

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0618/2005

Auskunft erteilt:

Frau Mantke

Ruf:

492 65 67

E-Mail:

MantkeA@stadt-muenster.de

Datum:

29.08.2005

Betrifft

Sanierung Fassade/Außenhülle Stadthaus 1

Beratungsfolge

06.09.2005	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Bericht
06.09.2005	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Bericht
21.09.2005	Hauptausschuss	Bericht
21.09.2005	Rat	Bericht

Bericht:

Planung

Der Rat hat in seiner Sitzung am 08.12.2004 mit der Vorlage V/0899/2004 den Planungen des Amtes für Gebäudemanagement zugestimmt und den **Baubeschluss** für die Sanierung der Fassade Stadthaus 1 gefasst. Die Notwendigkeit der Sanierung der Fassade/Außenhülle wurde damit bestätigt.

Die Sanierung umfasst die Erneuerung der Fenster und Eingangstüren in allen Bauteilen, die Betonsanierung inkl. wärmetechnischer Verbesserung auf der Grundlage des Betonschadenskatasters, die Erneuerung des Kupferdachrandes und der Dachabdichtung, die Dämmung des Dachhohlraumes im Hochhaus (Bauteil E, die Dächer der anderen Bauteile sind breites gedämmt), die Erneuerung der Verblendung und Dämmung der Fassadenteile der Bauteile D, E und A, die Sanierung der Natursteinstützen im Bereich des Luftgeschosses Bauteil D, A, B, C und F und die Erneuerung der Decken im Bereiches des Luftgeschosses Bauteil B und F.

Geplant war die Maßnahme in 2 Bauabschnitten:

1. Bauabschnitt (2005) Bauteile D und E
2. Bauabschnitt (2006) Bauteile A, B, C und F.

Der ursprünglich für Juli 2005 geplante Baubeginn ist auf Grund der voraussichtlich am 18.09.2005 stattfindenden **Bundestagswahl** und der damit verbundenen zusätzlichen räumlichen Belastung des Stadthausaales zur Unterbringung des Bürgeramtes und der zu erwartenden Besucherzahl von bis zu 50.000 Bürgern des Wahlamtes auf den Januar 2006 verschoben. Der revidierte Bauzeitraum erstreckt sich auf das gesamte Jahr 2006. Restarbeiten werden bis in das Jahr 2007 hinein stattfinden.

Stand des Verfahrens

Nach der Zustimmung zur Planung und mit dem Baubeschluss ist mit der Detailplanung der Sanierung begonnen worden. Der erste Schritt war die Erstellung eines Betonschadenskatasters durch das Büro Gantert + Wiemeler. Gleichzeitig wurde nach einem europaweiten Teilnahmewettbewerb eine **Funktionalausschreibung** mit anschließendem Verhandlungsverfahren durchgeführt.

In mehrstufigen Verhandlungen mit den Bietern konnte ein für die Stadt wirtschaftliches und annehmbares Angebot verhandelt werden. Das ursprünglich angesetzte Budget wird nicht überschritten. Ebenso konnten die bautechnischen Lösungen, die bauphysikalischen Abläufe und die zeitlichen Ansprüche optimiert werden. Der Bauauftrag wurde inzwischen an eine **Bietergemeinschaft münsteraner Firmen** vergeben.

Zeitplan

Für den Bauablauf in 2006 ist vorgesehen, die Hauptaktivitäten von Januar bis November 2006 durchzuführen und nur noch Teilleistungen am Bauteil F (Klemensstraße bis zum Stadthausurm, der Stadthausurm selbst ist von der Sanierungsmaßnahme nicht betroffen) im Frühjahr 2007 zu bearbeiten. Hierdurch wird erreicht, dass der Weihnachtsmarkt 2006 nur geringfügig durch die Sanierungsmaßnahme beeinträchtigt wird. Ein genauer Bauzeitenplan wird von dem Auftragnehmer aufgestellt und anschließend von der Fachverwaltung auf die Belange der betroffenen Ämter und des Personalrates abgestimmt. Der nächste Besprechungstermin ist bereits für Anfang September terminiert.

Auswirkungen der Baumaßnahmen auf Kunden, Mieter und Beschäftigte sowie Nachbarn

Die Bauarbeiten werden grundsätzlich unter Betrieb durchgeführt. Während der Sanierungsmaßnahme werden jedoch im Einzelfall Ausweichräume für die **Mitarbeiter/-innen** zur Verfügung gestellt, denen es nicht möglich ist, unter den Lärmbeeinträchtigungen zu arbeiten oder Kunden zu bedienen. Die lärmintensiven Arbeiten, z. B. Betonsanierung und Abbruch der Verblendung, sollen lediglich in der Zeit von 7:00 bis 9:00 Uhr und von 15:30 bis 20:00 Uhr ausgeführt werden (s. u.). Dafür werden lärmintensive aber auch andere Arbeiten u. a. auch zur Reduzierung der Gesamtzeit an Samstagen ausgeführt. Dies ist mit dem Staatlichen Umweltamt abgestimmt. Darüber hinaus hat sich der Auftragnehmer in die Frage der Lärmintensität der erforderlichen Sanierungsverfahren eingearbeitet und prüft z. Z. zur Vermeidung von Körperschallübertragung weitere am Markt befindliche, weniger lärmintensive geeignete und eingesetzte Verfahren zum Abstrahlen der schadhaften Betonoberflächen. So können ggf. die Belastungen für die Nutzer des Gebäudes weiter verringert werden.

