

Kindergarten St. Elisabeth, Ettlingenweier

– Grundsatzentscheidung über einen vorzeitigen Beginn der Sanierungsarbeiten

Beschluss: (einstimmig)

- 1. Die Maßnahmen zur Verbesserung am Gebäude Punkt 1 bis 5 und zur Mängelbeseitigung Punkt 6 bis 8 werden zur Kenntnis genommen.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die unter Punkt 1 bis 5 aufgeführten Maßnahmen zur Verbesserung des Gebäudes ausführen zu lassen. Die dafür notwendigen Mittel in Höhe von 204.000,00 € sind im Haushalt 2009 bereitzustellen. Im Haushaltsplanentwurf 2009 sind die Mittel angemeldet.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, die unter den Punkten 6 bis 8 aufgeführten Mängel beseitigen zu lassen. Die dafür notwendigen finanziellen Mittel in Höhe von 206.000,00 € sollen im Haushalt 2009 sowie des noch offenen Verfahrensausgangs (selbständiges Beweisverfahren gegen den Architekten), bereitgestellt werden. Im Haushaltsplanentwurf 2009 sind die Mittel angemeldet.**

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Historie

Nachdem der Gemeinderat sowie der Ortschaftsrat und die Nutzer bereits mehrfach mündlich als auch anhand der örtlichen Presse über die Situation und den Stand der Dinge informiert wurden, berichtet die Verwaltung nun ausführlich über die bereits gelaufenen und noch laufenden Untersuchungen und Verfahren. Des Weiteren werden die notwendigen Maßnahmen zur Beseitigung der baulichen Mängel und Verbesserung der Nutzung aufgezeigt.

In der öffentlichen Sitzung am 06.09.2000, R. Pr. Nr. 51, beschloss der Gemeinderat den Neubau des St. Elisabeth-Kindergartens Ettlingenweier. Daraufhin wurde ein ortsansässiges Architekturbüro (GR-Beschluss 25.04.2001, R. Pr. Nr. 23) mit der Planung und Bauleitung beauftragt. Nach vorangegangener Planungsphase und Abbruch des Altbaus, war im April 2002 der Spatenstich für den Neubau. Die Einweihung des bereits kurz zuvor bezogenen Kindergartens fand am 09.05.2003 statt.

Ab diesem Zeitpunkt wurde und wird das Gebäude im Rahmen der allgemeinen Bauunterhaltung vom Stadtbauamt Abteilung Hochbau - heute Amt für Wirtschaftsförderung und Gebäudewirtschaft, Fachbereich Bau - betreut. Für die Überwachung der zweijährigen Gewährleistungsfrist und die notwendigen Nachschauen war der Architekt gem. Architektenvertrag verantwortlich.

Noch innerhalb dieser Gewährleistungsfrist ereignete sich Anfang 2005 das erste Schadensereignis. Nach einem starken Unwetter war Wasser in das Gebäude eingedrungen. Im Gruppenraum der sogenannten „blauen Gruppe“, der sich im Ostflügel des 1. Obergeschosses befindet, war die Außenwand im Bereich der Nottreppe von der Decke her durchfeuchtet.

Die Überprüfung der Ursache ergab folgendes Ergebnis:

Große Mengen an Baumlaub verstopften die Dachabläufe und verhinderten dadurch die Ableitung des Regenwassers aus dem Unwetter. Das Niederschlagswasser staute sich auf dem nur flach geneigten und mit Aluminium-Stehfalzeindeckung eingedeckten Dach auf und drang bei der Attika in das Gebäude ein.

Der Schaden innerhalb des Gebäudes wurde unter Hinzuziehung von Fachfirmen behoben. Um das Risiko eines solchen Rückstaus durch Verstopfung zu minimieren, wurde ein Wartungsvertrag, der eine 6-malige Dachreinigung pro Jahr vorsieht, mit einer Dachdeckerfirma geschlossen.

