



Fachbereich/Eigenbetrieb Hochbau
Verfasser/in Christoph Köpfer
Vorlage Nr. 212/2024
Datum 11.12.2024

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Beschluss	16.01.2025	

Betreff:

Rathaus Lörrach, Sicherung der Rathausfassade - Entwurfsplanung und Kostenberechnung

Anlagen:

Ansichten

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurfsplanung zur Sicherung der Fassade des Rathauses Lörrach und der Kostenberechnung in Höhe von 390.000,- € wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Sicherung der Fassade vorzubereiten und auszuführen.

Personelle Auswirkungen:

Keine

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt
2200 36 1010 / 4211 5000	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Summe
	€	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:		400.000					400.000
davon geplant / bereitg.:		400.000					400.000
davon nicht geplant:							
Einnahmen insgesamt:							
davon geplant / bereitg.:							
davon nicht geplant :							
Saldo (Eigenanteil):							
davon geplant / bereitg.:							
davon nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							30.000

Begründung:

1 Allgemeines

Die Fassade des Rathauses in Lörrach ist schon seit längerer Zeit problembehaftet. Sie besteht einerseits aus Fensterbändern mit Brüstungsblechen und andererseits aus geschlossenen Giebelflächen mit geschosshohen Blechpaneelen.

2017 wurden bei einer Untersuchung der Fassade durch das Ingenieurbüro Kleiner+Partner an der Unterkonstruktion Mängel festgestellt, die größtenteils bereits seit der Erstellung vorhanden sind. Durch die teilweise ungesicherten oder fehlenden Schraubverbindungen und dem an zahlreichen Paneelen festgestellten Lochfraß bestand dringender Handlungsbedarf. Um die Fassade zu sichern, wurde in den Jahren 2018/2019 an den Paneelen im Bereich der Gebäudeecken, an den Einschnitten und an den Giebelflächen Notsicherungsmaßnahmen ausgeführt.

Nach der Durchführung der Sicherungsmaßnahmen sowie unter Einhaltung der Prüf- und Wartungsintervalle, konnte eine Restlebensdauer von drei bis fünf Jahren gewährleistet werden.

Um den Zustand der Fassade und der Sicherungsmaßnahmen regelmäßig zu überprüfen, wird die Fassade einmal jährlich durch ein Ingenieurbüro für Fassadenplanung und mindestens zweimal jährlich durch eine Fachfirma befahren und neu bewertet.

Nach starken Sturmereignissen wird die Fassade ebenfalls befahren und auf Schäden geprüft.

Bei der Befahrung am 06.10.2022 wurde festgestellt, dass sich der Zustand der Fassade zunehmend verschlechtert.

Als Sofortmaßnahme wurden die durch Lochfraß neu gebildeten Löcher, im Rahmen der Wartungsarbeiten im September 2022, durch die Fachfirma abgeklebt.

Um stehendes Wasser in den Sandwich-Paneelen zu vermeiden und ggf. zusätzlich eindringendes Wasser kontrolliert abfließen zu lassen, wurden alle Paneele an der Unterkante mit zwei Entwässerungsöffnungen versehen. Durch die hergestellten Bohrungen konnte stehendes Wasser an 19 Paneelen abgelassen werden.

Bei den Kontrollen werden auch die Verschraubungen regelmäßig durch die Fachfirma überprüft. Insofern sich Schrauben durch die thermischen Ausdehnungsbewegungen der Fassadenelemente gelöst haben, werden diese gemäß Vorgaben des Ingenieurbüros nachgezogen. Die Sicherungen mit selbstschneidenden Schrauben, z.B. an den Niederhalterlaschen, können jedoch nur begrenzt nachgezogen werden.

In der außerordentlichen Sitzung des Gemeinderats am 13.10.2022 hat das Ingenieurbüro Kleineher in einer Präsentation den Zustand der Fassade erläutert.

Die erwartete Reststandzeit von drei bis fünf Jahren läuft im Jahr 2024 ab.

Aufgrund des allgemein schlechten Zustands der Fassade, kann von den Fachleuten keine Aussage mehr zur Reststandzeit getroffen werden. Um die Sicherheit der Fassade noch bis zum Baubeginn des Projekts „Zukunft Rathaus“ gewährleisten zu können, musste ein weiterführendes Sicherungskonzept erstellt werden.

