 **49.600,00 €**

Summe wünschenswerte Maßnahmen der KG 300 bis 500 45.660,00 €
KG 700 prozentual umgelegt 11.000,00 €
wünschenswerte Maßnahmen KG 300 bis 700 **56.660,00 €**

6. Beurteilung der Maßnahme

Das Beratungsergebnis des Architekturbüros Markus Ernsting stellt den Umfang der Maßnahmen vor. Das Gebäude wird in großen Teilen in den Rohbauzustand zurückgebaut.

Die Kostengruppe 300, allgemeine Rohbauarbeiten, sieht vor, die Sanitärräume zurückzubauen und zu erneuern, das Rohrsystem freizulegen und zu schließen, die Kanalsanierung unterhalb der Sohle vorzunehmen und den Estrich zu entfernen.

Diese Maßnahmen hätten zur Folge, dass nicht nur Schächte aus dem heutigen Fußbodenaufbau herausgeschnitten werden könnten und danach der Bodenbelag in den Räumen erneuert werden müsste, sondern der gesamte Bodenaufbau muss flächig entfernt und danach erneuert werden. Die darauf folgenden aufgeführten Maßnahmen, die in der Kostenschätzungsliste benannt werden, werden dann auch unabdingbare Sanierungsmaßnahmen, die als notwendige bzw. dringliche Maßnahmen mit in die Sanierung aufgenommen werden müssen.

Es ist zu bedenken, dass diese umfangreichen Sanierungsarbeiten vermutlich nicht im laufenden Kita-Betrieb erfolgen können. Für die Bauphase müssen zumindest für einen Teilbereich der Nutzungen Ausweichmöglichkeiten vorgesehen werden. Diese Kosten sind bisher noch nicht in die Gesamtbetrachtung der Sanierung des Gebäudes eingeflossen.

Die vorliegende Kostenaufstellung wurde stichprobenartig geprüft. Die Kostenansätze erscheinen angemessen und liegen im ortsüblichen Rahmen. Bei einer Ausschreibung der Leistungen können ggfls. abweichende Preise erzielt werden.

7. Belange von Menschen mit Behinderungen

Der St. Josef-Kindergarten ist ein öffentlich zugängliches Gebäude. Aus diesem Grund ist darauf zu achten, dass die Umbaumaßnahmen behindertengerecht ausgeführt werden (z.B. ausreichende Türbreiten). Diese Maßnahmen kommen auch Personen mit Kindern zu Gute.

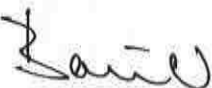
8. Baugenehmigung/Genehmigungsfähigkeit

Diese baufachliche Stellungnahme ersetzt nicht die notwendige Baugenehmigung nach BauO-NRW. Fragen der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit bleiben hier unberücksichtigt. Dies gilt auch für den Bereich Brandschutz und die Fluchtwegesituation.

9. Resümee

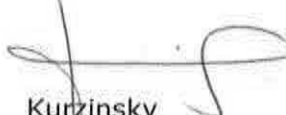
Der Kindergarten zeigt sich zwar optisch in einem recht guten Zustand. Die **dringlichen und notwendigen Maßnahmen** sollten jedoch zeitnah umgesetzt werden. Die Summe hierfür beläuft sich nach baufachlicher Prüfung auf **328.000 € (278.400 € und 49.600 €)**. Eine evtl. notwendige Auslagerung eines Teiles der Nutzung ist dabei zusätzlich zu berücksichtigen.

im Auftrag



Bauer
Hochbau

im Auftrag



Kurzinsky
PV Hochbau

Anlage: Kostenaufteilung

Kita St. Josef, Katerkampweg 14

11.04.2016

Nachberechnung Kostenschätzung Architekt Ernsting vom ... 2016 (?)

KG	dringlich	notwendig	wünschenswert	
300	15.000,00 €			
360		1.000,00 €		
340	3.000,00 €			
320/340	9.000,00 €			
320	20.000,00 €			
320		9.000,00 €		
330	37.000,00 €			
330			1.500,00 €	
330		12.000,00 €		
330			17.000,00 €	
300	3.000,00 €			
3034	13.000,00 €			
3039	4.000,00 €			
3039		9.000,00 €		
3039			5.000,00 €	
3040	22.000,00 €			
3900	4.000,00 €			
3900		4.000,00 €		
4190	65.500,00 €			
4190		5.000,00 €		
4190			5.950,00 €	
4440	23.500,00 €			
4440			16.210,00 €	
500	5.500,00 €			
KG 300 bis 500:	224.500,00 €	40.000,00 €	45.660,00 €	310.160,00 €
7310				47.500,00 €
736				22.000,00 €
740				5.000,00 €
KG 700 (24,02%):	53.924,90 €	9.608,00 €	10.967,53 €	74.500,00 €
gerundet	53.900,00 €	9.600,00 €	11.000,00 €	74.500,00 €
Gesamtsumme:	278.400,00 €	49.600,00 €	56.660,00 €	384.660,00 €
dringliche und notwendige Maßnahmen	328.000,00 €			
aufgestellt: Im Auftrag				
Kurzinsky Hochbau				