

Kindertagesstätte „Gänseblümchen“ Krugstraße 13 in 39179 Barleben/OT Ebendorf

**Teil A Voruntersuchung zur Sanierung
bzw. zum Neubau**

Teil B Verwertungsanalyse

The logo for SALEG, featuring the word "SALEG" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

SALEG

Die Landesentwicklungsgesellschaft

Inhalt

Teil A VORUNTERSUCHUNG

01	Zusammenfassung	3
01.01	Ergebnisse der Voruntersuchung	3
01.02	Fazit und Empfehlung	3
02	Einleitung	4
02.01	Gegenstand des Gutachtens	4
02.02	Grundlagen	4
03	Ergebnis Ortsbesichtigung, Schadenskataster	5
03.01	Untergeschoss	5
03.02	Erdgeschoss	7
03.03	Obergeschoss	8
03.04	Dachgeschoss	9
03.05	Geschossübergreifende Aspekte	9
04	Analyse der Abdichtung gegen aufsteigendes Grundwasser	9
05	Abgleich der baulichen Rahmenbedingungen mit bestehenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Gesetzen	11
05.01	Betriebsgenehmigung	11
05.02	Vorschriften und Empfehlungen für Kitas	11
05.03	Brandschutz	13
05.04	Lüftung	14

Teil B VERWERTUNGSANALYSE

06	Fazit und Empfehlung zum weiteren Vorgehen	14
07	Anhang: Fotodokumentation	15
01	Auftragsbeschreibung	24
02	Lagebeschreibung	24
03	Grundstücksbeschreibung:	24
04	Bauliche Merkmale:	24
05	Derzeitige Nutzung	25
06	Sachwert	25
07	Alternative Nutzungsmöglichkeiten der Bestandsimmobilie und damit verbundene Verwertungsmöglichkeiten	25
07.01	Verkauf des Objektes	25
07.02	Weiterbetrieb als Kindertagesstätte	25
07.03	Umbau des Bestandsgebäudes zu Wohnungen und Vermietung	26
08	Fazit	27

Teil A Voruntersuchung

01 Zusammenfassung

01.01 Ergebnisse der Voruntersuchung

1. Das historische Gebäude ist für eine Nutzung als Kindertagesstätte ungeeignet.
2. Die Abdichtung des Untergeschosses ist gegen drückendes Wasser nicht ausgelegt, an den Fußpunkten nahezu aller Wände sind Schäden durch Wassereinträge zu verzeichnen.
3. Die energetische Sanierung der Gebäudehülle beschränkte sich bisher auf die Erneuerung der Fenster Mitte der 1990er Jahre. Fassade und Dach sind ungedämmt. Die verbauten Kunststofffenster wirken sich ungünstig auf das Raumklima aus, die Fenster der Brandwand zum Nachbargrundstück sind festverglast, die Anlage zur Raumluftkonditionierung arbeitet unzuverlässig bzw. fällt trotz wiederholter Reparaturen häufig aus.
4. Wichtige Hygieneanforderungen sowie gesundheitsergonomische Schutzziele können nicht oder nicht durchgängig erfüllt werden. Allgemeine Voraussetzungen wie eine natürliche Lüftung sowie ausreichend zu öffnende Fenster und/oder Türen und insbesondere die für das Gebäude behördlich geforderte Querlüftung (mehrmals täglich) können durch die vorhandene Festverglasung, häufig defekte Zwangslüftung und aufgrund nutzungsbedingter Einschränkungen (Zugerscheinungen) während des laufenden Kita-Betriebs nicht gewährleistet werden.
5. Die erforderlichen Kita-Kapazitäten können trotz Container-Erweiterung nicht realisiert werden. Die Einrichtung ist dauerhaft überbelegt. Ab Anfang 2013 wird sich die Situation noch verschärfen (Ablauf der Container-Betriebserlaubnis).
6. Das Dachgeschoss ist als potenzielle Erweiterungsfläche nur bedingt geeignet und würde erhebliche Investitionen erfordern. Es ist über die vorhandene Treppe für Kinder nicht sicher erreichbar.
7. Die Treppen weichen von den gesetzlichen Vorgaben für Trittplächen und Steigungen ab.
8. Die derzeitige überhöhte Nutzungsdichte im östlichen Teil des Obergeschosses ist im Brandschutzkonzept nicht berücksichtigt und wäre so nicht genehmigungsfähig.
9. Seit der Sperrung des UG werden arbeitsrechtlich geforderte Vorgaben nur eingeschränkt oder gar nicht umgesetzt. Aufenthalts-, Personal-, Büro- und Besprechungsräume sowie WCs für Personal und Gäste fehlen.

01.02 Fazit und Empfehlung

1. Eine erneute Sanierung des Objekts als Kindertagesstätte wäre extrem aufwendig und mit erheblichen bau- und nutzungstechnischen Risiken verbunden. Partiiell vorgeschlagene Maßnahmen wie die Installation einer vollständigen Horizontaldränage und Errichtung eines weiteren Pumpensumpfs werden als nicht ausreichend erachtet. Vordringlich müsste die gesamte Abdichtungsebene einschließlich Bodenplatte neu hergestellt werden.
2. Der Kita-Neubau auf dem benachbarten, ideal gelegenen, ausreichend dimensionierten und gut proportionierten Grundstück ist die bessere Alternative. Anforderungen einer modernen Kindertagesstätte könnten von vornherein berücksichtigt und optimal umgesetzt werden.
3. Der Altbau sollte umgenutzt werden. Er ist in das umgebende Ortsbild integriert, repräsentativ und seine Architektur hält durch variable Zuschnitte, große Raumhöhen und flexible Unterteilbarkeit viele Nutzungsoptionen offen.

02 Einleitung

02.01 Gegenstand des Gutachtens

Gegenstand des Gutachtens ist eine Stellungnahme zu Fragen des baulichen Zustands des Objekts Krugstraße 13 in 39179 Ebendorf im Zusammenhang mit der derzeitigen Nutzung als Kindertagesstätte. Das Untergeschoss wurde in den Jahren 2005/2006 zunächst durch die BAUTRA Bau- und Tragwerksplanung GmbH grundsaniert und anschließend durch das Architekturbüro Robra, Kriewitz, Obenauff, Herderstraße 31, 39108 Magdeburg, als Erweiterungsfläche der bestehenden Kita ertüchtigt. Bauherr war die Gemeinde Barleben, Ernst-Thälmann-Straße 22, 39179 Barleben. Mit Schreiben vom 12.10.2010 des zuständigen Gesundheitsamts wurde das gesamte Untergeschoss für die Nutzung als Kindertagesstätte aufgrund fortschreitender Durchfeuchtung und massiven Schimmelbefalls gesperrt. Als Interimslösung wurden die weggefallenen Räume teilweise durch Containerbauten und teilweise durch Umnutzung bestehender Räume ersetzt. Die Betriebserlaubnis für die Container erlischt 2013.

