



► Nr. VO/2019/08491
öffentlich

Lübeck, 18.12.2019

Antwort -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Dierk Wallendzik (E-Mail: dierk.wallendzik@luebeck.de Telefon: 122 - 6577)

Antwort auf Anfrage von Herrn Pluschkell betr. Stadtteilhaus Hansering

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium | Status | Zuständigkeit |
|------------|--------------|-----------------|--------------------|
| 06.01.2020 | Senat | Nichtöffentlich | zur Senatsberatung |
| 20.01.2020 | Bauausschuss | Öffentlich | zur Kenntnisnahme |

Anlass:

Anfrage von Herrn AM Pluschkell in der Sitzung des Bauausschusses am 21.10.2019 (VO/2019/08221)

Antwort:

Zehn Fragen zum Stadtteilhaus Hansering:

Im Abschlussbericht „Soziale Stadt St. Lorenz“ der HL heißt es bezüglich des Stadtteilhauses Hansering (Zitate):

„Durch die umfassende Sanierung des Gebäudes sowie seine Erweiterung durch einen Anbau wurden Räume für die Arbeit der jeweiligen Einrichtungen geschaffen sowie ein Stadtteilraum für verschiedene Nutzungen durch die Stadtteilbewohner:innen.

Ziel des Projekts war eine Verbesserung der sozialen Infrastruktur des Stadtteils und der Möglichkeiten zu gemeinsamen Aktivitäten der Stadtteilbewohner:innen, zu Begegnung und zum Gespräch mit Anderen. Das Stadtteilhaus steht allen BürgerInnen offen.“

Die vorgenannten Ziele scheinen jetzt gefährdet durch offenbar schon seit längerer Zeit bekannte Mängel infolge des Umbaus der ehemaligen Stadtteilbibliothek in ein Stadtteilhaus. Dieser Umstand beunruhigt viele Menschen im Stadtteil, für die das Stadtteilhaus eine wichtige Anlaufstelle ist, um soziale Kontakte zu pflegen, Hilfe bei der Bewältigung ihres Lebensalltags zu erhalten und an kulturellen Aktivitäten Teil zu haben. Dieses vorausgeschickt, frage ich wie folgt:

Frage 1:

Welche baulichen Mängel sind im/am Stadtteilhaus Hansering nach dem Umbau im Rahmen des Projekts Soziale Stadt St. Lorenz aufgetreten (z.B. Pilzbefall Dachstuhl, mangelhafte bzw. schadhafte Fenster und teils aufgequollene Fensterbänke, jahreszeitlich bedingter Ameisenbefall, Heizungswasserschaden), Durchfeuchtungen im Keller, auftretende Schimmel-/Sporenbelastung in verschiedenen Teilen des Hauses, Ausdünstungen)?

Antwort:

Dem Gebäudemanagement Hansestadt Lübeck (GMHL) sind schadhafte Fenster, eine Rohrleckage der Heizungsanlage und Putzschäden im Keller bekannt. Durch die klimatischen Bedingungen im Keller, in Verbindung mit der Nutzung, ist es zu Schimmelbildung im Keller gekommen. Durch Überlagerung mehrerer Faktoren ist es dann vermutlich zu einem oberflächigen Schimmelbefall in einem Büroraum und in einem WC im Erdgeschoss gekommen.

Frage 2:

Welche baubiologischen Messungen / Schadstoffmessungen und sonstigen Untersuchungen wurden in den letzten Jahren veranlasst und durchgeführt? Wer hat diese Untersuchungen veranlasst? Welches waren die Ergebnisse, wer hat sie bewertet und die ggf. daraus resultierenden Maßnahmen empfohlen? Wer hat diese Maßnahmen eingeleitet, begleitet und überprüft?

Antwort:

Die Gemeindediakonie hat im Rahmen seiner vertraglichen Pflichten Messungen durchgeführt.

Am 16.09.2019 wurde eine Luftsporenmessung durch das GMHL in den Räumen beauftragt. Die Messungen wurden anschließend durch das GMHL begleitet. Das Ergebnis des Baubiologen (gleiches Büro wie durch den Nutzer seinerzeit beauftragt) war, dass keine Belastung durch Schimmelsporen in den Räumen vorliegt. Eine malermäßige Bearbeitung der Stellen (Schönheits- und Dekorationsarbeiten) obliegt der Gemeindediakonie.

Frage 3:

Gab es eine Vereinbarung und Ablaufplanung zwischen den Hausnutzern und der Hansestadt Lübeck für eine gemeinsame planvolle Vorgehensweise? Falls ja, - wann, wo und wie wurde diese mit Zuständigkeiten festgeschrieben?

Antwort:

Am 19.07.2019 gab es einen Termin mit der Gemeindediakonie, der Vorwerker Diakonie (Untermieter der Gemeindediakonie) und dem GMHL. In dem Gespräch wurde festgelegt, dass im September 2019 durch das GMHL Untersuchungen auf Schimmelpilz vorgenommen werden und ab Oktober 2019 eine Gebäudezustandserfassung erfolgt.

Frage 4:

Wann gab es bei der HL die ersten Hinweise auf Feuchtigkeitsprobleme und einen Befall mit Schimmelpilzen im Stadtteilhaus? Wie wurde darauf reagiert, insbesondere im Hinblick auf die dort tätigen Mitarbeiter:innen und die Besucher:innen des Stadtteilhauses?

