

EVANGELISCHER OBERKIRCHENRAT

8.2 BAUBERATUNG

Schwäb. Gmünd (Friedenskirche Arche) 41-258-V01

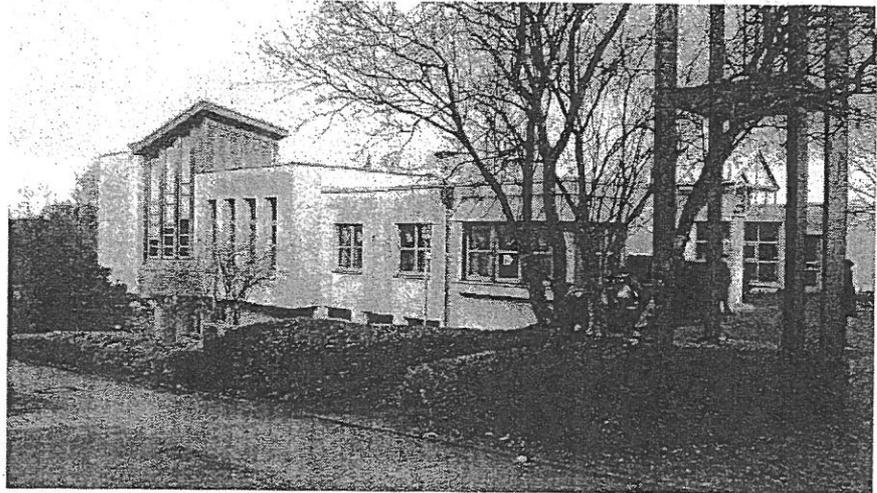
Ziegeläckerstraße 135, 73525 Schwäbisch Gmünd - Oberbettringen

Bericht zur Bauberatung am 11.12.2018

Zur Anfrage durch Herrn Eberhard Schmid, Kirchenpflege vom 06.11.2018

Teilnehmer

Herr Schmidt, Pfarrer
 Frau Burkhardt, KGR
 Herr Schmid, Kirchenpflege
 Frau Lorch-Schneider
 Architektin, OKR



Gebäudedaten (Angaben ohne Gewähr)

- 1985 Neubau des Gemeindezentrums
- 1996 Veralkung der Fassade – keine Arbeiten ausgeführt
- 2006 Instandsetzungsarbeiten
ca. 86.000 €, Dachabdichtungsarbeiten und Schrägverglasung erneuert
- 2013 Bericht im Rahmen einer Immobilienbegehung (Nr. 23/8.1 vom 8. Mai 2013)
Putzfassade streichen
Akustikdecke im Gemeindesaal
Sauberlaufzone im Windfang
Raumakustik im Kindergarten
- 2017 Oberlicht im Kindergarten (Schimmelbefall)
Sanierung des Glockenturms ca. 50.000 €
- 2018 Sanierung des Küchenbereichs
- 2019 Umnutzung des Untergeschosses als Interimslösung für stät. Kindergarten

4.313 m ³	Umbauter Raum
392 m ²	Fläche Gemeindebereich in EG und UG
148 m ²	Jugendbereich – wird umgenutzt
74 m ²	Studentenbereich – wird umgenutzt
246 m ²	Kindergarten
149 m ²	Nutzfläche Technik und Nebenräume
106 m ²	Wohnfläche Hausmeisterwohnung
28 m ²	Nutzfläche Garage Hausmeister

Überlegungen der KG

1. Starke Rissbildung am Gebäude (verstärkt in 2018)
2. Bewegungen in den Außenanlagen
Stolperfallen etc.
3. Außenanstrich mit Löchern (Spechte)
4. Kita Sanitäranlagen und Böden veraltet
5. Undichtigkeit der Holzfenster
6. Sonstiges

Gesprächsinhalt und Empfehlungen der Bauberatung (Planungsgrundlage)

Das Gebäude wirkt mit seinem Alter von 33 Jahren sehr gepflegt und macht in den Innenräumen einen hellen freundlichen Eindruck. Die Außenfassade wirkt auf Grund der starken Veralgung wenig einladend. Um das positive Erscheinungsbild des Gemeindezentrums zwischen der Wohnbebauung zu stärken, wird eine Außensanierung empfohlen. Im Inneren sind Instandhaltungsarbeiten wie Maler- und Bodenbelagsarbeiten zu empfehlen.