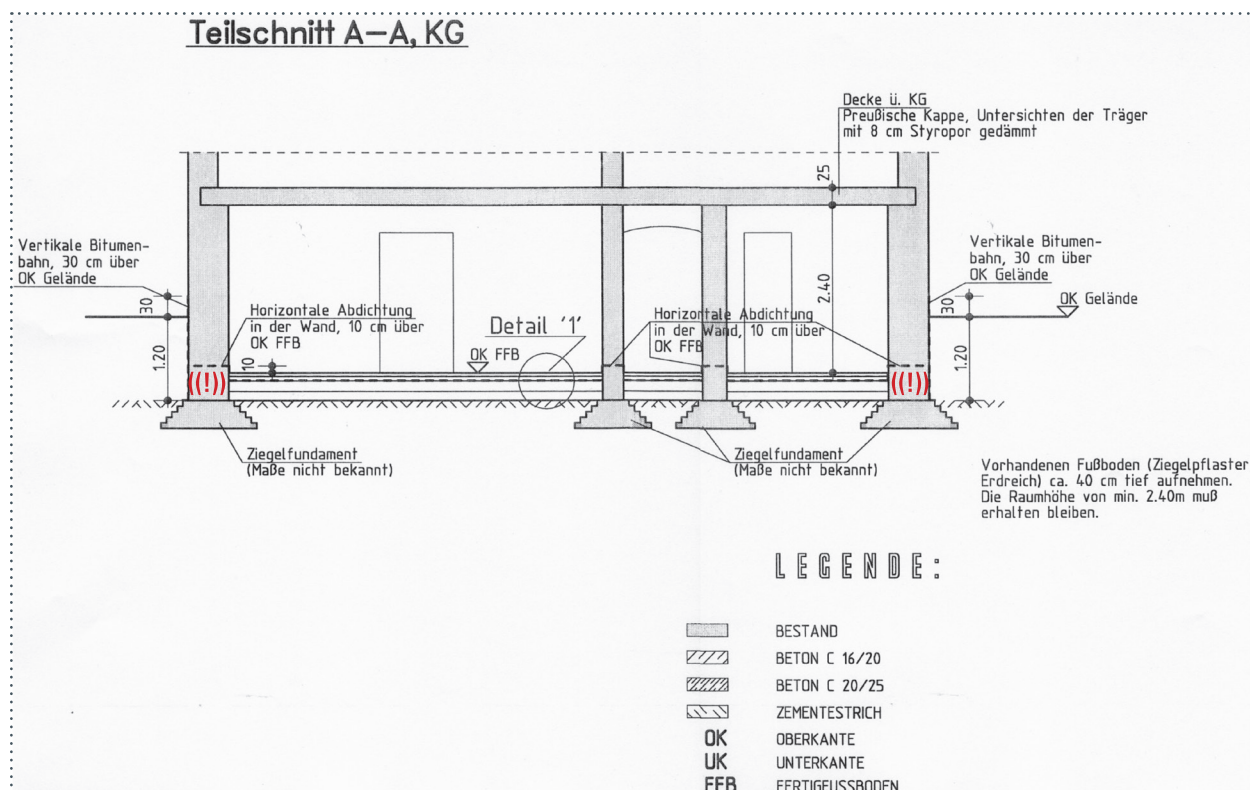
02.02 Grundlagen

Das Objekt wurde am 2.5.2012 ausführlich besichtigt und fotografisch dokumentiert. Im Vorfeld wurden im Rathaus verfügbare Bauakten der Umbaumaßnahme sowie vor- und nachlaufende Gutachten gesichtet. Die Objektbesichtigung erfolgte mit Beteiligung des zuständigen Hausmeisters sowie der Kita-Leiterin, Frau Schuchardt. Zur Begutachtung lagen die Bauakten zur Sanierung des Untergeschosses aus den Jahren 2005/06 der BAUTRA Bau- und Tragwerksplanung GmbH sowie des Architekturbüros Robra, Kriewitz, Obenauff vor. Darüber hinaus wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt, teils mit begleitender Korrespondenz:

- Architekturbüro Robra, Kriewitz, Obenauff; Pläne 1:100 UG, EG, OG; Magdeburg, 20.10.2006
- BAUTRA Bau- und Tragwerksplanung GmbH: Teilschnitt UG, Detailschnitt, o. M.; Magdeburg 2005
- BAUTRA Bau- und Tragwerksplanung GmbH: Gutachterliche Stellungnahme; Magdeburg 10.7.2008
- Dipl.-Ing. Reiner Schwerdtner: Gebäudezustandsgutachten; Magdeburg, 29.4.2005
- GCA – Geochem. Analysen Dipl.-Ing. M. Schmitt; Umweltberatung Dr. R. Marmodée: Bericht über die isotopengeochemischen Untersuchungen zu Wasseraustritten in der Kita „Gänseblümchen“, Krugstraße 13, 39179 Ebendorf; Wolmirstedt, 3.6.2010
- Gesundheitsamt, Landkreis Börde: Kindertagesstätte Ebendorf, Krugstraße 13, Untersagung der Nutzung der Kellerräume; Haldensleben, 12.10.2010
- GGU – Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH: Bericht 2510/2008; Osterweddingen, 14.7.2008
- GGU – Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH: Ergebnisse Baugrunderkundungen; Osterweddingen, 3.7.2008
- Ingenieurbüro Brandschutz FIROSEC GmbH, Brandschutzkonzept Sanierung Kindertagesstätte/Umnutzung Untergeschoss, Krugstraße 13, 39179 Ebendorf; Magdeburg-Barleben, 3.8.2006
- Kita Ebendorf: Aktenvermerk wg. Nässe im Keller nach starken Regenfällen in der Nacht vom 11. zum 12.5.10, o. O., o. D.
- Landesverwaltungsamt/Landesjugendamt, Referat Kindertageseinrichtungen: Betriebserlaubnis Kindertagesstätte „Gänseblümchen“, Krugstraße 13, 39179 Barleben/OT Ebendorf; Halle, 13.8.2009
- Ortschaftsrat Ebendorf: Auszug Sitzung ORE/009/2010; Ebendorf, 16.11.2010
- PGI Planungsbüro Geohydrologie, Grund- und Ingenieurbau GmbH, Stellungnahme, Kindertagesstätte Krugstraße, Gebäudeschäden durch Wassereinfluss; Magdeburg, 16.9.2010
- Umweltberatung Dr. R. Marmodée: Prüfbericht Nr. 226/05; Wolmirstedt, 21.4.2005

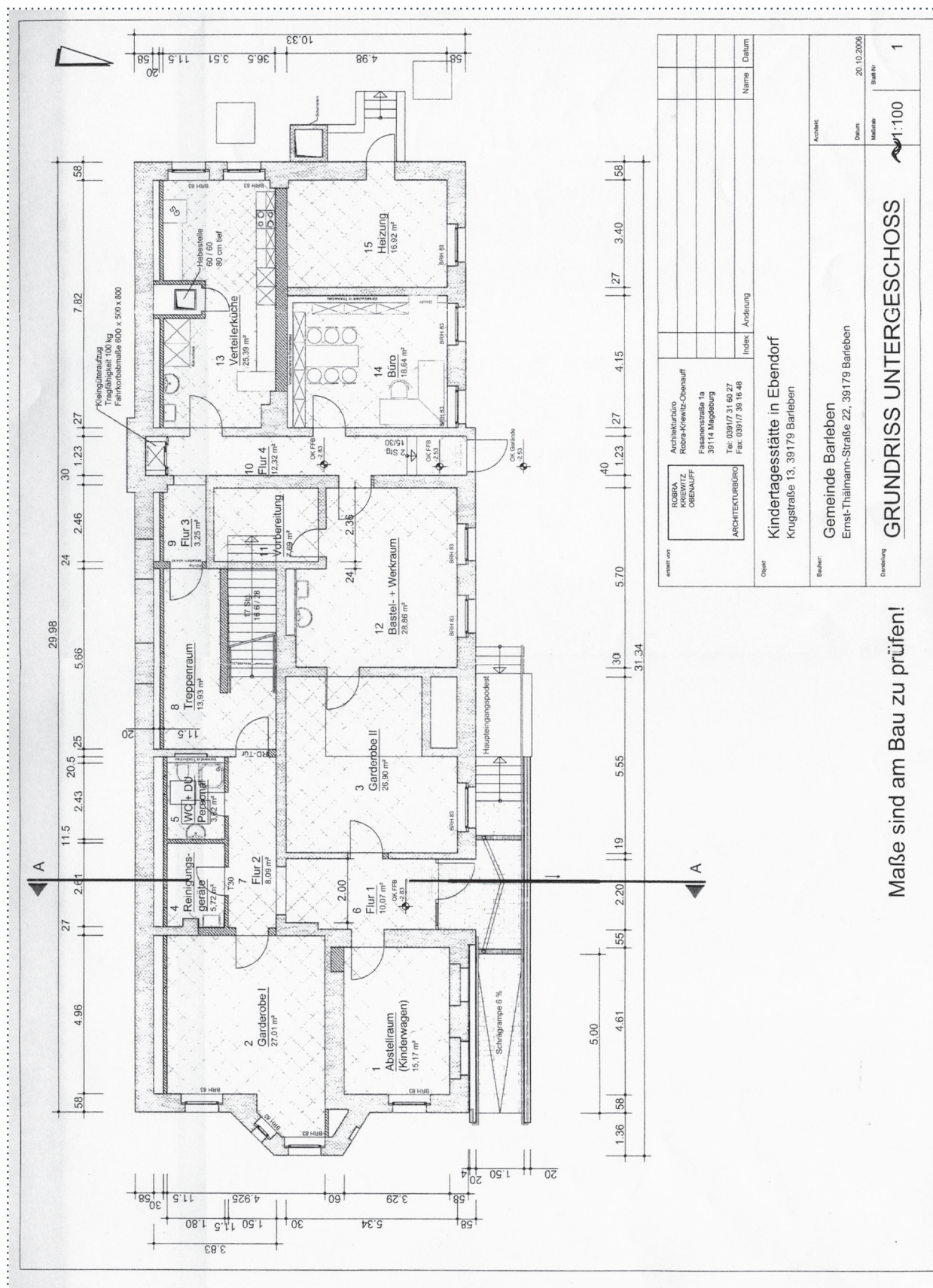
03 Ergebnis Ortsbesichtigung, Schadenskataster

