

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 09.02.2015

Drucksache Nr. **2015/004**

Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Elmar Gomm
Stand 28.01.2015
Aktenzeichen 217.21
Mitwirkung

Alte Schule Karsee; Sonnenschutz- und Fensteraustausch am Hauptgebäude - Baubeschluss

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt den Austausch des Sonnenschutzes und der Fenster am bestehenden Hauptgebäude wie in der Sitzungsvorlage dargestellt.

Sachdarstellung

Der zweigeschossige Hauptbau des früheren Schulgebäudes in Karsee wird im Erdgeschoss momentan von Vereinen (Musikkapelle, Männerchor) genutzt. In den Fluren und im Treppenhaus finden Kunstausstellungen des Vereins Kunst und Kultur rund um Karsee e.V. statt. Die vorhandene Schulküche wird bei Veranstaltungen im und außerhalb des Gebäudes genutzt. Das Obergeschoss ist seit Herbst 2012 an die Firma Endel (Messebau) vermietet.

Die geplante Sanierung beschränkt sich auf den Austausch des Sonnenschutzes und der Fenster sowie der Eingangelemente.

Die vorhandenen Kunststoffenster der Ostfassade sind 50 Jahre alt. Das Rahmenmaterial löst sich an manchen Stellen auf, so dass durchgerostetes Kernmaterial sichtbar wird. Die Fensterscheiben sind teilweise blind und es lassen sich nicht mehr alle Flügel öffnen. Das Rahmenmaterial der Oberlichter auf der Nordwestseite ist aus Holz. Auch hier gibt es einzelne blinde Scheiben und den seitlichen Anschlüssen fehlt die Winddichtigkeit.

Der Sonnenschutz stammt in Teilen ebenfalls noch aus dem Baujahr 1964 und wird komplett ausgetauscht. Hier kommen Raffstoren mit seitlicher Führungsschiene zum Einsatz.

Die Fenster sind bisher auf Stahlkonsolen in Brüstungshöhe gelagert. Damit das höhere Gewicht neuer Fenster abgeleitet werden kann, werden diese um ca. 15 cm nach außen auf die Brüstungen (Stahlbeton / Mauerwerk) versetzt. Zur Aufnahme der Sonnenschutzbehänge erhalten die neuen Fenster im oberen Bereich ein erhöhtes Rahmenprofil. Die Glasfläche der Fenster reduziert sich dadurch um ca. 24 cm.

Bisher waren die Sonnenschutzbehänge in einer Tasche im Sturzbereich untergebracht. Durch das Versetzen der Fenster ist diese Unterbringung nicht mehr möglich. Die Taschenausbildung wird ausgedämmt, der vorgesetzte Sonnenschutz erhält eine Blende.

Es muss untersucht werden, wie neue Fenster zu einer ungedämmten Fassade passen. Es macht wenig Sinn, hochwertigste Bauteile (dreifachverglaste Fenster) an schlecht gedämmte Außenbauteile anzuschließen. Die Gefahr einer Schimmelbildung kann sich dadurch verschärfen. Zur Klärung der bauphysikalischen Themen wurde das Büro bau8sam, Ravensburg, eingeschaltet. Ergebnis dieser Untersuchungen ist, dass eine Zweischeiben-Isolierverglasung den heutigen Anforderungen hinsichtlich der Wärmeschutzanforderungen entspricht und eingebaut werden kann. Über die Verwendung eines breiteren Rahmenmaterials (82 mm) lässt sich auch das Energieleitbild der Stadt Wangen (EnEV – 15 %) erfüllen.

Planer und Bauherrenvertreter schlagen den Einbau zweifachverglaster Kunststofffenster vor. Nicht nur die Anschaffungskosten, sondern, was für den täglichen Betrieb viel wichtiger ist, das Flügelgewicht würde sich gegenüber einer Dreifachverglasung deutlich reduzieren. Dadurch sind wiederum weit weniger Komplikationen im Zusammenhang mit den Fensterbeschlägen zu erwarten.

Die bisherige Brüstung im 1.OG besteht aus 11,5 cm Stahlbeton mit einer innenseitigen, 2,5 cm starken Dämmschicht aus Süwapor. Nach Angaben des Bauphysikers kann der Aufbau unverändert belassen werden, so dass man sich den Aufwand einer zusätzlichen Innendämmung im Brüstungsbereich spart, eine Demontage der Heizkörper ist nicht erforderlich, eine ergänzende Dämmmaßnahme an dieser Stelle wäre zu einem späteren Zeitpunkt unproblematisch.

