

Rathaus Chemnitz – Sanierung WC-Anlagen im Neuen Rathaus

▪ Objektbeschreibung

Das Neue Rathaus wurde nach den Plänen von Stadtbaurat Möbius nach 4-jähriger Bauzeit am 2. September 1911 eingeweiht. Das Gebäude hat im Gegensatz zur Stadt zwei Weltkriege und deren Nachwirkungen überstanden.

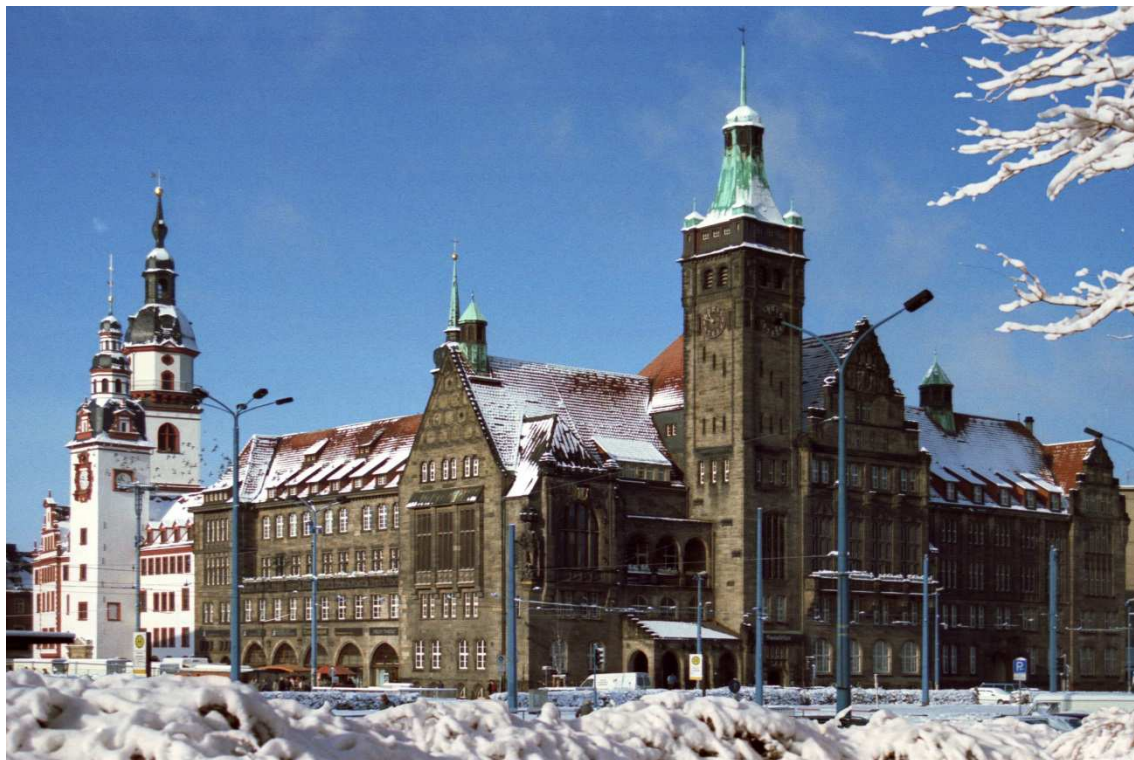
Die geringen Verluste und Veränderungen der denkmalwerten Substanz entstanden überwiegend in den Jahren von 1970 – 1990. Bis auf wenige vertretbare Ausnahmen sind diese im Sinne der Denkmalpflege reproduzier- und korrigierfähig.

Das Neue Rathaus wird im klassischen Sinn als Rathaus für die Stadtverwaltung Chemnitz genutzt. Im Objekt sind u. a. der Stadtverordnetensaal und Beratungsräume untergebracht sowie im Untergeschoss die Gastronomie Ratskeller.

Das Neue Rathaus grenzt direkt an das Alte Rathaus an.

