architektur - k
tuttlinger str. 2
thomas kreuzer
78187 geisingen
fon +49 (07704) 911-91
fax +49 (07704) 911-92
www.architektur-k.de
info@architektur-k.de

Stadt Geisingen

Technischer Ausschuss und Ortschaftsrat Kirchen-Hausen
Vorlage für die gemeinsame Sitzung am 10.02.2009

Teil 1: Schulzentrum Ortsteil Kirchen-Hausen

2. Sanierungsabschnitt

Sanierung Altes Schul- und Rathaus
Kirchen-Hausen, Aitrachtalstraße 10
78187 Geisingen

architektur - k
tuttlinger str. 2
thomas kreuzer
78187 geisingen
fon +49 (07704) 911-91
fax +49 (07704) 911-92
www.architektur-k.de
info@architektur-k.de

Antrag auf Zuschuss aus dem Ausgleichstock

Für den 2. Sanierungsabschnitt des Schulzentrums in Kirchen-Hausen musste fristgerecht der Zuschussantrag abgegeben werden. Bisher ist jedoch vom Gemeinderat noch nicht entschieden, in welchem Umfang diese Maßnahme durchgeführt werden soll. Dies hängt vor allem auch davon ab, ob Musikverein und Chor künftig im Dachgeschoss der Alten Schule oder an anderer Stelle untergebracht werden. Eine abschließende Beratung über einen eventuellen Anbau an die Schulturnhalle mit Proberaum für den Musikverein sowie Bühne für die Festhallennutzung steht ebenso noch aus.
Aus diesem Grund wurden die ermittelten Kosten getrennt in drei Kostenblöcken dargestellt. So kann nach Erhalt des Zuschussbescheides endgültig entschieden werden, welche der drei Bereiche realisiert werden sollen. Eine nachträgliche Erhöhung der Antragssumme ist nicht mehr möglich. Eine Reduktion kann aber vorgenommen werden.

	Inhalt Erläuterungsbericht	**Kosten einschl. 19 % USt.**
1)	**Außensanierung** Erneuerung der Dachdeckung und Fenster Statische Ertüchtigung des Dachstuhles Ertüchtigung des 2. Rettungsweges für das OG Dachgesimssanierung Renovation der Fassade	**350.000 €**
2)	**Innensanierung Dachgeschoss und 2. Rettungsweg** Einbau von Wärmedämmschichten für das Dachgeschoss Komplettsanierung des total veralteten Dachgeschosses Statische Ertüchtigung der Holzbalkendecke über dem DG Verbesserung der Gebäudeaussteifung Fortführen des 2. Rettungsweges bis ins DG Brandschutzmaßnahmen im DG	**190.000 €**
3)	**Umbau Dachgeschoss für Musikverein und Chor** Änderung der Raumaufteilung Änderung der Statik der Decke über dem OG	**60.000 €**
	Gesamtkosten	**600.000 €**

architektur - k
tuttlinger str. 2
thomas kreuzer
78187 geisingen
fon +49 (07704) 911-91
fax +49 (07704) 911-92
www.architektur-k.de
info@architektur-k.de

Allgemeines

Das Grundschulzentrum im Ortsteil Kirchen-Hausen von Geisingen, setzt sich zusammen aus dem alten Schulhaus, einer Schulhauserweiterung (Pausenhalle und zweigeschossiger Gebäuderiegel mit zusätzlichen Klassenzimmern), sowie einer Schulturnhalle.

Historische Luftbild

2003/2004 wurde als 1. Sanierungsabschnitt die Sanierung der Schulhauserweiterung durchgeführt, die Schulturnhalle behindertengerecht erschlossen und eine neue Heizzentrale (für das gesamte Schulzentrum) im UG des alten Schulhauses eingebaut.

In einem 2. Abschnitt ist nun die Sanierung des alten Schul- und Rathauses vorgesehen. Es handelt sich um ein zweigeschossiges unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Dachboden. Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich der Schule und ein Klassenzimmer. Im linken Gebäudeteil ist die Ortsverwaltung untergebracht, welche über einen separaten Zugang mit Außentreppe erschlossen ist.

Ansicht altes Schulgebäude

Über eine offene Treppe gelangt man vom Erdgeschoss des Schulhauses ins Obergeschoss mit 2 weiteren Klassenzimmern und 2 Nebenräumen der Schule. Das Dachgeschosses wird von den örtlichen Vereinen als Proberäume (Blasmusik und Chor) genutzt. Im nicht ausgebauten Dachboden hat eine große Fledermauskolonie ihr Quartier.
Die geplante Baumaßnahme gliedert sich in folgende drei Bereiche.

architektur - k
tuttlinger str. 2
thomas kreuzer
78187 geisingen
fon +49 (07704) 911-91
fax +49 (07704) 911-92
www.architektur-k.de
info@architektur-k.de

1. Außensanierung

Bei der Außensanierung bilden der Austausch der Fenster sowie die Erneuerung der Dachdeckung mit statischer Ertüchtigung der Dachkonstruktion die beiden wichtigsten Maßnahmen.

Die vorhandenen Fenster bestehen zu einem Drittel aus alten Holzsprossenfenstern. Der Großteil der Fenster wurde in den 70-er Jahren gegen sprossenlose Fenster ausgetauscht, die jedoch mittlerweile beschädigt und undicht sind sowie einen schlechten Dämmwert haben. Mit dem Austausch der Fenster durch Sprossenfenster nach historischer Vorlage mit Wärmedämmglas entsteht wieder ein harmonisches Gesamtbild und ein optimaler Wärmeschutz, der zu deutlichen Energieeinsparungen führt.

