



Landkreis

WESERMARSCH

Der Landrat

FD 60 LIEGENSCHAFTEN

AUSSCHUSS: BAUEN, KREISENT-WICKLUNG, LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT

LANDKREIS WESERMARSCH - DER LANDRAT . ERSTELLT: 10.11.2014 KLINNER

KREISHAUS IN BRAKE

Altbau BJ. 1966

Neubau BJ. 1993

gem. Brandkasse

Größe: BGF 10.177 m² und BRI 33.700 m³

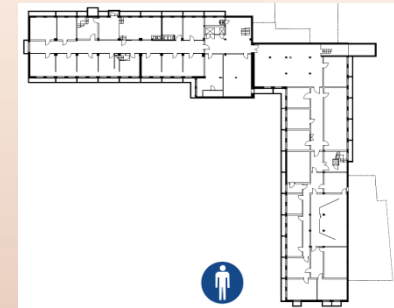
KREISHAUS IN BRAKE

Altbau

Aufstellung der Gebäudesubstanz

Gebäude	Hüllfläche						Heiztechnik			
	Dach	Pr.	Wand	Pr.	Fenster	Pr.	Feuerungsstätte	Pr.	System	Pr.
Brake:										
Kreishaus Brake	gering gedämmt	(a)	ungedämmt	(a)	Holz, zweifach	(a)	1984	(a)	1965	(a)

KREISHAUS IN BRAKE



Zuwegung zum Haupteingang

KREISHAUS IN BRAKE

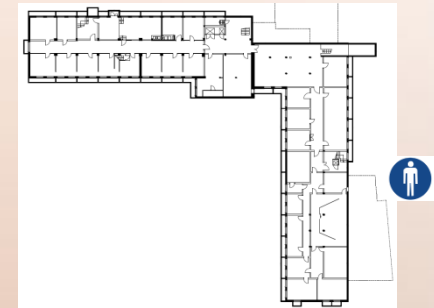
Der Parkplatz

Risse und Löcher im Asphalt.

Durch den Anbau musste eine neue Parkplatzaufteilung erstellt werden. Gully´s sowie Abлаufrinnen konnten nicht angepasst und optimiert werden, dadurch läuft das Wasser nicht richtig ab und es bilden sich bei Regen große Wasserpfützen.

Der Ober- und Unterbau ist für die heutigen Belastungen unzureichend bemessen. In einigen Bereichen ist der Asphalt, bzw. die Rinne abgesackt - Frostschäden nehmen zu.

KREISHAUS IN BRAKE



Der Parkplatz hat einen maroden Fahrbahnbelag und eine marode Entwässerung



KREISHAUS IN BRAKE

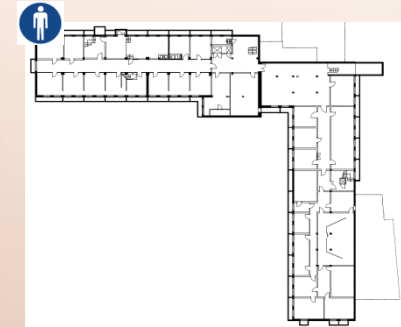
Die Außenwände

bestehend von innen nach außen:

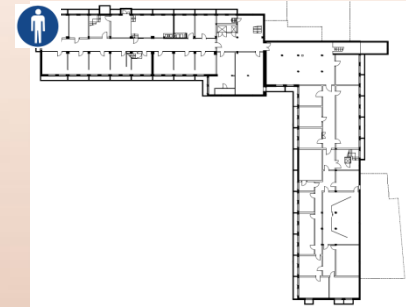
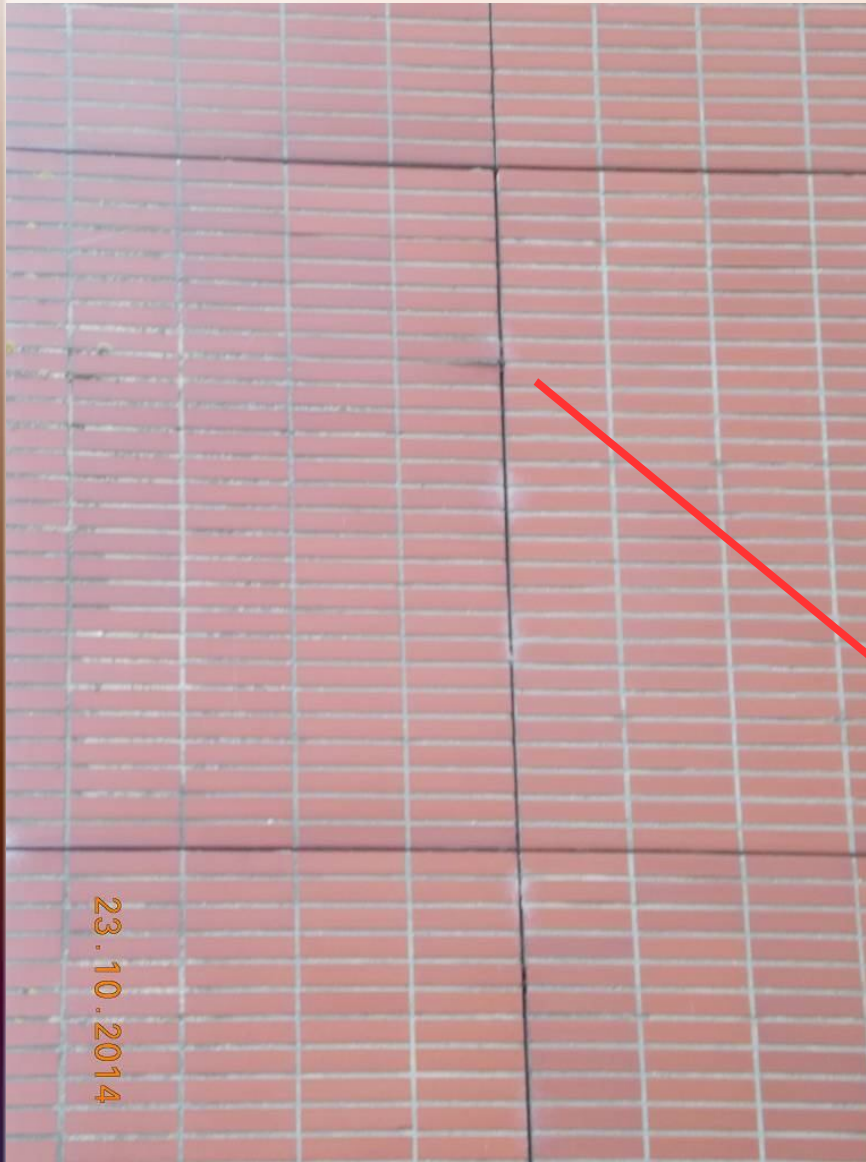
- 36,5 cm Vollmauerwerk**
 - 1,5 cm Fuge**
 - 5,0 cm vorgehängte Fassadenplatten,**
-
- 43,0 cm Gesamtdicke**

Diese Wände sind durchlässig für Kälte und Feuchtigkeit.

KREISHAUS IN BRAKE



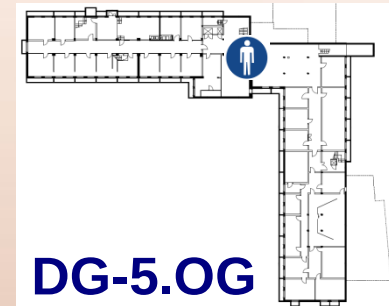
**Hier ein Beispiel,
wie die Fassade
(Patten), besonders an
der Westseite, gerissen
ist**



