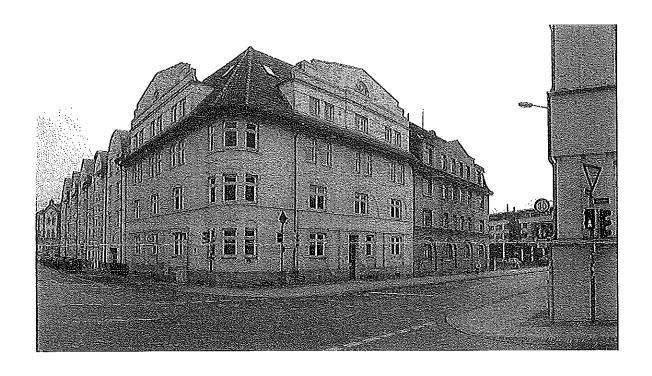
KONZEPT Hort Heinrich- Heine- Kids WERDERSTRASSE 66- 68- 70 SCHWERIN HORT FÜR 198 KINDER AN DER HEINRICH- HEINE- GRUNDSCHULE

KONZEPTION 1 BIS 3 ZU SANIERUNG/NEUBAU EINSCHLIESSLICH KOSTENSCHÄTZUNG



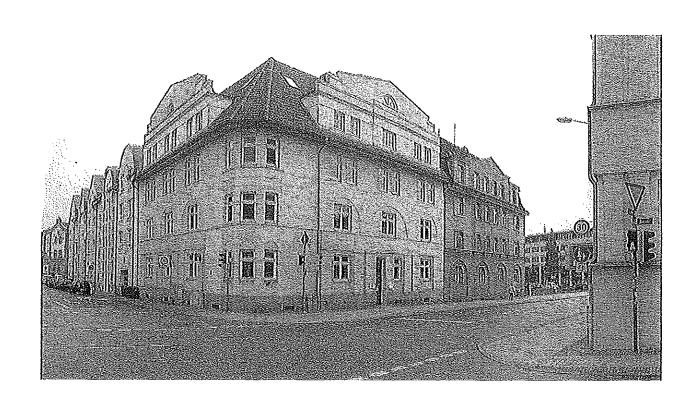
Auftraggeber: EGS Entwicklungsgesellschaft mbH als treuhönderische Sanlerungsträgerin Bertha- von Suttner- Str. 5, 19061 Schwerin

Rimpel Architekten, Jungfernstieg 5, 19053 Schwerin Erstellt:

E.: 76. man 12.6.13

HORTKONZEPT WERDERSTRASSE 66 – 68 - 70 SCHWERIN CITY- HORT FÜR 198 KINDER

KONZEPTION 1 BIS 3 ZU SANIERUNG/NEUBAU EINSCHLIESSLICH KOSTENSCHÄTZUNG



Auftraggeber: EGS Entwicklungsgesellschaft mbH als treuhönderische Sanierungsträgerin

Bertha-von Sultner-Str. 5, 19061 Schwerin

Erstellt: Rimpel Architekten, Jungfernslieg 5, 19053 Schwerin

4.



Eigentümer

Landeshauptstadt Schwerin

Die Oberbürgermeisterin

Am Packhof 2-6 19053 Schwerin

Auftraggeber

EGS Entwicklungsgesellschaft mbH

als treuhönderische Sanierungsträgerin

Bertha- von Suttner- Str. 5

19061 Schwerin

Auffrag vom

13.05,2013

Objekt

Werderstraße 66, 68, 70

19055 Schwerin

Bauherr

Architektur-/ Planungsbüro

Rimpel Architekten

Jungfernstieg 5 19053 Schwerin

Bearbeitungszeitraum

13.05.2013 bis 30.05.2013

Bearbeiter

St. Rimpel

Bearbeitungsstand

30.05.2013

Ausferligung

2. Ausferligung



INHALT

| 1. | Vorbemerkung/ Zielsetzung | 5 |
|----|--|---|
| | Standort Werderstraße 66-68-70 | |
| | Vorhandene Gebäude Werderstraße 66- 68- 70 | |
| | Konzeption | |
| | Kurzauswertung/ Empfehlung | |
| | Statische Beurteilung | |
| | Bestandsunterlagen 66- 68 | |
| | Lageplan Konzept 1 | |
| | Lageplan Konzept 2 | |
| | Lageplan Konzept 3 | |
| | Planunterlagen Konzept 1 mit Abbruch | |
| | Planunterlagen Konzept 1 ohne Abbruch | |
| | Fotodokumentation | |



1. Vorbemerkung/Zielsetzung

Für die ersten Schuljahre eines Kindes werden in der Landeshauptstadt Schwerin acht Grundschulen in öffentlicher Trägerschaft angeboten.

Im südöstlichen Schweriner Stadtteil "Schelfstadt" befindet sich die Heinrich-Heine-Grundschule, Die Erschließung erfolgt über die Amt-bzw. Werderstraße.

In den zur Verfügung stehenden Räumen werden zirka 260 Schüler von der 1, bis 4. Klasse unterrichtet. Für die Hortbetreuung nach den regulären Unterrichtszeiten von zirka 198 Kindern wird eine außerschulische, pädagogische Einrichtung benötigt.

Durch die Landeshauptstadt Schwerin erfolgt in diesem Rahmen eine Prüfung der dafür in Betracht kommenden Grundstücke bzw. Bestandsaebäude Werderstraße 66, 68 und 70.

Im vorliegenden Dokument werden der kompletten Sanierung der Gebäude Werderstraße 66 und 68 als Konzept 1, zwei weitere Varianten gegenübergestellt.

