

## **Begründung**

Bis auf die im Jahre 2010 erfolgte Dachsanierung befindet sich das Gebäude in einem nahezu bauzeitlichen Zustand. Die Bausubstanz hat nach ca. 40 Jahren das Ende ihre Lebensdauer erreicht, sodass eine Komplettsanierung der Schule erforderlich wird. Weiterhin bestehen vielerlei Mängel hinsichtlich Funktionalität, Brandschutz und Barrierefreiheit, die insbesondere der speziellen Nutzung der Einrichtung als Schule für geistig Behinderte entgegenstehen. Unter Beachtung der Bedingungen, die sich aus den besonderen Anforderungen des Unterrichts ergeben sowie vor allem die Berücksichtigung energetischer Aspekte nach Energieeinsparverordnung, Brandschutz und Realisierung der Barrierefreiheit sind folgende Sanierungsmaßnahmen erforderlich: Durchführung einer Fassadensanierung mit Verstärkung der thermischen Hülle (Wärmedämmverbundsystem, Fenster- u. Türerneuerung, Gebäudetrockenlegung), Kompletterneuerung der haustechnischen Anlagen einschließlich der Sanitäreanlagen mit deren Neuordnung und Verbesserung der Raumzuschnitts für die Belange, die sich aus der Schulart ergeben; Herstellung der Barrierefreiheit, Verbesserung der funktionalen Zuordnung von Räumen soweit bestandsbedingt möglich, Umsetzung des Brandschutz- und Evakuierungskonzepts nach SächsBO mit Nachrüstung eines zweiten baulichen Rettungswegs (Treppenhaus), Erneuerung der Innentüren, Bodenbeläge, Wandbeschichtungen sowie Verbesserung der Raumakustik.

## **Beschreibung zur Baumaßnahme:**

### **1. Maßnahme**

Die Stadt Chemnitz, SE Gebäudemanagement und Hochbau plant die Maßnahme „Komplettsanierung Janusz-Korczak-Schule“ durchzuführen. Es wird ein hoher Anspruch an eine energieeffiziente, nachhaltige, architektonisch ansprechende und nutzergerechte Lösung gestellt. Die Maßnahme ist in zwei Bauabschnitte geteilt.

In der Schule werden geistig Behinderte unterrichtet. Die Betreuung von körperlich Behinderten wird ausgeschlossen. Diese werden in der Körperbehinderten Schule auf dem Terra Nova Campus in der Heinrich-Schütz-Straße in Chemnitz unterrichtet. Die Sanierung des Gebäudes erfolgt daher in Abstimmung aller Beteiligten barrierearm, nicht komplett barrierefrei. Neue Bauteile werden barrierefrei ausgeführt, bestehende wie Türöffnungen etc. bleiben unverändert, insofern es aufgrund der neuen Raumaufteilung nicht notwendig ist.

Die Komplettsanierung des Altbaus beinhaltet im bautechnischen Bereich u.a. die Trockenlegung der erdberührenden Außenwände, die Fassadensanierung einschließlich der Erneuerung von allen Fenstern und Außentüren sowie das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems, die Erneuerung der Fußbodenbeläge und aller Innentüren sowie die Sanierung der Sanitäranlagen, welche neu gegliedert und gestaltet werden. Am Dach sind lediglich Anpassungen notwendig, da die Dachhaut einschließlich Dämmung im Drempegeschoss bereits 2010 saniert wurde. Zur besseren Erschließung wird ein neues Treppenhaus als zentraler Haupteingang samt Aufzug in teilweiser Aufstockung des bestehenden Gebäudemittelteils errichtet.

Im Bereich Haustechnik sollen der Einbau einer örtlichen Lüftungsanlage (nach Erfordernis), einer neuen Heizungsverteilung sowie die Erneuerung der Elektroanlagen und -verteilung sowie der Trinkwasserleitungen erfolgen.

Brandschutz-, Sicherheits- sowie Wärme- und Schallschutzanforderungen fließen in die Umsetzung der gesamten Baumaßnahme ein.

