

**Erläuterungen zum TOP „Baumaßnahme Audrey´s“ im Bau- und Verkehrsausschuss
Hier: Sachstandsbericht****Brandereignis** (angelehnt an die Ausführungen des Sachverständigen)

Am 12.09.2024 war die Kinder- und Jugendfreizeitstätte Audrey´s des CVJM in Lüdenscheid von einem Brandschaden betroffen. Das Feuer entstand aus einer nicht bekannten Ursache im Außenbereich und griff dann auf den Gebäudeteil der Gruppenräume über. Dieser Gebäudeteil wurde thermisch zerstört. Die angrenzenden Bereiche im Erdgeschoss wurden durch Rauchgase und Löschwasser beeinträchtigt. Ebenfalls stark beeinträchtigt wurde das Untergeschoss; hier liegt jedoch nahezu ausschließlich ein starker und langanhaltender Löschwassereinfluss vor.

Rechtliche Grundlagen bezogen auf das Grundstück und Gebäude

Die Stadt ist Eigentümerin des Grundstücks und des Gebäudes. Aufgrund eines Vertragsverhältnisses zwischen Stadt und CVJM waren und sind Grundstück und Gebäude dem CVJM über die letzten mehr als 30 Jahre überlassen worden und zwar einem Eigentümer gleichgestellt. Sämtliche Gebäudepflichten haben daher beim CVJM gelegen. Da die Brandversicherung aber aus versicherungsrechtlichen Gründen weiter über die Stadt gelaufen ist, kam es in der Abstimmung der Verantwortlichkeiten in Zusammenhang mit der Versicherung zu Unklarheiten, die im Dreiecksverhältnis Stadt – CVJM – Versicherung zu klären waren. Sowohl die Stadt als Eigentümerin als auch der CVJM standen in der Handlungspflicht.

Im Rahmen der Gespräche mit der Versicherung war Zielsetzung der Stadt, dem CVJM – auf der Grundlage des bestehenden Vertrages zwischen Stadt und CVJM auch versicherungstechnisch Handlungsvollmachten zu erteilen, um damit Abläufe zu beschleunigen; es war nicht beabsichtigt, die Schadensabwicklung und das Bauprojekt – wie dies teilweise in der öffentlichen Wahrnehmung dargestellt wurde – „an die Stadt heranzuziehen“. Die Versicherung hatte die vorbereitete Vollmacht seinerzeit aber zurückgewiesen, wodurch es nicht zur Bevollmächtigung des CVJM kam.

Getroffene Sofortmaßnahmen vor Ort

Am Morgen des Brandes wurden Sicherungsmaßnahmen und Unterstützung der Löscharbeiten der Feuerwehr veranlasst, u.a. Dachdecker zum Öffnen des Daches, um an die Brandherde zu gelangen, und die Ausbreitung des Schadens zu minimieren, Gerüststellung, um das Herunterfallen von möglichen Bauteilen zu vermeiden und die weiteren Nacharbeiten zu ermöglichen, Bauzäune, um den Schadensort zu sichern

Durchführung weiterer Maßnahmen in Abstimmung mit der Versicherung

Begutachtung des Brandschadens mit Sanierungsempfehlung vom 25.09.2024
(Ortstermin am 23.09.2024), 1. Ergänzung zur Sanierungsempfehlung (chemische Untersuchungsergebnisse) vom 10.10.2024

Ziel der Sicherungsmaßnahmen

Das Objekt wird trocken, dicht und gedämmt gegen Witterungseinflüsse und standfest sein, um Folgeschäden im Verlauf der kommenden Wintermonate zu verhindern. Die Heizungsanlage wird im Frostbetrieb laufen.

Beauftragte/erledigte Sicherungsmaßnahmen, Stand 18.11.2024

- Elektroprüfung (E-Check) im Kellergeschoss (mittlerweile abgeschlossen)
- Trocknungsmaßnahmen im Keller- und Erdgeschoss
- Demontage- und Reinigungsarbeiten, Entsorgung
- Abklemmen und Neu-Inbetriebnahme der Heizungsanlage (mittlerweile abgeschlossen)
- Weitere Gerüstarbeiten wurden, angepasst an den Baufortschritt durchgeführt (Erweiterung um weitere Felder)
- Unterverteilung ist ausgebaut
- Ausbau und Sicherung der Einbruchmeldeanlage (mittlerweile erledigt)
- Gebäudefuge ist abgedichtet, damit kein Wasser mehr in das Kellergeschoss eindringt
- Demontage- und Reinigungsarbeiten, Entsorgung werden laufend durchgeführt
Aktuell wird der Brandbereich von Putz befreit.
- Brandbereich: Estrich ist komplett entfernt
- Trocknungsgeräte laufen nachts

Eine Abstimmung weiterer Sanierungsarbeiten erfolgte am 12.11.2024 vor Ort:

Kellergeschoss:

- Die Trocknungsarbeiten haben in Teilen begonnen.
- Die vorhandene Trockenbau-Unterdecke wurde geöffnet.
- Textile Oberböden und Bodenbeläge wie z.B. Linoleum werden entfernt.
- Der Innenputz der Wände im Bereich der Gebäudetrennfuge wird abgeschlagen.
- Die WC-Anlagen werden gereinigt.
- Möblierungen wurden vollständig entfernt.

Erdgeschoss:

- Der vom Brand betroffene Bereich wird bis auf den Rohbau zurück gebaut und abgedichtet. Die Dachkonstruktion wurde vollständig abgetragen.
- Die Mauerkrone wurde vorerst mit Folien abgedeckt.
- Die vorhandene Elektro-Unterverteilung wurde außer Betrieb genommen.
- Der nicht vom Brand betroffene Bereich wird durch eine neu zu errichtende Wand vom Außenbereich getrennt und damit vor Witterungs- und Temperatureinflüssen geschützt.
- Vorhandene Holz-Unterdecken werden geöffnet und auf eindringende Feuchtigkeit untersucht.
- Der Treppenraum wurde gereinigt und abgedeckt.

Gerüst und Zaunanlage werden abgebaut, wenn das Gebäude nur noch sicher und durch autorisierte Personen betreten werden kann.

Das Betreten des Objektes durch unbefugte Personen wird dann nicht mehr möglich sein.

Eine Abstimmung weiterer Sanierungsarbeiten erfolgt am 19.11.2024 vor Ort

- Örtliche Inaugenscheinnahme der Baustelle
- Abstimmung über durchzuführende Abdichtungsarbeiten mit einem Dachdecker
- Beauftragung eines umfassenden Gutachtens zur Bezifferung des Gesamtschadens

Weitere Maßnahmen

In einem Abstimmungsgespräch am 31.10.2024 wurde mit dem CVJM über die Gestaltungsmöglichkeiten der künftigen Zusammenarbeit im Hinblick auf die Gebäudeüberlassung gesprochen. Es wurde hierzu ein weiterer Austausch vereinbart, um die bisherige Vertragsgrundlage durch eine Grundlage zu ersetzen, die den künftigen Anforderungen besser genügt. Am 12.11.2024 wurden mit dem CVJM die weiteren kurzfristigen Schritte abgestimmt.

- Abstimmung eines Prozesses mit Verantwortlichkeiten
- Vereinbarung Folgetermin Anfang Dezember
- Parallele Schritte: Planung Raumprogramm

Gez. Haarhaus