Antwort:

Bereits am 26.03.2018 gab es einen Vororttermin mit den drei Parteien. Diese wollten dem GMHL geplante Sanierungsarbeiten vorstellen, an denen die HL sich aus den vertraglichen Pflichten beteiligen würde. Das GMHL hat die Kellerräumlichkeiten in Augenschein genommen, eine Schimmelbildung auf den nutzerseitigen Einbauten und dem eingelagerten Material festgestellt und eine sofortige Räumung und den Ausbau der befallenen Einbauten dringend empfohlen. Die vorgeschlagene Sanierung der Räume durch die Gemeindediakonie mit dem Auftrag eines „Opferputzes“ auf den Außenwand-Innenseiten wurde als nicht geeignet eingestuft und verworfen. Das GMHL hat für die Nutzung der Kellerräume die Empfehlung abgegeben, keine Güter hier zukünftig zu lagern, die unter feuchten Raumbedingungen zur Schimmelbildung neigen (z.B. Kartonage, Bastelsachen und Ähnliches).

Frage 5:

Welches sind die Ergebnisse der am 16.09.2019 durchgeführten Untersuchungen und welche kurz- und langfristigen Maßnahmen sind daraus abzuleiten? Wer ist federführend verantwortlich für die Erledigung dieser Maßnahmen?

Antwort:

Siehe Antwort zu Frage 2.

Frage 6:

Gibt es neben dem akuten Schimmelbefall weitere Gebäudeschäden? Falls ja, welche Maßnahmen sind daraus abzuleiten? Wer ist verantwortlich für die Erledigung dieser Maßnahmen?

Antwort:

Hierzu soll die Gebäudezustandserfassung durchgeführt werden. Die Zuständigkeit leitet sich aus dem geschlossenen Vertrag wie folgt ab: die Gemeindediakonie als Mieter ist für die Koordination dem Grunde nach verantwortlich und die HL wird anteilig Kosten übernehmen. Die HL unterstützt die Gemeindediakonie bei der fachlichen Umsetzung.

Frage 7:

Können die im Stadtteilhaus befindlichen Räume (Büros, Veranstaltungs- und Besprechungsräume, Sanitäranlagen, Lagerräume usw.) noch bzw. wieder genutzt werden? Wenn ja, wie wird sichergestellt, dass es zu keiner Verschlechterung der Nutzungsbedingungen kommt? Sind regelmäßige Maßnahmen wie Messungen, Spezialreinigungen geplant? Wie verhält es sich mit der Nutzung dieser Räume für die Dauer einer eventuell erforderlichen Sanierung? Sind für diesen Fall Ausweichquartiere für die bisherigen Nutzer:innen vorgesehen, - falls ja, wo?

Antwort:

Nach der durch das GMHL veranlassten Raumluftmessung / Freimessung und der Mitteilung des Baubiologen im September 2019 konnten die Räume im EG und OG wieder in eine Nutzung überführt werden. Im Zuge des Ortstermins am 16.09.2019 wurden im KG erneut Schimmelspots auf eingelagerten Pappen und Toilettenpapieren festgestellt. Das GMHL hatte die Gemeindediakonie erneut aufgefordert, diese zu entsorgen und die Kellerräume ausschließlich so zu nutzen, wie es die hier vorliegenden, klimatischen Bedingungen zulassen (siehe Antwort zu Frage 4.).

Durch Feststellung des eingebundenen Baubiologen bestehen an den Arbeitsplätzen der städtischen Mitarbeiter:innen keine Notwendigkeit von Sondermaßnahmen bzw. keine Einschränkungen der Nutzung. Zu den Mitarbeiter:innen und organisatorischen Maßnahmen der Gemeindediakonie kann keine Stellungnahme abgegeben werden.

Frage 8:

Momentan sind alle bislang im Stadtteilhaus hauptamtlich tätigen Mitarbeiter:innen anderweitig untergebracht. Wo sind sie derzeit für ihre Klientel erreichbar? Wann werden sie wieder in das Stadtteilhaus zurückkehren?

Antwort:

Die Mitarbeiter:innen der HL sind Vorort im Dienst. Zu den Mitarbeiter:innen der Gemeindediakonie und Vorwerker Diakonie kann keine Auskunft gegeben werden.

Frage 9:

Ist der Bestand und die Nutzung des Gebäudes als Stadtteilhaus gesichert? Welche Maßnahmen sind hierfür erforderlich?

Antwort:

Nach Durchführung und Auswertung der Gebäudebestanderfassung sind entsprechend baulich notwendige Maßnahmen bekannt und eine ggf. erforderliche Umsetzung kann geplant werden.

Frage 10:

Wie ist die Zuständigkeit für die Nutzung und den Betrieb des Stadtteilhauses zwischen Hausnutzern und HL derzeit und künftig vertraglich geregelt?

Antwort:

Es existiert für das gesamte Gebäude (218,76 m²) ein Überlassungsvertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der Gemeindediakonie bis zum 31.01.2030. Die Gemeindediakonie nutzt nur einen Teil der Flächen (71,42 m²). Einen zweiten Teil hat die Gemeindediakonie der Vorwerker Diakonie (84,84 m²) und einen dritten Teil der Hansestadt Lübeck (4.513 – Jugendarbeit) überlassen (62,50 m²). Es fließen keinerlei Mietzahlungen. Für den Betrieb in seinem jeweiligen Flächenanteil ist jede Partei selber zuständig. Für die gesamte Instandhaltung inklusive Dach und Fach ist die Gemeindediakonie zuständig. Etwaige Instandhaltungs-

kosten für Dach- und Fach-Maßnahmen wird gemäß den Flächenanteilen auf die drei Nutzer aufgeteilt. Die Gemeindediakonie, die Vorwerker Diakonie und die HL haben in ihren Flächen notwendige Schönheitsreparaturen durchzuführen. Das Vertragsverhältnis endet zum 31.01.2030.

Anlagen:

Senatorin Joanna Hagen