

Sachstandsbericht

Sanierung bzw. Ertüchtigung des Rathauses unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten

Katalog der denkmalschutztechnisch relevanten Bauteile bzw. Details

Die in vielen Teilen im Originalzustand befindlichen Bauteile werden unter Beachtung der energetischen sowie der brandschutztechnischen Anforderung entsprechend erhalten bzw. in Anlehnung an die Originalgestalt und in Verbindung mit den neuen Anforderungen wieder hergestellt. Beispielhaft werden hier einige Bauteile und Ihre Behandlung genannt:

Fensterbänder:

Die Teakholzfenster sollen komplett aufgearbeitet werden und eine neue Isolierverglasung erhalten.

Fertigteileplatten:

Die Waschbetonflächen sollen mit einem schonenden Verfahren gereinigt werden.

Betonturm:

Die anthrazitfarbenen Betonoberflächen sollen mit der Originalbeschichtung und Farbton wieder hergestellt werden. Hierfür ist der vorhandene Anstrich zu entfernen.

Fassadenverglasung im Foyerbereich:

Die bauphysikalisch nicht tragbare, ungedämmte Fassadenkonstruktion soll in Anlehnung an die vorhandenen Proportionen als gedämmte Stahlkonstruktion wieder hergestellt werden.

Die Eingangselemente am Haupteingang bleiben erhalten und werden entsprechend des Originalzustandes aufgearbeitet.

Abgehängte Rasterdecke im Foyer (EG + 1.OG):

Die abgehängten Decken im Foyer im Erdgeschoss sowie im Foyer-Bereich im 1.Obergeschoss müssen aus brandschutztechnischen Gründen als Brandschutzdecke nachgebaut werden.

Farbgebung der Türen als Leitsystem.

Energiegutachten

Nach einer Vielzahl von Berechnungen und Untersuchungen haben sich folgende Schwerpunkte der energetischen Sanierung insbesondere unter Beachtung des denkmalschutztechnischen Bauteilkataloges ergeben; hier sind beispielhaft folgende Maßnahmen aufgeführt:

Kellerdecke:

Unterseitige Dämmung der Kellerdecke in der oberen Tiefgarage.

Außenwand Fensterbänder:

Aufarbeitung der bestehenden Teak-Fensterbänder mit neuen Dichtungen und einer Isolierverglasung. Herstellen der Winddichtigkeit im Bereich der oberen und unteren Fensteranschlüsse an die Außenwand.

Außenwand Waschbetonplatten:

Aufbringen eine Innenseitigen Multipor-Dämmplatte auf die Betonfertigteile und Funktionserhalt des bestehenden Brüstungskanals. (Neuer Kanal in gleicher Ausführung)

Flachdach:

Ergänzen und Fortsetzung der bereits in den letzten Jahren begonnen Sanierung der Flachdachbereiche. Hierzu wird die Dämmstoffdicke nochmal deutlich erhöht.

Gemäß Berechnung kann der Heizenergiebedarf um die Hälfte reduziert werden.

Brandschutzbewertung im Bestand

Bei der Bewertung wurden diverse Mängel festgestellt. Schwerpunktmäßig sind folgende Punkte unter denkmalschutztechnischen Anforderungen wie folgt gelöst worden:

2. Rettungsweg:

Es ist ein zweiter baulicher Rettungsweg einschließlich baulicher Maßnahmen im Innenbereich durch Brandabschnittsbildung herzustellen. Der bauliche 2. Rettungsweg wird über eine Stahltreppe auf der Westseite sichergestellt. Die Waschbetonplatten werden in Abstimmung mit dem Denkmalschutz nicht angefasst. In den jeweiligen Geschossen führt eine kleine Innentreppe durch die Fenster auf die Stahltreppe. Somit ist ein zerstörungsfreier Rückbau der Stahltreppe bei ggf. zukünftiger Änderung der Gesetzeslage gewährleistet.

Technische Ausrüstung:

Technische Anlagen, wie die Hausalarmanlage, müssen entsprechend der heutigen Anforderungen erneuert werden. Die Auswahl von entsprechenden „neuen“ Anbauteilen wird in Abstimmung mit dem Denkmalschutz erfolgen und soll in der Erscheinung möglichst zurückhaltend sein.

Artenschutzfachliche Untersuchung für Fassadensanierung am Rathaus

Bei der Untersuchung wurde zusammenfassend festgestellt, dass Mauersegler von den Sanierungsarbeiten betroffen sein werden. Hier wird eine entsprechende Berücksichtigung in der Bauphase erfolgen, wie z.B. das Anbringen von Brutkästen am Gerüst.

Schadstoffkataster

Das Gebäude ist durch die bereits durchgeführte PCB-Sanierung fast schadstofffrei; es gibt noch festgebundene Asbestrohre, wie der gesperrte Müllabwurfschacht, der bei der Sanierung ausgebaut werden muss.

Tragwerksplanung und statische Begutachtung

Bei den Untersuchungen wurden neben den erforderlichen Tragwerksberechnungen für das Fluchttreppenhaus die erforderlichen Betonüberdeckungen insbesondere in Hinblick auf den Brandschutz der tragenden Bauteile sowie die prinzipielle Konstruktion überprüft.

