



Informationsnummer: INFO 001/23

Rathaus Kleinmachnow, brandschutztechnische Ertüchtigung,
energetische Sanierung, Erneuerung Heizungsanlage etc.,
hier: Weiterführung der Planungen, Generalplanerleistungen

- öffentlich -

Bauausschuss

20.02.2023

Anlage/-n

- Erläuterungen

Kleinmachnow, den 14.02.2023

Bürgermeister

Fachbereichsleiter(in)

Erläuterungen

Im Rathaus Kleinmachnow werden in den kommenden Jahren verschiedene, teils umfangreichere Bauarbeiten erforderlich.

Die Mitglieder der Gemeindevertretung wurden zuletzt in der Sitzung des Hauptausschusses vom 28.11.2022 durch Frau Eisert, von der Gemeinde beauftragte Sachverständige für vorbeugenden Brandschutz und brandschutztechnische Objektüberwachung (Blankenfelde-Mahlow) über das Thema „Brandschutz im Rathaus“ informiert (vgl. Niederschrift über die 24. Beratung des Hauptausschusses am 28.11.2022, TOP 7.3).

Folgende Arbeiten sind vorgesehen:

Brandschutz

1. Brandschutzertüchtigung gesamtes Rathaus (einschl. Dachbereich über der Brandwand)
 - nach den Vorgaben und in enger Abstimmung mit der Erstellerin des Rathaus-Brandschutzkonzeptes (BSK 2021) Büro Eisert als Brandschutz-Fachbauleitung
 - einschließlich Überprüfung Verlauf der Elektro-Hauptleitungen im Gebäude
 - einschließlich Dokumentation der BS-Ertüchtigung sowie Zusammenstellung/ Nachweisführung der fachgerechten Bauleistung je Gewerk (= Fachunternehmererklärungen, Übereinstimmungserklärungen, Verwendbarkeitsnachweise, Produktzulassungen etc.)
 - Überarbeitung des BSK 2021 nach abgeschlossener Ertüchtigung
 - abschließende Prüfung des überarbeiteten BSK durch einen Prüfsachverständigen

Dach

2. Statische Überprüfung/statische Nachweise der Dach-/Gebäudekonstruktions-Eignung für:
 - zusätzliche Dachdämmung
 - Photovoltaik-Anlage, Gründach, Dachabsturzicherung (Sekuranten-Anlage bzw. Kollektivschutz)
 - ggf. erforderliche technische Ausstattung/Geräte/etc. für neue Heizung
 - *optional*: Montage Klimageräte auf Dach für evtl. Klimatisierung Bürgersaal und evtl. Klimatisierung Sitzungsraum 1-3 (hierzu Beschlussfassung erforderlich)
3. zusätzliche Dachdämmung (falls statisch möglich u. baulich realisierbar, wegen nur sehr niedriger Attika)
 - Eignungs- und Realisierbarkeitsuntersuchung (Brandschutzklasse/Druckfestigkeit = Belastbarkeit/ etc.) der vorhandenen Dachdämmung bzw. einer Kombination aus vorhandener und neuer, zusätzlicher Dachdämmung für PV-Anlage + Gründach
4. Erneuerung der vorhandenen Dachhaut (Bitumendachbahnen)
5. Herstellung Gründach (falls statisch möglich)
 - sofern erforderlich einschl. Bauantragstellung
6. Herstellung Dachabsturzicherung (Sekurantenanlage bzw. Kollektivschutz) für Dachrand, um Lichtkuppeln, technische Dachbauteile, etc.

