



PROTOKOLL 06

1801_ESRS_ENERGETISCH-HOCHBAULICHE SANIERUNG RATHAUS SESSLACH
Protokoll zum aktuellen Bautenstand

30.10.2018
Seiten 16

Verteiler:	Hr. Bernd Vogt	Stadt Seßlach	Bauherr
	Hr. Klaus Schulz	Büro für Städtebau und Freiraumplanung	Architekt
	Hr. Markus Uhl	Architekt und Stadtplaner	Planung / Ausschreibung
	Hr. Wolfgang Schmidt	KSR Ingenieure GmbH Co. KG	Fachplanung / Bauleitung HLS
	Hr. Florian Bauer	KSR Ingenieure GmbH Co. KG	Fachplanung / Bauleitung HLS
	Hr. Stenglein	B+D-Ingenieure	Aufzugsstatik
	Hr. Horst Ehram	SMB-Maler GmbH	Rückbau-/Trockenbauarbeiten
	Hr. Paul Krahl	Holzbau und Zimmerei Krahl	Zimmerarbeiten
	Hr. Georg Lunz	Malermeister Georg Lunz	Putz-/Malerarbeiten
	Fr. Nicole Müller	Müller-Fenster GmbH	Tischlerarbeiten – Holzfenster
	Hr. Muth	Muth Restaurierung	Steinmetzarbeiten
	Hr. Pfeffer	HLS Metallbau GmbH Sonneberg	Heizungsinstallation
	Fr. Anne-Kristin Geller	Architekturbüro Geller – Bornschlögl	Bauleitung

Nr. TOP

01 Fensterbauarbeiten

- Sämtliche Fenster an beiden Gebäudeteilen des Rathauses wurden abgesehen der inneren Kastenfenster, Büro Geschäftsleitung, durch Fa. Müller montiert. Die Montage erfolgte hierbei einschließlich der äußeren Bekleidung (dort wo vorgesehen), am Baukörper Nr. 98 wurden zudem die äußeren Fensterbänke sowie die Verblechungen zu einem großen Teil fertiggestellt.

- An der Giebelfassade des Baukörpers Nr. 97 mussten die zunächst lotrecht eingebauten Fenster noch einmal der Kippneigung der Fassade entsprechend umgesetzt werden, da sie andernfalls nicht bündig zur barocken Fensterbekleidung, sondern z.T. vor dieser gestanden hätten. Die Fenster lotrecht zu belassen, jedoch tiefer in die Laibung einzusetzen, damit diese nicht aus der Fassadenflucht hervorspringen, war aufgrund der im Inneren ebenfalls vorhandenen, hölzernen und z.T. barocken Laibungsbekleidungen nicht möglich. Aufgrund der nicht unerhebliche Kippneigung der Fassade ergibt sich durch die nun schräg eingesetzten Fenster in den Innenräumen ein ungewohnter optischer Eindruck, zudem konnte nicht vermieden werden, dass einige der Fenster beim Öffnen nach innen auffallen.

Der außenseitig noch verbleibende Abstand von Fensterrahmen zur geohrten Barockbekleidung muss abschließend noch mit Abdeckleisten überbrückt/zugedeckt werden.

- Am 29.10. erfolgte die technische Abnahme der Fenster vom Baukörper 98 in Anwesenheit von Fr. Müller, Fa. Fenster Müller, Hr. Vogt, Stadt Seßlach sowie Fr. Geller, Bauleitung in Form einer äußeren Begehung sowie einer stichprobenartigen Überprüfung der Funktionsweise. Hierbei wurden keine größeren Defizite festgestellt; kleinere optische Mängel wurden durch Fa. Müller noch vor heutigem Gerüstabbau (31.10.2018) behoben und betreffen v.a. farblichen Ausbesserungsarbeiten. Die noch zu leistenden Restarbeiten sowie Beanstandungen sind im Abnahmeprotokoll bzw. deren Anlagen detailliert aufgeführt.

- Im Zuge der Abnahme erfolgte auch eine Begehung der Fassaden von Baukörper Nr. 97. Hierbei musste festgestellt werden, dass einige der Fenster mit farblich voneinander abweichenden Rahmen (vmtl. grauweiß) und Flügeln (gebrochen weiß) eingebaut wurden. Aufgrund von Verunreinigung durch Baustaub sowie ungleicher Lichtsituation konnte zur Begehung nicht die vollständige Anzahl der betroffenen Fenster erhoben werden. Die Farbabweichung an den Fenstern ist deutlich sichtbar und kann in dieser Form nicht verbleiben. Es wurde vereinbart, dass Fa. Müller zeitnah die konkrete Anzahl ermittelt und im Anschluss hieran, voraussichtlich schon zur kommenden Ortsbegehung das weitere Vorgehen festgelegt wird, wobei entweder die feststehenden Rahmen oder die Öffnungsflügel farblich angepasst werden könnten.

