

**Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin**

| | | |
|---|----------------------|---|
| Federführender Fachbereich | | Drucksachen-Nr. 401/2002 |
| Beschlussvorlage | | |
| | | |
| <input type="checkbox"/> Nicht öffentlich | | |
| Beratungsfolge ▼ | Sitzungsdatum | Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung) |
| Finanz- und Liegenschaftsausschuss | 04.07.02 | |

Tagesordnungspunkt

Sanierung des städtischen Gebäudes Scheidtbachstrasse 20

Beschlussvorschlag

Der Sanierung des städtischen Gebäudes Scheidtbachstrasse 20 wird – vorbehaltlich der Sicherstellung der Finanzierung – zugestimmt.

Sachdarstellung / Begründung

In der Scheidtbachstraße befinden sich drei Gebäude (Haus-Nr. 14, 18, 20) die zur Zeit als Übergangsheime für ausländische Flüchtlinge und Asylbewerber genutzt werden. Auch in Zukunft sollen die Wohnungen diesem Personenkreis zur Verfügung stehen.

1. Beschreibung des Objektes

Das Wohngebäude Scheidtbachstraße Nr. 20 wurde 1959 (zusammen mit den Gebäuden Nr. 14 und Nr.18) im Auftrag der Stadt Bergisch Gladbach von der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft fertiggestellt und wird seitdem als Notunterkunft bzw. Übergangsheim genutzt.

In den letzten 20 Jahren wurden keine Sanierungsmaßnahmen, mit Ausnahme von zwingend erforderlichen Reparaturarbeiten, an dem Gebäude durchgeführt.

1.1. Grundstück

Das Grundstück in Heidkamp, Gemarkung Gladbach, Flur 36, Flurstück 190 ist Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach.

1.2. Raumprogramm + Konstruktion

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit Satteldach und Vollunterkellerung, in dem sich vier Wohneinheiten auf zwei Geschossebenen befinden. Die Erschließung erfolgt durch ein in der Mitte liegendes Treppenhaus, sodass die Wohnungen pro Geschoss in Größe (ca. 53 m², ohne Balkon) und Grundrissaufteilung annähernd identisch sind.

Jede Wohneinheit besteht aus drei Zimmern (ca. 8 m², 16 m² und 20 m²), einem Flur (ca. 4 m²) und WC-Bereich (ca. 5 m²) und einem Balkon (ca. 5 m²).

Das Zimmer mit Balkon ist zusätzlich mit Vorrichtungen für den Einbau einer Küchenzeile ausgestattet.

Im Kellergeschoss stehen nachträglich eingebaute Duschen und Abstellräume, je Wohnung zwei Stück, zur Verfügung. Außerdem befindet sich dort ein Wasch- und Trockenraum.

Das Dachgeschoss, mit einer Dacheindeckung aus Ziegeln, ist nicht ausgebaut.

Der Massivbau wurde ca. 1980 mit einer neuen Heizungsanlage ausgerüstet. Im Zuge dieser Sanierungsmaßnahme wurden neue Fenster aus Kunststoff eingebaut und ein ca. 4 cm dicker Dämmputz aufgebracht.

1.3. Nutzung + Bedarf an Wohnraum

Bisher wurde das Gebäude als Übergangsheim für ausländische Flüchtlinge und Asylbewerber genutzt. In jeder Wohnung werden bis zu acht Personen, sowohl Familien, als auch Einzelpersonen verschiedener Nationalität, untergebracht.

Auch in Zukunft soll das Gebäude diesem Personenkreis zur Verfügung stehen. Nach der Sanierung sollen die Wohnungen aber überwiegend mit Familien belegt werden.

1.4. Flächen, Gebäudevolumen

| | |
|-----------------------------|--|
| Wohnfläche je Wohneinheit | ca. 56 m ² bzw. 62 m ² |
| Wohn- und Nutzfläche gesamt | ca. 340 m ² |
| Bruttorauminhalt | ca. 1.414 m ³ |

2. Bestandsaufnahme / Beurteilung der Schäden und Mängel

2.1. Konstruktion

Gebäudehülle / Fassade

- der vorhandene Wärmedämmputz weist durch mechanische Beschädigungen, z.B. durch die Montage von Satellitenanlagen, Fehlstellen (= Kältebrücken) auf
- im Bereich der Erdgeschossdecke fehlt die Wärmedämmung ganz (= Kältebrücke)
- der Aufbau der Außenwand entspricht nicht den Anforderungen der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV)
- die Kunststofftüren und -fenster sind durch die Instabilität der Rahmen und durch mechanische Beschädigungen undicht
- die auskragenden Balkone aus Stahlbeton weisen, aufgrund mangelhafter Entwässerung, starke Feuchtigkeitsschäden auf
- die Balkonbrüstungselemente sind korrodiert

