

Rathaus Lörrach

Zustandsbericht Fassade

Gemeinderat 17. Mai 2018

Fachbereich Grundstücks- und Gebäudemanagement



Lörrach

Zustand Blechfassade

Rathaus Lörrach wurde 1976 fertig gestellt

Blechfassade ist seit längerem schadhaft

- Emailleoberflächen der Aluminium-Sandwich-Paneele sind ausgeblühen
- Lochfraß an einigen Paneelen
- Standsicherheit insbesondere in Eck- und Attikabereichen fragwürdig
- In vergangenen Jahren wurden Sicherungsmaßnahmen in Form von zusätzlichen Verschraubungen, Eckwinkeln und Rohbauverankerungen durchgeführt
- Regelmäßige Befahrung und Überwachung der Fassade



Zustand Blechfassade

2017 Fassadengutachten durch Büro Kleineher und Partner, Saarbrücken

Fassade ist zu unterscheiden
in
Paneele zwischen den Fensterbändern
und
geschosshohe Paneele im Bereich der geschlossenen Fassade



Zustand Blechfassade



Paneele zwischen Fensterbändern

kleineher+partner
Ingenieure für Fenster und Fassadentechnik

Begutachtung Sommer 2017

Schadensbilder:

Lochfraß in Paneelen führt langfristig zu Auflösung der Verbundwirkung → derzeit noch kein Handlungsbedarf aber regelmäßige Überprüfung und mittelfristiger Ersatz der Fassade

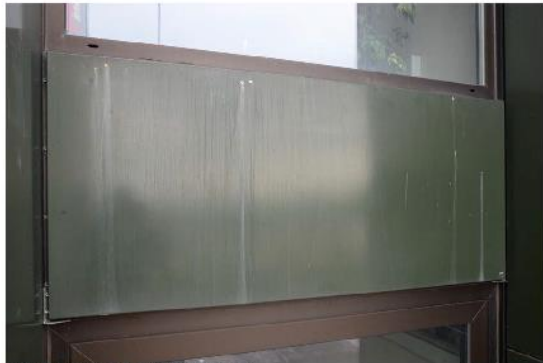


Foto 03: typischer Lochfraß infolge von Korrosion



Foto 04: typischer Lochfraß infolge von Korrosion



Paneele zwischen Fensterbändern

kleineher+partner
Ingenieure für Fenster und Fassadentechnik

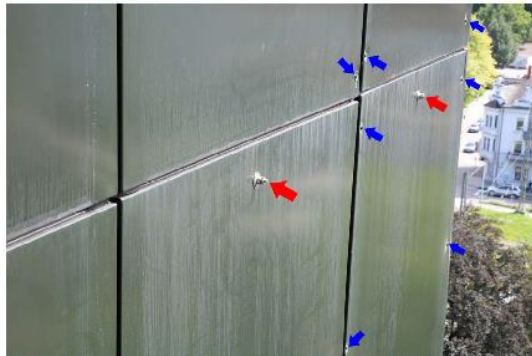


Foto 06: Einschnitt Ostfassade; zusätzliche Dübel (rot), zusätzliche Verschraubungen (blau)



Foto 07: zusätzliche Verschraubungen, Dichtschraube gelöst

In den Eckbereichen wurden Paneele nachträglich zusätzlich verschraubt

Verschraubungen lösen sich vor allem in den Sommermonaten infolge der thermischen Bewegungen → Niederschlagswasser kann eindringen

Verschraubungen müssen regelmäßig überprüft werden

Paneele zwischen Fensterbändern

kleineher+partner
Ingenieure für Fenster und Fassadentechnik



Foto 14: Fugenverlauf mit stark versetzten, nach unten verrutschten Blechpaneelen