Durch den künfligen Nutzer wurde hierzu folgendes Raumprogramm vorgegeben:

Raumprogramm gemäß Handlungsrichtlinie Sozialministerium für 9 Hortgruppen (198 Kinder)

9 Gruppenräume 9 Gruppennebenräume iewells 22 Kinder

pro Kind/2,50m²

Sanitärräume

Außenspielgeräteraum

leweils 22 Kinder für 9x 22 Kinder pro Kind/1.00m² pro Kind/0,75m²

20,00m²

pro Sanltärtrakt 2 Toiletten,

2 Waschbecken,

1 Waschbecken Personal

| | | ., |
|---------------------------|------------------|---------------------|
| Garderobe | für 9x 22 Kinder | pro Kind/0,75m² |
| Lager Beschäftigungsma | terial | 20,00m² |
| Tee-/ Kinderküche | | 40,00m² |
| Hausmeister/ Lager | | 20,00m² |
| Reinigungspersonal (mit l | Fenster) | 7,00m² |
| Reinigungsmaterial | | 7,00m² |
| Büro | | 15,00m² |
| Personalraum | | 15,00m² |
| Tolletten Reinigungsperso | nal/Hausmeister | 7,00m² |
| Personaltollette | | 10,50m² |
| Mehrzweckraum | | 80.00m ² |

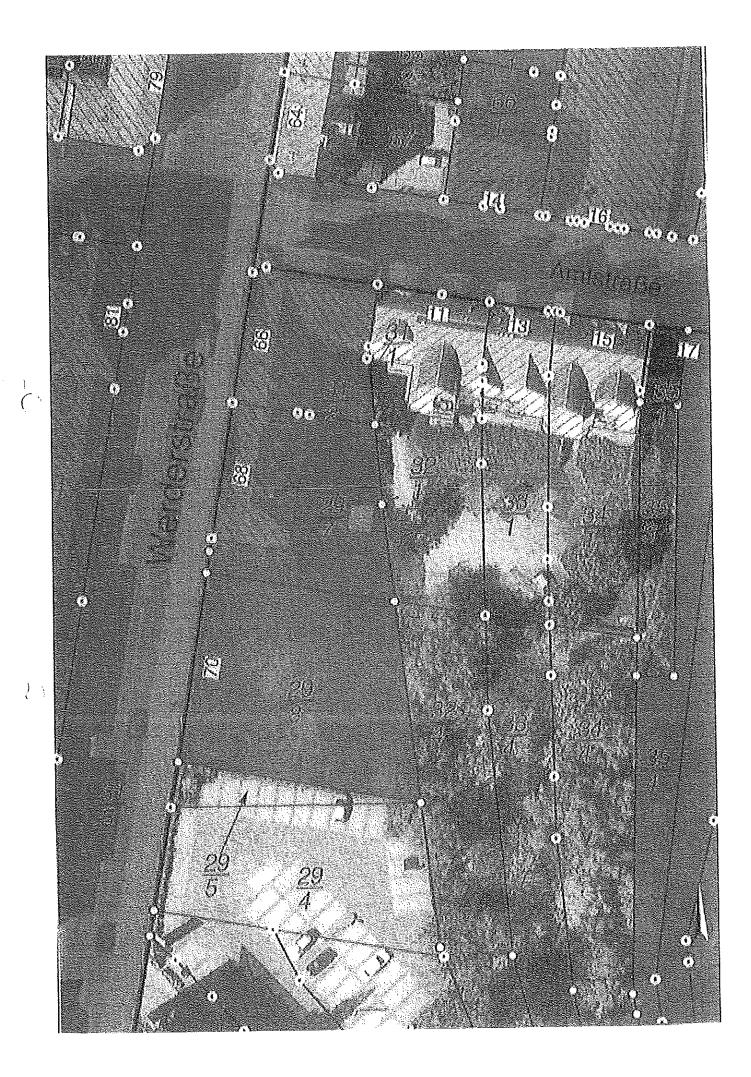
2. Standorf Werderstraße 66-68-70

Die drei Grundstücke liegen am südwestlichen Randbereich der Werdervorstadt. Eine Begrenzung erfolgt im Norden durch die Amtstraße, im Osten durch eine unvollständige Blockrandbebauung und Freiflächen zur Uferzone "Beutel" Schweriner See, im Süden durch Flächen für ruhenden Verkehr und dem "Werderhof" und im Westen durch die von Nord nach Süd verlaufende Werderstraße.

Die Werderstraße liegt im Bereich der Schelfstadt, und ist durch vorwiegend drei- und viergeschossige Wohnbebauungen geprägt.

Durch eine Tempo-30-Zonierung erfolgt eine Beruhigung des durchgehenden Verkehrs. Auf Höhe der Heinrich- Heine- Schule regelt eine Ampelanlage für Fußgänger die gefahrlose Straßenüberquerung. Weiterhin ist eine Bushaltestelle des ÖPNV eingerichtet.

Die Grundstücke Werderstraße 66,68 und Nummer 70 befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite, in unmittelbarer Nachbarschaft der Grundschule.





