



Datum: 01.02.2018

Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Technischer Ausschuss			
Stadtvertretung			

☒ öffentliche Sitzung	☐ nichtöffentliche Sitzung
---	---

Dezernat: III	Amt: Bauamt/Gebäudemanagement	Sachbearb.: Herr Thiele
------------------	----------------------------------	----------------------------

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:	gesehen:	I	II	III
Bauamt					

TOP: Sachstandsbericht und weitere Vorgehensweise fehlerbehaftete Deckenkonstruktion (Folie, Fixierung Dämmung) Festsaal Kurhaus Bad Fredeburg

Produktgruppe: 57.02 Allgemeine Einrichtungen und Anteile an Unternehmen

1. Beschlussvorschlag:

Zur Herstellung eines DIN-gerechten Zustandes wird die eingebrachte Folie entfernt. Dazu ist es notwendig, die unterhalb der Folie angebrachten Bauteile zu entfernen. Nach dem Entfernen der Folie wird dann eine ordnungsgemäße Folie eingebaut. Anschließend wird der Unterbau komplett hergestellt.

Herr Architekt Krämer hat die entsprechende Planung ohne zusätzliches Honorar als Teil des von ihm zu leistenden Schadensersatzes zu erbringen.

Die aufgrund des Ausschreibungsverfahrens 2016 beauftragten Handwerksbetriebe sollen den Wiederaufbau entsprechend ihren Angeboten vornehmen. Mit der Demontage sollen sie auf Stundenlohnbasis beauftragt werden.

2. Sachverhalt und Begründung:

Seit 2013 / 2014 plant die Stadt Schmallenberg, das Kurhaus in Bad Fredeburg umfassend zu sanieren. Ziel der Maßnahme war und ist die energetische Sanierung, die Schaffung eines barrierefreien Zugangs und eine funktionale Verbesserung des Gebäudes zu erreichen.

Zur Umsetzung dieser Maßnahmen wurden Mittel der Städtebauförderung bei der Bezirksregierung Arnsberg angefordert und von dieser bereitgestellt.

Die Beauftragung der Architektenleistungen erfolgte sukzessive, beginnend mit der Erstellung von CAD – Zeichnungen am 04.08.2014 und dann folgend die LPH 1-9 HOAI.

Als Fachplaner der Technischen Gebäudeausstattung (TGA) erhielten ebenfalls gemäß HOAI für die Elektroplanung das Ingenieurbüro LogoPlan, Bad Fredeburg, und das Ingenieurbüro Becker, Köln für die Planung der Lüftung und der Sanitärtechnik die Aufträge. Das Ingenieurbüro Petersen in Schmallenberg ist seitens der Stadt für die Berechnung der energetischen Sanierung herangezogen worden.

Das Ingenieurbüro Krämer u. Dickel hat dann für die nötigen Ausschreibungen die Leistungsverzeichnisse (LV's) erstellt mit anschließendem Versand und Submissionierung durch die Vergabestelle der Stadt Schmallenberg. Die Auftragsvergaben erfolgten dann gemäß der Zuständigkeitsordnung.

Bei einer Begehung durch Herrn Petersen am 10. Mai 2017 ist von diesem festgestellt worden, dass die Dämmarbeiten an der Hallendecke nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurden. Zum einen ist eine falsche Folie als Dampfsperre eingebaut worden und eine Fixierung der Dämmung fehlt gänzlich. Die von Herrn Petersen aufgestellte Berechnung fand weder bei der Ausschreibung noch bei der Ausführung durch den bauleitenden Architekten Krämer Beachtung.

Zu diesem Zeitpunkt sind bereits Heizungsarbeiten durch die Fa. Störmann GmbH, Bad Fredeburg; Beleuchtungs- und Elektroarbeiten von der Fa. Hormann; und die Unterkonstruktion der Deckenabhängung von der Fa. Hamerl Bauservice, Hamm, weitgehend zum Abschluss gebracht worden.

Die Bauarbeiten mussten gestoppt werden. Eine mündliche, wie auch schriftliche Anzeige erging unmittelbar an den bauleitenden Architekten Krämer.

Zusammengefasst wurde ihm am 23. Mai 2017 nochmals schriftlich mitgeteilt, dass hier dringender Handlungsbedarf besteht, die Arbeiten ordnungsgemäß zu planen und die entsprechenden Anforderungen einzuhalten. Am 24. Mai 2017 ist eine Pressemitteilung an die örtliche Presse ergangen.

Erster Kontakt mit der Versicherung entstand am 26. Mai 2017, indem diese der Stadt Schmallenberg die Schadensnummer mitgeteilt hat.

Herr Krämer versuchte nun auf verschiedene Weisen nachzuweisen, dass die gewählte Ausführung den Anforderungen entspricht. Dieses gelang jedoch nicht. Die Versicherung vom Ingenieurbüro Krämer u. Dickel beauftragte einen Sachverständigen damit, ein Gutachten zu erstellen. Hierzu fand am 30. Juni 2017 ein Ortstermin im Kurhaus Bad Fredeburg statt. Am 10. August 2017 schickte der Sachverständige sein Gutachten an die VHV (Haftpflichtversicherung des Herrn Krämer). Herrn Krämer wird dieses per Mail am 17. August 2017 zugestellt. Eine Weiterleitung dieses Gutachtens erhielt auch Herrn Petersen per Mail am Montag, den 21. August 2017.

