



Beschlussvorlage 2014/266	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 23, Gebäudemanagement
	Verfasser(in)	Finanzreferat

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	13.11.2014	öffentlich

**Verwaltungsgebäude Marienplatz 5:
Statische Ertüchtigung Dachtragwerk,
Erneuerung Dachhaut,
Ertüchtigung Brandschutz gesamtes Gebäude**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt die dargestellte Dringlichkeit zur Ertüchtigung des Dachtragwerks, der Erneuerung der Dachhaut und Ertüchtigung des Brandschutzes zur Kenntnis.
2. Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die zur Umsetzung des 1. Bauabschnittes (Statische Ertüchtigung Dachtragwerk, Erneuerung Dachhaut, Ertüchtigung Brandschutz Dachgeschoss) erforderlichen Haushaltsmittel in den Vermögenshaushalt 2015 einzustellen (Übernahme Reste, Neuansatz: 277.000 €).

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

1. Dachtragwerk, Erneuerung Dachhaut:

Die vorhandene Dachdeckung des Verwaltungsgebäudes Marienplatz 5 ist dringend erneuerungsbedürftig. Die Lattung ist überlastet aufgrund des zu großen Sparrenabstandes, sowie durchfeuchtet und geschädigt. Die Dachplatten sind verwittert. Nachdem die Erneuerung der Dachdeckung nicht ohne Auswirkung auf die Statik des Dachtragwerks bleiben wird und augenscheinliche Schäden am Dachtragwerk vorhanden sind (fehlende Wechsel- und Tragglieder), wurde das 2013 das Statikbüro [REDACTED] von der Verwaltung beauftragt, das Dachtragwerk statisch-konstruktiv zu untersuchen. In diesem Zusammenhang kommt dem 1991 erfolgten Ausbau des Dachgeschosses (Ausbau und Nutzung des Dachgeschosses zu Büroräumen der Verwaltung) entscheidende Bedeutung zu.

Aufgrund:

- der im Zuge des Dachausbaus 1991 nicht ausgeführten Sanierung der defekten Dachfußpunkte,
- der noch vorhandenen Schäden an der Dachkonstruktion,
- der Verformung mit Rissbildung der Geschoßdecke über 2.OG in Zerrbalkenebene, sowie dem
- tatsächlich vorhandenen Archivraum in der zweiten Dachgeschossebene (der bereits 1991 gemäß Statik ausgeschlossen wurde)

bestanden von Seiten des eingeschalteten Statikers erhebliche Zweifel an der umfänglichen statischen Beurteilung und Umsetzung aller zum Ausbau des Dachgeschosses erforderlichen statischen und brandschutztechnischen Maßnahmen, respektive der erforderlichen Ertüchtigung der bestehenden Dachkonstruktion.

Nachdem mittels der vorhandenen Archiv- und Planunterlagen nicht belastbar geklärt werden konnte, ob und welche Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Dachfußpunkte bzw. welche Ertüchtigungsmaßnahmen damals überhaupt erfolgten, war es erforderlich, den statischen Ist-Zustand des Dachgeschosses inklusive Dachtragwerkes genau zu erfassen. Die hieran anschließenden Bauaufnahmen und statischen Berechnungen mündeten in ein statisches Sanierungskonzept mit Schadenskartierung.

Das Sanierungskonzept umfasst im Wesentlichen nachgenannte Maßnahmen:

- Flurbereich: Verstärkung von zwei Balken mittels Beilaschung
- Zimmer 301/307: Verstärkung von vier Balken mittels Beilaschung (Ableitung Lasten aus senkrechten Stützen)
- Treppenöffnung: Herstellen bzw. Neumontage eines Wechselträgers.

Zur Einbringung der zusätzlichen Balken bzw. Beilaschung in vorgenannten Bereichen, ist die Öffnung des Bodens in Flur und Büroräumen erforderlich. Zudem ist das Dachgeschoss aufgrund der Maßnahme in der Treppenöffnung nicht zugänglich. Aufgrund dieses Sachverhaltes kann das Dachgeschoss während der statischen Ertüchtigungsmaßnahme in vorgenannten Bereichen für insgesamt ca. 10-12 Wochen



nicht genutzt werden und muss komplett gesperrt werden. Die verschiedenen Möglichkeiten zur Interimsunterbringung der auszulagernden Verwaltungsnutzung bzw. Büros im Dachgeschoss werden gerade geprüft und noch kostenseitig erfasst.