Mitte 2006 kam es zu einem weiteren Wasserschaden. Nach einem orkanartigen Regen zeigte sich ein ähnliches Schadensbild wie etwa 1,5 Jahre zuvor. Diesmal war allerdings ein weiterer Raum betroffen und das eingedrungene Wasser erreichte den Fußboden. Der Sturm hatte Zweige und Blätter von den Bäumen gerissen, welche wiederum die Dachabläufe verstopften. Neben der Beseitigung der Schäden im Gebäude wurden weitere Maßnahmen zur Entschärfung derartiger Ereignisse ergriffen:

- a) Es wurde ein Wasserspeier als Notüberlauf in die innenliegende Sammel-Entwässerungsrinne an der Ostseite (im Bereich der Nottreppe) eingebaut.
- b) Das mit Ziegel eingedeckte Satteldach (Steildach) vom Mittelbau entwässerte das Oberflächenwasser auf die angrenzenden, flach geneigten und mit Aluminium-Stehfalzeindeckung eingedeckten Dachflächen. Dies wurde insoweit abgeändert, dass die Dachrinnen direkt an eine Fallleitung angeschlossen wurden. Somit reduziert sich die über das Blechdach abzuleitende Wassermenge erheblich.

Neben den Schäden durch eindringendes Tagwasser zeigten sich in der Vergangenheit weitere Probleme. Die Nutzer klagen über zu geringe Lüftungsmöglichkeiten. Vor allem im Sommer überhitzen sich die Räume, da neben den wenigen zu öffnenden Fensterflügeln auch keine Beschattungsmöglichkeit (Sonnenschutz) vorhanden ist. Auch die Lärmentwicklung in den Fluren wird bemängelt. Einige Glasscheiben im Erdgeschoss haben Risse und die Geländer in den Fluren und an den Treppen weisen Sicherheitsrisiken (scharfkantige Füllstäbe) auf. Des Weiteren zeigen sich an verschiedenen Stellen der Wandinnenseite der Außenwände feuchte Stellen und an den Außenstützen löst sich auf Sockelhöhe der Putz ab.

Im Februar 2008 wurde von Seiten der Nutzer erneut ein Wasserschaden durch eindringende Feuchtigkeit (Regen) gemeldet. In der blauen Gruppe zeigten sich an Wand und Decke Wasserflecken. Auch deutete sich eine Schimmelbildung an der nassen Wand an.

An einigen feuchten Stellen der Wandinnenseite der Außenwände zeichnete sich auch eine Schimmelbildung ab. Daraufhin hat das Amt für Wirtschaftsförderung und Gebäudewirtschaft einen gemeinsamen Termin mit Vertretern der Nutzer und der Kirchengemeinde sowie dem Architekten und einem ortsansässigen Dachdecker anberaunt. Als erste Sofortmaßnahme wurde der Raum der blauen Gruppe im 1. OG geschlossen. Der Architekt wurde aufgefordert, entsprechende Detailpläne des Dachaufbaus dem Fachbereich Bau zu übergeben und es wurde eine sofortige Überprüfung der Luftqualität, zur Feststellung der Schimmelart, veranlasst. Parallel ging man an die Ursachensuche (Vermutung: falsche Dachkonstruktion) sowie Erörterung möglicher Maßnahmen zur Beseitigung des Schimmels.

In der Zwischenzeit suchte man nach Ausweichräumlichkeiten für die Kinder, welche in dem alten Schulhaus und dem Gemeindezentrum gefunden wurden. Nachdem die Auswertung der Luftmessung den Schimmelverdacht bestätigte, wurde der gesamte Kindergarten ausgelagert.

Vorgehensweise

In Anbetracht der vorgenannten Ereignisse und Feststellungen wurde das Justitiariat eingeschaltet, um die weitere Vorgehensweise aus juristischer Sicht zu prüfen. Unter Hinzuziehung eines Prozessbevollmächtigten wurde vor dem Landgericht Karlsruhe ein selbständiges Beweisverfahren eingeleitet.

Neben dem Architekten wurden vier der am Bau beteiligten Firmen (Rohbauer, Gipser, Fensterbauer, Dachdecker) der Streit verkündet.

Mit Schreiben vom 15.05.2008 beauftragte das Landgericht Karlsruhe, unter Bezugnahme auf seinen Beschluss, einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden mit der Erstellung eines Gutachtens zur Beweissicherung. Am 19.06.2008 fand hierzu der Ortstermin statt. Das ausgefertigte Gutachten trägt das Datum vom 18.08.2008 und ging am 21.08.2008 beim Amt für Wirtschaftsförderung und Gebäudewirtschaft ein.

