

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Gebäudewirtschaft	Datum: 08.11.2021	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.5	Bezeichnung der Vorlage: Vorstellung geplanter baulicher Maßnahmen des Fachbereichs Gebäudewirtschaft oberhalb der Wertgrenze von 50.000,- €, hier: - Rathaus, Sanierung von Kellerräumen und der Kelleraußenwand aufgrund von Feuchteschäden - Rathaus, Errichtung eines barriere- und diskriminierungsfreien Zugangs		Datum: 16.11.2021
Vorlage-Nr: VO/0297/21			Bürgermeister: Gez. Michael Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	30.11.2021	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	

Gemäß Zuständigkeitsordnung für den Rat der Stadt Wegberg und seine Ausschüsse entscheidet der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften über städtische Baumaßnahmen mit geschätzten Gesamtkosten ab 50.000,- € (inkl. Ust.). Auf dieser Grundlage stellt der Fachbereich Gebäudewirtschaft dem Ausschuss nachfolgend eine geplante Baumaßnahme vor, deren Wert oberhalb dieser festgelegten Wertgrenze liegt.

Sachverhalt

Auf der „Ebene 0“ des Rathauses befinden sich unter anderem die Kellerräume des Verwaltungsgebäudes. Das Geschoss ist von der Parkplatzseite (Westseite) ebenerdig erschlossen. Hier befindet sich zurzeit auch der barrierefreie Zugang zum Rathaus. An der gegenüberliegenden Ostseite befindet sich der Rathausplatz. Von dieser Seite erschließt die Treppenanlage den Haupteingangsbereich des Rathauses auf der darüber liegenden „Ebene 1“. Daher sind sämtliche Räume der „Ebene 0“, die an der Außenwand zum Rathausplatz angeordnet sind als Kellerräume zu bezeichnen. Diese Kellerräume mit unterschiedlichem Ausbaustandard werden von der Verwaltung vorrangig als Archiv- und Lagerräume genutzt.

Nach den letzten Starkregenereignissen im Sommer traten in verschiedenen Kellerräumen teils starke Feuchteschäden an den Kelleraußenwänden auf. Am stärksten betroffen sind die Kellerräume, deren Außenwände an das Erdreich unterhalb der Treppenanlage des Haupteingangs grenzen.

Zu den stark betroffenen Räumen gehört auch das Bauaktenarchiv. Aufgrund des augenscheinlichen Schadensbildes und des starken Schimmelgeruchs wurde seitens

der Gebäudewirtschaft das öffentlich bestellte Sachverständigenbüro Praetorius aus Erkelenz beauftragt, die Situation zu bewerten.

Bei der ersten Begehung der Räumlichkeiten am 10.09.2021, an der neben dem Sachverständigen auch die Fachfirma Gruhl für Trocknungs- und Sanierungstechnik teilnahm, wurde die Dringlichkeit zu Handeln von beiden Fachleuten bestätigt.

Es wurden folgende Prioritäten und Direktmaßnahmen festgelegt:

1. Aufgrund der offensichtlichen Schimmelbelastung wurden sämtliche Kellerräume aus Gründen des Gesundheitsschutzes vorsorglich bis auf weiteres gesperrt.
2. Für die betroffenen Lagerräume und sicherheitshalber für die angrenzenden Büroarbeitsräume sowie das öffentliche Damen-WC wurde Luftmessungen beauftragt, um die Schadstoffbelastung der Raumluft zu untersuchen.
3. Noch am Tag der ersten Begehung wurden durch den Sachverständigen an unterschiedlichen Stellen im Bauaktenarchiv Abklatschproben von Akten genommen, um zu untersuchen, ob eine Schimmelbelastung bereits auf den Akten nachweisbar ist.

Direktmaßnahmen an den Feuchtschäden der Außenwände wurden nicht in die Wege geleitet, da die Ursache, der Eintritt von Wasser durch die Kelleraußenwand, von der Innenseite nicht zu beheben ist.

Untersuchungsergebnisse

Die Raumluftmessungen wurden in sechs Räumen durchgeführt. Lediglich bei zwei Lagerräumen wurden deutlich erhöhte Schimmelpilzkonzentration festgestellt. Die Luftproben aller anderen Räume waren unauffällig, so dass wieder bzw. weiter genutzt werden.

Die Abklatschproben ergaben eine stark erhöhte Schimmelbelastung in direkter Nähe zur nassen Kellerwand. Aufgrund dieser Ergebnisse wurde durch den Sachverständigen Hr. Praetorius die Reinigung der Akten im betroffenen Bereich sowie die Aufbewahrung an anderer Stelle empfohlen bis die Kellerwandsanierung abgeschlossen ist.

Direktmaßnahmen

Die Akten aus dem betroffenen Raumbereich wurden in der 44. + 45. KW umgelagert. In der Folge können die Archivregale demontiert, und damit die nasse Wand für eine akute Schimmelpilzbehandlung zugänglich gemacht werden. Die im Archiv verbleibenden Akten werden nach Stellung einer temporären Schutzwand mit einem Desinfektionsnebel behandelt. Erst nach der Reinigung und Desinfektion der Akten sind diese zur Einsicht wieder freigegeben.

- Die Firma Gruhl aus Erkelenz wurde mit der Reinigung der Akten sowie der akuten Schimmelbehandlung der Wand beauftragt. Mit der Aktenreinigung wurde in der 44.KW begonnen.
- Für die temporäre Zwischenlagerung der Akten wurde die Firma Lagergut aus Krefeld beauftragt. Diese Firma ist auf die Lagerung von sensiblen Akten spezialisiert und gewährleistet zudem einen uneingeschränkten Zugriff auf die Akten für den Zeitraum der Zwischenlagerung. Lagergut hat in der 44.KW mit der Registrierung der gereinigten Akten begonnen.

