

Zustand 1970er Jahr



Ist-Zustand 2013:



### Gliederung:

1. Bisher erfolgte Maßnahmen und Veränderungen am Objekt von 1970 bis 2013
2. Dokumentierte Schäden und Mängel am Ist-Zustand 2013
3. Gegenüberstellung von Maßnahmen zur Behebung von Schäden und Mängeln unter dem Aspekt mit und ohne Eintrag als Kulturdenkmal
4. Fazit

Anlage zu  
TOP 4

# 1. Bisher erfolgte Maßnahmen und Veränderungen am Objekt von 1970 bis 2013 in exemplarischer Darstellung:

## I. PCB-Sanierung

- PCB-haltige dauerelastische Fugendichtungen wurde ausgebaut.
- Sekundärquellen mit einem Sperranstrich versiegelt.

## II. Asbest-Sanierung

## III. Abdichtung der Flachdächer

## IV. Sanierung/Modernisierung der Zentralheizung

- Umstellung der Ölkessel auf Gasbrennwertkessel
- Optimierte Heizkreisläufe
- Elektronisch gesteuerte Thermostate

## V. Ertüchtigung des konstruktiven Brandschutzes

## VI. Einstufung des Objektes gemäß EnEV 2007 mit verbrauchsbasiertem Energieausweis

# Dokumentierte Schäden und Mängel am Ist-Zustand 2013 in exemplarischer Darstellung:

## I. Optische Mängel

- Farbgebung Sichtbeton im Außenbereich z.B. am Turm
- Oberflächenreinheit von Sichtbeton im Bereich der Waschbetonfassadenelemente
- Farbgebung Fenster

## II. Technische Mängel

- Fehlende Oberflächenbeschichtung Garage Tiefkeller gegen Tausalzteintrag
- Undichte Oberflächen- und Schmutzwasserleitungen
- Eingeschränkte Gebrauchstauglichkeit von Fenstern aufgrund von fehlendem Schutzanstrich, hohem Wärmeverlust mit Zugerscheinungen und schadhafte Dichtungsmitteln
- Wassereintritt aus Schlagregenbelastung im Bereich von Fenstern
- Offenliegende Bewehrung im In- und Außenbereich
- Nicht ausreichender Brandschutz
- Verkehrssicherungspflicht ist nicht vollständig erfüllt

Zur 3,

# Sanierungsstau Bestandsfenster:

## Kein Eintrag als Kulturdenkmal

- Gebrauchstauglichkeit ist eingeschränkt gegeben.
- Ist-Zustand ermöglicht eine Instandsetzung. Aufarbeiten der Holz- und Beschlagteile ist möglich ohne unter Anforderungen der gültigen EnEV zu fallen.
- Der Austausch der Isolierverglasung und das Einbringen einer zusätzlichen Dichtungsebene ist eine Modernisierung und muss daher den Bauteilstandard der gültigen EnEV erfüllen.
- Alternativ ist ein Komplettaustausch als Modernisierungsmaßnahme möglich.
- Die Entscheidung dieser Maßnahme obliegt der Stadt.
- Die finanzielle Förderung durch Direktmittel ist nicht gegeben.

## Eintrag als Kulturdenkmal

- Gebrauchstauglichkeit ist eingeschränkt gegeben.
- Ist-Zustand ermöglicht eine Instandsetzung. Aufarbeiten der Holz- und Beschlagteile ist möglich ohne unter Anforderungen der gültigen EnEV zu fallen.
- Der Austausch der Isolierverglasung und das Einbringen einer zusätzlichen Dichtungsebene ist eine Modernisierung und muss den Bauteilstandard der gültigen EnEV nicht erfüllen, da das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden darf.
- Ein Komplettaustausch als Modernisierungsmaßnahme nicht möglich.
- Die Entscheidung dieser Maßnahme obliegt der Stadt nach Rücksprache mit der Denkmalpflege.
- Die finanzielle Förderung durch Direktmittel ist möglich.