**Südseite,
die Fassadenplatten
haben große Fugen
und einzelne Steine
lösen sich**



KREISHAUS IN BRAKE



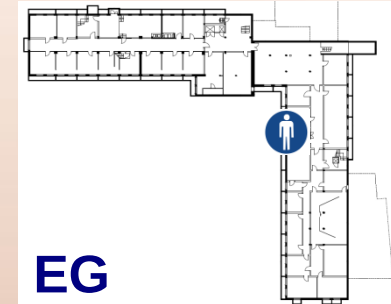
**Nordseite, die Aufmauerung der
Glasbausteine ist marode und brüchig**

KREISHAUS IN BRAKE

Die Fenster

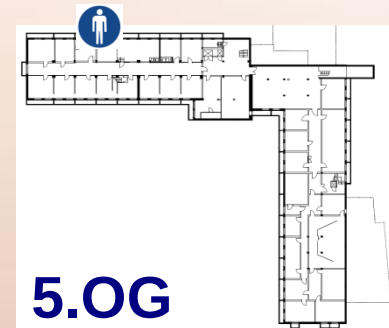
- bestehend aus Holz, bzw. Glasbausteine
- die Verglasung ist aus den 60 ´gern,
deshalb Wärmedämmtechnisch unzureichend
- sind undicht
- der Sonnenschutz von außen ist überwiegend
defekt oder abgebaut
- sind schwer zum öffnen und schließen

KREISHAUS IN BRAKE



**Hier ist der
Sonnenschutz nicht
mehr vorhanden**

KREISHAUS IN BRAKE

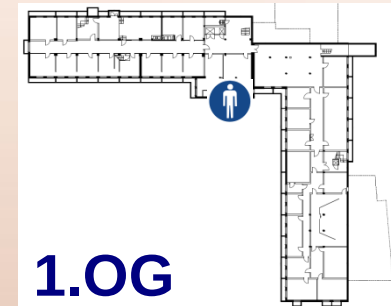


An der Westseite dringt Wasser ein und zerstört Fensterbank und Fensterrahmen

KREISHAUS IN BRAKE

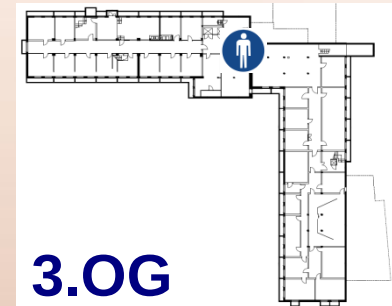


**Hier ein Beispiel, wie
das Wasser am
Fensterpfeiler hinter
die Fensterbank läuft**



**Hier ein Riss im Bereich
des Fenstersturzes**

KREISHAUS IN BRAKE



3.OG

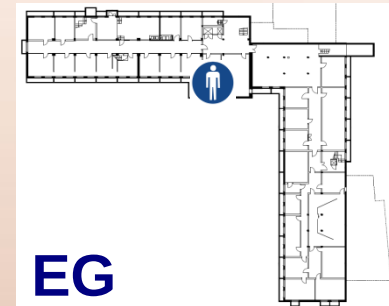


**Glasbausteine vom Treppenhaus sind gerissen,
Wärmedämmtechnisch völlig unzureichend**

KREISHAUS IN BRAKE

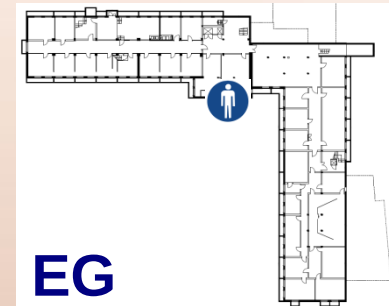
Haupteingang Altbau

**mit der Information
nicht repräsentativ**



EG

**Der Haupteingang mit Blickrichtung
von Norden nach Süden**



**Der Haupteingang mit Blickrichtung
von Westen nach Osten**

KREISHAUS IN BRAKE

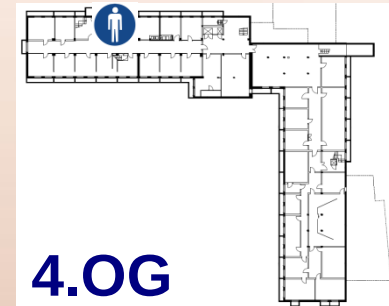
Die WC - Anlagen

Die WC´s sind Erstausrüstung.