Die Frage, ob ein Planungs- und/oder ein Ausführungsfehler insbesondere in der Dachkonstruktion vorliegt, wurde nicht beantwortet. Der Gutachter weist lediglich auf den Umstand hin, dass der Einbau von innenliegenden Entwässerungsrinnen ohne Notüberlauf gemäß der ursprünglichen Bauausführung nicht zulässig ist. Und genau dieser, vom Fachamt beauftragte, nachträglich eingebaute Wasserspeicher ist aus Sicht des Gutachters mit höchster Wahrscheinlichkeit ursächlich für den Wasserschaden. Begründet wird dies mit einem unsachgemäßen Einbau des Sicherheitsablaufes in der Sammel-Entwässerungsrinne. Der Wasserspeicher wurde mit dauerelastischem Dichtstoff in die Rinne geklebt. Ein normgerechter Anschluss wäre jedoch nur als wasserdichter Anschluss, beispielsweise mittels verschweißten oder geklebten Anschlussflanschs möglich gewesen. Bei allen weiteren, noch aufgenommenen Mängeln, zeigten sich als Ursache entsprechende Fehler aus den Bereichen der Planung, Ausschreibung und Ausführung. Für die Beseitigung der Mängel wurden im Gutachten Kosten in Höhe von voraussichtlich ca. 14.000,00 € brutto veranschlagt (siehe Anlage I).

Die Beseitigung der im Gutachten vom 18.08.2008 festgestellten Schadensursache - unsachgemäßer Einbau des Sicherheitsablaufes - wurde bereits unmittelbar nach dem Ortstermin am 19.06.2008 vom Fachamt vorgenommen. Zu den weiteren Mängeln und Ausführungen aus dem Gutachten hat das Fachamt gegenüber den Juristen Stellung bezogen. U. a. wurde die geringe Höhe der geschätzten Kosten der Mängelbeseitigung aus dem Gutachten bemängelt.

Des Weiteren wird das Gebäude seither ständig durch Kontrollgänge in Augenschein genommen. In den darauf folgenden Tagen war, aufgrund der warmen und trockenen Witterungsverhältnisse festzustellen, dass die geschädigte Wandfläche zügig austrocknete. Nach vorangegangenem Regenwetter zeigte sich bei einer Inaugenscheinnahme am 16.09.2008 erneut derselbe Wasserschaden wie zuvor aufgetreten. Die Außenwand in der blauen Gruppe war wieder stark durchfeuchtet.

Daraufhin wurde ein Antrag auf Ergänzung des Sachverständigengutachtens, hinsichtlich der Ursachenfindung der erneuten Wanddurchfeuchtung, gestellt. Mit Schreiben vom 18.09.2008 beauftragte das Landgericht Karlsruhe den Sachverständigen mit der Ergänzung seines Sachverständigengutachtens vom 18.08.2008. Um die schadhafte Stelle ausfindig zu machen, veranlasste das Fachamt in der Zwischenzeit die Öffnung der durchfeuchteten Unterdecke und den Ausbau der durchnässten Wärmedämmung sowie das Auslegen des Fußbodens mit Plastikplanen und Behältnissen, um das in das Gebäude eindringende Tagwasser auffangen zu können. Am 15.10.2008 fand der Ortstermin für das Ergänzungsgutachten statt, an dem auch der vorsitzende Richter teilnahm.

Das Ergänzungsgutachten mit Datum vom 27.11.2008 ging am 10.12.2008 ein.

Das nun vorliegende Ergänzungsgutachten zeigt einige konstruktive Mängel in der Metalleindeckung und den Entwässerungsrinnen auf, deren Wechselwirkungen für die vorliegenden Schäden verantwortlich sind. Eine bauphysikalische Ursache, verursacht durch Kondensatbildung, wird vom Gutachter als eher unwahrscheinlich erachtet. Da die Dachfläche im westlichen Gebäudeflügel in gleicher Bauart ausgeführt wurde, wurde dort auf besonderen Wunsch von Vertretern des Fachamtes eine Probeöffnung in der Gipskartonunterdecke vorgenommen. Nach dem Aufschneiden der Dampfbremse war hier eine in Teilbereichen durchfeuchtete Wärmedämmung zu erkennen. Da es sich hierbei aber um eine separate Dachfläche handelt und diese nicht Gegenstand des Beweisschlusses ist, hat der Gutachter auf eine weitergehende Untersuchung verzichtet.

Der Beweisbeschluss des Ergänzungsgutachtens sieht folgendermaßen aus (Zitat):

"Zur Erzielung einer funktionsfähigen Bauwerksabdichtung des Flachdachs des Ostflügels müssten sämtliche Entwässerungsrinnen erhöht werden. Aus baukonstruktiven Gründen würde dies nach Ansicht des Verfassers den Ausbau der Doppelstehfalzeindeckung erfordern, die aufgrund der Falzung nicht wieder eingebaut werden könnte.

Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, das Abdichtungssystem zu wechseln und anstelle einer Metalleindeckung eine Flachdachabdichtung mit extensiver Begrünung und Bitumenbahnen auszuführen. Diese Ausführung erscheint bei der vorhandenen Konstruktion sinnvoller und wird den Forderungen nach ökologischer Nachhaltigkeit gerecht.

Hierfür ist der Dachaufbau bis auf die Dachschalung zurückzubauen. Auf diese wird dann der neue Dachaufbau mittels Gefälledämmung und 2-lagigen Bitumenbahnen erstellt, mit einer Schutzschicht aus extensiver Begrünung.

Die Entwässerung erfolgt mittels industriell angefertigten Attikaabläufen, die eine geregelte Entwässerung garantieren.

Als flankierende Maßnahme wird der Einbau einer Revisionsleiter und Sicherungspunkte durch sogenannten Säkuranten vorgeschlagen, um die notwendigen Wartungsarbeiten gem. den Forderungen der Unfallverhütungsvorschriften durchführen zu können."

Die Kostenschätzung des Gutachtens vom 18.08.2008 wurde vom Sachverständigen entsprechend aktualisiert. Die ursprünglich veranschlagten Kosten von voraussichtlich ca. 14.000,00 € brutto erhöhen sich um ca. 65.000,00 € auf ca. 79.000,00 € brutto (siehe Anlage II).

Die nun vorliegende Kostenschätzung ist immer noch um einige Punkte zu ergänzen, sodass aus Sicht des Fachamtes ca. 206.000,00 € brutto (siehe Anlage III) inkl. Nebenkosten zur Mängelbeseitigung zu veranschlagen sind.

Juristisch ist dieser Sachverhalt folgendermaßen zu erklären: Bei derartigen Verfahren ist es üblich, nach den Ursachen der Baumängel zu fragen und dann nach Ursachenklärung durch den Sachverständigen die rechtliche Einordnung der Verantwortlichkeit der Baubeteiligten vorzunehmen; ob und inwieweit ein Planungsfehler des Architekten vorliegt, ist eine Rechtsfrage und zunächst einmal nicht Gegenstand der Beauftragung eines Sachverständigen.

Nach interner Rücksprache vom Fachamt mit den Juristen wurde durch den Rechtsanwalt am 23.12.2008 erneut ein Antrag auf Ergänzung des Sachverständigengutachtens beim Landgericht Karlsruhe gestellt. Inhalt dieses Schreibens ist im Wesentlichen die Aufforderung an den Gutachter, die sich aus den Gutachten ergebenden offenen Fragen zu beantworten. Bis zum 30.01.2009 lag noch keine Mitteilung vom Gericht vor.

Eine der offenen Fragen bezieht sich auf den vorgeschlagenen neuen Dachaufbau. Das Fachamt hat bei der Überprüfung dieser Variante festgestellt, dass die Statik der Dachkonstruktion eine solche Auflast ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen sowie einem rechnerischen Nachweis nicht zulässt. Bestätigt wurde dies durch Herrn Dipl.-Ing. Steinmetz aus dem ortsansässigen Büro SUS-Ingenieure für Tragwerksplanung, der kurzfristig eingeschaltet wurde. Auch konstruktiv ist der vorgeschlagene Dachaufbau eher nicht umsetzbar. In den Fassadenflächen vom Mittelbau, an die die Flachdachflächen anschließen, sind Oberlichter aus Glas eingebaut. Auf Grund der geringen Brüstungshöhe ist ein zusätzlicher Aufbau auf die Tragkonstruktion des Daches nur in geringem Maße möglich. Daher scheidet die angedachte Konstruktion des Gutachters, das Aufbringen einer Gefälledämmung zusammen mit einer extensiven Dachbegrünung, aus.

Daher tendiert das Fachamt zur Ausbildung eines rollnahtgeschweißten Edelstahlflachdaches, welches gem. DIN als sogenanntes 0 Grad-Dach ausgeführt und ohne Auflast, mit Haften befestigt, auf eine entsprechende Unterkonstruktion aufgebracht werden kann.

Verbesserung am Gebäude und Mängelbeseitigung

A. Verbesserungen am Gebäude

Einen weiteren Kostenfaktor stellen die nicht im Gerichtsverfahren anhänglichen, aber notwendigen Verbesserungen im Gebäude dar. Für diese Arbeiten sind ca. 204.000,00 € brutto (siehe Anlage III) inkl. Nebenkosten aufzuwenden.

