

b+l

BILLER+LANG ARCHITEKTEN LINIENSTR. 194 10119 BERLIN
 TEL 030 - 280 99 -550 MAIL architekten@biller-lang.de

SK

DAT 15-06-2018

Bauvorhaben Kita Spielkiste
 Kroatenwuhne 1, 19116 Magdeburg

PROJEKTbeschreibung

Vorhaben :

Der Träger Independent Living Kindertagesstätten für Sachsen-Anhalt gGmbH betreibt auf dem Grundstück Kroatenwuhne 1 in 39116 Magdeburg die Kindertagesstätte Spielkiste .

Das Gebäude wurde 1972 als Typenbau Kindereinrichtung Typenserie 66 Kombination 180/180 als Kindertagesstätte errichtet . Die Decken sind in Stahlbeton , die Fassade aus Stahlbetonsandwichplatten WBS70 gebaut.

Das Gebäude besteht straßenseitig aus einem 2-geschossigen Flachbau und gartenseitig aus einem 1-geschossigen Flachbau. Die beiden Gebäuderiegel sind mit zwei 1-geschossigen Verbindungsgängen verbunden . Das gesamte Gebäude ist unterkellert .

Die beiden Riegel sind Nord-Süd ausgerichtet mit fensterlosen Giebelseiten nach Ost und West . Die beiden Verbindungsgänge in Ost-West Ausrichtung sind voll verglast .

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über zwei straßenseitige Haupteingänge in den zweigeschossigen Riegel. In direkter Verbindung jeweils über den Verbinder (Glasgang) wird der dahinter liegende 1-geschossige Riegel erschlossen. Über zwei innen liegende Treppenhäuser wird das zweite Geschoss des straßenseitigen Riegels zugänglich.

Der straßenseitige 2-geschossige Riegel dient hauptsächlich zur Kinderbetreuung. Im mittleren Teil des EGs sind Personal- und Verwaltungsräume sowie die Küche untergebracht.

Der gartenorientierte 1-geschossige Riegel wird hauptsächlich zur Kinderbetreuung genutzt. Ein als Mehrzweckraum ausgebauter Teil kann multifunktional als Sport-, Versamlungs- oder Theaterraum genutzt werden .

Das gesamte Gebäude hat gesamt einen hohen Sanierungsbedarf. Im Laufe der Jahre wurden immer wieder einzelne Maßnahmen zur Instandhaltung bzw Modernisierung durchgeführt, ohne dass jedoch eine grundsätzliche Sanierung stattgefunden hätte . Ziel der hier erläuterten Maßnahmen ist es, das Gebäude durch eine umfassende Sanierung auf einen zeitgemässen baulichen Standard zu bringen .

Dazu wurde 2017 in einem ersten Bauabschnitt die bisherige Teilnutzung des Gebäudes als Büro des Jugendamts rückgebaut. Im Zug der Rückbaumaßnahmen wurde dieser Gebäudeteil innen komplett modernisiert und sämtliche Außenfenster und -türen gegen neue isolierverglaste Elemente ausgetauscht. Die Maßnahme wurde Ende 2017 abgeschlossen und die modernisierten

Räume an die Kita Spielkiste übergeben. Seit Anfang 2018 wird das gesamte Gebäude wieder als Kindertagesstätte genutzt .

In einem zweiten Bauabschnitt soll nun das gesamte Gebäude ab 2019 grundlegend modernisiert werden . Zur Umsetzung der pädagogischen Zielsetzung einer umfassenden Inklusion wird aus- sen am Gebäude ein Lift angebaut um auch das OG behindertengerecht zu erschließen.