Ergebnis: Es wurden keine Schädigungen gefunden, die denkmalschutztechnische Belange oder Bauteile in Frage stellen.

Untersuchung der Fassade

Die Waschbetonfassade ist bis auf lokale Schäden in einem sehr guten Zustand. Auch die Untersuchung der Innenschale(Tragschicht) weist eine sehr hohe Betonqualität auf.

Die Ortbetonbauteile des Turms sind nur wenig karbonatisiert. Es besteht eine hohe Oberflächenfestigkeit; es bestehen lokal eingrenzbare Probleme. Es gibt eine geringe Betondeckung, so dass die Bewehrung korrodiert ist und somit kam es zu Betonabplatzungen, z.B. Stützen im Eingangsbereich und am Treppenbau zur Bücherei.

Die Reinigungsversuche verliefen gut.

Haustechnik und Energietechnik

Die gesamte Haustechnik wurde unter Berücksichtigung der aktuellen allgemein gültigen technischen Anforderungen überprüft. Beispielhaft sind hier zwei Maßnahmen genannt: Beleuchtung im Foyer: die Absenktechnik des großen Leuchters wird entsprechend der TÜV-Anforderung erneuert und elektrisch bedienbar sein.

Die Lüftungsanlage für den Sanitärbereich wird gemäß heutigem Standard erneuert. Die neue Lüftungsanlage auf dem Dach wird so ausgeführt, dass sie, in Kombination mit der Brüstungshöhe, vom Rathausplatz nicht sichtbar sein wird und somit die Gesamterscheinung des Rathauses nicht gestört wird.

Berücksichtigung zielgruppenspezifischer Belange

Beteiligung des Kinder- und Jugendbeirates,

Am 18.02.2016 wurde die öffentliche Sitzung des Kinder- und Jugendbeirats besucht und eine Einladung zur öffentlichen Veranstaltung am 12.05.2016 ausgesprochen.

Beteiligung des Behindertenbeirates

Informationsveranstaltungen und Ortsbegehung im Rathaus

Folgende Themenschwerpunkte wurden betrachtet:

1. Zugänglichkeit des Rathauses
(Außenanlagen, Foyer, Infotresen, Beratungsräume)
2. Behindertengerechte WC-Anlage im EG
(Lage, Zugänglichkeit, Ausstattung)
3. Zusätzliche Hilfseinrichtungen
(Einrichtungen für Rollstuhlfahrer, Menschen mit Sehenschränkungen, Gehbehinderte)

Zugänglichkeit des Rathauses im Außenbereich:

Die Rampe direkt rechts am Eingang wird eine deutlichere Kennzeichnung/ Markierung erhalten.

Die Stufenvorderkanten im Außenbereich (nicht die Marmortreppen) werden eine kontrastreiche Markierung erhalten.

Behindertengerechte Toilettenanlage:

Deutliche Kennzeichnung der Tür zwischen Flur und Foyer mit dem Hinweis „behindertengerechte Toilette“

Foyer und der Informationstresen:

Der Info-Tresen wird an die „ursprüngliche“ Position verschoben und umgestaltet.

Es wird die direkte räumliche Verbindung der Informationsebene mit dem Foyer wieder hergestellt und somit die 1.Barriere vor der „Information“ auch für Rollstuhlfahrer abgebaut.

Zugänglichkeit der einzelnen Beratungsräume:

Generell wird hier der größte Handlungsbedarf festgestellt.

Die Kennzeichnung der Büro- und Beratungsräume wird durch fühlbare und kontrastreiche Beschilderungen / Nummerierungen verbessert.

Die Wegeführung wird ebenfalls durch fühlbare und kontrastreichere Markierungen auf dem Boden für die Bedürfnisse von Menschen mit entsprechenden Sehbehinderungen ergänzt. Diese Markierungen werden so angeordnet sein dass die Wartebereiche mit den Stühlen auf den Fluren (> ggf. Markierung außermittig) Berücksichtigung finden. Ebenfalls sind die „Abzweigungen“ zu den entsprechenden Beratungsräumen gut erkennbar zu planen.

In den Regelgeschossen (2. Bis 6. OG) kann ggf. auf Grund des geringeren Besucherverkehrs und der übersichtlicheren Anordnung der Büro- und Beratungsräume auf Markierungen in den Fluren verzichtet werden.

Sitzungsraum und die Räume des Bürgermeisters:

Die Zugänglichkeit des Sitzungszimmers wird durch eine weitere Tür vom Vorraum zum Flur (in ausreichender Breite und in gerader Linienführung) deutlich verbessert.

Erläuterung zur Berücksichtigung von Klima- und Umweltschutzbelange

Siehe artenschutzfachliche Untersuchung und Energiegutachten.

Beteiligung der Nutzer / Mitarbeiter – „Nutzungskonzept“

Ein Ergebnis des Nutzungskonzeptes ist, dass ca. 500 qm reine Büroflächen fehlen, siehe Containeranlage und Holzpavillon.

Als Verbesserung ist zum Beispiel auch angedacht die Kita-Abteilung in das 2. OG zu setzen.