

Kindergarten Fuchshalle

3 Gruppiger Kindergarten

Gebäudedaten: Baujahr: 1973
NF: 408 m²

Bauweise: Dreieckraster, Alu- Leichtkonstruktion
Fenster: Aluminium mit Isolierverglasung

Türen: 4 Stk. Glastüren mit Aluminium und teilweise Einfach- Verglasung
Holzaußentür, im Eingangsbereich ohne umlaufende Dichtung und schlechter Wärmedämmung.

Sommerlicher Wärmeschutz: Außenliegende Rollos auf der Südseite

Lichtkuppeln: ESG

Fundamente: Kiesbeton B160

Heizung: Niedertemperaturkessel, Baujahr 1994

Elektrik: Alt- Baujahr 1973, Bestand – 2- adrig, nach heutiger Gesetzeslage nicht mehr zulässig.

Außenwand:

Sandwichelemente bestehend aus Spanplatten mit außenliegender Holzverschalung, innenliegender insg. 8 cm starker Mineralwolleplatten, sowie Gipskartonplatten auf der Innenseite.

Dach:

Flachdach inkl. ca. 16 cm Isolierung (Polystyrol), 3- lagiges Kiespreßdach

Zustandsbeschreibung und Sanierungsbedarf:

Das Gebäude weist erheblichen Sanierungsstau auf:

Feuchtigkeitsspuren im Übergang vom Fußboden zu den aufsteigenden Bauteilen und an den nur einfachverglasten Lichtkuppeln. Durch Setzungen sind Lücken zwischen den einzelnen Bauteilen entstanden durch die die Vegetation in den Innenraum dringt. Die Abdichtung und Isolierung der Bodenplatte entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Damit der Fußbodenaufbau den heutigen Ansprüchen genügt muss der Estrich erneuert, eine Feuchtigkeitssperre und eine mind. 6 cm starke Dämmung eingebaut werden. Dies wiederum führt dazu, dass alle Innentüren gekürzt oder die Türstürze nach oben verschoben werden müssten.

Das vorhandene Flachdach ist nach heutigen statischen Anforderungen nicht mehr zulässig, da die Schneelast zu gering bemessen wurde.

Bei einer energetischen Sanierung mit Anbau müsste das Dach zusätzlich gedämmt werden. Aufgrund der beschriebenen Statik, wäre das mit der vorhandenen Dachkonstruktion nicht zulässig. Somit müsste das Dach komplett erneuert werden.

Die vorhandenen Aluminiumstützen müssten hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit überprüft und ggf. ertüchtigt werden.

Wirtschaftlicher Vergleich zwischen Sanierung des Kindergarten Fuchshalle mit Anbau und Neubau eines Kindergartens

Der Heizkessel ist 24 Jahre alt, die Regelung erfolgt über die Außentemperatur. Normalerweise ist eine Nachtabenkung vorgesehen. Aufgrund der hohen Wärmeverluste durch die Gebäudehülle wird diese im Winter abgeschaltet, da sonst Temperaturen unter 18°C in den Innenräumen auftreten. Bei einer Sanierung mit Anbau und der damit verbundenen Einhaltung der Energieeinsparverordnung müsste der Heizkessel erneuert werden. Ggf. mit Solarthermie.

Der Sanitärbereich ist seit der Errichtung des Gebäudes nicht nennenswert erneuert worden. Hier sind Korrosions- und Abnutzungsspuren sichtbar. Die Küche entspricht nicht mehr dem heutigen Stand der Technik und ist zu klein um das angelieferte Essen aufzunehmen. Anlieferung und Verteilung sind unter heutigen hygienischen Vorschriften unzulässig.

Das Raumkonzept des 3 – Gruppigen Kindergartens entspricht nicht der heutigen Norm: Es fehlt ein separater Bewegungsraum, es sind keine Intensivräume vorhanden, es gibt keine Mensa, so dass in den Gruppenräumen gegessen werden muss. Die vorhandenen Waschräume werden von mehreren Gruppen genutzt.

Kostenschätzung Sanierung Kindergarten Fuchshalle mit Krippenanbau:

- Anbau Intensivräume Bewegungsraum und Mensa ca. 250m ²	425.000€
- Anbau Krippenräume ca. 200m ²	340.000€
- Anpassung der Außenanlagen	50.000€
- Fassadensanierung, inkl. Fenster	150.000€
- Sanierung Waschräume:	100.000€
- Erneuerung der elektrischen Verteilung, inkl. Beleuchtung	150.000€
- Küche neu	25.000€
- Bodenplatte abkleben, Dämmung und Estrich neu	60.000€
- Dacherneuerung	200.000€
- Erneuerung des Heizkessels	7.500€
- Sonstiges: Malerarbeiten Versetzen Innenwände	35.000€
- Baunebenkosten:	<u>40.000€</u>
Sanierungskosten gesamt:	<u>1.582.500€</u>

Vergleich Herstellungskosten von Altbausanierung mit Krippenanbau zu Neubau eines Kindergartens:

<u>Herstellungskosten:</u>	Sanierter Altbau	Neubau
	1.600.000. ,-€	2.150.000,-€

Wirtschaftlicher Vergleich zwischen Sanierung des Kindergarten Fuchshalle mit Anbau und Neubau eines Kindergartens

Betrachtung Immobilienwert:

Ein Neubau bietet die Möglichkeit auf die veränderten Bedürfnisse der Nutzer angepasst zu werden. Der Altbau hat architektonische Mängel, welche durch eine Sanierung unter Kosten/ Nutzen Aspekten nicht oder nur zu einem kleinen Teil verbessert werden könnten. Die Baustoffe könnten bei einem Neubau unter gesundheitlichen Aspekten ausgesucht werden, so dass eine Belastung durch verbaute „Schadstoffe“ so gering wie möglich gehalten werden kann.

Bei der Betrachtung des Immobilienwertes spielt die Art des Neubaus, sowie die Qualität der Sanierung eine übergeordnete Rolle, so dass zu diesem Zeitpunkt hierfür keine gültigen Berechnungen aufgestellt werden können.

Nach vorsichtiger Schätzung wird davon ausgegangen, dass der Wert eines Neubaus mindestens 30% über dem eines sanierten Altbaus liegt.

Zusammenfassung:

Die Sanierung des Altbaus bietet keine zufrieden stellende Lösung hinsichtlich Raumplanung und Innenorganisation sowie Nachhaltigkeit und Ökologie.

Zudem birgt die Kalkulierung des Altbaus verschiedene Unsicherheiten:

- Es muss untersucht werden, ob die Stützen ausreichend tragfähig sind um die derzeitigen Lasten und eventuell veränderte Lasten durch die notwendige Erneuerung des Daches tragen zu können.
- Es muss überprüft werden ob der vorhandene Schallschutz ausreichend ist. Aufgrund des Baujahres ist davon auszugehen, dass der Schallschutz der Wände und der verbauten Akustikdecke nicht den heutigen Anforderungen entspricht.
- Es können verdeckte Schäden z. B. an Rohrleitungen vorhanden sein

Zusätzlich stellt ein Neubau gegenüber einem sanierten Altbau grundsätzlich einen größeren Wert da. Die Gebäudesubstanz des sanierten Altbaus ist bereits 45 Jahre alt und von nur geringer Qualität.

Insgesamt betrachtet ist aus wirtschaftlicher Sicht ein Neubau einer Sanierung vorzuziehen.

Aufgestellt am 15.08.2018
FD 4