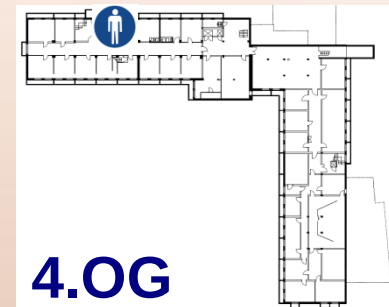
Bis auf neue Toilettensitze ist nichts verändert worden.

**Sperrungen der WC´s wegen Rohrbrüchen
sind an der Tagesordnung.**

KREISHAUS IN BRAKE



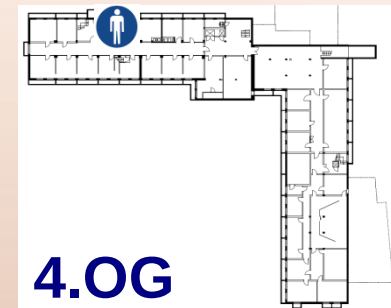
Nostalgisch schön !



4.OG

Die Urinale sind alt und durch die alten Armaturen sehr unhygienisch

KREISHAUS IN BRAKE

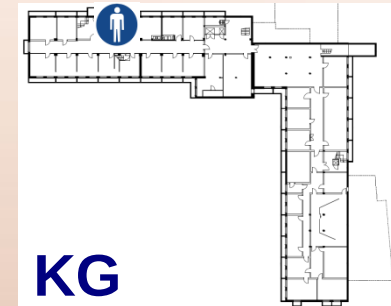


4.OG



Die Situation mit Waschbecken und Gully, durch den Gully sind auch Geruchsprobleme vorhanden

KREISHAUS IN BRAKE



**Die Abwasserrohre im KG
sind brüchig und nur
teilweise ausgebessert**

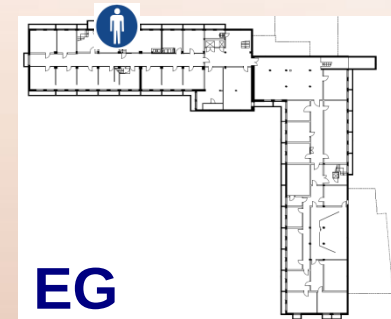
KREISHAUS IN BRAKE

Innere Schäden

durch

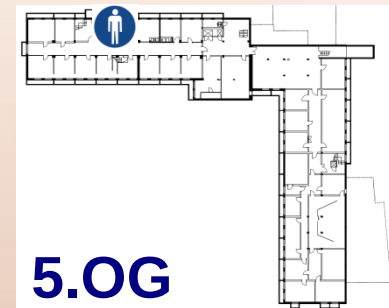
- die undichte Außenwand

- das undichte Dach

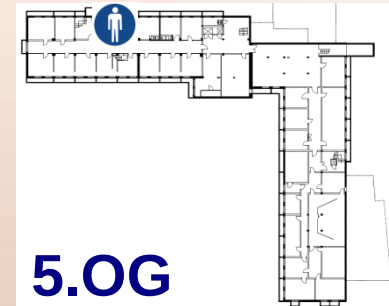


Eindringendes Wasser hat die Bewehrung der Stahlbetonplatte vom Nebeneingang TH2 rosten und den Putz abplatzen lassen

