

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**  
öffentlich am 23.06.2014

Drucksache Nr. **2014/096**  
Federführung Stadtbauamt  
Sachbearbeiter Stefan Lontzek  
Stand 05.06.2014  
Aktenzeichen 333.21  
Mitwirkung

### **GEG-Gebäude, Sanierung des Westflügels, Planungsauftrag**

#### **Beschlussvorschlag**

- 1) Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse der Bauteil-Beprobungen des GEG-Gebäudes und die Variantendiskussion zur Kenntnis.
- 2) Der Gemeinderat stimmt der Vorgehensweise zu, das GEG-Gebäude im Gesamten zu erhalten, derzeit aber nur den Westflügel für eine dauerhafte Nutzung durch Teile der Jugendmusikschule und der Stadtkapelle zu ertüchtigen.
- 3) Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierung des Westflügels und die Sicherung des Mittelbaus und des Ostflügels des GEG-Gebäudes zu planen und dem Gemeinderat zur erneuten Beschlussfassung vorzulegen.

#### **Sachdarstellung**

Seit Januar 2011 sind die Übungsräume der Jugendmusikschule und der Probenraum der Stadtkapelle zunächst übergangsweise im GEG-Gebäude untergebracht. Durch diesen Umzug wurden Klassenräume im Gebäude Lindauer Straße 2 und in der Martinstorschule frei, die vom Rupert-Neß-Gymnasium zur Überbrückung während der Bauzeit des Fachklassentraktes genutzt werden konnten. Die Anmietung von Schulcontainern mit Klassenräumen für das Rupert-Neß-Gymnasium und die damit verbundenen vergleichsweise hohen Kosten von jährlich ca. 250.000 € - 300.000 € konnten durch diese Rochade vermieden werden. Für die übergangsweise Unterbringung im GEG-Gebäude wurden rund 350.000 € in die Gebäudesubstanz des Westflügels investiert.

Der Gemeinderat hat die Verwaltung darüber hinaus beauftragt, die dauerhafte Unterbringung der Jugendmusikschule und der Stadtkapelle im GEG-Gebäude zu untersuchen. Hierfür wurde in einem ersten Schritt ein Nutzungskonzept in Abstimmung mit der Jugendmusikschule und den Denkmalschutzbehörden entwickelt, welches den Gesamtraumbedarf der Jugendmusikschule im GEG-Gebäude decken würde.

Aufgrund der Nutzungsänderung vom Verwaltungs-, Fabrikations- und Lagergebäude hin zu einer schulischen Nutzung ist eine Baugenehmigung erforderlich. Teil dieses Genehmigungsverfahrens ist die Erstellung eines objektbezogenen Brandschutzkonzeptes, welches die brandschutztechnischen Eigenschaften, Defizite und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen aufzeigt.

Das Brandschutzkonzept basiert auf den Brandwiderstandsklassen der einzelnen Bauteile eines Gebäudes. Diese mussten im Falle des hundert Jahre alten GEG-Gebäudes durch Vor-Ort-Beprobungen mit anschließender Auswertung im Labor ermittelt werden. Im Zuge dieser Beprobungen wurde sichtbar, dass einige konstruktive Bauteile tragfähigkeitsbeeinträchtigende Schädigungen wie abplatzender Beton und freiliegende korrodierte Bewehrungsseile aufweisen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 12.11.2012 die Verwaltung beauftragt, die Sanierbarkeit des Tragwerks des GEG-Gebäudes zu prüfen und Planungsvarianten zu erarbeiten. Daraufhin wurden zur Klärung der Standsicherheit des GEG-Gebäudes ab August 2012 weitere flächendeckende Beprobungen durchgeführt und im Labor ausgewertet. Im Bereich des Untergeschosses konnten erst nach dem Ausbau der schadstoffhaltigen Wand- und Deckendämmung ab September 2013 Beprobungen durchgeführt werden.

Seit Februar 2014 liegt der Abschlussbericht des Statikbüros Schrey+Weber vor.

### **Ergebnisse der Bauteil-Beprobungen**

Beurteilung Westflügel: Alle tragenden Teile sind weiterhin für die vorgesehene Nutzung ausreichend und damit standsicher. Zur Realisierung des Brandwiderstandes müssen jedoch sämtliche Unterdecken ausgebaut und mit einer nicht brennbaren neuen Unterdecke in feuerhemmender Qualität (F30A) versehen werden. Die Unterzüge und Stützen werden in gleicher Weise in F30-Qualität verplattet.

Beurteilung Mittelbau: Alle tragenden Teile bis auf den Holzdachstuhl müssen ertüchtigt oder erneuert werden. Der Brandschutz muss entsprechend den Sanierungsmaßnahmen dann ggfs. zusätzlich aufgebracht werden.

