



## Variante C

### Reaktivierung des bestehenden Containergebäudes als eingruppiger Kindergarten in Vorderweißbuch Umsetzung der Landfrauen in die besteh. Gymnastikhalle/Sportbereich des Schulnebengebäudes Siehe hierzu Variante D

Beide Bestandsgebäude wurden am 23.02.2017 und am 02.03.2017 ausführlich und abschließend besichtigt und hinsichtlich vermuteter schadstoffhaltiger Baumaterialien untersucht. Hierzu erfolgten stichprobenartige Wandöffnungen. Bodenkonstruktion wurde nicht geöffnet. Die Deckenkonstruktion wurde von dem darüberliegenden Bühnenraum aus überprüft. Alle Konstruktionsteile entsprechen den in einer zum Planwerk gehörigen Ausführungsbeschreibungen. Die festgestellten Materialien der Boden-, Wand- und Deckenbauteile sind nicht mit Schadstoffen belastet. Die lasierenden Anstriche des Holzwerks an den Dachgesimsen und holzverkleideten Giebeln wurden nicht auf deren Zusammensetzung überprüft. Erfahrungsgemäß sind Lasur-Anstriche seit Ende der siebziger Jahre komplett schadstofffrei. Die Planung führt auf das Jahr Oktober 1994 zurück.

Bei der Besichtigung des Gebäudes fiel insbesondere die nach Westen hin orientierte Traufwand auf, welche auf der ganzen Länge im unteren Spritzwasserbereich an der Außenschale verrottet ist. Eine Sanierung dieses Bereichs ist erforderlich und bereits in der nachfolgenden Kostenschätzung berücksichtigt. Die Dacheindeckung und die Dachentwässerung sind in Ordnung. Die Innenräume müssen vor Beginn der Nutzung als Kindertageeinrichtung vollständig malerisch renoviert werden. Die Linoleumböden können weiter genutzt werden. Die Einrichtungsgegenstände der Kindertoiletten und Waschbecken einschl. Trennwände sind nicht mehr vorhanden, diese sind vollständig neu zu beschaffen. Eine Wand muss neu verfliesen werden. Im Bereich des Flurs ist eine zusätzlich Trennwand in Trockenbauweise einzuziehen, um einen Nebenraum zu erzeugen, der als Schlaf- und Nebenraum genutzt werden kann. Im Bereich des Gruppenraums wird empfohlen den Teilabbruch einer besteh. Wand zur derzeitigen Küche vorzunehmen und in der verbleibenden Nische eine Kinderküche einzurichten. Der Zweck ist, den nach den gültigen Anforderungsprofilen zu kleinen Gruppenraum zu vergrößern. Die Außenanlage und die Spielgeräte sind grundlegend zu renovieren und Spielgeräte evtl. teilweise auch durch neue Spielgeräte zu ersetzen. Fallschutzeinrichtungen sind generell zu erneuern. Mit den Renovierungsmaßnahmen kann sofort nach Freiwerden der Räume begonnen werden. Zeitaufwand für Komplettrenovierung ca. 10 bis 12 Wochen, je nach Witterungslage im Winter 2017. Eine baurechtliche Genehmigung ist nicht erforderlich. Eine vorübergehende Unterbringung einer zusätzlichen Kindergartengruppe ist zeitnah bis zum Frühjahr 2018 realisierbar.

#### Gebäudeeckdaten:

Energiestandard ist unbekannt, überschlägig ermittelt wird EnEV-Forderung nicht erreicht. Der sommerliche Wärmeschutz sollte während des Sommers 2017 genauer überprüft werden.

Renovierungskosten ca. 21.000,00 €

Außenanlage	ca. 8.500,00 €	Spielgeräte/Wiederverwendung	ca. 4.000,00 €
-------------	----------------	------------------------------	----------------

Möblierung	ca. 22.000,00 €	Wiederverwendung in z.B. Kita	ca. 22.000,00 €
------------	-----------------	-------------------------------	-----------------

Kinderküche	ca. 4.800,00 €	Wiederverwendung in z.B. Kita	ca. 4.000,00 €
-------------	----------------	-------------------------------	----------------

Gesamtsumme	56.800,00 €	Recycling gesamt	ca. 30.000,00 €
-------------	-------------	------------------	-----------------

Nebenkosten	ca. 5.850,00 €		
-------------	----------------	--	--

Gesamtkosten	62.650,00 €	somit	62.650,00 € – 30.000,00 € = 32.650,00 €
--------------	-------------	-------	-----------------------------------------

Zukünftige Nutzfläche im EG 142,50 m<sup>2</sup> - Defizit gegenüber Sollfläche ca. 82,50 m<sup>2</sup>

#### Fazit:

Die Wiederaufnahme der Kindergartennutzung ist zeitnah und mit überschaubarem Kostenaufwand zu tätigen. Das Containergebäude mit Holzständerwänden und Stahlrohreinfassungsrahmen stellt nur eine übergangsmäßige Möglichkeit zur Unterbringung einer zweiten Kindergartengruppe dar. Für eine dauerhafte Nutzung bietet die Containerbauweise keinen zufriedenstellende, den Anforderungen gerecht werdende Nutzfläche. Dies müsste durch aufwendige Verbesserungsmaßnahmen durch Anbauten und Verbesserung der gesamten energetischen Situation, zeitgemäßer Haustechnik bewerkstelligt werden. Aufwendungen für die beschriebenen Maßnahmen betragen überschlägig ermittelt ca. 180.000,00 bis 200.000,00 €. Die Bausubstanz der vorhandenen Container bietet trotzdem eingeschränkte Möglichkeiten der Grundrissverbesserung. Die Bausubstanz ist langfristig nicht verwendbar. Dazu ist die bestehende Bausubstanz zu schlecht und rechtfertigt somit die Investitionen für einen Anbau nicht. Die Kostenaufwendungen stehen in einem Missverhältnis zur erreichbaren Grundrissqualität. Daher Empfehlung zur nur übergangsweisen Lösung für die nächsten 2-4 Jahre. Für diese Nutzungsdauer ist das bestehende Gebäude geeignet, siehe hierzu Grundriss als Anlage. Das Konzept für die Übergangslösung ist mit der Fachberatung für Kindertageeinrichtungen abgestimmt. Seitens der Fachberatung kann diese Lösung auch

nur für eine zeitlich begrenzte Übergangszeit genutzt werden. Pädagogisch lässt das Bestandsgebäude nur eingeschränkte Möglichkeiten zu.  
Aufgestellt: 10.03.2017