
Baubeschreibung mit detaillierter fachlicher Darstellung der beabsichtigten Bauleistungen



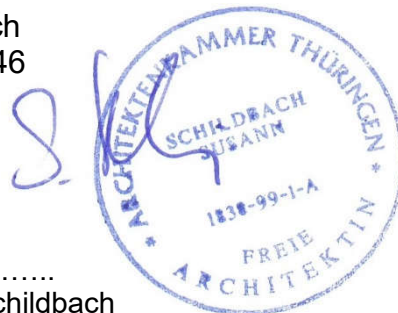
Objekt: Sanierung des Schulgebäudes aus Grund- und Regelschule, Schulstraße 9, 99830 Treffurt

BA: Hortgebäude

Projekt-Nr.: AH010_22

Auftraggeber: Landratsamt Wartburgkreis
Amt für Liegenschaften und Schulverwaltung
Erzberger Allee 14, 36433 Bad Salzungen

Planer: Kraus GbR – Ingenieure & Architekten
Freie Architektin Susann Schildbach
Geisaer Str. 20
36466 Dermbach
Tel. 036964-7646



Dermbach, den 12.07.2024

.....
Architektin Susann Schildbach

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung
2. Fotodokumentation
3. Lage auf dem Grundstück
4. Objektbeschreibung
5. Bauausführung nach Kostengruppen
6. Kurzbeschreibung Außenanlagen
7. Fazit und Eckpunkte der beabsichtigten Sanierung

1. Die Aufgabe

Die Kraus GbR – Ingenieure & Architekten wurde beauftragt unter Maßgabe der Richtlinie zur Förderung des Schul- und Sporthallenbaues (Schulbauförderrichtlinie) des Freistaats Thüringen eine qualifizierte Vorplanung für die Sanierung der Gemeinschaftsschule Treffurt zu erarbeiten, dazu zählt auch das jetzige Turnhallegebäude.



Turnhallegebäude im Zeitraum der Errichtung (ca. 1912-1914)

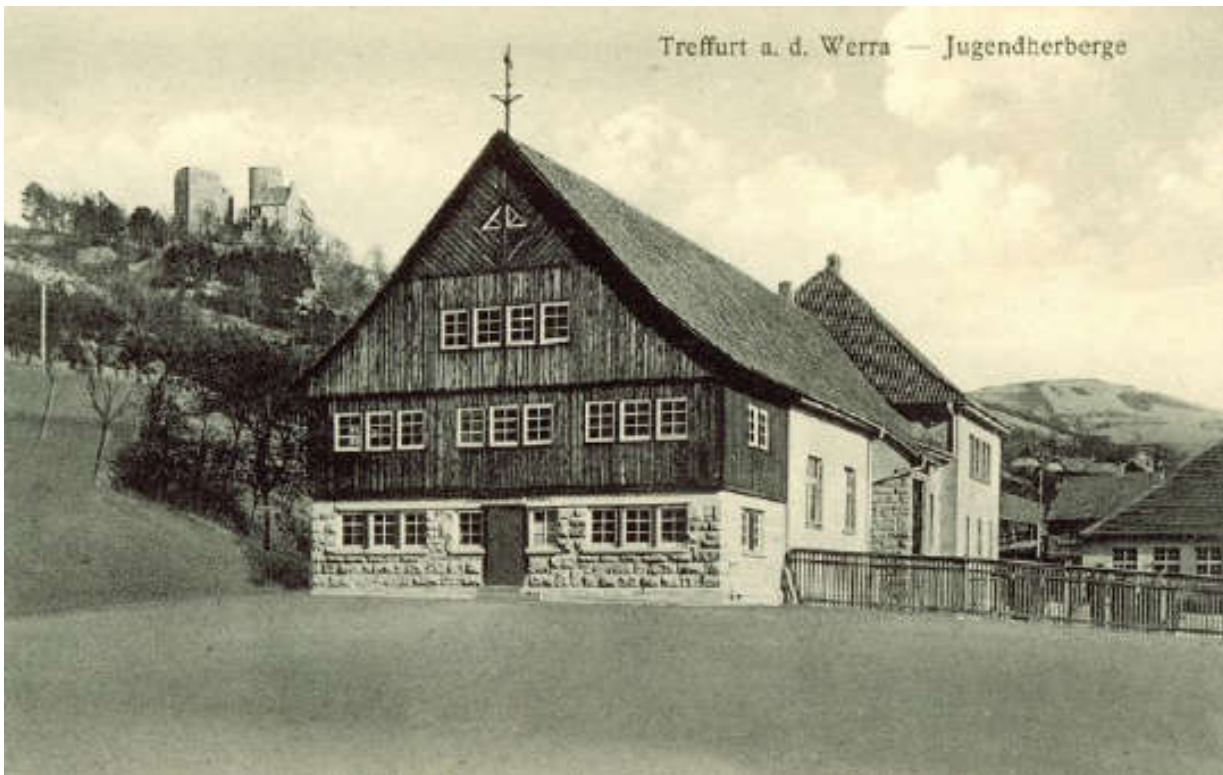
Das zu sanierende Turnhallegebäude soll zukünftig als Hort und zu Multifunktionszwecken, als Speisesaal und Aula genutzt werden. Auch das Turnhallegebäude ist dem Denkmal-Ensemble zugeordnet.