Abmessungen gesamte Gebäudeanlage (Altes und Neues Rathaus):

Gesamtlänge Gebäude im EG:	ca. 103 m
Gesamtbreite Gebäude:	ca. 76 m
Bruttogeschossfläche EG:	ca. 3.000 qm
Höhe letzter Aufenthaltsraum:	ca. + 14,40 m zu OK Gelände
Höhe Aussichtsplattform Turm:	ca. + 32 m zu OK Gelände



▪ **Begründung zur Notwendigkeit der Baumaßnahme**

Die für 2017 ursprünglich geplante Sanierungsmaßnahme der Sanitäranlagen am Treppenhaus 2 – Bereich Weberflügel wurde erforderlich, da seit dem Jahr 2016, bedingt durch verrostete und zerstörte Abwasserleitungen, immer wieder Geruchsbelästigungen auftraten. Ursache für die Korrosion sind die falsch eingebundene Entlüftungsleitung der Hebeanlage, sowie die fehlende separate Entlüftung des Fettabscheiders bis über Dach, wodurch aggressive Gase und Dämpfe aus Fettabscheider und Hebeanlage ins Abwassernetz übertragen werden.

Ziel der geplanten Maßnahme war die dringend gebotene grundhafte Sanierung des Abwassernetzes, da die Korrosionserscheinungen sämtliche Abwasserleitungen betreffen und im ungünstigsten Fall durch weitere Lochkorrosionen zu Wasserschäden in der Bausubstanz führen.

Baubegleitend waren Maßnahmen zum Öffnen und Schließen der Eingriffsbereiche geplant. Die vorhandene Sanitärkeramik sollte zum großen Teil wiederverwendet bzw. schadhafte Teile ausgetauscht werden.

Beim Öffnen der vorhandenen Unterhangdecken zur Lageuntersuchung der neuen Leitungsführungen wurde eine extreme Schädigung der Rohdecken in allen Geschossen vorgefunden. Der Statiker begutachtete die bisher nicht dokumentierten unzulässigen Durchbrüche und Öffnungen, sowie die Zerstörungen an den Auflagerbereichen der Decken. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die massiven Schädigungen zum Verlust der Tragfähigkeit und Standfestigkeit führen, so dass auf Anordnung des Statikers die Sperrung der Sanitärbereiche veranlasst wurde.

Ebenfalls sichtbar wurden erhebliche Mängel beim Brandschutz. Die Wand- und Deckendurchführungen sind brandschutztechnisch nicht geschottet, so dass eine Rauch- und Brandübertragung auf die angrenzenden Räume möglich ist.

Die benannten Defizite müssen zur Wiederherstellung eines Nutzungszustandes im Rahmen der geplanten Sanierung beseitigt werden.

Die dafür notwendige Entkernung und der vollständige Rückbau des Trink- und Abwassernetzes erfordern die Erneuerung sämtlicher Rohrleitungen, brandschutztechnischer Durchführungen und der Sanitärausstattung. Alle Innenwände und Oberflächenbeläge werden ebenfalls erneuert.

Da die ELT-Leitungen entsprechend den aktuellen Anforderungen ebenfalls zum großen Teil neu verlegt werden und zusätzlich die geforderte Brandmeldeanlage (Gebäudeseite zur Jakobikirche, zwischen Paternoster und zu sanierenden WC) eingebaut wird, ist der investive Charakter der Maßnahme gegeben.

- **Beschreibung der Baumaßnahme**

- *vorbereitende Abbruchmaßnahmen*

Im ursprünglichen Planungsansatz wurden vorgezogenen Abbruch- und Entkernungsmaßnahmen vorgesehen, die im 2. Halbjahr 2018 durchgeführt werden sollten. Auf dieser Grundlage sollten weitere Informationen zum Tragverhalten der Decken gesammelt werden, um nach Weiterbeauftragung im neuen Haushaltsjahr, fundierte Unterlagen für die Planung zu erhalten.