Das statische Sanierungskonzept inklusive Schadenskartierung wurde dem Landesamt für Denkmalpflege bereits vorgestellt und von diesem freigegeben.

Im Zuge der statisch-konstruktiven Untersuchungen des Dachgeschoss wurden auch die tragenden Bauteile sowie die Bauteile des Ausbaus hinsichtlich ihrer brandschutztechnischen Klassifizierung untersucht. Im Ergebnis ist hinsichtlich der brandschutztechnischen Ertüchtigungsmaßnahmen im Dachgeschoss festzustellen, dass die sichtbaren, tragenden Balken auf brandschutztechnisch zu ertüchtigen sind. Die Art und Weise der Ertüchtigung wird im November 2014 auf dem nächsten Denkmalsprechtag geklärt.

Weiteres Procedere:

- Abgabe Leistungsverzeichnisse: 16.01.2015
- Versand: bis Freitag 23.01.2015
- Submission: Donnerstag 12.02.2015
- Vergabesitzung Stadtrat: 19.03.2015
- Auftragserteilung: 13. KW 2015
- Baubeginn: 19.KW 2015
- Bauende: Ende September 2015

Die dargestellten statischen und brandschutztechnischen Ertüchtigungsmaßnahmen im Dachgeschoss können aus Sicht des Statikers nicht weiter aufgeschoben werden und sind zwingend im Jahre 2015 umzusetzen.

Kosten:

- Statische Ertüchtigung Dachtragwerk, Erneuerung Dachhaut:		
Baukosten (ohne NK)	=	342.000 €
- Brandschutztechnische Ertüchtigung Dachgeschoss:		
Baukosten (ohne NK)	=	5.400 €
		<hr/>
Baukosten (ohne NK) GESAMT	=	347.000 €
		<hr/>
Gesamtkosten (Bau, NK):	=	435.000 €

Die Kosten der Interimslösung (Ausweichräume Verwaltung, Umzug, Logistik) sind in vorgenannten Kosten noch nicht enthalten.

Aufgrund der erheblichen Kosten zur statischen und brandschutztechnischen Ertüchtigung des Dachtragwerkes sowie Dachgeschosses sowie der Decke über dem 2. OG wurde untersucht, in welchem Umfang der Verzicht auf eine weitere Büronutzung im Dachgeschoss zu einer Kostenreduzierung führen könnte. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei einem Verzicht auf eine weitere Nutzung im Dachgeschoss die Einbauten zurückzubauen sowie über dem 2.OG als letzter beheizter Ebene eine



Dämmung einzubauen ist. Ausschließlich die Kosten zur brandschutztechnischen Ertüchtigung der tragenden, sichtbaren Balken könnten eingespart werden.

Unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes musste festgestellt werden, dass der Verzicht auf eine zukünftige Büronutzung im Dachgeschoss mit größeren Bau- und Investitionskosten verbunden ist, als die Fortführung der Nutzung mit den verbundenen Ertüchtigungsmaßnahmen. Aus diesem Grunde wurde diese Variante nicht weiter verfolgt.

2. Umsetzung Brandschutznachweis (KG, EG, 1.OG, 2.OG)

Der Verwaltung liegt ein vom Architekturbüro [REDACTED] erstellter Brandschutznachweis vor.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die umfangreichen baulichen Mängel (Brandschutz Deckenkonstruktion, tragende Bauteile etc.) größtenteils mittels Erweiterung der Brandmeldeanlage kompensiert werden können. Die Maßnahmen der baulichen Ertüchtigung konzentrieren sich hauptsächlich auf der Herstellung des notwendigen Treppenhauses sowie den daraus resultierenden Austausch der daran anschließenden Türen bzw. Tür- und Trennwandelemente, sowie dem Ausbau bzw. fachgerechte Schottung/Abtrennung von Räumen mit Brandlasten in den Fluren.

Weiteres Procedere:

In Ermangelung eines tauglichen ersten sowie zweiten Rettungsweges ist hier ebenfalls dringender Handlungsbedarf geboten. Demzufolge plant die Verwaltung diesen 2. Bauabschnitt unmittelbar an die Beendigung des 1. Bauabschnittes bzw. spätestens im Jahre 2016 vollumfänglich umzusetzen und abzuschließen.

Kosten:

100.000 € (Bau- und Nebenkosten)