Folgende Maßnahmen sind notwendig: Abbruch und Ersatz der Decken (Ziegeldecken) über dem Untergeschoss und dem Erdgeschoss, Ertüchtigung bzw. Ersatz der Stützen und Unterzüge, Unterbauung der Querunterzüge im Untergeschoss mit durchgehenden Betonwänden.

Beurteilung Ostflügel: Alle Betonteile, die mit Ziegeldecke und deren Verbund-Estrich behaftet sind, müssen ausgebaut oder ertüchtigt werden. Hier ist, wie im Mittelbau, die Chloridbelastung zu hoch.

Fazit: Der Westflügel ist dauerhaft standsicher und kann brandschutztechnisch ertüchtigt werden.

Die statisch erforderlichen Maßnahmen im Mittelbau und Ostflügel greifen sehr stark in die Bausubstanz ein und kommen einer Entkernung dieser Gebäudeteile gleich. Gleichzeitig sind der über drei Geschosse abtragende Dachstuhl und die Fassade zu erhalten. Raumfolgen und Raumeindrücke des Bestandsgebäudes sind nach einer Entkernung nicht mehr nachvollziehbar.

Derzeit sind die Bereiche mit tragfähigkeitsbeeinträchtigenden Schädigungen der konstruktiven Bauteile zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit durch Spießungen gesichert.

## Variantendiskussion

Aus Sicht der Denkmalschutzbehörden soll das GEG-Gebäude in seiner äußeren Erscheinung und in seiner Binnenstruktur bewahrt werden. Dies betrifft insbesondere die Fassade, das Dach und die Raumfolgen im Obergeschoss des Mittelbaus. Einem Abriss oder Teilabriss würden die Denkmalschutzbehörden trotz der Ergebnisse der Bauteil-Beprobungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht zustimmen. Es müssten weitere Planungen und Kostenberechnungen vorgelegt werden, aus denen die zusätzlichen denkmalbedingten Mehrkosten ersichtlich sind und mit denen eine grobe Unwirtschaftlichkeit belegt würde. Auch dem Nutzungskonzept der Gesamtanierung wird im Bereich des Obergeschosses des Mittelbaus nicht zugestimmt, da hier die geplante umgestaltete Raumaufteilung zur Veränderung der Binnenstruktur führen würde.

Die Gesamtanierung des GEG-Gebäudes erfordert laut der Kostenberechnung des Architekturbüros Seyfried eine Investition von rund 8.000.000 €. Diese Kosten beinhalten einen geschätzten Ansatz für die erforderlichen statischen Ersatzmaßnahmen, der noch durch weitere detailliertere Planungen verifiziert werden müsste. Große Teile des Mittelbaus und des Ostflügels wären trotz aufwändiger Sanierung für die Jugendmusikschule nicht nutzbar, hierzu gehören die Kellerräume und das Obergeschoss.

Es wurde auch die Variante „Teilabriss des Mittelbaus/Ostflügel und Ersatzneubau“ untersucht. Eine Investition von rund 5.200.000 € wäre notwendig. Hierbei wäre es möglich, den Platzbedarf der Jugendmusikschule in einem Bruchteil des jetzigen Volumens unterzubringen. Gegen diese Variante sprechen die Aspekte des Denkmalschutzes und die niedrigere Förderquote.

Die aus Sicht der Verwaltung derzeit sinnvollste und wirtschaftlichste Variante ist die „Sanierung des Westflügels mit Sicherung des Mittelbaus und des Ostflügels“. Der Westflügel eignet sich als ehemaliges Verwaltungs- und Wohngebäude am ehesten für eine Nutzung durch die Jugendmusikschule. Statische Ertüchtigungen sind in diesem Gebäudeteil nur in geringem Umfang notwendig, hinsichtlich des Brandschutzes sind jedoch einige Maßnahmen erforderlich: brandschutztechnische Ertüchtigung von Decken und Stützen, Brandabschnitt zum Mittelbau, zweiter baulicher Rettungsweg und evtl. eine Brandmeldeanlage. Ein neu zu errichtendes Treppenhaus als zweiter baulicher Rettungsweg und eine WC-Anlage könnten im Bereich zwischen Mittelbau und Achse 1 Platz finden. Die geschätzten Kosten für diese Maßnahme belaufen sich auf ca. 2.200.000 €.