-> Seitens des Bauherrn, in Vertretung Hr. Vogt, wie auch der Bauleitung sind beide Weißtöne zur umgebenden Gebäudehülle vorstellbar, da im direkten Vergleich zwar ein deutlicher Farbunterschied erkennbar ist, es sich dennoch letztlich nur um Nuancen eines Weißtones handelt. Eine Entscheidung sollte sich dementsprechend an dem nachträglich am saubersten zu erzielendem Ergebnis orientieren.

- Die Kastenfenster für das Büro der Geschäftsleitung wurden von Fa. Müller aufgenommen, die Freigabe hierzu erteilt. Als Einbautermin ist Anfang Dezember angesetzt.

- Der Türfalz für den behindertengerechten rückwärtigen Zugang wurde bauseits hergestellt (s. Natursteinarbeiten). Fa. Müller hat zum Ortstermin am 29.10. die für die Tür notwendigen Maße aufgenommen.
- Die in Putzlaibungen oder Natursteingewänden eingesetzten Fenster müssen zum Abdecken der Anschlussfugen (Kompriband) Abdeckleisten erhalten (zumeist innen wie außen), zudem sind an einigen Fenstern Sohlbankverblechungen sowie neue innenliegende Fensterbänke erforderlich. Umfang und Ausführung von Abdeckleisten und Sohlbankverkleidungen werden analog zum Baufortschritt bauteilweise entschieden.
- Sämtliche Fenster sollten nach einer gewissen Heizperiode (Februar/März 2019) noch einmal neu eingestellt werden.

02 Zimmerarbeiten

- Die Reparaturarbeiten an der Holzkonstruktion von Baukörper 98 sind abgeschlossen. Insgesamt mussten in recht umfangreichem Maße defekte Hölzer, hier v.a. Brüstungsriegel ausgetauscht oder ergänzt bzw. mit Verzungen instandgesetzt werden. Zudem wurden in großem Umfang offene Verbindungen sowie Schwundrisse von über 8 mm Breite mit Holz ausgespannt, schmalere Risse wurde vom Maler/Putzbetrieb Fa. Lunz mit Holzrisspaste gespachtelt. Das Zusetzen von Schwundrissen und offenen Verbindungen ist bei einer fachwerksichtigen Fassade zum Schutz der Konstruktion vor Schlagregen von besonderer Bedeutung. Auf der Nordseite erhielt die Schwelle des OG zudem eine Kupferverblechung, um die darunter befindliche, leicht auskragende und somit stehendem Wasser ausgesetzte Deckenbalkenlage, zukünftig besser zu schützen.
- Am 29.10. erfolgte die technische Abnahme der Zimmermannsarbeiten vom Baukörper 98 sowie der Nordfassade des rückwärtigen Anbaus von Marktplatz 97 mängelfrei, noch festgelegte Restarbeiten wurden gestern durch Fa. Krahl noch ausgeführt (s. Abnahmeprotokoll).
- Am Baukörper Nr. 97 sind die Zimmermannsarbeiten an den rückwärtigen Fassaden, im Innenhof und den Feuergassen abgeschlossen. Der erforderliche Holzaustausch stellte sich hierbei als nicht ganz so umfangreich dar wie am Baukörper 98, dennoch waren auch hier aufwendigere Reparaturen, vornehmlich im Schwellbereich erforderlich, sowie gleichermaßen Aussparungen und das Aussetzen von offenen Verbindungen und Nagellöchern.
- Die Giebelflächen der Dächer vom rückwärtigen Anbau, sowie Baukörper Nr. 97 erhielten für einen verbesserten Schlagregenschutz eine neue Boden-Deckelschalung, einschl. der erforderlichen Verblechungen und Dachanschlüsse. Des Weiteren wurden weitere Verblechungen am Schwellholz Nordfassade rückwärtiger Anbau sowie am Bauwerksversprung über EG Westfassade Marktplatz 97 montiert, um auch hier die schon stark in Mitleidenschaft gezogenen Holz- und Mauerwerkskonstruktion vor stehendem Wasser zu schützen.
- Aktuell werden durch Fa. Krahl die nicht mehr zu erhaltenden Abschnitte der barocken Fensterrahmungen (Eichenholz) ausgetauscht/ergänzt. Die Arbeiten hierzu sind voraussichtlich bis Ende der Woche abgeschlossen, womit die Zimmermannsarbeiten an den Fassaden beendet werden.
- Ab kommender KW beginnt Fa. Krahl dann mit dem Dämmen der obersten Geschossdecke Marktplatz 98.
- Im Zuge von Montagearbeiten an der Antenne im Spitzboden des Baukörpers Nr. 97 musste festgestellt werden, dass der Dachraum, entgegen der bestehenden Annahme doch nicht gedämmt ist, womit nun auch die deutlichen Temperaturschwankungen im Kämmeramt erklärt werden können.
- > Aus Sicht des Bauherrn, in Vertretung Hr. Vogt, wie auch der Bauleitung, Fr. Geller, erscheint es nicht sinnvoll, den Dachboden ungedämmt zu belassen. Die approximativen Mehrkosten für eine Dämmung oberhalb des Bestandbelags (ca. 40m²) belaufen sich auf ca. 2.500,00 € netto. Eine abschließende Entscheidung soll zum kommenden Ortstermin getroffen werden, wobei die Art der Ausführung gemeinsam mit der Zimmerei Krahl entschieden werden soll.

