Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin
- I-5.2.1-ba -

Rheine, 18. August 2014

Baufachliche Stellungnahme

Kindertageseinrichtung „St. Josef", Nielandstraße 13 in Rheine Mesum
Sanierungsmaßnahmen

Der FB 5.21 erhielt im Juli 2014 die Unterlagen zum o.g. Bauvorhaben zur baufachlichen Prüfung:

Eingereichte Unterlagen des Planungsbüros Christoph Achterkamp, Alte Bahnhofstraße 22 in Rheine/Mesum:

1.	Bestandserhebung mit Plänen +Fotodokumentation	Architekt Christoph Achterkamp
2.	Erläuterungsbericht zum Sanierungskonzept	s.o.
3.	Kostenaufstellung LV/ Leistungsverzeichnisse	s.o.
4.	Grundrissplan und Schnitt, Bestand/Baujahr/Bauteil/Flächen	s.o.
5.	Flächenermittlung nach DIN 277	s.o.
6.	Gutachten über Schimmelpilzuntersuchungen	Wessling GmbH, Oststraße 7,Altenberge
7.	Energietechnische Beurteilung und Energieausweis	GebäudeEnergieBeratung J. Schulte-Austum, Emsdetten
8.	Honorarermittlung	Architekt Christoph Achterkamp

1.Ortstermin am 08. Juli 2014:

Teilnehmer:

Herr Andreas Henkel, Bischöfliches Generalvikariat Münster
Herr Domenico Bellinvia, Zentralrendantur, Geschäftsleitung
Herr Karl-Heinz Burke, Kirchenvorstand -Bauauschuss
Herr Christian Evers, Kirchengemeinde Verbundleiter
Herr Pfarrer Michael Eiden
Herr Manfred Ellermann, Kirchenvorstand, Personalausschuss
Frau Strotmann, Leiterin der KITA
Herr Christoph Achterkamp, Architekt
Herr Manfred Kösters, Jugendamt, Stadt Rheine
Frau Claudia Kurzinsky, Stadt Rheine
Frau Cornelia Bauer, Stadt Rheine

Am 08. Juli 2014 fand eine Ortsbegehung mit den Beteiligten statt, um die Notwendigkeit und den Umfang der durchzuführenden Maßnahmen festzulegen.

In diesem Termin wurden weitere Untersuchungen zugesagt, um die Ursachen für die Schäden benennen zu können.

Der Sachverständige Alsbach erhält den Auftrag zur Prüfung der Flachdächer.
Die Firma Uhlenbrock überprüft die Grundleitungen.

2. Ortstermin am 31. Juli 2014:

Teilnehmer:

Herr Andreas Henkel, Bischöfliches Generalvikariat Münster
Herr Christof Maas, Zentralrendantur,
Herr Karl-Heinz Burke, Kirchenvorstand -Bauauschuss
Herr Christian Evers, Kirchengemeinde Verbundleiter
Herr Pfarrer Michael Eiden
Herr Manfred Ellermann, Kirchenvorstand, Personalausschuss
Herr Christoph Achterkamp, Architekt
Herr Mathias Hackmann, Architekt, Büro Achterkamp

Herr Manfred Kösters, Jugendamt, Stadt Rheine
Frau Claudia Kurzinsky, Stadt Rheine
Frau Cornelia Bauer, Stadt Rheine

Ein weiterer Ortstermin fand am 31. Juli.2014 mit den o.g. Teilnehmern statt.

Die Untersuchungen der Flachdächer am 30.07.2014 (mündlicher Bericht) haben ergeben, dass das Flachdach keine Undichtigkeiten aufweist und auch die energetischen Daten in Ordnung sind. Vielmehr sind die Entwässerungsrohre, die innerhalb des Gebäudes verlaufen, in ihren Anschlusspunkten undicht.
Die Grundleitungen haben keine großen Schäden, aber die Leitungen werden oberhalb und unterhalb der Abklebungsebene ohne eine durchgehende Sperrschicht geführt. Daher ist die Betonsohle unter der Abklebung durchnässt. Die Durchfeuchtung ist oberhalb und unterhalb der Abklebungsebene vorhanden.
Ebenfalls ist der Estrich einschließlich der Dämmung durchnässt. Im Bereich der Fußleiste befindet sich umlaufend Schimmelbefall.