An der Außenanlage werden keine Arbeiten durchgeführt. Lediglich zur Wiederherstellung des durch Baumaßnahmen wie Trockenlegung oder die Errichtung des neuen Treppenhauses in Mitleidenschaft gezogene unmittelbare Gebäudeumgriff ist Teil des Bauvorhabens. In Bauabschnitt 2 wird am Speisesaal eine Terrasse angelegt. Des Weiteren wird in direkter Linie zum neuen Treppenhaus ein neuer Außenzugang einschließlich Treppenanlage geschaffen.

## 2. Baubeschreibung

### Nutzung

Das Gebäude befindet sich im Besitz der Stadt Chemnitz und wird auch durch diese betrieben. Es beherbergt zurzeit und auch zukünftig die Janusz-Korczak-Schule, eine Schule für geistig Behinderte. Hier lernen maximal 10 Schüler pro Klasse in insgesamt 10 Klassen für 12 Schuljahre. Die Klassen sind dabei heterogen zusammengesetzt, entsprechen also dem Lebensalter, nicht dem Entwicklungsstand. Schwerpunkte in der Lehre bilden neben klassischen Fächern wie Deutsch und Mathematik, vor allem der lebenspraktische Unterricht in den Bereichen Werken, Hauswirtschaft, aber auch Musik. Die Lehrerschaft besteht aus 25 Personen, Schulleiter und stellvertretender Schulleitung. Der Schulbetrieb wird außerdem durch Sekretärin, Hausmeister, Hauswirtschafterin und externe Therapeuten und Küchenpersonal komplettiert.

### Bausubstanz

Der Massivbau wurde ca. 1980 in der DDR-Plattenbauweise WBS 70 aus Stahlbetonfertigteilmwänden und -decken mit Flachdächern auf einem Drempelgeschoss errichtet. Es besteht kein Denkmalschutz.

Bei der Gebäudeanlage handelt es sich um eine Kombinierte Vorschuleinrichtung 90/180. Gebaut als Kindergarten bieten sich Vorteile, die dem Nutzerklientel zu Gute kommen, wie zum Beispiel große Klassenzimmer und dezentrale Garderoben- und Sanitäreinrichtungen, aber auch Nachteile, wie zum Beispiel ein fehlender ausreichend großer Speisesaal oder die Lage der Ausgabeküche im Ostflügel in Bezug zum Speiseraum im Westflügel. Durch eine räumliche Neuordnung wird die bestehende Struktur in Bezug auf die Schulnutzung optimiert und Synergien geschaffen.

Die Bausubstanz des Gebäudes ist sanierungsbedürftig. Neben der Sanierung des Dachs wurden bisher nur kleinere Reparaturen und kosmetische Maßnahmen durchgeführt, die überwiegend aus Schäden resultieren, wie zum Beispiel Rohrbrüche oder Feuchteschäden durch eindringende Feuchte im Sockelgeschoss. Es wurden außerdem teilweise die Sanitäreinrichtungen erneuert, die brandschutztechnische Abtrennung der Treppenträume durch den Einbau von Brandschutztüren sowie den Einbau einer Hausalarmanlage mit nichtautomatischen Handmeldern durchgeführt. Eine energische Sanierung sowie eine Anpassung der Sanitäreinrichtungen an die Schulart (Gebäude vormals Kinderkombination – Kindergruppe und -garten) stehen aus. Die Fenster stammen noch aus der Entstehungszeit.