03.01 Untergeschoss



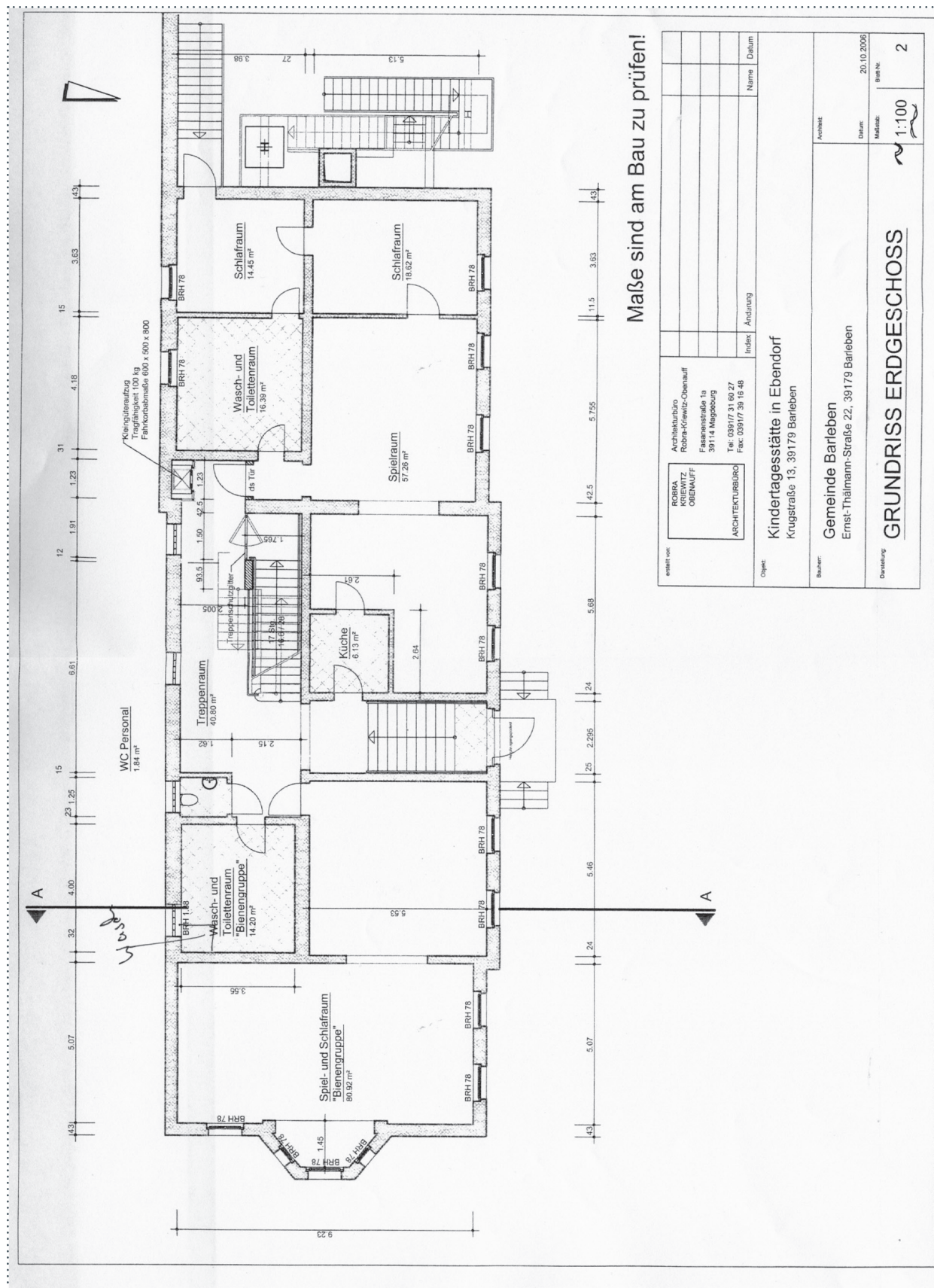
Schnitt Untergeschoss, o. M., BAUTRA Bau- und Tragwerksplanung GmbH, 2005 (rote Hervorhebung durch SALEG, siehe Kap. 04)

Das in den Jahren 2005/06 aufwendig sanierte Untergeschoss wurde mit Schreiben vom 12.10.2010 durch das Gesundheitsamt des Landkreises Börde aufgrund wiederholt festgestellter Mängel gesperrt. Als Gründe wurden messbare Feuchteschäden mit der Folge erhöhter Schimmelpilzkonzentrationen benannt. (ebd., S. 2) Zuvor, am 3.9.2010, wurden Raumluftmessungen zur Bestimmung der Schimmelpilzkonzentration, Baufeuchtemessungen und Materialprobenahmen zum qualitativen Schimmelpilznachweis durchgeführt. Die Ergebnisse lagen deutlich über dem Richtwert für Innenräume. Baufeuchte wurde in der Garderobe („Außenwände und Schacht bis 20 cm aufsteigend feucht“), im Büro („Außenwand aufsteigend feucht“), in der Küche („Feuchtigkeit im gesamten Sockelbereich“) und im Gruppenraum („Außenwand aufsteigend feucht“) festgestellt. Die gemessenen Werte lagen bei bis zu 140 Digits. In der Garderobe und im Büro wurden reichlich kulturelle Schimmelpilzgattungen/-arten nachgewiesen, die mehrheitlich allergene Potenz aufweisen und Typ-I-Allergien wie Konjunktivitis, Rhinitis, Asthma bronchiale und Exacerbation eines atopischen Ekzems hervorrufen. Darüber hinaus können die freigesetzten Toxine zu Nierenversagen führen, nachweislich das Immunsystem schwächen sowie allergische Atemwegserkrankungen, Hauterkrankungen, Allergien (wie Fließschnupfen, Husten, Niesanfälle, Nesselfieber, Asthma) und Infektionen hervorrufen. (ebd., S. 2) Aufgrund der hohen Schimmelpilzsporenkonzentration in der Raumluft und des Schimmelpilzwachstums an den Wänden wurde ein Gesundheitsgefährdung für im gesamten Kellergeschoss befindliche Personen konstatiert. (ebd., S. 2) Der Bescheid endet mit der Forderung nach Ermittlung und Beseitigung der Feuchteschäden durch Trocknung, Sanierung, Renovierung und anschließender intensiver Feuchtreinigung aller Einrichtungsgegenstände. Angrenzende Räume sollen einbezogen und mehrmals täglich quergelüftet werden. Die am 2.5.2012 durchgeführte Ortsbesichtigung ergab jedoch keine Verbesserungen.



Grundriss Untergeschoss, o. M., Architekturbüro Robra, Kriewitz, Oberauff, 2006

03.02 Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss, o. M., Architekturbüro Robra, Kriewitz, Obenauff, 2006

03.04 Dachgeschoss

Von einem Ausbau des Dachgeschosses für die Kita wurde nach Aussage der Leiterin, Frau Schuchardt, nach ersten Überlegungen im Zusammenhang mit der Sanierung abgesehen. Das Dachgeschoss ist lediglich über eine steile Treppe mit 22 Stufen ohne Zwischenpodest erschlossen und damit für Kinder nicht sicher erreichbar. Es ist weder in der Dach- noch in der Deckenebene gedämmt. Ein Bereich wird als improvisierte Lagerfläche durch die Kita genutzt, der andere beherbergt die gewaltige Lüftungsanlage, die zur Entfeuchtung und Raumluftkonditionierung der innenliegenden Gebäudeteile sowie der Bereiche ohne Öffnungsflügel dienen soll. Das Gebälk wurde während der Neudeckung des Daches offensichtlich nicht erneuert. Weitere Aussagen ließen sich bei der Ortsbegehung nicht treffen. Vor einer energetischen Sanierung sollte das Holz auf Feuchteschäden und Schädlingsbefall untersucht werden.

