

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 04.11.2022
AZ.:

WP 20-25 SV 26/031

Beschlussvorlage

Modernisierung Fenster Bürgerhaus - Unterlagen nach § 13 KomHVO

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Ratsmitglied Erbe			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

ja
 ja

nein

nein

noch nicht zu übersehen

noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz 24.11.2022

Vorberatung

Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen 07.12.2022

Entscheidung

Anlage 1: Dokumentation der Schäden

Anlage 2: Kartierung zur Dokumentation

Anlage 3: Kosten nach DIN 276

Anlage 4: Folgekostenberechnung

Stellungnahme SV 26-031 Modernisierung Fenster Bürgerhaus §13 Unterlagen

Beschlussvorschlag:**Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz:**

Der Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz beschließt die Modernisierung bzw. den Austausch der Fenster im Bürgerhaus, Mittelstr.40 gemäß der vorgelegten Planung.

Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen:

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen beschließt nach Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz gemäß § 5a Abs. 7 der Zuständigkeitsordnung die nach § 13 KomHVO vorgelegten Unterlagen zur Modernisierung bzw. dem Austausch der Fenster im Bürgerhaus, Mittelstr.40 (IO26250062) mit ermittelten Gesamtkosten in Höhe 550.000 €.

Erläuterungen und Begründungen:

Für den Anstrich der Fenster an zwei Fassaden des Bürgerhauses waren im Budget der Gebäudeunterhaltung im Haushalt 2020f 45.000€ verwaltungsintern reserviert worden. 2021 wurde ein Planer mit der Ausschreibung und Begleitung der Umsetzung der Maßnahme beauftragt. Bei der Grundlagenermittlung wurde durch den Ingenieur teilweise erheblichen Mängel an den Fenstern (siehe Anlagen) aller Fassaden vorgefunden.

Auf Grund der bei den Ausschreibungen 2021 erzielten Submissionsergebnisse wurde aufgrund des fehlenden Budgets und fehlender Angebote für Teilgewerke die Ausschreibung aufgehoben.

Mit den Erfahrungen aus den gelaufenen Submissionen (Gerüst-, Klempner- und Maler-/Tischlerarbeiten) wurde entschieden, dass es die wirtschaftlichere und den Betrieb des Bürgerhauses am geringsten einschränkende Lösung ist, die Holzfenster inkl. der Bleifensterbänke des denkmalgeschützten Bürgerhauses austauschen zu lassen.

Beschreibung der Maßnahme

Die Gesamtmaßnahme umfasst die Gerüst-, Klempner- und Maler-/Tischlerarbeiten an allen vier Fassaden des Bürgerhauses. Die maroden Holzfenster sollen durch neue Holzfenster ausgetauscht werden, die den Anforderungen der EnEv entsprechend auch energetisch dem Stand der Technik entsprechen.

Die denkmalgeschützten Fenstertüren im Alten Ratssaal (Kastenfenster mit Buntgläsern) und die Buntglasfenster im Bürgersaal im Dachgeschoss (Buntglas und /oder mit Bleiverglasungen) werden fachmännisch restauriert.

Die bestehenden Bleifensterbänke werden im Rahmen der Klempnerarbeiten ausgetauscht und durch neuen Abdeckungen aus Titanzink ersetzt.

Die Maßnahmen wurden im Vorfeld mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und befürwortet.

Die Arbeiten sollen in drei bis vier Bauabschnitten durchgeführt werden, um die Einschränkungen des laufenden Betriebs des Bürgerhauses sowie die Standzeit der Gerüste an den jeweiligen Fassaden so kurz wie möglich zu halten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gesamtkosten für den Fensteraustausch bzw. -modernisierung beläuft sich auf 550.000 € brutto:

Planung (inkl. vorbereit. Maßnahmen + Machbarkeitsstudie)	20.000 €
Baukosten	<u>530.000 €</u>
Gesamt	550.000 €

Die Maßnahme soll in 2023 durchgeführt werden.

Die Fenster werden entsprechend der Feststellung des Amtes für Finanzservice vom 15.11.2022 als Einzelkomponente in Ansatz gebracht, wodurch sich der Restbuchwert des Gebäudes um den anteiligen Restbuchwert der bestehenden Fenster in Höhe von 189.815,80 € reduziert und damit einen neuen Wert in Höhe von 1.489.077,28 € ausweist. Der genannte Restbuchwert der bestehenden Fenster in Höhe von 189.815,80 € wird gegen Rücklagen ausgebucht.

Bei einer Restnutzungsdauer von 46 Jahren verringert sich dadurch die Abschreibung für das Rest-Gebäude pro Jahr um 4.118,97 € auf 32.312,71 €.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Durch den besseren U-Wert der modernen Fenster werden sich die energetischen Verluste verbessern und somit zur Energieeinsparung beitragen.