Notwendige Maßnahme

Grundsätzlich gefährdet und sicherungsbedürftig sind ausschließlich die Paneele der geschlossenen Giebelfassaden und angrenzenden Eckbereiche. Ausgeschlossen von den Sicherungsmaßnahmen sind alle Paneele unterhalb der Büro- und Flurfenster, da die Aufhängung hier ausreichend standsicher ist.

Bei der Erstellung des Sicherungskonzepts wurden mehrere Möglichkeiten geprüft:

1. Sicherung mit Netzen:
Kosten ca. 1.200.000€ bei einem geringen Restrisiko.
2. Vorzeitiger Aufbau des Arbeitsgerüsts für die Rathaussanierung:
Kostenschätzung, inklusive Vorhaltung für 3 Jahre, ca. 3.700.000€ bei einem geringen Restrisiko. In diesen Kosten sind ca. 700.000€ „Sowieso-Kosten“ für den Aufbau der Gerüste enthalten.
3. Keine zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen:
Die Fassade wird wie bisher weiterhin kontrolliert.
Kosten ca. 30.000€ / Jahr bei einem sehr hohen Restrisiko
4. Rückbau und Ersatz der Fassade durch ein Provisorium.
Kosten ca. 2.510.000€ bei einem sehr geringen Restrisiko.
Die Paneele der Giebelfassaden können nicht ersatzlos demontiert werden. Es muss eine temporäre Fassadenbekleidung mit den Funktionen Witterungsschutz, Wärmedämmung und Aufnahme der Windlasten (Statik) als Ersatz hergestellt werden.
5. Einzelsicherung der Paneele.
Kosten 390.000€ bei einem geringen Restrisiko

Im konstruktiven Austausch mit dem zuständigen Prüfstatiker, hat sich die Lösung einer Einzelsicherung der Paneele mittels Distanzankern in die Betonzwischendecken der Geschosse als praktikabel erwiesen.

Ein Ingenieurbüro für Tragwerksplanung hat die Einzelsicherung untersucht und Verformungsanalysen für die Paneele erstellt. Durch die exzentrische Befestigung war die theoretische Verformung zunächst zu groß. Zur Reduktion wurden dem System zusätzlich vertikale Seile hinzugefügt.

Unter der Voraussetzung der weiteren Funktionsfähigkeit können die Sicherungsarbeiten mit dem Fassadenlift ausgeführt werden.

Die Tragfähigkeit der Sicherungskonstruktion wurde von einem Büro für Tragwerksplanung berechnet und von einem Prüfstatiker geprüft. Unter der Voraussetzung, dass die Konstruktion jährlich zweimal von einer Fachfirma sowie einem Planungsbüro für Fassadentechnik kontrolliert wird, bestätigt der Prüfstatiker eine Haltbarkeit der Sicherung von mindestens fünf weiteren Jahren. Bei positivem Verlauf der regelmäßigen Kontrollen kann die Fassade auch über den genannten Zeitraum hinaus sicher genutzt werden.

3 Kostenplanung

Die Kosten für die Maßnahme setzen sich auf der Basis der Kostenberechnung (Stand 16.10.2024) des Ingenieurbüros Kleineher & Partner wie folgt zusammen:

Sicherungsarbeiten	315.000 €
Baunebenkosten	40.000 €
Sonstiges ca. 10%	35.000 €
<hr/>	
Gesamtkosten	390.000 €

Durch wechselhafte Witterung kann ein kontinuierliches Arbeiten an der Fassade erschwert werden, wodurch es immer wieder zu Unterbrechungen der Arbeiten kommen kann. Die Planung hat mit der Kostenberechnung eine Planungstiefe von +/- 30% Kostensicherheit erreicht.

4 Mittelbereitstellung

Die Maßnahme ist als Einzelmaßnahme geplant. Mittel in Höhe von 400.000€ stehen auf der Kostenstelle 2200 36 1010, Sachkonto 4211 5000 zur Verfügung.

5 Terminplanung

Ausschreibung	Ende Januar 2025
Auftragsvergabe	März 2025
Baubeginn	Frühjahr 2025 (Beginn witterungsabhängig)
Bauzeit	ca. 4,5 Monate

Robert Schäfer
Fachbereichsleiter

Jana Jankovic
Teamleitung Finanzen & Bewirtschaftung