03.05 Geschossübergreifende Aspekte

Das Gebäude ist ungedämmt, verfügt aber in allen Ebenen über Ende der 90er Jahre eingebaute dichte PVC-Kunststoff-Fenster. Im Süden des EG wurde eine Holzfenstertür verbaut, die sich nach Aussagen der Leiterin je nach Witterung verzieht und sich dann nicht mehr öffnen lässt. Die resultierenden Undichtigkeiten führen zu Zugerscheinungen, die den angrenzenden Spiel- und Schlafräum der „Bienengruppe“ funktional stark beeinträchtigen. Mehrere Fenster im Gebäude sind erblindet bzw. flächig durch Blasenbildung gekennzeichnet.

Feuchte Wände in den nordwestlich gelegenen Schlaf- und Spielräumen des Erd- und Obergeschosses lassen sich möglicherweise auf Kältebrücken durch Blindfenster an der westlichen Fassade zurückführen (reduzierte Wandstärke in diesen Bereichen).

Die Vermutung der Leiterin, dass die Regenrinne oder das Regenfallrohr defekt sein könnten, konnte nicht verifiziert werden.

Nach Süden wird das Gebäude durch eine Brandwand begrenzt, die lediglich durch nicht öffnbare Fenster und Glasbausteine durchbrochen wird. Damit ist eine Belichtung der angrenzenden Räume, jedoch keine natürliche Belüftung gewährleistet.

Die aus diesem Grund eingebaute Zwangslüftung fällt nach Aussagen des Hausmeisters und der Leiterin häufig aus, ohne dass dafür bisher eine Ursache ermittelt werden konnte. Die im Zusammenhang mit der Sperrung des Untergeschosses behördlich geforderte Querlüftung ist somit nicht durchgängig realisierbar.

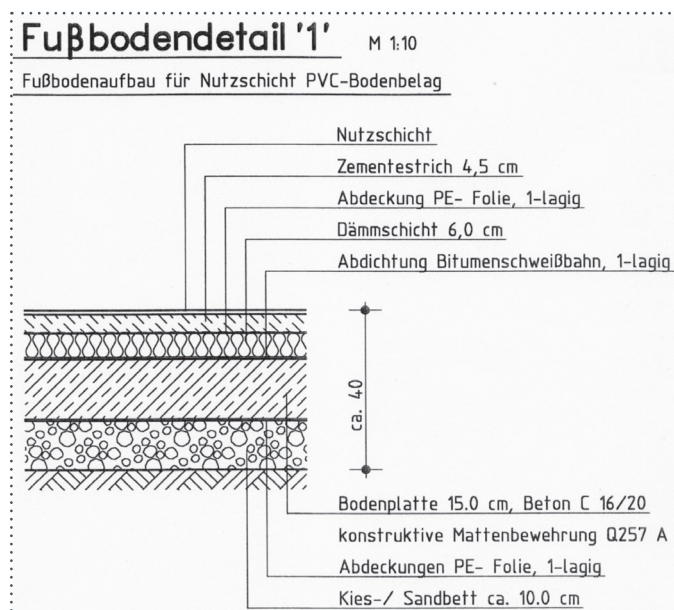
Aussagen zum Zustand der Elektrik und zur Einhaltung der Wartungsintervalle konnten im Rahmen der Begehung nicht getroffen werden.

04 Analyse der Abdichtung gegen aufsteigendes Grundwasser

Unter Punkt 03 wurde auf massive Schädigungen der Wände des Untergeschosses durch Feuchtebelastungen eingegangen.

Wie gezeigt wurde, treten die Schäden nicht punktuell, sondern in nahezu allen Bereichen des UG auf. Die Stellungnahme des Planungsbüros PGI zu Gebäudeschäden durch Wassereinfluss aus dem Jahr 2010 vermutet bei fachgerechter Ausführung als mögliche Ursachen die Überströmung der Flächenabdichtung, den Ausfall der Pumpe im Pumpenschacht bei hohem Grundwasserstand bzw. den Wassereintritt im Bereich des niveaugleichen Kellereingangs. (ebd., S. 1)

Im Bericht wird der temporär zu beobachtende massive Wassereintritt auf intensive Niederschlagsereignisse und insbesondere auf Schneeschmelze und Regen im Frühjahr zurückgeführt. In diesem Zusammenhang wird auch auf wiederholt zu beobachtende flurnahe Kellerüberflutungen und Vernässungsflächen auf nahe gelegenen Feldern verwiesen. (ebd., S. 2) Als Bodenprofil nennt PGI Mutterboden und Löß über Sanden und Festgestein (Grauwacke). Der geringmächtige Grundwasserleiter werde demnach gesättigt und Sickerwasser in der Folge aufgestaut. Die Konstruktion muss demnach für den Lastfall drückendes Wasser ausgelegt werden.



Fußbodendetail, o. M., BAUTRA Bau- und Tragwerksplanung GmbH, 2005

Die ca. 40 cm starke Konstruktion ist gemäß Fußbodendetail der Fa. BAUTRA (s. Abb. Fußbodendetail) für den Fall drückendes Wasser nicht geeignet. Nach DIN 18195 Teil 6 Abs. 8 wäre die Abdichtungsebene unterhalb der Platte anzuordnen und 3–4-lagig auszuführen und zu verkleben. Auch die Führung der Dichtungsebene gemäß BAUTRA-Planzeichnung (s. Abb. Schnitt Untergeschoss, Teilschnitt A–A) entspricht nicht der in der DIN 18195, Beiblatt 1 geforderten Form. Zwar wurde in allen Außen- und Innenwänden eine horizontale Abdichtung eingebaut und die äußere Abdichtung umlaufend als Bitumenbahn 30 cm über OK Gelände geführt. Im Fall drückenden Wassers ist jedoch über die Fundamente der Wassereintrag zwischen Abdichtungsebene des Fußbodens und Wand-Horizontalsperre in 10 cm Höhe wahrscheinlich (s. (!!) Hervorhebung SALEG im Schnitt, s. S. 5). Genau dieser Effekt wird beobachtet. Wie Hausmeister und Kita-Leiterin bestätigten, strömt dann Wasser nicht nur über den Pumpenschacht und „im Extremfall“ (wie durch PGI beschrieben), sondern regelmäßig nach solchen Ereignissen mit ca. eintägiger Verzögerung an diversen Stellen durch Öffnungen/Bohrungen und Risse im Bodenbereich der Wände ein (s. Fotos im Anhang). Als weitere mögliche Einflüsse, die sich negativ auf die hydrologischen Bedingungen des Standorts auswirken, identifiziert PGI folgende Faktoren:

- Sandige Baugrubenverfüllungen als Folge von Tiefbauarbeiten (z. B. Eingangsbereiche der Keller), die Wasseransammlungen unmittelbar am Bauwerk begünstigen.
- Zusätzliche Speisungen aus vorhandenen Dränagen, die kontinuierlich in die vorhandenen Gräben entwässern (Ackerflächen westlich von Ebendorf).
- Einfluss des zugeschütteten „Autobahngrabens“, der ursprünglich für die Vorflut südlich von Ebendorf in Richtung Kleine Sülze sorgte.
- Oberflächenwasser aus dem südlichen Nachbargrundstück nach Niederschlägen (Regenwasserableitung). (ebd.)

Diese Faktoren erscheinen plausibel, können aber im Rahmen dieser Untersuchung nicht verifiziert werden. Die vorgeschlagenen Lösungsansätze zur temporären Absenkung bei hohen Wasserständen wie der Ausbau des vorhandenen und Errichtung eines weiteren Pumpensumpfs sowie eine vollständige Horizontaldränage werden aufgrund der erheblichen Investitionen sowie unklaren Erfolgsaussichten als nicht zielführend bewertet. Entsprechend verweist auch PGI abschließend auf mögliche Schadstellen in der 2006/07 eingebauten Abdichtung, die das Auftreten von Feuchteschäden nicht völlig ausschließen. (ebd., S. 3)

05 Abgleich der baulichen Rahmenbedingungen mit bestehenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Gesetzen

05.01 Betriebsgenehmigung

In der mit Wirkung vom 1.8.2009 erteilten Betriebsgenehmigung des Landesverwaltungsamts Sachsen-Anhalt vom 13.8.2009 werden die Räumlichkeiten, Außenanlagen und sonstigen Einrichtungen der Kindertageseinrichtung in baulicher, funktionaler und ausstattungsbezogener Hinsicht als ausreichend bewertet, so dass eine dem Alter der Kinder angemessene Betreuung, Bildung und Erziehung möglich sei. Die Betriebserlaubnis wurde für eine Gesamtkapazität von 96 Kindern in 2 Gebäuden erteilt. (ebd., S. 2) Das Hauptgebäude (Haus I) mit einer betreuungsbezogenen Raumfläche von 269 qm wurde für 77 Plätze von 0 Jahren bis zum Schuleintritt genehmigt (davon 30 Plätze für Kinder unter 3 Jahren und davon wiederum max. 17 Kinder unter 2 Jahren), der Containerbau neben dem Außenspielbereich (Haus II) mit einer betreuungsbezogenen Raumfläche von 56 qm wurde für 15 Plätze im Alter von 5 Jahren bis zum Schuleintritt zugelassen. Durch Doppelbelegung kann die Gesamtkapazität auf max. 96 Plätze erhöht werden. (ebd., S. 2) Unter Punkt 4 wird darauf verwiesen, dass die Erlaubnis ohne Widerruf bei Eintritt einer der folgenden auslösenden Bedingungen erlischt (Auszug):