Das freistehende Gebäude besteht aus drei zueinander versetzten Baukörpern. Ostflügel, Westflügel und Mittelteil. Ost- und Westflügel setzen sich zusammen aus zwei Kuben mit Abmessungen von ca. 12,50 m x 12,50 m und 18,50 m x 12,50 m, die 3 m bzw. 6 m gegeneinander versetzt sind. Der Ostflügel besitzt drei Geschosse, der Westflügel vier. Der

Mittelteil hat Abmessungen von ca. 6,40 m x 6,40 m und besitzt im Bestand zwei Geschosse. Zur Verbesserung der Gebäudeerschließung (Erreichbarkeit aller Geschosse) wird dieser im Zuge der Baumaßnahme in Mauerwerk um zwei weitere Geschosse auf insgesamt vier aufgestockt. Ergänzend dazu wird ein neues Treppenhaus als Mauerwerksbau über vier Geschosse mit einer Grundfläche von ca. 5,40 m x 6,40 m, einschließlich Aufzug mit einer Grundfläche von ca. 2,80 m x 3,00 m am Mittelteil angebaut. Dem Treppenhaus wird ein eingeschossiges Foyer mit Abmessungen von ca. 9,30 m x 2,80 m vorgelagert.

### Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt wie im Bestand über die Max-Schäller-Straße an der Nordseite des Gebäudes. Von hier aus erfolgt der Zugang über das neue Treppenhaus, das am Mittelteil angebaut wird. Man betritt es ebenerdig über einen erweiterten Eingangsbereich und erreicht von hier aus das als Hochparterre gebaute Erdgeschoss und alle anderen Etagen. Durch ausreichend breite Treppenläufe und großzügige Verglasung sowie die Anlagerung des Aufzugs, fungiert das neue Treppenhaus als vertikale Haupterschließung. Zusätzliche Vertikale bilden die bestehenden Treppenhäuser, dienen aber lediglich als „Abkürzung“ bzw. brandschutztechnischen Belangen.

Die horizontale Erschließung erfolgt auf jeder Etage über Flure. Vom Mitteltreppenhaus verbinden sie die gesamte Etage vom äußersten Ostflügel bis in den äußersten Westflügel. In den zwischen den Treppenhäusern gelegenen Gebäudeteilen wird der neue Flur an der Außenwand eingeordnet, sodass er hell und freundlich wirkt. Die entstehenden innenliegenden Räume werden als Sanitär- oder Abstellräume genutzt. In den äußersten Gebäudeteilen werden die Flure gegenüber dem Bestand nicht wesentlich verändert. Die an den Treppenhäusern gelegenen Aufweitungen werden als Garderobe genutzt. Im Sockelgeschoss besteht kein durchgängiger Flur. Eine Verbindung ist dennoch durch Querung des Speisesaals möglich.

### Funktion

Die Einordnung der unterschiedlichen Nutzungen erfolgt nach Gesichtspunkten der Funktionalität und Schaffung von Synergieeffekten, trägt aber auch der Behinderung der Schüler Rechnung, indem eher kleinteilige und familiäre Strukturen geschaffen werden.

Im Erdgeschoss befindet sich direkt am Haupteingang die Verwaltung. Vom Treppenhaus besteht durch Türen mit verglasten Seitenteilen eine direkte Sichtverbindung in das Sekretariat, was eine gute Zugangskontrolle ermöglicht. Flankiert wird das Sekretariat von den Büros von Schulleitung und stellvertretender Schulleitung sowie einem dazwischen geschalteten separaten Kopierraum. Um optimale Arbeitsabläufe zu schaffen, sind die Räume durch Türen verbunden, besitzen aber auch separate Zugänge vom Flur. In Fortsetzung der Büros sind Arzt- und Therapieräume angeordnet. Gegenüber befindet sich ein Sanitärbereich mit geschlechter-getrennten WCs für Lehrer sowie ein Putzmittelraum.

