

DANNE LINNEMANNSTÖNS

PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

Sanierungskonzept Kita St. Anna Mecklenbeck, Stand 22.11.2017



BERGSTRASSE 3 6-38 TEL 0251- 925226
48143 MÜNSTER FAX 0251- 70360371
STUERNR. 33715740/0042
BANKVERBINDUNG SPARKASSE MÜNSTERLAND OST

AMTSGERICHT ESSEN REGISTERNR: PR 3085
INFO@DLP-ARCHITEKTEN.DE
WWW.DLP-ARCHITEKTEN.DE
BIC WELADED1MST IBAN DE79 4005 0150 0034 3978 44

1.3 Aufgehendes Mauerwerk der Gruppenräume über den Flachdachanschlüssen

Diese Anschlüsse sind ebenfalls im Zuge der Dachsanierung zu überprüfen. Es ist wahrscheinlich, dass auch hier (wie bereits in den anderen Gebäudeteile festgestellt wurde) Dichtbahnen wie z.B. eine Z-Sperre im Mauerwerk gar nicht oder nur in unzureichender Weise eingebaut worden sind, bzw. über die Jahre schadhaft geworden sind. Hier ist der Schnittpunkt zwischen dem Gewerk der Dachsanierung und der Fassadensanierung, welcher mit Fachfirmen beprobt und überarbeitet werden sollte.

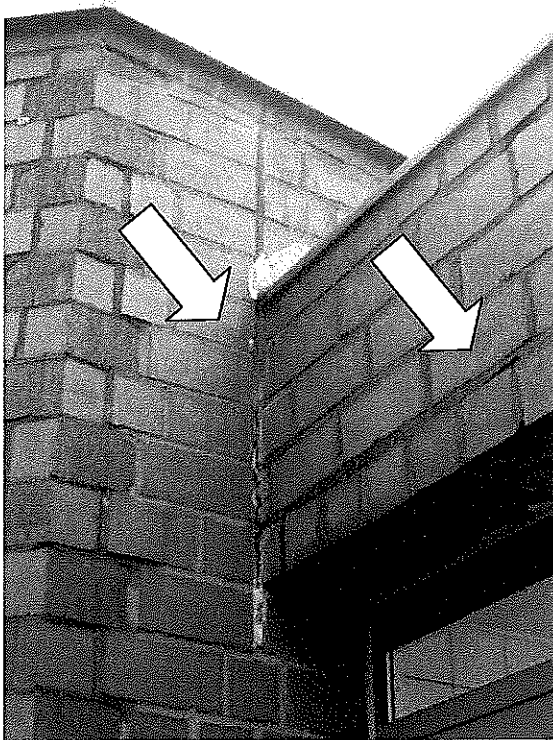
2. Fassade

2.1 Fassadensanierung

Wie bereits bei der Kirche durchgeführt (s. auch Gutachterliche Stellungnahme zur Beurteilung der Standsicherheit der Verblendfassade der Pfarrkirche St. Anna in Münster-Mecklenbeck, Verfasser Ing.-Büro Bökamp) und momentan beim Gemeindezentrum in Ausführung, muss die vorhandene Klinker-Fassade, vor allem auf der Wetterseite saniert werden, um den Bestand dauerhaft erhalten zu können und eine weitere Beschädigung zu vermeiden.

Nachfolgend einige Fotos der zu sanierenden Fassadenbereiche:





Es müssen analog zum Gemeindezentrum die folgenden Tätigkeiten durchgeführt werden:

- Aufstellen und Vorhalten eines Fassadengerüsts und von Vorhangkonsolen
- Fenster und sonst. Elemente mit Folien und Spanplatten schützen
- Fassadenflächen mit Heißwasserhochdruckreiniger reinigen
- Schadhafte Ver fugungen partiell manuell Entfugen und nach erfolgter Reinigung wieder fachgerecht Ver fugen
- Dachrand des Verblendmuerwerks nach Demontage der Abklebung abtragen
- Mauerkrone neu erstellen und fachgerecht ver fugen
- Vorhandene nicht mehr intakte Z-Sperren austrennen und neue Z-Sperre einbringen
- Einbau neuer Fensterabfangungen wo erforderlich
- Tw. Mauerwerksbereiche zu Kontroll- und Reparaturzwecken öffnen
- Schadhafte Einzelsteine ausstemmen und ersetzen
- Schadhafte Dehnfugen demontieren und erneuern
- Etc.

