

23.08.2016

Beschlussvorlage Nr. 2016/251

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.

Alte Schule Borstel - Sanierung, Teilumnutzung des Erdgeschosses und Erweiterung der Kindertagesstätte

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abwei-chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	07.09.2016 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	19.09.2016 -							
Verwaltungsausschuss	26.09.2016 -							
Rat	20.10.2016 -							
Jugend- u. Sozialaus-schuss	nachrichtlich							

Beschlussvorschlag

Die Sanierung und der Umbau der "Alten Schule Borstel" werden auf Grundlage der vorliegenden Bauantragsplanung und Kostenschätzung realisiert.

Anlass und Ziele

Anlass:

Im Dorferneuerungsplan Mühlenfelder Land sind für die Ortsmitte Borstel zwei Maßnahmen aufgelistet: „Ortsmittengestaltung“ und „Sanierung Alte Schule“, beide mit erster Priorität. Demgemäß wurde beschlossen, in dem Gebäude die neue gemeinsame Kindertagesstätte für Borstel und Nöpke mit der Nutzfläche von ca. 270 m² einzurichten.

Ziele:

- Moderne und attraktive Betreuungsmöglichkeit von Kindern durch eine Veränderung des Gebäudezuschnitts und der Außenanlagen
- Nachhaltige, insbesondere energetische Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz
- Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen baukulturellen Substanz in der Ortsmitte

Das Erdgeschoss der Alten Schule in Borstel (bis jetzt als Kindergarten genutzt), soll so umgebaut werden, dass zukünftig eine zweigruppige Kindertagesstätte mit zwei altersübergreifenden Gruppen Krippe/Kiga untergebracht werden kann. Für die vorgesehene Bauzeit wurde zwischenzeitlich eine Containeranlage in Nöpke zur Unterbringung des Kindergartens aufgestellt. Nach Fertigstellung des Vorhabens werden bis zu 40 Kinder in zwei Gruppenräumen (je 50m²) betreut.

Insgesamt sind in der Tagesstätte 5 - 6 pädagogische Mitarbeiter vorgesehen. Zusätzlich werden in der Erweiterung ein Ruheraum und ein größerer Büro/Personalraum mit Teeküche eingerichtet. Die Küche sowie sanitäre Anlagen einschließlich Personal/Behi-WC sind in ausreichender Anzahl geplant. Die Lagerräume befinden sich im Dach- sowie im Kellergeschoss.

Finanzielle Auswirkungen		
Haushaltsjahr: 2016/2017		
Produkt/Investitionsnummer: 1110650.7871000/1110650112		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlung	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	1.437.350 EUR	57.400 EUR
Förderung 1)	150.000 EUR	
Saldo	1.287.350 EUR	EUR

1) Die Förderung ist in Aussicht gestellt

Begründung

Durch eine Bestandsaufnahme und Bewertung der konstruktiven, statischen, energetischen und anlagentechnischen Gegebenheiten sowie durch baubiologische Untersuchungen wurde der dringliche Sanierungsbedarf festgestellt. Die Funktionssicherheit des Gebäudes ist betrieblich nicht mehr gewährleistet, da die Standsicherheiten der Kellerwände, der Holzbalkendecken, Dachkonstruktion sowie die Verkehrssicherheit (z. B. Brandschutz, Flucht- und Rettungswege) wesentlich beeinträchtigt sind. Darüber hinaus ergibt sich dringender Handlungsbedarf in Hinsicht auf den ermittelten hohen Energiebedarf, der aus der Beschaffenheit der Wärmedämmung und dem Vorhandensein diverser Wärmebrücken resultiert.

Auf Grund der Bauantragspläne ist eine Betriebserlaubnis für

- a) zwei altersübergreifende Gruppen (Krippe/Kindergarten) mit jeweils 20 Kindern oder
- b) eine Krippengruppe mit max. 15 Kindern im Alter bis zu drei Jahren und eine Kindergartengruppe für Kinder im Alter von 3 Jahren bis zur Einschulung mit max. 25 Kindern möglich.

Es sind sowohl der Vormittags- als auch der Ganztagsbetrieb möglich.

Baubeschreibung Bestand:

Das ehemalige Schulgebäude liegt an zentraler Stelle im Ortskern von Borstel in unmittelbarer Nähe zu weiteren dorfgemeinschaftlichen Einrichtungen wie Feuerwehr und Gaststätte. Das denkmalgeschützte Ziegelgebäude besteht aus dem alten Schulhaus von 1852, welches 1913 einen Anbau erhielt.

Bislang wurde der nördliche Gebäudeteil als Übungsraum für die Feuerwehr sowie für dorfgemeinschaftliche Zwecke genutzt. Im südlichen Gebäudeteil befand sich der Kindergarten. Das gesamte Obergeschoss befindet sich seit ca. 3 Jahren im Rohbauzustand.

Bei der Gebäudekonstruktion handelt es sich um massives Ziegelmauerwerk. Die Dächer sind als Krüppelwalmdächer ausgebildet. Die Decken sind als Holzbalkeneinschubdecken ausgebildet. Bei dem Tragwerk über dem ursprünglichen Gebäudeteil handelt es sich um ein Pfettendach mit einer Neigung von ca. 43°.

