

# Große Kreisstadt Radeberg

Der Oberbürgermeister



Absender: Hoch- und Tiefbau  
Bearbeiter: Uwe Nücklich

Vorlage-Nr.: SR036-2022

in Zusammenarbeit mit:

Datum: 28.06.2022  
Aktenzeichen:

## Beschlussvorlage

### Sanierung Kellergeschoss Kinderhaus Gaby Schommer, OT Ullersdorf

#### Beratungsfolge:

Gremium	am	Status	Abstimmung			
			Anw.	Ja	Nein	Enth
Ortschaftsrat Ullersdorf	13.07.2022	Ö				
Stadtrat	20.07.2022	Ö				

#### Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Sanierung des Kellergeschosses des Kinderhauses Ullersdorf gemäß Variante 1 des anliegenden Variantenvergleiches (Anlage 1).

Der Stadtrat beschließt zur Finanzierung der Maßnahme eine außerplanmäßige Aufwendung und Auszahlung in Höhe von 303.000,- EUR.

Die Deckung erfolgt in Höhe von

- 118.984,72 EUR aus Einnahmen von Versicherungsleistungen für die Schadensbeseitigung im Küchenbereich Kinderhaus Ullersdorf
- 65.245,97 EUR aus nicht verbrauchten Zuschüssen für das Kinderhaus Ullersdorf aus den Jahren 2020/2021
- 91.797,03 EUR aus Minderausgaben Feuerwehr Ullersdorf Interimsunterbringung während der Bauzeit
- 26.972,28 EUR aus der Maßnahme Kinderhaus Ullersdorf Erneuerung Hauptzugang.

Gerhard Lemm  
Oberbürgermeister

## Begründung:

Siehe Anlage 2 Erläuterungsbericht vom PB Schubert vom 26.01.2022. Die weitere Grundlagenermittlung und Planung erfolgt nach der Beschlussfassung und Bereitstellung der Mittel.

Die finanzielle Deckung kann aus anderen Vorhaben im Ortsteil Ullersdorf bereitgestellt werden. Die Kosten für die Interimsunterbringung der Feuerwehr sind voraussichtlich geringer als geplant, so dass verbliebene Mittel aus 2021 für die Schadensbeseitigung verfügbar sind. Die geplante Erneuerung des Hauptzugangs wird zugunsten der Schadensbeseitigung vorerst zurückgestellt.

## Anlage/n

Anlage 1 - Variantenvergleich  
Anlage 2 - Erläuterungsbericht  
nicht öffentlich - Anlage 3 Kostenschätzung

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	<b>Kurze Darstellung der einmaligen Beschaffungs- / Herstellungskosten, der jährl. Folgekosten / -lasten und der objektbezogenen Einnahmen:</b>
<b>Veranschlagung:</b>	
Ergebnishaushalt:	303.000,-
Finanzhaushalt:	
<b>Haushaltsstelle:</b>	
1113.92.13/421111/21gUKGSx	

Beteiligte Ämter	Ergebnis	Datum	Handzeichen/Name
Kämmerei	Zustimmung	27.06.2022	Förster, Jeannette
Bauamt	Zustimmung	27.06.2022	Schellhorn, Uta

## A22002 Kita Ullersdorf

### Vergleich Kostenrahmen in Varianten



Variante	Beschreibung	ca.-Fläche [m² BGF]	Kostenkennwert € brutto/m² BGF	Gesamtkosten € Brutto	Anmerkungen
1	Sanierung UG	210	1.428,57	<b>300.000,00</b>	s. KoSchä v. 26.01.22
2	Erweiterungsanbau und Stilllegung UG	450	2.200,00	<b>990.000,00</b>	Stilllegung UG komplett
3	Abbruch Bestandsgebäude, Neubau Kita und Interimsgebäude:			<b>4.815.000,00</b>	ca.-Fläche ist m³ umbauter Raum!
3.1	Abbruch	4500	35,00	157.500,00	
3.2	Neubau mittlerer Standard nicht unterkellert (BKI)	1350	2.200,00	2.970.000,00	
3.3	Interim f. 1,5 Jahre Errichtung und Miete	1350	1.250,00	1.687.500,00	

Hinweis: Die Flächen und Rauminhalte wurden anhand des KG-Planes grob geschätzt. Genauere Grundlagen lagen nicht vor.

Die Kostenangaben sind Baukosten für KG300-400. Kosten für die Ausstattung, Planung und Freianlagen sind nicht enthalten und kommen u.U. noch hinzu.