03 Maler- und Putzarbeiten

- Die Maler und Putzarbeiten an den Fassaden des Baukörpers Nr. 98 sind abgeschlossen. Hierbei wurden große Teile des Gefachputzes (abgesehen Obergeschoss Südfassade) entfernt, Holstellen in Gefachflächen zur Stabilisierung ausgegipst/ausgemauert, Anstriche, Mörtel- und Fugmassen von der Holzkonstruktion abgenommen bzw. entfernt. Die Gefachflächen wurde im Anschluss mit Kalkmörtel neu verputzt, Randausbildung zur Holzkonstruktion mit Kellenschnitt, Schwundrisse unter 8 mm mit Holzrisspaste verspachtelt. Die Holzkonstruktion erhielt je nach Untergrund einen 2-3-fachen Anstrich mit Leinölfarbe, die Gefachflächen eine 2-3-fache Beschichtung mit Silikatfarbe. Zudem wurden von Fa. Lunz die Anschlüsse der Verblechungen zu den Holzbauteilen wo erforderlich dauerelastisch abgefugt.
- Die technische Abnahme der Fassadenflächen vom Baukörper Nr. 98 sowie der Nordfassade vom rückwärtigen Anbau der Nr. 97 wurde am 29.10.18 durchgeführt und erfolgte mängelfrei, Restarbeiten sowie kleinere Ausbesserungen wurden gestern durch Fa. Lunz fertiggestellt (s. Abnahmeprotokoll).



- Die Arbeiten am Baukörper Nr. 97 sowie dem hieran anschließenden rückwärtigen Anbau sind abgesehen der Platzfassade ebenfalls zu einem großen Teil fertiggestellt. In die bestehenden Putzflächen wurde Großteils nicht eingegriffen, dennoch mussten fast sämtliche Anschlüsse an die Holzkonstruktionen neu mit Kellenschnitt ausgebildet werden, da diese zuvor technisch unsauber über das Holz geführt worden waren, so dass sich Risse und abflankende Putzränder bilden konnten.
- Da während der Bauzeit weitere Erkenntnisse zur ehemaligen platzseitigen Fassadengestaltung des Baukörpers Nr. 97 gewonnen werden konnten, wurde entschieden von der ursprünglich festgelegten monochromen Rosefassung des Fachwerks abzusehen und das Gebäude in den Obergeschossen mit seinen hölzernen Ecklisenen, den profilierten Kapitellen und Basen sowie den ebenso profilierten Schwell- und Gesimsbänderungen wieder herzustellen, während das konstruktive Binnenfachwerk an der Südfassade überputzt wird. Die übrigen Fassadenflächen erhalten hierzu passend roséfarbene Gefachflächen zu hellgrauem Holzwerk.
- Die Zimmermannsarbeiten an der Marktplatzfassade werden voraussichtlich diese Woche fertiggestellt, die Putzarbeiten sind Anfang kommender Woche eingeplant. Nach einer Trocknungszeit von ca. 3 Wochen kann die Abschlussbeschichtung erfolgen, der Rückbau der Einrüstung ist somit für Anfang Dezember vorgesehen.