Dieser Befund hatte zur Folge, dass der Estrich einschließlich Dämmung aus den Räumen der Gruppe 4 herausgenommen werden musste und ebenfalls umlaufend in ca. 30 cm Höhe der Wandputz als erste Maßnahme entfernt und entsorgt wurde.

Nach der Besichtigung und Erläuterung zum technischen Zustand des Gebäudes wurde einvernehmlich der Beschluss gefasst, für die weitere Planung zwei Angebote für die Planung der Haustechnik einzuholen.

Die Unterlagen für die baufachliche Stellungnahme, Sanierung der Kindertageseinrichtung St. Josef wurden nach dem 2. Ortstermin mit folgenden Gutachten und Plänen ergänzt:

9. Gutachten mit Fotodokumentation von Herrn Alsbach, Hochbau-Ing/Dachdeckermeister/ Sachverständiger für das Dachdeckerhandwerk,Nordkirchen und
10. Die Kostenschätzung nach DIN 276 vom Architekturbüro Achterkamp, Mesum wurde noch nicht aktualisiert.
11. Grundrissplan EG/Schnitt A-A: Feuchtigkeitsmessung vom 2014-07-28
12. Grundrissplan EG/Schnitt A-A: Planung- Bauablauf
13. Erdgeschossplan: Grundleitungsplan
14. Dokumentation TV-Kanaluntersuchung von der Firma Uhlenbrock Rohrreinigung GmbH, Emsdetten

3. Gesprächstermin am 14.08.2014:

Teilnehmer: siehe 2. Ortstermin
Herr Temmen, Fachingenieur für Haustechn. Planungen

Der Gesprächstermin fand im Pfarrbüro Mesum statt.

Die schriftlichen Gutachten Fa. Alsbach und Fa. Uhlenbrock liegen vor und wurden im Vorfeld zugeschickt.
Der Dachzustand ist in Ordnung. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen zum Zwecke eines verbesserten Energiehaushaltes sind im Moment nicht notwendig. Eine Sanierung des Daches empfiehlt der Gutachter in 10-15 Jahren.
Trotz des relativ guten Dachzustandes schlägt der Gutachter vor, schon zum jetzigen Zeitpunkt einige Maßnahmen durchzuführen, die dem Erhalt des Daches förderlich sind.

- Asbestgehalt am Kaminkopf und an den vorhandenen Platten der Gesimskanten untersuchen
- Dacheinläufe von Kiesschüttung freilegen
- Ablauffunktion an allen Einläufen überprüfen
- Kiesdachflächen vom Moosbewuchs befreien
- Lüftung der Einrichtung während der Wochenenden und Ferienzeit

Die Unterlagen für die baufachliche Stellungnahme, Sanierung der Kindertageseinrichtung St. Josef wurden ergänzt:

15. Die Kostenschätzung nach DIN 276 wurde vom Achitekturbüro Achterkamp, Mesum nach den neuesten Kenntnissen ergänzt und neu aufgestellt. Sie wurde mit den notwendigen Maßnahmen der vorhandenen Gutachten abgeglichen und in diesem 3. Gesprächstermin überreicht.

a. Haustechnische Erläuterung, insbesondere innenliegende Dachentwässerung:
Herr Temmen stellte die Lösungsmöglichkeit der Flachdachentwässerung vor. Demnach sollen die innenliegenden Regenwasserleitungen abgehängt werden. Die vorhandenen 5 Einlässe bleiben erhalten und werden entlang der Innenwände nach außen geführt. Somit können die Dachfläche und der Sohlebereich unangetastet bleiben. Die Einläufe werden angepasst und die fehlenden Notüberläufe neu hergestellt.
Ein neu hinzukommendes Thema war die hohe Konzentration der Durchfeuchtung des Bodens im Ruheraum. Er wurde erst 2011 an den Kindergarten angebaut. Der Architekt nimmt an, dass der Ruheraum durch seine Position als tiefster Punkt der Entwässerung konstruiert wurde und sich somit dort das Wasser sammelt.
Die Zentralrendantur wird eine Mängelanzeige erstellen, da eventuelle Regressansprüche geltend gemacht werden könnten.

b. Bauablauf:
Die Sanierungsmaßnahme wird in 2 Bauabschnitte geteilt. Diese Lösung hat den Vorteil, dass 2 Gruppen, die Kleinkinder, in dem Kindergarten St. Josef verbleiben können. Zwei Gruppen ziehen für den Zeitraum der Sanierungsmaßnahme in den Kindergarten St. Marien an der Engelstraße in Mesum. Für eine Gruppe wird ein Containersystem (s. Hauenhorst) errichtet. Die 2. Gruppe zieht in den Mehrzweckraum des Kindergartens St. Marien.
Nach der Sanierungszeit kann das mobile Raumsystem noch ein weiteres Jahr mit einer 5. Gruppe für den St. Marien-Kindergarten zur Verfügung stehen, bis weitere Bedarfe für die Kinderbetreuung in Mesum hergerichtet werden können.

