



**KAUFMANN - ARCHITEKTEN**  
Albanistrasse 10b RGB  
81451 München  
Telefon: 089 / 272 892 - 0  
Fax: 089 / 272 892 - 20  
info@kaufmann-architekten.com  
www.kaufmann-architekten.com

Im Zuge des Konjunkturpakets II sollen energetische Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt werden. Zu den durchzuführenden Maßnahmen gehört die Kelleraußenwandsanierung, das Erneuern der Kelleraußenwandabdichtung inkl. Perimeterdämmung, der Austausch der vorhandenen Fenster, Dämmung der oberster Geschossdecke / Dach, Erneuerung der Bieberschwanzdachdeckung, sowie der Einbau einer energieeffizienten Beleuchtung.

## **Bestandssituation**

### **Lage des Gebäudes**

Die Kita liegt in der Nähe des Ensembleschutzgebiets des Ortskerns Engelschalking, umgeben von einer Einfamilien-Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung, an einem Eckgrundstück einer Straßenkreuzung. Das Gebäude ist ein ehemaliges Schulgebäude, erbaut im letzten Viertel des 19. Jh., und steht unter Einzeldenkmalschutz (D-1-62-000-6280). Darüber hinaus sind in diesem Bereich vermutlich untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Teile des Altorts von Engelschalking vorhanden (D-1-7835-0528). In der jüngeren Vergangenheit wurde an der Nord-Ostfassade eine Stahlfluchttreppe nachträglich angebaut.

### **Das Gebäude und Nutzung**

Das Gebäude ist ein 2-geschossiger Baukörper in massiver Bau-

weise (Mauerwerk), mit einem Keller und Dachgeschoss. Das Dach ist als Krüppelwalmdach ausgeführt. Die Nutzung besteht aus einer 3-gruppigen Kindertagesstätte. Im Kellergeschoss sind durch Feuchtigkeitsschäden und Ausblühungen Sanierungsmaßnahmen an den Kelleraußenwänden erforderlich. Die aufwändig geputzte Lochfassade gliedert sich in einen leicht vorspringenden Sockel, einem Erdgeschoss-Fassadenzone mit einer horizontalen Putzgliederung und Fensterfaschen in Glattputzstruktur. Der darüber liegende Fassadenbereich weist dieselben Oberflächen und Gestaltungselemente auf, jedoch ohne der horizontalen Putzgliederungen. Die beiden Fassadenzonen werden durch ein umlaufendes ausladendes Gesims optisch getrennt. Die bestehenden Fenster sind nur noch in den Garderobenräumen, im nordostseitigen Anbau als ursprüngliches Holz-Kastenfenster erhalten. Sonst wurden diese bereits in der Vergangenheit durch Holzdoppelfenster erneuert, die wahrscheinlich nicht mehr dem ursprünglichen Stil entsprechen. Das Dachgeschoss ist teilweise, und der Spitzboden komplett unausgebaut und ungedämmt. Die Bieberschwanzdachdeckung weist an der Außenseite bereits einige Oberflächenbeschädigungen auf. Die Dachuntersichten mit den Ziersparren, den auskragenden Pfetten und Kopfbändern sind in einem oberflächlich schlechten Zustand. Die Sparren haben einen Querschnitt von ca. 10/14 und sind in einem Achsabstand von ca.



80 cm verlegt. In Teilbereichen sind bereits einige Verstärkungsmaßnahmen (Sparrenaufdoppelung, neuer Sparreneinzug) am Dachstuhl vorgenommen worden.

#### **Modernisierungsmaßnahmen**

##### **Fenster und Außentüren**

Ausbau der bestehenden Holzfenster und Außentür im Anbau, und Einbau neuer dem Stand der Technik entsprechenden Holzfenster. Die Fensteraufteilung wird nach Recherche dem ursprünglichen Erscheinungsbild angepasst. Die Haupteingangstür bleibt erhalten

und wird ausgebaut, überarbeitet und ertüchtigt. Erneuern der derzeitigen Holz- und Kunststoffkellerfenster. Diese Leistung enthält weitere Nebenleistungen, wie z.B. Innenputz und Malerarbeiten im Innenbereich.

##### **Fassadenfarbanstrich**

Erneuern des Fassadenfarbanstrichs nach Fensteraustausch und Anputzarbeiten, gem. Farbplanung in Abstimmung mit der UDSchB.

##### **Kelleraußenwände**

Nach Feststellung von Feuchtigkeitsschäden an den Kelleraußenwänden (Stampfbeton), werden diese von Außen freigelegt und die Abdichtung erneuert inkl. Perimeterdämmung im erdbehrtem Bereich. Im Innenbereich wird eine horizontale Feuchtigkeitssperre im Injektionsverfahren nachträglich ausgeführt.

##### **Dach**

Aufnehmen und Entsorgen der vorhandenen Bieberschwanzdeckung inkl. Lattung bis OK Schalung. Erneuerung der Dachdeckung mit roter Bieberschwanzdeckung inkl. Unterspannbahn, Lattung und Dämmung gem. Anforderung. Demontage und Erneuerung der vorhandenen Zink Verblechungen, Rinnen und Fallleitungen an Gauen, Dach und Fassade in Kupfer vorpatiniert, oxid braun. Abschleifen der freiliegenden Holzkonstruktionen wie Ziersparren, Pfetten, Kopfbänder und Untersichtsverkleidungen, und Erneuerung des Farbanstrichs nach Farbkonzept. Dämmung der Dachschrägen als Zwischensparrendämmung inkl. Dampfsperre, und Aufbringen einer Spitzbodendämmung, in notwendigen Teilbereichen begehbar. Austausch der bestehenden Einschubtreppe durch eine gedämmte Einschubtreppe für Revisionszwecke. Statische Überprüfung des Dachstuhls als Voraussetzung zum Einbringen neuer Lasten aus Dämmung und Verkleidung.

##### **Räume (Innenbereich)**

Erneuerung der Deckenbekleidung in den Gruppen-, Mehrzweck- und Büroräumen als Akustikdecken. Im Treppenhaus und Fluchtwegbereichen als F90 Abhangdecke. Einbau einer Energieeffizienten Beleuchtung in allen Räumen.

*Text: KAUFMANN – ARCHITEKTEN, München, 21.01.10*



Ingenieurbüro für  
Tragwerksplanung und  
Projektmanagement

**ALOIS MAYER**

Filchnerstr. 64 – 81476 München  
Tel. 089/72 481 838 – Fax 089/72 481 923