Die alte Biberschwanzdeckung ist brüchig und gefährlich, weil abrutschende Ziegelteile eine Gefahr darstellen können. Die Biberschwanzdeckung muss komplett erneuert werden. Die bisher gemörtelten Firste und Grate werden hierbei als Trockenfirste ausgeführt. Die Dachentwässerung sowie Bleche und Verwahrungen müssen ebenfalls komplett erneuert werden.

Vom Dachgesims sind schon Putzteile herab gefallen. Die Holzgesimsschalung ist teilweise verfault.

architektur - k
tuttlinger str. 2
thomas kreuzer
78187 geisingen
fon +49 (07704) 911-91
fax +49 (07704) 911-92
www.architektur-k.de
info@architektur-k.de

Das verputzte Dachgesims muss deshalb ebenfalls komplett erneuert werden

Die Fassade erhält einen Neuanstrich, Putzfehlstellen werden ausgebessert.

Der Rathauszugang erhält ein Glasvordach. Die Außentreppenanlage muss wiederhergerichtet werden.

2. Innensanierung Dachgeschoss und zweiter Rettungsweg

Die Räume des Obergeschosses sowie des Dachgeschosses sind über nur eine offene zweiläufige Treppe erschlossen. Diese Situation entspricht nicht den heutigen Anforderungen an Fluchtwege. Nicht einmal der erste Fluchweg ist sicher. Es sind unbedingt zwei baulich getrennte Fluchtwege herzustellen.

Die vorhandene Treppe kann als erster Fluchtweg ertüchtigt werden und zwar durch Einbau eines Rauchabschlusses und einer Rauch- und Wärmeabzugsanlage im Dachgeschoss.

Der zweite Fluchtweg kann an der zur bestehenden Treppe gegenüberliegenden Gebäudeseite realisiert werden. Dort befindet sich bereits eine Treppe zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss, die zugebaut ist und jetzt wieder freigelegt und reaktiviert werden kann. Eine neue Wendeltreppe vom Obergeschoss zum Dachgeschoss stellt auch den zweiten Fluchtweg zu den Räumen im Dachgeschoss her.

Für die brandschutztechnischen Maßnahmen wurde zur Planung ein Brandschutzsachverständiger hinzugezogen.

Im Vorfeld der Planungen wurde auch die Dachkonstruktion statisch untersucht.

Hierbei wurde festgestellt, dass die Holzkonstruktion teilweise saniert und teilweise statisch verstärkt werden muss.

architektur - k
tuttlinger str. 2
thomas kreuzer
78187 geisingen
fon +49 (07704) 911-91
fax +49 (07704) 911-92
www.architektur-k.de
info@architektur-k.de

Die Räume im Dachgeschoss, welche als Proberäume genutzt werden, sind in den letzten Jahrzehnten in Eigenleistung aus- bzw. umgebaut worden. Eine Dämmung in der Dachebene sowie zum darüber liegenden Dachspitz fehlt. Die Decken- und Dachbekleidungen werden entfernt und eine Wärmedämmung mit Luftdichtigkeitsebene zwischen die Sparren und Dachbalken eingebaut.

Die Decken- und Dachuntersichten werden mit Gipskartonplatten bekleidet. Der Fußboden erhält einen neuen Bodenbelag auf einem Unterbau aus Spanplatten

Die Holzunterzüge der Decke über den Proberäumen biegen sich sehr stark durch. Die Überprüfung der Statik ergab eine Überlastung. Außerdem ist die Gebäudeaussteifung im Bereich des Dachgeschosses mangelhaft. Durch Einbau von Stahlverstärkungen sollen diese statische Mängel behoben werden.

3. Umbau Dachgeschoss für den Musikverein und den Chor (Mehraufwand zu Nr. 2 Sanierung Dachgeschoss)

Je nach Nutzung des Dachgeschosses ist es notwendig den Grundriss zu verändern. Der Musikproberaum ist viel zu klein.
Mit dem Einbau des Spindeltreppe als zweiter Fluchtweg vom Dachgeschoss aus würde dem Proberaum des Musikvereins noch mehr Nutzfläche verloren gehen. Eine Vergrößerung des Proberaums ist aber durch eine Neuaufteilung des Dachgeschossgrundrisses möglich (vgl. Entwurf).
Dies bietet den Vorteil, dass für den Musikverein keine andere Lösung (z. B. Neubau) gefunden werden müsste.

architektur - k
tuttlinger str. 2
thomas kreuzer
78187 geisingen
fon +49 (07704) 911-91
fax +49 (07704) 911-92
www.architektur-k.de
info@architektur-k.de

Für diese Grundrissänderung sind statische Änderungen an der Decke über dem Obergeschoss erforderlich, da die Decke teilweise durch Oberzüge getragen wird.
Die Oberzüge werden durch Stahlträger ersetzt. Vertikallasten aus dem Dach werden durch zwei Stahlstützen abgefangen. In diesem Zuge können auch unbefriedigende Auflagerpunkte saniert werden.

Die bestehenden Trennwände und ein Schornstein werden abgebrochen. Der vergrößerte Proberaum wird zum Haupttreppenhaus durch eine Gipskartonwand abgetrennt. Die beiden Proberäume werden durch eine Schrankwand abgetrennt.

Geisingen, den 29.01.2009
Architekturbüro Kreuzer