Das Architekturbüro Achterkamp erhält den Auftrag, die Planung, Bauantrag und den Aufbau des mobilen Raumsystems zeitnah zu organisieren. Danach kann mit der Sanierungsarbeit an der Nielandstraße begonnen werden.

Baufachliche Stellungsnahme:

Nach Durchsicht der nun vorliegenden Unterlagen und den Erkenntnissen aus den Terminen vor Ort gibt der Bereich Hochbau die folgende Stellungnahme ab:

1. **Vorliegende Unterlagen:**
   Die Unterlagen sind für die Beurteilung einer baufachlichen Stellungnahme ausreichend. Die Ortstermine und die daraus resultierenden Gutachten und Protokolle haben den notwendigen Umfang der Sanierung sichtbar gemacht.
   Die ermittelten Kosten der Baumassnahme nach DIN 276 und Gewerken sind detailliert erfasst worden.

2. **Notwendigkeit der Maßnahme:**
   In der Kindertageseinrichtung St. Josef sind in den letzten Jahren diverse Einzelreparaturen durchgeführt worden. Jetzt steht auf Grund des aufgetretenen Schimmelbefalls eine grundsätzliche Sanierung an.
   Die Gruppe 4 des Kindergartens wurde gesperrt und ist zurzeit in den Mehrzweckraum ausgewichen.
   In den Ortsterminen mit den Trägern der Einrichtung, dem Architekturbüro und den Vertretern des Jugendamtes und der Hochbauverwaltung wurden erhebliche Mängel des Kindergartens offengelegt.
   Eine Untersuchung der Grundleitungen wurde durchgeführt. Zu diesem Zweck musste der Oberboden und der Estrich in der Gruppe 4 ausgebaut und entsorgt werden.
   Die Protokolle des Architekturbüros Achterkamp vom 08.07.2014 und vom 31.07.2014 erläutern umfassend die Mängel der Kindertageseinrichtung.
   Unter Punkt 2.004-2.008 werden die Ursachen der Durchfeuchtungen und die daraus resultierenden Sanierungsmaßnahmen analysiert.

   Mängel Leitungssystem
   - Das Leitungssystem ist aus unterschiedlichen Materialien (Ton, Kunststoff und Gusseisen) zusammengesetzt.
   - Die Übergänge der innenliegenden Regenfallrohre in die Grundleitungen sind undicht
   - In dem Ableitungssystem sind in der Fließrichtung Hochpunkte, so dass in Teilen des Netzes Abwasser in den Rohrleitungen steht

   Um weitere Durchfeuchtungspunkte und die Ursache des Schimmelbefalls sichtbar machen zu können, wurden der Oberboden, der Estrich und die Dämmung aus der Gruppe 4 und dem Nebenraum entfernt und fachgerecht entsorgt. Folgendes wurde festgestellt:

   Mängel Bauteile Fußboden und Anschlusspunkte:
   - Der Estrich, die Dämmung, die Abklebung aus Elastomerbitumenbahnen und die Betonsohle waren komplett durchnässt
   - Im Bereich der Fußleiste war umlaufend Schimmelbefall
   - Der Wandputz wurde in dem Bereich großflächig abgestemmt und entsorgt.
   - Die freigelegte Rohrleitung ist in einem desolaten Zustand und weist Undichtigkeiten auf.
   - Die Sohlabklebung ist nicht durchgängig vorhanden.
   - Die Rohrleitungen für die Wasserversorgung und für die Heizung liegen zum Teil unter der Abklebungsebene bzw. in einer offenen Aussparung in der Betonsohle ohne Abklebungsebene.
   - Im Bereich der bodentiefen Fenster ist in den Ecken der Eintrag von Feuchtigkeit sichtbar, die Eindichtung der Fenster im Fußpunkt gegen die Fassade ist desolat.