Innenbereich

- die letzte Geschossdecke und die Kellerdecke sind aus bauphysikalischer Sicht als Kältebrücke einzuordnen
- die Kältebrücke im Bereich der Erdgeschossdecke und die mangelnde Belüftung der Räume hat zu einer Durchfeuchtung der Außenwand, mit anschließendem Schimmelbefall, geführt
- der Estrich ist großflächig brüchig: das bedeutet, dass die Trag- und Haftfähigkeit eines neuen Oberbodens nicht mehr gewährleistet ist. Außerdem entspricht der Deckenaufbau nicht den Anforderungen an den Trittschallschutz im Wohnungsbau
- sämtliche Räume befinden sich in einem desolaten Zustand: Bodenbeläge, Wände und Türen sind verschmutzt und z.T. stark beschädigt

2.2. Haustechnische Anlagen

Sanitär

- das gesamte Rohrleitungsnetz für die Be- und Entwässerung ist nicht mehr gebrauchsfähig
- es gibt keine zentrale Warmwasserversorgung
- in dem Sanitärbereich jeder Wohnung befinden sich nur zwei WC's und ein Waschbecken; Duschen stehen nur im Kellergeschoss zur Verfügung

Heizung

- der vorhandene Heizkessel der Zentralheizung ist noch gebrauchsfähig
- das Verteilnetz (Vor- und Rücklauf) sowie die entsprechenden Heizkörper sind in fast allen Räumen noch nutzbar

Elektroinstallation

- die gesamte Elektroinstallation und Unterverteilung entspricht nicht dem Stand der Technik

Das Gebäude ist in Bauweise und Ausstattung dem untersten Standard einzuordnen, weist aber aus technischer und baukonstruktiver Sicht eine „solide“ Bausubstanz vor.

Auf Grund der gegebenen Bestandssituation erscheint eine Gesamtanierung sinnvoll.

3. Sanierungsmaßnahmen

Auf der Grundlage, das Gebäude auch weiterhin „nur“ als Übergangsheim zu nutzen, sind alle Planungen mit der Vorgabe erfolgt, die vorhandene Grundrisstruktur in ihrer Konzeption zu belassen und Umbauten auf die zwingenden Erfordernisse zu begrenzen. Bei der Wahl der Materialien und Einrichtungsgegenstände sind Kriterien wie Sicherheit, Beständigkeit gegen mechanische Beschädigung und Vandalismus sowie kostengünstige Unterhaltung ausschlaggebend. Auf eine wesentliche Erhöhung des Standards sollte verzichtet werden.

3.1. **Konstruktion**

Gebäudehülle / Fassade

Die Feuchtigkeitsprobleme im Erdgeschoss sind nicht durch eine Innensanierung zu lösen. Es ist notwendig die **Ursachen für den Schimmelbefall zu beheben:**

- die **Vermeidung von Kältebrücken**, an denen sich Wasserdampf verstärkt niederschlägt und zu einer Durchfeuchtung des Bauteils (Wand, Decke) führt
- die gesamte Fassade muss entsprechend der neuen Energieeinsparverordnung neu gedämmt werden, d.h. sowohl Wandaufbau (geplant: Wärmedämmverbundsystem statt Dämmputz), als auch die Fenster und Türen sind zu erneuern
- die Bauteile zu den angrenzenden unbeheizten Räumen (hier: Keller und Dachgeschoss) müssen ebenfalls gegen Wärmeverluste geschützt werden
- es muß ein **ausreichender Luftaustausch** gewährleistet sein, damit die auftretende Feuchtigkeit (z.B. beim Duschen) erst gar nicht oder nur kurzfristig in die Konstruktion eindringt und später wieder an die Raumluft abgegeben werden kann; dies kann z.B. durch den Einbau von Entlüftern erreicht werden
- die auskragenden Betonelemente müssen überarbeitet werden
- die Entwässerung an den Balkonen ist neu zu planen
- die Balkonbrüstungen sind ebenfalls zu erneuern

