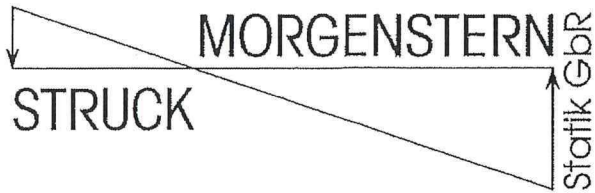


Anlage 1
Vorlage 14/0300/2017



Dipl.-Ing. Kerstin Struck
Dipl.-Ing. Stefan Morgenstern

Uelzener Str. 49
29451 Dannenberg

Tel: 05861 / 80 69 80
Fax 05861 / 80 69 822
Mail kontakt@morgenstern-struck.de

Morgenstern / Struck Statik GbR, Uelzener Str 49, 29451 Dannenberg

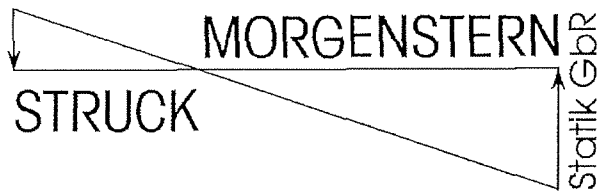
Erläuterungsbericht zur Kostenschätzung Kita Mullewapp

Nr. 055/16
1. Ausfertigung
Stand 04.06.2017

Auftraggeber: Samtgemeinde Elbtalaue
Rosmarienstraße 3
29451 Dannenberg

Objekt: Kindertagesstätte Mullewapp
Am See Nr. 2
29451 Dannenberg (Elbe)

Gegenstand: Sanierung des Objektes aufgrund von Wassereintritt in das
Objekt.
Untersuchung und Bewertung des sicherheitstechnischen
Zustandes des Objektes.



Dipl.-Ing. Kerstin Struck
Dipl.-Ing. Stefan Morgenstern

Uelzener Str. 49
29451 Dannenberg

Tel 05861 / 80 69 80
Fax 05861 / 80 69 822
Mail: kontakt@morgenstern-struck.de

Morgenstern / Struck Statik GbR, Uelzener Str. 49, 29451 Dannenberg

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	Seite 3
2. Bausubstanz	Seite 4
3. Neubauten	Seite 5
4. Elektrotechnik	Seite 5
5. Heizungsanlage / Lüftung	Seite 6
6. Brandschutz	Seite 6
7. Unfallverhütung	Seite 7
8. Akustik	Seite 7
9. Blitzschutz	Seite 7
10. Fachplaner	Seite 8

1. Einleitung

Wir wurden im März 2016 von der Samtgemeinde Elbtalau mündlich beauftragt, das oben genannte Objekt zu besichtigen und die Bausubstanz der Außenfassade Schiff inclusive der Abdichtung zu bewerten.

- Es wurde festgestellt, dass das Objekt eine Vielzahl an Undichtigkeiten aufweist. Dieses betrifft sowohl das „Schiff“ als auch den kompletten Zwischentrakt. Des Weiteren wurde festgestellt, dass die Treppe im Zwischentrakt nicht kindergartengerecht ausgebildet wurde. Die Treppe hat viele Stahlkanten, welche eine hohe Unfallgefahr darstellen.

Aufgrund der Vielzahl an Undichtigkeiten sowohl am Schiff als auch im Zwischentrakt kommt nur eine Komplettsanierung in Frage. In diesem Zuge wurde auch die Umgestaltung der Treppe im Zwischentrakt durchgeplant.

Bei einem gemeinsamen Termin am 01.09.2016 mit dem Landkreis, der Gemeinde und dem DRK wurde beschlossen, dass ein Mensaanbau für den Kindergarten zu planen ist. Dieser soll sowohl als Mensa als auch als Gruppenraum für die Bauphasen genutzt werden und somit eine vorübergehende Containerlösung vermeiden.

Bei einem weiteren Treffen am 09.12.2016 mit allen Beteiligten wurde durch den Landkreis die Bitte geäußert, das Objekt in jeder Hinsicht zu untersuchen und die Kosten für eine Kompletmodernisierung in Bezug auf Unfallverhütung, Brandschutz, Behindertengerechtigkeit, Anlagentechnik Heizung und Elektro, etc. zusammenzustellen, mit dem Ziel, in den nächsten Jahren die Aufwendungen für den Landkreis so minimal wie irgend möglich zu gestalten.

