

VORLAGE

an die
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	698/
			16-
			21
AusIB	ÄR	SozIJA	KSSpA
PBUA	OBR	HuFA	StV

Betreff: Dienstgebäude, Mainstraße 7
hier: Bauzustandsbericht
Bericht des Magistrats zur Kenntnisnahme

M-Nr.: 110/20

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehenden Bericht zur Kenntnisnahme zu:

I. Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den Bericht zum Bauzustand am Dienstgebäude Mainstraße 7 zur Kenntnis.

II. Bericht

1. Allgemein

Das Gebäude Mainstraße 7 wurde 1973 genehmigt und in Folge gebaut. Es dient als Verwaltungsgebäude.

Derzeitig wird das Gebäude durch die Dezernate I und II mit insgesamt 98 Mitarbeiter*innen genutzt. Weiterhin halten sich zur Bearbeitung derer Anliegen Bürger*innen im Gebäude auf. Das Erdgeschoss wird im Wesentlichen als Stadtbüro genutzt.

In Folge des Auszugs des Fachbereichs Bildung und Betreuung und der Überlegungen zur Neubelegung sowie aufgrund von Hinweisen und Beschwerden der Nutzer, hat der Fachbereich Gebäudewirtschaft den Bauzustand im vergangenen Jahr untersuchen lassen. Schwerpunkte waren dabei die Haustechnik, die Fassade inkl. Fenster sowie der Brandschutz.

2. Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse

2.1. Haustechnik:

Es kommt wiederholt zu Wasserschäden im Gebäude. Grund ist die überalterte Abwassertechnik (ca. 45 Jahre), die aus Gussrohrleitungen besteht. Die Frischwasserversorgung entspricht dem Stand der Entstehungsjahre und hat noch Bestandsschutz, entspricht aber nicht mehr den Anforderungen an einen Neubau. Frischwasser und Abwasser werden weitestgehend durch die gleichen Schächte geführt.

2.2. Fassadenelemente:

Die Marmorfassade wurde durch einen Sachverständigen für Fassadentechnik geprüft. Die ca. 45 Jahre alte Fassade weist Verwitterungserscheinungen auf. Mit Verwitterungserscheinungen sind Materialveränderungen aufgrund von Umwelteinflüssen gemeint. Die Marmorplatten weisen teils Risse und Zersetzungen auf. Es wird empfohlen die Fassadenbekleidung aufgrund des Alterns, der Festigkeitsverluste und der vorhandenen Mängel rückzubauen und zu ersetzen.

2.3. Fenster:

Die gesamten Alufenster im Objekt haben nach ca. 45 Jahren ihre Lebensdauer weit überschritten. Schäden an den Fensterrahmen können aufgrund fehlender Ersatzteile nicht mehr behoben werden. Mitarbeitende klagen über Undichtigkeit, Zugerscheinungen und eindringendes Regenwasser.

2.4. Brandschutz:

Das Brandschutzkonzept bemängelt sowohl den fehlenden baulichen 2. Flucht- und Rettungsweg, als auch die brandschutztechnischen Treppenraumabtrennungen zu den Geschossen.

3. Sofortmaßnahmen

- die Errichtung eines Fußgängerschutztunnels entlang der Gebäudefront mit einer Standzeit bis zum Beginn der Fassadensanierung
- Je Geschoss, Einbau von Brandschutztüren zwischen Treppenhaus und Büroetage
- Je Büroetage, Einbau von Brandwänden zur Reduzierung von Brandabschnitten
- Flächendeckende Rauchmelder

4. Mittelfristige Maßnahmen

- Errichtung eines zweiten baulichen Rettungsweges mittels außenliegender Fluchttreppe.
- Sanierung und Dämmung der Fassade, inkl. Austausch der Fenster
- Erneuerung der Haustechnik, insbesondere der Wasserver- und -entsorgung

5. Umsetzung

Die Sofortmaßnahmen werden zeitnah durchgeführt. Die Sicherung des Fußwegs ist bereits mittels Gerüstelementen erfolgt. Für die mittelfristig notwendigen Maßnahmen werden für die Haushaltsjahre 2021 ff die erforderlichen Mittel angemeldet.

Für die Sofortmaßnahmen werden überschläglich ca. 150.000 bis 200.000 EUR benötigt. Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel werden aus dem Deckungskreis Bauunterhaltung (Sachkonto 6161100) bereitgestellt.

Rüsselsheim am Main, den 17.03.2020

Udo Bausch
Oberbürgermeister