Für den Austausch der Fenster wird in dem jeweils betroffenen Büro eine Staubwand errichtet. Die Mitarbeiter/-innen ziehen in dem 2 - 3 Tage dauernden Austausch in Ausweichräume. Dies gilt für alle Büros. Die Ausweichräume werden möbliert und von der citeq mit den Standardprogrammen der Stadtverwaltung ausgestattet. Mitarbeiter/-innen, können in dem Zeitraum der lärmintensiven Arbeiten oder während der Fenstererneuerung natürlich auch Überstunden abbauen oder Urlaub machen. Entsprechende Vereinbarungen werden vom Personalamt unterstützt.

Das **Bürgeramt**, Teile des Ordnungsamtes und einige Mitarbeiter/-innen von MM (Buchungen, Hotelreservierungen, etc.) ziehen für die Dauer der Maßnahmen insgesamt in Ausweichräume. Für das Bürgeramt wird der **Stadthausaal** als Ausweichquartier hergerichtet, um den Betrieb möglichst ungestört aufrechterhalten zu können.

Während der Sanierungsmaßnahme werden die Bürger ständig in den Medien darüber informiert wo Ämter bzw. Mitarbeiter im Stadthaus 1 zu finden sind, die sich auf Grund der Bauarbeiten nicht in ihrem ausgewiesenen Büro befinden. Zusätzlich werden aktuelle Wegweiser an den Eingängen des Stadthauses 1 aufgestellt. Fragen zur Baumaßnahme, Beschwerden und Anregungen können hier jederzeit behandelt werden. Der bereits eingerichtete **Arbeitskreis Sanierung**

Stadthaus 1 (Teilnehmer aus allen betroffenen Ämtern sowie Personalrat) wird während der gesamten Bauzeit regelmäßig tagen, um Probleme zu lösen. Zudem wird für die städtischen Mitarbeiter eine telefonische **Hotline** eingerichtet.

Die Beschränkung der lärmintensiven Arbeiten auf den Morgen und auf Nachmittag/Abend erfolgt auch aus Rücksicht auf Bewohner/Beschäftigten/LadeninhaberIn der unmittelbaren **Nachbarschaft**. In Verhandlungen mit dem STUA Münster wurde deutlich, dass die formal mögliche Ausdehnung der **Arbeitszeiten bis 22.00 h** zu erheblichen Akzeptanzproblemen führen könnte. Sie soll deshalb **nur ausnahmsweise** genutzt werden.

Mit den **Mietern der Ladenlokale** der Heinrich-Brüning-Straße sowie Klemensstraße sind bereits mehrfach Gespräche geführt worden, um den Bauablauf zu optimieren. Vereinbart wurde, dass das Schutzgerüst mit dem „Fußgängertunnel“ vor den Schaufenstern als Schutz erhalten bleibt. Das Arbeitsgerüst wird oberhalb des Tunnels weiter hoch geführt. Das Gerüst wird für die Durchführung der Arbeiten (Betonsanierung, Abbruch- und Verblendarbeiten) mit einer Plane/Netz versehen, um die Umgebung weitestgehend vor Schmutz und herab fallende Materialien zu schützen. Um den Kunden zu verdeutlichen, dass die Ladenlokale auch während der Umbauphase geöffnet sind, können die Ladenbetreiber Werbung an dem Gerüst und den Baustellenschildern (Klemensstraße und Syndikatsgasse) anbringen.

Vor den Ladenlokalen zur Klemensstraße Bauteil F wird das Gerüst auf dem Vordach aufgebaut, dort stehen im Bereich der Schaufenster nur einzelne Stützen, um das Vordach abzustützen. In Absprache mit den Betreibern der Gaststätte Pinkus wird versucht das Gerüst so aufzustellen, dass die **Außengastronomie** so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

Den Mietern steht die telefonische **Hotline** (s. o.) ebenfalls zur Verfügung.

Der **Baustellenverkehr** soll vorwiegend in den frühen Morgenstunden stattfinden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass auch nachmittags einzelne Fahrzeuge die Baustelle beliefern müssen, wenn es der Bauablauf erfordert. Es kommt jedoch nicht zu einem umfangreichen Baustellenverkehr, da die Materialbewegungen, anderes als bei Neubauten, im Verhältnis zur Bausumme, eher gering sind. Die Baustelleneinrichtung befindet sich am Bauteil E Nordseite (zur Syndikatsgasse), am Bauteil D Südseite (zur Klemensstraße) und im Stadthausinnenhof. Der Platz des Westfälischen Friedens (Rathausinnenhof) bleibt frei, abgesehen von dem Gerüst für die Arbeiten an den Fassaden zum Innenhof, dies wird jedoch nur für den Austausch der Fenster und die Erneuerung der Dachabdichtung und des Dachrandes benötigt. Daher ist von einer kurzen Standzeit auszugehen. Auch hier wird versucht, auf Veranstaltungen im Rathausinnenhof Rücksicht zu nehmen. Ein Baustelleneinrichtungsplan ist als Anlage beigefügt.

Mit der Halle Münsterland als Organisator des Weihnachtsmarktes wurden bereits frühzeitig die Auswirkungen der Sanierungsarbeiten erörtert. Aufgrund der im II. Quartal 2005 aktuellen Baustellenplanung wurden die Stellflächen für den Weihnachtsmarkt 2005 an die Beschicker vergeben. Einige Stände des Weihnachtsmarktes 2005 werden daher auf dem Platz zwischen Dominikanerkirche und Karstadt aufgestellt. Da die Maßnahme zum Weihnachtsmarkt 2006 voraussichtlich weitestgehend abgeschlossen sein wird, wird nur mit geringen Beeinträchtigungen zu rechnen sein. Die „**Coolisse**“ auf dem Syndikatplatz kann auch im Sommer 2006 stattfinden.

I. V.

gez.
Joks

Anlagen:

Lageplan mit Baustelleneinrichtung