

Bezirksamtsvorlage Nr. 1616/2021
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem 10.08.2021

1. Gegenstand der Vorlage:

Einbringung einer Vorlage - zur Kenntnisnahme bei der Bezirksverordnetenversammlung zur Drucksache Nr. 0973/V, Beschluss vom 18.01.2018 betrifft:
Schimmel in bezirklichen Gebäuden vorbeugen und wirksam bekämpfen!

2. Berichterstatter/in:

Bezirksstadtrat Spallek

3. Beschlussentwurf:

- I. Das Bezirksamt beschließt die beigefügte Vorlage - zur Kenntnisnahme - betrifft „Schimmel in bezirklichen Gebäuden vorbeugen und wirksam bekämpfen!“ als Schlussbericht. Sie ist bei der Bezirksverordnetenversammlung einzubringen.
- II. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Schule, Sport und Facility Management beauftragt.
- III. Veröffentlichung: nein
- IV. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein
 - a) Personalrat:
 - b) Frauenvertretung:
 - c) Schwerbehindertenvertretung:
 - d) Jugend- und Auszubildendenvertretung:

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

bitten wir, der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

keine

9. Mitzeichnung(en):

keine

Bezirksstadtrat Spallek

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über Schimmel in bezirklichen Gebäuden vorbeugen und wirksam bekämpfen!

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.01.2018 folgende Anregung an das Bezirksamt beschlossen (Drucksache Nr. 0973/V)

Das Bezirksamt wird ersucht,

1. eine regelmäßige systematische Untersuchung aller bezirklichen Gebäude vorzunehmen und darzulegen, welche Gebäude von Schimmel befallen sind oder von Schimmelbefall bedroht sind,
2. für Gebäude, die befallen sind und in denen Räume geschlossen werden mussten, das Vorziehen von Sanierungsmaßnahmen zu prüfen,
3. Gebäude mit Verdacht auf Schimmelbefall intensiv zu beobachten, und angesichts steigender Grundwasserspiegel insbesondere auch alle älteren Gebäude mit fehlender Grundwasserabsicherung in die intensive Beobachtung einzubeziehen,
4. falls Risiken für erhöhte Raumfeuchte und Schimmelbefall bestehen, aber kein akuter Handlungsbedarf ersichtlich ist, den Einbau von Zwangslüftungen zu prüfen,
5. bei Sanierungsmaßnahmen mit Erhöhung der Gebäudeabdichtung (insbesondere auch Sanierung von Fenstern) auf ein ausreichendes Lüftungskonzept zu achten,
6. Akten oder empfindliche Materialien nicht in Räumen mit Feuchte- oder Schimmelverdacht zu lagern,
7. Akten in betroffenen Räumen (insbesondere Bauaktenarchiv, Rathaus Tiergarten) unverzüglich aus- bzw. umzulagern und reinigen zu lassen, damit diese schnellstmöglich wieder zugänglich werden,
8. Vorsorgeszenarien hinsichtlich des eventuellen Bedarfs an Büroräumen zu entwickeln für den Fall, dass weitere Gebäude geschlossen werden müssen.

Das Bezirksamt hat am 10.08.2021 beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung dazu Nachfolgendes als Schlussbericht zur Kenntnis zu bringen:

Das Thema "Schimmelvorbeugung, -erfassung und -beseitigung" stellt sich als Daueraufgabe für die Eigentümer / Fachvermögensträger und die Serviceeinheit Facility Management dar. In enger Kooperation müssen dabei baufachliche und betriebliche Zuständigkeiten ineinandergreifen.

Zu 1., 2. und 3.

Bautechnische Betreuung durch die SE FM

Baufachliche Untersuchungen - Erstbegehung

Die vom Bezirksamt in 2018 geplante systematische Untersuchung wurde mit einer in 2018 breit angelegten Begehung aller beheizten Bezirksgebäude größer 250 m² NGF zu bauphysikalischen und energetischen Fragestellungen gekoppelt. Bzgl. Schimmel wurden mögliche Risikofaktoren (Feuchte, Geruch, behinderter Luftaustausch) in Augenschein genommen.