Es handelt sich hierbei um folgende Maßnahmen:

1. Akustikverbesserung im Dachgiebel/Flur
Die Wand- und Deckenflächen des offen gestalteten Treppen- und Flurbereiches reflektieren den Lärm zurück in den Raum. Um diesen Umstand zu verbessern, wird der Einbau einer Akustikdecke im Schrägdachbereich empfohlen.

Die notwendigen Berechnungen sollen über einen entsprechenden Fachingenieur erfolgen.

Gesamtkosten 1 (brutto) ca. 22.375,00 €

2. Verbesserung der Lüftungsmöglichkeiten im 1. OG
Die Gruppenräume im 1. OG verfügen aufgrund der Fassadengestaltung über nur sehr eingeschränkte Lüftungsmöglichkeiten. Um hier Abhilfe zu schaffen, wird der Einbau von zusätzlichen Gittertüren an den zwei Notausgangstüren, damit diese während des Betriebes geöffnet werden können, vorgeschlagen. Des Weiteren sollten die Räume mit jeweils einer dezentralen Lüftungsanlage - Einbau in die Außenwand, mit Wärmerückgewinnung - ausgestattet werden.

Gesamtkosten 2 (brutto) ca. 37.800,00 €

3. Beseitigung der Sicherheitsrisiken an den Geländern
Die einzelnen, 4 mm starken Flachstähle, wurden senkrecht zur potentiellen Sturzrichtung stehend, als Füllstäbe in die Geländerkonstruktion eingebaut. Diese „scharfen Kanten“ stellen ein erhöhtes Unfallrisiko dar. Um das Erscheinungsbild des Geländers nicht zu stark zu verändern schlägt das Fachamt die Verkleidung der einzelnen Flachstähle vor. Der Unfallschutz wird im gesamten Innenbereich sowie an den Geländern der Nottreppen im Außenbereich nachgerüstet. Des Weiteren ist das Geländer beim Treppenabgang im 1. OG zu verlängern.

Gesamtkosten 3 (brutto) ca. 7.900,00 €

4. Sonnenschutzanlage
Die Glasfassade hat keinen Sonnenschutz. Dieser sollte auf Wunsch der Nutzer zur Vermeidung hoher Temperaturen in den Sommermonaten nachgerüstet werden. Der Nachweis über den sommerlichen Wärmeschutz soll über einen entsprechenden Fachingenieur erbracht werden. Vorgesehen ist die Beschattung der kompletten Südfassade einschl. der Fensterflächen der Hauptgruppenräume und des Mehrzweckraumes an der West- und Ostfassade.

Gesamtkosten 4 (brutto) ca. 113.300,00 €

5. Sockelleisten
Aus architektonischen Gründen wurde beim Neubau auf Sockelleisten bei den Übergängen vom Parkettboden an die Wand verzichtet. Dies erweist sich im Betrieb jedoch als sehr unpraktisch. Zum einen ist die Reinigung des Bodenbelages aufwendiger, da die sogenannte Scheuerleiste fehlt und zum anderen sammeln sich in der vorhandenen und auch notwendigen Anschlussfuge Verunreinigungen an, welche nur schwer zu entfernen sind.

Gesamtkosten 5 (brutto) ca. 4.100,00 €

Baunebenkosten 1-5 ca. 18.525,00 €

Die vorgenannten Verbesserungen sind, wie bereits erwähnt, nicht Bestandteil des Gerichtsverfahrens gegen den Architekten. Bei diesen Arbeiten handelt es sich im Wesentlichen um Wünsche, die beim Bau damals nicht berücksichtigt wurden. Die Beschattung wurde über die Architektur mittels großzügigen Dachüberstand im 1. OG sowie einer ca. 75 cm aus der Fassade auskragenden, horizontalen Stahlkonstruktion im EG vorgesehen, was sich jedoch beim Betrieb des Gebäudes als nicht ausreichend darstellt.

Bei der Verbesserung der Lüftungsmöglichkeiten wurden mehrere Lösungen in Betracht gezogen. Das Fachamt schlägt vor, die Räume mit jeweils einer dezentralen Lüftungsanlage (Einbau in die Außenwand, mit Wärmerückgewinnung) auszustatten. Diese Geräte besitzen eine programmierbare Steuereinheit. Somit kann in den Sommermonaten ein Luftaustausch in den kühleren Abend- und Nachtstunden gewährleistet werden. In der kalten Jahreszeit hilft der Wärmetauscher Energie zu sparen. Aus der Abluft wird Wärme entzogen und der Frischluft zugeführt.

