

Stuttgart, 21.06.2011

**Sanierung Feuerbach 3 -Stuttgarter Straße-
Modernisierung Stuttgarter Straße 3
Mehrkosten, Weitere Maßnahmen nach Feuchteschäden**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	05.07.2011
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beschlussfassung	öffentlich	15.07.2011
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	20.07.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	21.07.2011

Beschlußantrag:

1. Der Erhöhung der Kosten für die Modernisierung des städtischen Gebäudes Stuttgarter Straße 3 für provisorische Sofortmaßnahmen in Folge eines Feuchteschadens sowie für Maßnahmen gemäß der Sanierungsplanung des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Master of Engineering Dipl. Ing. (FH) Andreas Gensmantel, (Adresse wurde aus Datenschutzgründen gelöscht), um 0,3 Mio. € auf insgesamt 3,666 Mio. € wird zugestimmt.

2. Die Gesamtkosten in Höhe von 3,666 Mio. € brutto werden im Teilfinanzhaushalt 2011 THH 610 Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Projekt-Nr. 7.613010.300 Sanierung Feuerbach 3 -Stuttgarter Straße-, Ausz. Gr. 7871, Modernisierung städtischer Gebäude, gedeckt.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Mit dem Baubeschluss des Gemeinderats am 28. April 2005 (GRDrs. 881/2004) wurden für die Modernisierung des städtischen Gebäudes Stuttgarter Straße 3 3.255.000 € zuzüglich 60.000 € für die Einrichtung sowie zusätzlich 51.000 € für den Abbruch des Nebengebäudes bereitgestellt. Das Gebäude wurde im Juli 2007 fertig gestellt. Im Oktober 2007 wurden Feuchteschäden festgestellt, die zunächst im Rahmen der Gewährleistung behoben werden sollten. Wegen des Umfangs der erforderlichen Leistungen ist mittlerweile jedoch vor dem Landgericht Stuttgart ein Verfahren gegen den Architekten und beauftragte Firmen anhängig. Abhängig vom Erfolg des Rechtsstreits wird mit anteiligem Ersatz für den durch Feuchtigkeit verursachten Schaden gerechnet.

Die Kosten der im ursprünglichen Sanierungskonzept nicht vorgesehenen, aber nach heutigem Kenntnisstand erforderlichen Maßnahmen an den Keller- und Erdgeschosswänden betragen gemäß Sanierungsplanung (Anlage 3) ca. 165.000 € und müssen auf jeden Fall im Rahmen der weiteren Modernisierungsmaßnahmen finanziert werden. Die Zusatzkosten für Provisorien, Ersatzbeschaffungen, Gutachter- und Anwaltshonorare belaufen sich nach derzeitigem Kenntnisstand auf ca. 125.000 € und sollen im Rahmen des Rechtsstreits eingeklagt werden. Hinzu kommen 10.000 € an Mehrkosten gegenüber dem Baubeschluss bis zur Fertigstellung im Jahr 2007.

Da die Schäden hauptsächlich im Erdgeschoss im Bereich der Tageseinrichtung für Kinder aufgetreten sind und derzeit nur provisorisch repariert wurden, besteht dringender Handlungsbedarf.

Finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten betragen 3,666 Mio. €. Davon sind 1,684 Mio. € grundsätzlich zuwendungsfähige Kosten, die zu 60 % vom Land im Rahmen des Landessanierungsprogramms bezuschusst werden. Der Zuschuss beträgt somit rd. 1,010 Mio. € und die städtischen Komplementärmittel 0,674 Mio. € (40 %). Die nicht zuwendungsfähigen Kosten von rd. 1,982 Mio. € sind in vollem Umfang von der Stadt zu tragen. Der Gesamtbetrag der städtischen Mittel beträgt somit 2,656 Mio. €. Die Mittel stehen im Finanzhaushalt 2011 bereit. Die endgültige Förderhöhe wird nach Vorlage der Kostenfeststellung durch das Regierungspräsidium Stuttgart festgesetzt.

Beteiligte Stellen

Referat WFB

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung
Anlage 2: Kostenschätzung
Anlage 3: Sanierungsplanung

Ausführliche Begründung

Im Rahmen der Modernisierung des Gebäudes Stuttgarter Straße 3 entsprechend dem Baubeschluss vom April 2005 wurden - bis auf den Einbau der neuen Heizung - keine umfassenden Maßnahmen im Untergeschoss durchgeführt.

Die 2007 festgestellten Feuchteschäden wurden zunächst auf einen Leitungsschaden zurückgeführt. Allerdings wurden nach der Reparatur weiterhin erhöhte Feuchtwerte gemessen.

Anfang 2008 wurde außerhalb des Gebäudes nach den Ursachen des erhöhten Feuchtegehalts einzelner Wände im Anbau (Teil der Kindertagesstätte) gesucht. Daneben wurde ein weiterer Leitungsschaden festgestellt und im März 2008 behoben. Im Sommer 2008 wurden auf Grund der zwischenzeitlich im Untergeschoss und im Erdgeschoss des Gebäudes festgestellten Feuchteprobleme verschiedene Nachbesserungen durchgeführt.