- Änderung der Zweckbestimmung der Kindertageseinrichtung oder eines Teils
- Schließung der Kindertageseinrichtung oder einzelner Gebäudeteile
- Verlagerung der Kindertageseinrichtung oder eines Teils bei umfangreichen Baumaßnahmen (ebd., S. 2)

Weiter heißt es mit Verweis auf § 45 Abs. 2 SGB VIII: Wenn das Wohl der Kinder in der Einrichtung gefährdet sei und der Träger nicht bereit oder in der Lage sei, die Gefährdung abzuwenden, müsse die Betriebserlaubnis zurückgenommen oder widerrufen werden. (ebd. S. 4)

05.02 Vorschriften und Empfehlungen für Kitas

Kindertagesstätten unterliegen einer ganzen Reihe restriktiver baulicher, gesundheitsfürsorglicher, hygienischer und arbeitsrechtlicher Regelungen. Zur Bewertung der Problematik in Ebendorf wurden folgende herangezogen:

- Bundesrepublik Deutschland: Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung – ArbStättV), o. O., 12.8.2004
- Gemeinde-Unfallversicherungsverband Hannover, Landesunfallkasse Niedersachsen: UVV Unfallverhütungsvorschrift „Kindertageseinrichtungen“ GUV-V S2 einschließlich Regel „Kindertageseinrichtungen“ GUV-SR S2, o. O., 1.4.2009
- Land Sachsen-Anhalt: Das Kindertagesstättengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kita-G), o. O., o. J.
- Gesetz zur Förderung und Betreuung von Kindern in Tageseinrichtungen und in Tagespflege des Landes Sachsen-Anhalt (Kinderförderungsgesetz - KiFöG), o. O., 5.3.2003, mehrfach geändert

Ergänzend wurden auch Regelungen des Landes Thüringen einbezogen:

- Land Thüringen: Empfehlungen für Kindertageseinrichtungen, Hygienische Mindestanforderungen an Lage, Gebäude, Ausstattung und Nutzung in Kindertageseinrichtungen im Rahmen des Betriebserlaubnisverfahrens sowie Kriterien der hygienischen Überwachung, o. O., 20.10.2010
- Land Thüringen: Thüringer Kindertageseinrichtungsgesetz – ThürKitaG; o. O., 16.12.2005

Regelungen des Bestandsschutzes konnten an keiner für die Nutzung als Kita relevanten Stelle recherchiert werden. Aus heutiger Sicht stellen die sukzessive durchgeführten Maßnahmen zur Ertüchtigung und Kapazitätserweiterung der Kita, die 2005/06 in den Ausbau des UG mündeten, ein Gefährdungsrisiko sowohl für das Haus als auch insbesondere seine Nutzer dar. Notgedrungen untersagte das Gesundheitsamt des Landkreises Börde mit Schreiben vom 12.10.2010 die Nutzung der Kellerräume, nachdem sich die Zustände trotz aufwendiger Sanierung immer weiter verschärften.

Im Folgenden werden die wichtigsten Probleme hinsichtlich bestehender gesetzlicher Regelungen untersucht.

Das Kindertagesstättengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kita-G) regelt in § 9 die bauliche Beschaffenheit und Ausstattung. Danach sollen die Räumlichkeiten, Außenanlagen und sonstigen Einrichtungen einer in der Jugendhilfeplanung ausgewiesenen Kindertagesstätte baulich, funktional und in ihrer Ausstattung so beschaffen sein, dass eine den Zielen des Gesetzes entsprechende Betreuung, Erziehung und Förderung der Kinder möglich ist. Innerhalb der Kindertagesstätte ist für Kinder bis zum 3. Lebensjahr eine gesamte Spiel- und Ruhefläche (Raumfläche) von mindestens fünf Quadratmetern je Kind, für Kinder ab vollendetem 3. Lebensjahr von mindestens zweieinhalb Quadratmetern je Kind vorzusehen. (ebd.)

Nach Aussagen der Leiterin ist die Kita zeitweise und erst recht seit Sperrung des UG überbelegt (s. auch Punkte Betriebsgenehmigung und Brandschutz). Um den Betrieb der Kita nach der Sperrung dennoch aufrecht zu erhalten, wurde nördlich vor dem Gebäude ein weiterer Container mit Entrée und Garderoben errichtet. Der Kinderwagenraum, welcher üblicherweise dem Eingangsbereich und den Garderoben zugeordnet wird und sich zuvor im UG befand, wurde aufgrund fehlender Alternativen östlich des Hauptgebäudes in einem Schuppen untergebracht. Neben der räumlich ungünstigen Lage wurde durch die Kita-Leiterin auf ungenügende hygienische Bedingungen durch Schädlinge und Ungeziefer in diesem Bereich hingewiesen.

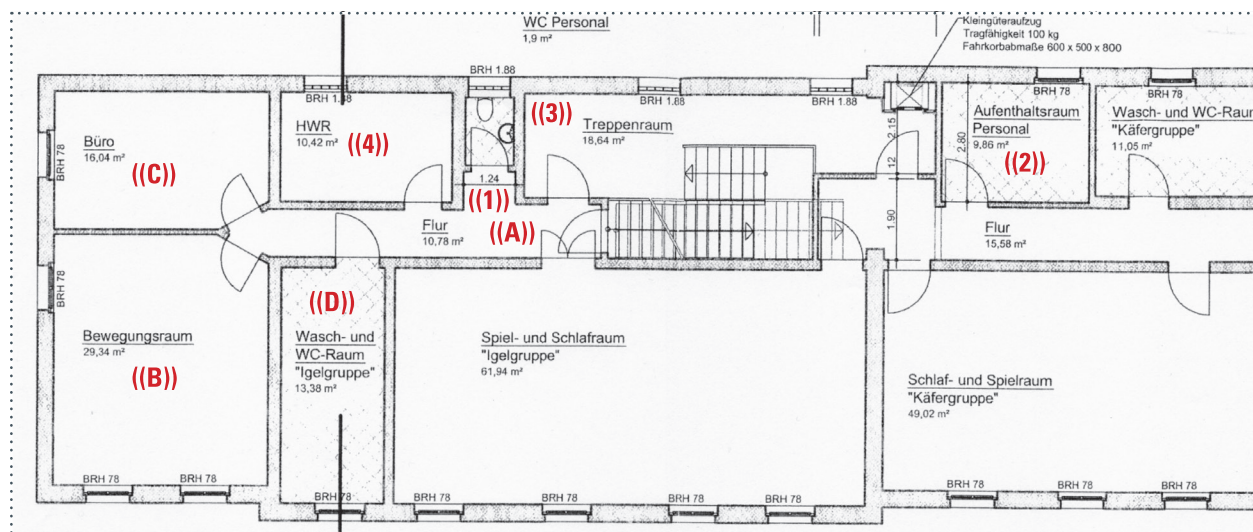
Als maßgebliche Regelung für die Einrichtung und den Betrieb von Kitas wird im folgenden auf die UVV Unfallverhütungsvorschrift „Kindertageseinrichtungen“ GUV-V S2 eingegangen. Sie ist am 01.04.2009 in Kraft getreten und ersetzt die aus dem Jahr 1981 stammenden „Richtlinien für Kindergärten – Bau und Ausrüstung“ GUV-SR 2002.

§ 12 GUV-V S2 besagt, dass Treppen und Rampen so beschaffen sein müssen, dass sie entsprechend ihrem Bestimmungszweck von Kindern sicher benutzt werden können. Als Voraussetzung für sicheres Gehen auf Treppen werden ausreichend große und rutschhemmende Trittflächen mit gleichmäßigen Treppensteigungen gefordert, die mit dem üblichen Schrittmaß übereinstimmen. Unter diesen Gesichtspunkten werden Treppen mit einer Steigung von nicht mehr als 17 cm und einem Auftritt von nicht weniger als 28 cm als sicher begehbar angesehen (s. DIN 18065). Gemessen wurden in der Kita jedoch Steigungsverhältnisse von 18,5/25 cm (Steintreppe) und 18/30 (Holztreppe).

