

Vorlageart:	Beschlussvorlage
Federführung:	Eigenbetrieb SBO
Verantwortung:	Herr Reeh, Herr Jehn, Herr Tsalastras, Herr Schranz

Fassadensanierung am Verwaltungsgebäude Bert-Brecht-Haus

Beratungsfolge

22.09.2025	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
29.09.2025	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt

1. die Sanierung der Fassade am Verwaltungsgebäude Bert- Brecht- Haus gemäß Sanierungsplan der SBO durchzuführen.
2. die ab dem Haushaltsjahr 2026 ff. benötigten investiven Haushaltsmittel (siehe Sachverhalt) bei der Haushaltsplanung 2026 ff. unter der Finanzstelle 830004040200100 - Lernzentrum Bert-Brecht-Haus, Finanzposition 7851.00 (AiB Hochbaumaßnahmen) und Finanzposition 7851.01 (AiB Hochbaumaßnahmen Ingenieurleistungen) anzumelden.

Bezug

Kein Bezug

Konsequenzen

Drucksache hat finanzielle Konsequenzen (siehe Sachverhalt)

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt

Im Januar 2025 haben sich Teile der Tuffsteinverkleidung der Fassade gelöst und sind auf den darunterliegenden Gehweg gestürzt. Die SBO hat hierauf hin sofortige Sicherungsmaßnahmen ergriffen und ein Gerüst aufstellen lassen, so dass die Eingangsbereiche an der Paul- Reusch- Straße und der Langemarkstraße sowie die Schaufensterbereiche gegen weitere herunterfallende Teile geschützt sind. Auf Grund der Vorfälle wurde die Fassade im Februar 2025 durch einen Fachplaner im Rahmen mehrerer Termine intensiv begutachtet.

Ergebnisse der Untersuchungen mit den Handlungsempfehlungen sind:

- Der Großteil der Tuffsteinlisenen in der Ostfassade ist mürbe, nicht mehr tragfähig und nicht oder unzureichend verankert. Diese sind auszubauen und durch gleiches Gestein mit gleicher Profilierung zu ersetzen. Zudem sind die Lisenen rückwärtig mittels nicht rostender Materialien am Hintermauerwerk zu verankern. Die nach einem Ausbau geprüften und weiterhin tragfähigen Stücke können und sollen durchaus wiederverwendet werden. Dieser Anteil wird sich jedoch nach Einschätzung der Fachplaner im Bereich der Ostfassade auf ein Minimum beschränken.
- Die Mauerabdeckungen der satteldachförmigen Giebel in den Achsbereichen 43-61 und 1-17 sind aufgrund der zu geringen Überstände und zu geringen Abkantungen zu erneuern.
- Die Tuffsteinelemente der Westfassaden sind in geringerem Umfang als die im Osten geschädigt. Hier sind jedoch ebenfalls teilweise neue Tuffsteinelemente, Vierungen und Steinersatzmassen vorzusehen. Erkennbar fehlende Rückverankerungen müssen durch Einbau nicht rostender Verankerungen gesichert werden.
- Die Tuffsteinelemente der Südfassade befinden sich aufgrund des damals realisierten Sanierungskonzepts - der Großteil der Lisenen wurde durch neue ersetzt und fachgerecht verankert – in einem guten Zustand. Die Fassade ist nach Inaugenscheinnahme bis auf vereinzelt alte Tuffsteinglieder und partieller Durchfeuchtungen standsicher. Das jedoch nicht mehr intakte Fugennetz der Ziegelfassaden ist partiell zu erneuern. Ziegelsteine sind, wo erforderlich, auszutauschen, bzw. vorhandene wiederzuverwenden. Korrodierende Einbauteile wie Drahtanker, Gerüsthülsen etc. müssen ausgebaut werden.

Anmerkungen:

Tuffstein ist im Vergleich zu z. B. Sandstein ein weiches und poröses Gestein vulkanischen Ursprungs. Durch die Porosität dringt unter anderem Wasser in die Poren ein, gefriert bei entsprechend hoher Dauerfeuchtelast und schädigt durch sogenannte Frostsprengung den Stein.

Korrosionstechnisch ungeschützte Verankerungen durch z. B. Drahtschlaufen, Gerüsthülsen und sonstige Eisenteile – wie sie zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes verwendet und

verarbeitet wurden – korrodieren bis zum 5-7-fachen ihrer ursprünglichen Dicke auf und sprengen das Gestein aufgrund der sogenannten Rostsprengung.

Zur Durchführung der Arbeiten müssen die zu bearbeitenden Fassadenbereiche in vollem Umfang mit Modulgerüst der Lastklasse 4 und Breitenklasse W09 eingerüstet und mit einem Staubschutznetz versehen werden. Ein Modulgerüst ist zwingend notwendig, da bei diesem System die beim Versetzen der schweren Natursteinblöcke bautechnisch notwendigen Umbauten am Gerüst besonders einfach zu realisieren sind.

Die Gerüste müssen mit einem Treppenturm sowie einem Material- und Lastenaufzug (≥ 500 kg Traglast) in voller Höhe ausgestattet werden.