Aufgrund der starken Durchfeuchtung der Bodenkonstruktion wurde die Feuchtigkeit der anderen Gruppenräume im Bereich des Fußbodens gemessen. In allen Gruppenräumen ist eine hohe Feuchtigkeit messbar. Im Bereich der Fußleisten ist Schimmelbefall ersichtlich. Im Bereich der Fallrohre ist an den Wänden Feuchtigkeit festzustellen. Der Architekt nimmt an, dass eine Durchfeuchtung des gesamten Fußbodenaufbaus vorliegt, da die Feuchtigkeitsmessungen des Estrichs eine hohe Konzentration besonders im Ruheraum, Baujahr 2011, ergeben haben.

In Abstimmung mit allen Beteiligten am 31.07.2014 wurde die Luft auf Sporen in den anderen Gruppenräumen untersucht. Ebenso wird der Schimmelbefall an den konstruktiven Bauteilen bestimmt und die Durchfeuchtung des Bodenaufbaus gemessen. Die Endergebnisse liegen bisher nicht vor, aber die Tatsache, dass die Bauteile saniert werden müssen, steht außer Frage.

3. Beurteilung der Maßnahme:

Entsprechend der Ergebnisse der Gutachten und vor Ort erkennbaren Mängel muss eine umfangreiche Sanierung der Kindertagesstätte vorgenommen werden. Die Sanierungsmaßnahmen betreffen den gesamten Kindergarten. Die Gruppenräume, Nebenräume und Sanitärbereiche werden in den Ausbaugewerken weit zurückgebaut. Der neue Fußbodenaufbau erhält eine Fußbodenheizung. In den WC-Bereichen werden neue Boden- und Wandfliesen angebracht und damit werden auch die Sanitärelemente erneuert.
Diese Baumaßnahmen sind so umfangreich, dass diese nicht im laufenden Kindergartenbetrieb zügig und umfassend durchgeführt werden können.
Ersatzräumlichkeiten müssen geschaffen werden. Es wird vorgeschlagen, einen Container für 1 Gruppe auf dem Grundstück des St. Marienkindergartens, Engelstraße in Mesum, aufzustellen. Dieser kann nach der Sanierungszeit für ein Jahr für den Kindergarten St. Marien mit einer 5. Gruppe weiter genutzt werden. Damit wäre die Aufstellung des Containers eine wirtschaftliche und zeitlich zu vertretende Lösung.

4. Baukosten Sanierung:

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

Die Kostenschätzung des Architekturbüros Achterkamp wurde nach DIN 276 und Gewerken erstellt. Die Gewerke wurden beschrieben und erfasst und zeigen das hohe Maß der Sanierungsarbeiten und die daraus resultierenden Ausbaugewerke wie Fliesenarbeiten und die neuen Einrichtungsobjekte.
Titel 12.02: es sollte bei der Ausrüstung in der Kostenschätzung darüber nachgedacht werden, inwieweit Sanitärobjekte wieder verwendet werden können. Diese Position bietet mit 37.360,00 € eine Einsparmöglichkeit, die dann für Unvorhergesehens eingesetzt werden kann.

Die Kosten für das Wiederherrichten der Außenanlagen werden in der Kostenschätzung unter Titel 14 mit 10.365,00 € ebenfalls relativ hoch angesetzt.

Die in der KG 700 angesetzten Baunebenkosten liegen mit 100.262,00 € bei ca. 27 % und damit im oberen Bereich.

Da die durchzuführenden Arbeiten reine Sanierungsmaßnahmen sind, wird ein Baugenehmigungsverfahren wohl nicht erforderlich sein. Dieses und ob damit Bestandsschutz für das Gebäude besteht, ist vom Architekten zu prüfen.

5. **Architektur:**
   Die Sanierungsmaßnahme bezieht sich nur auf den Innenraum. Die äußere Gestaltung des Kindergartens wird nicht verändert.

6. **Belange behinderter Menschen:**
   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.

7. **Baugenehmigung/Genehmigungsfähigkeit:**
   Diese baufachliche Stellungnahme ersetzt nicht die notwendige Baugenehmigung nach BauONRW. Fragen der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit bleiben hier unberücksichtigt. Dies gilt auch für den Bereich Brandschutz und die Fluchtwegesituation.

aufgestellt:
im Auftrag

Bauer
Hochbau

gesehen.
im Auftrag

Kurzinsky
Hochbau

Verteiler:
2.10 Herrn Kösters