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer / -bezeichnung	011303 Investition		
Investitions-Nr./ -bezeichnung:	IO26250062	Mittelstr. 40 Bürgerhaus Modernisierung/ Austausch Fenster	
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflichtaufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung (hier ankreuzen)

Folgende Mittel sind im Haushaltsplanentwurf 2022 im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt:**(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €
2023	0113030010/ IO26250062	25	Ausz. für Baumaßnahmen	550.000

Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze:**(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)

ja
(hier ankreuzen)nein
(hier ankreuzen)

Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)

Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?

ja
(hier ankreuzen)nein
(hier ankreuzen)

Finanzierung/Vermerk Kämmerer



Bürgerhaus Hilden

Mittelstraße 40, 40721 Hilden



Dokumentation zur Sanierung der Fenster und Außenfensterbänke

August 2021

www.architekten-hebgen.de
info@architekten-hebgen.de

Bürgerhaus Hilden Schadensdokumentation

Inhalt

I. Einleitung

I. 1. Objekt.....	3
I. 2. Anlass der Beauftragung.....	4
I. 3. Methodik.....	4
I. 3.1. Kartierungsgrundlagen / Untersuchungssystematik	4
I. 3.2. Begehungen.....	4

II. Bestandsaufnahme

II. 1. Historische Daten.....	5
II. 2. Schadensbeschreibung und Maßnahmenbeschreibung.....	7
II. 2.1. Schadensstufen.....	7
II. 2.2. Schadensbilder und Maßnahmenbeschreibung.....	9
II. 2.2.1. Fenster	9
II. 2.2.2. Fensterbänke	10
II. 2.2.3. Naturstein / Sonstiges	11

III. Anhang

III. 1. Schadenskartierung Ansicht Nord	
III. 2. Schadenskartierung Ansicht Ost	
III. 3. Schadenskartierung Ansicht Süd	
III. 4. Schadenskartierung Ansicht West	

Zusammengestellt von:
Sina Büggemann (B.Eng. Bauen im Bestand)

Aufgestellt am 01.09.2021

Der Bericht liegt auch digital als PDF-Datei vor.
Dateiformat: pdf
Eine druckfähige Version kann beim Büro Hebgen angefordert werden. Das Fotoarchiv liegt ebenfalls digital vor.
Datei > „2021-09-01_dokumentation-bürgerhaus.pdf“

Dipl.-Ing. AKNW Martin Hebgen

Copyright © Architekturbüro Hebgen
August 2021

Bürgerhaus Hilden

I. Einleitung

I. 1. Objekt

Bezeichnung: Bürgerhaus Hilden
Lage: Mittelstraße 40
40721 Hilden,

Baujahr: 1899

Architekt: Walter Furthmann

Auftraggeber: Stadt Hilden
Am Rathaus 1, 40721 Hilden

Ansprechpartner: Frau Magdalena Edelkamp
02103/72497



1_ Luftbild (www.tim-online.de)

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen um 1899 errichteten Verwaltungsbau an der Mittelstraße in der Innenstadt von Hilden. Das Gebäude im Stil der Spätrenaissance wurde aus Weibener Tuffstein und Lauertaler Sandstein errichtet. Das Bürgerhaus steht insbesondere Hildener Bürgerinnen und Bürgern, als auch Vereinen und Verbänden zu Verfügung. Das Bürgerhaus hat auf allen Stockwerken eine öffentliche Toilette und einen Aufzug. Im Sockelgeschoss finden in der Städtischen Galerie wechselnde Ausstellungen statt. Im Erdgeschoss liegen die Büros des Familien- und Bildungswerkes. Über eine Holzterrasse im Süd-Westen und ein separates Treppenhaus im Ostteil des Gebäudes wird das erste Obergeschoss erreicht. Dort befindet sich der „Alte Ratssaal, alter Sitzungssaal“ mit der Bildergalerie der ehemaligen Bürgermeister und den bemalten Glasfenstern. Im „Alten Ratssaal“ finden Kulturveranstaltungen, Ehrungen, Empfänge und Trauungen statt.

Weiterhin sind im dritten Obergeschoss weitere Büros und eine Cafeteria untergebracht. Im Dachgeschoss des Bürgerhauses befindet sich der Sitzungssaal des jetzigen Stadtrates mit Zuschaueremporen.

I. 2. Anlass der Beauftragung

Im Juni 2021 wurde die Architekten Hebgen GmbH beauftragt, die Fenster des Bürgerhauses durch eine Begehung in Augenschein zu nehmen und den Schadensumfang festzustellen.

I. 3. Methodik

I. 3.1. Kartierungsgrundlagen / Untersuchungssystematik

Als Kartierungsgrundlage wurden partiell vorhandene alte Bestandspläne von 1988 digital aufbereitet

I. 3.2. Begehungen

Die Erstbegehung fand am 10.05.2021 statt. Partiiell wurden einige Fenster von innen und außen begutachtet und erste Schäden festgestellt. Am 22.07.2021 wurden alle Fenster durch das Architekturbüro Hebgen innen, wie außen und auf gang- und schließbarkeit überprüft.

Die gesichteten Schäden wurden in der Schadenskartierung erfasst und durch eine Fotodokumentation bebildert. Die Begehungen erfolgten pro Geschoss und jeweils beginnend an der Nordfassade.

II. Bestandsaufnahme

II. 1. Historische Daten

Am 18. November 1861 erhob König Wilhelm von Preußen die Gemeinde Hilden zur Stadt. Nachdem Hilden die Stadtrechte erhalten hatte, waren sich die politischen Vertreter der 5000 Einwohner einig, dass Hilden ein eigenes Rathaus benötigt. Sowohl Bürger der Ober- als auch der Unterstadt boten Grundstücke für ein Rathaus an, wodurch sich feindliche Lager bildeten. Friedrich August Reyscher beantragte 1862 bei Bürgermeister Albert Koennecke den Bau eines Rathauses in der Oberstadt an der Kuhle (heute Ecke Hochdahler Straße – Mittelstraße). Doch das erzürnte die Unterstädter rund um die Evangelische Kirche. Sie boten ein Grundstück Ecke Mittelstraße – Marktstraße an. Die Diskussion um den wahrhaft richtigen Platz erhitze die Gemüter und eine Lösung des Problems schien lange nicht in Sicht. 1873 starb der Kaufmann Jonathan Schimmelbusch. Sein Haus stand günstig genau auf der Grenze zwischen Ober- und Unterstadt auf der heutigen Mittelstraße 40. Die Stadt kaufte 1874 Grundstück und Haus. Doch inzwischen wohnte der Textilfabrikant Adolf Spindler (1865–1956) dort und wollte nicht ausziehen, denn er besaß einen Mietvertrag über fünf Jahre. Die Stadtverordnetenversammlungen fanden daher ab 1875 in verschiedenen Gebäuden statt. Nachdem 1888 die Mittelstraße gepflastert worden war, störte der Lärm des zunehmenden Straßenverkehrs sehr. Die Stadtverordneten und Bürgermeister Karl Wilhelm Heitland schrieben 1898 den Abriss des Fachwerkhauses und den Neubau eines großen Rathauses aus.