Innenbereich

- die Umbauten in dem Wohngebäude beschränken sich auf den Sanitärbereich: in jeder Wohnung wird die Toilettenanlage zu einem Bad mit Dusche umgestaltet
- der vorhandene Estrich muss entfernt und durch einen schwimmenden Estrich ersetzt werden
- in sämtlichen Räumen werden neue Bodenbeläge (Linoleum, Bäder: Fliesen) verlegt
- außerdem werden die Wand- und Deckenbekleidungen überarbeitet; die Bäder und Wohnküchen werden in Teilbereichen gefliest
- Wohnungseingangs- und Innentüren müssen ausgetauscht werden

3.2. Haustechnische Anlagen

Sanitär

- die gesamten Be- und Entwässerungsleitungen werden erneuert
- es wird im Kellergeschoss eine neue zentrale Warmwasserversorgung installiert
- die vorhandene Toilettenanlage wird demontiert und mit neuen Sanitärgegenständen (Dusche, WC, Waschbecken) ausgestattet

Heizung

- der vorhandene Heizkessel der Zentralheizung wird mit einer neuen witterungsgeführten Regelung ausgestattet
- Heizkörper und entsprechende Leitungen werden nur in den Bädern erneuert

Elektroinstallation

- die gesamte Elektroinstallation, einschließlich Unterverteilung, muss entfernt und neu verlegt werden
- das Aufstellen einer zentralen Satellitenanlage soll in Zukunft Beschädigungen an Fenstern und Außenwänden verhindern

4. Geschätzte Gesamtkosten nach DIN 276

Für die Sanierung wurden in einer Kostenschätzung vom 14.06.2002 folgende Gesamtkosten (incl. Baunebenkosten) ermittelt:

| | | | |
|-----|--------------------------------|-------------------|----------|
| 300 | Bauwerk - Baukonstruktion | 203.000,00 | € |
| 400 | Bauwerk - Technische Anlagen | 55.000,00 | € |
| 700 | Baunebenkosten | 25.800,00 | € |
| | Aufrundung | 200,00 | € |
| | Geschätzte Gesamtkosten | 284.000,00 | € |

5. Vergleichsrechnung

Massivbauweise, 2-geschossig, vollunterkellert, 4 Wohneinheiten, Satteldach:

$$1.414 \text{ m}^3 * 370,- \text{ €/m}^3 = 523.180,- \text{ €}$$

Neubauwert einer Notunterkunft = 523.180,00 €

Die Kosten für einen Neubau, ermittelt über den Bruttorauminhalt, würden die geschätzten Kosten für eine Sanierung erheblich überschreiten.

6. Finanzierung

Für das Haushaltsjahr 2002 wurde von der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung "Fachbereich 8 - Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung" für die Position "Baukosten Jugend- und Sozialgebäude" ein Betrag von **600.000,- €** veranschlagt.

Die Verwaltung schlägt vor, aus diesem Ansatz die gesamte Sanierungsmaßnahme Scheidtbachstraße Nr. 20 in Höhe von **284.000,- €** zu finanzieren.

Da die Haushaltssatzung und damit auch die Wirtschaftspläne der eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen noch nicht bekannt gemacht sind, gelten die Vorschriften der vorläufigen Haushaltsführung gem. § 81 GO NW.

Bezogen auf die Maßnahme Sanierung Scheidtbachstraße Nr. 20 liegen die Voraussetzungen des § 81 GO NW vor, d.h. mit der Umsetzung der Maßnahme könnte unmittelbar begonnen werden.

7. Ablauf und Termine

Da der Zustand des Gebäudes mittlerweile völlig desolat ist, konnten die Wohnungen nicht mehr weitervermietet werden. Fachbereich 5 hat bereits in Eigenleistung die Wohnungen entrümpelt.

Ein Verschieben der Sanierungsmaßnahme würde zu einer weiteren Schädigung der Gebäudesubstanz führen. **Der Baubeginn sollte daher zeitnah erfolgen.**

| | | |
|-----|-------------|---|
| bis | Herbst 2002 | Abbrucharbeiten in Teilbereichen werden in Eigenleistung durch Fachbereich 5 erbracht |
| ab | Herbst 2002 | Beginn der Maßnahme |
| | Sommer 2003 | Fertigstellung |

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich

Unterzeichnung/Mitzeichnung

der beigefügten

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt

Sanierung des städtischen Gebäudes Scheidtbachstrasse 20

Unterzeichnung

Federführender Fachbereich
 Grundstücksnutzung

Datum _____
 (Unterschrift)

Mitzeichnung FB 5

Mitzeichnung FB 8

Ausschussbetreuender Fachbereich

Bürgermeisterin/Verwaltungsvorstand

Datum _____
 (Unterschrift)

Datum _____
 (Unterschrift)