

	Gemeindevorstandsvorlage	
	Vorlagen-Nr.: GV/0510/2021-2026	Vorlagenbearbeitung: Marco Grein
Aktenzeichen: FBL III.620-317	Federführung: Fachbereich III	Datum: 27.07.2023

Alte Schule Oberjosbach: Sanierung der Fassade

Beratungsfolge	Behandlung
Gemeindevorstand	nicht öffentlich
Ortsbeirat Oberjosbach	öffentlich
Bauausschuss	öffentlich
Haupt- und Finanzausschuss	öffentlich
Gemeindevertretung	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Vom Sachverhalt einschließlich der Kostenschätzung (Anlage 1) und der rechtlichen Einschätzung der Rechtsanwaltskanzlei Möisinger – Bakes – Kollwe (Anlage 2) wird Kenntnis genommen.
2. Dem Einbau von Brandriegeln in die Fassade der Alten Schule Oberjosbach wird zugestimmt. Die entsprechenden Mittel in Höhe von 165.000 Euro werden im Haushalt 2024 bereitgestellt.
3. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, unter Verwendung zunächst der im Haushalt 2023 für den Fassadenanstrich bereitgestellten Mittel in Höhe von 50.000 Euro umgehend die weiteren Schritte in die Wege zu leiten.

Dr. Beltz
Erster Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:

Teilhaushalt: 1118 (Gebäude- und Liegenschaftsmanagement) und 3650
 (Tageseinrichtungen für Kinder)
 Sachkonto / I-Nr.: 11190109/6161000 und 36500104/6161000
 Auftrags-Nr.: ---

Zu den Einzelheiten siehe Sachverhalt

Sachverhalt:

Im Zuge des inzwischen weitgehend abgeschlossenen Bauvorhabens „Umbau VHS-Räume in Kinderkrippe“ wurde offensichtlich, dass im Widerspruch zu § 31 Hessische Bauordnung (HBO) die Außenwand des gesamten Gebäudes „Alte Schule“ Pfarrer-Anton-Thies-Platz 4 im Ortsteil Oberjosbach (Kindergarten, zwei Wohnungen und neue Kinderkrippe) normalentflammbare Polystyrol-Dämmung aufweist. Dies ist bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 nicht zulässig. Erhebliche Aufwendungen zum Einbau von Brandriegeln sind die Folge. Das Architekturbüro Bielak aus Hohenstein-Breithardt hat hierzu eine Kostenschätzung erstellt (Anlage 1). Dabei müssen die Kosten für den neuen Anstrich in Höhe von ca. 50.000 Euro allerdings abgezogen werden, da der Anstrich ohnehin erneuert werden müsste und hierfür sogar schon entsprechende Mittel im Haushalt eingestellt waren. Bei den laufenden Bautätigkeiten wurde ferner offensichtlich, dass die Dämmung falsch angebracht wurde, indem diese nur punktuell mit dem Mauerwerk verklebt wurde und nicht flächig, wie es den technischen Richtlinien entspricht.

Wichtig: das Architekturbüro Bielak war an den offensichtlich falsch ausgeführten Arbeiten 2010/11 in keiner Weise beteiligt.

Der Brandschutzsachverständige hat dem übergangsweisen Betrieb der Kita einschließlich der neuen Kinderkrippe sowie der Wohnungen bis zu einem Einbau von Brandriegeln zugestimmt.

Die „Alte Schule“ wurde 2010/11 saniert. Mit Beschlüssen des Gemeindevorstandes vom 24.02.2009 und vom 15.09.2009 wurde ein örtliches Ingenieurbüro mit der Planung und Bauleitung der Maßnahme beauftragt. Die Bauherrenvertretung wurde vom damaligen Sachgebietsleiter/Fachdienstleiter Gebäudemanagement der Gemeindeverwaltung mit der Qualifikation Architekt wahrgenommen.

Das damals erstellte Brandschutzkonzept vom 26.02.2010 verweist hinsichtlich der Dämmung pauschal auf die Anforderungen der HBO. Beide damals gültigen Fassungen der HBO (2002 und 2010), Anlage 1, fordern für die Dämmung von Außenwänden der Gebäudeklasse 4 schwerentflammbare Baustoffe (B1).

Die durch das Ingenieurbüro erstellte Bauteilbeschreibung schlägt als Außenwandbekleidung hingegen ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit Dämmplatten EPS 032 (Polystyrol – normalentflammbar) vor.

Auch im Wärmeschutznachweis des Ingenieurbüros vom 19.06.2009 bzw. den dazugehörigen „Eingabedaten“ ist erkennbar, dass normalentflammbarer Polystyrol PS-Extrudenschäum WLG 035 verbaut werden sollte.

Lt. Abnahmeprotokoll vom 14.02.2011 wurden die Leistungen im Beisein von Bauherrenvertretung, Ingenieurbüro und eines Vertreters des beauftragten Bauunternehmens ohne wesentliche Mängel abgenommen.

Um baurechtskonforme Zustand herzustellen, müssen nun in die Fassade Brandriegel eingebaut werden. Hierbei handelt es sich um Streifen aus Mineralwolle, die eine Brandweiterleitung über die Fassade wirksam verhindern. Die Maßnahme wurde mit dem Sachverständigen für Brandschutz und mit dem Rheingau-Taunus-Kreis abgestimmt. Die Maßnahme wäre auch ohne die neue Kinderkrippe allein schon für die beiden Wohnungen und die bisherige Kita erforderlich, sodass die Aufwendungen für Brandriegel nicht zu den Baukosten oder Folgekosten der neuen Kinderkrippe zählen.

Die falsch verklebte Dämmung führt zu einer verminderten Wärmedämmung der Fassade durch die Luftschicht zwischen Dämmung und Wand. Das theoretisch mögliche Ablösen von Teilen der Dämmung erscheint angesichts von zwölf Jahren, in welchen die Dämmung problemlos an der Wand haftete, als wenig wahrscheinlich. Der Austausch der kompletten Dämmung würde mit erheblich höheren Kosten einhergehen. Eine alternative

Kostenschätzung für den Kompletttausch der Dämmung schließt mit 289 T€ brutto ab. Eine Amortisation der zusätzlichen Kosten durch verbesserte, ordnungsgemäß verklebte Wärmedämmung ist hierbei nicht zu erwarten.

Rechtliche Ansprüche gegen das damals beauftragte Ingenieurbüro oder die ausführende Firma wurden geprüft, kommen jedoch nach Auskunft der Rechtsanwaltskanzlei Möisinger-Bakes-Kollewe Legal leider nicht in Betracht. Zusammenfassend stellt Rechtsanwalt Bakes auf Seite 6 seiner rechtlichen Stellungnahme (Anlage 2) fest:

„Wir empfehlen daher, Ansprüche gegen die Baubeteiligten nicht weiter zu verfolgen. Wir sehen derzeit für eine gerichtliche Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen keine Erfolgsaussichten“

Die Verwaltung empfiehlt daher, einen Einbau von Brandriegeln baldmöglichst in die Wege zu leiten.

Grein
Fachbereichsleitung III
Bauen und Wohnen, Umwelt

Anlagen:

- 1 - Kostenschätzung
- 2 - Stellungnahme Kanzlei Möisinger – Bakes – Kollewe