2.2 Sanierung der Befensterung (ggf. in Teilbereichen)

Bestehende Holzfenster aus dem Ursprungsjahr weisen z.T. Beschädigungen und Undichtigkeiten sowie Mängel an der Bedienbarkeit und der Mechanik auf. Ein Austausch der Fenster würde zudem unter dem Aspekt der energetischen Sanierung zur besseren Energiebilanz des Gebäudes beitragen.

3. Innenbereich

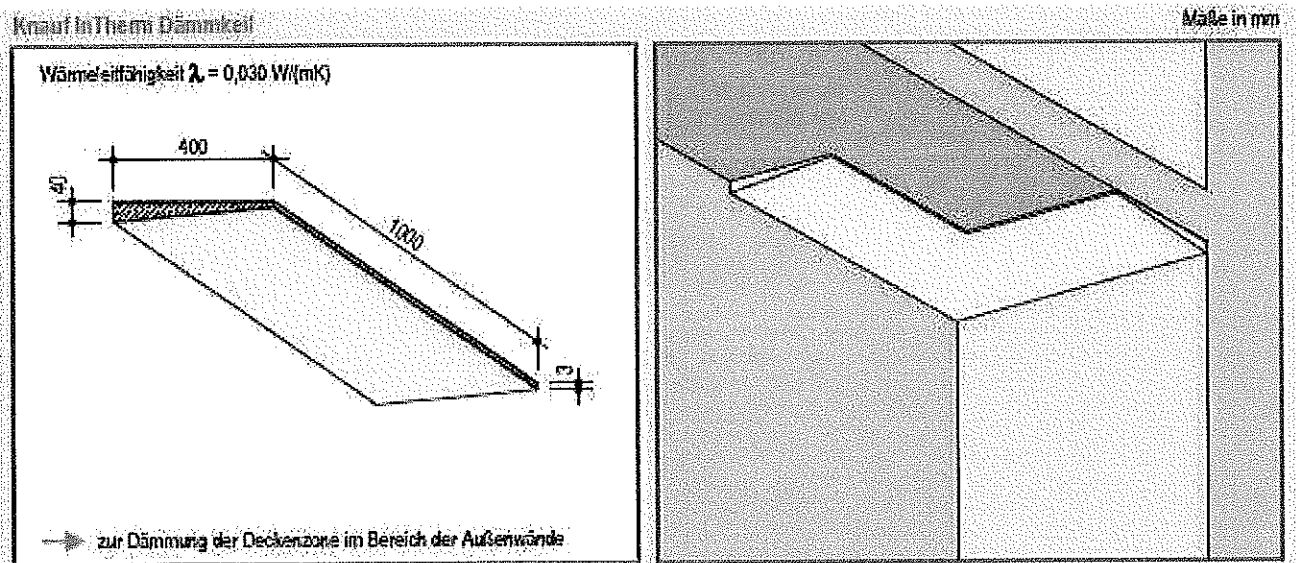
3.1 Schimmelstellen über Fenstern

An mehreren Stellen ist Schimmelbefall innen über den Fenstern zu erkennen.
Dies liegt aller Wahrscheinlichkeit nach an den folgenden Faktoren:

- Undichtigkeiten aus dem Dachbereich
- Kondensatbildung über den Fenstern an den kalten Oberflächen der Decken von Waschräumen, da die Fenster anscheinend häufig in Kippstellung geöffnet bleiben (vor allen in der kalten Jahreszeit)
- Konstruktionsbedingte Kältebrücke an der Unterseite der Fensterstürze und der Betondecken (keine thermische Trennung zwischen Betondecke und Klinkermauerwerk vorhanden)

Mögliche Sanierungsmaßnahmen:

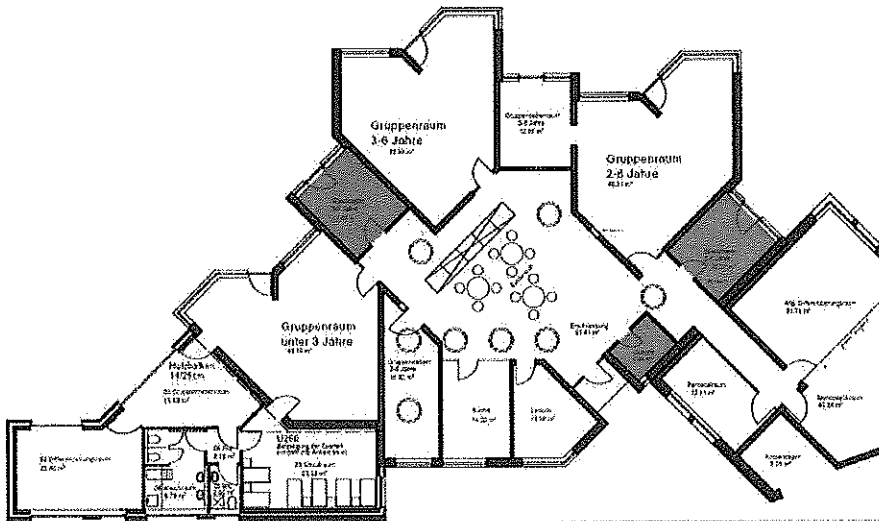
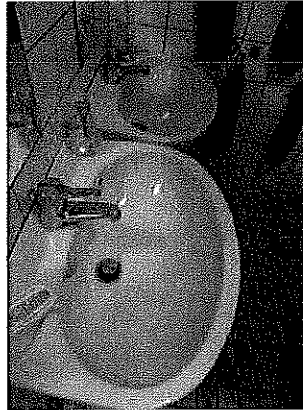
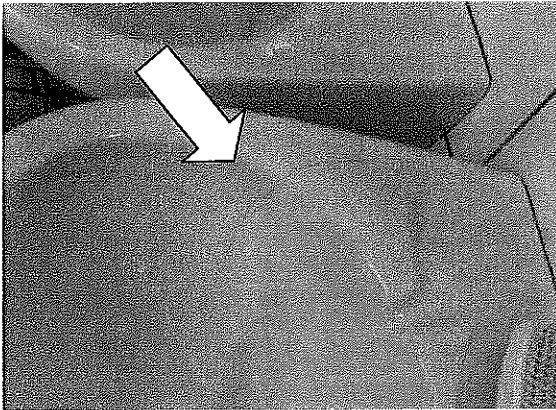
- Einbau einer feuchtesteuerten Zwangslüftung (möglichst Be- und Entlüftung)
- Sanierung und bessere Dämmung des Daches
- Optimieren des Lüftungsverhaltens (Stoßlüftung statt Dauerkipp)
- Dämmung der Deckenunterkante innenseitig (z.B. mit Knauf InTherm Dämmkeil)



3.2 Sanierung Waschbereiche und neues Konzept für den Wickelbereich

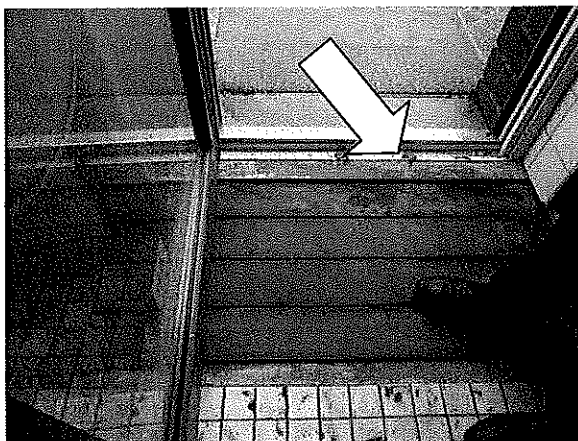
Die Sanierung der Waschräume, Bäder und des Personal-WCs sind angezeigt, da diese größtenteils noch im Ursprungszustand sind und auch die Sanitärgegenstände bereits vielfach Beschädigungen aufweisen. Der Boden / Estrich in den Sanitärbereichen wölbt sich und drückt sich an mehreren Stellen nach oben.
Bei dieser Maßnahme sollten die Sanitärbereiche komplett entkernt und können neu gestaltet werden.

In diesem Zuge sollte ein neues Konzept für einen Wickelbereich erstellt werden.