04 Rückbau- und Trockenbauarbeiten

- Die oberste Geschossdecke, Baukörper 98, erhält einen neuen Deckenaufbau, der gemäß gemeinsamer Festlegung nun wie folgt ausgeführt (s. auch Anlage zum Protokoll, Skizzen Deckenaufbau) wird:
-> Im Trauzimmer und Sitzungssaal wird unterseitig der Holzbalkendecke eine diffusionsoffene Dampfbremse eingezogen. Der Flurbereich hingegen wird aufgrund des hierfür als zu groß betrachteten Eingriffs bei gleichzeitig geringer erwartetem Kondensat-Anfall ohne Dampfbremse ausgeführt. Die Deckenunterseite wird mit einer flächigen GK-Verkleidung mit integrierten LED-Einbauleuchten (s. Elektroinstallation) verkleidet, die Deckenoberseite erhält eine Dämmschüttung aus Blähton.
- Fa. SMB hat die vorbereitenden Arbeiten einschl. UK bereits fertiggestellt; die Verkleidung der Decke mit GK-Platten soll mit kommender Woche beginnen.
- Im Erdgeschoss Marktplatz 98 sind an Teilabschnitten der Außenfassaden noch weitere Rückbauarbeiten erforderlich, hier wurden während der Baumaßnahme weitere Vorsatzschalen mit dahinter befindlichen Holträumen ersichtlich, die im Zuge der neuen Dämmmaßnahmen so nicht verbleiben können (Gefahr von Kondensat-Ausfall innerhalb der Konstruktion). Ausführung durch Fa. SMB Anfang kommender Woche.
- Aufgrund der nun doch stark fallenden Außentemperaturen, welche sich aufgrund der bestehenden Durchlässigkeit auch im beheizten und benutzten Teil des Rathauses niederschlagen, soll zudem der Durchgang vom Baukörper Nr. 98 zur Nr. 97 im Erdgeschoss provisorisch verschlossen werden (Verschluss mit einer gedämmten Holzrahmenkonstruktion); Ausführung ebenfalls kommende KW.

05 Elektroinstallation

- In der Geschossdecke über dem Sitzungssaal und dem Trauzimmer ist die Installation neuer Leuchten vorgesehen. Hierfür hat Fa. Würstlein ein Leuchtenkonzept entwickelt, bestehend aus quadratischen LED-Einbauleuchten in den Abmessungen 62x62 sowie einem mit 15 cm Abstand zur Wand umlaufenden LED-Leuchtband. Die Einbauleuchten werden bündig in die neu entstehende GK-Decke eingelassen. Die Vorinstallation wird diese Woche durch Fa. Würstlein fertiggestellt.

06 Schreinerarbeiten Türen

- Im Zuge der Instandsetzung sind noch Schreinerarbeiten erforderlich. Diese umfassen neben dem Aufarbeiten der zum Platz hin gelegenen historischen Hauseingangstüren sowie Kellertüren (bei letzteren stellt sich aufgrund der Minderwertigkeit des Bestands und dessen Zustands eine Neuanfertigung wahrscheinlich als preislich günstigere Variante dar), die Anfertigung einer neuen Rahmenfüllungstür für das Büro der Geschäftsleitung (2. Fluchtweg) sowie die Montage von Stahlzargentüren für den Archivraum im Dachgeschoss.
- Seitens Fr. Geller wurde zunächst über Fa. Fenster Müller ein Angebot bei der Schreinerei Remshard eingeholt, da sich hieraufhin jedoch abzeichnete, dass die Leistung nicht als Nachtrag zum Auftrag Fenster vergeben werden kann und die zu erwartende Angebotssumme eine gewisse Höhe erreichen wird, wurden zudem bei zwei weiteren Schreinereien Angebote eingeholt. Die Ergebnisse zur Angebotsanfrage liegen noch nicht vor, werden jedoch im Laufe dieser Woche bzw. Anfang der kommenden erwartet.



07 Steinmetzarbeiten

- Für das Ausklinken des Türfalzes an der rückwärtigen Zugangstür Marktplatz 98 (behindertengerechter Zugang) hat die Steinmetzfirma Clemens M. Muth ein Pauschalangebot in Höhe von 892,50 € abgegeben, welches freihändig beauftragt werden konnten. Fa. Muth hat hieraufhin den Türfalz bereits ausgeklinkt, so dass Fa. Müller die Maße für die neue Fluchttür aufnehmen und die Tür in Fertigung bringen kann.
- Für die weiteren Natursteinarbeiten am Sockel und den Fenstergewänden vom Marktplatz 97 wurde ein Zuschussantrag beim bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gestellt. Eine Förderung wurde positiv in Aussicht gestellt, der vorzeitige Maßnahmenbeginn erteilt. Die Natursteinarbeiten können somit zu Ende dieses Jahres/Anfang 2019 vergeben und witterungsabhängig zur Ausführung gebracht werden. Aufgrund der erwarteten Förderung von bis 80% der geplanten Maßnahmen werden die geschätzten Mehrkosten in diesem Gewerk stark entlastet.