Das Gutachten bestätigt, dass die gewählte Folie nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht und Feuchtigkeitsschäden in der Konstruktion zu befürchten sind.

Da von Seiten des Gutachters vorgeschlagen wird, die Wärmedämmung von oben durchzuführen, hat Herr Krämer eine Dachdeckerfirma befragt und am 20.09.18 per Email eine Kostenschätzung vorgelegt.

Eine Aussage der Versicherung, wie eine Kostenteilung aussehen kann, erfolgt nicht. Da sich die Vorgehensweise immer weiter hinzieht, wird Rechtsanwalt Meiners von der Kanzlei Wolter & Hoppenberg beauftragt.

Beim Baustellentermin am Freitag, den 06. Oktober 2017 legte die Stadt Schmallenberg Herrn Meiners die Mängel vor Ort dar.

Am Montag, den 09. Oktober 2017 werden ihm alle benötigten Unterlagen per Email zur Verfügung gestellt. Am Freitag, den 13.10.2017 wird Herr Architekt Burkhard Krämer angeschrieben und die Versicherung gebeten, eine Vereinbarung zu unterschreiben, um die Bauarbeiten weiter fortführen zu können. Mit Mail vom 08.11.2017 lehnt die Versicherung VHV dieses ab. Durch Herrn Meiners wird die Vereinbarung nochmal verändert und der VHV zugeleitet. Eine Vereinbarung kam jedoch nicht zum Abschluss.

Um eine Lösung zu finden, schlug Herr Meiners vor, einen „runden Tisch“ mit Architekten, Fachplanern und den betreffenden Unternehmen durchzuführen. Dieser Termin fand am 18.12.2017 im Sitzungsraum der Stadt Schmallenberg statt.

Bei dem Termin waren anwesend: Der Architekt, die Fa. Störmann, Fa. Elektro Hormann, Fa. LogoPlan, Herr Meiners, TGA Planer Becker, Statiker Biskoping und Vertreter der Stadt. Es kam hinzu Herr Jürgens als Rechtsanwalt, im Auftrag der VHV.

Herr Rechtsanwalt Jürgens ist der Meinung, dass eine Sanierung des Daches nur von oben möglich ist. Die hierdurch entstehenden erheblichen Kosten sind seiner Meinung durch die Stadt Schmallenberg zu tragen. Diese verneint das vehement.

Es kam zu keiner Einigung, wie und zu welchen Lasten die Sanierungsarbeiten durchgeführt werden sollten.

Im Nachhinein kommt nochmal eine Stellungnahme des Herrn Gutachters der VHV, in dem er darauf hinweist, dass die Lösung von oben leichter ist und weniger Kontrolle bedarf.

Seitens der Stadt Schmallenberg wird nochmals Herr Petersen als Fachplaner zu Rate gezogen. Nachgewiesen wird, dass auch eine Sanierung von unten möglich ist. Die Ausführungen werden von Herrn Petersen am 19. Januar 2018 vorgelegt und direkt an den Juristen Herrn Meiners weitergeleitet, der hierauf ein Anschreiben gefertigt hat an den Juristen Jürgens.

Gefordert wird, Schadensersatz bis zu 244.000,00 Euro bis zum 29.01.2018 zu zahlen.

Ebenfalls wird in diesem Schreiben darauf hingewiesen, dass dann eine rechtliche Auseinandersetzung folgen wird.

Der 29.01.2018 verstreicht, ohne dass eine Antwort von der Kanzlei Jürgens & Jürgens erfolgt.

Weiteres Vorgehen / Vorgehensweise:

Geplant ist nun, die Arbeiten am Kurhaus weiter fortzuführen und Herrn Krämer mit den Planungen der Decke und der Ausschreibung zu beauftragen (ohne zusätzliche Zahlung).

Gleichzeitig muss Kontakt mit den ausführenden Firmen aufgenommen werden, um zu vereinbaren, dass die Arbeiten kurzfristig starten können. Ziel muss es hierbei sein, die Demontage in Stundenlöhnen abzurechnen und zu begleichen. Der Wiedereinbau muss über die Einheitspreise der vorhandenen Angebote abgerechnet werden. Jedoch sollte hier ein kleiner Aufschlag zum Abfangen der Kostensteigerungen für Material und Erhöhung der Lohnkosten in Ansatz gebracht werden.

Bei den geschätzten Summen der Demontage und Wiedereinbau wird sich für die Anwendung der Vergabeordnung der Stadt Schmallenberg ergeben. Doch ist es nicht möglich, Leistungen erneut auszuschreiben. Zum einen damit begründet, dass nicht die kompletten Einbauteile wie Lüftung und Leitungsführungen, sowie Konstruktionen beseitigt werden müssen sondern nur Teile. Hier ist eine geordnete Gewährleistung, falls die „Vorunternehmer“ nicht bei der Auftragsvergabe nach erfolgter Ausschreibung zum Zuge kämen, sehr schwierig.

Die Demontage sollte daher auch durch die Unternehmer in den entsprechenden Gewerken erfolgen, die die Aufträge innehaben.

Die Kosten der kompletten Sanierung einschl. Neumontage belaufen sich auf geschätzt ca. 250.000 €.