

Vorlage		Vorlage-Nr: E 26/0045/WP18
Federführende Dienststelle: E 26 - Gebäudemanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 14.09.2021
		Verfasser/in: E 26/00
Sachstandsbericht zum Schadensereignis Starkregen - Schäden an städtischen Gebäuden, Vorgehensweise, Finanzbedarf, Versicherungssituation		
Ziele: keine		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.10.2021	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Betriebsausschuss Gebäudemanagement nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49 %)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input type="checkbox"/>	nicht bekannt

Erläuterungen:

Durch den Starkregen und die damit verbundene Überschwemmung im Juli 2021 wurden folgende städtische Gebäude geschädigt:

Objekt	Schadensbeschreibung	Schadensbehebung/Prognose zeitliche Dauer Behebung	Kostenrahmen ca.
Grundschule Abteigarten	Wassereintrag Kellerräume im Alt-, Neubau und Turnhalle; Technik abgängig. EG Neubau wurde 0,5 m unter Wasser gesetzt	u.a. Sanierung Neubau Altbau: Instandsetzung der Technik; Trocknungsarbeiten Sanierung des Turnhallenbodens Dauer vorauss. bis Juli 2022, <u>ABER: Trocknungsdauer nicht vorhersehbar</u>	1,85 Mio. EUR
Grundschule Mataréstraße	Souterrainräume nennenswert durch Sickerwasser im Bereich Außenwände/Bodenplatte betroffen	Objekt regulär in Nutzung Trocknungsarbeiten laufen, Wandquerschnitte werden in 2022 soweit wie möglich gedichtet	55 Tsd. EUR
Turnhalle Reimser Straße	Der Keller wurde 0,7 m unter Wasser gesetzt	Instandsetzung/Inbetriebnahme Elektrik und Heizung ist erfolgt, Trocknungsmaßnahmen dauern an	55 Tsd. EUR
Kita Hahner Straße	Der Keller wurde 1,5 m unter Wasser gesetzt. Die gesamte Technik ist abgängig. Das Außengelände ist ebenfalls beschädigt	Kita ist in Betrieb; Erneuerung Heizung ist erfolgt, Außengelände ist instandgesetzt	160 Tsd. EUR
Summe			2,12 Mio. EUR

Die Maßnahmen zur Schadensermittlung und Behebung wurden unmittelbar aufgenommen, um Folgeschäden nach Möglichkeit zu vermeiden und die Gebäude so zeitnah wie möglich wieder ihrer Nutzung zuführen zu können.

KGS Kornelimünster:

Die Schule Abteigarten ist schwer von den Hochwasser-Schäden betroffen und auf absehbare Zeit nicht in Nutzung zu nehmen.

Vom ersten Schadenstag an hat sich das Städtische Gebäudemanagement mit umfangreichen Personal-Kapazitäten eingebracht und ist unverzüglich in die Schadensaufnahme und -beseitigung eingestiegen.

Ausgehend von einem Totalschaden der im Kellergeschoss verorteten technischen Anlagen und Einrichtungen - ohne deren Funktionsfähigkeit eine Nutzung nicht möglich/genehmigungsfähig ist - dem massiven Wassereintrag in die Wand- und Bodenoberflächen, sowie der Schimmel-Problematik ist ein ganzheitliches Sanierungskonzept erarbeitet worden und bereits in Umsetzung begriffen.

Insbesondere ist die Gebäudetechnik abgängig und neu zu planen.

Die Herausforderungen im Umgang mit den schimmelbefallenen Oberflächen bedürfen eines besonders sensiblen Umganges. Hier sind die Fachleute des E26 mit Unterstützung externer Spezialisten in der Planung und Steuerung der Rückbauarbeiten und Folgemaßnahmen aktiv.

Nach wenigen Tagen konnte nach intensiven Bemühungen bereits auf viele der Fachfirmen Zugriff genommen werden, die bereits am Erweiterungsbau beteiligt waren und so über umfangreiche Objektkenntnisse verfügen. Erste Arbeiten konnten so schnellstmöglich bereits durchgeführt werden.

Stand der Arbeiten im Bereich Hochbau:

Derzeit findet der Abbruch des durchnässten Estrichs sowie der von Schimmel befallenen Trockenbauwände und Putzflächen (bis ca. 1 m Höhe) statt.

Daran anschließend erfolgt eine Feinreinigung des gesamten Bereichs, gefolgt von Trocknungsarbeiten, die über einen längeren, immer wieder überprüften, unbestimmten Zeitraum durchgeführt werden müssen. Erst nach abschließenden Raumlufmessungen ohne Schimmelbefund ist der freie Zugang in den Sanierungsbereich für die Folgegewerke möglich.

Derzeit bereits beauftragt sind – dem Bauablauf folgend – die Gewerke:

- Abbrucharbeiten
- Putzarbeiten
- • Trockenbauarbeiten
- Estrich- u. Bodenbelagsarbeiten
- Innen- u. Brandschutztüren

In der Anbahnung sind die Leistungen zu den Gewerken Fliesenarbeiten, Malerarbeiten und Sportboden Turnhalle.

Stand der Arbeiten im Bereich Technik:

Die Technik im derzeit nicht zugänglichen Keller des Neubaus - der Zugang führt durch den Sanierungsbereich - muss als Totalschaden komplett erneuert bzw. überarbeitet werden. Dies ist nur nach Trocknung und gesichertem Zugang möglich.

Betroffen sind die Niederspannungshauptverteilung, die Gebäudeleittechnik, die Heizungsanlage sowie die Einbruchmeldeanlage. Die Überprüfung der Aufzugsanlage, Alarmierungsanlage und der Sicherheitsbeleuchtungszentrale kann erst nach Wiederherstellung der Stromversorgung erfolgen. Hier ist aber nicht von einem größeren Schaden auszugehen.

