

Info III.1.1
an - B- z.K.
Info erfolgt am 22.4.2021 in Socialausschuss
Neu 16.4.2021
19.4. 821
I/I.12.K!
17.04.21
J. von

Anlage zu TOP 13 SOA/02/2021

Sachstandsbericht

Investitionspakt Soziale Integration im Quartier, Projektjahr 2018

Umbau und Sanierung Bruno-Bröker-Haus, Ahrensburg

Am 27. Mai 2019 kam die Mitteilung vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, dass das Bruno-Bröker-Haus und die Freifläche Stormarnplatz für eine Förderung mit einer Förderquote von bis zu 90 % der zuwendungsfähigen Ausgaben in Betracht kommt.

In der Stadtverordnetenversammlung vom 28.10.2019 wurde beschlossen, dass die im Gebäude befindlichen Umkleiden und Duschräume als Erweiterung des BBH umgebaut werden sollen, da der Raumbedarf im Bereich der Jugendarbeit gewachsen ist.

Seit Mai 2020 plant nun ein Team an Ingenieuren und Fachleuten die Sanierung und den Umbau des Hauses.

Folgende Themen wurden betrachtet und planerisch angegangen:

1. Zustand des Gebäudes / Bauteiluntersuchungen

Da vor allem statische Unterlagen zum Gebäude unzureichend vorlagen, wurden in allen Bereichen im Vorwege Bauteiluntersuchungen durchgeführt und dokumentiert. Diese dienen einerseits als Basis für konstruktive und statische Entscheidungen in den Umbaubereichen, andererseits geben Sie Aufschluss über Aufbau und Zustand. Ergänzend zu den vorgenannten Bauteiluntersuchungen wurden Sondierungen in den zweischaligen Bereichen der Außenwände vorgenommen, um die Art der Verankerung der Außenschale und einen eventuellen Handlungsbedarf festzustellen. Dabei wurde stichprobenartig der Hohlraum endoskopisch untersucht. Es galt die Fragestellung zu klären, ob die Verbindung der beiden Mauerwerksschalen mit Drahtankern erfolgte. Es wurden keine relevanten Schäden an den Ankern und somit kein Handlungsbedarf festgestellt.

Das Gebäude wurde fortlaufend baulich unterhalten, weist aber dennoch in allen Bereichen einen erheblichen allgemeinen altersbedingten Sanierungsstau auf. Dies betrifft insbesondere die schadhafte Dacheindeckung, die unzureichende Dämmung der obersten Geschossdecke, sowie den Erneuerungsbedarf sämtlicher Oberflächen im Innenbereich; es gibt einen Aktualisierungsbedarf im Bereich des Brandschutzes, z. B. die Ertüchtigung der Kellerdecke im rechten Bauteil und generell nicht mehr zeitgemäße technische Anlagen.

Die Gebäudegrundsubstanz wird grundsätzlich als sanierungsfähig und vor allem auch vor dem Hintergrund der Historie als sanierungswürdig angesehen. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

2. Energetische Maßnahmen

Die Planung des Energiekonzepts erfolgt durch ein Sachverständigenbüro in Zusammenarbeit mit dem Energiemanager. Wichtigste Maßnahmen im energetischen Bereich sind die Verbesserung der Wärmedämmung soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, die Erneuerung der kompletten Heiztechnik (Umstellung auf Holzpellettheizung) und die Errichtung einer PV-Anlage auf Teilen der Dachflächen.

Überblick Dämmmaßnahmen: Dämmung der obersten Geschoßdecke zum unbeheizten Dachraum, Erneuerung einiger Fenster, Hohlraumdämmung zweischaliger Mauerwerksbereiche, Dämmung der Rückseite des Gebäudes mit druckfesten und vandalismussicheren Platten, sowie weitere kleinere Maßnahmen.

3. Haustechnik / Technische Ausrüstung

Die vorhandene Haustechnik wurde in allen Teilen vom Fachplaner in Augenschein genommen. Dabei stellte sich heraus, dass sämtliche technischen Anlagen nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen und größtenteils in einem schlechten Zustand sind.

