

25.04.2016

**Beschlussvorlage Nr. 2016/111**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr.

**Grundschule Otternhagen, Ausbau nicht genutzter Dachböden zu einem Hort mit zwei Gruppen**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abwei-chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Jugend- u. Sozialaus-schuss	10.05.2016 -							
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	18.05.2016 -							
Umwelt- und Stadtent-wicklungsausschuss	23.05.2016 -							
Verwaltungsausschuss	30.05.2016 -							

**Beschlussvorschlag**

Der bisher nicht genutzte Dachboden über Teilen der Grundschule Otternhagen wird auf Grundlage der vorliegenden Planung, Baubeschreibung (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2016/111) und Kostenschätzung, zu einem Hortbereich mit zwei Gruppen ausgebaut. Mit der Umsetzung der Maßnahme wird noch im laufenden Jahr 2016 begonnen.

**Anlass und Ziele**

Die Betriebserlaubnis des Nds. Kultusministeriums wurde seinerzeit für die gesamte Einrichtung bis zum 31.07.2017 befristet ausgestellt, da in der Kita kein abgrenzbarer Mehrzweckbereich (Bewegungsraum) zur Verfügung steht. Des Weiteren muss durch die Erweiterung der Einrichtung ein größerer Personalraum vorgehalten werden. Um die Anforderungen erfüllen zu können, soll nunmehr das Dachgeschoss der Schule, die direkt an das Gemeindehaus angrenzt, ausgebaut werden, um dort die zweite Hortgruppe zu betreuen.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		
Haushaltsjahr: 2016 / 2017		
Produkt/Investitionsnummer: 1110650.7871000		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlung	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	419.000 EUR	22.276 EUR
<i>Förderung</i>	<i>50.000 EUR</i>	
Saldo	369.000 EUR	22.276 EUR

## Begründung

Die Kindertagesstätte Otternhagen in Trägerschaft des Kirchenamtes in Wunstorf ist eine vier-gruppige Einrichtung mit zurzeit zwei Kindergarten- und zwei Hortgruppen. Die zwei Kindergartengruppen und eine Hortgruppe sind in den Räumen des Gemeindehauses der evangelisch-lutherischen Johanneskirchengemeinde untergebracht.

Die zweite Hortgruppe, die zum 01.08.2013 eingerichtet wurde, wird in einem Container auf einem nahegelegenen Grundstück betreut.

Die Betriebserlaubnis des Nds. Kultusministeriums wurde seinerzeit für die gesamte Einrichtung bis zum 31.07.2017 befristet ausgestellt, da in der Kita kein abgrenzbarer Mehrzweckbereich (Bewegungsraum) zur Verfügung steht. Des Weiteren muss durch die Erweiterung der Einrichtung ein größerer Personalraum vorgehalten werden.

Um die Anforderungen erfüllen zu können, soll nunmehr das Dachgeschoss der Schule, die direkt an das Gemeindehaus angrenzt, ausgebaut werden, um dort die zweite Hortgruppe zu betreuen. Die dann in der Kita frei werdenden Räume sollen zu einem Bewegungs- und einem Personalraum (jetziger Hortgruppenraum und Schularbeitenraum) umgebaut werden.

Nach Überprüfung mehrerer Alternativen favorisiert die Verwaltung den Ausbau des Dachbodens der Grundschule zur Hortunterbringung. Gegenüber einem Neubau auf dem Freigelände sprechen folgende Argumente für diesen Ansatz:

- Ressourcen- und flächenschonende Projektrealisierung durch die Nutzung bestehender Gebäudestruktur.
- Reduzierung von zusätzlichem Aufwand für die Bauunterhaltung wie z. B. die Fassadenpflege, Dachrinnenreinigung, Heizungswartung etc.
- Keine räumliche Einschränkung für zukünftige Standortentwicklungen wie z. B. eine Schulerweiterung für einen möglichen Ganztagsbetrieb oder auch eine Kita- oder Krippenerweiterung.

Diese Vorteile überwiegen die möglichen Nachteile:

- Der Außenspielbereich ist nur über eine Treppe zu erreichen.
- Größere Beeinträchtigung des Schulbetriebes während der Bauphase.

## Baubeschreibung Bestand:

Das vorhandene Schulgebäude ist in mehreren Bauabschnitten in den Jahren von ca. 1890, 1962, 1973 bis 1991 errichtet worden. Sämtliche Gebäudeteile sind vollmassiv mit Verblendmauerwerk und Satteldächern mit Toneindeckung ausgeführt.

Der Dachboden über dem 1-geschossigen Bauteil aus dem Jahr 1962 soll nun ausgebaut werden. Der energetische Standard dieses Gebäudeteils entspricht noch dem des Baujahres 1962. Der Dachboden wird derzeit als Requisitenlager einer Laienspielgruppe genutzt.

Die 1991 mit Tonpfannen eingedeckten Dächer haben Neigungen von 33° bis 38°. Die Decken über dem Erdgeschoss sind Stahlbeton-Kassettendecken mit 22 cm Aufbauhöhe. Nach Rücksprache mit der Bauordnung kann die in der damaligen Statik nachgewiesene Belastbarkeit für die Nutzung als Hortbereich als ausreichend angesehen werden. (Für eine Nutzung als Klassenraum reicht die nachweisbare Tragfähigkeit nicht.)

