

An die Damen und Herren des
Bau- und Umweltausschusses

An die Damen und Herren des
Kulturausschusses

Beratungsvorlage

zu TOP I. 1. der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.04.2008
zu TOP der Sitzung des Kulturausschusses am 22.04.2008

Bauliche Instandsetzung der Teloy-Mühle

Beschlussvorschlag:

- a. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt – vorbehaltlich der Zustimmung des Kulturausschusses – der Durchführung von Reparatur- und Stabilisierungsmaßnahmen an der Teloy-Mühle gemäß nachfolgender Beschreibung zu.
- b. Der Kulturausschuss stimmt ebenfalls der Durchführung von Reparatur- und Stabilisierungsmaßnahmen gemäß nachfolgender Beschreibung zu.

Begründung:

Die Teloy-Mühle wurde 1822 / 23 in ihrer heutigen Form als gemauerter Mühlenbau errichtet und bis 1912 betrieben. Bis 1980 stand die Mühle leer und verfiel zusehends. Anfang der 40er Jahre fiel die Dachhaube ein, ehe 1950 ein Notdach aufgesetzt wurde stand die Mühle ohne Witterungsschutz da. Nach weiteren massiven Schädigungen des Gebäudebestandes begann 1980 eine umfassende Sanierungsmaßnahme der inzwischen unter Denkmalschutz stehenden Mühle. Zu diesem Zeitpunkt war das Mauerwerk des Mühlenstumpfs bereits stark durchfeuchtet, die Steinoberflächen blätterten zentimeterdick ab, Mauersteine waren teilweise ganz zerstört, die Fugen ausgewaschen und der Mörtel sandete aus. Die Holzteile waren mind. in den Auflagerbereichen teilweise sogar komplett zerstört. Durch zahlreiche Taubennistplätze waren die Bauteile massiv mit Taubenkot verschmutzt.

Seit Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen 1981 wird die Mühle für kulturelle Zwecke wie Konzerte, Vorträge, Ausstellungen oder durch die Volkshochschule bzw. den Heimatverein genutzt. Nach der Sanierung stellten sich bereits kurze Zeit später zunehmende Schäden am Mauerwerk und Holzkonstruktion sowie eine massive Feuchtigkeitsbelastung ein. Verschiedene in der Zwischenzeit ergriffene Maßnahmen wie z. B. eine neue Verfüllung des äußeren Mauerwerks, eine Beseitigung von Algen und Moosen und eine Sanierung bzw. Instandsetzung der Dacheindeckung 2006 brachten hier keine dauerhafte Abhilfe. Im Jahre 2007 wurden bei Untersuchungen dann noch zusätzlich massive Fäulnisschäden an den Holzbalken festgestellt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich mehrfach mit dem aufgetretenen Schadensbild der Teloy-Mühle befasst und schließlich Ende 2007 ein Sanierungskonzept in Auftrag gegeben. Dieses Konzept wurde durch das Planungsbüro Strauß und Fischer – Historische Bauwerke GbR, Krefeld – erarbeitet und liegt inzwischen der Verwaltung vor. Das Ergebnis des Gutachtens wird in der Sitzung umfassend durch die Bearbeiter vorgestellt.

Die sehr detailliert durchgeführten Untersuchungen ergaben folgendes Schadensbild:

- sehr hohe Bauteilfeuchte innerhalb des Außenmauerwerks (Mühlenstumpf)
- Baumängel in Folge einer in den 80er Jahren aufgetragenen Hydrophobierung des Mauerwerks
- erhebliche Versalzung des Mauerwerks
- hohe Raumfeuchte
- massive Schädigung an den Auflagern der Holzbalken

Lösung:

Instandsetzungsmaßnahmen zielen primär auf eine grundlegende Behebung der Schadensursachen und einen denkmalgerechten Schutz der historischen Bausubstanz. Für eine langfristige Zustandsverbesserung und Zustandsstabilisierung ist neben der Schadensbehebung auch ein Konzept für eine langfristige Bewirtschaftung notwendig. Gleichzeitig ist es wichtig zu erkennen, dass das vorhandene Schadensbild aus einem längeren Prozess resultiert. Auch die Behebung der Schadensursache und ihre Auswirkungen stellt demzufolge einen längeren Prozess dar: Für die Sanierung der Teloy-Mühle gibt es daher keine schnelle Lösung. Die Gutachter empfehlen als Schlüssel einer erfolgreichen Sanierung eine Klimastabilisierung, bei der die Salze physikalisch in der Schwebe gehalten werden, d. h. der ständige schädigende Wechsel von Auskristallisation und –lösung gestoppt und ein weiteres Treiben der Salze verhindert wird. Diese Klimastabilisierung soll über eine kontrollierte Lüftung und Heizung mit entsprechender Integration von Wetterdaten umgesetzt werden. Es wird dadurch einer weiteren Kondensatbildung an den Mauerwerksinnenwänden entgegengewirkt. Auf Grund der großen Mauerwerksstärken ist die Austrocknung des Mauerwerks ein jahrelanger Prozess. Hierzu stehen verschiedene technische Methoden zur Verfügung. Ferner sind Maßnahmen zur Erhaltung der Deckenbalken bzw. einer Reparatur der Holzkonstruktion erforderlich.

Das Büro Strauß & Fischer - Historische Bauwerke GbR – empfiehlt daher die Umsetzung eines Maßnahmen-Grundpaketes zur Reparatur und Stabilisierung der Teloy-Mühle. Dieses Grundpaket beinhaltet

- eine Dokumentation zum Schädigungsumfang des Mauerwerks
- Voruntersuchungen zur systematischen Erfassung der unterschiedlichen Versalzungsarten einschließlich Schadenskartierung
- Abnahme von Salzen und Schimmelpilzaufgaben auf dem Mauerwerk, d. h. Entfernen loser anhaftender Partikel
- Reparatur der Holzbalkendecken
- Innenraumklimatisierung, d. h. Installation einer Zwangslüftung, einer automatisierten Temperierung und eines Messnetzes aus Temperaturfühlern
- Planungs- und Bauleistungen für Architekt, Statiker und Bauphysiker

Die Verwaltung schlägt vor, diese Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Eine zukünftige, öffentliche Nutzung der bisher nicht genutzten Obergeschosse (2. und 3. OG) ist unter dem Aspekt der langfristigen durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen nicht möglich. Eine Nutzung wäre auch aus bauaufsichtlichen Gründen zu versagen, da bei den vorhandenen kleinen Fenstern im Mühlenturm weder ein erster noch ein zweiter baulicher Rettungsweg gegeben ist. Denkbar sind Einzelfallgenehmigungen zum Beispiel für Besichtigungen der Obergeschosse im Rahmen eines Tages der offenen Tür, Tag des Denkmals etc.

Kosten/Deckung:

Diese Grundpaket ist derzeit mit einem Kostenbetrag von rd. 42.000 € kalkuliert. Die Finanzierung dieser Maßnahme ist unter dem Sachkonto 5211050 – Produkt 010.120.010 – Technisches Gebäudemangement im Haushaltsplan 2008 veranschlagt.

Nach Beginn der Klimatisierungsmaßnahmen sind ggf. weitere Eventualpositionen im Rahmen des Grundpaketes notwendig, so z. B. eine Instandsetzung des Außenmauerwerks durch Abnahme der Moose, Entfernen von Wurzeln, ein Austausch der Verfugung des Außenmauerwerks, Einbau einer Salzminderung durch Aufbauputz mit Luftkalk. Diese zusätzlichen Maßnahmen werden derzeit mit rd. 16.000 € kalkuliert. Auch diese Kosten sind im laufenden Haushaltsplan finanziert.

Mit Einbau der automatischen Klimatisierung entstehen zusätzliche Betriebskosten in Höhe von rd. 4.000 € jährlich.

Personalaufwand:

Vergabe der Planungs- und Bauleistungsleistungen an Architekt, Statiker und Bauphysiker in Höhe von rd. 5.500 €, zusätzlicher Personalaufwand durch Projektleitung des Service Immobilien (geschätzt ca. 50 Std. in 2008)

Dieter Spindler