



Beschlussvorlage 2019/442	Referat	Finanzreferat
	Abteilung	Abt. 21, Haushalt, Kostenrecht, Zuschüsse
	Verfasser(in)	Finanzreferat

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	19.11.2019	öffentlich

**Wohnungsverwaltung; Abriß von 16 Garagen in der städtischen Liegenschaft Alois-Sperrer-
/Hermann-Löns-Straße wegen mangelhafter Standsicherheit**

Beschlussvorschlag:

Auf Grundlage des Gutachtens des Ingenieurbüros [REDACTED] vom 20.09.2019 werden 16 Garagen im Innenhof der Wohnanlage Alois-Sperrer-Str. 2-8 / Hermann-Löns-Str. 16-26 wegen mangelhafter Standsicherheit und der sich daraus ergebenden Haftungsrisiken abgerissen.

Aus Gründen der Verkehrssicherung ist die Nutzung kurzfristig zu untersagen und die Garagemietverträge sind zeitnah zu kündigen.

Die Garagen werden durch kostengünstige wassergebundene Stellplätze für die bisherigen Mieter ersetzt. Die Überlassung erfolgt entgeltlich.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Nachtragshaushalt 2020 vorzusehen.

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



Sachverhalt:

Die städtische Wohnungsverwaltung vermietet seit 01.01.2019 neben den 49 Wohnungen an der Alois-Sperrer-Straße 2/4/6/8 und der Hermann-Löns-Str. 16/18/20/22/24/26 auch 25 Garagen im Innenhof der Liegenschaft.

Während es sich bei den Garagen auf der Nordseite des Garagenhofes (s. Anlage 1 Nr. 17-25) um aneinandergereihte Fertigaragen jüngeren Datums handelt, bestehen die älteren Garagen auf der Südseite (s. Anlage 1 Nr. 1-16) aus einem gemauerten Baukörper, der mit einer Dachkonstruktion aus Holz, Heraklit und Dachpappe versehen ist. Die Garagenabteile sind durch Zwischenwände aus Heraklit und Holz getrennt. Die Garagentore bilden zweiflügelige Holzttore.

Im August und September 2019 meldeten sich unabhängig voneinander mehrere Mieter und wiesen auf Abplatzungen und Rissbildungen in diesen Garagen hin. Die Bedenken der Mieter richteten sich insbesondere auf Beschädigungen ihrer eingestellten Fahrzeuge. Die Wohnungsverwaltung beauftragte daraufhin Anfang September 2019 den Baubetriebshof mit einer Sanierung der betroffenen Garagen. Aufgrund der dabei erkannten Mängel, die neben Undichtigkeiten in der Dachhaut und Rissbildungen im Tragmauerwerk auch starke Durchbiegungen der Deckenbalken aufweisen, wurde exemplarisch an zwei Garagen die Tragkonstruktion freigelegt und durch die Wohnungsverwaltung ein statisches Gutachten (s. Anlage 2) in Auftrag gegeben. Eine Schätzung der Sanierungskosten war vorerst nicht beauftragt.

Das Gutachten des Ingenieurbüros [REDACTED] vom 20.09.19 bestätigt im Ergebnis die Annahmen des Baubetriebshofes und der Wohnungsverwaltung. Es dokumentiert erhebliche Mängel in der Bausubstanz, lokale Undichtigkeiten sowie eine statische Überlastung der Tragkonstruktion.

Zur Beseitigung der festgestellten Mängel rät das Gutachten zu einer Erneuerung des Torsturzes und der kompletten Dachebene sowie einer Verpressung der Risse in den Tragwänden. Als Ad-hoc-Maßnahme hält das Gutachten eine Unterstützung der bestehenden Dachkonstruktion durch Stahlträger für denkbar, wobei allerdings vorher geprüft werden müsse, ob für die Stützen eine ausreichende Gründung vorhanden ist. Überdies seien bei allen getroffenen Reparaturmaßnahmen die Anforderungen des Brandschutzes zu beachten.

Unter dem Aspekt der Wiederherstellung des Brandschutzes bei einer Garagensanierung wurde auch die Baugenehmigungsbehörde um Stellungnahme gebeten, ob bauordnungsrechtlich bei einer Abstützung der Dachkonstruktion auf die „Abschottung“, d.h. das Wiederanbringen einer feuerhemmenden Verkleidung auf der Unterseite der Balken verzichtet werden könnte.

Die Garagen sind in Summe betrachtet eine Mittelgarage aufgrund der Größe (> 100 m²) mit entsprechenden Anforderungen an Wände und Decken. Insbesondere bei den Decken bzw. am Dach sind Brandüberschläge möglich. Die Dächer wären deshalb, abgesehen von den Anforderungen an Statik und Dichtigkeit, auch aus Gründen des Brandschutzes zu erneuern.

Auf ein standsicheres Fundament bei Abstützung des Daches und die Erneuerung der Stürze über den Toren wird ebenfalls hingewiesen. Die Erstellung eines Brandschutznachweises wird als notwendig erachtet. Ausgehend davon könnten ggf. Abweichungen genehmigt werden.



Nach den vorliegenden Erkenntnissen schlägt die Wohnungsverwaltung aus Gründen der Verkehrssicherung, insbesondere dem zusätzlichen Schneedruck im bevorstehenden Winter, die sofortige Nutzungsuntersagung der Garagen und die anschließende Entmietung vor. Die dadurch verlorenen Mieteinnahmen belaufen sich auf monatlich 480,- €.

Weil sich eine Instandsetzung als nicht wirtschaftlich darstellt, wird empfohlen, die Garagen abzureißen und die Flächen den Bewohnern zunächst als kostenpflichtige Stellplatz zur Verfügung zu stellen.