Das Vergabeverfahren für diese externe Leistung musste aufgrund mangelnder bzw. mangelhafter Angebote dreimal wiederholt werden, so dass ein Auftrag erst im Juni 2019 erteilt werden konnte. Das Ergebnis für die ca. 300 begangenen Gebäude wurde vom Planungsbüro in mehreren Arbeitspaketen bis Februar 2020 vorgelegt. 10 Gebäude wurden im Januar 2021 zusätzlich beauftragt und bis April 2021 nachgearbeitet.

Die Anzahl der gefährdeten Gebäude hat sich gegenüber dem Stand 2018 auf ca. 35 erhöht.

Baufachliche Untersuchungen - künftige Systematik

Im Juni 2021 wurden Orientierungsgespräche mit mehreren Schadstoffgutachtern geführt, um verschiedene Vorgehensweisen für eine möglichst praxisnahe Ersteinschätzung von gefährdeten Gebäuden zu diskutieren.

Derzeit wird bei FM 3 unter fachlicher Begleitung eines Schadstoffgutachters eine Systematik entwickelt, die auf der o.g. Erstbegehung aufbaut, detektierte Gebäude vertiefend betrachtet und Kriterien zur Priorisierung von betrieblichen oder baulichen Maßnahmen definiert. Zeitlich parallel wird dieses Arbeitsinstrument derzeit an ersten Gebäuden erprobt. Es soll bis Ende 2021 fertig ausgearbeitet sein und (bei Kapazitätsengpässen in FM 3) auch von extern beauftragten Büros angewandt werden.

Nach Maßgabe der vorgenommenen Priorisierung kann dann gebäudebezogen die eigentliche Planung zur Beseitigung der Schadensursache und des Schimmelbefalls beginnen. Parallel dazu ist die Finanzierung zu klären und in die Haushalts- bzw. in die Baumaßnahmenplanung einzustellen, um die Ausführung der erforderlichen Maßnahmen ausschreiben und beginnen zu können.

Baufachlicher Hinweis - Abwasseranlagen

Zusätzlich zu den bisher fokussierten baulichen Risikofaktoren wie bauphysikalische Schwachstellen, Undichtigkeiten an Dächern oder Fassaden, aufsteigende Feuchte in Kellergeschossen (z.B. Grundwasser) weist FM 3 auf schadhafte Entwässerungs- und Abwasseranlagen an Gebäuden und in Außenanlagen hin. Dacheinläufe, Hofeinläufe, Fallrohre, Regen- und Entwässerungsrinnen, Lichtschächte etc. müssen regelmäßig gereinigt und gewartet werden, da sie sonst anstehendes Niederschlags- oder Abwasser nicht abführen können. Durch Rückstau werden die Gebäude akut (z.B. bei Starkregen) oder schleichend (über längere Zeiträume) durchfeuchtet.

Es ist davon auszugehen, dass die Grundleitungen bei einigen Liegenschaften in einem schlechten Zustand sind. FM 3 weist auch auf die mögliche Kontamination von Erdreich und Grundwasser hin.

Sachstand zu Einzelgebäuden

Zu den in 2018 gelisteten Gebäuden kann folgender Sachstand berichtet werden:

- Rathaus Tiergarten, Mathilde- Jacob-Platz 1, ein Raum
 - Kellerraum wurde geräumt und bleibt weiterhin gesperrt
- Rathaus Mitte, Karl-Marx-Allee 31, vereinzelte Räume
 - Die Reinigung aller Räume wurde durchgeführt, ein Raum konnte nicht frei gemessen werden, dieser ist weiterhin gesperrt, Gespräche mit dem Vermieter laufen
- Carl-Krämer-GS, Zechliner Str. 4, Gebäudeteile
 - Der Keller wird in diesem Jahr saniert (Schadensursache und Schimmelbefall)
- Haus der Gesundheit, Reinickendorfer Str. 60, gesamtes Gebäude
 - Das Gebäude ist rückgebaut worden
- Bruno-Lösche-Bibliothek, Perleberger Str. 33, Kellerräume
 - Der Keller wurde mit einer Zugangsschleuse versehen und steht den Nutzern nicht mehr zu Verfügung. Der Zugang ist nur im Notfall zu gewähren und nur unter Einhaltung aller Schutzmaßnahmen. PSA liegt vor Ort.
- Hansa-Grundschule, Lessingstr. 5, Teile der Turnhalle
 - Die Mängel wurden durch bauliche Maßnahmen über den Bauunterhalt beseitigt.
- Anna-Lindh-Schule, Guineastr. 17-18, Umkleiden
 - Sporthalle und Umkleiden sind für die Nutzung gesperrt. Die Sanierung ist Gegenstand der Baumaßnahme „Sporthallensanierung“, die derzeit in Planung ist und am 01.04.2022 in die Bauausführung geht.
- Ernst-Schering-GS, Lütticher Str. 47-48, Kellerräume
 - Hier wurde der gesamte Keller des BT 1 nach einer Havarie geräumt und getrocknet. Hier stehen Lüftungsgeräte, die gewährleisten, dass die Luft genügend zirkuliert, um eine Schimmelbildung zu unterbinden.

- Wedding-Grundschule der Antonstr. 10, Kellerräume
 - Die Räume wurden geräumt und gesperrt

Gebäudebetrieb durch die Fachvermögensträger (Eigentümer)

Betrieb - Allgemeines Problembewusstsein

Das Bezirksamt wird die Fachvermögensträger beauftragen, durch Aufklärung und Handlungshilfen für das zuständige Personal in den Liegenschaften zu einem erhöhten Problembewusstsein beizutragen. Die SE FM wird hierbei mit entsprechend aufbereiteten Informationen unterstützen.

Gleiches gilt für die frühzeitige und vollständige Meldung von Schäden oder Verdachtsfällen und die regelmäßige Reinigung und Wartung von relevanten Installationen durch die Fachvermögensträger. Gegebenenfalls ist die Aufgabenübertragung an das zuständige Personal anzupassen, oder an externe Dienstleister zu vergeben. Auch hier wird die SE FM unterstützen.

Betrieb - Turnusmäßige Begehungen

Eine aktuelle Abfrage von FM 3 bei den Fachvermögensträger ergibt ein unterschiedliches Bild bzgl. turnusmäßiger Begehungen der Gebäude. In Teilen werden diese wohl (insbesondere in Kellerräumen) durchgeführt, ein standardisiertes Vorgehen ist jedoch noch nicht klar zu erkennen. Teilweise wird von den Betreibern auf das Fehlen von Fachwissen im zuständigen Personal hingewiesen um richtig einschätzen zu können, „was vor Ort zu erkennen ist“. Künftig soll auch bei unspezifischen Auffälligkeiten FM 3 informiert werden, damit eine baufachliche Bewertung stattfinden kann.

Betrieb - Schadensmeldungen an die SE FM / FM 3

Schimmelspezifische Schadensmeldungen durch die Fachvermögensträger über das Internetportal „Servalino“ finden statt und werden durch die FM 3 abgearbeitet. Sie weisen jedoch keine auffällige Häufung oder gebäudebezogenen Schwerpunkte auf, die auf das Ergebnis der o.g. Erstbegehung verweisen könnten. Aus Sicht FM 3 wird bei der Beobachtung der Gebäude durch die Betreiber die Schimmel-Problematik nicht vollumfänglich erfasst.