Die Räume an der Nordseite werden vom Spätdienst genutzt. Es stehen zwei Räume zur Verfügung, sodass ein kleinerer ruhiger Bereich und ein größerer lebendiger Bereich geschaffen werden kann. Die Orientierung nach Norden zum Gebäudezugang ermöglicht einen optimalen Überblick über das Kommen der Fahrdienste, mit denen ein Großteil der Schüler befördert wird, und über das Gehen der Schüler. Die Einheit am Ostgiebel beherbergt den Musikbereich mit Vorbereitungsraum und ein Schüler-WC. Die Einheit am Westgiebel bildet die erste Nutzungseinheit, bestehend aus zwei Klassenzimmern und einem Gruppen- bzw. Ruheraum sowie dem notwendigen Sanitärbereich und Garderobe. Man betritt die Nutzungseinheit über die Garderobe, welche sich unmittelbar am Treppenhaus befindet und gelangt von da aus in alle übrigen Räume. Der Ruheraum dient als Pausenaufenthalt, Gruppen- und Ruheraum. Für die Zubereitung des Tees für das tägliche gemeinsame Frühstück ist hier außerdem eine kleine Teeküche eingeordnet. Der Sanitärbereich gliedert sich dabei in geschlechtergetrennte WCs für Schüler und ein Unisex-WC für Lehrer. Im Gebäudeteil zwischen Nutzungseinheit und Verwaltung sind Lehrerzimmer und Lehrküche einschließlich Abstellbereichen eingeordnet.

Das 1. Obergeschoss beherbergt insgesamt drei Nutzungseinheiten sowie das PC-Kabinett einschließlich Serverraum und das Fachkabinett Werken-Textil mit einem zugehörigen Materiallager.

Im 2. Obergeschoss ist eine weitere Nutzungseinheit mit Klassenräumen untergebracht. Durch das Treppenhaus davon getrennt, befindet sich der Snoezelraum.

Im Sockelgeschoss gelangt man vom zentralen Treppenhaus über einen Flur zu einem Ausgang in den Gartenbereich oder in den Speisesaal. Der Speisesaal kann über bodentiefe Fenster zu einer Terrasse geöffnet werden. Am Speisesaal angelagert und mit direktem Zugang vom Treppenhaus befindet sich eine Ausgabeküche mit Spülküche, Personalumkleide und Sanitärbereich sowie ein Raum für die notwendige Lüftungsanlage. Eine Schwarz-Weiß-Trennung wird erreicht indem der Personalumkleide als Schleuse genutzt wird. Zwischen Speisesaal und Hofausgang ist eine größere Sanitäranlage als Pausen-WC eingeordnet. Jeweils für Lehrer und Schüler geschlechtergetrennt. Die Einheit am Westgiebel beherbergt den Sportbereich. Neben dem Sportraum sind Umkleiden für Jungen und Mädchen einschließlich WC sowie ein Geräteraum untergebracht. Ein extra Raum für Physiotherapie ermöglicht Behandlungen unabhängig vom Sportraum. Außerdem befindet sich hier eine Personalumkleide, die sowohl durch Sportlehrer, aber auch Therapeuten, Hausmeister oder Hauswirtschafterin genutzt werden kann. Der zugehörige Nassbereich dient gleichzeitig als behindertengerechtes WC und besitzt eine Dusche. Dieses Bad ist sowohl von der Umkleide, als auch separat vom Flur aus zugänglich. Zwischen Sportbereich und Speisesaal befinden sich neben der Hausmeisterwerkstatt, Haustechnikräumen HLS und ELT, ein Fachkabinett für Hauswirtschaft sowie der Bereich der Hauswirtschafterin. Dazu gehören eine Spülküche zum Spülen des Frühstücksgeschirrs sowie eine Waschküche mit Lagerfläche und ein Schmutzwäschesammelraum. Die Einheit am Ostgiebel beherbergt

den Werkbereich. Über Treppenhaus C gelangt man direkt dorthin. Neben einem großzügigen Raum für Werken-Holz mit integriertem Maschinenbereich, befindet sich hier außerdem ein Raum für Kunsterziehung sowie ein Studio für das Arbeiten mit Ton sowie dazugehörige Lager bzw. Abstellbereiche.

Eine großzügige Außenanlage im südlichen und östlichen Grundstücksteil dient vorwiegend als Pausenbereich, aber auch für den Sportunterricht der 1. Klasse. Der Sportunterricht der übrigen Klassen wird in den Räumlichkeiten einer anderen Schule abgehalten.

### Gestaltung

Gestalterisches Mittel im Außen- und Innenraum sind farbige abgesetzte Nischen bzw. Einrahmungen.

Das äußere Erscheinungsbild bleibt relativ zurückhaltend.

