

23.04.2019

**Dezernat 1 - Allg. Verwaltung, Finanzen und Schulen
Amt für Kreisschulen und Liegenschaften**

**Verwaltungsgebäude Kaiserstr. 110, 79761 Waldshut-Tiengen;
Fassaden- und Dachsanierung**

Beschlussvorlage

Gremium	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Kreistag	08.05.2019	öffentlich	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag beschließt die Fassaden- und Dachsanierung des Verwaltungsgebäudes Kaiserstr. 110 entsprechend dem vorgestellten Gestaltungs-, Material- und Farbkonzept und beauftragt die Verwaltung mit deren abschnittswisen Umsetzung im Rahmen des in den künftigen Haushaltsjahren jeweils bereitgestellten Gebäudeunterhaltungsbudgets.

Sachverhalt:

A – Fassadensanierung

Beschreibung der baulichen Situation

An der in den Jahren 1982-83 erstellten Fassade des Verwaltungsgebäudes Kaiserstr. 110 sind Stege vorgelagert, die im Wesentlichen als Putz- und Servicestege aber auch als Fluchtstege dienen. Die Stege bestehen aus Betonfertigteilen, die auf Stahlbeton-Konsolen aufliegen. Achsmaß in der Regel 3,00 m; Abstand der Stege von der Fassade ca. 3 cm. An der Vorderkante der Stege verlaufen senkrechte Stahlrechteckhohlprofile, die zum einen der Aufnahme des Geländers, zum anderen der Entwässerung der Stege dienen. Die Fertigteile sind auf den Konsolen gestoßen, der Stoß ist mit einer "dauerelastischen" Verfugung versehen. Die Stege sind frei bewittert, über die genannten Fugen wird das Regenwasser in die senkrechten Stahlprofile abgeleitet, was die Dichtigkeit der Fugen besonders beansprucht.

Aktueller Zustand der Betonfertigteile

Die Betonfertigteile wurden in Teilbereichen vor Jahren saniert, es sind inzwischen neue, teils erhebliche Schäden aufgetreten. Die Schadensursachen sind detailliert im Gutachten des Instituts für Baustoffe und Sanierungsplanung (IBAS), Freiburg, dokumentiert.

Die Schäden sind im Wesentlichen entstanden durch Wassereintritt in die Betonfertigteile, es haben sich durch Witterungseinflüsse Aufblähungen und Abplatzungen gebildet, die verfugten Stöße der Stege sind undicht geworden, Wasser ist in die Konsolen eingetreten und hat diese beschädigt. Die Schäden an den Konsolen und Stegen sind soweit fortgeschritten, dass eine Sanierung dringend ansteht.

Zukünftige Anforderungen an den Steg

Für die Sanierung der Konsolen und Laufstege ist eine dauerhafte, nachhaltige Konstruktion zu wählen, außerdem sind Belange des Brandschutzes stärker zu berücksichtigen.

Nach dem Brandschutzgutachten des IBB Grefrath sind die Stege als 2. Rettungsweg qualitativ aufzuwerten und an neu zu erstellende, außenliegende Treppenanlagen anzubinden. Eine reine Rekonstruktion der bisherigen Konsolen und Stege ist schon deshalb nicht möglich, weil diese die Anforderungen an einen sicheren Fluchtweg nicht erfüllen, wie z.B. Fluchtwegbreite, Ausbildung des Geländers, Höhe des Geländers, Anbindung an Fluchttreppen usw.

Gewählte Konstruktion

Nach verschiedenen Untersuchungen und der Abklärung mehrerer Varianten wurde folgende Vorgehensweise festgelegt:

- Rückbau der aufgelegten Betonstege durch Abheben mit dem Kran.
- Kompletter Rückbau der Konsolen bis an die Geschossdecke durch Abspitzen.
- Versiegeln der angeschnittenen Armierung als Korrosionsschutz.
- Setzen von Schwerlastankern.
- Montage der Tragkonsole, Stahlprofil, fertig beschichtet.
- Auflegen der Träger und Gitterroste.
- Montieren der senkrechten Profile, fertig beschichtet.
- Anbringen der Geländer, fertig beschichtet.
- Dichtes Anschliessen der Stahlkonsolen an die Fassade durch einbauen bzw. einkleben einer EPDM-Bahn.
- Ergänzen der Wärmedämmung im Anschlussbereich.
- Verkleiden des Anschlussbereichs mit beschichteten Blechen.

Weitere Arbeiten

- Reinigen und aufarbeiten der Holzfenster, Grundierung und deckender Anstrich.
- Waagrechte Fensterprofile erhalten als Wetterschutz eine Blechabdeckung.
- Das Glaspaneel wird mit Blech verkleidet.
- Demontage der Sonnenschutzanlagen und Einbau des neuen Sonnenschutzes.
- Ergänzen/Erneuern der Attika bzw. des Dachanschlusses.

Um ein sicheres Flchten auf den Stegen zu gewährleisten sind vier externe Treppenanlagen aus Stahl neu zu erstellen und anzubinden (Stirnseiten der Bauteile M, B, C, D).