B. Mängelbeseitigung

Folgende Maßnahmen zur vollständigen Mängelbeseitigung sind aus Sicht des Fachamtes erforderlich:

6. Erneuerung der Dacheindeckung
Im Gutachten ist massenmäßig nur die Dachfläche des Ostflügels berücksichtigt (ca. 220 m²). Es ist jedoch davon auszugehen, dass die gleichen Ausführungsfehler bei der gesamten metallgedeckten Dachlandschaft vorhanden sind. Daher wurde in unserer Kostenschätzung die gesamte Metalleindeckung (ca. 370 m²) berechnet.

Da es sich um ein bereits fertig gestelltes und bezogenes Gebäude handelt, ist u. E. eine Wetterschutzmaßnahme in Form eines Notdaches vorzusehen, damit das Gebäude während der Dachsanierung vor Folgeschäden geschützt ist. Die Kostenschätzung wurde um diesen Betrag ergänzt.

Gesamtkosten 6 (brutto) ca. 124.450,00 €

7. Erneuerung der Dämmung und abgehängte Gipskartondecke
Hier gilt Ähnliches wie bei der Dachabdichtung. Im Gutachten ist rein die bereits ausgebaute durchnässte Dämmung und Unterdecke (ca. 24 m²) aus dem Hauptgruppenraum auf der Ostseite (blaue Gruppe) berücksichtigt. Es ist jedoch anzunehmen, dass weitere Teile der Dämmung, wenn nicht sogar die komplette Dämmung (ca. 355 m²) durchfeuchtet sind. Diese Vermutung wird anhand der durchgeführten Probeöffnung der Unterdecke im Westflügel und dem dortigen Befund untermauert. Daher ist in der überarbeiteten Kostenschätzung ein Austausch der kompletten Fläche vorgesehen.

Gesamtkosten 7 (brutto) ca. 45.600,00 €

8. Beseitigung der übrigen Mängel
Die Aufzählung der übrigen Mängel ergibt sich aus der Anlage I.
Der Gutachter hat die in seiner Kostenschätzung verwendeten Preise im Wesentlichen aus dem BKI-Katalog (Baukostenindex). Diese Zahlen sind sicherlich für die Ausführung großer Flächen akzeptabel. Bei den hier anfallenden Kleinstmengen sind die Kosten nach oben zu korrigieren. Beim Hauptgruppenraum an der Ostseite im OG fehlen im Gutachten die Kosten für die Ausbesserungsarbeiten am Fußboden. Um an dieser Stelle eine mögliche Schimmelbildung im Estrich (Wärmedämmebene) ausschließen zu können, ist noch eine entsprechende Überprüfung erforderlich. Daher wurde die Kostenschätzung um diese Punkte ergänzt. Eventuell anfallende Folgekosten durch den durchfeuchteten Estrich sind jedoch noch nicht berücksichtigt.

Gesamtkosten 8 (brutto) ca. 17.100,00 €

Baunebenkosten 6-8 ca. 18.850,00 €

Um den Kindergartenbetrieb so bald wie möglich (Wunschziel Beginn des neuen Kindergartenjahres 2009/2010 im September d. J.) wieder aufnehmen zu können, bitten wir um vorzeitige Bereitstellung der notwendigen finanziellen Mittel von derzeit insgesamt 410.000,00 €. Da der Verfahrensausgang - Stadt Ettlingen gegen den Architekten - noch offen ist, kann sich ein vorzeitiger Beginn der Arbeiten zur Mängelbeseitigung ungünstig auf den Prozessverlauf auswirken. Die einzelnen vorgenannten Maßnahmen (Punkt 1 bis 5) zur Verbesserung des Gebäudes bleiben davon unberührt und können rechtlich gesehen sofort begonnen werden. Technisch gesehen ist eine strikte Trennung der Ausführung sicherlich möglich, allerdings können dann keine Synergien bei der Ausführung genutzt werden.

Die dafür notwendigen Mittel in Höhe von 410.000,00 € sind im Haushalt 2009 bereitzustellen. Im Haushaltsplanentwurf 2009 sind die Mittel angemeldet.

Der Ortschaftsrat wird am 21. Januar 2009 in seiner öffentlichen Sitzung über die Vorlage beraten. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.

