

Standort: Jakob-Wassermann-Straße 6, Fürth

Erläuterungsbericht

1 Planung

Das Gebäude 1419, Jakob-Wassermann-Str. 6, wurde 1953 von den amerikanischen Streitkräften errichtet und als Unterkunftsgebäude für Offiziere genutzt.

In einem ersten Bauabschnitt wurde eine Hausmeisterwohnung im östlichen Teil des Obergeschosses untergebracht.

Im Erd- und Obergeschoss des Westteils soll eine Kindertagesstätte eingerichtet werden. Die Räume werden an die Lebenshilfe Fürth e.V. vermietet.

Der Ostteil des Erdgeschosses soll künftig als Archiv genutzt werden und 2 Abstellräume werden der Hausmeisterwohnung im OG zugeschlagen.

Im Westteil des OG befindet sich derzeit noch eine weitere Hausmeisterwohnung, die als Provisorium bis zur Fertigstellung der neu zu errichtenden Dienstwohnung genutzt wird.

Der bisher vorgesehene Finanzierungsrahmen beträgt 275.000,- Euro.

Dieser stammt noch von der Kostenberechnung für den ursprünglich geplanten Städtischen Hort im Erdgeschoss des Ostteils.

Die vorliegende Kostenberechnung umfaßt im wesentlichen:

- den Umbau für die Einrichtung der Tagesstätte im westlichen Teil des Gebäudes (EG und OG)
- die Schadstoffsanierung
- das Herrichten des Kellers für die Nutzung als Abstellräume, mit Ausbau der alten Heizzentrale einschließlich Öltanks
- das Entkernen und Herrichten des östlichen Teils des Erdgeschosses für Lagerräume des Archivs

Die ermittelten Gesamtkosten von 591.000,-Euro teilen sich auf in den Umbau für die Tagesstätte in Höhe von 511.000,-Euro und für das Archiv in Höhe von 80.000,- Euro.

2 Bauwerk

Das Bauwerk ist ein zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach.

Im westlichen Bereich ist das Gebäude teilweise unterkellert. Hier befand sich die ehemalige Heizzentrale, von der noch alle alten, stillgelegten Geräte, sowie die Öltanks vorhanden sind. Der Kellerräume befinden sich in sehr schlechtem baulichen Zustand und müssen saniert werden, um diese als Abstellräume nutzen zu können.

Der gesamte Dachboden ist ungenutzt und nur eingeschränkt begehbar.

Die Gipskartondecke zwischen Dachboden und Obergeschoß ist wegen fehlendem Brandschutz vollständig zu ersetzen.

Die Decke wurde im Rahmen einer Sanierung durch die amerikanischen Nutzer auf dem Dachboden mit lose aufliegender Mineralwolle wärme gedämmt. Die Dämmung muß als krebserregender Baustoff auf dem gesamten Dachboden

ausgebaut und erneuert werden. Krebserrregende Mineralwolle-Isolierungen von Rohrleitungen im Dachboden, bestehende Außentüren mit asbesthaltigen Füllstoffen und asbesthaltige Flanschdichtungen der alten Heizanlage sind ebenfalls als Schadstoffe zu entsorgen (Schadstoffgutachten Fa. GeoCon vom 26.07.1999 im Auftrag der Stadt).

Holzdachstuhl, Dachdeckung aus Bitumenschindeln, Regenrinnen und Blitzschutz sind in gutem Zustand und bleiben bestehen.

Die Außenwände des Gebäudes aus Bimsbeton-Mauerwerk wurden vor mehreren Jahren außenseitig mit 3 cm Vollwärmeschutzsystem gedämmt. Sie bleiben unverändert, abgesehen von dem Einbau zweier Fenstertüren im Erdgeschoss an Süd- und Nordseite, sowie der Vergrößerung von 6 ehemaligen Badfenstern in den zukünftigen Gruppenräumen.

Die Fassade wird ausgebessert und mit einem neuen Anstrich versehen.

Im Inneren werden die vorhandenen Naßzellen ausgebaut und nichttragende Trennwände entfernt. Vier Naßzellen werden mit neuer Sanitäreinrichtung ausgestattet und neu gefliest.

Die vorhandenen Einbauschränke werden demontiert und können nur im geringen Umfang wieder verwendet werden. Im Obergeschoß wird eine Küche eingebaut. Das sonstige Mobiliar wird vom Mieter angeschafft.

Die Außentüren werden erneuert (der Bestand ist technisch unzureichend und asbestbelastet).

Die Innentüren zum Flur bleiben soweit als möglich erhalten. Die Türblätter werden erneuert.

Der Innenputz wird ausgebessert und ergänzt, wo Umbauten dies erfordern.

Der Kunststein-Bodenbelag im Flur bleibt erhalten. Der Bodenbelag aus Flexplatten in den Räumen wird entfernt und durch Kautschukbelag ersetzt.