Die komplette Entkernung der Räume wurde jedoch durch den Statiker untersagt. Unter vorgegebenen Auflagen erfolgte lediglich die örtliche Freilegung der, für die Erkundungsmaßnahmen notwendigen, Auflager- und Deckenbereiche.

Die Abbruch- und Entkernungsarbeiten werden nun in den aktuellen Bauablauf integriert.

- *Behebung statischer Mängel*

Um die statischen Mängel zu beheben ist es notwendig eine Stahlträgerkonstruktion unterhalb der Rohdecken einzubauen, die die Deckenlasten über seitliche neue Wandauflagerbereiche sicher ableitet. Die unzulässigen Deckendurchbrüche müssen statisch sicher verschlossen werden. Der Einbau der Stützkonstruktion erfordert die komplette Entfernung der vorhandenen Trockenbau-Wandkonstruktion, einschließlich der Sanitärkeramik.

Der Einbau muss vom unteren Geschoss beginnend nach oben durchgeführt werden, da die Tragfähigkeit der neu verstärkten Decken jeweils Voraussetzung für die Abfangkonstruktionen zum Einbau der darüber liegenden Stahlkonstruktion ist.

Im Erdgeschoss wird zusätzlich der Einbau einer statisch ableitenden Zwischendecke für die Abfangungen notwendig, da die Decke zwischen Erdgeschoss und Zwischengeschoss statisch nicht belastbar ist. Aufgrund der geringen Höhe im Zwischengeschoss ist der Einbau eines Stahlträgerrostes nicht möglich, so dass die Ertüchtigung als eine massive Deckenkonstruktion erfolgt.

Die neuen Deckendurchführungen müssen auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

Daher erfolgt eine Umplanung der Sanitärräume zur Optimierung der Leitungsführung, so dass zum Strang der Feuerlöschleitung, nur noch zwei Leitungsstränge, gebündelt über alle Geschosse geführt werden.

- *Behebung brandschutztechnischer Mängel*

Die vorhandenen Defizite, die sich aus den Anforderungen aus dem Brandschutzkonzept ableiten, werden durch den Einbau der Brandmeldeanlage, sowie die Schottung aller Durchführungen entsprechend den notwendigen Anforderungen behoben. Je nach Leitungsführung müssen die Trockenbaudecken geöffnet und wieder verschlossen werden.

Die Installation der Rauchmelder erfolgt über die Bereiche der WC's hinaus:

Gebäudeseite zur Jacobikirche, zwischen Paternoster und zu sanierenden WC. (siehe folgende Skizze „Bearbeitungsgrenzen“)

- *Erneuerung der haustechnischen Anlagen*

In den WC's des Neuen Rathauses neben dem Treppenhaus ist es erforderlich, die Wasser- und Abwasserleitungen zu sanieren. Die Leitungen sind desolat. Außerdem werden die Entlüftungsleitungen für den Fettabscheider und die Hebeanlage aus dem Ratskeller erneuert und über Dach geführt. Die Elektroverteilung wird ebenfalls entsprechend den aktuellen Anforderungen erneuert. Es ist vorgesehen, die in diesem Bereich befindlichen Elektroverteiler abzubauen und vollständig neu aufzubauen. Dabei sollen auch die Bestandskabelanlagen erneuert und nicht mehr benötigte Kabel und Leitungen entfernt werden.