Fazit

Eine qualifizierte, vor allem dauerhafte Sanierung der vorgelagerten Stege mit den Konsolen in der jetzigen Form ist technisch nicht realisierbar, deshalb wurde eine alternative Konstruktion in Stahl gewählt.

Das bedeutet aber auch, dass sich das Erscheinungsbild des Verwaltungsgebäudes komplett ändern wird. Die vorgehängte Konstruktion ist wesentlich filigraner, wird aber für das Erscheinungsbild des Hauses wieder prägend sein. Die bisher lasierten Holzfenster werden aufgearbeitet und deckend gestrichen, die Deckenbereiche werden wie bisher mit Blech verkleidet, die Attika wird ebenfalls in beschichtetem Blech ausgeführt.

Die Fluchttreppen werden in Stahl gebaut und bedürfen einer besonderen Gestaltung, da sie an dominanter Stelle am Gebäude stehen werden.

Die verbleibenden Wandflächen sind zu überarbeiten, lose Bestandteile, auch aus der letzten Sanierung, sind abzutragen, eine homogene Oberfläche ist herzustellen. Die bisherigen Wandflächen erhalten einen neuen Oberputz.

Farbliche Gestaltung

Grautöne, Stahlkonstruktion in Eisenglimmer DB703, Anstriche und Bleche in anthrazit.

Kosten

Eine Kostenschätzung wird derzeit noch erarbeitet und in der Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses am 02.05.2019 durch Herrn Architekt Müller vorgestellt werden. Zudem wird in der Ausschuss-Sitzung im Rahmen einer **Besichtigung** die **vorgeschlagene Gestaltung der Fassade** anhand einer an der Nordseite des Bauteils A erstellten **Musterfläche** vorgestellt werden.

Über die Beratungen des Verwaltungs- und Finanzausschusses wird in der Kreistagssitzung berichtet und die Kostenschätzung ebenfalls vorgestellt werden.

B - Dachsanierung

Beschreibung der baulichen Situation

Die bestehende Flachdachabdichtung stammt größtenteils aus den frühen achtziger Jahren, aufgetretene Undichtigkeiten wurden laufend repariert. Der Allgemeinzustand des Daches ist eher schlecht, weshalb eine Sanierung zeitnah erfolgen sollte.

Im Zuge der Arbeiten „Sanierung Kreistagsaal“ wurde das Flachdach über dem Kreistagsaal (ca. 275 qm) bereits erneuert, die extensive Begrünung wird in den nächsten Tagen aufgebracht. Ebenfalls inzwischen saniert ist das Dach über dem 2. OG Bauteil D mit ca. 265 qm, somit sind 540 qm bei einer Gesamtdachfläche von 2.890 qm bereits saniert, das entspricht einer Teilfläche von ca. 19%.

Maßnahmen am Flachdach

Der gesamte Dachaufbau wird zurückgebaut, geladen und fachgerecht entsorgt. Die Sanierung des Daches erfolgt nach den aktuell geltenden Flachdachrichtlinien, d.h. es entsteht ein flachgeneigtes Dach mit einer Dachneigung von 2%, die Anordnung der Neigungen muss dabei mit den vorhandenen Dacheinläufen korrespondieren. Ob die geforderte Neigung durchweg eingehalten werden kann ist im Zuge der Ausführungsplanung zu prüfen und möglichst sicher zu stellen.

Das gesamte Dach hat im Moment keine Notüberläufe, diese sind im Zuge der Sanierung herzustellen. Da die zur Verfügung stehende Aufbauhöhe für die neu zu verlegende Gefällewärmedämmung begrenzt ist, wird eine hochwertige Dämmung (WLG >025) eingesetzt.

Die gesamte Attikakonstruktion wird erneuert und mit beschichtetem Blech abgedeckt. Das Dach wird weitestgehend bekies, im Bereich von Dachaufbauten, Aggregaten, Ausgängen usw. werden Betonplatten als Gehbelag verlegt.

Die Arbeiten sind abschnittsweise auszuführen, möglichst zeitgleich mit dem Umbau der Fassade, so werden Allgemeinkosten wie Bauzaun, Gerüste usw. nur einmal erforderlich.

Kosten

Eine aktuelle Kostenschätzung wird derzeit noch erarbeitet und in der Verwaltungs- und Finanzausschuss-Sitzung am 02.05.2019 von Herrn Architekt Müller vorgestellt werden. Auch über das Ergebnis dieser Beratungen wird in der Kreistagssitzung berichtet und die Kostenschätzung ebenfalls vorgestellt werden.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die Sanierungsarbeiten an Fassade und Dach des Verwaltungsgebäudes sind abschnittsweise, verteilt auf mehrere Jahre im Rahmen der Mittelbereitstellung für Gebäudeunterhaltungsmaßnahmen in den einzelnen Haushaltsjahren durchzuführen.

Dr. Martin Kistler
Landrat