Nach mehreren Entwürfen von Kreisbaumeister Robert Kohlhagen und Stadttechniker Arthur Koppenburg entschied sich die Jury für den Gesamtentwurf und besonders den Fassadenentwurf des Architekten Walter Furthmann (1873–1945). Walter Furthmann war in Hilden geboren und lebte damals in Berlin. Von Walter Furthmann stammen noch zahlreiche andere Bauwerke im In- und Ausland.

Im Juli 1899 wurde der Grundstein zum Bau des Alten Rathauses gelegt. Die Fassade des Gebäudes wurde im Stil der Spätrenaissance aus Weiberner Tuffstein und Lautertaler Sandstein errichtet.

Quellen

- 1) <http://www.zeitspurenuche.de/02/o1hi1.htm>
- 2) <https://architekturfunder-bergisches-land.de/buergerhaus-hilden/?sub=152>
- 3) https://de.wikipedia.org/wiki/B%C3%BCrgerhaus,_Altes_Rathaus_in_Hilden
- 4) Website der Stadt Hilden



2_ Historisches Bild (Quelle_ Rheinische Post, 17.10.2002)

Die Bildhauerarbeiten und Bildschnitzereien an den Türen des Sitzungssaales stammen von dem Hildener Bildhauer Ernst Paul Nebel (* 1874), einem Sohn des Bauunternehmers Carl Jakob Nebel (1831–1893). Die Hildener Fabrikanten Richard Heimendahl, Emil Keller, Albrecht Gottschalk und Julius Gottschalk stifteten die drei farbigen Fenster des Sitzungssaals im zweiten Obergeschoss. Die Zentralfensterflügel zeigen das Leben in der Landwirtschaft und im Industriebetrieb.

Zwei Wochen vor der offiziellen Einweihung entdeckte der eingeladene Landrat Friedrich von Kühlwetter, dass für das Alte Rathaus noch kein Bauantrag bzw. Baugenehmigung vorlag. Die Unterlagen lieferte der Bürgermeister Heitland bis zur Einweihung diskret nach. Das „Alte Rathaus“, bei vielen besser als „Bürgerhaus“ bekannt, wurde nach nur siebzehnmonatiger Bauzeit am 18.12.1900 eingeweiht. Der Brand vom 06.09.1972 zerstörte das Dachgeschoss. Das Feuer entstand durch fliegende Funken bei Schweißarbeiten. Alle Akten konnten aus den Diensträumen gerettet werden.

Nach der Errichtung des neuen Rathauses wurde das „Alte Rathaus“ zum Bürgerhaus umgestaltet. Am 16. Februar 1990 wurde Richtfest für beide Gebäude gleichzeitig gefeiert.

Am 29. April 1990 brach ein zweites Feuer im fast fertigen Dachgeschoss des "Alten Rathauses" aus. Es verursachte einen Schaden von rund einer Million Mark, für den eine Versicherung aufkam.



3_Altes Rathaus / Bürgerhaus Hilden (Datum unbekannt, Quelle: Stadtarchiv Hilden)



4_Altes Rathaus / Bürgerhaus Hilden 1936 (Quelle: Stadtarchiv Hilden)

II. 2. Schadensbeschreibung und Maßnahmenbeschreibung

Die in der Schadenskartierung gekennzeichneten Schadensstufen kennzeichnen zugleich Art und Umfang der erforderlichen Schäden und Maßnahmen. Als Orientierung wurden Fenster und Türen nummeriert.

Die tatsächlichen Arbeitsschritte können erst im Arbeitsprozess abschließend abgestimmt und festgelegt werden.

II. 2.1. Schadensstufen:

A - leichte Schäden

Abblätterungen



5_f.2.01 - leichte Abblätterung



6_f.2.09 - leichte Abblätterung

B - leicht - mittlere Schäden

A und/oder Oberflächenschäden (Risse)



7_f.2.10 - Abblätterung und leichte Risse



8_f.1.06 - Abblätterung und leichte Risse

Schadensstufen:

C - mittlere - stärkere Schäden

A/B und/oder größere Risse / Fehlstellen / defekte Wetterschenkel



9_f.2.03 - Ablätterungen, größere Risse, Wetterschenkel defekt



10_f.1.12 - Ablätterungen, tiefere Risse, Wetterschenkel defekt

D - starke Schäden

A/B/C und/oder starke Risse, Fehlstellen am ganzen Fenster



11_f.2.07 - Ablätterungen, größere Risse im Rahmen, Wetterschenkel defekt



12_f.3.09 - Ablätterungen, größere Risse im Rahmen, Wetterschenkel defekt

II. 2.2. Schadensbilder und Maßnahmenbeschreibung

II. 2.2.1. Fenster:

Bestand/Zustand:

Die Fenster am Bürgerhaus Hilden haben einen Holzrahmen mit Isolierverglasung. Innen, sowie außen sind sie braun beschichtet. Als Besonderheit sind die die Fenster an der Nordfassade zu nennen. Im Trauzimmer befinden sich Doppelfenster, wodurch die historische Verglasung geschützt wird.