"Das schlichte eingeschossige massive Bauwerk auf L- förmigem Grundriss wurde vermutlich in drei Bauabschnitten ab Mitte der siebziger Jahre des vorherigen Jahrhunderts erbaut. Das Gebäude befindet sich vom westlichen Nachbargrundstück zirka 0,60m entfernt. Nördlich und östlich bestehen ausreichend Abstände zur Grundstücksgrenze

3. Vorhandene Gebäude Werderstraße 66-68-70

Eine Besichtigung der örtlichen Situation und Bebauung erfolgte am 09./13./21./23. und 24.05.2013. Hierbei wurden außenseitig die Fassaden, Dächer, die Hofsituationen und die Freifläche Nr. 70 in Augenschein genommen. Die Innenbereiche konnten nur sehr eingeschränkt besichtigt werden. Im Gebäude Nummer 66 waren Teilbereiche vom Keller- und Erdgeschoss und dem Treppenhaus zugänglich. In der Werderstraße 68 erfolgte eine visuelle Bestandserfassung der Kellerräume, des Treppenhauses und des Dachbodens.

3.1.0. Gebäudebeschreibung/Gebäudezustand

3.1.1. Werderstraße 66

l

Gebäudebeschreibung

Es handelt sich hierbei um ein in den 1920er Jahren errichtetes massives, traufständiges Eckgebäude zur Werder- und Amtstraße. Der unterkellerte neunachsige Putzbau wurde ursprünglich als dreigeschossiges Wohnhaus mit zwei Dachgeschossebenen errichtet. Die straßenseitigen Putzfassaden sind jewells mit einem überglebelten "Mittelrisaliten" versehen. Eine schlichte vertikale und horizontale Gliederung wird durch Putzgesimse, Mauervorlagen und rundbogenartige Betonung der Erdgeschossfenster erreicht. Der Hauptzugang befindet sich auf an der westlichen Seite zur Werderstraße. Das Erdgeschoss sitzt über dem Keller auf einem leicht erhöhten Sockel. Anzunehmen ist eine Flachgründung des Gebäudes, die wahrscheinlich im Rahmen der damaligen Instandsetzungsarbeiten nachträglich verbessert wurde. Den oberen Abschluss bildet ein über zwei Geschosse reichendes Satteldach mit zweifach stehendem Pfettendachstuhl und Harteindeckung. Zum heutigen Zeitpunkt erfolgt eine Nutzung als Bürogebäude.

<u>Gebäudezustand</u>

Der Zustand des Hauses kann als befriedigend bezeichnet werden. Vermutlich erfolgte vor zirka 15 Jahren eine Instandsetzung.

Die ansonsten intakte straßenseitige Putzfassade weist im Erd- und 1. Obergeschossbereich Haarrisse auf. Leichte Rissvergrößerungen sind zur neuen Nachbarbebauung in der Amtstraße zu verzeichnen. Hofseitig besteht ein Wärmedämmverbundsystem mit unbekanntem Aufbau. Der Zustand der Farbbeschichtungen entspricht dem vermuteten Instandsetzungsalter.

Sämtliche originalen Fenster sind durch Kunststofffenster mit unbekanntem U- Wert ersetzt. Das Dach ist mit einer augenscheinlich gut erhaltenen roten Ziegelpfannendeckung versehen.

Die uns zur Verfügung gestellten Bestandsgrundrisse weisen keine vollständige Übereinstlimmung mit der tatsächlichen vorgefundenen Substanz auf. Einer erster Eindruck lässt vermuten, dass die vorhandene Raumstruktur einer Neuordnung bedarf.

Der Keller mit einer geringen Raumhöhe besitzt eine massive Kappendecke. Die besichtigten Räume besitzen eine massive Bodenplatte, sowie zum aufgehenden Mauerwerk ein umlaufendes "Betonkorsett". Es sind für einen Keller übliche Feuchtflecken erkennbar.



Die innere Erschließung erfolgt durch eine zweiläufig gewinkelte, gestemmte Holztreppe mit Zwischenpodest.

Bezüglich des Brand- und Schallschutzes ist mit erheblichen Mängeln zu rechnen.

Der Wärmeschutz entspricht dem damaligen Standard.

Die Beheizung erfolgt über eine im Keller untergebrachte zentrale Gas-

Niedertemperaturheizanlage, Baujahr 1995.

3.1.2. Werderstraße 68

<u>Gebäudebeschreibung</u>

Das flachgegründete, voll unterkellerte Haus ist ein 3-geschossiges Wohngebäude aus den 1920er Jahren mit einer ausgebauten und weiteren nicht ausgebauten Dachgeschossebene.

Es handelt sich um einen dreiseitig freistehenden Mauerwerksbau mit massiven Außenund Innenwänden. Das Gebäude wird hofseitig erschlossen.

Das Erdgeschoss besitzt vier, und alle weiteren ausgebauten Geschosse sechs Fensterachsen. Die westliche Putzlassade ist mit einem übergiebelten "Mittelrisaliten" versehen. Die beachtenswerte Fassadengliederung zur Westseite wird durch Gurtgesimse, profilierte säulenartige Drelecks- Mauervorlagen, rundbogenartige Betonung der Erdgeschossfenster, Fensterfaschen und einem welt ausladenden Traufgesims an der West- und Südseite geprägt. Die schlichte Hoffassade mit originalen vorgehängten metallenen Balkonen ist mit einem eintachen Glattputz versehen.

Das Erdgeschoss sitzt wie Nummer 66 über dem Keller auf einem erhöhten Sockel. Im ersten Dachgeschoss ist die Westselte (Werderstraße) als Mansarddach ausgebildet. Alle anderen Seiten des Geschosses bestehen aus massivem Mauerwerk. Das Dach besteht aus einem zweifach stehenden Pfettendachstuhl mit Harteindeckung. Von den acht vorhandenen Wohnungen wird zum heutigen Zeitpunkt eine Einheit genutzt.