Im Rahmen der Sanierung bekommt das Gebäude komplett neue Raumfunktionen. So wird aus dem ehemaligen Turnraum ein Multifunktionsraum. Dieser soll als Ala und Speisesaal genutzt werden. Außerdem werden im Gebäude die kompletten Horträume – im Erd- und auch im Obergeschoss – untergebracht.

Neue Sanitäranlagen, auch behindertengerecht, runden das Raumangebot ab. Der Eingang wird durch eine Rampe barrierefrei gestaltet.

Um den 2. Rettungsweg aus dem Obergeschoss zu gewährleisten, wird eine Außentreppe angebaut.

Es werden für den Hortbereich auch die Außenanlagen erneuert und durch ein Kleinspielfeld mit Ballfangzaun und Spielgeräte ergänzt.



Ansicht vom Sportplatz aus

2. Fotodokumentation



Eingangsansicht - Ostansicht



Ansicht Ost



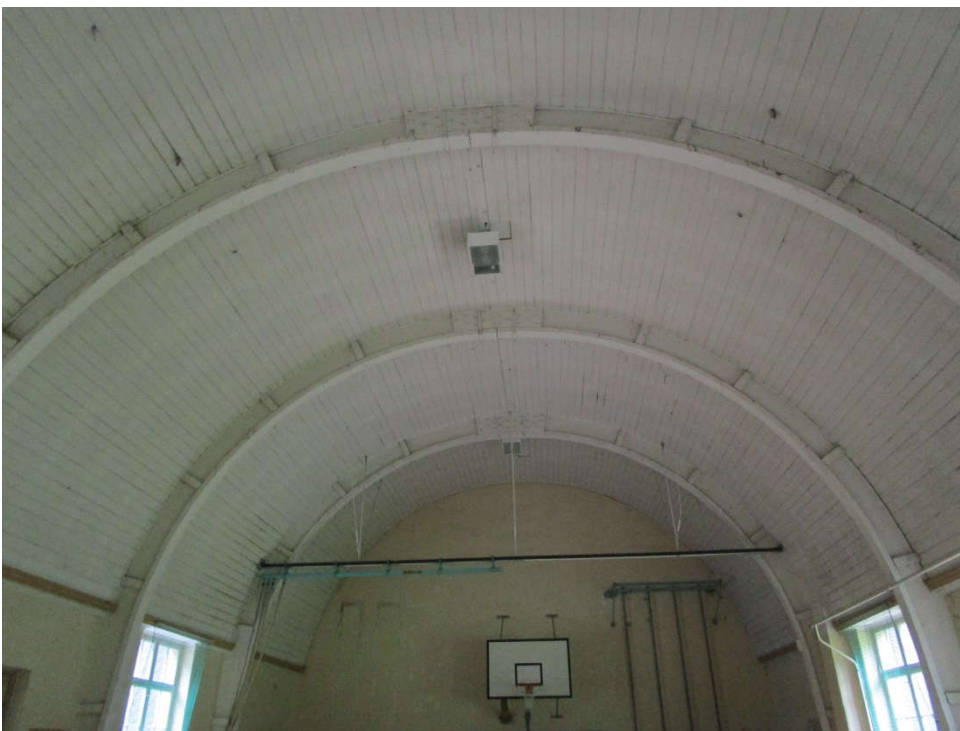
Nordansicht



Anbau vorhandene Aussentreppe



Innenansicht Sportraum



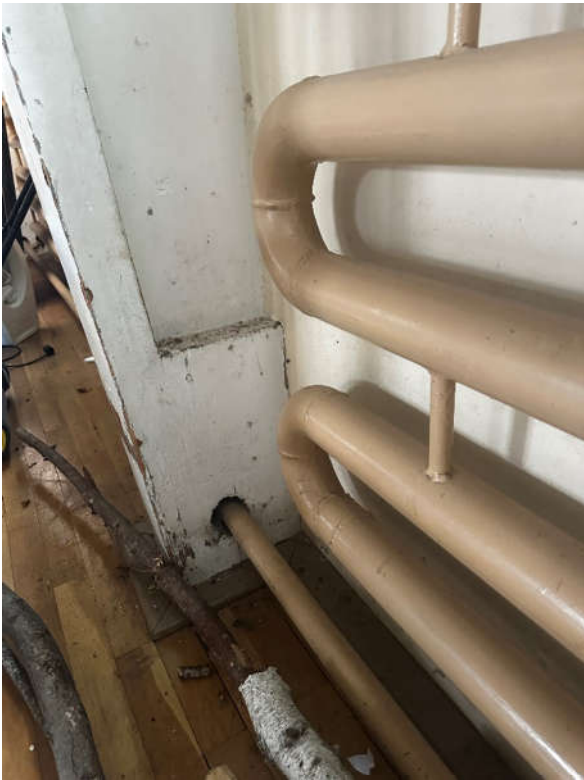
Innenansicht Tonnengewölbe



Anbau Innentreppe (Holz)



Veraltetes Heizsystem im Turnraum



Detail Heizsystem



Detail Tonnengewölbe



Aufsicht Tonnengewölbe im Dachraum



Außenfassade Putzschäden



Detail Putzschäden Außenfassade



Detail Flur EG – Höhenversatz im Fußboden Detail Zwischentür zur vorh. Aussentreppe



Detail Dach



Detail Fassade

3. Lage auf dem Grundstück

Standortangaben:

Bundesland: Thüringen
Landkreis: Wartburgkreis
Gemeinde: 99830 Treffurt
Gemeindeteil: ---