2. Bausubstanz

Im Bereich des Schiffes muss die komplette Außenfassade und der Bodenbelag incl. Dämmung und Abdichtung abgebrochen und komplett erneuert werden. Bei einer punktuellen Sanierung der schadhafte Stellen ist eine dauerhafte Abdichtung nicht zu erreichen. Es ist zwingend erforderlich sowohl die Wände als auch die Decken- / Dachflächen von außen beziehungsweise von oben bis auf die Grundkonstruktion zurückzubauen und den Aufbau komplett neu herzustellen. Bei der vorhandenen Abdichtung ist an vielen Stellen schon während der Errichtung des Gebäudes sehr mangelhaft gearbeitet worden. Dieses betrifft sowohl die Dachabklebungen, als auch die mit Zinkblech abgedeckte Reling. Die neuen Anschlussdetails müssen sorgfältig ausgearbeitet und geplant werden. Bei der Wahl der ausführenden Firma ist zwingend auf die fachliche Tauglichkeit der Firma zu achten. /

Im Zuge der Relingsherstellung wird das Brüstungsgeländer so umgestaltet, dass eine Absturzsicherung für die Kinder gewährleistet ist und das Deck genutzt werden kann.

Im Zwischentrakt ist der komplette Glasüberbau und auch der Dachaufbau undicht und muss komplett abgebrochen und erneuert werden. Des Weiteren wird die Treppe in das OG abgebrochen und der Treppenaufgang komplett neu gestaltet.

Aufgrund der großen Glasfläche im Dachbereich des Glasüberbaus entwickeln sich im OG des Zwischentraktes extrem hohe Temperaturen. Daher wird die neue Einhausung eine feste Bedachung und einen passiven Sonnenschutz erhalten.

Im Zuge der Planung wurde festgestellt, dass unter dem Estrich im Zwischentrakt Nagerprobleme auftreten. Daher muss der komplette Estrich ausgebrochen, Schlupflöcher dauerhaft verschlossen und ein neuer Fußbodenaufbau eingebaut werden.

3. Neubauten

Wie eingangs erwähnt, verfügt der Kindergarten über keinen angemessenen Raum um gemeinschaftlich zu essen. Daher wird ein neuer Mensaanbau erforderlich.

- Des Weiteren wurde durch die zuständige Behörde die zu geringe Anzahl an Toilettenräumen und eine fehlende behindertengerechte Toilette bemängelt. Aufgrund dessen wurde ein zusätzlicher WC- Anbau mit einer behindertengerechten WC- Einrichtung geplant.

In den aufgeführten Kosten sind keine Ansätze für loses Mobiliar enthalten.

4. Elektrotechnik

Die Besichtigung des Objektes mit dem Fachplaner für Elektrotechnik hat diverse Mängel aufgezeigt. Die Blitzschutzanlage ist mangelhaft und muss nachgebessert werden. Die Haupt- und Unterverteilungen sind teilweise veraltet und teilweise mangelhaft, sie müssen überarbeitet werden. Die Beleuchtung der Gruppenräume erfüllen nicht die Mindestanforderung von 300 Lux. Daher müssen die Lampen in allen Räumen ersetzt und das Beleuchtungskonzept überarbeitet werden.

Eine Überarbeitung der Außenbeleuchtung, Telekommunikationsanlage, Türsteuerungsanlage, Klingelanlage und der EDV- Anlage wurde nicht berücksichtigt. Des Weiteren wurden auch keine Kosten für öffentliche Erschließung angesetzt.

5. Heizungsanlage / Lüftung

Die Heizungsanlage ist auf einem aktuellen Stand, lediglich im Bereich Lüftung muss nach Forderung des GUV im Putzmittelraum im EG und im angrenzenden Abstellraum nachgebessert werden. Hier sind Lüfter einzubauen.