Alle Fenster weisen einen ähnlichen Zustand auf. Als Schadensbilder sind bei den Fenstern Farbabplatzungen anzuführen. In einigen Fällen haben die Wetterschenkel starke Risse. Nach Entfernung der Beschichtung werden sicher einige weitere Schäden an den Wetterschenkeln oder an den Holzteilen des Fensters im Außenberich zum Vorschein kommen. Daher wird sich die Anzahl der auszutauschenden Wetterschenkel bzw. Holzteile an den Fenstern im Zuge der Sanierung erhöhen.

In den oberen Geschossen lassen sich einige Stulpfenster schwergängig bis gar nicht öffnen.

Maßnahmen:

Die Holzfenster müssen turnusmäßig zur Erhaltung neu gestrichen werden. Dabei soll die alte abblätternde Beschichtung sowohl innen als auch außen entfernt werden.

Eine neue Beschichtung wird, wie im Bestand wieder aufgetragen. Die Fensterdichtungen müssen im Zuge dessen überprüft werden und ggf. erneuert werden.

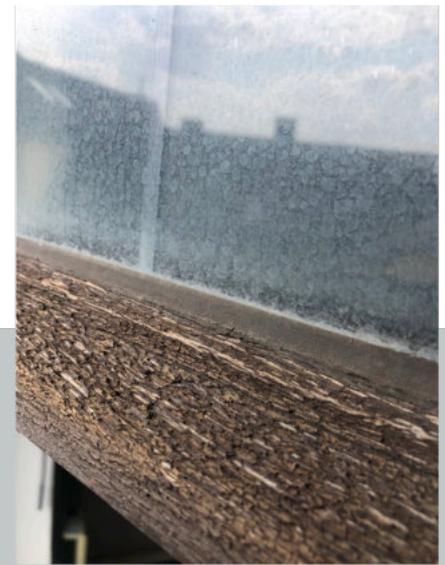
Ebenso müssen alle Fenster gang- und schließbar gemacht werden. Dazu gehören auch an allen Fenstern neue Beschläge. Aktuell sind dort blaue Kunststoffbeschläge verbaut. Einige Holzteile, wie Wetterschenkel müssen an allen Fenstern ausgetauscht werden. Der Großteil der auszutauschenden Holzteile muss in den oberen Geschossen ausgetauscht werden, wo die meisten Schäden an den Fenstern zu verzeichnen sind.



13_f.1.02 - Abblätterungen, größere Risse im Rahmen, Wetterschenkel lose



14_f.2.07 - Abblätterungen, größere Risse im Rahmen, Wetterschenkel defekt



15_Tiefe Risse im Fensterrahmen

II. 2.2.2. Fensterbänke:

Bestand/Zustand:

Ein Großteil der Fensterbänke ist mit einer Bleiabdeckung versehen worden. Die Anschlussfugen zur Natursteinlaibung sind mit Dichtungsmassen ausgeführt.

Die Gesims- und Sohlbankabdeckungen aus Blei haben offene Fugen. Somit kann Wasser eindringen und die Bausubstanz schädigen. Die Überstände sind zu gering bemessen, so dass das Wasser nicht richtig abtropfen kann. Die Gesime sind durch das nicht korrekte Abfließen des Wassers bereits geschädigt. Unterhalb der Fensterbänke sind Laufspuren und Abplatzungen sichtbar.

Die Fensterbänke im Sockelgeschoss an der Nordfassade sind nicht mit einer Abdeckung versehen. Hier befinden sich an einigen Stellen Löcher mit Dübeln.

Maßnahmen:

Die Gesims- und Sohlbankabdeckungen werden erneuert. Die Abdeckungen werden mit einer Trennschicht unterlegt. Tropfkanten erhalten einen ausreichenden Abstand zur Wand. Wandanschlüsse sollen so ausgeführt werden, dass sie langfristig dicht bleiben, beispielsweise mit einer hinterlegten Einlegetasche mit einem Kompriband.



16_Dichtmasse azf Bleiabdeckung



17_Laufspuren und Abplatzungen an der Südfassade



18_Dübelloch an Sohlbänken im Sockelgeschoss / Nordfassade

II. 2.2.3. Naturstein / Sonstiges

Über die gesamten Fassaden verteilt finden sich kleinere aber auch teilweise größere Abplatzungen und Ausbrüche. Hauptursache für das aktuelle vorangeschrittene Schadensbild sind die offenen Fugen, durch die Wasser eindringt, zu Ausspülungen und in Folge zu Abplatzungen führt (Frostsprengung). Die oberen Fassadenbereiche sind witterungsbedingt besonders stark beansprucht. Besonders an einmal geschädigten Teilen kann durch feine Risse erneut Feuchtigkeit eindringen und zu weiteren Abplatzungen führen. Die Schäden potenzieren sich mit fortschreitender Tendenz. Durch Ausbrüche und Fehlstellen ist eine Wasserführung in vielen Bereichen nicht mehr gewährleistet, was wiederum zu weiteren Schäden führen kann.