<u>Gebäudezustand</u>

Insgesamt ist festzustellen, dass das Gebäude Werderstraße 68 erhebliche Mängel und Schäden aufgrund eines enormen Instandhaltungs- und Reparaturstaus aufweist. Das Haus besitzt wiederum eine noch gut erhaltene Grundsubstanz.

Die Geschosse besitzen vermullich Holzbalkendecken.

Als Raumhöhe wurden zirka 2,85m bzw. 2,60m (1.DG) gemessen.

Das zentrale Treppenhaus wird durch eine massive, zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest und geschwungenem hölzernen Handlauf erschlossen. Auf sämtlichen Podesten,

Zwischenpodesten, Tritt- und Setzstufen wurde Terrazzo verwendet.

Ein generelles Problem stellt in diesem Bereich des Stadtteils der Baugrund dar, siehe hierzu "Statische Beurteilung" v. Ing.– Büro Bauer inkl. "Geologische Recherche" IGU Aufgrund der unmittelbaren Seeufernähe bestehen vor allem auf dem Grundstück Nummer 68 ungünstige Baugrundverhältnisse, die sich zum anliegenden Grundstück Nummer 70 noch weiter erheblich verschlechtern. So ist an der Grenze von der 68 zur 70 tragfähiger Baugrund erst in einer Tiefe von zirka 12 bis 20m zu erwarten.

Offensichtliche Mängel/ Schäden:

- -ungenügende Gründung
- -Setzungsrisse an der Westfassade
- -Putzoberflächen der Fassaden geschädigt bis stark geschädigt
- -fehlende bzw. ungenügende Feuchtigkeitssperren
- -Fenster, Türen, Oberflächen u. Böden verschlissen bzw. stark geschädigt
- -fehlender Wärmeschutz an sämtlichen Außenwänden, Dach und Kellerdecke
- -Innenräume stark verwohnt bzw. durch jahrelangen Leerstand nicht bewohnbar
- -Schallschutz mangelhaft



- -Dachstuhl allgemein guter Zustand, in einem Tellbereich durch undichtes Dach Feuchteschäden, schwache Sparrenquerschnitte sind überprüfungsbedürflig
- -Betondachpfannen Dachdeckung undicht und verschlissen
- -sämtliche Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektro) stark verschlissen bzw. nicht vorhanden
- 3.1.3. Werderstraße 70 keine Bebauung

4. Konzeption

Die grundsätzliche Zielsetzung ist die Schaffung von 198 Hortplätzen in unmittelbarer Nähe der Heinrich- Heine- Grundschule. Es soll ein Ort zur Betreuung von Kindern im Allgemeinen und im Besonderen ein Ort der Kommunikation, der Erholung und Geborgenheit nach der Schule, zur Hilfestellung beim selbständigen Erarbeiten von Hausaufgaben und für das Lernen durch Sinneserfahrung geschaffen werden.

Dabel spielt das bauliche und gestaltete Umfeld eine wesentliche Rolle.

in der vorliegenden Konzeption, die als erster Schritt angesehen werden kann, wurde versucht, ein bestmöglichstes Ergebnis im verantwortungsvollen Umgang mit den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln, bei der städtebaulichen Einbindung und bei der baulichen äußeren und inneren Gestaltung zu erreichen.

Das vorgegebene Raumprogramm wird bei allen drei Konzepten erfüllt.

Das pädagogische Konzept bleibt vorerst unberücksichtigt. Im Rahmen weiterführender Planungen sollte es aber rechtzeitig mit eingebunden werden.

Aufgrund der gegebenen Grundstücksgrößen wird bei allen drei Konzepten, der Mindestflächenbedarf der Außenspielfläche 10m²/ Kind nur durch die Einbeziehung des Schulhofes der Heinrich-Heine-Schule erreicht.

Ein grundsätzliches Problem auf den Grundstücken 66-68-70 stellen die sehr schlechten Baugrundverhältnisse dar. So werden die erforderlichen Baugrunduntersuchungen mittels Rammkernsondlerungen Bohrungen und/oder Drucksondlerungen eindringlich empfohlen. Die vorliegenden Konzepte geben vorerst einen sicheren Richtwert, sind aber erst mit den entsprechenden Untersuchungen bezüglich des Gründungsaufwandes abschließend zu beurteilen.

Konzept 1 Sanierung Werderstraße 66 u. 68 + Freifläche Nr. 70

Die Gebäude Werderstraße Nummer 66 und 68 werden einer kompletten Sanierung unterzogen. Das Grundstück Nummer 70 bleibt als Freifläche dem Außenspielbereich vorbehalten. Als besondere Herausforderung anzusehen, ist die Unterbringung der nicht unerheblichen Zahl

von 198 Hortplätzen in die vorhandene Struktur.

Dringend zu empfehlen ist ein Bestandsaufmaß beider Gebäude.

Jedes Gebäude erhält einen Nutzungsschwerpunkt.

In der Werderstraße 66 wird durch einen hofseitigen, eingeschossigen Neubau der Haupteingang des Hortes untergebracht. Die Erschließung der Geschosse wird durch einen neuen notwendigen Treppenraum und einem Aufzug erreicht.

Welterhin befinden sich ein Großteil der Funktionsräume und die Gruppennebenräume im Gebäude. Im Keller sollte sich welterhin die Heizungszentrale befinden.

Das zweite Dachgeschoss wird nicht genutzt und bleibt unausgebaut.

Im Gebäude Nummer 68 werden ausschließlich die großen Gruppenräume untergebracht.