Innenausbau :

Bei den Maßnahmen im Gebäudeinneren wird an der bestehenden Raumaufteilung und Erschlie- ßung nichts geändert, die Modernisierungsmaßnahmen beinhalten im Wesentlichen :

- Räume zur Kinderbetreuung : diese Räume befinden sich momentan in unterschiedlichem Ausbaustandard. Zeitnah verlegte Kork Bodenbeläge werden beibehalten, ansonsten wird der Bodenbelag erneuert. Sämtliche Wände werden nach der UP Verlegung der Elektrik neu gemalert, Decken werden überwiegend mit einer Akustikunterdecke versehen .
- Garderoben: werden komplett modernisiert, die Einbauschränke werden abgerissen, Bo- denbeläge werden erneuert. Sämtliche Wände und Decken werden nach der UP Verle- gung der Elektrik neu gemalert.
- Bäder: einzelne Bäder wurden zeitnah bereits modernisiert, hier sind keine weiteren Maß- nahmen vorgesehen. Die noch nicht modernisierten Bäder werden komplett erneuert und - wie bei den bereits modernisierten Bädern vorgenommen - mit FB Heizung ausgestattet . Sichtbare Sanitärleitungen werden verkoffert, die Elektrik unter Putz gelegt. Fußboden und Wände werden neu gefliest . Decke und Oberwände werden neu gemalert .
- Verwaltung, Nebenräume : diese Räume werden komplett modernisiert. Bodenbeläge wer- den erneuert, sämtliche Wände und Decken werden nach der UP Verlegung der Elektrik neu gemalert.
- Küche : die Küche wird komplett erneuert. Sichtbare Sanitärleitungen werden verkoffert, die Elektrik unter Putz gelegt. Fußboden und Wände werden neu gefliest. Decke und O- berwände werden neu gemalert .
- Flure und Treppenhaus : diese Räume werden komplett erneuert. Die Türen werden über- wiegend tischler- und malermäßig überarbeitet und nicht ausgetauscht . Türen mit Brand- schutzanspruch wurden bereits im ersten Bauabschnitt erneuert und werden beibehalten. An einigen Türen mit Brandschutzanspruch werden noch Feststeller nachgerüstet . Bo- denbeläge werden erneuert, sämtliche Wände und Decken werden nach der UP Verlegung der Elektrik neu gemalert.

Technische Anlagen :

Die technischen Anlagen müssen müssen überwiegend erneuert werden :

- Die Heizzentrale mit Kessel, Brenner und Pumpen sowie der Warmwasserspeicher werden beibehalten
- Heizung : komplette Erneuerung der Rohrleitungen, Ventile und Absperrungen inklusive der Unterverteilung im Heizraum und teilweiserer Austausch der Heizflächen . Heizflächen neueren Datums ohne Verletzungsgefahr für die Kinder werden wieder verwendet .
- Sanitär : komplette Erneuerung der Rohrleitungen, Ventile und Absperrungen. Einzelne Steigeleitungen, die im Zug von zeitnahen Badsanierungen neu eingebaut wurden, bleiben erhalten.
- Elektro : einzelne Gebäudeteile sind bereits mit neuer AP Elektrik inklusive neuer Unterver- teiler ausgestattet worden . In diesen Gebäudeteilen wird die Elektrik wenn möglich unter Putz gelegt . In den übrigen Gebäudeteilen wird die Elektrik komplett erneuert und mög- lichst unter Putz gelegt. Die Hauptverteilung wird ebenfalls erneuert .

Dach und Fassade :

Bei den Maßnahmen an Dach und Fassade werden Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebi- lanz sowie baulich notwendige Sanierungsmaßnahmen umgesetzt. Das beinhaltet im Wesentlichen :

