



Guben, den 25.07.2014

Baubeschreibung

Umnutzung von Wohnungen zum Hort -Barrierefrei -

Schulstraße 6, 03172 Guben

Das Gebäude Schulstraße 6 bis 10 ist ein einzeln stehendes ehemaliges Fabrikgebäude, das als Mehrfamilienwohnhaus umgenutzt und 1996 komplett saniert wurde. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Im Erdgeschoß befinden sich zur Zeit neben den Hausanschluß- und Heizräumen Mieterabstellräume und hofseitig 9 Garagen. Die drei Obergeschosse sind als Wohnungen ausgebaut. Das Dachgeschoß ist ungenutzt. Die drei Gebäudeteile haben jeweils einen Hauszugang von der Schulstraße und einen Zugang vom Hof. Jedes Gebäudeteil wird durch eine separate Gasheizungsanlage beheizt und hat auch separate Hausanschlüsse der Medien. Durch eine Umnutzung des zur Friedensschule gerichteten Gebäudeteils entfallen sechs der insgesamt 15 Wohnungen. Im Haus Nr. 6 sind aktuell noch zwei Wohnungen bewohnt. Die Zufahrt auf den abgegrenzten Hof mit Schuppen, Stellplätzen und Grünanlage führt am Hausgiebel Gebäude Nr. 10 entlang.

Die Abtrennung des Gebäudes Nr. 6 vom restlichen Gebäude einschließlich angrenzender Außenanlage ist ohne größeren Aufwand möglich. Im Gebäude ist die entsprechende vorhandene durchgehende 24 cm dicke Trennwand wieder als Brandwand zu aktivieren und die abgetrennten Räume sind durch neue Türöffnungen dem Gebäudeteil 8 zuzuordnen. In der Außenanlage ist die vorhandene Zaunanlage zur Friedensschule an die neue Grundstücksgrenze umzusetzen und die Zuwegung von der Friedensschule durch eine behindertengerechte Rampe (Gefälle $\leq 6\%$) herzustellen. Neben der räumlichen Trennung der Außenanlage zwischen Hort und Wohnhaus wird eine optische Trennung durch Begrünung empfohlen.

1. Arbeiten an der Gebäudeaußenhülle

- Aufarbeitung des vorh. Fassadenputzes incl. Sockel und neuer farbiger Anstrich passend zur Schule als auch zum restlichen Wohnhaus
- Aufarbeitung beider Hauseingangstüren, Austausch der Türflügel vord. Tür von 2-flügelig auf einflügelig, wegen notwendiger Rettungswegbreite
- Aufarbeitung des verbleibenden Garagentores, neuer farbiger Anstrich
- Die andere Garagentoröffnung als Behinderteneingang umbauen, dabei Nutzung der vorh. Öffnung und Herstellen einer Wandkonstruktion mit Trespaverkleidung

- Ausbau eines weiteren Garagentores und Einbau einer großen Fensteröffnung, Bereich zukünftiger Speiseraum
- Brandschutztechnische Ertüchtigung der Brandwand
- Anbau einer Stahltreppe als zweiter Rettungsweg (Nottreppe) am Gebäudegiebel als einläufige Konstruktion mit Stufen und Podesten aus Tränenblech
- Schaffung von drei Stück zusätzlichen bodentiefen Fenstertüren als Fluchtwegtüren in den drei Obergeschossen zur Fluchttreppe in Anpassung an die vorhandenen Fenster

2. Arbeiten im Treppenhaus

- malermäßig Instandsetzung aller Wände und Decken
- Erneuerung des vorhandenen Holztreppengeländers als Stahlgeländer entsprechend erforderlichem Umfallschutz - z. B. mit Stababstand kleiner 10cm
- Sicherungsmaßnahmen an den Fenstern gemäß Forderungen Unfallversicherer
- Einbau einer RWA mit 1m² freiem Lüftungsquerschnitt in der Dachebene zur Entrauchung nach BbgBO

3. Arbeiten in den Horträumen Erdgeschoß

- Aufnahme und Tiefersetzen des vorhandenen Fußbodens in der Garage rechts vom Hofeingang (zukünftiger Speiseraum) und Aufbau eines neuen, wärme gedämmten Fußbodens
- Demontage der vorh. Trennwand zwischen den beiden Garagen links vom Hofeingang, räumliche Abtrennung des Behinderteneinganges, des Aufzuges und des Behinderten-WC
- Herstellen des Behinderten-WC
- Aufnahme und Tiefersetzen des vorhandenen Fußbodens im Bereich des Behinderten-WC und Aufbau eines neuen, wärme gedämmten Fußbodens,
- Herstellen eines Aufzugsschachtes (120cm Unterfahung und 340cm Aufzugskopf) und Montage eines Behinderten- Aufzuges (EG als Durchlader)
- Herstellen der Wanddurchbrüche für den Zugang Aufzug/Flur und Behinderten-WC/Flur
- Aufnahme des vorhandenen Betonfußbodens in zukünftigem Flur und WC-Bereich und Aufbau eines neuen, wärme gedämmten Fußbodens
- Abtrennung des WC- Bereiches mit leichten Trennwänden, Herstellung eines WC- Raumes für Jungen und Mädchen mit Trennwandsystem
- Einbau einer T-30-Tür als Brandschutzmaßnahme zum Treppenhaus
- Einbau eines Unterzuges im zukünftigen Speiseraumes zur Öffnung der Mittelwand
- Erneuerung des Innenputzes
- abgehangene Trockenbaudecken
- malermäßige Instandsetzung aller Wände und Decken
- Erneuerung sämtlicher Innentüren als Futtertüren gemäß Unfallverhütungsvorschrift