Straße: Schulstraße 9
Gemarkung: Treffurt
Flur: 34
Flurst.Nr.: 30/2
vorh. Bebauung: Schulgebäude, Turnhalle



Luftbild mit Kennzeichnung des Haupteingangs

Bilder © 2020 GeoBasis-DE/BKG,GeoContent,Maxar Technologies,Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

Der Zugang zum Hortgebäude erfolgt in der Regel über den Haupteingang des Schulgebäudes im Verbinder, welcher über die Schulstraße zu erreichen ist.

Der Weg vom Schulgebäude zum zukünftigen Hortgebäude ist barrierefrei. Der barrierefreie Zugang wird durch eine neu zu schaffende Rampe erreicht. Ebenfalls als Rampe soll der 2.Rettungsweg aus dem EG des Hortgebäudes errichtet werden.



Jetziger Eingangsbereich zum zukünftigen Hortgebäude



Blick auf den Schulhof und das zukünftige Hortgebäude



Bereich Anbau Aussentreppe



Blick auf die Grünfläche mit den zukünftigen Spielgeräten

4. Objektbeschreibung

Grundlagen der Betrachtung

Die vorhandenen Räumlichkeiten wurden auf der Grundlage der Schulbauempfehlung (Nr.33/1997) und der „Thüringer Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an Schulen“ (Thüringer Schulbaurichtlinie – ThürSchulbauR) vom 15.08.1999 analysiert. Die Schulbauempfehlung des Freistaates Thüringen für die allgemein bildenden Schulen enthält Orientierungswerte für das Raumprogramm bei dem Neubau von Schulen und lässt entsprechend den verschiedenen Profilen und örtlichen Gegebenheiten Differenzierungen zu.

