

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 12.11.2012

Drucksache Nr. **2012/237**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Stefan Lontzek
Stand 23.10.2012
Aktenzeichen 333.21
Mitwirkung

Sanierung des GEG-Gebäudes; Durchführung von weiteren Untersuchungsmaßnahmen und Erarbeitung von Planungsvarianten

Beschlussvorschlag

- 1) Die Verwaltung wird beauftragt die Sanierbarkeit des Tragwerks der einzelnen Abschnitte des GEG-Gebäudes zu prüfen, Instandsetzungs- und Ersatzmaßnahmen vorzuschlagen und die hierdurch entstehenden Baukosten zu ermitteln.

hierfür sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Rückbau- und Entsorgung der Innendämmung
- Beprobungen von Massivbauteilen
- Erstellen von Aufmaß gerechten Tragwerksplänen
- Hinzuziehung eines Prüfstatikers
- Hinzuziehung eines vom Landesdenkmalamt vorgeschlagenen Statikers

- 2) Die Verwaltung wird beauftragt Varianten im Umgang mit dem GEG-Gebäude und einer dauerhaften Unterbringung der Jugendmusikschule und der Stadtkapelle zu erarbeiten, die Kosten hierfür zu schätzen und diese unter wirtschaftlichen sowie denkmalpflegerischen Gesichtspunkten einander gegenüberzustellen.

Sachdarstellung

Seit Januar 2011 sind die Übungsräume der Jugendmusikschule und der Probenraum der Stadtkapelle zunächst übergangsweise im Westflügel des GEG-Gebäudes untergebracht. Durch diesen Umzug wurden Klassenräume im Gebäude Lindauer Straße 2 und in der Martinstorschule frei, diese konnten vom Rupert-Ness-Gymnasium zur Überbrückung von fehlenden Schulräumen während der Bauzeit des neuen Fachklassentraktes genutzt werden.

Die Verwaltung wurde beauftragt die Möglichkeiten einer dauerhaften Unterbringung der Jugendmusikschule und der Stadtkapelle im GEG-Gebäude zu untersuchen. Das mit der Jugendmusikschule und dem Denkmalamt abgestimmte Nutzungskonzept diene als konkrete Vorgabe für weitere Untersuchungen.

Ein Brandschutzkonzept für das Gesamtgebäude wurde erstellt. Hierfür waren Beprobungen des Bestandes erforderlich um die Bauteile bezüglich des Brandwiderstandes klassifizieren zu können. Insbesondere beinhaltet das Konzept die Bildung mehrerer Brandabschnitte, den Einsatz einer flächendeckenden Brandmeldeanlage und die brandschutztechnische Ertüchtigung einzelner Bauteile im Zuge einer Gesamtsanierung.

Die Wände und Decken der ehemaligen Kühl- und Lagerräume im Erd- und Untergeschoss sind mit einer Innendämmung versehen (Mineralfaser; Teerkork). Beprobungen haben ergeben, dass diese Dämmstoffe mit Schadstoffen belastet sind (WHO-Fasern; PAK). Laut dem mit der Schadstoffuntersuchung beauftragten Ingenieurbüro geht momentan von den verbauten Materialien, im nicht tangierten Zustand keine unmittelbare Gefahr aus. Der Rückbau und die Entsorgung haben unter Beachtung der Sicherheitsvorschriften zu erfolgen, eine Verschleppung der Schadstoffe ist zu verhindern. Derzeit sind die belasteten Räumlichkeiten für die Öffentlichkeit gesperrt und werden verschlossen gehalten. Darüber hinaus wurde das gesamte Gebäude auf Schadstoffe hin in Augenschein genommen, verdächtiges Material wurde beprobt. Es wurden keine weiteren Schadstoffe und insbesondere kein Asbest entdeckt. Die Innendämmung behindert weitere Beprobungen und sollte zeitnah rückgebaut und entsorgt werden.

Derzeit wird an der Erstellung einer genehmigungsfähigen Tragwerksplanung gearbeitet. Die verfügbaren Statikpläne aus dem Jahr 1914 stimmen nicht mit den Ausführungsplänen von 1916 und dem tatsächlich gebauten Gebäude überein. In einem ersten Schritt wurden Beprobungen in einer Achse des Mittelbaus vorgenommen, um hierdurch Erkenntnisse über die konstruktive Ausführung und die statischen Eigenschaften der Massivbauteile in diesen Bereichen gewinnen zu können. Die beprobten Bauteile weisen hier in weiten Teilen Schadenbilder aufgrund der Einwirkung von Chloriden, Salzen und Säuren auf, die umfangreiche Ersatzmaßnahmen notwendig machen. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wurden verdächtige Bereiche des Gebäudes sofort in Absprache mit den Tragwerksplanern durch Sprießungen gesichert. Die Erkenntnisse aus diesen Beprobungen lassen sich nicht auf das gesamte Gebäude übertragen. Um verlässige Aussagen über die Sanierbarkeit des Tragwerks und die hierdurch entstehenden Kosten treffen zu können sind weitere Beprobungen und das Erstellen von Aufmaß gerechten Tragwerksplänen notwendig. Die Ergebnisse müssen mit dem genehmigenden Prüfstatiker und dem Landesdenkmalamt abgestimmt werden.

Die Kostenberechnung auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes weist Kosten in Höhe von ca. 7.000.000 € für die Gesamtsanierung des GEG-Gebäudes aus. Hinzu kommen die derzeit bekannten statischen Ertüchtigungs- oder Ersatzmaßnahmen von mindestens 1.000.000 €.

Im nächsten Schritt sollten auf der Grundlage der noch ausstehenden Untersuchungsergebnisse finanzierbare Varianten im Umgang mit dem GEG-Gebäude und einer dauerhaften Unterbringen der Jugendmusikschule und der Stadtkapelle erarbeitet werden.