Neben der rückwitterungsbedingten Beanspruchung der Steine sind fehlende Tropfkanten der Abdeckungen ursächlich für den Schadenszustand. Teilweise sind die Tropfkanten / Hohlkehlen stark rückgewittert und zum Teil auch schon abgeplatzt und können somit keine Wasserführung gewährleisten.

Die Unterseiten der vorspringenden Gesimse zeigen überall immer wieder schalige Strukturen.

Insbesondere zeigt sich dieses Schadensbild unterhalb der Bleiabdeckungen von Sohlbänken und Gesimsen, jedoch auch unerhalb der Fenster im Sockelgeschoss.



19_Nordfassade / Sockelgeschoss - Schalenbildung / Abplatzungen



20_Nordfassade - Verschmutzungen und Laufspuren

Aufgestellt am 01.09..2021

Architekten Hebgen GmbH

i.A. Sina Brüggemann



Legende Schadenskartierung

Schadensstufen

- A - leichte Schäden**
Abblätterungen
- B - leicht - mittlere Schäden**
A und/oder Oberflächenschäden (Risse)
- C - mittlere - stärkere Schäden**
A/B und/oder größere Risse / Fehlstellen / defekte Wetterschenkel
- D - starke Schäden**
A/B/C und/oder starke Risse, Fehlstellen am ganzen Fenster
- Fenster nicht zugänglich bei Begehung**

Schadensbilder

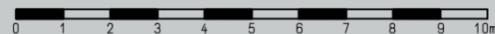
- starke Verschmutzungen
- Bleiabdeckung / Anschlussfuge defekt
- Ausbruch aufgrund korrodierender Eisen
- X ältere Dübellöcher

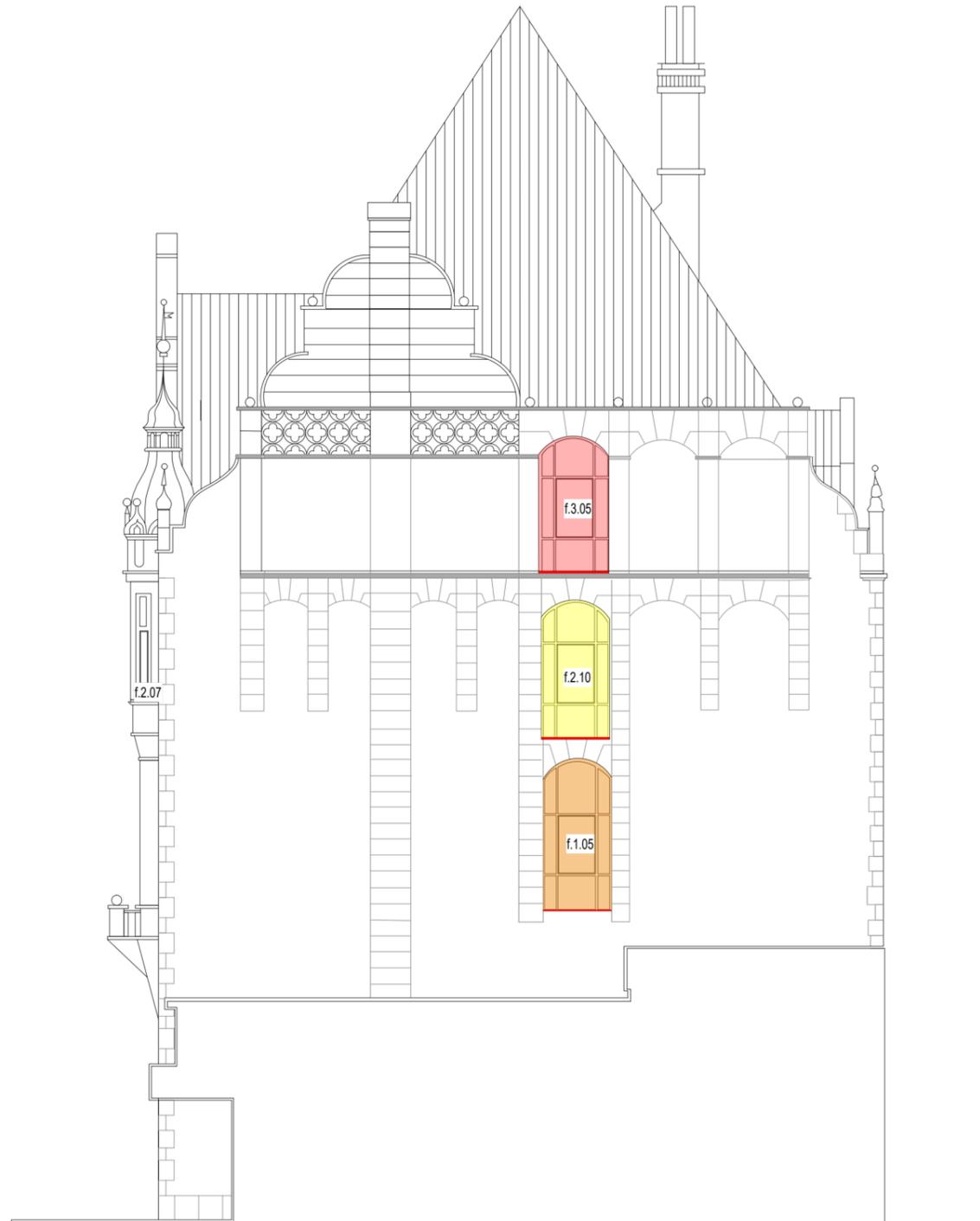
Schadenskartierung

Bürgerhaus Hilden

Ansicht Nord
Maßstab 1/150

(Original 1/100)