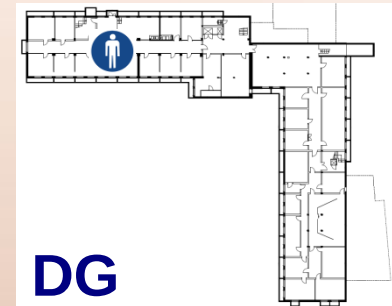
KREISHAUS IN BRAKE



Eindringendes Wasser hat die Bewehrung der Stahlbeton-treppe TH2 rosten und den Putz abplatzen lassen

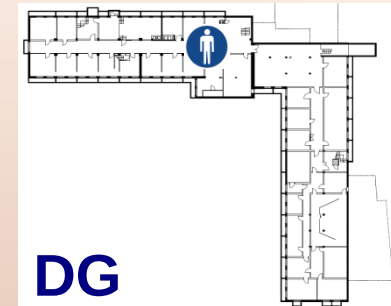


**Setzungen haben die
Fliesen im Herren WC
abplatzen lassen**



**Rohre für die
Dachentwässerungen
sind z.T. brüchig und
Anschlüsse undicht,
die Rohrführung ist so
nicht mehr zulässig**

Hier eine Pfütze



**Im Bereich des
Dachausstieges
und dem Maschinenraum
vom Aufzug
(Dach – Wandanschluss)
kommt die Feuchtigkeit
durch die Wand**

KREISHAUS IN BRAKE

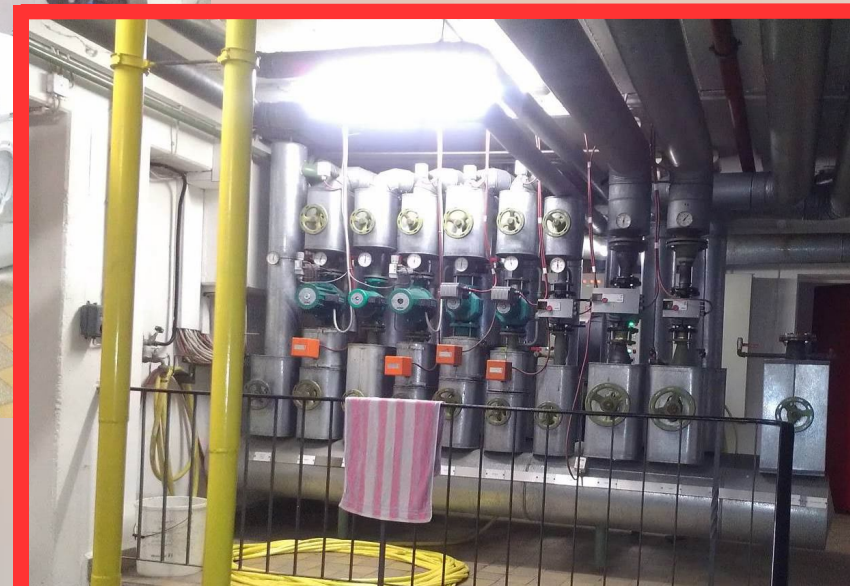
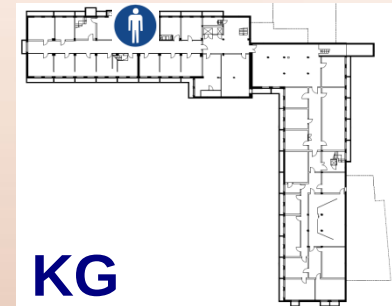
Die Heizungsanlage