Betrieb - Nutzung von Kellergeschossen

Gemäß o.g. Erstbegehung und Ortskenntnis der Bauunterhaltung bei FM 3 ist festzustellen, dass in verschiedenen Liegenschaften eine problematische, z.T. auch bauordnungswidrige Nutzung der Kellergeschosse stattfindet (Lagerung, Aus- und Einbauten). Dies erhöht das Schimmelrisiko in der Regel maßgeblich, spätere Beräumungskosten für kontaminiertes Lagergut oder Ausbaumaterial sind sehr hoch. Das Bezirksamt wird die Fachvermögensträger auffordern, diese Bereiche von Nutzungen freizuhalten.

Zu 4. und 5.

Zwangslüftung

Der Einbau von (einfachen, d.h. nicht konditionierten) Zwangslüftungen wurde bisher nur sehr vereinzelt durchgeführt (z.B. in beräumten und gesperrten Kellerbereichen), da diese die o.g. baulichen und betrieblichen Risikofaktoren nicht maßgeblich abmildern können. Teilweise kann eine Zwangslüftung auch kontraproduktiv wirken, wenn sie z.B. im Sommer warme Außenluft mit hoher relativer Feuchte ins Gebäudeinnere transportiert oder im Winter zu einer Auskühlung von Bauteilen (und in Folge Tauwasseranfall) führt. Auch aus energetischer Sicht ist eine solche Zwangslüftung kritisch zu betrachten (100% Außenluftanteil). Diese Faktoren könnten nur durch den Einbau einer regulierten raumluftechnischen Anlage (Umluftanteil, Wärmerückgewinnung, Entfeuchtung) vermieden werden. Die hierfür anfallenden hohen Kosten sind eindeutig und vordringlich in die Sanierung der o.g. baulichen Schadensursachen zu investieren.

Natürliche Lüftung im Betrieb

Räume, die einer normalen Nutzung unterliegen, werden im Betrieb offenbar ausreichend gelüftet. Durch die aktuelle pandemische Situation hat sich das Verhalten zum aktiven Lüften außerdem sensibilisiert. Zusätzlich verweist die FM 3 auf die Handlungsempfehlungen der Senatsverwaltung für Gesundheit, Pflege und Gleichstellung vom 24.06.2020, die allen Fachvermögensträgern zur Kenntnis steht.

Eine regelmäßige natürliche Lüftung der Kellerräume erfolgt aus Sicht FM 3 nicht und ist aus Kapazitätsgründen bei den Fachvermögensträgern wohl eher auszuschließen.

Zu 6. und 7.

Alle Fachvermögensträger wurden durch die SE FM nochmals darauf hingewiesen, dass Akten oder empfindliche Materialien nicht in Räume mit Feuchte- oder Schimmelverdacht zu lagern sind.

Die Akten aus dem Bauaktenarchiv wurden professionell gereinigt und bei einem Logistikunternehmen in einem Aktenlager in Großbeeren deponiert.

An diesem Archivstandort sind ebenfalls schon Akten des Jugendamtes, der SE Personal und Finanzen sowie des Bürgeramtes eingelagert.

Zu 8.

Für den Fall, dass weitere Gebäude geschlossen werden müssen, wurden folgende Vorsorgeszenarien getroffen:

- I. Prüfung einer Verdichtung in den bestehenden Gebäuden, verbunden mit den Möglichkeiten der alternierenden Telearbeit oder der Tätigkeit im Home Office;

- II. Prüfung der Anmietung von Flächen bei der BIM, als größter Vermieter von landeseigenen Flächen im Sondervermögen des Landes;
- III. Wenn beide Möglichkeiten nicht zum Erfolg führen, muss auf dem freien Markt eine Anmietung über Zustimmung des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses entschieden werden.

Die Archivakten müssen in diesen Fällen ebenfalls bei einem Logistikunternehmen in einem Aktenlager in Großbeeren deponiert werden.

A) Rechtsgrundlage:

§ 13 i.V.m. § 36 BezVG

B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

können noch nicht beziffert werden

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

Berlin, den

Bezirksbürgermeister von Dassel

Bezirksstadtrat Spallek