Legende Schadenskartierung

Schadensstufen

- A - leichte Schäden**
Abblätterungen
- B - leicht - mittlere Schäden**
A und/oder Oberflächenschäden (Risse)
- C - mittlere - stärkere Schäden**
A/B und/oder größere Risse / Fehlstellen / defekte Wetterschenkel
- D - starke Schäden**
A/B/C und/oder starke Risse, Fehlstellen am ganzen Fenster
- Fenster nicht zugänglich bei Begehung**

Schadensbilder

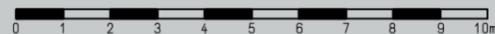
- starke Verschmutzungen
- Bleiabdeckung / Anschlussfuge defekt
- Ausbruch aufgrund korrodierender Eisen
- X ältere Dübellöcher

Schadenskartierung

Bürgerhaus Hilden

Ansicht Ost
Maßstab 1/150

(Original 1/100)





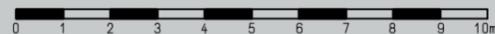
Legende Schadenskartierung

Schadensstufen

- A - leichte Schäden**
Abblätterungen
- B - leicht - mittlere Schäden**
A und/oder Oberflächenschäden (Risse)
- C - mittlere - stärkere Schäden**
A/B und/oder größere Risse / Fehlstellen / defekte Wetterschenkel
- D - starke Schäden**
A/B/C und/oder starke Risse, Fehlstellen am ganzen Fenster
- Fenster nicht zugänglich bei Begehung**

Schadensbilder

- starke Verschmutzungen
- Bleiabdeckung / Anschlussfuge defekt
- Ausbruch aufgrund korrodierender Eisen
- ältere Dübellöcher

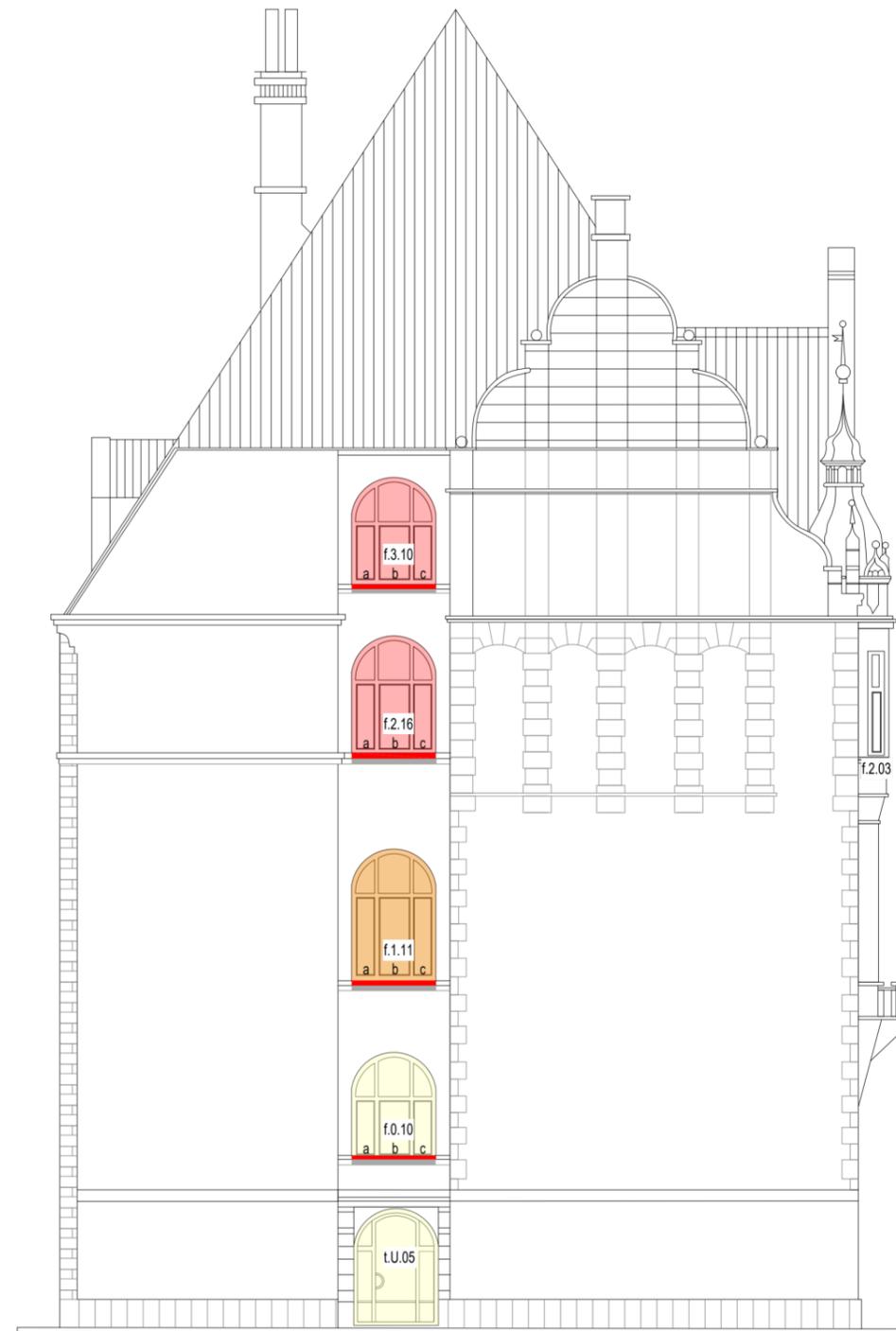


Schadenskartierung

Bürgerhaus Hilden

Ansicht Süd
Maßstab 1/150

(Original 1/100)