Für die Räume des Kindergartens ist auf Grund der intensiveren Nutzung eine umfangreiche Sanierung nötig.

Gebäudehülle

Flachdach

Das Flachdach wurde 2006 komplett saniert. Schäden durch eindringendes Wasser werden aus der Oberlichtlaterne des Gemeindesaals und dem schrägen Oberlicht am Kindergarten berichtet. Die Fenster der Oberlichtlaterne sind am Fußpunkt morsch und müssen erneuert werden. Empfohlen wird, eine reine Aluminiumkonstruktion zu verwenden.

Putzfassade

Die Außenfassade ist mit einem Wärmedämmsystem versehen. Die Fassade ist ungeschützt, Feuchtigkeit kann schlecht abtrocknen und bietet Algenbewuchs einen guten Nährboden. Zur Verbesserung der Situation ist mit einer Fachfirma ein geeignetes Sanierungskonzept für eine Reinigung und einen erneuten Farbauftrag zu erarbeiten. Auf die Verwendung von Fungiziden sollte verzichtet werden. Fungizide in den Farben werden ausgewaschen und belasten das Grundwasser.

Fenster

Die Fenster sind weitgehend im originalen Zustand. Die Holz-Aluminiumkonstruktionen sind sehr hochwertig und sollten erhalten bleiben. Eine Wartung der Beschläge und Fugenbänder wird durchgehend empfohlen. Die bauzeitliche Farbgestaltung im hellvioletten Farbton der Ev. Landeskirche bestimmt den Gebäudeeindruck markant.

Im Kindergartenbereich wird der Austausch der Verglasung in Wärmeschutzgläser empfohlen. Auf Grund der raumseitigen höheren Oberflächentemperatur der Wärmeschutzverglasung wird der Aufenthalt im Bereich der Fenster behaglicher. Die Terrassentüren der Kindergartenräume weisen keine thermische Trennung im Schwellenbereich auf und die Dichtigkeit ist auf Grund von einer geringen Anzahl von Verriegelungen nicht gegeben. Hier wird der Austausch gegen dichtschießende Fenstertüren mit Niederschwelle, empfohlen.

In den Untergeschossräumen wurden die reinen Holzfenster in einem hellgrauen Farbton gestrichen. Zur besseren Instandhaltung kann die Montage von Aluleisten auf den horizontalen Fensterkanten empfohlen werden.

Innensanierung

Starke Rissbildung

Vor den Instandsetzungsarbeiten sollte durch einen Tragwerksplaner nochmals das starke Rissbild im Bereich des Kindergartens (Sanitärräume und Abstellräume) und im Gemeindehaus (Treppenhaus) bewertet werden. Anzunehmen ist, dass bereits vorhandene Setzungsrisse in den unterschiedlichen Gebäudeteilen durch den extrem trockenen Sommer verstärkt wurden. Zu bewerten ist, ob konstruktive Maßnahmen z.B. durch Vernadelung in den Tragwänden erforderlich sind, oder ob eine Überbrückung der Putzflächen durch ein Armierungsgewebe ausreicht.

Schallschutzdecken.

Die vorhandenen Schallschutzdecken in den Gemeinderäumen und im Kindergarten wurden durch einen fehlerhaften Anstrich funktionslos. Zu einer Neubewertung der Situation des Schallschutzes und erforderlicher Maßnahmen empfehlen wir einen Termin mit Herrn Keßler, Bauphysiker beim OKR, zu vereinbaren (0711 / 2149-308, Wilhelm.Kessler@elk-wue.de).

Innensanierung Gemeinderäume Erdgeschoss

Zur Instandhaltung wird ein Innenanstrich empfohlen. Sanitärräume im Untergeschoss werden gemeinsam mit dem Einbau des Interimskinder Gartens durch die Stadt Schwäb. Gmünd saniert bzw. umgebaut. Die Küchensanierung ist weitgehend abgeschlossen. Der hochwertige Fußbodenbelag aus Solnhofer Platten bedarf kleiner Reparaturen im Treppenhausbereich (Risse).

Innensanierung Untergeschoss

Die Innensanierung und erforderlichen Umbauarbeiten des Untergeschosses erfolgen durch die Stadt Schwäb. Gmünd. Hier sind auch erforderliche Brandschutzmaßnahmen für den Betrieb eines 2-gruppigen Kindergartens berücksichtigt. Durch Herrn Schmidt wurde per EMail die Planung der Stadt übersandt.