6. Brandschutz

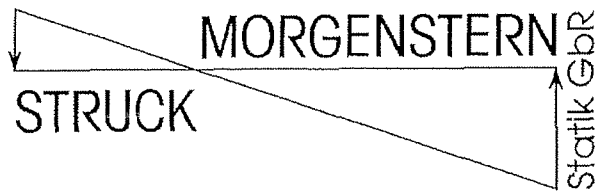
Bei der Begehung mit dem zuständigen Brandschutzprüfer sind wesentliche Mängel aufgezeigt worden.

Im Ruheraum im Dachgeschoss ist ein zweiter Flucht- und Rettungsweg über das Fenster durch eine Treppe gewährleistet werden.

Alle Räume sind mit einer Gefahrenmeldeanlage mit Weiterschaltung auf ein Betriebstelefon auszurüsten.

Auflagen in Bezug auf Brandschutz sind bei der Errichtung des Kindergartens nicht erfüllt worden. Hier sind diverse Türen nachzurüsten beziehungsweise gegen die damals geforderten Türen auszutauschen.

Die Wechselrichter der Photovoltaikanlage sind umgehend aus dem Dachgeschoss des alten Bootshauses zu entfernen. Hierfür sind keine Kosten angesetzt worden, da es sich bei dem Betreiber der Anlage um eine Privatperson handelt.



Dipl.-Ing. Kerstin Struck
Dipl.-Ing. Stefan Morgenstern

Uelzener Str 49
29451 Dannenberg

Tel 05861 / 80 69 80
Fax: 05861 / 80 69 822

Mail: kontakt@morgenstern-struck.de

Morgenstern / Struck Statik GbR, Uelzener Str 49, 29451 Dannenberg

7. Unfallverhütung

Die Begehung mit dem GUV hat ebenfalls weitere kleinere Mängel aufgezeigt. Zum einen wurde die Treppe im Zwischentrakt, wie unter Punkt 2 bereits beschrieben, bemängelt zum anderen wurde die Belüftung der Räume unter Punkt 5 bemängelt.

- Ansonsten befinden sich im kompletten Gebäude diverse kleinere Absturzmöglichkeiten und scharfe Kanten und Ecken, die im Zuge der Baumaßnahmen zu beseitigen sind.

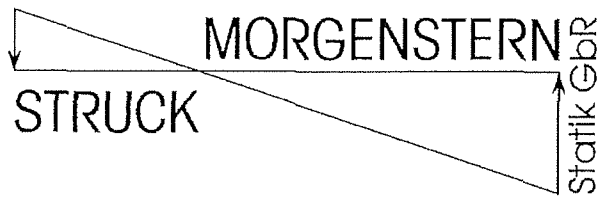
8. Akustik

Ein Großteil der Gruppenräume wurde bereits mit Akustikdecken ausgestattet. Die Mensa und auch der neu gestaltete Zwischentrakt werden mit Akustikdecken ausgestattet.

9. Blitzschutz



Ein durch die Samtgemeinde in Auftrag gegebenes Gutachten hat ergeben, dass die vorhandene Erdungsanlage beziehungsweise Blitzschutzanlage nicht dem aktuellen Stand der Technik entspricht und überarbeiten / ergänzt werden muss. Diese Kosten sind in der Kostenschätzung berücksichtigt.



Dipl.-Ing. Kerstin Struck
Dipl.-Ing. Stefan Morgenstern

Uelzener Str. 49
29451 Dannenberg

Tel: 05861 / 80 69 80
Fax: 05861 / 80 69 822
Mail kontakt@morgenstern-struck.de

Morgenstern / Struck Statik GbR, Uelzener Str. 49, 29451 Dannenberg

10. Fachplaner

Die Bauplanung mit Vorplanung, Bauantrag, Ausführungsplanung, Ausschreibung und Bauüberwachung wird durch unser Büro erbracht. Das erforderliche Brandschutzkonzept und die Wärmeschutzberechnung für Nichtwohnungsbau wird ebenfalls durch unser Büro erbracht.

Für die Planung der Elektrotechnik und Fachplanung Heizung / Sanitär wurde Fachplaner hinzugezogen. All diese entstehenden Kosten sind in der Kostenermittlung berücksichtigt.

Dieser Erläuterungsbericht besteht aus 8 Textseiten

Aufgestellt: 29451 Dannenberg – 06.04.2017

Dipl.-Ing. Stefan Morgenstern