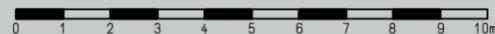
Legende Schadenskartierung

Schadensstufen

- A - leichte Schäden**
Abblätterungen
- B - leicht - mittlere Schäden**
A und/oder Oberflächenschäden (Risse)
- C - mittlere - stärkere Schäden**
A/B und/oder größere Risse / Fehlstellen / defekte Wetterschenkel
- D - starke Schäden**
A/B/C und/oder starke Risse, Fehlstellen am ganzen Fenster
- Fenster nicht zugänglich bei Begehung**

Schadensbilder

- starke Verschmutzungen
- Bleiabdeckung / Anschlussfuge defekt
- Ausbruch aufgrund korrodierender Eisen
- X ältere Dübellöcher



Schadenskartierung

Bürgerhaus Hilden

Ansicht West
Maßstab 1/150

(Original 1/100)

Kostenberechnung nach DIN 276_2018_12

10.11.2021

Fenster austausch/-sanierung Mittelstr.40, in Hilden

Zusammenstellung der Kosten		
Kostengruppe	Teilbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO	Gesamtbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO
Summe 100 - Grundstück	0,00	
Summe 200 - Herrichten und Erschließung	0,00	
Summe 300 - Bauwerk-Baukonstruktionen	439.750,00	
Summe 400 - Bauwerk-Technische Anlagen	0,00	
Summe 500 - Außenanlagen	0,00	
Summe 600 - Ausstattung und Kunstwerke	0,00	
Summe 700 - Baunebenkosten	57.795,00	
Unvorhergesehenes	22.205,00	
Baukostensteigerung 5,5%	30.250,00	
Gesamtkosten	Summe GSK	

Kostengruppe		Teilbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO	Gesamtbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO
100	Grundstück		
110	Grundstückswert	0,00	
120	Grundstücksnebenkosten	0,00	
130	Rechte Dritter	0,00	
		Summe 100	
200	Vorbereitende Maßnahmen		
210	Herrichten	0,00	
220	Öffentliche Erschließung	0,00	
230	Nichtöffentliche Erschließung	0,00	
240	Ausgleichsmaßnahmen und -abgaben	0,00	
250	Übergangsmaßnahmen	0,00	
		Summe 200	0,00

Kostenberechnung

Kostengruppe		Teilbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO	Gesamtbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO
300	Bauwerk – Baukonstruktionen		
310	Baugrube/Erdbau	0,00	
320	Gründung, Unterbau	0,00	
330	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen	439.750,00	
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	0,00	
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	0,00	
360	Dächer	0,00	
380	Baukonstruktive Einbauten	0,00	
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	0,00	
		Summe 300	439.750,00
400	Bauwerk – Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	0,00	
420	Wärmeversorgungsanlagen	0,00	
430	Raumlufttechnische Anlagen	0,00	
440	Elektrische Anlagen	0,00	
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anla	0,00	
460	Förderanlagen	0,00	
470	Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen	0,00	
480	Gebäude- und Anlagenautomation	0,00	
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen	0,00	
		Summe 400	0,00

Kostenberechnung

Kostengruppe		Teilbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO	Gesamtbetrag einschl. Umsatzsteuer EURO
500	Außenanlagen		
510	Erdbau	0,00	
520	Gründung, Unterbau	0,00	
530	Oberbau, Deckschichten	0,00	
540	Baukonstruktionen	0,00	
550	Technische Anlagen	0,00	
560	Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen	0,00	
570	Vegetationsflächen	0,00	
580	Wasserflächen	0,00	
590	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen und Freiflächen	0,00	
		Summe 500	0,00
600	Ausstattung und Kunstwerke		
610	Allgemeine Ausstattung	0,00	
620	Besondere Ausstattung	0,00	
630	Informationstechnische Ausstattung	0,00	
640	Künstlerische Ausstattung	0,00	
690	Sonstige Ausstattung	0,00	
		Summe 600	0,00
700	Baunebenkosten		
710	Bauherrenaufgaben	8.795,00	2% KG300+400
720	Vorbereitung der Objektplanung	4.500,00	LP 1-3 Machbarkeitsstudie
730	Objektplanung	44.500,00	
740	Fachplanung	0,00	
750	Künstlerische Leistungen	0,00	
760	Finanzierungskosten	0,00	
770	Allgemeine Baunebenkosten	0,00	
790	Sonstige Baunebenkosten, Verkehrsgutachten	0,00	
		Summe 700	57.795,00

