



## Aufgabenstellung:

Im Frühjahr 2018 ist es erforderlich über eine weitere Kindertageseinrichtung mit voraussichtlich 22 Kindergartenplätzen in Berglen verfügen zu können. Grundsätzlich besteht das Erfordernis sich über den dauerhaften Verbleib von einer Kindergartengruppe in Vorderweißbuch vorab festzulegen. Gleichzeitig muß über die Unterbringung des Landfrauenvereins Berglen eine Lösung gefunden werden.

Für die vorübergehende Unterbringung der Kindergartengruppe und der Landfrauen gibt es verschiedene Varianten, welche nachbeschrieben in Kurzform erläutert und bewertet werden. In der Beurteilung werden das KitaG (Kindertagesbetreuungsgesetz in seiner Form vom 09.03.2009, sowie ASR – Arbeitsstättenrichtlinien, Versammlungsstättenverordnung, EnEV, EEWärmeG, VwV-Stellplätze und brandschutztechnische Anforderungen einbezogen.

## Variante A- Nutzungsänderung „Altes Schul- und Rathaus Vorderweißbuch“

### **Umbau des Bestandsgebäudes für 1 KIGA Gruppe + Landfrauen oder Unterbringung beider KIGA Gruppen plus zusätzl. Wohnraum im Dachraum**

Die bauliche Substanz des Gebäudes im Kellergeschoss, Erd- und Obergeschoss ist bis auf wenige mit kapillarer Feuchtigkeit befallene Wände in Ordnung. Die Dachkonstruktion, insbesondere verschiedene Deckenbereiche der Decke über dem Obergeschoss müssen mit erheblichen konstruktiven Aufwendungen saniert werden. Die bestehende Haustechnik - Elektroinstallation, Heizung und sanitäre Installationen bedürfen generell der vollständigen Erneuerung. Fassade und Dach entsprechen nicht den derzeitigen Mindestanforderungen der EnEV Stand 2016. Brandschutztechnische Anforderungen sind nicht erfüllt. Am Horizont bildet sich bereits die neue EnEV 2017 mit Niedrigenergiestandard ab, ebenso wird das EEWärmG mit erhöhten Anforderungen Gesetzesgrundlage.

Eine gleichzeitige Unterbringung beider Kindergartengruppen im bestehenden Schul- und Rathaus ist auf Grund nicht ausreichender Flächen nur mit Anbaumaßnahmen für räumliche Ausdehnung entsprechend den Erfordernissen zu erfüllen. Maßnahmen zur Erfüllung der behindertengerechten Benutzung und Barrierefreiheit können nur mit Aufzug und 2. Fluchttreppe erfüllt werden. Außerdem sind die Erweiterungsflächen durch den Zuschnitt des Grundstückes als sehr eingeschränkt zu bezeichnen.

Gebäudeeckdaten:

Außenwandflächen 452 m<sup>2</sup>

Innenwandflächen 987 m<sup>2</sup>

Deckenflächen einschl. Dachstuhl 740 m<sup>2</sup>

Dachfläche ohne Glockentürmchen 335 m<sup>2</sup>

Zukünftige Wohn- und Nutzfläche im EG, OG, 1.DG und 2.DG ca. 534 m<sup>2</sup>

Bruttorauminhalt 2038 m<sup>3</sup>

Baukosten Gebäudekosten incl. Aussenanlage incl. Mwst. 934.500,00 €

Zuzügl. 17% Nebenkosten Architekt, Statik, Bauphysik 158.800,00 €

Gesamtkosten ohne Anbaumaßnahme 1.093.300,00 €

Fazit:

Die gesamte Umnutzung des Gebäudes erfordert eine baurechtliche Genehmigung, welche für das Gebäude die vollständige Umsetzung der bestehenden gesetzlichen Grundlagen erfordert. Insbesondere wird hierbei auf die EnEV 2016 evtl. sogar EnEV 2017, EEWärmG, Barrierefreiheit und Brandschutz hingewiesen.

Die Baumaßnahme ist vernünftig nur bei kompletter Räumung des Gebäudes möglich.

Die Baukostenindexziffer für die Fläche beträgt 2047,38 €/m<sup>2</sup> ohne Grund und Boden.

Die Baukostenindexziffer für den Bruttorauminhalt beträgt 536,46 €/m<sup>3</sup>. Beide erreichten Werte entsprechen derzeitigen aktuellen Werten, wobei der Index des BRI sich im oberen Drittel befindet. Dies wird durch die vorhandenen Stockwerkshöhen verursacht. Diese sind deutlich höher als erforderlich.

Alle Nutzungen sind zeitnah nicht umzusetzen und beinhalten einen erheblichen Kostenaufwand von rund 1,1 Mio €, wobei im Ergebnis unzureichende Nutzflächen erzielt werden. Das Defizit für eine zeitgemäße Kindergartengruppe beträgt ca. 71 m<sup>2</sup>. Außerdem ergibt sich durch die Mischnutzung erfahrungsgemäß häufig Konfliktpotential z.B. Schallschutz, unterschiedliche Nutzergewohnheiten.

Empfehlung zu einer Umnutzung in der beschriebenen Weise ist abzuraten. Weitere Provisorien werden erforderlich. Möglicherweise kann das Gebäude auf dem freien Immobilienmarkt unter Berücksichtigung der städtebaulichen Wichtigkeit und der Auflage von verschiedenen Erhaltungsmaßnahmen veräußert werden.

Aufgestellt: 10.03.2017