Im rechten Winkel dazu verläuft das Dach über dem Anbau, das als Kehl balkendach mit einer Neigung von ca. 52° ausgeführt worden ist. Die Dachdeckung besteht aus S-Tonziegeln. Bei den Fenstern handelt es sich fast ausschließlich um Kunststofffenster unterschiedlichen Alters (25 bis 30 Jahre alt). Der neuere Bereich des Gebäudes ist unterkellert.

Baubeschreibung der Baumaßnahme:

Im Rahmen der Sanierung und des Umbaus sind umfangreiche Baumaßnahmen vorgesehen, durch welche die konstruktiven, anlagentechnischen, gesundheitsbezogenen und hygienischen sowie die statischen und funktionalen Gegebenheiten vorschriftsgemäß hergestellt bzw. so weit wie möglich optimiert werden.

Durch die geplanten Modernisierungsmaßnahmen werden die Anforderungen der EnEV 2016 erfüllt. Eine Ausbildung des Objekts als Passivhaus ist nicht vorgesehen, da durch den bestehenden Denkmalschutz der entstehende Aufwand und die zu erwartende Energieeinsparung im Missverhältnis stehen. Der Einsatz hochgedämmter Materialien und die genaue Betrachtung einzelner Bauteile werden den zulässigen Höchstwert des Jahres-Primärenergiebedarfs des Objekts wesentlich senken. Der derzeitige Jahresprimärenergiebedarf wird sich nach der Fertigstellung der Baumaßnahme um ca. 45 % reduzieren.

Durch den Umbau der Alten Schule muss das vorhandene Außengelände vollständig umgestaltet werden.

Die Grundleitungen werden geprüft und erneuert.

Die Verblenderfassade wird punktuell ertüchtigt, einzelne Mauersteine und Fugen müssen erneuert werden. Die nachträgliche Bauwerksabdichtung soll den Anforderungen aus dem Baugrundgutachten entsprechen. Die Sockelbereiche werden von außen mit einer Bitumenabdichtung isoliert.

Die neue Innendämmung an den Außenwänden wird mit Calsitherm Klimaplatte (d=5cm) hergestellt. Alle Außen- und Innenwände erhalten einen neuen Innenputz mit Anstrich. Es ist eine fachgerechte Beseitigung des Schimmelpilzbefalls geplant. Die vorhandenen Deckenbalken sind im Zuge der Umbauarbeiten überprüft worden, einzelne Holzbalken müssen ausgetauscht werden. Das Dach wird außen an mehreren Stellen saniert.

Die Elektroinstallationen sowie Wasserversorgungsleitungen und Heizung müssen fachgerecht überprüft und erneuert werden.

Als Unterdecke wird eine Brandschutzdecke montiert. Holzfenster und Türen mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung werden gem. der Entwurfsplanung neu eingebaut. Der Fußboden wird komplett erneuert. Nach Einbringung eines Zementestrichs erfolgt der Bodenbelag mit Linoleum und Bodenfliesen.

Die Baukosten der Baumaßnahme liegen laut Kostenschätzung nach DIN276 bei brutto 1.437.350 EUR.

Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Kostengruppe 300, Bauwerk, Konstruktion,	728.650 EUR
Kostengruppe 400, technische Anlagen,	200.000 EUR
Kostengruppe 500, Außenanlagen,	126.300 EUR
Kostengruppe 600, Ausstattung,	66.000 EUR
Kostengruppe 700, Baunebenkosten,	185.700 EUR
<u>Sicherheit für das Bauen im Bestand,</u>	<u>130.700 EUR</u>
<u>Gesamt Brutto</u>	<u>1.437.350 EUR</u>
Förderzuschuss	150.000 EUR

Haushaltsbelastung für die Stadt: 1.287.350 EUR

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Mit der Sanierung, Teilumnutzung des Erdgeschosses und Erweiterung der Kindertagesstätte werden nachfolgende Ziele der Stadt Neustadt umgesetzt:

Lebendige Stadt Kinder, Jugend und Familien sind unsere Zukunft.

- *Neustadt, das sind wir alle.*
- *Unsere Stadt ist attraktiv, zukunftsfähig und lebenswert.*

Grüne Energiequelle für die ganze Region

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

Auswirkungen auf den Haushalt

Für die Maßnahme stehen ausreichende Finanzmittel auf dem Produktkonto 1110650.7871000 und Investitionsnummer 1110650112 zur Verfügung die sich wie folgt zusammensetzen:

Haushaltsjahr 2016, 626.600 EUR

Haushaltsjahr 2017, weitere 684.900 EUR

Die jährlichen Aufwendungen setzen sich aus dem Kostenansatz für die laufende Bauunterhaltung in Höhe von 1.900 EUR, den Abschreibungskosten des Objektes in Höhe von 15.500 EUR und den kalkulatorischen Zinsen in Höhe von 40.000 EUR zusammen. In Abhängigkeit der Höhe der zu erwartenden Förderung wird sich der Zins verringern.

Durch entsprechende Aktivitäten wurde eine Förderung der Europäischen Union in Aussicht gestellt. Darüber hinaus wird eine anteilige Förderung aus dem Dorferneuerungsprogramm LEADER angestrebt.

So geht es weiter

Im Falle der Zustimmung wird mit der Ausführungsplanung für die Sanierung des Gebäudes unverzüglich begonnen.

Fachdienst 91 - Immobilien -

Anlagen

Bauantragspläne (öff.)