Das Dachtragwerk des einen auszubauenden Flügels ist eine Pfettendachkonstruktion, die des anderen eine Kehlbalken-Sparrendachkonstruktion. Der Dachstuhl und der Dachbelag sind in einem guten Zustand. Die für einen Ausbau notwendige Tragfähigkeit der Decke und des Dachtragwerkes wurden von einem Statiker überprüft. Für den Ausbau sind begrenzte Ertüchtigungsmaßnahmen im Bereich der Gauben und der Kehlbalkenlage erforderlich.

Angrenzende Teile des Dachbodens wurden bereits 1991 für die Unterbringung des Lehrerzimmers ausgebaut.

Die Bausubstanz der Grundkonstruktion ist insgesamt solide und lässt eine Restnutzungsdauer von mind. 40 Jahren erwarten.

#### Baubeschreibung der Baumaßnahme:

Auf den Dachböden wird ein Hortbereich mit ca. 180 m<sup>2</sup> Fläche realisiert (201 m<sup>2</sup> Bodenfläche inkl. Dachschrägen unterhalb 2,0 m).

Bestehend aus:

- 2 Gruppenräumen
- 2 Kleingruppenräumen
- Flur- und Garderobebereich
- Personalraum

Weiterhin wird ein Zugang zum Klassenraumtrakt im 1. OG der Grundschule hergestellt und infolge dessen ein Lehrer-WC verlegt. Der Hort wird die vorhandenen Sanitäranlagen der Grundschule mitnutzen. Die Erschließung erfolgt witterungsunabhängig über das vorhandene Treppenhaus der Grundschule. Als zweiter Rettungsweg und als direkter Gartenzugang wird eine Außentreppe auf der Gartenseite montiert. Für ausreichend Belichtung und Belüftung werden 5 Gauben und 22 Dachfenster mit Verschattungsrollos montiert.

Der eigentliche Ausbau erfolgt im Trockenbauverfahren. Bestehend aus:

Zwischensparrendämmung, Gipskarton Wand- und Deckenverkleidungen, Leichtbauzwischenwänden und Trockenestrich. Die Wände und Deckenverkleidungen werden widerstandsfähig tapeziert und gestrichen. Die Böden bekommen einen pflegeleichten Linoleum Belag. Einige konstruktiv notwendige Dachbalken und -Stützen bleiben sichtbar und werden optisch aufbereitet.

Die bestehende Heizungsanlage der Schule wird um einen neuen Heizkreis für den Dachausbau erweitert. Auch die Elektroversorgung wird über den bestehenden Hausanschluss versorgt. Die Ausführung erfolgt nach dem aktuellen EnEV 2016 Standard. Der Energiebedarf der Schule wird sich durch die Maßnahme kaum erhöhen, da die Decke zum Dachboden bisher nicht gedämmt ist.

#### Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Mit dem Ausbau des Bestandsdachbodens zum Hortbereich werden nachfolgende Ziele der Stadt Neustadt verfolgt:

Lebendige Stadt

Kinder, Jugend und Familien sind unsere Zukunft

- *Neustadt, das sind wir alle.*
- *Unsere Stadt ist attraktiv, zukunftsfähig und lebenswert.*
- *Bildung wird ganzheitlich betrachtet und weiterentwickelt.*

Grüne Energiequelle für die ganze Region

- *Wir gehen sorgsam mit Ressourcen um.*
- *Energetische Sanierung und Energieeinsparung - die Verwaltung geht als Vorbild voran.*

## **Auswirkungen auf den Haushalt**

Die Baukosten der Baumaßnahme liegen laut Kostenschätzung nach DIN 276 bei 419.000 EUR.

Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Kostengruppe 300, Bauwerk, Konstruktion	258.000 EUR
Kostengruppe 400, technische Anlagen	58.500 EUR
Kostengruppe 700, Baunebenkosten	47.500 EUR
<u>Sicherheit für das Bauen im Bestand</u>	<u>55.000 EUR</u>

Gesamt Brutto 419.000 EUR

Förderzuschuss 50.000 EUR

Haushaltsbelastung für die Stadt: 369.000 EUR

Die jährlichen Kosten nach der Fertigstellung enthalten den Ansatz für die Bauunterhaltung, die jährliche Abschreibung und kalkulatorische Finanzierungskosten.

Für die Maßnahme stehen ausreichende Finanzmittel auf dem Produktkonto 1110650.7871000 zur Verfügung, die sich wie folgt zusammensetzen:

Haushaltsjahr 2016: 370.000 EUR + 20.000 EUR (für den Abriss der alten Lehrerwohnhäuser)

Haushaltsjahr 2017: weitere 370.000 EUR

## **So geht es weiter**

Im Falle der Zustimmung wird mit der Planung für den Ausbau des Dachbodens zum Hortbereich unverzüglich begonnen.

Fachdienst 91 - Immobilien -

## **Anlage**

Entwurfsplanung