Ein neuer dreigeschossiger Anbau am Südgiebel nimmt die benötigten Sanitärtrakte auf. Der Keller dient zur Aufnahme diverser Funktionsräume mit untergeordneter Funktion. Das zweite Dachgeschoss bleibt ungenutzt.

Die Außenspielfläche auf dem Grundstück Nummer 70 wird mittels einer zirka zwei Meter hohen baulichen Einfriedung vor den Schallimmissionen der Werderstraße geschützt.

Sanierung Nummer 66

Das Gebäude bleibt weitestgehend in seiner äußeren Gestalt erhalten. Im Hofbereich wird der Altbau durch einen eingeschossigen, nicht unterkellerten Neubau ergänzt. Die alte Raumstruktur wird entsprechend dem Hortkonzept neu geordnet. Dabei ist die bestehende Bausubstanz größtenteils mit einzubeziehen. Für den neuen notwendigen Treppenraum und geplanten Aufzug wird dieser Teil des Gebäudes vom KG bis 1. DG entkernt und komplett neu gufgebaut.

Der Baugrund wird als leicht problematisch, aber noch beherrschbar bezeichnet. So ist darauf zu achten, dass im Rahmen der Sanierung keine nennenswerten Lasterhöhungen auftreten. Die Gründung (vermutlich Flachgründung) des Bestandsgebäudes ist zu untersuchen und gegebenenfalls mit entsprechenden Nachgründungen (Verstärkungen, HDI o.ä.) zu verbessern. Der Aufzugsschacht wird mit einer Tiefgründung versehen. "Die Tiefgründung kann entfallen, wenn die Nachgründung des Gebäudes (einschl. der Außenwände) über eine durchgehende Stahlbetonplatte erfolgt."

siehe hierzu "Statische Beurteilung" v. Ing.- Büro Bauer inkl. "Geologische Recherche" IGU Der hofseitige Neubau ist mit einer frostfreien Sohlplatte flach zu gründen.

Grobe Übersicht der Maßnahmen

Fassade:

Straßenfassade

 Putz bereichsweise überarbeiten, Sockel komplett neu, Anstrich neu

Hoffassade

 Wärmedämmverbundsystem entsprechend aktueller EnEV kontrollieren bei Bedarf überarbeiten/ neu, Fehlstellen durch neue Fensteröffnungen korrigieren, Anstrich neu

Dach:

auf Schäden kontrollieren und nur bei Bedarf komplett neu eindecken Rückbau Dachausbau, Wärmedämmung erneuern

innenwände:

entsprechend Raumprogramm zu 50%-60% neu

- Abbrucharbeiten, Erstellung neuer Wandabschnitte inkl. Putzarbeiten
- Durchbrüche, Abfangungen, Unterzüge
- Neugründungen-Fundamentertüchtigungen
- verbleibende Wände in Abschnitten überarbeiten- je nach Zustand Entfernen der alten Wandbeschichtungen und Aufbringen eines neuen Kalks-Putzsystems
- Wandoberflächen neue Farb- und Tapetenbeschichtungen

Fußboden:

komplett neu, unter Beachtung des Schallschutzes

 Abbruch und Neuaufbau Fußbodenkonstruktion inkl. Wärmedämmung zu KG und Bodenbelag

Decken:

Bereichsweise neu, Verbesserung des Schallschutzes

- Abbruch der Deckenbekleidungen und Neuaufbau
- Oberflächen neue Farbbeschichtungen

Akustik:

komplett neu

- Montage Akustikelemente Decke, Wand



Türen:

komplett neu

kompletter Abbruch und Montage neuer Innentüren
 kompletter Abbruch und Montage einer neuen Türanlage

Fenster:

kompletter Austausch

- Abbruch und Montage neuer Fenstersysteme

Elektro:

komplett neu

Demontage und Neuaufbau der gesamten Elektroinstallation/ Medien

Heizung:

komplett neu

- Demontage und Neuaufbau der gesamten Heizungsleitungen u. Heizkörper

- Austausch der kompletten Helzungsanlage

Sanitär:

komplett neu

Demontage und Neuaufbau der gesamten Sanlfärinsfallation

- neue Grundleilungen

Eingang

Schaffung einer neuen Eingangssituation und Unterbringung Mehrzweckraum

auf der straßenabgewandten Hofselte durch den Neubau eines

eingeschossigen Anbaus

innere Erschließung

Abbruch alte Holztreppe

- komplette Neuerstellung eines notwendigen Treppenraumes mit massiver

Treppe (Stahl, Stahlbeton...)

- Einbau Aufzuganlage

Feuchteschutz

Abdichtungen auf Vollständigkeit und Funktion überprüfen,

bei Bedarf erneuern

Sanierung Nummer 68

Die beachtenswerte straßenseitige Pulzfassade (West) wird entsprechend dem Bestand wieder hergestellt. Der Südglebel erhält einen dreigeschossigen Anbau. Die Balkone an der Hofseite (Ost) werden durch moderne Erker ersetzt. Die Baukörper werden geschossweise versetzt angeordnet. Notwendige Wärmedämmungen erfolgen an der west- und Südseite Innenseitig, Die Ostseite wird mit einem WDVS versehen.