4. Arbeiten in den Horträumen Obergeschosse

- Sicherungsmaßnahmen an den Fenstern gemäß Forderungen Unfallversicherer
- Neuaufteilung der Räume gemäß Raumkonzept, neue Raumtrennungen vorwiegend mit leichten Trockenbauwänden, Einbau von Unterzügen und Herstellung größerer Wandöffnungen sowie neuer erforderlicher Türöffnungen
- Weiterführung des Aufzugsschachtes incl. Herstellen der Wandöffnung
- raumweise Erneuerung des vorhandenen Fußbodenbelages incl. Reparatur der vorhandenen Dielung und Einbau einer ausgleichenden OSB- Platte
- Erneuerung sämtlicher Innentüren als Futtertüren gemäß Unfallverhütungsvorschrift
- Einbau je einer T-30-Tür als Brandschutzmaßnahme zum Treppenhaus
- malermäßige Instandsetzung aller Wände und Decken
- Erneuerung Innenputz komplett
- abgehangene Trockenbaudecken

5. Arbeiten im Dachgeschoß

- Abriss der in den darunterliegenden Geschossen entfallenden Schornsteine und Schließen der Deckenöffnungen
- Herstellen des Aufzugskopfes incl. Dämmung und Entlüftung über Dach

6. Sanitärinstallationsarbeiten

- durch neue räumliche Aufteilungen müssen Strangführungen Abwasser - und Wasser erneuert und ergänzt werden
- Verlegung der Installationen erfolgt nach neuester DIN/ Trinkwasserverordnung (vorhandene Anlage entspricht dieser nicht mehr)
- Ausstattung Sanitärobjekte erfolgt gemäß Bedarfsplanung incl. Vorwandkonstruktionen
- Installationen in Edelstahl; Entwässerungen in schallgedämmten PP Rohren

7. Heizungsinstallationsarbeiten

- Wärmeerzeuger und Warmwasserbereiter bleibt so bestehen
- Neuverlegung der Steigleitungen/Rohrführung - da jetzt Sockelleistenverlegungen, dadurch keine ausreichende Brüstungshöhe nach DIN gegeben
- Auswahl Heizkörper gemäß vorliegender Heizlast und gemäß Unfallverhütungsvorschrift für benannte Einrichtung
- Rohrverlegung in Stahlrohr

8. Elektroinstallationsarbeiten

- Ausstattung des im Hausanschlussraum befindlichen Schaltschranks gemäß Bedarf
- Neuverlegung und Ergänzung Kabel und Leitungen
- Installation von Etagen Unterverteilungen und Sicherungsschaltkästen
- Ausstattung mit Hausalarm incl. Rauchwarnmeldern
- Ausstattung von Büro und Versammlungsbereich mit Telefon und Internetanschluss

9. Lüftungsinstallationsarbeiten

- Ausstattung von innenliegenden WC Bereichen mit autom. Entlüftern

10. Möblierung

folgende Möbel sind für den Hort neu anzuschaffen:

- Küchenzeile mit Kühlschrank und Gefrierteil, Herd, Backofen, Spüle, Unter- und Standschränken
- 40 Stück Stühle für den Speiseraum im Erdgeschoß
- 6 Stück Tische für den Speiseraum im Erdgeschoß
- 6 Stück Metall- Kellerregale für das Spielzeuglager bzw. für den putzmittelraum
- 26 Stück vierer Mappenregale für die Garderoben
- 3 Stück Tische und 18 Stühle für den Spielraum
- 4 Stück Tische, 3 Stück Werkbänke, 20 Hocker, 1 Metallschrank und 3 Metallregale für die Holzwerkstatt
- 1 Stück Hockertreppe, Matten, 1 Stück Turmspielset, 1 Stück Kletterwand, 1 Stück Kletterhaus und 3 Stück Spiegelwände für den Bau- und für den Bewegungsraum
- 18 Stück Schultische mit 36 Stühlen für die Hausaufgabenzimmer
- 1 Tisch und 2 Stück Schließchränke für das Büro bzw. für den Umkleideraum der Erzieher

Diverse Möbel sind vorhanden und können in den neuen Räumen weiter verwendet werden



Katrin Bartke