Haustechnische Maßnahmen :

Heizung: Die Wärmeversorgung für die Wohnung erfolgt über Fernwärme aus dem Gebäude Förderzentrum Süd (Geb. 1521) über erdverlegte Versorgungsleitungen. Die notwendige Heizungsrohrverlegung wird komplett neu erstellt (getrennte Verbrauchsmessung, altes und überdimensioniertes Rohrnetz, schlechte Isolierung, vorhandene Rohrleitungen im ungeheizten Dachraum verlegt).

Vorhandene Heizkörper werden im Bereich Archiv belassen und in den Räumen der Lebenshilfe ausgetauscht (UVV).

Die alte Installation in den Kellerräumen wird demontiert (Kessel, Speicher, Öltanks, Verrohrung).

Sanitär: Die benötigten sanitären Einrichtungsgegenstände werden erneuert. Die vorhandene Einrichtung ist verbraucht. Die notwendigen sanitären Versorgungsleitungen werden komplett erneuert und in Edelstahl ausgeführt.

Die vorhandenen Abwasserleitungen werden soweit wie möglich wiederverwendet, bzw. durch neue Leitungen ergänzt.

Die Warmwasserversorgung für Küche und Bad erfolgt dezentral durch einen elektrischen Durchlauferhitzer und Kleinspeicher, welche neu installiert werden.

- Elektro:**
- Kindertagesstätte:**
 Freischaltung und Demontage von Leitungen und Installationsgeräten im Abbruchbereich sowie von nicht mehr benötigten Installationen.
 Vorhandene Verteilung z. Teil umrüsten,
 Verbrauchszählung einbauen.
 Bestehende Installation der neuen Raumeinteilung anpassen.
 Neuinstallation der WCs, Küche und der Flure.
 Einbau energiesparender Beleuchtungssteuerung mit Hausmeistertableau.
 Vorhandene Kabeltrasse (1. OG) im DG abschotten (I30).
 Neue Kabeltrasse im EG (PVC-Kanal) durch die Räume installieren.
 Zum Teil bestehende passende Leuchten neu bestücken.
 Neue Aufbauleuchten in Flur und Gruppenräumen,
 Außenbeleuchtung erneuern
 Deckendurchbrüche erstellen und mit Brandschotts verschließen.
 Prüfungen, Bestandsunterlagen.
 Bereits installiertes Leitungsnetz – Hausalarmanlage der neuen Raumnutzung anpassen und Batteriebetrieb. Rauchmelder montieren.
 Gegensprechanlage instandsetzen.
 Vorhandenes Antennennetz anpassen und Kopfstation gegen Sat-Außeneinheit ersetzen.
 Erstellen der Telefon- und Datenvernetzung für Verwaltung.
- Archiv:**
 Trennung der Installation von vorhandener Gebäudeverteilung
 Freischaltung und Demontage von Leitungen und Installationsgeräten im Abbruchbereich sowie von nicht mehr benötigten Installationen.
 Neue Verteilung im Bereich Archiv einbauen,
 Verbrauchszählung einbauen.
 Bestehende Installation der neuen Raumeinteilung anpassen.
 Neuinstallation in den WC`s und Eingangsbereich
 Neue Kabeltrasse im EG (PVC-Kanal) durch die Räume installieren.
 Zum Teil bestehende passende Leuchten neu bestücken.
 Neue Aufbauleuchten in Flur und Archivräumen,
 Wanddurchbrüche erstellen und mit Brandschotts verschließen.
 Prüfungen, Bestandsunterlagen.
 Bereits installiertes Leitungsnetz – Hausalarmanlage der neuen Raumnutzung anpassen und Batteriebetrieb. Rauchmelder montieren.
 Gegensprechanlage zurückbauen bzw demontieren
 Vorhandenes Antennennetz zurückbauen
 Erstellen eines Telefonanschlusses

3 Außenanlagen

Die Arbeiten an den Außenanlagen werden als gesonderte Maßnahme durchgeführt.

4 Planungskosten

Die Maßnahme wird durch das Hochbauamt überwiegend mit eigenem Personal geplant und durchgeführt.

Eine Tragwerksplanung ist nicht erforderlich. Tragwerksplaner werden in geringem Umfang beratend hinzugezogen.

Im Zuge der Ausführungsplanung und Durchführung der Baumaßnahme ist ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu stellen. Diese Leistung wird außer Haus beauftragt, sofern sie nicht von Personal des Hochbauamtes übernommen werden kann.

Bereits im Vorfeld wurde ein Schadstoffgutachten beauftragt und erstellt.

5 Ausführungszeitraum

Mit der Maßnahme soll unmittelbar nach dem Umzug des Hausmeisters in die neue Dienstwohnung begonnen werden. Diese wird nach derzeitigem Planungsstand bis Mitte November 2003 fertiggestellt.

Ausgehend von einer Bauzeit von ca. 4-5 Monaten, ist mit der Fertigstellung der Tagesstätte Ende März 2004 zu rechnen.