Durch die Unterbringung der großen Gruppenräume muss bei diesem Gebäude von einer Komplettentkernung gesprochen werden. Die alte Raumstruktur wird zurückgebaut. Ebenso die vorhandenen Holzbalkendecken. Es erfolgt ein kompletter Neuaufbau der Inneren Gebäudestruktur in massiver Bauweise. Neue Stahlbetondecken dienen als zusätzliche Aussteifung des Gebäudes. Der alte Treppenhauskern bleibt einschließlich der historischen Wohnungseingangstüren erhalten. Durch den problematischen Baugrund sollte eine Lasterhöhung vermieden werden. Die vorhandene Flachgründung ist aufgrund der vorhandenen Setzungserscheinungen nicht ausreichend. "Aufgrund der Vorbelastung des Baugrundes kann die Neugründung über eine Stahlbetonsohlplatte erfolgen, die mittels verbundener Stahlbeton- Streichbalken auch die Lasten aus den Außenwänden überträgt. Alternativ ist eine Tiefgründung der einzelnen Bautelle möglich...." siehe hierzu "Statische Beurteilung" v. Ing.- Büro Bauer Inkl. "Geologische Recherche" IGU Der giebelseitige Anbau wird, in einer zeitgemäßen Formen – und Materialgestaltung, mit einer Tiefgründung erstellt.



Grobe Übersicht der Maßnahmen

Fassade:

Straßenfassade (West, Süd)

- Wiederherstellung der bestehenden Putzfassade

Hoffassade

- Pulz abbrechen, Aufbringen eines WDVS

- Abbruch Balkone und Ersatz durch moderne Erker

Dach:

ţ

auf Tragfählgkeit überprüfen,

bei Erfordernis kompletter Abbruch und neuer Abbund

Innenwände:

Entkernung und massiver Neuaufbau EG bis 1. DG

Innendämmung Außenwände West u. Süd

historisches Treppenhaus bleibt erhalten und wird aufgearbeitet

Durchbrüche, Abfangungen , Unterzüge

- Neugründungen-Fundamentertüchtigungen

 verbleibende Wände in Abschnitten überarbeiten- je nach Zustand Entfernen der alten Wandbeschichtungen und Außbringen eines neuen Kalks- Putzsystems

- Wandoberflächen neue Farb- und Tapetenbeschichtungen

Fußboden:

im Rahmen der Entkernung komplett neu

Decken:

im Rahmen der Entkernung komplett neu

Akusfik:

komplett neu

- Montage Akuslikelemente Decke, Wand

Türen:

komplett neu

kompletter Abbruch und Montage neuer Innentüren

- kompletter Abbruch und Montage einer neuen Außentür nach Bestand

Fenster:

Akompletter Austausch

Abbruch und Montage neuer Fenstersysteme

Elektro:

komplett neu

- Demontage und Neuaufbau der gesamten Elektroinstallation/ Medien

Helzuna:

komplett neu , Behelzung über Gebäude 66

- Demontage und Neuaufbau der gesamten Heizungsleitungen u. Heizkörper

Sanitär:

komplett neu

Demontage und Neuaufbau der gesamten Sanitärinstallation

- neue Grundleitungen

Anbau Süd

Tiefgründung (Pfähle 15-20m), nicht unterkellert

Gleitfuge zum Hauptgebäude

- massive Decken und Wände.

Alternativ: zur Lastenreduzierung Außenwände als Skelettkonstruktion mit

massiven Decken

- Flachdach



<u>Außenbereich</u>

Außenbereich am Gebäude:

 Wiederherstellen der durch die Baumaßnahme beanspruchten Bereiche der Außenanlage,

- Zaunanlage

Nummer 70

Errichtung einer Schallschutzmauer mit Eingangsfor in Tiefgründung. Die Eingangssituation ist als Feuerwehrzufahrt ausgebildet.

Die Außenflächen sind entsprechend dem Außenanlagenkonzept zu gestalten.

Projektdaten Konzept 1

Raumprogramm gefordert:

198 Kinder, 9 Gruppen zu jeweils 22 Kindern

BGF vor Sanieruna:

zirka 1.912,00 m² (66; 982m²- 68; 930m²- 70; 0m²)

Kapazität nach Sanierung:

198 Kinder

Gruppenstruktur:

Kinderkrippe 9 Gruppen zu 22 = 198 Kinder

BGF nach Sanierung:

zirka 2.196,00 m² (66: 1.080m²- 68: 1.116m²- 70: 0m²)

Außenfreifläche:

zirka 971,00 m²

Geschosse:

66: KG Nutzung für Heizung

EG Hort + Anbau Hof (Mehrzweckraum u. Eingang)

1.OG Hort 2.OG Hort 1.DG Hort

2.DG nicht ausgebaut

68: KG untergeordnete Funktionsräume Hort

EG Hort + Anbau Süd (Sanitär Hort)
1.0G Hort + Anbau Süd (Sanitär Hort)
2.0G Hort + Anbau Süd (Sanitär Hort)

1.DG Hort

2.DG nicht ausgebaut

70: Freifläche



Kostenberechnung Kostengruppe 100 bis 700

Gesamtkosten

Konzept 1

| Kostengruppe | Kosten € Brutto | Kommentar |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| 100 Baugrundstück | 0,00 | |
| 200 Herrichten und Erschließen | 10,000,00 | |
| 300 Bauwerk - Baukonstruktion | 2,275,000,00 | *1 |
| 400 8auwerk - Technische Anlagen | 285.000,00 | |
| 500 Außenanlagen | 80.000 | ohne Spielgeräte |
| 600 Ausstatlung (nur Teeküche) *2 | 12,000,00 | Ausstattung nicht enthalten |
| 700 Baunebenkosten | 505.780,00 | |
| | | |
| Summe | 3.167.780,00 | |
| Summe gerundet | 3.168.000,00 | |

^{*1} davon zusätzliche Gründung zirka 70.000,00€

^{*2} nicht berücksichtigte Kosten Möblierung einschließlich zusätzlicher Rohbaumaßnahme bei eventuellen Einbauten/ Durchdringungen



Konzept 2 Sanierung Werderstraße 66 + Neubau Werderstraße 68 + Freifläche Nr. 70

Das Konzept 2 beinhaltet wie im Konzept 1 die Sanierung des Gebäudes Werderstraße Nummer 66. Im Unterschied zum ersten Konzept wird das Bestandsgebäude Nummer 68 komplett zurückgebaut und durch einen unterkellerten Neubau ersetzt. Die städtebauliche Einbindung wird an diesem Randbereich des Stadtteils eine komplexe Aufgabe.