Die Fachfirmen sind ausgewählt, Aufträge bereits erteilt.

Die Arbeiten können erst beginnen, sobald die Räume (nach entsprechenden Messungen) wieder betretbar sind.

Zugänglichkeit:

Bis zu den Herbstferien wird der Altbau soweit hergerichtet sein, dass eine Nutzung im Rahmen der Ferienbetreuung durch den Förderverein möglich ist.

Der Neubau wird in insgesamt 4 Abschnitten rückgebaut, getrocknet und freigemessen, so dass zunächst im Keller die Montage der Technik beginnen kann. Dem folgen im Erdgeschoss die hochbaulichen Arbeiten. Die Freigabe für die Gewerke ist derzeit nicht absehbar und hängt von den Trocknungserfolgen und Schimmelbefunden ab.

Fazit:

Die Arbeiten zur Instandsetzung des Objektes laufen auf Hochtouren. Die Auftragsvergaben der wichtigsten Gewerke wurden in der Logik des Bauablaufs getätigt, weitere erfolgen in Kürze.

Aufgrund der Schimmelproblematik und der damit verbundenen Trocknungszeiten und erforderlichen Freimessungen, ist die Nennung einer verlässlichen Terminalschiene nicht möglich.

Eine schulische Nutzung ist nach jetzigem Stand jedoch nicht vor den Sommerferien 2022 realistisch.

Nach den aktuellen Erkenntnissen wird auch eine vorgezogene Teil-Nutzbarkeit des Neubaus nicht möglich sein.

Erst nach Abschluss der hochbaulichen und technischen Arbeiten sowie der Prüfung und Abnahme der prüfpflichtigen technischen Anlagen durch Sachverständige, kann die baurechtlich genehmigte Nutzung für die Schule freigegeben werden.

Grundschule Mataréstraße

Das Objekt ist regulär in Nutzung, es wird weiterhin maschinell getrocknet. Die im Souterrain befindlichen Räume mit Schulnutzung sind aufgrund fortwährenden Feuchteintrags seit Jahren problematisch, eine Lösung mit bauunterhalterischen Mitteln ist kaum möglich.

Im Rahmen aktueller Raumbedarfsplanungen sollen diese Räume als zusätzlicher Bedarf berücksichtigt werden. Anfang des kommenden Jahres wird jedoch noch einmal der Versuch einer Mauerquerschnittsdichtung unternommen. Putz- u. Malerarbeiten sind aufgrund des Feuchteintrags fortwährend erforderlich.

Turnhalle Reimser Straße 67:

Das Objekt ist in Betrieb. Nach Überflutung des Kellers wurden Trocknungsarbeiten vorgenommen, die noch andauern. Die Instandsetzung der Hauptverteilung ist abgeschlossen, die Heizungsanlage funktionsbereit.

Kita Hahner Straße 32:

Das Objekt ist in Betrieb. Die Außenanlagen sind wieder hergerichtet.

Die im Keller befindliche Öl-Heizung wurde durch das Hochwasser komplett zerstört. Das Heizöl im Tank wurde abgepumpt. Im Zuge der Sanierung wird auf den Energieträger Erdgas umgestellt. Die Arbeiten zur Erschließung des Gebäudes mit Erdgas sind beauftragt und bis Ende September abgeschlossen.

Die Installationsarbeiten zur neuen Heizung im Kellergeschoss laufen zeitlich parallel. Eine provisorische Beheizung der Kitaräume vor Ende September 2021 ist bei Bedarf möglich.

Der Hausanschlusskasten ist zu erneuern. Die Regionetz (Versorger) ist beauftragt. Im Rahmen der Erneuerung der Heizungsanlage werden die elektrischen Zuleitungen erneuert. Die restliche Hausinstallation ist in Ordnung.

Zusammenfassung:

Die Auftrags-Vergaben werden aufgrund der Dringlichkeit so zeitnah wie möglich getätigt, wobei die Gewinnung von Fachfirmen der aktuellen Situation und Auslastung geschuldet nicht einfacher geworden ist.

Städtische Gebäude sind nicht gegen sog. Elementarschäden versichert, da die Abwägung zwischen Eintrittswahrscheinlichkeit / Schadenshöhen und den zu zahlenden jährlichen zusätzlichen Versicherungsprämien bislang gegen diese Form der Zusatzversicherung sprach. Dies wurde in der Vergangenheit regelmäßig überprüft, z.B. durch die Gegenüberstellung der Schäden an Gebäuden durch Sturmereignisse und für diese Versicherungsform zu zahlende Zusatzprämien. Auch waren nur

für einzelne, ggfs. stärker gefährdete Objekte, keine wirtschaftlichen Angebote im Rahmen einer Ausschreibung zu erwarten. Ob für die Zukunft die Wirtschaftlichkeit, der Bedarf und die Verfügbarkeit von Versicherungsangeboten anders einzuschätzen ist, wird vor dem Hintergrund sich ggfs. häufender Ereignisse erneut geprüft und bewertet.

Der Kostenrahmen für die Schadensbehebung wurde der städtischen Finanzsteuerung zur Anmeldung für den sog. Aufbaufond des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung übermittelt. Die Beauftragungen erfolgen in Abstimmung mit der Finanzsteuerung bis zur abschließenden Klärung aus Mitteln des Wirtschaftsplans Gebäudemanagements. Es ist zudem möglich, dass die Instandsetzung der Hochwasserschäden zu Lasten anderer Instandhaltungen gehen, nicht zuletzt aufgrund fehlender Ressourcen.