

Gemeinde Appen

Vermerk

Vorlage Nr.: 221/2008/APP/V

Fachteam:	Ordnung und Technik	Datum:	04.09.2008
Bearbeiter:	Uwe Denker	AZ:	7/

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss der Gemeinde Appen	18.09.2008	öffentlich

Betreff:

Bericht über den Stand der Sanierungsmassnahmen am Gebäude Lindenstrasse 5

Sachverhalt:

Im Jahre 2006 wurde nach intensiven Beratungen in den gemeindlichen Gremien beschlossen, die Südfassade wegen der vorhandenen Schäden und aus Gründen der nicht ausreichenden Wärmedämmung zu sanieren.

Mit der Planung und Durchführung der Massnahme wurde der Architekt Thorsten Henning, Appen/Pinneberg, beauftragt. Die Durchführung des Projektes zog sich von August 2007 bis Juli/August 2008 nicht unerheblich in die Länge. Diese Verzögerungen sind aber nicht grundsätzlich vom Architekten zu vertreten. Vielmehr waren teilweise nicht bekannte Reparaturnotwendigkeiten und Witterungseinflüsse die Ursache.

Die bei der Sanierung der Turnhalle gemachten guten Erfahrungen konnten hier also teilweise nicht wiederholt werden, denn es machte sich bei der Verwaltung das Gefühl einer zeitweisen Überlastung des Architekturbüro's breit .

Sachstandsbericht des Architekten Thorsten Henning

BV: Lindenstraße 5 in Appen

Einbau von Fenstern,
Balkonerneuerung
und Fassadendämmung

-Nach Eingang der Angebote sind die ersten Firmen im August/
September 2007 beauftragt worden, mit den Arbeiten zu

beginnen.

-Mit dem Gerüstaufbau und Maurerarbeiten wurde Ende August/Anfang September 2007 begonnen. Nach Gerüststellung wurden zunächst die Fenster eingebaut, die Balkone abgebrochen und mit den Sanierungsarbeiten an der vorhandenen Betonstruktur begonnen. Hierbei hat sich herausgestellt, dass erhebliche Beton- und Korrosionsschäden an den Stahlträgern vorhanden waren, die umfangreich zu sanieren und teilweise auszutauschen waren (s.h. hierzu den Vermerk vom 19.09.2007). Durch diese zusätzlichen und unvorhersehbaren Sanierungsarbeiten war zunächst von einer Bauzeitverlängerung von 6 - 8 Wochen auszugehen. Witterungsbedingt hat sich diese Zeit auf ca. 11 Wochen verlängert.

-Bedingt durch diese Verzögerung aus der Kernsanierung der Struktur, konnte mit den Arbeiten für die Fassadendämmung erst im November 2007 mit den vorbereitenden Arbeiten und Baustelleneinrichtung begonnen werden.

Wegen der schlechten Witterung (zu kalt und zu hohe Feuchtigkeit)

musste die Baustelle bis in den März 2008 hinein ruhen und es konnte erst bei entsprechend günstiger Witterung gearbeitet werden. ¹ Wäre allerdings trotz ungünstiger Witterungsverhältnisse gearbeitet worden, gäbe es keine Gewährleistungsansprüche und es wäre entgegen den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und gegen Herstellerrichtlinien gebaut worden, was nicht zulässig ist. Eine vollständige Einhausung mit Beheizung wäre wirtschaftlich nicht vertretbar gewesen.

¹ Während der Ausführung mussten die Arbeiten immer wieder witterungsbedingt unterbrochen werden.

-Mehrkosten für die verlängerte Vorhaltung wegen der Witterung im Winter für das Gerüst, fallen nicht an, ebenso wenig wie Behinderung gem. VOB für längere Baustellenvorhaltung und Materialpreiserhöhung.

-Die Fassadenarbeiten sind vom Ablauf her dann so gestaltet worden, dass zunächst in den Balkonbereichen in Teilen gearbeitet

wurde, so dass die Balkonkonstruktion Mitte Mai vor das Gebäude gestellt wurde.

-Der jetzige Oberflächenbelag der Balkone wurden in Absprache mit der Gemeindeverwaltung, entgegen der ursprünglichen

Planung in geänderter Form ausgeführt.

-Ein weiterer bauverzögernder Einfluss war der Umstand, dass durch einen Todesfall in einer Wohnung im 1. OG keine Zugänglichkeit für die Bauausführung der Fassadenteilebereiche und der Fenster wegen erbrechtlicher Belange bestand. Hinzu kommt noch, dass ein zusätzliches Fenster an der westlichen Gebäudeseite eingebaut wurde und sich damit die Bautätigkeit auch verlängerte.

-Die Arbeiten an der Oberfläche im Sockelbereich sind durch den Bauhof abstimmungsgemäß durchgeführt worden.

-Die Arbeiten wurden bis auf geringe Nebenarbeiten Mitte Juni abgeschlossen.

-Fazit:

Bei dem geplanten Bauablauf war von einer Fertigstellung zum Dezember 2007 auszugehen. Wesentliche Ursachen der gesamten Bauverzögerung waren die umfangreichen, außerplanmäßigen Sanierungsarbeiten in der Tragkonstruktion (Deckenträger und Beton), was die nachfolgenden Gewerke zeitlich in die schlechte Jahreszeit führte, so dass witterungsbedingt nicht gearbeitet werden konnte und so die erhebliche Verzögerung entstand. Andernfalls hätte regelwidrig gearbeitet oder eine Winterbaumaßnahme eingerichtet werden müssen, die wirtschaftlich nicht vertretbar wäre.

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thorsten Henning

10.09.2008

Dem Sachstandsbericht des Architekten wird von der Verwaltung zugestimmt, allerdings mit den eingangs gemachten Bemerkungen.

Eine Abnahme der Arbeiten ist bisher wegen noch ausstehender Nachbesserungsarbeiten nicht erfolgt.

Ohne die Mitwirkung des Architekturbüro's wurde im April/Mai 2008 die Sanierung der Dachfläche einschl. der Schornsteine ausgeschrieben. Die Durchführung wurde durch die Firma DWA aus Appen in den Monaten Mai / Juni 2008 abgewickelt.

Das Dach wurde umgedeckt und mit einer funktionierenden Feuchtigkeitssperre versehen, denn die ursprünglich vorhandenen Pappdocken hatten sich nicht verschweisst und waren bei starken Niederschlägen durchlässig. Weiter wurden die Schornsteinköpfe neu eingefasst und wegen durchdringender Feuchtigkeit verkleidet. Die Dachüberstände an der Traufe und dem Ortgang wurde mit Fassadenplatten verkleidet.

Der Bauhof der Gemeinde hat die durch die Bauarbeiten belastete Grünfläche zwischenzeitlich wieder hergerichtet.

(Denker)

Anlagen:

keine