Die Geschossigkeit sollte sich an dem Vorgängerbau orientieren.

Das Grundstück Nummer 70 bleibt als Freifläche dem Außenspielbereich vorbehalten.

Die Nutzungsschwerpunkte bleiben ähnlich dem vom Konzept 1.

Eine Änderung ergibt sich durch die neue klare Grundrissplanung von Nummer 68. Durch die vergrößerte Bruttogeschosstläche ist es nun möglich, den Haupteingang an die Rückseite des Neubaus zu platzieren.

Sanierung Nummer 66

Wie Konzept 1. Der hofseltige Anbau entfällt.

Nummer 68

Rückbau und Neubau auf vergrößertem Grundriss des Vorgängergebäudes, 'Das neue Gebäude wird auf einer Sohlplatte mit Tiefgründung (Pfahlgründung 5-20m) errichtet, siehe hierzu "Statische Beurteilung" v. Ing.-Büro Bauer inkl. "Geologische Recherche" IGU

Nummer 70

Errichtung einer Schallschutzmauer mit Eingangstor in Tiefgründung. Die Eingangssituation ist als Feuerwehrzufahrt ausgebildet.

Die Außenflächen sind entsprechend dem Außenanlagenkonzept zu gestalten.

Projektdaten Konzept 2

Raumprogramm gefordert:

198 Kinder, 9 Gruppen zu jeweils 22 Kindern

BGF vor Sanierung:

zirka 1.912,00 m² (66; 982m²- 68; 930m²- 70; 0m²)

Kapazität nach Sanierung:

198 Kinder

Gruppenstruktur:

Kinderkrippe 9 Gruppen zu 22 = 198 Kinder

BGF nach Sanierung/Neubau:

zirka 2,173,00 m² (66; 982m²- 68; 1.191m²- 70; 0m²)

Außenfreifläche:

zirka 1,074,00 m²

Geschosse:

66: KG Nutzung für Heizung

EG Hort 1.OG Hort 2.OG Hort 1.DG Hort

2.DG nicht ausgebaut



68: KG untergeordnete Funktionsräume Hort

EG Hort + Mehrzweckraum + Eingang

1.OG Hort 2.OG Hort 1.DG Hort

70: Freifläche

Kostenberechnung Kostengruppe 100 bls 700

Gesamtkosten Konzept 2

| Kosłengruppe | Kosten € Brutto | Kommentar |
|--|--------------------|-----------------------------|
| 100 Baugrundstück | 0,00 | |
| 200 Herrichten und Erschließen | 10,000,00 | |
| 300 Bauwerk - Baukonstruktion | 2.458.000,00 | *1 |
| 400 Bauwerk - Technische Anlagen | 285,000,00 | |
| 500 Außenanlagen | 80,000 | ohne Spielgeräte |
| 600 Ausstattung (nur Teeküche) *2 | 12,000,00 | Ausstattung nicht enthalten |
| 700 Baunebenkosten | 540.550,00 | |
| | | |
| | | |
| Summe | 3,385,550,00 | |
| Summe gerundet | 3.386,000,00 | |

^{*1} davon zusätzliche Gründung zirka 133.000,00€

^{*2} nicht berücksichtigte Kosten Möblierung einschließlich zusätzlicher Rohbaumaßnahme bei eventuellen Einbauten/ Durchdringungen



Konzept 3 Werderstraße 66 entfällt, Neubau Werderstraße 68 + Neubau Werderstr, 70

Im Konzept 3 wird das Grundstück 66 nicht berücksichtigt. Vielmehr konzentriert sich Planung auf einen kompletten Neubau. Hierfür wird das Gebäude Nummer 68 wie in Konzept 2 zurückgebaut. Im Unterschied zu Konzept 2 wird das neue Gebäude ausschließlich in den Ausmaßen bzw. auf dem Grundriss und der Geschossigkeit des Vorgängerbaus errichtet.

Ein zusätzlicher eingeschossiger Baukörper verbindet südlich beide Neubauten Nummer 68 und 70. Das Grundstück Nummer 70 wird parallel zur Werderstraße mit einem im Erdgeschoss um zirka zwei Meter von der Baulinie zurückgesetzten L- förmigen drei + viergeschossigen Bauriegel versehen. Der Hauptzugang erfolgt über den Verbindungsriegel an der Werderstraße,

Die Neubauten werden aufgrund des sehr schlechten Baugrundes mit aufwendigen Tiefgründungen (Pfahlgründung bis 25m) errichtet.

Sanierung Nummer 66 entfällt

Nummer 68

Rückbau und Neubau auf dem Grundriss des Vorgängergebäudes,

Das neue Gebäude wird auf einer Sohlplatte mit Tiefgründung (Pfahlgründung 5-20m) errichtet, siehe hierzu "Statische Beurteilung" v. Ing.-Büro Bauer inkl. "Geologische Recherche" IGU

Nummer 70

Neubau eines eingeschossigen Verbindungsriegels und eines drei+ viergeschossigen gebäudes auf Lförmigen Grundriss. Es erfolgt eine aufwendige Tiefgründung.