Foto 15: Eckfuge mit unwirksamer zusätzlicher Verschraubung

Fugenbild der Paneele teilweise verschoben

Keine sichere Verbindung der Paneele über Eck

→

Paneele müssen mit Edelstahlblech verbunden werden

Paneele zwischen Fensterbändern

kleineher+partner
Ingenieure für Fenster und Fassadentechnik



Foto 16: Attikablech 11. OG Ost, Zerstörung der Abdichtung durch Vogelfraß



Foto 17: typische Schadstelle an Attikaabdichtung

Attikabereich: Abdichtungen sind nicht mehr funktionsfähig (z.T. durch Vögel herausgenommen oder gerissen)



Abdeckungen überprüfen und mit geeignetem Material abdichten



Paneele zwischen Fensterbändern

Fazit:

Regelmäßige Wartung und Überprüfung
der Fugen
der Verschraubungen
der Abdichtungen

Zusätzliche Verschraubungen und Eckwinkel anbringen



Paneele in geschlossener Fassade

kleineher+partner
Ingenieure für Fenster und Fassadentechnik

Begutachtung Winter 2017

Fassade weist im Bereich der Unterkonstruktion Mängel auf, die z.T. bereits in der Bauzeit ausgeführt wurden



Foto 05: Fehlende oder lose Verschraubung(blau) an Abdeckprofil im Brüstungsbereich



Foto 06: Bauteilöffnung am 21.11.2017, Stahl-U-Profil (grün), Kunststoff-Dichtprofil (Blau), Abschlusswinkel (rot)

- Verschraubungen fehlen
- Langlochschauben wurden verschweißt
- Fehlerhaftes Material eingebaut
- Abdichtungen wurden eingebracht, die die Hinterlüftung der Fassade verhindern

Paneele in geschlossener Fassade

kleineher+partner
Ingenieure für Fenster und Fassadentechnik

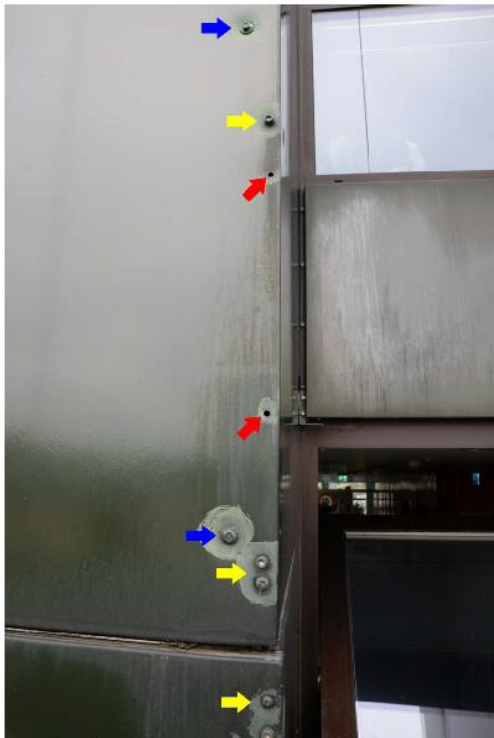


Foto 18: Position S10-05; fehlende Schrauben (rot), Dichtschrauben in Unterkonstruktion (blau), Schrauben zur zusätzlichen Eckverbindung (gelb)

Auch hier wurden Fassadenpaneele mehrfach durch zusätzliche Schrauben gesichert
→ Verhindert thermische Ausdehnung

Lochfraß in Paneelen sichtbar

27 | 34



Paneele in geschlossener Fassade

kleineher+partner
Ingenieure für Fenster und Fassadentechnik



Foto 15: gebrochene Eckverstärkung an Position O 07/11

Nachträglich eingebrachter Eckwinkel ist gebrochen

Eckverbindungen nicht kraftschlüssig mit Rohbau verbunden

25 | 34



Paneele in geschlossener Fassade

Fazit:

Schadensbild an der Unterkonstruktion (größtenteils bereits seit Erstellung vorhanden) → dringender Handlungsbedarf

Abdichtungen und Verschraubungen in Paneelen ergänzen und regelmäßig überprüfen

Zusätzliche Maßnahmen zur Notsicherung der Bestandsfassade erforderlich



Zustand Blechfassade

Fazit:

Die an der Blechfassade festgestellten Schäden und Mängel sprechen eindeutig für eine zeitnahe Totalsanierung der Fassaden

Abstimmung mit Landesdenkmalamt erforderlich

Bis dahin:

Notsicherung der Bestandsfassade, Abstimmung mit Statiker, regelmäßige Befahrung und Kontrolle der Blechfassade



Notsicherungsmaßnahmen

Beauftragung Ingenieurbüro Ingenieurgruppe Flösser aus Lörrach:

Befestigung der Paneele in den Eckbereichen mit entsprechenden Dübeln an der Unterkonstruktion

Sicherung der Paneele der geschlossenen Fassade zusätzlich mit Fangnetzen, um Absturz einer Fassadentafel zu verhindern

Eine Reststandsicherheit der Fassade kann **nicht** ausgewiesen werden →
zeitnah Rückbau und Totalsanierung

Fassade neben Sicherheitstreppe muss aus Brandschutzgründen sofort zurück gebaut werden



Notsicherungsmaßnahmen



Fassadenpläne

Notsicherungsmaßnahmen:
ca. 1.000 Dübel
und
900 Eckverschraubungen



Notsicherungsmaßnahmen

Zeitplan:

Verdübelung der Fassadenplatten: Angebot wird derzeit eingeholt
→ Umsetzung der Maßnahme Mai bis September 2018

Derzeit wird die notwendige Qualität des Fangnetzes ermittelt
(Tragfähigkeit, Brandschutz)
Abklärung mit Landesdenkmalamt
Umsetzung voraussichtlich bis Ende 2018

Fassadenplatten neben Sicherheitstreppenhaus werden im Zuge dieser Maßnahmen ebenfalls entfernt



Sanierung Rathaus

Sanierungsbedarf:

- Fassade (Außenhaut, Wärmedämmung, Fenster)
- Dach (Abdichtung und Wärmedämmung)
- Aufzüge
- Umsetzung eines Energiekonzepts → Projekt Regiowin (Beheizung, Beleuchtung, Be- und Entlüftung, Solarpaneele)
- Steigleitungen (Heizung, Sanitär)
- Brandschutzmaßnahmen



Sanierung Rathaus

Herausforderungen:

- Hochhaus
- Asbestsanierung
- Denkmalschutz
- Erhöhte Anforderungen Brandschutz

Ist Sanierung im laufenden Betrieb möglich?

→ Ausweichquartiere?



Sanierung Rathaus

Der Zustand der Fassade macht die Sanierung der Fassade dringlicher als bisher angenommen

Sanierung im laufenden Betrieb fragwürdig
(Asbest, Witterung, Lärmbelastung)

Neben der Sanierungsplanung muss auch über Auslagerung der Verwaltung (ganz oder in Teilen nachgedacht werden)

Aufgrund des hohen Aufwands ist eine **Gesamtsanierung** sinnvoll



Sanierung Rathaus

Weiteres Vorgehen:

Konzept für Gesamtsanierung erstellen

2018 Durchführung eines Vergabeverfahrens, um leistungsfähiges und erfahrenes Planungsbüro für diese Maßnahme zu finden

2019 Vorentwurfsplanung für Gesamtsanierung gemeinsam mit weiteren Fachplanern
(Kosten, Konzept Maßnahme und Umsetzungsplanung, Mittelanmeldung)

2020 ff – Ausführungsplanung und Umsetzung



Sanierung Rathaus

Mittelanmeldung

Im HH-Jahr 2018 sind für Planungen und Rücklagen 1 Mio € eingestellt

Im Finanzplan sind bis zum Jahr 2021 weitere 2,5 Mio € vorgesehen
die Anmeldung der tatsächlich erforderlichen Mittel im Haushalts- und
Finanzplan kann erst nach Vorliegen der Kostenberechnung erfolgen

Parallel zur Planung wird untersucht, welche Fördermöglichkeiten
insbesondere im Rahmen der städtebaulichen Sanierung bestehen, um
rechtzeitig entsprechende Förderanträge zu stellen