Sanierung der Kellerräume und der Kelleraußenwand aufgrund der Feuchteschäden

Teilmaßnahme 1:

Um das Ziegelsteinmauerwerk der Kelleraußenwand fachgerecht abdichten zu können, muss die Wand bis zum Fundament freigelegt werden. Unter Berücksichtigung des notwendigen Arbeitsraumes und dem einzuhaltenden Böschungswinkel, wird dafür ein Bereich zwischen 2.50m und 3.00m vor dem Gebäude über die gesamte Fassadenlänge zum Rathausplatz benötigt.

Die Treppenanlage des Haupteingangs des Rathauses muss zu diesem Zweck zurückgebaut werden. Wie, und ob der Haupteingang während der Baustellenzeit genutzt werden kann, ist noch abzustimmen.

Teilmaßnahme 2:

Nach erfolgreichem Abschluss der äußeren Bauwerksabdichtung können die Sanierungsarbeiten an den Innenseiten der Kelleraußenwände beginnen. Diese Arbeiten umfassen neben der Trocknung der Kelleraußenwände, das Entfernen von schadhafte Putzen, Mörteln, Ziegeln und Dispersionsfarben sowie deren Instandsetzung. Nach diesen Instandsetzungsmaßnahmen können die Lagerräume wieder genutzt werden.

Errichtung eines barriere- und diskriminierungsfreien Zugangs für das Rathaus

Der Umstand, dass die Treppenanlage für die Sanierung der Kelleraußenwand zurückgebaut werden muss, möchte die Verwaltung nutzen, um den Zugang zum Rathaus beim Wiederaufbau der Treppenanlage durch Ergänzung einer Rampeanlage barriere- und diskriminierungsfrei zu gestalten.

Teilmaßnahme 3:

Die Rampeanlage soll links neben der Treppenanlage geplant werden. Der Startpunkt der zweiläufigen Rampe befindet sich somit in direkter Nähe zum Treppenantritt. Das Ende des zweiten Rampenlaufs endet, genau wie die Treppe, auf dem Eingangspodest. Zudem hat die Platzierung der Rampe an dieser Stelle den Vorteil, dass die Nutzung des Rathausplatzes durch die Rampeanlage nicht beeinträchtigt wird.

Zur Errichtung der Rampeanlage ist eine Baugenehmigung erforderlich. Um die enge Terminschiene einhalten zu können und um eine parallel verlaufende Planung und Durchführung der Teilmaßnahmen zu gewährleisten, wurde bereits das Ingenieurbüro Schmelich aus Wegberg mit dem Standsicherheitsnachweis für die Rampeanlage beauftragt.

Zeitlicher Ablauf:

Der Fachbereich Gebäudewirtschaft wird die Gesamtmaßnahme im Weiteren planen, ausschreiben und die Bauüberwachung durchführen. Die Baumaßnahmen sind für das 2. Quartal 2022 geplant.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften beschließt die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im Kellergeschoss des Rathauses, wie im Vorlagentext beschrieben. Weiterhin beschließt der Ausschuss die Errichtung eines barriere- und diskriminierungsfreien Zugangs für das Rathaus im Zuge der Sanierungsarbeiten an der rathausplatzseitigen Kelleraußenwand, wie im Vorlagentext beschrieben und dargestellt.

Kosten und Finanzierung

Bei den Sanierungsmaßnahmen in den Räumen des Kellergeschosses, der Beseitigung der Feuchteschäden und der Reinigung und Auslagerung der Akten, sowie der Außenwandabdichtung inklusive des Rückbaus und Wiederaufbaus der Haupteingangstreppe handelt es sich um konsumtive Maßnahmen der Gebäudeinstandhaltung. Die Gesamtkosten dieser Maßnahmen werden auf 155.000,- (brutto) geschätzt. Ein geringerer Teil der finanziellen Mittel wurde für die beschriebenen Sofortmaßnahmen bereits in diesem Jahr benötigt. Hierfür konnte innerhalb des Dezernatsbudgets eine Mittelübertragung vorgenommen werden. Die weiteren erforderlichen Mittel wurden für den Haushaltsplan des Jahres 2022 unter dem Produktsachkonto "Instandhaltung Allgemeines Grundvermögen - Verwaltungsgebäude 011303 521120" angemeldet.

Bei der Errichtung der Rampenanlage zur Schaffung eines barriere- und diskriminierungsfreien Zugangs in das Rathaus handelt es sich um eine Investitionsmaßnahme. Sie ist bereits im Haushaltsplan 2021 unter der Investitionsnummer " 011304 H562 - Rollstuhl- und behindertengerechter Zugang Rathaus" zur Realisierung im Jahr 2024 enthalten, soll nun jedoch in das Jahr 2022 vorgezogen werden. Daher wurden die erforderlichen Mittel für den Haushaltsplan 2022 unter der vorgenannten Investitionsnummer angemeldet. Die Gesamtbaukosten für die Rampenanlage werden auf 118.000 € (brutto) geschätzt.

Um die Leistungen des Tragwerksplaners wie beschrieben beauftragen zu können, wurde eine entsprechende Mittelübertragung auf die Investitionsmaßnahme bereits vorgenommen. Mit Beginn des nächsten Jahres kann die in 2021 begonnene Maßnahme dann im Zeitraum der voraussichtlichen vorläufigen Haushaltsführung fortgeführt werden.

Anlage

Perspektivische Darstellung des barriere- und diskriminierungsfreien Zugangs für das Rathaus mittels Rampenanlage

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten	
Gez. Thies	Technischer Beigeordneter	Gez. Kühlen	Kämmerin
Gez. Schreurs	FBL 303	Gez. Wannagat	RPA
Gez. Feiter	SB 303		