Berechnung der Folgekosten für städtische Investitionen nach § 13 KomHVO			
Maßnahme:	Fensteraustausch/-modernisierung Bürgerhaus Mittelstr.40 , Hilden		
Amt:	IV/26		
		Gesamtbetrag EURO	zuständiges bzw. anforderndes Amt
1 Personalaufwand			
Berechnung:	durchschnittlich 5% der Gebäudeunterhaltungskosten	275,00	
	Summe 1	275,00	
2 Sächlicher Verwaltungs- und Betriebsaufwand			
a) Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen			
2.10 Gebäudeunterhaltung			
Berechnung:	durchschnittlich 2% der Restbuchwerte	5.500,00	
2.11 Unterhaltung der zu den Gebäuden gehörenden Außenanlagen			
Berechnung:			
	Gesamt 2 a)	5.500,00	
b) Unterhaltung des sonstigen unbeweglichen Vermögens			
2.12 Unterhaltung der Grün- und Parkanlagen, Sport und Spielplätze			
Berechnung:			
2.13 Unterhaltung von Straßen, Wegen, Brücken, Parkplätzen etc. und Tiefbauten der Abwasserbeseitigung			
Berechnung:			
	Gesamt 2 b)	0,00	
c) Bewirtschaftungsaufwand für Grundstücke, bauliche Anlagen usw.			
2.14 Wasser-, Strom- und Gasverbrauch			
Berechnung:	durchschnittliche Erfahrungswerte		
2.15 Öffentliche Abgaben			
Berechnung:			
2.16 Gebäude-Versicherungen			
Berechnung:	durchschnittliche Erfahrungswerte		
2.17 Heizung			
Berechnung:			
2.18 Reinigung			
Berechnung:	durchschnittliche Erfahrungswerte		
	Gesamt 2 c)	0,00	
d) Weitere Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen			
2.19 Art:			
Berechnung:			
	Gesamt 2 d)	0,00	
e) Steuern, Versicherungen, Schadensfälle			
2.20 Versicherungen z.B. Haftpflicht			
Berechnung:			
2.21 Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Umsatzsteuer - Zahllast			
Berechnung:			
	Gesamt 2 e)	0,00	
f) Geschäftsaufwendungen			
2.22 Bürobedarf			
Berechnung:			
2.23 Post- und Fernmeldegebühren			
Berechnung:			
	Gesamt 2 f)	0,00	
	Summe 2 a- 2 f	5.500,00	

		Gesamtbetrag EURO	zuständiges bzw. anforderndes Amt
3 Abschreibung/Verzinsung des Anlagevermögens			
3.10 Verzinsung je Jahr (5,07 %)			
Hinweise zur Verzinsung: Der Eigenkapitalzinssatz beträgt 5,07 %. Das durchschnittlich gebundene Kapital ist über die gesamte Laufzeit zu verzinsen. Somit wird für die Berechnung die Hälfte des Anschaffungswertes angesetzt			
Berechnung:*	5,07% des hälftigen Anschaffungswerts	13.942,50	
3.11 Abschreibungen je Jahr			
Berechnung:*	Anschaffungswert/Nutzungsdauer 40 Jahre	13.750,00	
Summe 3		27.692,50	
* Basis für die Berechnung sind die Bruttoinvestitionen abzüglich in Sonderposten eingestellte Beträge (z.B. Erschließungsbeiträge, Zuschüsse, etc.)			
4 Folgekosten			
Summe 4		33.467,50	
5 Erträge			
5.1 Gebühreneinnahmen (Benutzungsgebühren)			
Berechnung:			
5.2 Erträge aus der Auflösung von Sonderposten			
Berechnung:			
5.3 Sonstige Erträge			
Berechnung:			
Summe 5		0,00	
6 Gegenüberstellung			
1. Folgekosten (vergl. Gesamtsumme Ziffer 4)		33.467,50	
2. Erträge (vergl. Gesamtsumme Ziffer 5)		0,00	
Belastung der Stadt jährlich		33.467,50	
Bemerkungen:			
Datum:	09.11.2022		
Unterschrift:	IV/26		

Modernisierung Fenster Bürgerhaus

Hier: Unterlagen gem. § 13 KomHVO: Sitzungsvorlage SV-Nr.: WP 20-25 SV 26/031

Zur vorliegenden SV wird Folgendes festgestellt:

Die Unterlagen zur SV sind am 10.11.2022 zur Prüfung beim BPA eingegangen. In Abstimmung mit Amt 26 und Amt 20 wurden hierzu am 15.11.2022 weitere, ergänzende Informationen übermittelt.

Mit den beiliegenden Unterlagen der Verwaltung und des von ihr beauftragten Architekturbüros wird die Notwendigkeit einer Modernisierung der Fenster dargelegt und begründet. Weiterhin sind die Art und Weise der Durchführung der Maßnahme bereits mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Eine Prüfung hinsichtlich des Modernisierungsumfangs im Detail (Austausch/Sanierung) wurde daher nicht vorgenommen.

Form und Inhalt der beigefügten Unterlagen entsprechen den Anforderungen nach §13 KomHVO. Weiterführende Planungen bzw. Planunterlagen sind in diesem Fall nicht notwendig.

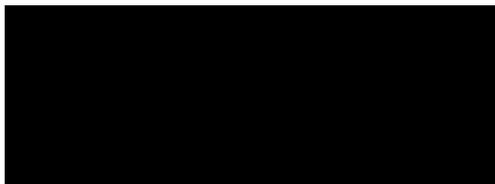
Die Verwaltung hat die Fenster zu einer Einzelkomponente im Sinne des § 36 Abs. 2 KomHVO erklärt. Dies ist notwendig, um die Maßnahme als Investition durchführen zu können. Die Fenster werden zukünftig getrennt vom Gebäude mit Ihrer eigenen Nutzungsdauer beschrieben. Die alten Fenster werden mit Ihrem Restwert ausgebucht, wie im letzten Absatz des SV korrekt dargestellt.

Empfehlung:

Die Maßnahme soll wie im SV erläutert in den Haushalt für 2023 eingeplant und im gleichen Jahr umgesetzt werden.

Aufgrund der z. Zt. immer noch anhaltenden, sehr dynamischen Preisentwicklung wird empfohlen, zeitnah bei Erstellung der Ausschreibungsunterlagen die Kostenberechnungen zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Prüfseitig bestehen gegen die geplante Durchführung der Maßnahme keine Bedenken.



Technischer Prüfer