Wärme und Energie

7. Errichtung einer PV-Anlage (falls statisch möglich)
 - sofern erforderlich einschl. Bauantragstellung
8. Austausch vorhandener Heizkörperregler in allen regelmäßig genutzten Rathaus-Räumen gegen „intelligente“ HK-Regler mit Raumsensoren zur Energieeinsparung
9. Erneuerung Rathaus-Heizung
 - auf Grundlage der derzeit in Arbeit befindlichen „Konzeptplanung Heizungserneuerung“ mit der Maßgabe „Verwendung fossilfreie Energieträger“

10. optional / nach Auswertung der für Sommer 2023 geplanten Temperaturmessungen im Rathaus:
Klimatisierung Bürgersaal (falls statisch möglich) bzw. dafür nötige Vorrüstung für spätere Bauleistung
(hierzu Beschlussfassung erforderlich)
11. optional / nach Auswertung der für Sommer 2023 geplanten Temperaturmessungen im Rathaus:
Klimatisierung Sitzungsraum 1 – 3 (falls statisch möglich);
(hierzu Beschlussfassung erforderlich)
12. Vervollständigung sommerlicher Wärmeschutz im Rathaus
 - durch zusätzliche Dämmung + Dampfbremse über Schrägfenster Sitzungsraum 2 (raumseits in der Ebene zwischen tragender Dachdecke und abgehängter Rasterfeld-Decke)
13. Einbau stationäre NEA (Netzersatzanlage) zur Aufrechterhaltung eines Notbetriebes bei Stromausfall
 - Voruntersuchung der hausinternen Bedarfe ist in Bearbeitung

Weitere Arbeiten

14. Einbau Trinkwasserenthärtungsanlage
15. Gebäudebestandserfassung (Hochbau und Technische Gebäudeausrüstung [TGA] = Elektro + HLS)
16. Erarbeitung Sanierungsfahrplan Rathaus (Hochbau und TGA)
 - Mittel im Haushalt 2023 eingeplant
 - Prio-Liste mit Terminen für notwendige Sanierungen / Erneuerungen / Ertüchtigungen / Bauteil-Austausche (z.B. Türen, Boden- und Wandbeläge, Anstriche etc.) in den kommenden Jahren
17. Instandsetzung vorhandene Regenentwässerung Rathaus-Innenhof sowie Umbau Regenableitungsrinnen vor den Bibliotheks-/Bürgersaaleingängen sowie dem Rathaus-Haupteingang-SÜD
18. Sicherheits- und Gesundheitskoordinator (SiGeKo) für sämtliche Bauleistungen
19. Abschließend: umfassende Dokumentation der fachgerechten Ausführung aller Bauleistungen
 - Anforderung aller notwendigen Unterlagen bei den jew. Ausführungsfirmen sowie, getrennt nach den vorgenannten Bauleistungen, deren Zusammenstellung (Fachunternehmererklärungen, Übereinstimmungs-erklärungen, Verwendbarkeitsnachweise bzw. sonstige bauaufsichtlichen Produktzulassungen, etc.)
 - Dokumentationsübergabe an die Brandschutzingenieurin und die Gemeinde (jeweils digital und in Papierform)

Es ist möglich, dass im Zuge der Ausführungen der vorgenannten Leistungen weitere, bisher noch nicht betrachtete Themengebiete aufzunehmen sind.

Fazit

Die vorgenannten, baulich notwendigen bzw. energetisch sinnvollen Arbeiten hängen voneinander ab bzw. bauen aufeinander auf. In einem Abstimmungsgespräch am 13.01.2023 verständigten sich die für das Rathausgebäude zuständigen Fachbereiche Finanzen/ Beteiligungen/ Liegenschaften (FB F/B/L) und Bauen/ Wohnen (FB B/W) deshalb darauf, die Leistungen als Generalplanerleistungen gebündelt an ein Planungsbüro zu vergeben.

Das auszuwählende Büro soll beauftragt werden mit Hochbau- u. Fachplanung (Leistungsphasen LPH 1 bis 9) einschließlich deren Gesamt-Koordinierung.

Ein entsprechender Beschluss zur Vergabe der Planungsleistungen wird dem Hauptausschuss bis zum Sommer 2023 vorgelegt werden.