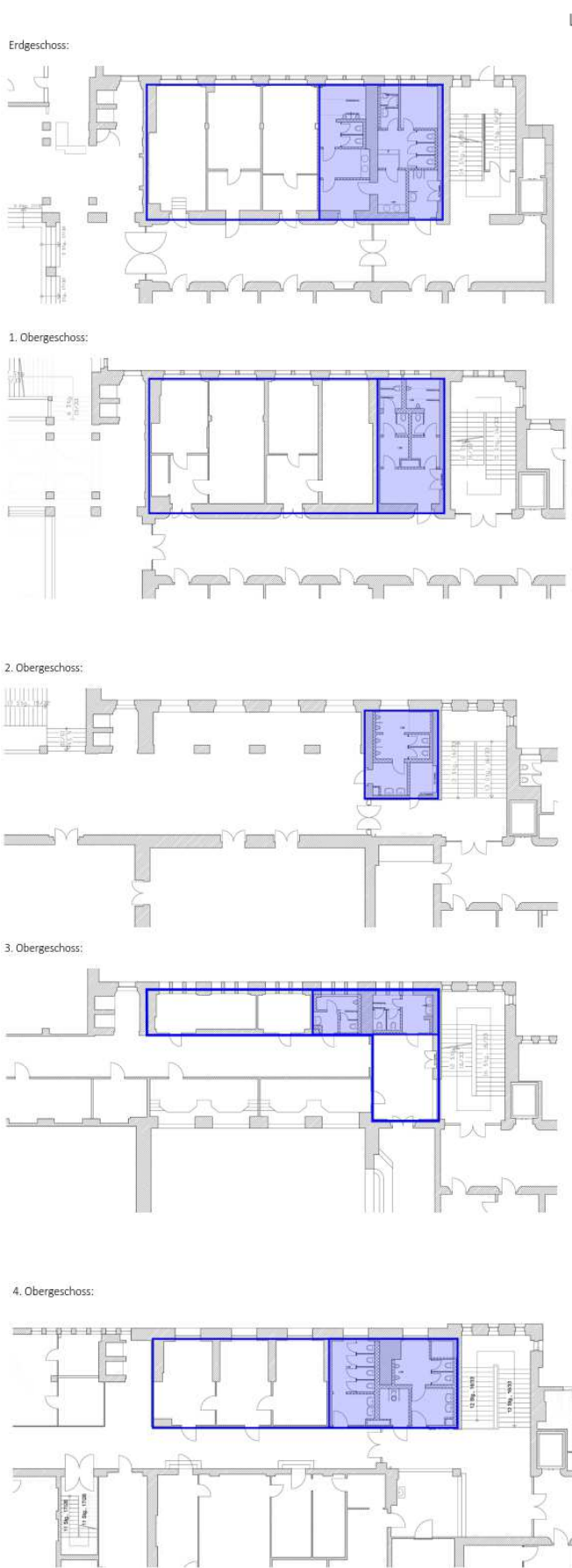
- *Erneuerung Innenausbau / Barrierefreie WC-bereiche*

Die WC-Räume werden durch Trockenbauständerwände neu gegliedert, gefliest und mit neuer Sanitärkeramik ausgestattet. Dabei werden die WC-Bereiche im Grundriss neu strukturiert und optimiert.

In Abstimmung mit der AG „barrierefreies Bauen“ werden die beiden vorhandenen barrierefreien WC's im EG und 4.OG vergrößert, so dass eine beidseitige Anfahrbarkeit möglich ist. Die Ausstattung erfolgt gemäß DIN 18040-1.

Die Einordnung zusätzlicher barrierefreier WC's in den anderen Geschossen wurde planungsseitig geprüft. Im Ergebnis ließ sich feststellen, dass aufgrund der vorgegebenen Rohbaustruktur eine Integration mit den erforderlichen Abstands- und Bewegungsflächen nicht möglich ist.

▪ **Bearbeitungsgrenzen**



Leistungsgrenze Brandschutzmaßnahmen im Deckenbereich:

Leistungsgrenze Komplettsanierung:

Die Bautätigkeiten erfolgen geschossweise, im Zwischen- und Erdgeschoss beginnend, und werden bei einem ungestörten Bauablauf voraussichtlich ca. 11 Monate in Anspruch nehmen.

▪ **Fotodokumentation**



1.Obergeschoss – Damen



barrierefreies WC



Erdgeschoss - Herren



Darstellung verschiedener unzulässiger Decken-/Wanddurchbrüche