Die im Text genannten Anlagen I bis III liegen für alle Mitglieder des Gemeinderats als Anlagen bei.

- - -

Oberbürgermeisterin Büssemaker informiert, dass der Ortschaftsrat dem Beschlussvorschlag der Verwaltung folge und der nächste Gutachtertermin am 10.02.2009 abgewartet werden sollte.

Stadtrat Fey bestätigt, dass der Ortschaftsrat Ettligenweiler der Beschlussempfehlung der Verwaltung folge und er auch für die CDU-Fraktion dem Verwaltungsvorschlag zustimme. Er berichtet, dass es einerseits um die Mängelbeseitigung, vor allem am Dach und den Fenstern gehe und andererseits Verbesserungen am Gebäude bzw. die Beseitigung von Missständen vorgenommen werden sollen. Er erläutert zur Historie, dass der Kindergarten wegen Wassereintrüben und entstehendem Schimmel geschlossen werden musste, der Träger die Trägerschaft gekündigt habe, dies jedoch nach vielen Gesprächen verhindert werden konnte. Herr Pfarrer Merz habe hierfür jedoch die Aufhebung der sonstigen Rückstände gefordert. Zur zeitlichen Schiene berichtet er, dass nach den Sommerferien der Betrieb des Kindergartens im Kindergartengebäude wieder aufgenommen werden müsse und die Stadt in der Pflicht stehe, da sie dieses den Eltern und dem Träger versprochen habe. Er stellt klar, dass der Ortstermin Anfang Februar zu Mehrkosten bei Beschlussziffer 2 führen könne. Er bedankt sich bei der Kirche, der Schule und der Ortsverwaltung für das schnelle Zusammenwirken.

Stadtrat Rebmann macht darauf aufmerksam, dass ein Beweisantrag gestellt worden sei, der nicht zu einem zufriedenstellenden Ergebnis geführt habe, die Gegenanträge vom Architekten noch folgen werden und das Verfahren vermutlich noch einige Jahre gehen würde. Er betont, dass die sofortige Sanierung des Kindergartens die Vernichtung von Beweismitteln sei. Er stimmt für die FE-Fraktion den Punkten 6 bis 8 zu und bedauert, dass die Maßnahmen 1 bis 5 durchgeführt werden müssen, obwohl das Gebäude erst vor sechs Jahren gebaut worden sei und bestimmte Mängel damals in Kauf genommen worden wären. Er beantragt eine schriftliche Stellungnahme der Verwaltung, wie die Missstände damals in Kauf genommen werden konnten und was das Ergebnis des Beweissicherungsverfahrens sei. Er betont, dass das Zusammenspiel ähnlich wie beim Schulzentrum nicht funktioniere, er jedoch heute für die FE-Fraktion dem Beschlussvorschlag zustimme.

Stadtrat Waldenmaier stellt klar, dass die sogenannten Wünsche notwendige Maßnahmen seien um den Kindergartenbetrieb wieder herzustellen. Er betont, dass mit der Mängelbeseitigung sofort begonnen werden müsse, ohne Rücksicht auf eventuelle Vernichtung von Beweisen im Beweissicherungsverfahren.

Stadträtin Saebel stellt klar, dass die Verwaltung versucht habe abzuhelpen, die Schuld jedoch beim Architekten und der bauausführenden Firma zu suchen sei. Sie erkundigt sich, wie die derzeitige Situation in der Schule sei und was „verfahrensschädlich“ bedeute. Sie wirft die Frage auf, ob es sich überhaupt noch lohne ein Verfahren zu führen, wenn eventuelle Beweise vernichtet werden würden. Sie stellt klar, dass Vorrang die Nachhaltigkeit der Sanierungsmaßnahmen haben müsste.

Stadträtin Zeh erkundigt sich, ob der fehlende Wasserschaier die Situation verschlimmert habe und stellt klar, dass Maßnahmen, wie beispielsweise für den Sonnenschutz, schon da-

mals hätten durchgeführt werden müssen und es Aufgabe der Verwaltung gewesen wäre, hierauf zu achten. Sie stimmt dem Beschlussvorschlag für die Freien Wähler zu, da der Kindergarten möglichst schnell bezugsfähig gemacht werden müsse.