- Dach : Die bituminöse Dachdichtung wurde vor 13 Jahren erneuert und wird beibehalten. Die Randverblechung und die Dachrinnen wurden zeitgleich erneuert und werden ebenfalls weitgehend beibehalten. Die Ortgangbleche müssen erneuert werden, da die Giebelfassaden mit WDVS neu gedämmt werden. Gegebenenfalls müssen einzelne Dachdurchführungen zur Rohrentlüftung ausgetauscht bzw an anderer Stelle neu eingeklebt werden .
- Solaranlage : auf dem Dach des 2-geschossigen Bauteils wird von einem externen Betreiber eine Solaranlage betrieben. Die Anlage wird beibehalten.
- Fenster und Türen : bis auf die bereits zeitnah ausgetauschten Fenster werden alle anderen Fenster und Türen aus Bestand gegen neue isolierverglaste Elemente ausgetauscht . Zur besseren Belichtung und um Kindern die Möglichkeit zum Herausschauen aus dem Fenster zu bieten werden einzelne Fensteröffnungen mit BH 1,30m im Bestand bodentief erweitert . Der Sonnenschutz an den nach Süden orientierten Fenstern wird umfassend ergänzt .
- Fassade : die Verblechung sowie die dahinter liegende Wärmedämmung an den fensterlosen Giebelseiten im Bestand werden abgerissen, die Giebel neu mit WDVS versehen . Von einer erneuten Verblechung wird abgesehen. Alle weiteren Fassaden erhalten einen Neuputz.
- Haupteingänge : an den beiden vorgelagerten straßenseitigen Haupteingängen werden die Verblechungen sowie die dahinter liegende Wärmedämmung abgerissen . Die Seitenwände erhalten neuen WDVS, Dachdichtung und Verblechung werden komplett erneuert .

Neubau Liftturm :

am -von der Straße gesehen- rechten Haupteingang wird ein Fahrstuhlschacht angebaut . Der Fahrstuhl soll EG und 1OG bedienen und nicht bis in den Keller geführt werden . Dazu wird der Eingangsvorbau rückgebaut und der Schachtturm direkt an die Hauptfassade angebaut.

Keller :

Im Keller erfolgen außer der Erneuerung der techn. Anlagen keine baulichen Maßnahmen.

Brandschutz :

im Zug der Modernisierungsmaßnahmen des ersten Bauabschnitts wurde ein Brandschutzkonzept erarbeitet und umfassend umgesetzt. Das Brandschutzkonzept muß durch den erforderlichen Neubau des Liftschachts für den zweiten Bauabschnitt überarbeitet und neu ausgefertigt werden. Im ersten BA wurde eine neue Hausalarm Zentrale für das gesamte Gebäude vorgerüstet, im zweiten BA wird der Hausalarm umfassend komplettiert.

Barrierefreiheit :

Das Vorhaben wurde bereits vom Behindertenbeauftragten der LH Magdeburg befürwortet. Die Barrierefreiheit nach §49 BauO LSA wird eingehalten, zur barrierefreien Erschließung des OG wird der Anbau eines Lifts gefordert.

Bauablauf :

Da der Kitabetrieb auch während der umfassenden Modernisierung im zweiten Bauabschnitt 2019 durchgehend aufrecht erhalten werden soll, wird der zweite BA in 3 Teilabschnitte gegliedert :

- im BA 02-1 werden die noch nicht modernisierten Räume des eingeschossigen Bauteils modernisiert. Die Kinder werden auf die Betreuungsräume im 2-geschossigen Gebäudeteil verteilt, der Mehrzweckraum wird zur Kinderbetreuung mitbenutzt .

4

- im BA 02-2 werden die noch nicht modernisierten Räume des - von der Stresse gesehen - linken Teils des 2-geschossigen Gebäudes modernisiert. Die Kinder werden auf die verbleibenden Betreuungsräume im im 2-geschossigen Gebäudeteil verteilt, der 1-geschossige Gebäudeteil kann wieder bezogen werden, der Mehrzweckraum wird zur Kinderbetreuung mitbenutzt .
- im BA 02-3 werden die noch nicht modernisierten Räume des - von der Stresse gesehen - mittleren Teils des 2-geschossigen Gebäudes modernisiert sowie der Neubau des Liftschachts umgesetzt . Die Kinder werden auf die bisher modernisierten Gebäudeteile verteilt. Personal und Verwaltung nutzen den der Mehrzweckraum, die Küche ist außer Betrieb, Essen wird angeliefert.

Berlin, den 15-10-2018



The image shows a handwritten signature in red ink over a circular red stamp. The stamp contains the following text: 'VEREIN DER ARCHITECTEN BERLIN', 'Dipl.-Ing.', 'Stephan Biller', 'Landschaftsarchitekt', and 'Architekt'. The signature is a stylized, cursive script.

- Stephan Biller -