

Erläuterungen zur Maßnahme

1 Allgemeines / Ausgangssituation

Die Stadt Chemnitz ist Träger des Internates am Schulzentrum Sport und plant die Generalsanierung des dafür vorgesehenen Gebäudes am Standort Sportforum an der Reichenhainer Straße 202 in 09125 Chemnitz. Sie verfügt hier über zwei im Jahr 1972 errichtete, baugleiche Gebäude: Haus 1 – ehemaliges Haus des Sports und Haus 2 – z. Zt. Schulinternat.

Nach Leerzug des Hauses 1 wird dieses im Rahmen der Sanierung für die Internatsnutzung umgerüstet. Das Gebäude besitzt Erdgeschoss und 4 Obergeschosse sowie eine Teilunterkellerung in den südlichen 4 Achsfeldern. Im Erdgeschoss sind beide Häuser durch ein gemeinsames Eingangsbauwerk verbunden, welches vor der Sanierung abgebrochen werden soll.

An beiden Gebäuden wurden lediglich in geringem Umfang im Rahmen kleinerer Bauunterhaltsmaßnahmen einige Bauteile (Ausbesserungen an Fußbodenbelägen und Türen) instand gesetzt. Im Jahr 2004 wurden die Fenster erneuert. An der unsanierten Fassade treten Ausbrechungen und Risse auf, Fugen sind teilweise undicht. Ausbrechungen sind besonders im Bereich der Zimmertürrahmen vorhanden. Boden- und Wandbeläge sind stark abgenutzt. Im Bereich der Elektroinstallationen sind die Schalter, Stecker und Lampen veraltet (hohe Ausfallquote). Die Heizungsanlagen und Wasserleitungen sind störanfällig und häufig defekt. Die Raumstrukturen mit einem zentralen Sanitärbereich pro Etage sind ebenfalls nicht mehr zeitgemäß. Momentan besteht ein Defizit an Gruppen- und Gemeinschaftsräumen.

Eine Barrierefreiheit ist bisher nicht gegeben.

Das zu sanierende Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

2 Städtebauliche Einordnung

Das Baufeld liegt an der Reichenhainer Straße und wird von dieser durch eine Stichstraße längsseitig erschlossen. Eigentümer des Grundstücks (Flurstück 624/63 und 615/9, Gemarkung Altchemnitz) ist die Stadt Chemnitz.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ ausgewiesen. Das Grundstück liegt im Innenbereich, es existiert kein Bebauungsplan. Für den neu zu errichtenden Ergänzungsneuanbau ist § 34 BauGB maßgebend.

Das Schulgrundstück wird an der Südseite durch den Südring begrenzt. Die Reichenhainer Straße ist eine Hauptverkehrsstraße mit Buslinienverkehr. Das Schulgebäude steht parallel zur Reichenhainer Straße und ist gegenüber dieser um ca. 30 m zurückgesetzt. Es besteht derzeit eine direkte Zufahrt von der Reichenhainer Straße über eine kleine Stichstraße. Fußgänger und Autos nehmen derzeit den gleichen Weg. Die direkte Umgebung des zukünftigen Internates ist sehr unterschiedlich bebaut. In östlicher Richtung befindet sich eine Einfamilienhaussiedlung. In nördlicher sowie in westlicher Richtung befinden sich Sportanlagen sowie das Sportforum Chemnitz (Stadion). In südlicher Richtung, abgegrenzt durch den Südring befindet sich die JVA Chemnitz.

3 Beschreibung

Ziel der Maßnahme ist auf Grund der genannten Mängel eine Komplettsanierung und die Errichtung eines Ergänzungsneubaus. Letzterer dient der Bereitstellung von zeitgemäßen Raumstrukturen mit zusätzlichen Gemeinschaftsräumen und neuen Räumlichkeiten für die Haustechnik im Kellergeschoss. Ein neues Verbindungsbauwerk wird zukünftig durch das Haus des Sports (Haus 2) genutzt und ist nicht Gegenstand des Fördermittelantrages und der Planung.

Die Fassade und das Dach werden gemäß den Anforderungen der EnEV gedämmt. Die Fenster werden ebenfalls zu großen Teilen ausgetauscht und den aktuellen EnEV-Vorgaben angepasst. Die Haustechnik wird komplett erneuert. Darüber hinaus erfolgen ein barrierefreier Ausbau, der Einbau eines barrierefreien Aufzuges und in den Außenanlagen die Einordnung von Rollstuhlrampen.

Die Grundrissänderungen erfordern im Inneren umfangreiche Umbau- und Sanierungsarbeiten. Die Haustechnik wird vollständig demontiert und den neuen Anforderungen angepasst.

Das Gebäude wird mit Baubeginn der Baumaßnahmen freigezogen.

3.1 Funktionen

Die Raumstruktur des Gebäudes – Haus 1 - wird dahingehend verändert, dass es pro Etage (1.-4. OG) zwei Gruppen mit je 20 Schülern in Doppelzimmern, je einem Gemeinschaftsraum sowie je einem Betreuerzimmer gibt. Zwei Doppelzimmer teilen sich zukünftig einen Sanitärbereich und eine Garderobe. Im Erdgeschoss können neben einer Gruppe mit 20 Schülern in Doppelzimmern, ein Gemeinschaftsraum und ein Betreuerzimmer noch zwei Wohnräume für behinderte Schüler sowie alle sonstigen allgemeinen Räume (Verwaltung, Beratungs-, Frühstücks- und Fernsehraum) eingeordnet werden. Im Kellergeschoss gibt es gemeinschaftlich genutzte Hauswirtschaftsräume sowie die Räume für haustechnische Anlagen.

Bewohnerschlüssel:

- Betreuungsalter: Kinder und Jugendliche ab 9 Jahre
- Platzzahl: 180 + 2 barrierefreie Wohnplätze
- Anzahl der Gruppen: 9
- Gruppenstärke: max. 22

Für die Bewohner werden zeitgemäße Wohn-, Lern- und Aufenthaltsbedingungen geschaffen.

Der Gebäudekomplex wird als öffentliches Bauwerk eingestuft und somit barrierefrei gestaltet (Aufzug und Rollstuhlrampen; 2 Wohnräume im Erdgeschoss behindertengerecht)

3.2 Bautechnische Erläuterungen

Es sind im Wesentlichen folgende Maßnahmen vorgesehen:

- energetische Sanierung Fassade, einschl. erdberührte Bereiche
- energetische Sanierung Dach
- teilweise Änderung der Raumstruktur (Rückbau bzw. Neubau nichttragender Innenwände, Schließen und Herstellen von Türöffnungen in tragenden und nichttragenden Wänden)
- Erweiterungsneubau für je einen Gemeinschaftsraum pro Geschoss am Nordgiebel
- Neustrukturierung und Neubau der gesamten Haustechnik HLS und Elt (Inkl. Kompletter Rückbau vorh. Anlagen)
- Einbau eines behindertengerechten Aufzuges
- Einbau von Türen in den Fluren zur Unterteilung der Rauchabschnittsgröße und Raumabschluss der Treppenhäuser