Entsprechend seiner Funktion als Haupteingang und innere Erschließungsachse wird das neue Treppenhaus betont. Dafür wird der Mittelteil als Hommage an den Plattenbau mit farbigen Fassadenplatten bekleidet. Den Grundsatz der Nische aufgreifend sollen zudem die Innenwände des Treppenhauses farbig gestrichen werden, sodass der Mittelteil durch die große Glasfassade gewissermaßen nach Außen leuchtet und ein „Sog“ zum Haupteingang entsteht. Die geschlossene Fassadenfläche am Aufzug wird mit Fassadenplatten in der Innenraumfarbe bekleidet und dient als Display für den Namen der Schule.

Die übrigen Baukörper erhalten einen hellen Anstrich sowie eine horizontale Gliederung mittels Putzbändern. Zwischen Nord- und Südseite in der Höhe versetzt ergibt sich eine dezente Gestaltung der Giebel. Farbige Akzente werden durch farbige Fensterlaibungen gesetzt. An der Südseite wird der neue Speisesaal durch eine Umrahmung mit farbigen Fassadenplatten betont.

Um genügend Raum für die Gestaltung durch die Nutzer zu bieten bleibt die Gestaltung des Innenraums relativ zurückhaltend. Die Gestaltung beschränkt sich auf Akzentuierung durch farbige Nischen. Dies betrifft die die Flure prägenden Nischen an den Klassenraumtüren in den Fluren und soll sich bis in die Gestaltung der Möbel ziehen. Beispielsweise wird der offene Bereich der Miniküche in den Ruheräumen farbig akzentuiert und auch in den Räumen des Spätdienstes werden die im Trockenbau geplanten Nischen farbig abgesetzt. Auch in den Sanitärräumen können Nischen im Trockenbau herausgearbeitet und farbig gestaltet werden.

## **Variantenvergleich Vorentwurf**

### **Variante 1 – Dezentrale Erschließung**

Einer Realisierung dieser Variante kann hinsichtlich von Mängel in Funktionalität und Barrierefreiheit trotz des relativ niedrigen Baukostenaufwands nicht entsprochen werden. Hauptsächlich bestehen Defizite bezüglich des Zugangs zum 2. Rettungsweg über die Klassenzimmer, der Erfordernis größerer Durchbrüche zum Treppenhaus hinsichtlich der Zugänglichkeit von Gebäudeteilen durch Rollstuhlfahrer: Der Zugang zum Erdgeschoss des dreigeschossigen Gebäudeflügels würde für Rollstuhlfahrer nur über die Klassenzimmer erfolgen, der Zugang zum 1. Obergeschoss nur über die Terrasse.

### **Variante 2 – Zentrale Erschließung**

Die Variante bietet durch Anordnung eines zentralen Treppenhauses mit Anbindung aller Geschosse die beste Lösung bezüglich Gestaltung, Funktionalität und Barrierefreiheit. Die Gebäudeerschließung wird grundsätzlich vereinfacht, wodurch auch die gesamte Gebäudestruktur bezüglich Übersichtlichkeit, Orientierung und Wegführung eine wesentliche Verbesserung erfährt. Die Durchgangszimmer entfallen. Der Baukostenaufwand ist gegenüber der Variante 1 aufgrund des größeren Bauvolumens des neuen Treppenhauses sowie der erforderlichen Medienumverlegung aufgrund der Überbauung durch das neue Treppenhaus signifikant höher.

### **Variante 3 – Zusatzbaukörper Gymnastikhalle**

Die Variante gilt als Nebenvariante zur Zentralen Erschließung. Sie enthält einen zusätzlichen Baukörper in Form eines Hallenanbaus im Osten des Bestandes, wodurch dieses Konzept den vergleichsweise höchsten Baukostenaufwand erfordert.

### **Fazit**

In Abwägung der Einflussgrößen Architektur, Funktionalität, Kosten und Wirtschaftlichkeit enthält die Variante 2 das höchste Potential zum Erreichen des bestmöglichen Sanierungsergebnisses.