Nach Beschluss der Durchführung der Maßnahme können entsprechende Ausschreibungen zur Durchführung der Maßnahme vorgenommen werden. Ehe das Ausschreibungsverfahren (inklusive der entsprechenden Prüfungen der eingegangenen Angebote und der Einholung ggfs. benötigter Vergabebeschlüsse) abgeschlossen ist, wird ein Baubeginn ab dem 1. Quartals 2026 avisiert.

Die aktuelle zeitliche Planung der einzelnen Bauabschnitte basiert auf der Analyse des Schadensbilds durch einen Fachbetrieb. Erst nach Beschlussfassung kann die Ausschreibung der zu erbringenden Leistungen erfolgen, in Folge dessen eine realistische zeitliche Ablaufplanung erstellt werden kann, da diese in Abhängigkeit zu den technischen und personellen Möglichkeiten des ausführenden Betriebs steht. Es wird darauf hingewirkt, die Durchführungsdauer der Maßnahme zu verkürzen und Bauabschnitte zusammenzufassen, um die Beeinträchtigung der Nutzer und der Mieter bei der Ausführung so gering wie möglich zu halten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass es nur wenige Fachfirmen gibt, die auf derartige Sanierungen spezialisiert sind.

Finanzielle Konsequenzen:

Die Fassade und deren Verankerungen sind somit – auch unter teilweiser Verwendung der aktuell verbauten Steine - zu erneuern. Art und Umfang der Maßnahme rechtfertigt eine investive Abbildung im städtischen Haushalt.

Um die Maßnahme auch technisch umsetzen zu können, wurde sie in insgesamt 5 Bauabschnitte unterteilt, wobei je nach Verfügbarkeit von Fachfirmen auch einzelne Bauabschnitte zusammengefasst und in einem Kalenderjahr umgesetzt werden können. Die SBO geht aktuell von einer Baupreissteigerung von ca. 3% pro Jahr aus.

Da die Begutachtung größtenteils lediglich durch eine Inaugenscheinnahme erfolgen konnte und die Maßnahme ein Bestandsgebäude unter Denkmalschutz behandelt, empfiehlt die SBO einen Risikozuschlag von 25% zu berücksichtigen. Dieser ist nachfolgend separat ausgewiesen.

Bauabschnitt 1

Baubeginn Anfang 2026

Kostenschätzung	1.050.000,00 €
Baukostensteigerung bis Baubeginn (2%)	21.000,00 €
Risikozuschlag	267.750,00 €
Gesamtkosten	1.338.750,00 €

Bauabschnitt 2

Baubeginn Frühjahr 2027

Kostenschätzung	725.000,00 €
-----------------	--------------

Baukostensteigerung bis Baubeginn	36.685,00 €
Risikozuschlag	190.421,25 €
Gesamtkosten	952.106,25 €

Bauabschnitte 3+5

Baubeginn Frühjahr 2028

Kostenschätzung	507.000,00 €
Baukostensteigerung bis Baubeginn	41.633,83 €
Risikozuschlag	137.158,46 €
Gesamtkosten	685.792,29 €

Bauabschnitt 4

Baubeginn Frühjahr 2029

Kostenschätzung	588.000,00 €
Baukostensteigerung bis Baubeginn	67.373,95 €
Risikozuschlag	163.843,49 €
Gesamtkosten	819.217,44 €

Sicherungsmaßnahmen 2026-2029
gesamt**350.000,00€****Gesamtkosten alle Bauabschnitte 4.145.865,98 €****rund 4.150.000,00 €**

Geplant ist, dass Ausschreibungsverfahren bis Ende 2025 abzuschließen, so dass ein Baubeginn 2026 realisiert werden kann. Die Kosten für die Sicherstellung der Verkehrssicherheit (Gerüststellung) für 2025 sind haushaltsmäßig sichergestellt. Die zur Verfügung stehenden Mittel sind auskömmlich.

Die aktuellen Gesamtkosten gemäß Kostenberechnung in Höhe von 4.150.000 EUR werden im Rahmen des Haushaltsanmeldeverfahrens 2026 ff. unter den entsprechenden Haushaltsansätzen bei der Finanzstelle 830004040200100 (Lernzentrum Bert-Brecht-Haus) wie folgt angemeldet:

Fi.-Po	Beschreibung	Ansatz 2026	Ansatz 2027	Ansatz 2028	Ansatz 2029	Gesamt- summe (inkl. 2025)
7851.00	Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen	1.287.500	940.500	700.000	827.000	3.755.000
7851.01	Auszahlungen für Ing.-Leist. bei Hochbaumaßnahmen	140.000	100.000	75.000	80.000	395.000
Gesamtsumme nach Jahren		1.427.500	1.040.500	775.000	907.000	4.150.000

Eine Umsetzung erfolgt daher unter dem Vorbehalt einer Berücksichtigung der Maßnahme

103 im Haushalt 2026 und einer entsprechenden Haushaltsgenehmigung durch die
104 Aufsichtsbehörde.

Anlage/n
Keine