Bei der Planung der Baumaßnahme wurde für die Regelschule eine prognostizierte Schülerbelegung mit ca. 300 Schülern und Schülerinnen zugrunde gelegt.

Baubestand

Das zukünftige Hortgebäude wurde in den Jahren 1912-1914 zusammen mit dem Schulgebäude errichtet. Das Gebäude besteht aus einem 3-geschossigen Kopfbau mit Anbau Turnhallenraum, der etwas niedriger ist. In Verlängerung schließt sich ein Gebäudeteil an, welcher durch den Sportverein SV „Normania“ genutzt wird.



Ansicht Gebäudeteil Verein

Das Turnhallegebäude wurde im Gegensatz zum Schulgebäude (Altbau) eher schlicht gehalten.

Das Gebäude weist eine solide Bauweise mit Putzfassaden auf und hat verhältnismäßig große Fenster. Trotzdem ist der Turnraum – die zukünftige Aula bzw. der Speiseraum - für heutige Verhältnisse relativ dunkel.

Dies ist sicher auch der Tatsache geschuldet, dass der Raum im hinteren Drittel fensterlos ist, da dort angebaut wurde (Sport-Vereinsheim).

Das Turnhallegebäude weist genau wie der Altbau der Schule Kalksandsteinelemente im Sockel- und Portalbereich auf.

Das Dachtragwerk über dem Turnraum ist eine Besonderheit. Es ist ein Holztonnengewölbe oder –gespärre.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Holztreppe bis in das DG. Von dort gelangt man auch in den Dachbereich über dem Tonnengewölbe.

Eine Unterkellerung des Gebäudes gibt es nicht.

Planung

Das Turnhallegebäude ist seit mehreren Jahren ungenutzt und soll durch die Sanierung wieder in eine schulische Nutzung übergehen.

Dabei steht die energetische Sanierung und Anpassung an die neuen Nutzungen der Räume im Vordergrund.

Geplant ist es, die Nutzung „Hort“ im Kopfbau auf 2 Etagen unterzubringen. Dort werden im Erdgeschoss auch neue Sanitäreanlagen inkl. Beh.-WC geschaffen.

Der Turnraum wird zu einem Multifunktionsraum umgebaut, welcher als Speisesaal und Aula genutzt werden soll. Um eine möglichst flexible Nutzung zu gewährleisten, soll auch eine mobile Trennwand eingebaut werden, um den Raum an die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten anzupassen. Eine Ausgabeküche, Garderoben und ein Putzmittelraum runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Da die Belichtung über die Fenster nicht optimal ist, von der Denkmalbehörde keine Vergrößerung der Fenster (bodentief) zugelassen werden, sollen in das Dach Lichtkamine eingebaut werden.

Im Obergeschoss sollen 2 Horträume entstehen, welche miteinander verbunden werden können, Außerdem ist noch der Raum „Hortkoordination“ und ein Abstellbereich untergebracht.

Da die Holzterasse im Bestand erhalten bleiben soll, und aufgrund der Nutzung des OG, wird als 2. Rettungsweg eine Stahl-Außentreppe an der Nordseite angebaut.

Die Anzahl und Nutzung der Räume sowie die architektonische Außengestaltung des Gebäudes wurde mit dem Landratsamt Wartburgkreis, der Oberen und unteren Denkmalbehörde, der Gemeinschaftsschule Treffurt, und unserem Büro abgestimmt.

Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit im Gebäude wird vorrangig für Menschen mit Gehbehinderung, für Rollstuhlbewerber geschaffen. Zur Sicherung der Barrierefreiheit des Gebäudes wird eine Rampe im Eingangsbereich angebaut, welche die Barrierefreiheit für das Erdgeschoss sichert.