Weiter wurde durch die Leiterin auf eine Überbelegung der Wasch- und WC-Räume hingewiesen, insbesondere die Doppelnutzung des Sanitärraums der Igelgruppe im östlichen OG durch eine zusätzliche Gruppe, die ehemals teilweise im UG untergebracht war. Hierzu definiert § 19 GUV-V S2 als Schutzziel zu Hygieneanforderungen u. a. Maßnahmen zur Beseitigung von „Abfällen“ von Körperausscheidungen. In diesem Zusammenhang wurde ein unmittelbar über den Handtüchern der Kinder auszuklappender Wickelplatz bemängelt, der den Zugang zu den Handtüchern vollständig blockiert.

Hinsichtlich der geforderten gesundheitsergonomischen Aspekte nach § 7 GUV-V S2 (natürliche Lüftung, ausreichend zu öffnende Fenster und/oder Türen) müssen u. a. die eingeschränkten Lüftungsmöglichkeiten in den nach Süden orientierten Räumen kritisch bewertet werden. Sie sind ausschließlich auf die – häufig defekte – Zwangslüftung angewiesen und bieten keine Möglichkeit zur natürlichen Querlüftung.

Andere gesundheitsergonomische Parameter nach § 5 GUV-V S2 – ausreichendes Tageslicht und/oder künstliche Beleuchtung (Anhaltswerte für Tageslicht nach DIN 5034; künstliche Beleuchtung nach DIN EN 12 464 und DIN EN 12 665) und § 6 – Schallschutz und Raumakustik (Sprachverständlichkeit, niedrige Nachhallzeiten – DIN 18 041) sind eher als unkritisch zu bewerten.



Ausschnitt Grundriss Obergeschoss, o. M., Norden ist unten; Architekturbüro Robra, Kriewitz, Obenauff, 2006 (rote Hervorhebungen durch SALEG)

Neben kinderbezogenen Kriterien sind auch betreuungsbezogene Kriterien zu berücksichtigen. Spätestens seit Schließung des UG fehlen Aufenthalts- bzw. Personalräume sowie ausreichend WCs für Personal und Gäste (s. Abb. oben). Für die nach Angaben der Kita-Leiterin Frau Schuchardt bis zu 30 (?) Beschäftigten stehen nach dem Wegfall des WCs mit Dusche im UG jeweils nur eine Toilette ((1)) im EG und OG zur Verfügung.

Der Aufenthaltsraum im westlichen Teil des OG ((2)) wird nunmehr dauerhaft als Küche genutzt, so dass die Mitarbeiterinnen ihre Pausen in einer Ecke des Flurs ((3)) wahrnehmen müssen. Als Leitungsbüro und gleichzeitig Besprechungsraum fungiert der ehemalige, ca. 10 qm große HWR ((4)) im östlichen OG. Der Raum verfügt nur über ein fest verglastes Oberlicht in der F-60-A-Brandwand. Arbeitsrechtlich wäre zu überprüfen, inwiefern sich dies mit den Anforderungen der Berufsgenossenschaft deckt und durch welche Maßnahmen Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung überhaupt eingehalten werden können.

05.03 Brandschutz

Das Brandschutzkonzept der FIROSEC GmbH datiert vom 03.08.2006. Es basiert auf den Planungen der Jahre 2005/2006 und geht von einer Kapazität von 95 Kindern in 5 Gruppen und 12 Beschäftigten aus.

Im Zuge der Sperrung des UG im Jahr 2008 wurden erhebliche Nutzungsänderungen einzelner Räume notwendig, so dass die im Konzept getroffenen Annahmen und Anforderungen partiell nicht mehr erfüllt werden. Insbesondere betrifft dies den östlichen Bereich des Obergeschosses (s. Abb. oben). Der notwendige Flur ((A)) unterschreitet geringfügig die erforderliche Breite von 1,25 m. Dies wurde bereits im Konzept der FIROSEC angemerkt, es wurde jedoch darauf verwiesen, dass der Flur lediglich einen Mehrzweckraum ((B)) und ein Büro ((C)) erschließe und daher keine Bedenken bestünden.

Heute stellt sich die Situation jedoch gänzlich anders dar: Beide Räume werden kapazitätsbedingt als Gruppenräume genutzt. Der vorgelagerte Wasch- und WC-Raum ((D)) ist nur über eine in den Fluchtweg aufschlagende (!) Tür erreichbar und wird auch von der benachbarten Igelgruppe beansprucht. Derzeit müssen sich beide Gruppen diesen Raum teilen. Im Brandfall wäre der Fluchtweg aus den östlichen Gruppenräumen ggf. vollständig versperrt. Zudem liegt hier offenkundig ein Verstoß gegen § 13 GUV-S2 vor, der besagt, dass Türen zu Räumen so angeordnet sein müssen, dass Kinder durch aufschlagende Türflügel nicht gefährdet werden.

Wie oben ausgeführt wird der angrenzende, sich ebenfalls in diesem Abschnitt befindliche und in den Planungen als Hauswirtschaftsraum (HWR) gewidmete Raum ((4)) derzeit als Büro und Besprechungsraum genutzt, so dass sich auch hier mehr Personen

als angenommen aufhalten. Mit der Schließung des UG verschärfte sich aufgrund der notwendig gewordenen Nutzungsänderungen die Situation in den nach Süden orientierten Räumen, die lediglich über Festverglasung mit Glasbausteinen verfügen und somit vollständig auf (die häufig defekte) Zwangslüftung angewiesen sind. Auch muss davon ausgegangen werden, dass der derzeit im östlichen OG realisierte Kita-Betrieb brandschutztechnisch in dieser Form nicht genehmigungsfähig wäre.

05.04 Lüftung

Wie beschrieben wurde, verlangen die gesundheitsergonomischen Schutzziele nach § 7 GUV-V S2 eine natürliche Lüftung sowie ausreichend zu öffnende Fenster und/oder Türen. Das Gesundheitsamt fordert im Bescheid über die Nutzungsuntersagung des UG v. 21.10.2010 angesichts akuter Gesundheitsgefährdung mehrmals täglich die Querlüftung unter Einbeziehung angrenzender Räume. (ebd., S. 2) Die Funktionsabläufe einer Kita lassen eine durchgängige und regelmäßige Querlüftung jedoch lediglich vor und nach dem laufenden Betrieb zu bzw. wenn sich die Kinder im Freien aufhalten. Damit können die erforderlichen Luftwechsel gerade zu den höchsten Feuchtebelastungszeiten (nach dem Essen und Schlafen) nicht sicher realisiert werden.

06 Fazit und Empfehlung zum weiteren Vorgehen

Der Bescheid zur Untersagung der Nutzung der Kellerräume des Gesundheitsamts des Landkreises Börde schließt mit der Bemerkung: Da die Schimmelpilzbelastung nachgewiesen hoch war und auf Grund der Bausubstanz eine Belastung auch in anderen Räumen künftig nicht auszuschließen ist, ist das Gebäude zur Nutzung als Kindereinrichtung im derzeitigen Zustand nicht geeignet. (ebd., S. 2) Die Nichteignung bezieht sich demnach auf das gesamte Gebäude, nicht nur auf das gesperrte Untergeschoss. Aus der Feuchtebelastung des Untergeschosses folgen weitere wirtschaftliche, bauordnungsrechtliche und nutzungstechnische Probleme, die eine Weiterführung des Gebäudes als Kita nachhaltig beeinträchtigen:

- die verbleibenden Räume der historischen Gebäudesubstanz werden durch die Kita zu stark bzw. nicht angemessen genutzt
- die Kapazitäten des Gebäudes reichen schon mit temporären Containererweiterungen nicht aus und bewegen sich an der Grenze der Zulässigkeit; vollkommen ungelöst ist die Situation nach dem absehbaren Erlöschen der Betriebserlaubnis für die Container im Jahr 2013
- Maßnahmen zur Reduktion der gesundheitlichen Gefahren sind schwer realisierbar; die geforderte Querlüftung ist während des laufenden Betriebs nur eingeschränkt möglich
- arbeitsschutzrechtliche Anforderungen werden derzeit nur eingeschränkt umgesetzt
- brandschutztechnisch ist die Situation im östlichen Teil des OG höchst bedenklich; es bestehen erhebliche Zweifel an der Genehmigungsfähigkeit
- aufgrund drückenden Wassers ist davon auszugehen, dass erneut eine vollständige Sanierung des UG notwendig ist; der dafür notwendige finanzielle Aufwand steht in keinem Verhältnis zu anderen Nutzungsalternativen wie Umnutzung und/oder Neubau

Da es sich bei dem Gebäude um attraktive, flexibel nutzbare historische Bausubstanz in guter Lage handelt, sollten alternative Verwertungsmöglichkeiten untersucht werden. Im Zusammenhang mit einem möglichen Kita-Neubau in unmittelbarer Nähe bestehen hier reale Chancen zur Sicherung des Standorts und damit zur Stärkung der Gemeinde Barleben.