# Sanierungsstau Versorgungs- und Entsorgungsleitungen:

## Kein Eintrag als Kulturdenkmal

- Gebrauchstauglichkeit ist eingeschränkt gegeben.
- Ist-Zustand ermöglicht keine Instandsetzung.
- Es bestehen Undichtigkeiten bei den Schmutz- und Entsorgungsleitungen. Die Leitungen sind teilweise unzugänglich im Stahlbeton einbetoniert. Lage und Funktion der Leitung sind nicht dokumentiert.
- Ein Komplettaustausch als Modernisierungsmaßnahme ist möglich.
- Die Entscheidung dieser Maßnahme obliegt der Stadt.
- Die finanzielle Förderung durch Direktmittel ist nicht gegeben.

## Eintrag als Kulturdenkmal

- Gebrauchstauglichkeit ist eingeschränkt gegeben.
- Ist-Zustand ermöglicht keine Instandsetzung.
- Es bestehen Undichtigkeiten bei den Schmutz- und Entsorgungsleitungen. Die Leitungen sind teilweise unzugänglich im Stahlbeton einbetoniert. Lage und Funktion der Leitung sind nicht dokumentiert.
- Ein Komplettaustausch als Modernisierungsmaßnahme ist möglich.
- Die Entscheidung dieser Maßnahme obliegt der Stadt nach Rücksprache mit der Denkmalpflege, da die Maßnahme die innere Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen darf.
- Die finanzielle Förderung durch Direktmittel ist anzufragen.

# Sanierungsstau Oberflächen: Tiefgarage

## Kein Eintrag als Kulturdenkmal

- Gebrauchstauglichkeit ist gegeben.
- Die Dauerhaftigkeit ist gefährdet.
- Ist-Zustand ermöglicht eine Instandsetzung.
- Durch Tausalzeintrag in die Fahrflächen und Stellplätze ist eine chloridinduzierte Korrosion der Stahlbewehrung zu befürchten.
- Ein Erneuerung der Oberflächenbeschichtung ist erforderlich. Eine Reduzierung des Tausalzeinsatzes ist zu empfehlen.
- Die Entscheidung dieser Maßnahme obliegt der Stadt.
- Die finanzielle Förderung durch Direktmittel ist nicht gegeben.

## Eintrag als Kulturdenkmal

- Gebrauchstauglichkeit ist gegeben.
- Die Dauerhaftigkeit ist gefährdet.
- Ist-Zustand ermöglicht eine Instandsetzung.
- Durch Tausalzeintrag in die Fahrflächen und Stellplätze ist eine chloridinduzierte Korrosion der Stahlbewehrung zu befürchten.
- Ein Erneuerung der Oberflächenbeschichtung ist erforderlich. Eine Reduzierung des Tausalzeinsatzes ist zu empfehlen.
- Die Entscheidung dieser Maßnahme obliegt der Stadt.
- Die finanzielle Förderung durch Direktmittel ist nicht gegeben.

# Sanierungsstau Oberflächen: Waschbetonfertigteilfeassade

## Kein Eintrag als Kulturdenkmal

- Gebrauchstauglichkeit ist gegeben. Optischer Mangel durch Verschmutzung und ungeplantem Bewuchs.
- Die Dauerhaftigkeit kann nach jetzigem Kenntnisstand nicht bewertet werden.
- Ist-Zustand ermöglicht eine Reinigung.
- Die Entscheidung dieser Maßnahme obliegt der Stadt.
- Die finanzielle Förderung durch Direktmittel ist nicht gegeben.

## Eintrag als Kulturdenkmal

- Gebrauchstauglichkeit ist gegeben. Optischer Mangel durch Verschmutzung und ungeplantem Bewuchs.
- Die Dauerhaftigkeit kann nach jetzigem Kenntnisstand nicht bewertet werden.
- Ist-Zustand erfordert eine Reinigung.
- Die Entscheidung dieser Maßnahme obliegt der Stadt nach Rücksprache mit der Denkmalpflege.
- Die finanzielle Förderung durch Direktmittel ist möglich.