Als barrierefreier Rettungsweg aus der Aula wird ebenfalls eine Rampe angebaut.

Der Schulhof verfügt über rollstuhlgeeignete Bodenbeläge (Pflaster). Die Zugangsmöglichkeiten vom Parkplatz zum barrierefreien Eingang ist im Lageplan „Barrierefrei“ dargestellt.

Die Verkehrsflächen, Gehwege und Flure verfügen über eine nutzbare Breite von mind. 150 cm, Durchgänge von 90 cm. Vor dem Aufzug sind Warteflächen von 150 cm x 150 cm angeordnet. Die Mindestfahrkorbfäche von 140 cm x 110 cm wird nicht unterschritten.

5. Bauausführung nach Kostengruppen

KG 320

Fundamente
Treppe:

Die Fundamente sind nach Angaben der Statik und des des Fundamentplanes auszubilden.
Die erforderlichen Maße und Angaben sind den Plänen sowie der Statik zu entnehmen. Auf eine ordentliche Verdichtung sowie eine frostfreie Gründung ist zu achten.

KG 330/340

Mauerwerk:

Wenn erforderlich - Das gesamte Mauerwerk wird nach DIN 1053, Teil 1, ausgeführt.

KG 340

Innenwände:

Die Innenwände werden in 11,5 cm und/oder 15,0 cm Trockenbauweise als Ständerwände mit beidseitiger doppelter Beplankung ausgebildet.
Für Trennwände, wo Schallschutz gewünscht wird, wie WC, wird empfohlen diese in Kalk-Sandstein-Mauerwerk zu errichten.

KG 350

Decke:

Als Decke über den in den Turnraum eingefügten Funktionsbereich wird eine Filigrandecke oder Ortbetondecke nach Angaben der Projektstatik eingebaut. Die Statik für die Filigrandecken wird vom Deckenhersteller angefertigt und die Decke nach dessen Verlege-Plänen verlegt. Die dazu erforderlichen Angaben sind der Projektstatik zu entnehmen.

Die Tonnendecke wird saniert und gedämmt.

Die Decke über OG im Kopfbau wird ebenfalls gedämmt.

KG 330/340

Sturzausbildung
allgemein:

Fertigteilstürze nach lichter Breite plus gefordertes Auflager des Herstellers auf beiden Seiten, in MG III verlegen. Des Weiteren ist bei der Auswahl der Stürze die Statik zu beachten. Bei monolithischen Stürzen sind die Forderungen der Statik einzuhalten.

Heizung:

Das Gebäude wird vom Schulgebäude mitbeheizt. Der erforderliche Heizkanal wird erneuert.

KG 360

Dachtragwerk: Das Dachtragwerk (Holztonne) wird saniert. Siehe hierzu die Aktennotiz zum Ortstermin des Statikbüro Trabert Ingenieure in der Anlage.

KG 363

Dachdeckung: Die Dacheindeckung wird komplett erneuert. Es werden wieder rote Tondachziegel eingebaut, nach Vorgabe der Denkmalbehörde.

KG 335

Wandbekleidung: Die Außenfassade wird saniert und erhält in Abstimmung mit der Denkmalbehörde einen Wärmedämmputz. Bei Fertigmörtelputz sind die Vorschriften des Herstellers zu beachten.

KG 345

Wandbekleidung
Innenputz:

Ein Großteil des Innenputzes muss erneuert werden. Es ist ein Kalkzementputz vorgesehen. Danach werden die Wände entweder gespachtelt und tapeziert oder erhalten einen Farbanstrich.

Die Wände in den Sanitärbereichen und der Ausgabeküche werden gefliest.

KG 354

Deckenbekleidungen:

Rasterdecken mit Akustikplatten 62,5 cm x 62,5 cm.

Das Tonnendach erhält eine neue Brettverschalung nach historischem Vorbild.

KG 334

Fenster:

Die Fenster werden restauratorisch aufgearbeitet und werden als Kastenfenster ausgebildet.