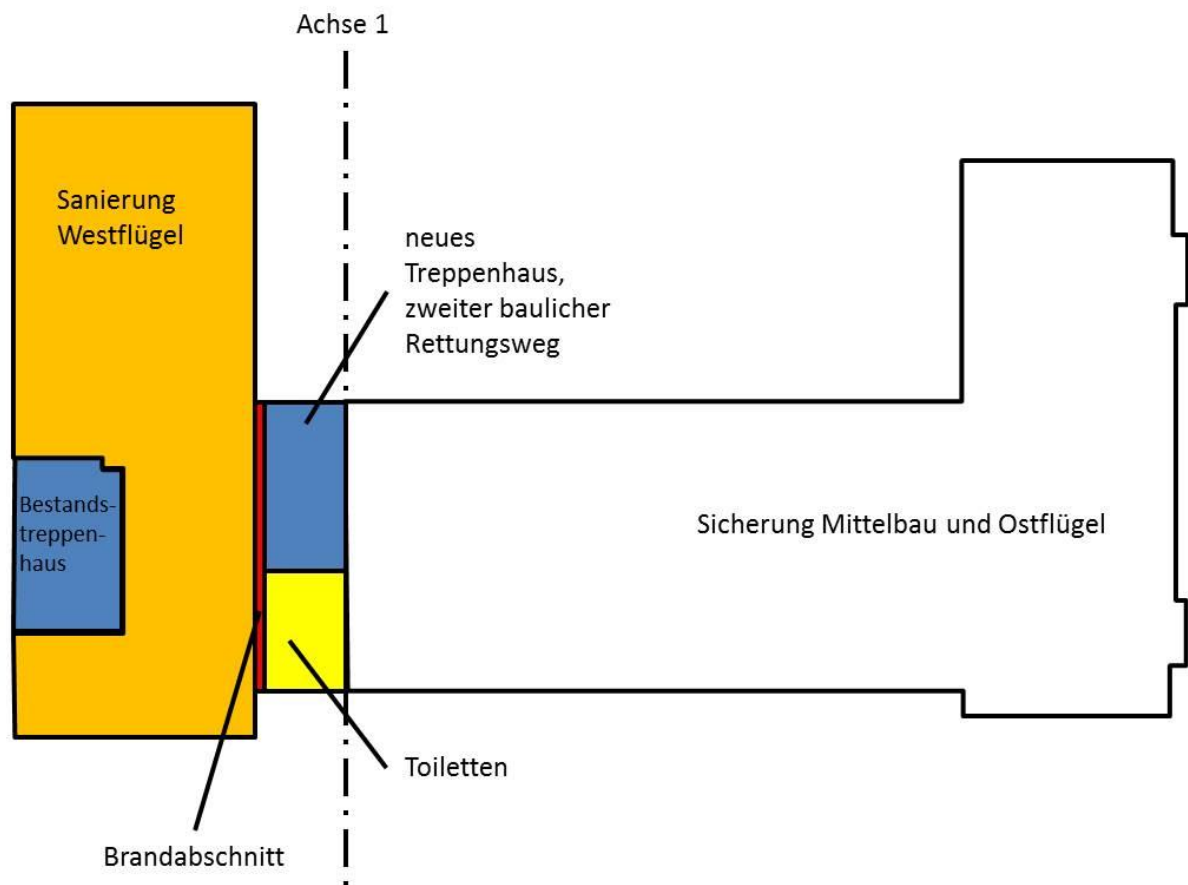
Folgende Maßnahmen sind in der Kostenschätzung berücksichtigt:

- Sanierung Westflügel (ca. 900.000 €): Fassade, Dach, Fenster, Heizanlage, Elektro, brandschutztechnische Maßnahmen
- Innenliegendes Treppenhaus/Sanitär (ca. 800.000 €): barrierefreie Erschließung, Treppe, Aufzug, WC-Anlage
- Sicherung Mittelbau und Ostflügel (ca. 500.000 €): Sicherung der Gebäudehülle, statisch erforderliche Maßnahmen

Allerdings kann der Raumbedarf der Jugendmusikschule nicht vollständig im Westflügel des GEG-Gebäudes gedeckt werden. An einem zweiten Standort müssten die fehlenden Räumlichkeiten für die Verwaltung, Vorspielräume, Schlagzeug etc. vorgehalten werden.

Momentan stehen im Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ noch ca. 1.300.000 € als mögliches Investitionsvolumen bereit. 85 % der Sanierungskosten sind zuwendungsfähig. Somit müssten 15 % als Eigenanteil (330.000 €) im städtischen Haushalt bereitgestellt werden.

# GEG-Gebäude; Übersicht



## **Finanzielle Auswirkungen**

Planungskosten

## **Anlagen**

Abschlussbericht des Statikbüros Schrey + Weber