Errichtung einer Schallschutzmauer mit Eingangstor in Tiefgründung. Die Eingangssituation ist als Feuerwehrzufahrt ausgebildet.

Die Außenflächen sind entsprechend dem Außenanlagenkonzept zu gestalten.

Projektdaten Konzept 3

Raumprogramm gefordert: 198 Kinder, 9 Gruppen zu jeweils 22 Kindern

<u>BGF yor Sanierung</u>: zirka 1.912,00 m² (66: 982m²- 68: 930m²- 70; 0m²)

Kapazität nach Sanierung: 198 Kinder

Gruppenstruktur: Kinderkrippe 9 Gruppen zu 22 = 198 Kinder

BGF nach Sanierung/Neubau: zirka 2.020,00 m² (66; 0m²- 68; 712m²- 70; 1.308m²)

Außenfreifläche: zirka 640,00 m²



Geschosse:

66: entfällt

68: KG untergeordnete Funktionsräume Horl

EG Hort 1.OG Hort 2.OG Hort 1.DG Hort

70: KG entfällt

EG Hort 1.OG Hort 2.OG Hort 1.DG Hort

Kostenberechnung Kostengruppe 100 bls 700

Gesamtkosten

Konzept 3

| · · · · · · · · · · · · · · · · · · · | | |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Kostengruppe | Kosten € Brutlo | Kommentar |
| 100 Baugrundstück | 0,00 | |
| 200 Herrichten und Erschließen | 10.000,00 | |
| 300 Bauwerk - Baukonstruktion | 2.753,280,00 | *1 |
| 400 Bauwerk - Technische Anlagen | 285.000,00 | |
| 500 Außenanlagen | 80,000 | ohne Spielgeräte |
| 600 Ausstattung (nur Teeküche) *2 | 12.000,00 | Ausstattung nicht enthalten |
| 700 Baunebenkosten | 596.653,20 | |
| | | |
| Summe | 3,736,933,20 | |
| Summe gerundet | 3,737,000,00 | |

^{*1} davon zusätzliche Gründung zirka 415,000,00€

^{*2} nicht berücksichtigte Kosten Möbilerung einschließlich zusätzlicher Rohbaumaßnahme bei eventuellen Einbauten/ Durchdringungen



5. Kurzauswertung/Empfehlung

Konzept 1

Vorteile:

Die bestehenden Gebäude werden erhalten und einer umfassenden Sanierung unterzogen. Das Gebäude Nummer 68 bildet in diesem Bereich der Werderstraße mit seiner Fassadengestaltung ein städtebaulich gewachsenes Erscheinungsbild, was erhalten werden kann. Die zusätzlichen Baugrundeingriffe für die neuen Anbauten fallen vergleichsweise niedrig aus.

Der geschätzte Kostenaufwand ist am geringsten.

Die unbebaute Außenfläche verringert sich im Vergleich geringfügig.

Nachteile:

Das Gebäude 68 wird komplett entkernt. Es bleibt ausschließlich die Fassade und das Treppenhaus bestehen. Es entsteht ein Neubau mit Bestandsfassade.

Die Sanierungsmaßnahmen sind als sehr aufwendig zu bezeichnen.

Bei der vorhandenen Substanz und den erforderlichen Gründungsarbeiten ist mit unvorhergesehenen zusätzlichen Arbeiten zu rechnen.

Konzept 2

Vorteile:

Das bestehende Gebäude 66 wird erhalten und einer umfassenden Sanierung unterzogen. Durch den kompletten Rückbau des Bestandsgebäudes 68 und anschließenden Neubau werden Risiken bezüglich der Gründung und Bausubstanz minimiert.

Die unbebaute Außenfläche verringert sich im Vergleich geringfügig.

Es besteht die Chance, gute und moderne Architektur entstehen zu lassen.

Nachtelle:

Es entstehen zusätzliche Sicherungsmaßnahmen beim Abbruch.

Das historische Gebäude verschwindet im städtebaulichen Erscheinungsbild!

Die Gründungsarbeiten erweisen sich als aufwendig. Es wird eine umfassende Untersuchung des Baugrundes vorausgesetzt.

Die Baukosten bewegen sich im Mittelfeld.



Konzept 3

Vorteile:

Unterbringung des Hortes in einen modernen Gebäudekomplex.

Nachteile:

Durch den kompietten Neubau an einem Standort mit sehr problematischen Baugrund, können weitere Risiken bezüglich der Gründung nicht ausgeschlossen werden. Das historische Gebäude verschwindet im städtebaulichen Erscheinungsbild! Die Baukosten sind durch die aufwendigen Tiefgründungen sehr hoch, und stehen in keinem Verhältnis zur Nutzung.

Die unbebaute Außenfläche verringert sich im Vergleich erheblich. Die Chance einer guten Architektur wird aufgrund des umfangreichen Raumprogramms nicht gesehen. Im Gegenteil, durch die notwendige GFZ und GRZ entsteht an dieser Stelle ein überproportioniertes Gebäude mit Einbußen im städtebaulichen Erscheinungsbild.

Empfehlung

Hinsichtlich der oben genannten Argumente ist Konzept 3 auszuschließen. Aus wirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht wird empfohlen Konzept 1 weiter zu vertiefen.

Rimpel Architekten Stefan Rimpel

Schwerin, 30.05.2013