Aus Kostengründen wird momentan auf weitere Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle verzichtet. Der seitliche Fensteranschluss an die Stahlbetonstützen ist noch offen. Diese Wärmebrückenproblematik muss weiter untersucht und beurteilt werden. Favorisiert wird eine Innendämmung im Bereich dieser Leibungen. Dadurch bliebe die jetzige Außengestaltung unverändert und man hat den Vorteil, dass ein abschnittsweiser Austausch möglich wäre.

Die im Haushalt eingestellten Mittel reichen für einen Kompletttausch der Fenster nicht aus. Auf einen Austausch der Fenster der östlichen Fassade des Erdgeschosses wird deshalb zunächst verzichtet. Eine endgültige Entscheidung über die konkrete zukünftige Nutzung der Räume steht noch aus. Die Nutzung hat jedoch direkte Auswirkungen auf die Fenstergestaltung (Türen, Abbruch von Brüstungen, mögliche Schiebeelemente).

Vom Bauphysiker werden noch der Wandaufbau an den Giebelseiten sowie die Decke über OG und der damit verbundene Fenstersturzbereich untersucht. Ergebnisse stehen noch aus.

Bisher noch offen ist das Thema Fassadenanstrich.

Insbesondere die Südostfassade weist unansehnliche Schmutzfahnen im Bereich der Fensterbankstöße auf, welche im Zusammenhang mit dem Fensteraustausch beseitigt werden sollten.

Ein Komplettanstrich ist im Hinblick auf Umbauten, Teilaustausch Fenster und evtl. neuer Dacheindeckung in naher Zukunft problematisch. Auf eine Komplett-einrüstung könnte im Hinblick auf die Baukosten zunächst verzichtet werden.

Der Ortschaftsrat Karsee hat in der öffentlichen Sitzung am 17.12.2014 einstimmig folgenden Empfehlungsbeschluss gefasst:

Einer Lösung im vorgegebenen Budgetrahmen wird zugestimmt, die Prüfung der Komplettlösung wird angestrebt.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt/Wirtschaftsplan:

Stadt **EigB Städt. Abwasserwerk** **EigB Stadtwerke**

<input type="checkbox"/>	Gesamteinnahmen in Höhe von		€
<input checked="" type="checkbox"/>	Gesamtausgaben in Höhe von		200.000,00 €
	davon - Sachausgaben	200.000,00 €	
	- Personalausgaben	€	
	Gesamtausgaben ./.		€

Da es sich eigentlich um eine Maßnahme im Verwaltungshaushalt SN 50 Bauunterhalt handelt, werden ausnahmsweise die im Vermögenshaushalt geplanten Mittel, im Verwaltungshaushalt zur Verfügung gestellt.

<input checked="" type="checkbox"/> Im Verwaltungshaushalt/Erfolgsplan	Haushaltsstelle	1.7672.5010
		Tatsächl. Buchung
<input type="checkbox"/> Einmalig	<input type="checkbox"/> Laufend pro Jahr	
<input checked="" type="checkbox"/> Mittel stehen bei der betreffenden Haushaltsstelle zur Verfügung		
<input type="checkbox"/> Mittel im Rahmen des Deckungskreises		
<input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung		

<input checked="" type="checkbox"/> Im Vermögenshaushalt/Vermögensplan	Haushaltsstelle	2.7672.9400
		Planansatz 2014
<input checked="" type="checkbox"/> Mittel stehen bei der betreffenden Haushaltsstelle zur Verfügung		
<input type="checkbox"/> Lfd. Haushaltsjahr		
<input checked="" type="checkbox"/> Haushaltsausgaberest		
<input type="checkbox"/> Mittel im Rahmen des Deckungskreises		
<input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung		
<input type="checkbox"/> Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm	<input type="checkbox"/> Enthalten	
	<input type="checkbox"/> Nicht enthalten	
Folgeeinnahmen in Höhe von		€
Folgeausgaben in Höhe von		€
Davon -Sachausgaben	€	
-Personalausgaben	€	
Im Verwaltungshaushalt	Haushaltsstellen	
<input type="checkbox"/> Einmalig	<input type="checkbox"/> Laufend pro Jahr	
<input type="checkbox"/> Mittel stehen bei den betreffenden Haushaltsstellen zur Verfügung		

- Mittel im Rahmen des Deckungskreises
- Mittel stehen nicht zur Verfügung

Die Finanzierung bei nicht zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln

- muss erfolgen durch den Deckungsvorschlag (Mehr-Einnahme oder Weniger-Ausgabe)
Haushaltsstelle:
- ergibt einen Fehlbetrag / ggf. Nachtragshaushalt

Anlagen

Grundrisse

Ansichten

Fassadenschnitt

Kostenberechnung 1 (Teilaustausch Fenster und Türen)

Kostenberechnung 2 (Komplett austausch Fenster und Türen inkl. Fassadenanstrich)

Anschreiben der Architekten zur Kostenberechnung