Innensanierung Kindergarten

Der Kindergarten wird als 2-gruppige Einrichtung betrieben (VÖ über 3 J.). Für Veränderungen der Betriebsform als Ganztageseinrichtung bzw. für Krippenkinder stehen keine Räumlichkeiten zur Verfügung. Neben dem Büro stehen keine weiteren Räume für Elterngespräche oder Pausen des Personals zur Verfügung, hierfür sollten die Räumlichkeiten im Gemeindehaus benutzt werden können.

Durch die intensive Nutzung der Kindergartenräume ist eine grundsätzliche Sanierung zu empfehlen. Die Sanierung sollte umfassen:

- Sanitärräume
- Fußböden
- Holzeinbauten und -türen
- Verbesserung von Verglasungen und Sonnenschutzmaßnahmen
- Sonnenschutzmaßnahmen am Oberlicht
- Anpassungen von Beleuchtung und sonstiger Haustechnik

Eine Abstimmung mit den zuständigen Fachberatern und dem Gesundheitsamt wird vor Planungsbeginn empfohlen.

Haustechnik

Der Gasverbrauch für das Gemeindezentrum Friedenskirche „Arche“ liegt bei ca. 4.000 €/ Jahr. Die Heizkesselanlage wird mit Niedertemperaturtechnik betrieben. Die Anlage ist entsprechend des Gebäudes ca. 33 Jahre alt. Alle Pumpen wurden durch energie effiziente Pumpen ersetzt. Zusätzlich wird aus der PV-Anlage erzeugter Strom soweit möglich selbst verbraucht. Bei einer evtl. erforderlichen Erneuerung der Heizungsanlage sollte auch Herr Keßler zur Beratung hinzugezogen werden.

Außenanlagen.

In allen Eingangsbereichen kommt es zu Setzungen im Gelände vor den Außentüren, im Belag sind deutliche Stopperschwellen vorhanden. Hier wird als kurzfristige Maßnahme empfohlen, den Betonsteinbelag in diesen Bereichen aufzunehmen, den Unterbau zu verdichten und neu auszugleichen.

Grundsätzlich ist der Bewuchs in Sockelbereichen zu entfernen. Fassadennahe Bepflanzungen sind zu reduzieren. Algenwachstum an den Fassaden kann eingedämmt werden, wenn die Fassade durch Sonneneinstrahlung und Wind gut abtrocknen kann.

Einfriedungen im Bereich des unteren Geländes werden für die Interimsnutzung des stät. Kindergärten errichtet. Das Kindergartenengelände der Gemeinde ist großzügig und vielseitig.

Weitergehende Punkte

Kosteneinschätzung

Überschlägig wird für die Maßnahmen von folgenden Kostenansätzen ausgegangen

(brutto incl.19% MwSt.): mit jährl. Baukostensteigerungen in H. von 2-3% ist zu rechnen

KGR DIN 276				GP
300 und 400				
Gebäudehülle				
Flachdach Rep. Oberlichter etc	pschl	1		12.000,00
Oberlichter Kirche	St	5		12.000,00
Fassadenanstrich und Fensterwartung	m²	770		40.000,00
✕ Kiga Fensterarbeiten	m²	60		40.000,00
Innensanierungen				
Gemeinderäume Anstrich, Rep.	pschl	1		60.000,00
Akustikdecken ersetzen	m²	250		45.000,00
✕ Kindergarten Innensanierung	m²	250	900,00	225.000,00
✕ Akustikdecken ersetzen	m²	200		36.000,00
500 Außenanlagen				
Oberflächen anpassen				15.000,00
Summe Instandsetzungsarbeiten				<u>485.000,00</u>
700 Planungskosten	ca.	25%		121.250,00
Rundung				3.750,00
Summe Instandsetzungsarbeiten				<u>610.000,00</u>

Kigale ↙ 300.000
Kiga ↘ 300.000

Weiteres Vorgehen

Sofern die finanziellen Voraussetzungen gegeben sind und unter Berücksichtigung o. g. Punkte wird eine Architektenbeauftragung zur Vor- bzw. Entwurfsplanung LPH 2 und 3 sowie einer dazu gehörenden detaillierten Maßnahmenbeschreibung und Kostenberechnung empfohlen.

M. Lorch-Schneider

06.02.2019 / Margret Lorch-Schneider