# Sanierungsstau Oberflächen: Sichtbeton Turm

## Kein Eintrag als Kulturdenkmal

- Gebrauchstauglichkeit ist gegeben. Optischer Mangel durch Verschmutzung, ungeplantem Bewuchs und Farbveränderung.
- Die Dauerhaftigkeit kann nach jetzigem Kenntnisstand nicht bewertet werden.
- Ist-Zustand ermöglicht eine Reinigung.
- Die Entscheidung dieser Maßnahme obliegt der Stadt.
- Die finanzielle Förderung durch Direktmittel ist nicht gegeben.

## Eintrag als Kulturdenkmal

- Gebrauchstauglichkeit ist gegeben. Optischer Mangel durch Verschmutzung, ungeplantem Bewuchs und Farbveränderung.
- Die Dauerhaftigkeit kann nach jetzigem Kenntnisstand nicht bewertet werden.
- Ist-Zustand erfordert eine Reinigung. Eine Erneuerung der Farbigkeit ist zu diskutieren.
- Die Entscheidung dieser Maßnahme obliegt der Stadt nach Rücksprache mit der Denkmalpflege.
- Die finanzielle Förderung durch Direktmittel ist möglich.

# Sanierungsstau Brandschutz:

## Kein Eintrag als Kulturdenkmal

- Die Einhaltung von Brandschutzzielen ist gesetzlich vorgeschrieben.
- Geforderte Brandschutzziele werden zur Zeit nicht erreicht.
- Es liegt ein Brandschutzkonzept vor, dass sich in der Umsetzungsphase befindet.
- Diese Maßnahme obliegt der Stadt durch gesetzlichem Zwang.
- Die finanzielle Förderung durch Direktmittel ist nicht gegeben.

## Eintrag als Kulturdenkmal

- Die Einhaltung von Brandschutzzielen ist gesetzlich vorgeschrieben.
- Geforderte Brandschutzziele werden zur Zeit nicht erreicht.
- Es liegt ein Brandschutzkonzept vor, dass sich in der Umsetzungsphase befindet und den Kriterien für die Denkmälwürdigkeit nach Dr. Gisbertz nicht entspricht.
- Das Brandschutzkonzept muss den Kriterien der Denkmälwürdigkeit nach Dr. Gisbertz angepasst werden.
- Diese Maßnahme obliegt der Stadt durch gesetzlichem Zwang unter Einbeziehung der Denkmälpflege.
- Die finanzielle Förderung durch Direktmittel ist möglich.

## 4. Fazit

- Gebäude besitzt einen dem Alter entsprechenden Sanierungsstau
  - Der Allgemeinzustand des Gebäudes ist als gut zu bewerten
- Erhalt bestehender Bausubstanz gilt als nachhaltiger gegenüber einer Substitution



- Gebäude sollte Instand gesetzt werden

Kein Eintrag als Kulturdenkmal 

- Maßnahmen sind nicht förderungswürdig
- Aktuelle Standards müssen erreicht werden
- Planungshoheit obliegt der Stadt

 Eintrag als Kulturdenkmal

- Maßnahmen sind größtenteils förderungswürdig
- Aktuelle Standards müssen nicht erreicht werden
- Planungshoheit obliegt der Stadt nach Absprache mit der Denkmalpflege

## Matrix als Entscheidungshilfe

	große Maßnahme	mittlere Maßnahme	kleine Maßnahme
dringend	Brandschutz		Verkehrssicherung
weniger dringend	Fenster	Beschichtung Tiefgarage und dunkler Sichtbeton Turm	Betonsanierung
nicht dringend	Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	Fassadenreinigung Waschbeton	

## Synergien gemeinsamer Maßnahmen

	große Maßnahme	mittlere Maßnahme	kleine Maßnahme
dringend	Brandschutz		Verkehrssicherung