Sachstandsbericht

Leitungswasserschäden im Theater 2020

Nach einer mehr als 50-jährigen Nutzung ist der Verschleiß der im Gebäude Theater Rüsselsheim verbauten technischen Erstinstallationen deutlich geworden.
Bedingt durch ein verändertes Nutzungsprofil im Rahmen des Lock-down zur Umsetzung der Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie sind Schäden am Zu- und Abwasserleitungssystem zu Tage getreten. Es wurde deutlich, dass diese Allmählichkeits-Schäden jedoch schon über Jahre wirksam waren und dadurch zu zusätzlichen versteckten Schäden in der betroffenen Bausubstanz geführt haben.

Schadensursachen

Alter und Material der Zu- und Abwassersysteme und das geändertes Nutzungsverhalten durch den Lock-down.

Schadensfeststellung

Die, gegenüber der Normalnutzung, erhöhten Wassermengen haben Leck-Stellen freigespült und die Feuchtigkeitsschäden nach außen sichtbar werden lassen. Darüber hinaus waren Veränderungen in der Begehbarkeit der Böden der betroffenen Räume feststellbar. Das Schadensbild war immer über mehrere Etagen von oben nach unten, gemäß dem Lauf des Wassers verteilt.

Schadensumfang

Insgesamt 6 Schäden wurden zwischen dem 09.06. und dem 18.08. festgestellt. Schäden sind aufgetreten an Rohrleitungen aus Ton, Bodenabflüssen mit Bleiverrohrung und Zuleitungen. Betroffen sind 4 Garderoben mit Sanitärbereichen, die Maske, der Pförtnerraum und Flurbereiche, alle im hinteren Bereich des Theaters. Die Feuchtigkeit befindet sich in Decken, Wände und insbesondere Böden. In den Bodenaufbauten der betroffenen Räume ist eine Dämmschicht verbaut, die nicht getrocknet werden kann und wegen der Durchfeuchtung über eine längere Zeit auch von Schimmelbildung betroffen ist. Die Erneuerung der Bodenaufbauten sowie eine komplette Wiederherstellung der Sanitärräume nach aktuellen Vorgaben sind notwendig.

Die Zu- und Abwasserstränge entsprechen weder nach Material noch Leitungsführung dem heutigen Stand der Technik. Erschwerend kommt hinzu, dass die Wasserleitungen zu einem großen Teil unter Putz liegen oder sogar einbetoniert und damit für Wartung und Reparatur nicht zugänglich sind. Ein ähnlicher Zustand der Zu- und Abwassersysteme ist auch in Leitungsabschnitten ohne äußerliches Schadensbild zu erwarten. Weitere verdeckte Schäden am Leitungssystem sind wahrscheinlich.

Im Rahmen einer Sanierung muss eine mögliche Schadstoffbelastung durch die Verwendung der damals zeitgemäß verbauten Materialien geprüft und gegebenenfalls eine Sanierung durchgeführt werden. Ebenfalls ist im Rahmen der Sanierung die brandschutztechnische Ausführung zu prüfen und gemäß den geltenden Vorgaben herzustellen.

Sachstandsbericht

Getroffene Maßnahmen

- Hinzuziehung des Fachbereichs Gebäudewirtschaft (F5)
- Meldung der Schäden an Gebäudeversicherung, Begehungen mit Gutachter
- Beauftragung einer Firma zur Leck-Ortung, Schadensfeststellung und Trocknung
- Anbringung von Staubschutzwänden
- Entfernung durchnässter Bauteile (Estrich, Dämmschicht) in betroffenen Räumen
- Entfernung von Sanitärobjekten, Bodenfliesen und Wandfliesen (teilweise)
- Beauftragung von Schimmelpilzuntersuchungen zur Klärung der mikrobiellen Belastung
- Anbringung von Wasserfiltern an allen Entnahmestellen, da eine komplette Spülung des Leitungssystems nicht mehr möglich ist.
- Beauftragung eines Fachplaners zur Erstellung eines Sanierungskonzeptes für die Strangsanierung
- Einreichung einer Projektskizze der Sanierungsmaßnahme zum Programm „Sanierung kommunaler Einrichtungen Sport – Jugend – Kultur“ des Bundes am 30.10.2020.

Weitere Schritte

- Beauftragung eines Objektplaners zur Erstellung eines Sanierungskonzeptes für die Wiederherstellung der Räume
- Ermittlung der gesamten Sanierungskosten
- Vorlage zur Fortschreibung des WP 2021 von Kultur123 mit den notwendigen Sanierungskosten

Gebäudeversicherung

Die Versicherung Signal Iduna betont, dass die Möglichkeit einer Weiterversicherung in Frage steht. Die Versicherungsfähigkeit sei erst wieder nach einer vollständigen Sanierung des Zu- und Abwassersystems gegeben. Die Angelegenheit wird durch die Vertragsabteilung der Versicherung weiterbearbeitet.
Eine Kostenübernahme der Wiederherstellungskosten ist nur in einer Teilsumme zu erwarten, da die Versicherung die Übernahme von Allmählichkeits-Schäden ablehnt. Es finden weitere Verhandlungen mit der Versicherung statt.

Kosten der Wiederherstellung

Diese können abschließend erst nach Erstellung der Sanierungskonzepte ermittelt und in die politischen Gremien eingebracht werden. Eine Berücksichtigung im Entwurf des WP 2021 konnte noch nicht vorgenommen werden, da noch keine Wiederherstellungskosten ermittelt sind.
Für eine mögliche Projektförderung im Rahmen des Städtebauförderungsprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen Sport – Jugend – Kultur“ wurde mit Stichtag 30.10.2020 eine Projektskizze beim zuständigen Projektträger eingereicht.
Eine gewährte Projektförderung beinhaltet für Kommunen in einer nachgewiesenen Haushaltsnotlage eine Bezuschussung bis zu 90% der förderungsfähigen Gesamtkosten.
In der eingereichten Projektskizze wurden nach einer Grobkostenschätzung Gesamtkosten in Höhe von 1,8 Millionen Euro angesetzt. Dies bedingt die Übernahme eines Eigenanteils in Höhe von mindestens 180.000 Euro durch Kultur123.