3.3 Zugänge zum Kriechkeller

Die Abdeckungen der beiden Zugänge zum Kriechkeller (jeweils in den Waschräumen gelegen) sollten im Zuge der Badsanierung erneuert werden.



3.4 E-Check und entsprechende Maßnahmen

Die Elektroinstallation sollte im Zuge der Gesamtanierung im Hinblick auf die Sicherheit im Gebäude überprüft werden. In dieser Kita gibt es immer noch die ersten Sicherungen mit alten FI-Schaltern. Die Anzahl der Sicherungen ist zu gering und die FI-Schalter sind in dieser Form heute nicht mehr zulässig. Insofern werden ein E-Check und die damit verbundenen Maßnahmen dringend empfohlen.

3.5 Malerarbeiten

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen sollte entsprechende Maßnahmen getroffen werden, dass die Oberflächen, Wände und Böden wieder in einen gebrauchsfertigen Zustand gebracht werden, hierbei vorrangig Malerarbeiten und Bodenbelagsarbeiten.

3.6 Grundleitungen im Bereich Kriechkeller und innenliegende Regenfallrohre

Nach Angabe von H. Wilde liegen im Bereich des Kriechkellers Grundleitungen, die teilweise über ein Kontergefälle verfügen. Dies sollte im Zuge der Sanierung der Badbereiche behoben werden. Des Weiteren ist bei der Dachsanierung der Zustand der innenliegenden Regenfallrohre zu beproben, da bei vergleichbaren Bauvorhaben und Konstruktionen hier oftmals eine Schadensquelle vorzufinden ist.

3.7 Böden in der Küche + 2 Gruppenräume erneuern, incl. Estrichreparatur

Der vorhandene Küchenfußboden (Linoleum) weist erhebliche Beschädigung (durch langjährige Nutzung – Verschleiß) auf und muss erneuert werden.

In 2 Gruppenräumen wölbt sich der Boden, ähnlich wie in den Bädern. Der Oberboden muss entfernt werden und der Estrich muss repariert werden. Da wir es hier mit einer Fußbodenheizung zu tun haben, ist die Aufstellung von Heizkörpern, siehe 3.8, empfehlenswert.

3.8 Erneuerung der Heizungsanlage

Der Kindergarten verfügt über eine sich nicht mehr in Funktion befindende Decken-Flächenheizung und über eine Fußbodenheizung, die in der Vergangenheit nach Auskunft der Nutzer/innen häufiger Funktionsstörungen aufgewiesen hat.

Im Zuge der Sanierung des Gemeindezentrums und der Kirche sind ein neuer Fernwärmeanschluss an das gesamte Ensemble der St. Anna Kirche angeschlossen und die Heizungsanlage der vorgenannten Bereich komplett erneuert worden.

Es wird daher vorgeschlagen, auch die Kita an die neue Heizungsanlage anzuschließen. Dies kann über den vorhandenen Kriechkeller technisch relativ einfach erfolgen. Im Kindergarten könnten dann statische Heizflächen / Heizkörper angebracht und die alte ineffiziente Fußbodenheizung stillgelegt werden. Dies wäre die kostengünstigste Maßnahme zur Erneuerung der Heizungsanlage der Kita. Eine Erneuerung der Fußbodenheizung würde deutlich höhere Investitionskosten und längere Sanierungszeiten nach sich ziehen.

3.9 Sicherheit für unvorhergesehene Maßnahmen

Bei der Sanierung von Bestandsgebäuden ist es sinnvoll, eine Sicherheitsposition für unvorhergesehene Maßnahmen zu bilden, da nicht alle Gegebenheiten einer Umbau- und Sanierungsmaßnahme im Vorfeld zutage treten. Die vorgeschlagene Sicherheit beträgt ca. 5% der Gesamtumbausumme einschl. Nebenkosten.

4. Wirtschaftlichkeit

Bei dieser Maßnahme werden rund 413,- m² saniert und die geschätzten Kosten liegen bei 353.000,- €/ brutto. Ein vergleichbarer Neubau in der gleichen Größe würde rund 949.785,- €/ brutto kosten.

Münster, 22.11.2017

Diana Danne / Anne Linnemannstöns
DLP Architekten