Im Mai 2009 wurden durch ein Unwetter zusätzliche Feuchteschäden im Erdgeschoss verursacht. Ende 2009 hat der Architekt weitere grundlegende Maßnahmen zur Behebung der Feuchteprobleme vorgeschlagen.

Nachdem im November 2009 im Bereich der Kindertagesstätte in größerem Umfang Schimmel festgestellt wurde, ist das Büro Gensmantel mit Schadstoffmessungen beauftragt worden.

Im Januar 2010 wurden die betroffenen Einrichtungen im Haus Stuttgarter Straße 3 über die festgestellten Schäden im und am Gebäude und über das Ergebnis der Untersuchungen durch den von der Stadt beauftragten Gutachter informiert.

Die Sofortmaßnahmen (räumen von Möbeln, entfernen von Leisten, Holzverkleidungen und pilzbefallenem Putz, desinfizieren, reinigen) wurden mit Rücksicht auf den Betrieb der Tageseinrichtung für Kinder am Wochenende und am Abend durchgeführt.

Die betroffenen Bereiche sind seitdem provisorisch gesichert.

Die Räume im Keller mussten ausgeräumt und desinfiziert werden. Ein Container vor dem Haus bietet seitdem Lagerfläche für die Einrichtungen des Jugendamts.

Seit August 2010 liegt das Gutachten des vom Landgericht Stuttgart beauftragten Gutachters Philipps, 71711 Murr an der Murr, mit dem Titel „Überprüfung von behaupteten Mängeln in und an dem Gebäude Kindertagesstätte Stuttgarter Straße 3 in 70469 Stuttgart“ vor.

Nachdem die Beweissicherung somit abgeschlossen ist, können die notwendigen Arbeiten zur Behebung der festgestellten Mängel nunmehr durchgeführt werden. Sie sind in der Sanierungsplanung des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Master of Engineering Dipl. Ing. (FH) Andreas Gensmantel

beschrieben (Anlage 3).

Da die Schäden hauptsächlich im Erdgeschoss im Bereich der Tageseinrichtung für Kinder aufgetreten sind und derzeit nur provisorisch beseitigt wurden, besteht dringender Handlungsbedarf.

Bei der Modernisierung des städtischen Gebäudes Stuttgarter Straße 3 war hauptsächlich aus Kostengründen auf die umfassende Instandsetzung der Kellerräume verzichtet worden; im Hinblick auf die Nutzung muss hier Raum für Raum überprüft und nachgebessert werden.

Die im Erdgeschoss aufgetretenen Feuchteprobleme sollen durch entsprechende umfangreiche Maßnahmen gegen aufsteigende Feuchtigkeit im Sockel- und Kellerbereich behoben werden.

Die im Rahmen der Sanierungsplanung vorgesehenen Maßnahmen sollen die folgenden beiden Problemfelder bereinigen:

1. Die aufsteigende Feuchte in Folge der bautechnisch vom Gerichtsgutachter bereits als unzureichend bewerteten Abdichtung der Fundamente in den nicht unterkellerten Bereichen.
2. Die Schimmelbildung im Keller in Folge der veränderten Gegebenheiten nach Einbau einer neuen Heizung.

Für die provisorischen Sicherungsmaßnahmen, Entsorgung und teilweise Ersatz verschimmelter Materialien, einen Lagercontainer und Gutachterhonorare sind 60.000 € angefallen. Für weitere Ersatzbeschaffungen von Materialien der Tageseinrichtung für Kinder, Gebühren z. B. des Landgerichts, Honorare für Gutachter und Rechtsanwalt usw. wird mit Kosten in Höhe von ca. 65.000 € gerechnet. Diese Provisoriumskosten betragen damit zusammen ca. 125.000 €.

Im Hinblick auf die gutachterlich festgestellten Mängel bei der Modernisierung des städtischen Gebäudes Stuttgarter Straße 3 und den dadurch aufgetretenen Schäden werden nach dem derzeit laufenden Gerichtsverfahren entsprechende Erstattungen durch die Versicherungen der Beklagten erwartet.

Die Kosten der zunächst nicht durchgeführten Maßnahmen an den Keller- und Erdgeschosswänden betragen laut Gutachten 165.000 € brutto und müssen unabhängig vom Ausgang des Schadensersatzverfahrens vor dem Landgericht im Rahmen der weiteren Modernisierungsmaßnahmen finanziert werden.

Die gegenüber dem Baubeschluss von 2005 zwischenzeitlich aufgelaufenen Mehrkosten der Modernisierung betragen rund 10.000 €.

Der Gesamtbetrag der Erhöhung der Baukosten beläuft sich damit auf 300.000 €.