Im Ergebnis wurde entschieden, sämtliche technische Anlagen zu demontieren und entsprechend heutiger energetischer und funktionaler Anforderungen neu zu errichten.

4. Tragwerksplanung

Die Tragwerksplanung erfolgt durch ein Statikbüro aus Ahrensburg.

Im Entwurfs- und Abstimmungsprozess wurden die statischen Notwendigkeiten berücksichtigt und darauf geachtet, dass sich die Umbaumaßnahmen mit statisch angemessenen Eingriffen und vertretbarem Aufwand umsetzen lassen.

5. Brandschutzkonzept

Eckdaten für den Brandschutz:

Gebäudeklasse 3 nach LBO Schleswig-Holstein, keine Versammlungsstätte nach VStättVO Schleswig-Holstein, kein Sonderbau nach § 51 LBO.

Aufgrund baulicher Gegebenheiten im Bestand ist zur Verbesserung der Sicherheit eine flächen-deckende Brandwarnanlage vorgesehen.

6. Schadstoffe

Das Baustofflabor IBB, Hamburg untersuchte das Gebäude hinsichtlich im Bestand vorhandener Schadstoffe. Bis auf kleinere Funde, z. B. ein asbesthaltiger fest gebundener Lüftungskanal, schadstoffhaltiger Bitumenkleber unter dem Parkett waren die Befunde unauffällig und stellen für den jetzigen Betrieb keine Gesundheitsgefährdung dar.

7. Barrierefreiheit

Aufgrund der Gegebenheiten im Bestand, fehlendes barrierefreies WC, mehrerer Niveausprünge im Gebäude und fehlender Zugangsmöglichkeiten für Rollstuhlfahrer zu Räumen im Obergeschoss ist das Gebäude derzeit nur sehr eingeschränkt barrierefrei nutzbar. Lediglich der große Saal im EG verfügt über einen ebenerdigen Zugang von außen.

Als Verbesserung ist der Einbau eines barrierefreien WCs im EG (jetzige Außentoilette) und die Verbreiterung von Durchgängen und Bewegungsflächen geplant. Da das barrierefreie WC vom großen Saal aus wegen des im Bestand vorhandenen Höhensprungs nicht erreichbar ist, ist im Außenbereich eine Rampe mit max. 6% Steigung vorgesehen. Weitere Verbesserungen für Rollstuhlfahrer sind nicht geplant, da es aufgrund der Gegebenheiten entweder nicht möglich oder der bauliche Aufwand im Sinne einer akzeptablen Kosten-/Nutzenrelation zu hoch wäre.

Weitergehende baurechtliche Anforderungen gibt es nicht. Ebenso wird von der Leitung des Hauses in Abstimmung mit den Nutzern über die o. g. beschriebenen Maßnahmen hinaus kein Bedarf gesehen.

8. Nutzungsänderung

In sämtliche Planungsschritte und anstehenden Abstimmungen wurden die Verantwortlichen der Einrichtung und Vertreter der Jugendlichen Intensiv mit einbezogen. Die jeweiligen Planstände wurden den Nutzern zur Diskussion zur Verfügung gestellt und geäußerte Wünsche und Anregungen wurden mit der Verwaltung und den beteiligten Fachleuten geprüft und soweit wie möglich in die Planung mit übernommen.

Die Kosten der geplanten Maßnahme belaufen sich nach DIN 276 zu Zeit auf komplett brutto ca. 2.900.000,- €. Angedacht ist, im April 2021 den offiziellen Förderantrag an das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration zu senden.

Zu den Beratungen des Doppelhaushalts 2022 und 2023 soll dann im Herbst des Jahres 2021 eine Beschlussvorlage mit den noch notwendigen Mitteln in den Sozialausschuss gegeben werden; dort wird selbstverständlich mit der Vorlage die gesamte Planung vorgestellt.