Die Kostenansätze sind Schätzwerte zum aktuellen Zeitpunkt, für die weitere Baupreisentwicklung kann aus aktuellen Gründen keine Gewähr übernommen werden.

aufgestellt: Planungsbüro Schubert, 04.05.2022

# Konzeptentwicklung Feuchtesanierung Kinderhaus „Gaby Schommer“

Erläuterungsbericht zur Kostenschätzung

Stand vom 26.01.2022

Planungsträger: Große Kreisstadt Radeberg  
Markt 17-19  
01454 Radeberg  
Tel.:  
Homepage



Bearbeitung: Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG  
Rumpeltstraße 1  
01454 Radeberg  
Tel. 03528 41960  
www.pb-schubert.de



Projektnummer: A22002

Stand: 26.01.2022

## **Erläuterungsbericht zur Kostenschätzung vom. 26.01.2022**

Das Gebäude Kinderhaus „Gabi Schommer“ in Ullersdorf wurde zwischen 1996-1998 nach den Plänen des Architekturbüro Dr. Ing. Andreas Pirr errichtet. Ein erster Wasserschaden im Kellergeschoss wurde im Jahr 2008 festgestellt. Hierzu wurden vom Ingenieur- und Sachverständigenbüro Uta Leuner verschiedene Untersuchungen angestellt und ein Gutachten erarbeitet, welche Mängel in der Ausführung der geplanten Weißen Wanne feststellten. Es wurden daraufhin Sanierungs- und Abdichtungsmaßnahmen im Sportraum durchgeführt. Im Juli 2021 wurde Schimmelpilzbildung im Sockelbereich des Küchenlagers festgestellt. Außerdem ist im Sportraum eine enorme Pfützenbildung auf dem Sportboden aufgetreten. Der Fußboden wurde komplett durchfeuchtet. Das Architektur- und Sachverständigenbüro Dr.- Ing. Andreas Pirr hat daraufhin eine Schadensanalyse durchgeführt. Die in der Kostenschätzung des Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG aufgeführten Maßnahmen beruhen auf dem Gutachten des Büro A. Pirr und den darin dargestellten Empfehlungen. Es wurden keine weiteren Untersuchungen oder Bauteilöffnungen durchgeführt. Es wird daher darauf hingewiesen, dass die vorliegende Aufstellung keinen Anspruch auf Vollständigkeit beansprucht. Es kann während der Durchführung der Sanierungsarbeiten zu weiteren Erkenntnissen kommen, die andere oder ergänzende Maßnahmen notwendig machen. Weiterhin wurden lediglich die Maßnahmen zur Trockenlegung des Kellergeschosses betrachtet. Weiterführende notwendige Sanierungsmaßnahmen, bspw. am Dach oder an der Fassade wurden nicht berücksichtigt.

### **Maßnahmenbeschreibung:**

#### **Außen**

Von außen ist ersichtlich, dass sich die Vertikalabdichtung im Sockelbereich des Gebäudes von der Wand löst. Zur Schadensbehebung wird der Sockelbereich um das Gebäude in Abschnitten komplett freigelegt. Die vorhandene Perimeterdämmung wird zurückgebaut, ebenso die Vertikalabdichtung und fachgerecht als Schwarze Wanne gegen drückendes Wasser erneuert. Die Perimeterdämmung, Noppenbahn sowie das Gelände werden wiederhergestellt. Ebenso wird mit sämtlichen Durchdringungen in den betreffenden Außenwandbereichen verfahren – Kontrolle und druckwasserdicht eindichten. Der Belag und die Bodenplatte der Terrasse/ Abgang Kellergeschoss wird komplett zurückgebaut und als WU-Bodenplatte mit Sichtbetonoberfläche neu hergestellt. Bei den sich abgesenkten Eingangspodesten die Plattenbeläge entfernt und auf dem Zielniveau neu eingebaut.

#### **Innen**

Im Innenraum wird der Fußbodenaufbau im Sportraum und in den angrenzenden Räumen bis auf die Bodenplatte komplett zurückgebaut. Die Anschlussabdichtung der Bodenplatte zum Fundament wird auf Verschleiß geprüft. Sämtliche Durchdringungen in der Bodenplatte werden kontrolliert und bei Bedarf erneuert bzw. die Durchdringungen bituminös druckwasserdicht abgedichtet. Die freigelegte Bodenplatte wird anschließend komplett neu gegen drückendes Wasser abgedichtet. Der Fußbodenaufbau ist neu herzustellen – im Sportraum als Sportboden aus Parkett. Die Trockenbauwand des Lageraums wird zurückgebaut und neu hergestellt. Es folgt eine malermäßige Instandsetzung der betreffenden Räume. Änderungs- und Instandsetzungsarbeiten an den haustechnischen und elektrischen Installationen erfolgen baubegleitend.

Die aufgeführten Maßnahmen berücksichtigen, dass der allgemeine Betrieb der Kita weiterhin stattfinden kann. Sicherungs- und Interimsmaßnahmen zur Sicherstellung des Zugangs der Kita wurden berücksichtigt. Aufgrund notwendiger Arbeiten im Küchenbereich, kann deren durchgehender Betrieb nicht sichergestellt werden. Kosten für Interimslösungen sind nicht Bestandteil des Konzeptes.

Aufgrund fehlender Untersuchungen am Objekt können für die Vollständigkeit der benannten Maßnahmen und den aufgestellten Kostenrahmen keine Gewähr für Vollständigkeit übernommen werden.