07 Anhang: Fotodokumentation



Temporäre Container vor dem gesperrten Eingang zum UG



Eingangssituation mit Zugang ins EG, Nordseite



Großflächiger Feuchteschaden über Decke EG, im Bereich Balkon OG, Ostfassade



Fluchtwegsituation Bienengruppe, Ostseite



Typisches Schadensbild mit Putzabplatzung



Fuge zwischen Haupthaus und Nachbargebäude



Bewuchs auf Gesims über Kellereingang



Schimmelbildung im Fenster, tw. überstrichener Montageschaum



Ausblühung im Heizraum, UG



Stehende Nässe im Eingangsbereich Heizraum, UG



Außenabfluss vor Eingang Heizraum, UG



Aufsteigende Feuchtigkeit unter der Treppe, UG, siehe Feuchteschaden Treppe Eingangsbereich, EG



Ausblühung/Feuchteschaden, UG



Ausblühung/Feuchteschaden, UG



Pumpensumpf, UG



Wasseraustritt am Wandsockel, Nähe Pumpensumpf, UG



Typischer Schimmelbefall, Wand UG



Durchfeuchtete Wand hinter Vormauerschale, UG



Putzschäden durch Abplatzungen, Sockelbereich UG



Ausblühungen/Feuchteschäden, Sockelbereich UG



Schimmelbefall, Wand UG



Schimmelbefall, Wand UG



Ausblühungen/Feuchteschäden ...



... an Innen- und Außenwänden ...



... im Sockelbereich UG



Schimmelbefall, Wand UG



„Überschwemmungsopfer“ mit Schimmelbefall, UG



Großflächiger Schimmelbefall, UG



Abplatzungen und Schimmelbefall, UG



Feuchteschaden Treppe Eingangsbereich, EG



Treppenverschluss im UG, ehem. Zugang zum EG



Treppenverschluss zum UG, Blick aus dem EG

Teil B VERWERTUNGSANALYSE

01 Auftragsbeschreibung

Anlass der Erstellung der Verwertungsanalyse ist die Auftragserteilung der Gemeinde Barleben vom 27. März 2012.

Es ist zu untersuchen, welche Verwertungsmöglichkeiten für die derzeitige Kindertagesstätte für den Fall bestehen, dass die Weiternutzung als KITA aus wirtschaftlichen oder bauordnungsrechtlichen Gründen nicht zu vertreten ist.

02 Lagebeschreibung

Bei dem Gebäude für das die Verwertungsanalyse erstellt wird, handelt es sich um ein als Kindertagesstätte genutztes ehemaliges Herrenhaus.

Das Objekt befindet sich im Ortszentrum, Krugstraße 13 in 39179 Barleben; Ortschaft Ebendorf.

Die Gemeinde Barleben gelegen im Land Sachsen-Anhalt, im Landkreis Börde wird begrenzt durch die BAB A 2 im Süden und die BAB A 14 im Westen, den Mittellandkanal im Norden sowie die Eisenbahnstrecke Magdeburg-Stendal im Osten.

In der Einheitsgemeinde Barleben leben auf einer Gesamtfläche von 29,74 km² 9.090 Einwohner (Stand: 31.12.2010) in den Ortschaften Ebendorf, Barleben und Meitzendorf.¹

03 Grundstücksbeschreibung:

Das Grundstück liegt in der Gemarkung Ebendorf, Flurstück 20/10 in der Flur 2 und ist eingetragen im Grundbuch von Ebendorf Blatt 373; BV.-Nr.: 50.

Die Grundstücksgröße beträgt 971,00 m². Eigentümer ist die Gemeinde Barleben. Das Grundstück ist unmittelbar angrenzend an eine Gemeindestraße, es ist angeschlossen an die zentrale Wasserversorgung. Die Grundstücksentwässerung erfolgt über eine Sammelkanalisation.

04 Bauliche Merkmale:

Bei dem ehemaligen Herrenhaus handelt es sich um ein aus Ziegelmauerwerk hergestelltes 2-geschossiges Gebäude mit Keller und Walmdach. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Dieses ehemalige Herrenhaus wurde ursprünglich als Wohnhaus genutzt. Durch verschiedene Umbaumaßnahmen wurden die ursprünglichen Grundrisse verändert.

In der Kindertagesstätte sind Feuchtigkeitsschäden im Gebäudeinneren vorhanden. Bei den Schäden handelt es sich um Schimmelschäden an Wandecken und Fensterlaibungen im Kellergeschoss, Schwitzwasser an Festverglasungen im Kellergeschoss, im Erdgeschoss (Hochparterre) an der Nordostecke, an den Fluchttüren im Erd- und 1. Obergeschoss am Westgiebel, sowie Feuchtigkeitsschäden im Erdgeschoss = Hochparterre an der südlichen Gebäudeseite zum Nachbarn angrenzend an den Westgiebel.²

Eine bauphysikalische und wärmetechnische Ertüchtigung des Gebäudes ist bisher nicht erfolgt, es ist diesbezüglich Altbaustandard vorhanden.³

¹ www.barleben.de

² BAUTRA Bau- und Tragwerksplanung GmbH: Gutachterliche Stellungnahme; Magdeburg 10.07.2008 S. 3

³ BAUTRA Bau- und Tragwerksplanung GmbH: Gutachterliche Stellungnahme; Magdeburg 10.07.2008 S. 4

05 Derzeitige Nutzung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird das Objekt als Kindertagesstätte genutzt, in der 96 Kinder von ca. 15 Personen betreut werden. Aufgrund der Nutzungsuntersagung des Souterraingeschosses wegen Feuchtigkeit und Schimmelbildung durch den Landkreis Börde vom 12.10.2010 mussten zusätzliche Container als Garderobe an das derzeitige Gebäude angebaut werden. Die befristete Baugenehmigung für diesen Container endet im Juni 2013.

Die Betriebserlaubnis für die Einrichtung ist aufgrund der baulichen Rahmenbedingungen des Gebäudes sowie der befristeten Baugenehmigung für die Container gefährdet. Die derzeitige Kapazitätsauslastung mit 96 Plätzen in der Kindertagesstätte ist nicht mehr ausreichend.

Eine Kapazitätserweiterung im vorhandenen Gebäude ist auch unter Annahme einer Wiederherstellung der Kellernutzbarkeit nicht möglich. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden bereits Kinder des Ortsteils Ebendorf in anderen Einrichtungen und Ortsteilen der Gemeinde Barleben betreut.

06 Sachwert

Zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2010 wurde das Gebäude im Rahmen der Bewertung des Gebäudevermögens der Einheitsgemeinde Barleben mit einem Sachwert von 446.000,00 EUR bewertet.

Der Bodenwert wurde mit 54.877,00 EUR angegeben.

07 Alternative Nutzungsmöglichkeiten der Bestandsimmobilie und damit verbundene Verwertungsmöglichkeiten

07.01 Verkauf des Objektes

Verkauf des Gebäude Krugstraße 13 durch die Gemeinde.

Der Verkaufspreis kann sich am Sachwert lt. Sachwertgutachten orientieren, wobei bereits jetzt davon ausgegangen werden kann, dass dieser unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Schäden, in der angegebenen Höhe nicht erzielbar ist.

Der Verkauf kann durch eigene Vermarktungstätigkeiten der Gemeinde bzw. durch beauftragte Dritte erfolgen.

Weiterhin ist eine Versteigerung des Objektes z.B. durch die Deutsche Grundstücksauktionen AG möglich. Hier kann vorab eine unverbindliche Objekteinschätzung eingeholt werden. Bei einem Verkauf des Objektes stehen der Gemeinde finanzielle Mittel für andere Vorhaben, so z.B. einem Kindertagesstättenneubau zur Verfügung. Es entstehen der Gemeinde im Zusammenhang mit Sanierungs- und Umbaumaßnahmen im Rahmen der Sicherung des Kindertagesstättenstandortes bzw. einer Umnutzung für anderweitige Nutzungsarten keine weiteren Kosten.