KG 334

Außentüren:

Die Außentüren werden nach historischem Vorbild erneuert, in Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

KG 344

Innentüren: Nach DIN 68 706, Teil 1 und DIN 18 101 Futtertüren mit glattem Türblatt - HPL-Schichtstoff nach Wunsch des Bauherrn.

KG 345/353

Fliesenlegerarbeiten: Die Fliesenlegerarbeiten werden im Dünnbettverfahren nach DIN 18 157 Teil 1-3 ausgeführt. Das heißt, auf die Wand wird ein 1 cm dicker Kalkzementputz absolut gerade und lotrecht aufgebracht, oder der Untergrund besteht aus doppelt beplankten Feuchtraum-Gipskartonwänden. Dann wird dieser mit einer Streichisolierung aus Dichtungskleber behandelt. Die Raumecken sind mit Rissband zu versehen. Darauf werden die Wandfliesen aufgeklebt. Fliesen nach Wunsch des Bauherrn.

Klempnerarbeiten: Die Regenentwässerungsanlage und Regenfallrohr nach DIN 18 461 aus Titanzinkblech.

Entwässerung
im Gebäude:

Hauptleitung: PP DN 150
Anschlussleitungen: PP DN 100
Es ist die DIN 1986 zu beachten.

Entwässerung
außerhalb:

*Schmutzwasser: Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserleitung.
*Regenentwässerung PP DN 150

Es ist die DIN 1986 zu beachten.

Bewässerung:

Nach Angaben des Fachplaners. Bei der Errichtung der Hausinstallation sind die Forderungen der Trinkwasserversorgung vom 21. Mai 2001 (BGBl. I, Nr.24 S.959 ff) und der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser vom 20.7.80 (BGBl. I S.750) zu beachten.

Es dürfen nur Materialien und Geräte in Hausinstallationen eingesetzt werden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen (DIN 1988 und DIN 50930).

Angaben Heizung/Lüftung/Sanitär:

Siehe Erläuterungsbericht HLS.

Angaben zur Elektro:

Siehe Erläuterungsbericht Elektro.

6. Kurzbeschreibung Außenanlagen

Zuwegung Aufzug

Zur Verbesserung der Barrierefreiheit wird an dem Schulgebäude an der westlichen Gebäudeseite ein Aufzug angebaut. Die Zuwegung muss verbreitert werden und in einem barrierefreien Zugangsweg vom Behindertenparkplatz bis zum Aufzug ausgebaut werden. Dazu sind die vorhandenen Winkelemente rückzubauen und Richtung Grundstücksgrenze zu versetzen. Die Winkelemente stützen die östlich der Grundstücksgrenze verlaufende Anliegerstraße ab.

Anschluss SW Grundschule

Für die Änderungen im Gebäude ist es erforderlich eine Abwasserleitung vom Gebäude an den öffentlichen Kanal herzustellen. Dazu sind Aufgrabungen auf dem Schulgelände und dem öffentlichen Bauraum der Fahrbahn nötig.

Anschluss Wärmeversorgung Hortgebäude

Zur Anbindung des Hortgebäudes muss über den Schulhof eine Heizleitung zum Schulgebäude verlegt werden. Dazu ist eine Aufgrabung des vorhandenen Schulhofs erforderlich.

Trockenlegung Hortgebäude

Das Hortgebäude muss im unterirdischen Bauraum trockengelegt werden und mit einer entsprechenden Abdichtung versehen werden. Dazu sind der Rückbau vorhandener Treppenanlagen und eine Aufgrabung auf der Länge aller auf dem Grundstück befindlichen Kellerwände und Fundamente erforderlich. Anschließend wird die Entwässerung neu geordnet und die Eingangstreppe wiederhergestellt. Am östlichen Eingang wird eine Rampe für barrierefreien Zugang angebaut.

Baumschutz und Erneuerung Entwässerung

Südlich der Pausenhoffläche wird das Pflaster durch eine verschlissene Entwässerungsrinne abgegrenzt. Diese wird erneuert und in Sickergruben am angrenzenden Baumbestand eingeleitet. Der Baumbestand wird durch neuen Baumschutz gesichert und gleichzeitig werden Sitzmöglichkeiten neu geschaffen. Damit wird neben der Baumpflege auch die Schulhoffläche aufgewertet.