**Die älteste Heizungsanlage der
kreiseigenen Liegenschaften**

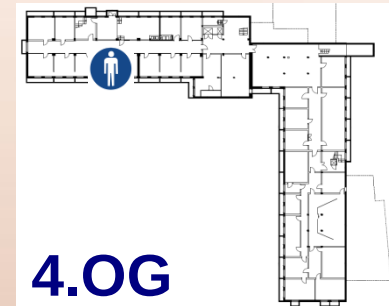
KREISHAUS IN BRAKE



Feuerstätte Baujahr 1984

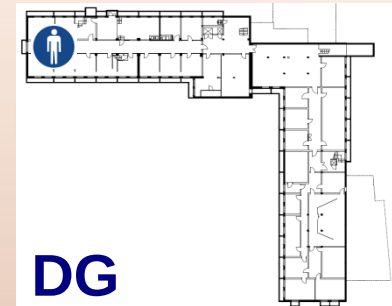


**Leitungsnetz (System)
Baujahr 1965**



**Ein Rippenheizkörper 1965 mit
Luftbefeuchter**

KREISHAUS IN BRAKE



**Hier einer der verrosteten
Rippenheizkörper im
Aktenraum im
Dachgeschoss, er könnte
platzen und erhebliche
Folgeschäden verursachen.**

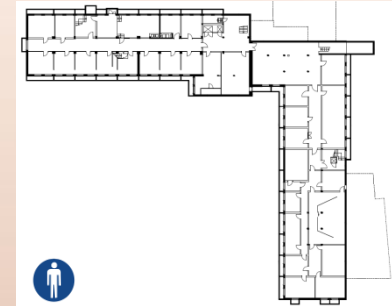
**Dieses ist in der Mensa
schon öfter passiert.**

KREISHAUS IN BRAKE

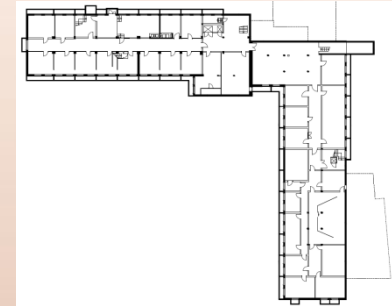
Hier die Lösung

- **Energetische Sanierung der Außenhülle:**
 - Dach - Wände - Fenster
- **Erneuerung der Heizung:**
 - Feuerungsanlage
 - Leitungsnetz und Radiatoren
- **Verbesserung des baulichen Brandschutzes**
- **Erneuerung der Elt. -Anlagen mit Beleuchtung**
- **Erneuerung / Neuordnung der Außenanlagen (Stellplätze Nord)**
- **Sonstige Verbesserungen:**
 - Barrierefreie Aufzugsanlagen
 - Maßnahmen im Eingangsbereich
 - Orientierung / Wegweiser im Gebäude erneuern

Ansicht von Süd – Ost



Ansicht von Nord – Ost



Übersicht der Kosten- und Zeitplanung auf Grundlage der aktuellen Baukostenermittlung

2015	Abschluss der Fachplanungen	500.000 €
2016 / 2017	Durchführung der Maßnahmen zur Sanierung der Gebäudehülle (insb. Fassade / Dach / Fenster)	4.400.000 €
2018	Beginn der Baumaßnahme im Innenbereich (Brandschutz, Schadstoffbeseitigung, TGA, Ausbaugewerke)	3.000.000 €
2019	Weiterführung und Abschluss im Innenbereich sowie Erneuerung der Außenanlagen (Stellplätze Nord)	2.200.000 €
Gesamt		10.100.000 €

Fazit Sanierung Kreishaus Brake:

- ❖ Beseitigung wesentlicher baulicher Mängel insb. im Bereich der Gebäudehülle und der TGA
- ❖ Verbesserung im Bereich Brandschutz und Barrierefreiheit
- ❖ Dauerhafte Reduzierung der Bewirtschaftungskosten, derzeit 120.000 € / a, wobei eine Reduzierung von $\frac{2}{3}$ angestrebt wird
- ❖ Verbesserung im Bereich Eingang / Leitsystem
- ❖ Kosten Sanierung ~ 1.200 € / m²,
Vergleich Neubau ~ 3.000 € / m² (ohne Grundstückserwerb)
- ❖ Umsetzung 2015 - 2019



FD 60 LIEGENSCHAFTEN

POGGENBURGER STR.15

26919 BRAKE

TEL: 04401- 927 0

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT