

Heinemannhof  
Machbarkeitsstudie Hortnutzung

## Historie

- Genehmigung als Jugendheim
- Hortnutzung im Zusammenhang mit der Betriebserlaubnis einer Kindertagesstätte im Haupthaus
- Brandschau 2009 fordert einen 2.baulichen Rettungsweg aus dem 1.OG – Denkmalschutz lehnt ab
- Erneute brandschutztechnische Beratung 2020
- Resultat aus Brandschau:
  1. adhoc Maßnahme im EG (Trennwand MZR / 12.500€)
  2. Machbarkeitsstudie



## Aufgabenstellung

- Vorprüfung für bauliche Veränderungen im Inneren des Gebäudes
- Ergebnis: etablierte Nutzung „Hort“ entspricht nicht dem Baugenehmigungsstand
- Fragestellung: welche Maßnahmen sind erforderlich, um die Nutzung Hort baugenehmigungsfähig zu machen
- zu berücksichtigen: Brandschutz, Arbeitssicherheit, Barrierefreiheit, Denkmalschutz



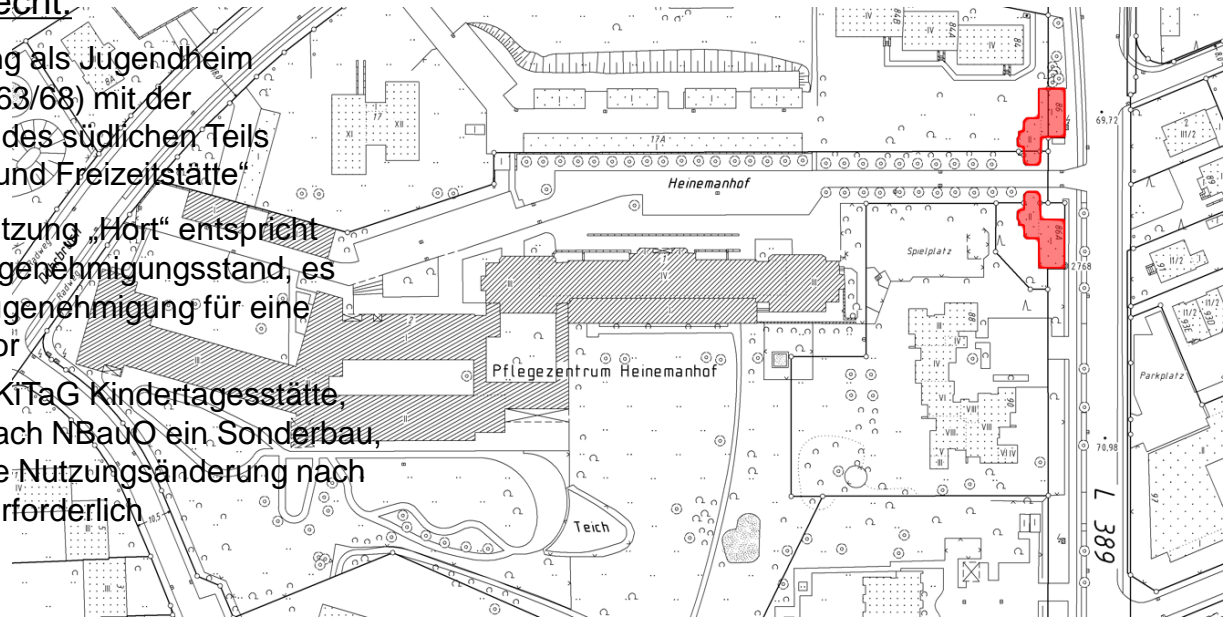
## Rechtlicher Rahmen

### Planungsrecht:

- > B-Plan 311 (allgemeines Wohngebiet), hier ist eine Nutzung als Kindertagesstätte möglich

### Bauordnungsrecht:

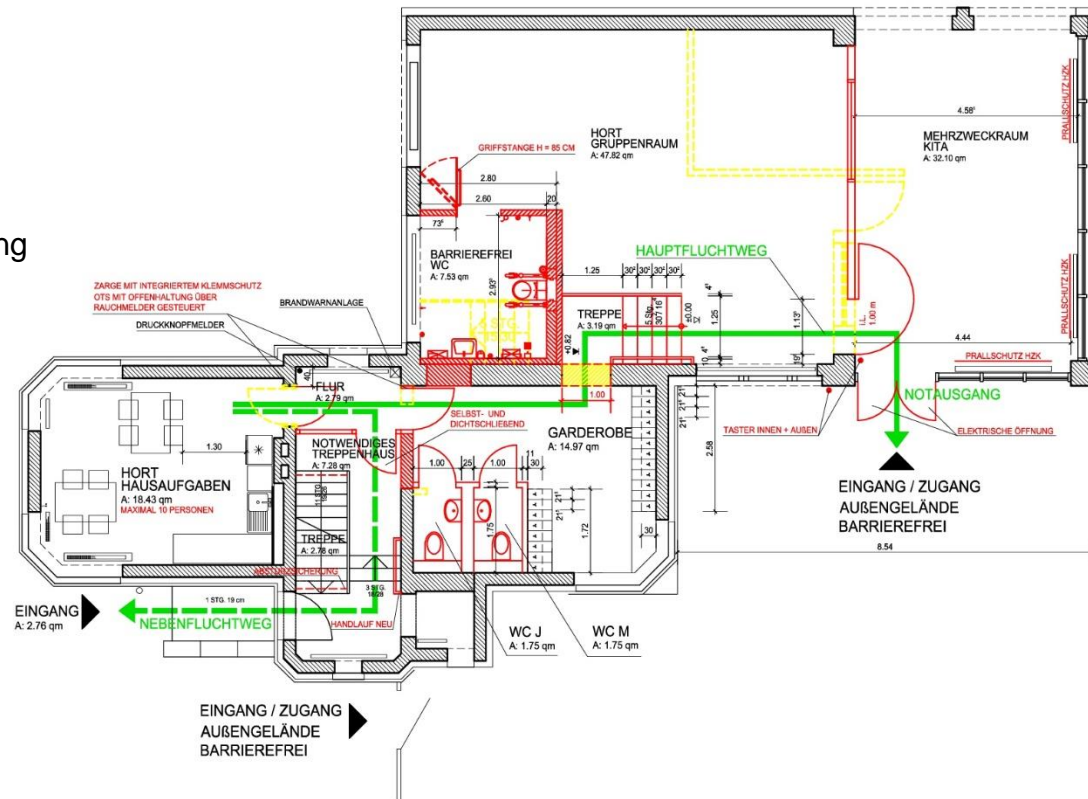
- > Genehmigung als Jugendheim (Bauschein 1163/68) mit der Spezifizierung des südlichen Teils als „Tagungs- und Freizeitstätte“
- > etablierte Nutzung „Hort“ entspricht nicht dem Baugenehmigungsstand, es liegt keine Baugenehmigung für eine Hortnutzung vor
- > Hort gem. NKiTaG Kindertagesstätte, baurechtlich nach NBauO ein Sonderbau, das macht eine Nutzungsänderung nach § 64 NBauO erforderlich



### Planungsthemen

- Brandschutz
- Arbeitssicherheit
- Barrierefreiheit
- Denkmalschutz
- Gebäudetechnik
- Schadstoffsanierung

### Erdgeschoß

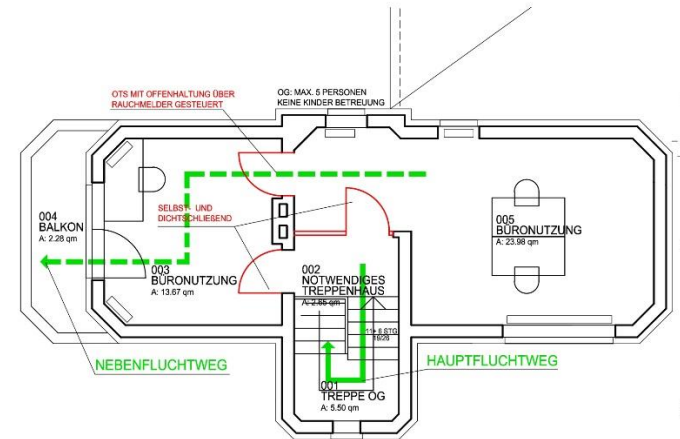




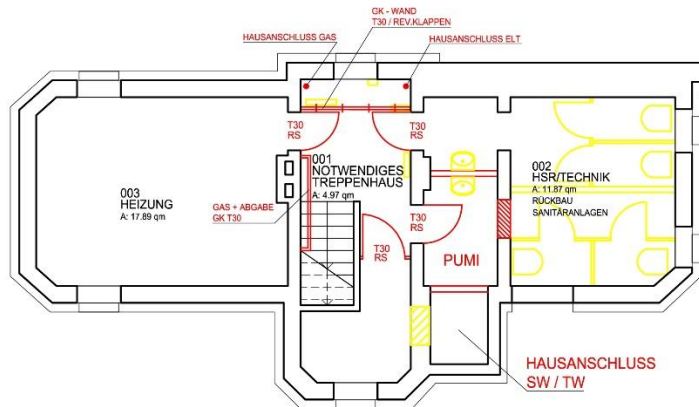
## Machbarkeitsstudie Hortnutzung Kellergeschoß / Obergeschoß

### Planungsthemen

- Brandschutz
- Arbeitssicherheit
- Barrierefreiheit
- Denkmalschutz
- Gebäudetechnik
- Schadstoffsanierung



1. Obergeschoß



Kellergeschoß

## Erfolgte Abstimmungen / Beteiligte

- Fachbereich Jugend/ Familie, Nutzer, Kultusministerium
- Arbeitssicherheit der LHH
- Vorbeugender Brandschutz, Feuerwehr Hannover
- Baupflege und Denkmalschutz
- Beauftragte für Menschen mit Behinderung der LHH
- Lebensmittelhygiene
- Eigentümerversorger / Betrieb städtische Alten- und Pflegezentren



# Machbarkeitsstudie Hortnutzung

## Fazit

### Einschätzung

- Vollständige bauliche Umsetzung aller Vorschriften nicht möglich, aufgrund der Rahmenbedingungen und Gegebenheiten
- Keine vollständige Barrierefreiheit erreichbar
- 1. OG nur eingeschränkt nutzbar, kein Aufenthalt für Kinder, lediglich Büronutzung möglich
- Rettungswege, Treppenläufe und –Geländer weichen von den Vorgaben der ASR ab, (Gefährdungsbeurteilungen notwendig)
- Im Bereich der TGA werden umfangreiche Anpassungen und Neuinstallationen notwendig
- Schadstoffsanierung bei Umbaumaßnahmen erforderlich (fest gebundene Schadstoffe, im Betrieb kein akuter Handlungsbedarf, aber bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen)
- Abweichungen könnten teilweise durch organisatorische Maßnahmen kompensiert werden
- Auch nach den baulichen Eingriffen wird es keinen „Idealzustand“ geben
- Regelmäßige Gefährdungsbeurteilungen / Unterweisungen wären erforderlich



# Machbarkeitsstudie Hortnutzung Kosten

## Kostenrahmen / 1

<b>Hochbau</b>				<b>333.830,85</b>
	KG 200	29.420,00	35.009,80	
	KG 300	146.532,00	175.373,08	
	KG 400	21.800,00	25.942,00	
	KG 700	82.778,13	98.505,97	
<b>Heizung / Lüftung</b>				<b>35.903,13</b>
	KG 400	21.496,00	25.580,24	
	KG 700	8.674,70	10.322,89	

# Machbarkeitsstudie Hortnutzung Kosten

## Kostenrahmen / 2

Elektro				<b>31.482,50</b>
	KG 400	18.090,00	21.530,00	
	KG 700	8.363,44	9.952,50	

Sanitär				<b>42.000,00</b>
	KG 200	9.243,70	11.000,00	
	KG 400	17.647,05	21.000,00	
	KG 700	8.403,36	10.000,00	

# Machbarkeitsstudie Hortnutzung Kosten

## Kostenrahmen / 3

Fernmeldeanlagen				66.045,00
	KG 200	500,00	595,00	
	KG 400	40.000,00	47.600,00	
	KG 700	15.000,00	17.850,00	
Aussenanlagen				14.150,00
	KG 200	2.394,95	2.850,00	
	KG 500	8.487,40	10.100,00	
	KG 700	1.008,40	1.200,00	

# Machbarkeitsstudie Hortnutzung Kosten

## Kostenrahmen / ZS

Kostenschätzung gesamt (brutto)			753.711,84
Hochbau		333.830,85	523.411,48
Heizung / Lüftung		35.903,13	
Elektro		31.482,50	
Sanitär		42.000,00	
Fernmeldeanlagen		66.045,00	
Aussenanlagen		14.150,00	
Sicherheit 20%		104.682,77	
Baupreisindex BKI (3/22= 151 3/23 = 160 → 10% Stand August 2023)	Annahme 20% Baubeginn 2025		116.618,07



**Landeshauptstadt Hannover**

Fachbereich Gebäudemanagement

Aegidientorplatz 1

30159 Hannover

[www.hannover.de](http://www.hannover.de)

Vielen Dank !