Stadtrat Künzel berichtet, dass Klagen der Eltern schon sehr früh gekommen seien, nachdem der Kindergarten bezugsfertig gewesen wäre und man Eltern und Träger nun endlich mitteilen müsse, wie es nach den Sommerferien weitergehe. Seiner Meinung nach stehe der Ausgang des Rechtsstreits im Hintergrund und die Bürger würden nun endlich den Vollzug erwarten.

Oberbürgermeisterin Büsselmaker informiert, dass das Kindergartengebäude Anfang 2003 fertig gestellt worden sei und es ein Beschluss des Gemeinderats gewesen wäre, dass gerade nicht die Stadt das Gebäude plant und baut und die Verwaltung daher außen vor sei. Sie stellt klar, dass die Verwaltung nun versuche die Mängel des Gebäudes zu beseitigen und falls die Verwaltung heute den Auftrag vom Gemeinderat erhalte, dies zu tun, würden Beweismittel vernichtet werden. Auch sie vertritt die Auffassung, dass hiermit jetzt begonnen werden müsse, da sich der Kindergarten in einem unhaltbaren Zustand befinde und dieser nicht beibehalten werden könne. Ihrer Meinung nach sei die Schuldfrage bis zum Jahr 2003 eindeutig und es wäre Aufgabe des Architekten gewesen, den Sonnenschutz und die anderen Maßnahmen einzuplanen. Sie stellt klar, dass es nicht sein könne, dass ein Unternehmen ein Gebäude schlampig baue und die Stadt drei Jahre auf einen Gerichtsentscheid warten müsse. Gemeinderat und Verwaltung sollten mutig sein und das Gebäude bis zum Beginn des neuen Kindergartenjahres sanieren. Sie betont, dass das Gutachten noch zweimal ergänzt werden müsse.

Bürgermeisterin Petzold-Schick fügt hinzu, dass die zweiteilige Einrichtung im Moment schwierig sei, die einzelnen Räumlichkeiten jedoch kindgerecht hergerichtet worden seien und die Stadt der Kirche hierfür einen personellen Mehraufwand gewährt habe.

Stadtrat Deckers vertritt die Auffassung, dass die Maßnahmen zum jetzigen Zeitpunkt durchgeführt werden müssen und er sich frage, warum das Beweisverfahren erst im Jahr 2008 eingeleitet worden sei, obwohl es bereits seit fünf Jahren Beschwerden über die Einrichtung gäbe. Er verdeutlicht, dass die Verwaltung zu langsam handle und dies in Zukunft schneller gehen müsse.

Stadträtin Hofmeister stellt klar, dass die Schuldfrage durch das Gericht geklärt werden müsse und sie bedaure, dass sich das Gutachten in die Länge ziehe. Sie schlägt vor, dass die Stadt einen eigenen Gutachter beauftragt sollte, der dem Gericht hilfsweise zur Verfügung gestellt werde. Ihrer Meinung nach trage die Verwaltung an der Misere eine gewisse Teilschuld, da das Gebäude seitens der Stadt von jemanden abgenommen worden sei.

Oberbürgermeisterin Büsselmaker bittet darum, keine Parallelen zwischen dem Kindergarten Ettligenweier und dem jetzigen Feuerwehrneubau zu ziehen, da dies zwei völlig unterschiedliche Projekte seien.

Stadtverwaltungsdirektor Erhard erläutert, dass man bei der Feuerwehr einen Projektsteuerer dazu genommen habe und dies zeige, dass die Verwaltung nie außen vor wäre. Er stellt klar, dass er sich mit zukünftigen Projekten beschäftigen wolle und nicht mit Maßnahmen der Vergangenheit.

Stadtrat Fey berichtet, dass der Ortschaftsrat damals einen anderen Architekten habe beauftragen wollen und daher nun den Vorwurf bekomme, dass der Ortschaftsrat Schuld an der Misere sei. Er erläutert zur Haftungsfrage, dass ein „fachkundiger Bauherr“ nötig sei und er vorschläge, zur Beweissicherung den Ortstermin abzuwarten und alles dokumentarisch festzuhalten.

Stadträtin Lumpp stellt klar, dass das Sicherheitsrisiko hätte früher beseitigt werden müssen und nicht erst zum jetzigen Zeitpunkt, genauso wie beispielsweise das Beschattungsproblem. Sie hebt hervor, dass der Gutachter den Schaden erst auf 14.000 € und dann auf 79.000 € beziffert habe und die Schätzungen der Verwaltung noch höher seien.

Ohne weitere Aussprache wird einstimmig oben stehender Beschluss gefasst.

- - -