Mauersicherung am Böschungsfuß

Südlich des oben erwähnten Baumbestands verläuft die Böschung zum darunterliegenden Parkplatz. Die Böschung ist durch eine vorhandene Natursteinmauer gesichert. Die Natursteinwand soll saniert werden und in Ihrer Höhe angehoben werden. Somit wird die Böschungsneigung geringer und der Baumbestand besser mit Wasser versorgt.

Entwässerung auf dem Schulgrundstück

In Teilbereichen ist die Grundstücksentwässerung sanierungsbedürftig. Hierzu ist eine Aufgrabung mit Ersatzneubau vorhandener Kanäle erforderlich.

Spielplatz oberhalb Hortgebäude

Die an das Hortgebäude angrenzende Böschung muss wegen der neuen Zuwegung zum zweiten Rettungsweg (Stahlterasse) versetzt werden. Oberhalb liegende Grünfläche wird über eine Stützmauer gesichert und ist über eine neue Treppenanlage zu erreichen. Die verfügbare Grünfläche wird mit einem Kleinspielfeld und Ballfangzaun sowie weiterer Spielgeräte aufgewertet.

7. Fazit und Eckpunkte der beabsichtigten Sanierung

- Brandschutz

Das Gebäude wird im Zuge der Sanierung brandschutztechnisch ertüchtigt.

Eine neue Abtrennung (RS) des Treppenraumes muss eingebaut, und die Rauchableitung überprüft werden. Eine Aussentreppe wird als 2. baulicher Rettungsweg aus dem Obergeschoss geschaffen. Eine Nutzung des Dachgeschosses ist nicht vorgesehen.

Es ist ein Brandschutzkonzept ist erstellen.

Aufgrund von Umverlegungen/Neuinstallationen erforderliche brandschutztechnische Abtrennungen und Schottungen, Panikverschlüsse, Freilauftürschließer und Feststellanlagen sind einzubauen.

- ✓ Feuerlöscher entsprechend einer Bedarfsberechnung.
- ✓ Flucht- und Rettungswegpläne erstellen.
- ✓ Feuerwehrpläne und Brandschutzordnung in Abstimmung mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz.
- ✓ Neu einzubauende Bauteile und Materialien müssen die brandschutztechnische Eignung nach DIN 4102 aufweisen, eine allgemein bauaufsichtlicher Zulassung besitzen und dem neuen Brandschutzkonzept (Tektur), das noch zu erarbeiten ist, entsprechen.

- Barrierefreiheit

Das Gebäude wird durch den Rampenanbau im Erdgeschoss barrierefrei. Ein Beh.-WC im Erdgeschoss wird neu angeordnet. Eine 2.Rampe aus der Aula dient als barrierefreier 2.Rettungsweg.

- Dach:

- ✓ Dämmung der obersten Geschossebenen
- ✓ Installation einer PV-Anlage auf dem vorhandenen Dach (Südseite)
- ✓ Einbau von Lichtkaminen in Abstimmung mit der Denkmalbehörde

- Fassaden:

- ✓ Sanieren der Holzfenster
- ✓ Aufbringen Dämmputz und Fassadenanstrich

- Fußböden:
 - ✓ Erneuerung der Bodenbeläge (Vinyl)
 - ✓ Einbau von Bodenfliesen in den Sanitärräumen
- Deckenverkleidung
 - ✓ akustisch wirksame Unterdecken in den relevanten Räumen
- Schadstoffuntersuchung
 - ✓ bisher nicht erfolgt
 - ✓ ggf. dadurch abzuleitende Maßnahmen sind noch zu ermitteln

Aufgestellt: Dermbach, 12.07.2024



Susann Schildbach

- Freie Architektin
- Fachplaner für vorbeugenden Brandschutz
- Sachverständige für Bauwerkserhaltung
- Sachverständige für Immobilienbewertung