

Der Bürgermeister

Hilden, den 17.10.2006

AZ.: II/26 Grü

WP 04-09 SV 26/026



Hilden

Mitteilungsvorlage

öffentlich

Fassadensanierung Rathaus - Kostenentwicklung

| Beratungsfolge: | Sitzung am: | Bemerkungen |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Stadtentwicklungsausschuss | 08.11.2006 | |

Beschlussvorschlag:

„ Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt Kenntnis vom Verlauf der Arbeiten und von der aktuellen Kostenentwicklung bei der Sanierung der Fassade des Rathauses.“

Erläuterungen und Begründungen:

Für die momentan ausgeführte Fassadensanierung am Rathaus wurden im Haushalt 2006 unter der Haushaltsstelle 0650.000.5001 insgesamt 100.000,00 € bereitgestellt.

Geplant war, im Bereich des Innenhofes den Oberputz zu erneuern und alle anderen Fassadenflächen mit einem einlagigen Anstrich zu versehen. Die Kostenschätzung ging seinerzeit davon aus, dass sich im Innenhofbereich die obere Putzlage flächig abtragen lässt, das darunter liegende Armierungsgewebe intakt ist und eine ausreichende Verbindung mit der Wärmedämmung sowie dem Mauerwerk hat.

Ein vor der Ausschreibung durchgeführter Probeabtrag des Oberputzes hatte diese Annahme auch bestätigt und ließ keine späteren Ausführungsprobleme erkennen.

Mit Beginn der Sanierung Anfang Oktober zeigte sich jedoch, dass das Armierungsgewebe teilweise nur noch lose auf dem tragfähigen Untergrund aufliegt und keine feste Verbindung mehr gegeben ist. Ein Aufbringen eines neuen Oberputzes auf einen solchen Untergrund ist nicht möglich.

Der umgehend hinzugezogene Gutachter bestätigte diese Annahme und empfahl das Entfernen des losen Armierungsgewebes auf der gesamten zu sanierenden Fassadenfläche. Gleichzeitig sei die Wärmedämmschicht aus Steinwolle teilweise zu erneuern, da sie auf ca. 20% der Fläche Zersetzungerscheinungen aufweist. Des Weiteren schlägt der Gutachter vor, anstelle des einlagigen Anstriches einen zweilagigen Anstrich auf die anderen Fassadenflächen aufzubringen, da ein nur einlagiger Anstrich kein befriedigendes Erscheinungsbild ergeben wird. Die Rauhigkeit und die Dicke des noch vorhandenen Altanstriches lassen dies nicht zu.

Die genaue Ursache dieses Schadensbildes lässt sich nicht feststellen. Es kann nur vermutet werden, dass entweder seinerzeit die Steinwolle beim Einbau durchfeuchtet war oder während der Ausführung der Putzarbeiten die Flächen nicht gegen Witterungseinflüsse geschützt waren (die Fassade ist vom Regen durchfeuchtet worden oder durch zu starke Hitzeeinwirkung ist die Spachtelung verbrannt).

In beiden Fällen konnte der Armierungsspachtel keine ausreichende Verbindung zwischen Dämmung und Gewebe herstellen, um einen tragfähigen Untergrund für die Putzoberlage zu bilden. Die Schäden an der Wärmedämmschicht selbst sind auf das Auswaschen des Bindemittels zurück zu führen.

Aufgrund des zuvor Dargestellten ergeben sich in den Gewerken Maler- und Putzarbeiten, Putzabtrag und Gerüstarbeiten folgende Mehrkosten:

| Gewerk | beauftragt | Mehrkosten |
|-------------------------|-------------|--|
| Gerüstbauarbeiten | 14.618,32 € | Abhängen des Gerüsts mit Planen (Wetterschutz), Verlängerung der Standzeit um 4 Wochen 5.500,00 € |
| Abtrag Oberputz | 22.225,60 € | 0,00 € |
| Maler- und Putzarbeiten | 25.121,85 € | Entfernen des losen Armierungsgewebes und der zersetzten Steinwolle, Erneuerung von |

| | | | |
|------------------------|--------------------|---|--------------------|
| | | Wärmedämmung und Armierungsgewebe, zusätzlicher Anstrich | 32.500,00 € |
| SIGEKO | 2.000,00 € | Verlängerung der Bauzeit | 500,00 € |
| Schadstoffuntersuchung | 6.500,00 € | | 0,00 € |
| Bauleitungskosten | 6.500,00 € | Honorarerhöhung durch Baukostenmehrung | 2.500,00 € |
| Gesamt | 76.965,77 € | | 41.000,00 € |

Somit ist momentan der Kostenrahmen von 100.000,00 € um rund 18.000,00 € überschritten.

Im Gesamtansatz der Haushaltsstelle 0650.000.5001 Gebäudeunterhaltung Rathaus mit insgesamt 250.000,00 € sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

30.000,00 € Oberbodensanierung UG/EG
100.000,00 € Fassadensanierung
120.000,00 € Brandschutzarbeiten (HAR)

In der Einzelmaßnahme Brandschutzarbeiten liegt die Schlussrechnung der Brandmeldeanlage unter der beauftragten Summe und bei den ersten Ausschreibungen für die weiteren Maßnahmen wurden günstigere Ergebnisse erzielt als zuvor geschätzt.

Sollte dieser Trend anhalten, können die Mehrkosten bei der Fassadensanierung durch die Minderkosten im Brandschutz gedeckt werden. Falls sich die Hoffnungen der Verwaltung nicht bestätigen oder in den anderen Maßnahmen sich unvorhersehbare Kostensteigerungen ergeben, müssen überplanmäßig Mittel bereitgestellt werden.

Die Bauzeit allein für die Sanierung der Fassade im Innenhof wird sich durch die zusätzlichen Maßnahmen um rund 4 Wochen verlängern.

Die Anstricharbeiten an die anderen Fassadenflächen sollten im Anschluss an die Arbeiten im Innenhof erfolgen. Um hier aber schädliche Witterungseinflüsse zu vermeiden, werden diese Arbeiten nach Absprache mit den ausführenden Unternehmen in einem 2. Bauabschnitt ab März 2007 durchgeführt.

Ein Haftungsanspruch gegen das beim Bau des Rathauses beauftragte Unternehmen ist nach Ansicht der Verwaltung nicht durchzusetzen, da keine tragfähige Anspruchsgrundlage für einen Regress ersichtlich ist. Die Gewährleistungsansprüche sind nach nunmehr 17 Jahren eindeutig verjährt. Ein Anspruch aus positiver Vertragsverletzung kann ebenfalls nicht geltend gemacht werden, da die Fassade bis heute keine außerordentlichen atypischen Schadenbilder aufweist und daher die normalen Gewährleistungsansprüche den Rückgriff auf diese besondere rechtliche Anspruchsgrundlage sperren.

G. Scheib