# Rathaus Schortens

Baujahr 1937, Sanierung und Erweiterung 1978

**Feststellung**
1. Energetischer Mängel / Vorschläge zur Sanierung
2. Funktioneller Mängel / Vorschläge zur Sanierung
3. Konstruktiver Mängel / Vorschläge zur Sanierung
4. Mängel Haustechnik / Vorschläge zur Sanierung

**Grundlagen:**
Begehung am 28.05.2014
durch
Gemeinde / Hausmeister / Architekt / Fachplaner

| Ld. Nr. | Bauteil / Gebäudebereich | Mangel | Zuordnung | Sanierungsvorschlag |
|---|---|---|---|---|
| **Außenbereiche:** | | | | |
| 1. | Außenwandkonstruktion umlaufend | bauzeitliche Bauart nach dem jeweiligen Stand der Technik; mit nach heutigem Wissensstand / Stand der Technik nicht auskömmlicher Wärmedämmung, mit großen konstruktiven Wärmebrücken | 1. / 3. | neue Außendämmung als Fassadenverkleidung aus Faserzementplatten; Rückbau aller Stahlbeton-Fertigteile; Wärmebrücken können minimiert werden, ausgenommen an Treppen und Rampen |
| 2. | Fensterelemente und Türelemente umlaufend | Rahmenkonstruktion, Pfosten-Riegel-Konstruktion und Verglasung entsprechen zum Großteil nicht den heutigen Anforderungen, Baujahr 1978, keine ausreichenden Fluchtwege | 1. / 2. / 3. | Austausch fast aller Fenster- u. Türelemente, teilweise als Pfosten-Riegel-Konstruktion, Überprüfung der Elemente auf Dichtigkeit, Überprüfung der Anforderungen an den Sonnenschutz |

| Ld. Nr. | Bauteil / Gebäudebereich | Mangel | Zuordnung | Sanierungsvorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 3. | Dachflächen (Steildächer) | keine ausreichende Wärmedämmung, unzureichendes Unterdach, Schadstoffanalyse wird empfohlen | 1. / 3. | Erneuerung der Dachflächen einschließlich Wärmedämmaßnahmen, Dampfsperrfolie; Erneuerung der Dachflächenfenster; Alternativ: Dämmung der obersten Geschossdecke im Altbau |
| 4. | Dachflächen (Flachdächer) | keine ausreichende Wärmedämmung | 1. / 3. | Einbau einer Wärmedämmung mit Dampfsperrfolie und Erneuerung der Dachhaut |
| 5. | Decken über Keller / Kriechkeller | Stahlbetondecken, teilweise Ziegeldecken, ohne ausreichende Wärmedämmung, mit konstruktiven Wärmebrücken | 1. / 3. | Wärmedämmmaßnahmen unterhalb der Kellerdecken; äußere Perimeterdämmung im Fundamentbereich; es verbleiben Wärmebrücken |
| 6. | Blitzschutz | Blitzschutzanlage | 4. | Überprüfung der Blitzschutzanlage; Installation des inneren Blitzschutzes |
| **Innenbereiche:** | | | | |
| 7. | Nassbereiche | insgesamt gepflegt, teils veraltet | 2. | teilweise Erneuerung der Boden- und Wandbeläge |
| 8. | Barrierefreies WC | entspricht nicht den Vorschriften hinsichtlich Raumzuschnitt und Einrichtung | 2. | Neuorganisation und Umbau |
| 9. | Flure / Rettungswege in EG, OG, DG | Flucht- und Rettungswege sind nicht sachgemäß; Brandlasten innerhalb der Rettungswege / notwendigen Flure / Dachgeschoss | 2. | Umorganisation / Kompensation in Abstimmung mit Brandschutzkonzept |
| 10. | Zentraler offener Treppenraum | Fehlen einer Rauch- und Wärmeabzugsanlage; Brüstungshöhe des Treppengeländers zu klein | 2. / 3. | Neuorganisation und Umbau |
| 11. | Heizzentrale | Heizungsanlage in Ordnung, Warmwasserbereitung dezentral elektrisch | 4. | Einbau von neuer hocheffizienter Pumpe für Kreis Einliegerwohnung; dezentrale Warmwasserbereiter wo möglich demontieren |
| 12. | Heizung | Heizkörper aus unterschiedlichen Baujahren, teils in Heizkörpernischen eingebaut | 4. | Teilweise Erneuerung der Heizkörper, dämmen der Heizkörpernischen |
| 13. | Heizung | kein hydraulischer Abgleich | 4. | Erneuerung der Thermostatventilunterteile durch voreinstellbare Ventile, Durchführung des hydraulischen Abgleichs |