07.02 Weiterbetrieb als Kindertagesstätte

Ein Weiterbetrieb als Kindertagesstätte im derzeitigen Gebäudezustand und Aufrechterhaltung der Betriebserlaubnis ist ohne weitere Investitionen in Umbau- und Sanierungsmaßnahmen dauerhaft nicht zu gewährleisten. Diese Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der bereits fortgeschrittenen Feuchtigkeitsschäden und damit verbundener notwendiger Trockenlegungen nur langfristig, mit erheblichen finanziellen Mitteln und einhergehenden Einschränkungen in der täglichen Nutzung durchzuführen. Ein Weiterbetrieb nach erfolgter Sanierung würde jedoch die Problematik der bereits jetzt vorhandenen Kapazitätsüberlastung nicht lösen. Selbst bei einer wieder möglichen Nutzung des Souterraingeschosses steht eine ausreichende Kapazität für den tatsächlichen Bedarf der Gemeinde nicht zur Verfügung.

07.03 Umbau des Bestandsgebäudes zu Wohnungen und Vermietung

A – EINE VERMIETUNG DES BESTANDSGEBÄUDES IST IM DERZEITIGEN ZUSTAND NICHT REALISIERBAR.

Um eine Vermietung mit einem angemessenen Mietzins zu erzielen sind, umfangreiche Umbaumaßnahmen sowie eine Sanierung des Objektes mit Beseitigung der Bauschäden erforderlich.

Es besteht die Möglichkeit das Bestandsgebäude zu Wohnungen umzubauen. Hier kann die Raumaufteilung anhand der ehemaligen Gruppenräume gewählt und diese variabel unterteilt werden.

Die Wohneinheiten können je nach Nutzerbedürfnissen mit mehr oder weniger Umbauaufwand eingeteilt und ausgebaut werden. Von den Sanitärbereichen kann die Installationsführung genutzt werden. Es besteht die Möglichkeit Wohnungen unterschiedlicher Größen mit großzügigen Einzelräumen zu gestalten.

Bei der Umnutzung und der damit verbundenen Grundrissplanung ist zu beachten, dass zum Nachbargrundstück keine zu öffnenden Fenster genehmigungsfähig sind, da es sich hierbei um eine Brandwand handelt.

Eine Querlüftung von an dieser Wand liegenden Räumlichkeiten ist ebenfalls nicht möglich. Für die innenliegenden fensterlosen Räume ist eine technische Lösung z. B. eine Lüftungsanlage, die für einen Luftaustausch sorgt, zu suchen. Dies beeinträchtigt die Nutzungsqualität und verursacht zusätzliche Betriebskosten.

Das Souterraingeschoss ist wie bereits bei der derzeitigen Nutzung nicht bzw. nur durch aufwendigen Umbau, einer Nutzung, z.B. als Keller- und Abstellraum, zuzuführen.

Eine Nutzung des Souterraingeschosses zu anderen Zwecken als Keller- und Abstellraum, kann aus gegenwärtiger Sicht ausgeschlossen werden, da erneut eine vollständige umfassende Sanierung erforderlich ist und der notwendige finanzielle Aufwand in keinem Verhältnis zur erzielbaren Mieteinnahme steht.

In der derzeit gültigen Baugenehmigung ist eine Nutzung des Dachgeschosses als Aufenthaltsraum nicht zulässig. Weiterhin befindet sich die Lüftungsanlage auf dem Dachboden. Hier ist zu prüfen, ob es baurechtlich zulässig ist, das Dachgeschoss zu nutzbarem Raum auszubauen, um zusätzlichen vermietbaren Raum zu schaffen und somit weitere Mieteinnahmen zu erzielen. Wohnungen in der Gemeinde Barleben werden derzeit wie folgt angeboten.

Mietangebote:

- 8 Angebote auf den Internet-Seiten von Immobilienscout.de (Stand: 22.05.2012), wobei sich die Wohnungen in den Ortsteilen Meitzendorf, Ebendorf und Barleben befinden.
- Angeboten werden Wohnungen mit einer Mietfläche zwischen ca. 42 m² - 109 m², zu einem Mietpreis in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Ausstattung von 4,24 EUR/m² - 5,96 EUR/m²
- 7 Angebote auf den Internet-Seiten von Immonet.de (Stand: 22.05.2012), wobei sich die Wohnungen in den Ortsteilen Meitzendorf, Ebendorf und Barleben befinden.
- Angeboten werden Wohnungen mit einer Mietfläche zwischen ca. 42 m² - 109 m², zu einem Mietpreis in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Ausstattung von 4,24 EUR/m² - 5,96 EUR/m²
- 1 Angebot auf den Internet-Seiten von Immowelt.de (Stand: 22.05.2012), die Wohnung befindet sich in Barleben.
- Angeboten wird eine Wohnung mit einer Mietfläche von 103 m² zu einem Mietpreis von 4,75 EUR/m².

Bei den o.g. Angeboten auf den Immobilienportalen handelt es sich teilweise um Dopplungen. Es kann also davon ausgegangen werden, dass freier Wohnraum zur Verfügung steht und Mieter die Möglichkeit der Auswahl im Wohnungsangebot haben.

Bei einer möglichen Mietfläche von ca. 400,00 m² für die Vermietung des EG und 1. OG und einen angenommenen Mietzins von 5,00 EUR/m² wäre eine Jahresnettomiete von ca. 24.000,00 EUR zu erzielen. Dem gegenüber stehen je nach gewählter Ausstattung, Sanierungs-, Umbau- und eventuelle Finanzierungskosten.

B – UMBAU DES GEBÄUDES ZUR GEWERBLICHEN VERMIETUNG

z.B. Büroräume, Arztpraxis, Apotheke ggf. auch in Kombination mit Wohnungen

Die Vermietung von Büroräumen könnte an einen oder unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumgrößen auch an mehrere Dienstleistungs-unternehmen erfolgen. Die Vermietung an Existenzgründer zu günstigeren Konditionen wäre eine weitere Möglichkeit, z.B. auch bei gemeinsamer Nutzung von Sanitäreinrichtungen und Beratungsräumen.

Gleiches gilt für die Nutzung und Vermietung an eine oder mehrere Arztpraxen z.B. auch in Kombination mit einer Apotheke.

Im Ortsteil Ebendorf praktiziert derzeit eine Fachärztin für Allgemeinmedizin. Weitere Arztpraxen sind nicht vorhanden. Auch beim Umbau des Gebäudes zur gewerblichen Vermietung sind die unter Punkt a) genannten Einschränkungen zu beachten.

C – ABRISS / RÜCKBAU

Sollte eine wirtschaftliche Nutzung des Bestandsobjektes nicht darstellbar sein, so ist der Rückbau bzw. Abriss des Objektes in Erwägung zu ziehen. Bei einem Abriss entstehen der Gemeinde einmalig Abrisskosten. Danach steht ein unbebautes Grundstück, welches für eine Neubebauung geeignet ist oder einem Verkauf zur Verfügung.

08 Fazit

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass das Gebäude Krugstraße 13 in Ebendorf als Kindertagesstätte, so wie es derzeit genutzt wird und aufgrund der baulichen Situation genutzt werden kann, ungeeignet ist.

Für eine dauerhafte wirtschaftliche Nutzung durch die Gemeinde sind erhebliche Investitionen zur Beseitigung der vorhandenen Schäden sowie in Umbau-maßnahmen je nach gewählter zukünftiger Nutzungsvariante vorzunehmen.

In allen weiteren Überlegungen und Analysen ist die mögliche Grundrissgestaltung, aufgrund der Grenzbebauung und Brandwand zum Nachbargrundstück zu berücksichtigen. Diese erschwert eine zukünftige Nutzung, da eine natürliche Belichtung und Belüftung der an dieser Wand gelegenen Räume nicht gegeben ist.

Impressum

SALEG Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH
Turmschanzenstraße 26
39114 Magdeburg

Telefon 0391.8503-3
Telefax 0391.8503-401

Geschäftsführer : Dipl.-Ing. Conny Eggert, Dipl.-Ing. Rüdiger Schulz
Aufsichtsratsvorsitzender : Staatssekretär Dr. Klaus Klang

Sitz der Gesellschaft : Magdeburg
Registergericht: Amtsgericht Stendal HRB 102096