08 Heizungsinstallation

- Die Fertigmontage der Heizkörper im Gebäudeteil Nr. 98 wurde aufgrund des sich verzögernden Baufortschritts noch einmal zurückgestellt und nun für Anfang/Mitte Dezember eingeplant. Die Rohinstallation ist bis auf die Leitungsführung im nicht fertiggestellten Archivraum komplett, sämtliche Leitungen wurden mit Luft bereits abgedrückt.
- Für die Büros im Gebäudeteil Nr. 97 wurden mittlerweile auch die neuen Heizkörper bestellt, jedoch bestehen Lieferzeiten von bis zu 8 Wochen, so dass eine Montage hier ebenfalls erst im Dezember möglich wäre. Da dieser Teil des Rathauses in Benutzung ist und somit beheizt wird, wurde entschieden, die Überholungsbeschichtung der Räume einschl. Montage der neuen Heizkörper in das kommende Jahr zu verschieben und hier in einem kompakten Zeitrahmen von einer bis zwei Wochen die Arbeiten von oben nach unten durchführen zu lassen. Hierzu wird das Rathaus vermutlich eine Woche den Betrieb einstellen. Aufgrund der Bürgermeisterwahlen Ende Januar 2019 sowie der anschließenden Faschingszeit wird ein Ausführungstermin Ende Februar/Anfang März anvisiert.

09 Aufzug, Planungsstand, Kosten

- Die Ausschreibung für die Metallbau- und Verglasungsarbeiten Aufzugshülle Plattformaufzug wurden seitens der Stadt Seßlach an drei Firmen versandt, die Vergabebeschluss soll zur Stadtratssitzung am 13.11.18 fallen.
- Die Kosten für die behindertengerechte Erschließung des Obergeschosses setzt sich nun aus den Kosten für den Plattformaufzug selbst (Fa. Neundlinger), die Aufzugshülle (Metallbau-/Verglasungsarbeiten) sowie die Aufzugsstatik zusammen und belaufen sich auf rund 78.5000,00 €. Hiermit ergeben sich Mehrkosten im Vergleich zur Kostenberechnung von 3.250,00 €.
- Des Weiteren wurde seitens des beauftragten Statikbüros B+D-Ingenieure, Hr. Stenglein, für die präzise Erfassung des Bestands und dessen Analyse im Hinblick auf die neuen Anforderungen ein verformungsgerechtes Aufmaß vom betroffenen Gebäudeabschnitt gefordert. Dieses wurde durch das bauleitende Architekturbüro Geller - Bornschlögl in Form einer tachymetrischen Vermessung durchgeführt (Abrechnung als besondere Leistung). B+D-Ingenieure benötigen nun noch eine Kernbohrung (Fa. Hofmann) zur Erfassung des genauen Deckenaufbaus über KG sowie Angaben zu den zu erwartenden Kräften aus Aufzug und Einhausung. Nach Feststellung dieser noch offenen Fragen wäre hiermit sind die Voraussetzungen geschaffen, dass nach Vergabe mit Planung wie Ausführung des Plattformaufzugs zeitnah begonnen werden kann.

10 Sonstiges/Termine

- Teilabrüstung Baukörper 98 sowie Nordfassade rückwärtiger Anbau 31.10.2018 – bereits erfolgt!
- Fertigstellung der Zimmerarbeiten an der Außenfassade Marktplatz 97 bis KW 45; Dämmung der obersten Geschossdecke von Baukörper Nr. 98 KW 45/46, Baukörper 97, KW 46/47, Durchbruch Decke (Aufzug) KW 45/46?
- Fertigstellung Rückbau- und Trockenbauarbeiten im EG und OG Marktplatz 98 KW 45/46; Ausbau Archivraum KW 47/48
- Putzarbeiten Platzfassade Marktplatz KW 45; Dämm- und Putzarbeiten EG und OG Marktplatz 98 ab KW 46
- Malerarbeiten Platzfassade sowie Restflächen außen KW 48, Malerarbeiten im Gebäudeinneren sukzessive ab KW 47/48
- Montage Heizkörper sowie Inbetriebnahme Heizung Gebäude Nr. 98 KW 50/51
- Abrüstung Gerüst Marktplatz 97 einschl. Innenhof + Feuergasse KW 49
- Nächster Jour-Fixe Di., 05.11.18, ab 13.30 Uhr

11 Fotos

























Mit Bitte um Kenntnisnahme

A. G. Geller