| Ld. Nr. | Bauteil / Gebäudebereich | Mangel | Zuordnung | Sanierungsvorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 14. | Lüftung | zentrale Abluftanlage der WC-Anlagen abgängig; Einzelraumlüfter ohne Nachlauf; Brandschutz zwischen den Geschossen nicht vorhanden | 4. | Ausstattung mit effizienten Einzelraumlüftern über Präsenzmeldung, unter Beachtung der Brandschutzanforderungen |
| 15. | Sanitär | teils veraltete Sanitärobjekte | 4. | Erneuerung der Sanitärobjekte; Waschtische in den Büroräumen wenn möglich demontieren |
| 16. | Elektro | Allgemeine E-Installation veraltet und nicht brandschutztechnisch gesichert; Kabeltrassen überfüllt, ungeschottet | 4. | In Teilbereichen Neuinstallation von Kabel und Leitungen sowie der entsprechenden Einbaugeräte (Schalter, Steckdosen, Präsenzmelder usw. ) |
| 17. | Elektro | Gebäudehaupt- und Unterverteilungen sind teils ohne Fehlerstromschutzschalter sowie ohne Überspannungschutz ausgerüstet, Verteilung im Laufe der Jahre bis zur Auslastung erweitert, Leitungsquerschnitte und Sicherungsgrößen nicht ausreichend | 4. | Montage und Installation der Nutzung angepasster Leitungsnetze und Verteilungen mit getrennten Stromkreisen; der Überspannungsschutz ist nachzurüsten |
| 18. | Elektro | Beleuchtungskörper sind nicht auf Stand der Technik, Verwendung von Glühlampen und Leuchtstofflampen mit ausschließlich manueller Schaltung | 4. | Installation von Beleuchtungskörper mit LED und Präsenz-/Tageslichtsteuerung; Erneuerung der Beleuchtung im Außenbereich |
| 19. | Elektro | Wand- und Deckendurchführungen der Elektroinstallation sind nicht brandschutztechnisch verschlossen | 4. | Durchführungen sollten umgehend mit reversiblen Brandschutzschaum oder ähnlichem, aber brandschutztechnisch zugelassenem Material verschlossen werden |
| 20. | Elektro | Sicherheitsbeleuchtung nicht vorhanden; Rettungswegepiktogramme mit Einzelbatterien sind abgängig | 4. | Schaffung eines autarken Raumes mit F90-Anforderung für die neue Sicherheitsbeleuchtung; Installation von brandabschnittsweise E30-Verkabelung; Einsatz von Sicherheitsleuchten mit LED-Leuchtmittel |
| 21. | Elektro | keine flächendeckende Alarmierung im Gebäude vorhanden, vereinzelt Heimrauchmelder installiert | 4. | flächendeckende Alamierungsanlage mit Möglichkeit zur Verknüpfung mit Hausalarm |
| 22. | Elektro | Brandlasten im gesamten Bereich der Zwischendecken der Flucht- und Rettungswege durch die bestehende Elektroinstallation | 4. | Installation einer Brandmeldeanlage als Hausalamierung im gesamten Gebäude einschl. Rauchmeldern |

| Ld. Nr. | Bauteil / Gebäudebereich | Mangel | Zuordnung | Sanierungsvorschlag |
|---|---|---|---|---|
| 23. | EDV/WLAN | vorhandene EDV-Verkabelung zwischen Serverraum und Unterverteilern ist veraltet und abgängig; kein WLAN-Netz vorhanden | 4. | flächendeckendes WLAN-Netz und neue EDV-Verkabelung mit Datendosen; etagenweise Anordnung von Unterverteilern |

Es wird dringend empfohlen, vor Ausarbeitung des Sanierungskonzeptes für das Rathaus ein Brandschutzgutachten durchzuführen.
Die gebäudetechnische Ausstattung wurde von den Fachplanern bewertet.

aufgestellt MRO, 14.08.2014