Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/335/2017	Az.: 461.51
Datum der Sitzung 26.09.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung

Berglen

Sanierung des Kindergartenpavillons Leharstraße 35 (ehemals Hausmeisterwohnung)

Das Gebäude wurde im Jahre 1965/1966 als Fertigbau errichtet. Nach der Umnutzung der ehemaligen Hausmeisterwohnung in einen eingruppigen Kindergarten trat im Januar / Februar 2017 eine starke Geruchsbelästigung im Eingangs- und Garderobenbereich der Einrichtung auf. Die Einrichtung wurde nach der Untersuchung der Innenraumluft geschlossen. Die bestehende Kindergartengruppe wurde in den Bestand der Haupteinrichtung des Kindergartens Rappelkiste integriert.

Die erste Raumluftmessung erfolgte am 20.02.2017 (s. Anlage 1) mit dem Ergebnis, dass die Formaldehydwerte unter dem Orientierungswert des Bundesgesundheitsamtes, aber über dem Vorsorgewert der WHO lagen.

Die festgestellte Zahl der an der Innenraummessstelle pro Kubikmeter flugfähigen, kultivierbaren Schimmelpilzsporen verschiedener Gattungen und Arten lag in der Summe in der gleichen Größenordnung wie die parallel dazu gemessene Zahl der in einem Kubikmeter Außenluft vorhandenen Schimmelpilzsporen verschiedener Gattungen und Arten. Unter anderem trat eine Schimmelpilzart auf, die einen Feuchteindikator darstellt.

Das Ingenieurbüro Bauphysik 5, Backnang, wurde aufgrund des Messergebnisses beauftragt, die Ursachen vor Ort zu lokalisieren. Für das Auftreten des Schimmelpilzes (Feuchteanzeiger) wurde der Schacht im Heizraum lokalisiert (s. Anlage 2, Ausarbeitung der Untersuchung durch das Büro Bauphysik 5).

Am 31.05.2017 bzw. 01.06.2017 wurde eine erneute Messung durch das Institut Dr. Lörcher durchgeführt (s. Anlage 3). Durch die höheren Tagestemperaturen bei dieser Zweitmessung wurde der Orientierungswert des Bundesgesundheitsamtes deutlich überschritten. Auch die Aldehyde traten im Vergleich zu der ersten Messung wesentlich stärker zu Tage, da sich das Temperaturniveau zur ersten Messung wesentlich erhöht hatte.

Die Technische Verwaltung prüfte dann im Anschluss nochmals detailliert, ob weitere Schimmelpilzherde vorhanden sein können. Es musste festgestellt werden, dass der später errichtete Windfang (lt. Hausmeister Herr Kövilein erstellt im Jahre 1991) nicht ordnungsgemäß auf einem Fundament aufgebaut ist, sondern dass dieses Windfangelement mit Abstellraum ausschließlich auf den Betonpflastersteinen ohne jegliche Isolierung errichtet wurde. Nach partieller Entnahme der Betonsteine musste festgestellt werden, dass sich die Sandschicht unter den Betonsteinen sehr feucht anfühlte, obwohl sich der gesamte Belagsbereich unter der Überdachung befindet. Zusätzlich hat sich gezeigt, dass in der Konstruktion der Wände des außenliegenden Abstellraumes eine asbesthaltige Eternitplatte verbaut wurde.

Um sicher zu gehen, dass kein weiterer Schimmelbefall an Böden bzw. Wänden und Gesimsen vorhanden ist, wurde am 07.08.2017 eine Begehung mit einem speziell ausgebildeten Schnüffelhund in dem Kindergartenpavillon vorgenommen. Der Hund hat sowohl an dem Wasserschacht, als auch im Bereich des Vorbaus (äußerer Abstellraum) Schimmel angezeigt.

<u>Maßnahmen zur Sanierung des Gebäudes:</u>

Durch den Einbau einer geregelten Lüftungsanlage mit Klimatisierung würde infolge des höheren Luftaustausches eine weitere Verdünnung des Formaldehyds erreicht, so dass sowohl der Vorsorgewert der WHO, als auch der Orientierungswert des Bundesgesundheitsamtes deutlich unterschritten werden würden. Der stetige Luftaustausch würde gleichzeitig auch die Zusammensetzung der Pilzsporen beeinflussen. Nachdem sich eben auch in der Natur immer Pilzsporen befinden, würden diese über die Lüftungsanlage eingebracht und zusätzlich könnten die höheren Werte der Sporen, die Feuchtigkeit anzeigen, nach außen verfrachtet werden.

Zusätzlich wird vorgeschlagen, nachdem die Wasserleitung erneuert werden sollte, den Schacht im Heizraum mit Beton zu verschließen, den Windfangbereich abzubauen und – nachdem die Lüftungsanlage nicht frostsicher aufgestellt werden muss – die Verkleidung mit Wellblech bzw. Lochblech herzustellen.

Kostenschätzung Sanierung eingruppiger Kindergarten Leharstraße 35:

1. Abbruch Windfang und Abstellraum mit Entsorgung	2.500,00 €
2. Betonplatte gegen Grund	2.800,00 €
3. Dachentwässerung in Rohrleitung verlegen	1.500,00 €
4. Neuer Wasserleitungsanschluss und Verfüllung des bisherigen Schachtes	3.500,00 €
5. Lüftungsanlage und Klimatisierung	13.355,80 €
zusätzlich Zuluftleitung in den Garderobenraum	550,00 €
6. Elektroarbeiten	1.400,00 €
7. Einhausung	4.000,00 €
8. Gipser- und Malerarbeiten Ausbesserungen der Durchbrüche	1.800,00 €
Gesamtsumme	31.405,80 €
zzgl. 19 % MwSt.	5.967,10 €
Gesamtsumme brutto	37.372,90 €
+ Unvorhergesehenes	2.627,10 €
Kostenschätzung	**40.000,00 €**

Die Finanzierung ist über die Haushaltsstelle 4640.940.000, Hochbaumaßnahme für die Tageseinrichtung für Kinder, finanziert. Insgesamt sind im Haushaltsplan des Jahres 2017 125.000,00 € eingestellt. Die Mittel waren mit 25.000,00 € als Planungsrate für das Kinderhaus in Rettersburg und 100.000,00 € für eine weitere Kindergartengruppe in Vorderweißbuch vorgesehen, werden aber nicht in voller Höhe in diesem Jahr anfallen und könnten somit für die Finanzierung zur Verfügung gestellt werden.

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Sanierung des Kindergartengebäudes Leharstraße 35 gemäß den aufgezeigten Maßnahmen.

Anlagen:
1. Raumluftuntersuchung, Februar 2017, Dr. Lörcher
2. Untersuchung der Geruchsbelästigung, Mai 2017, Büro Bauphysik 5
3. Innenraumluftgutachten, Juni 2017, Dr. Lörcher

Verteiler:

1 x Kämmerei
1 x Technische Verwaltung