

GEMEINDE EGELSBACH



Beschlussvorlage Drucksache VL-26/2017

Dezernat I
Haupt- und Personalamt

Datum: 24.08.2017

1. Bau- und Umweltausschuss	19.09.2017
2. Haupt- und Finanzausschuss	27.09.2017
3. Gemeindevertretung	04.10.2017

Wasserschaden: „Kita Brühl-Neubau“ Annahme der Vergleichsangebote

Beschlussvorschlag:

Der **Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung,**

die Annahme der Vergleichsangebote der Beklagten Parteien zu 1.) Herrn Architekt Dipl. Ing. Alfred Möller und zu 2.) Firma Baumgarten GmbH zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Von dem Beklagten zu 1.) Herrn Architekt Dipl. Ing. Alfred Möller, Goethestraße 2, 61231 Bad Nauheim: Schadensersatzzahlung an die Gemeinde Egelsbach in Höhe von 325.000,- €. Dieser Betrag wird auf der Kostenstelle 0104015 / 5330000 vereinnahmt.

Von der Beklagten zu 2.) Firma Baumgarten GmbH, Feuersteinsmühle 5, 36157 Ebersburg: Wiederherstellung der geschädigten Kindertagesstätte – Erbringung von Handwerkerleistungen und Materialkosten.

Erläuterungen:

Im Jahre 2009 wurde der Neubau der Kindertagesstätte „Im Brühl“ eingeweiht und in Betrieb genommen.

Anfang Oktober 2012 wurde im Bereich der Sockelleisten Schimmelbildung entdeckt. Die Ursachenforschung ergab, dass im Heizraum der Kita aus einem defekten Plattenwärmetauscher Wasser in erheblichem Umfang austrat und sich über die Wand- und Bodenflächen im gesamten Neubaubereich der Kita verteilte.

Der Kita-Neubau konnte aufgrund des Schadensumfangs und der gesundheitlichen Risiken nicht in Betrieb bleiben, wurde sofort geräumt und eine Ersatz-Containeranlage für den Kita-Betrieb errichtet. Diese ist seit März 2013 in Betrieb.

Die Nachfrage bei der gemeindlichen Versicherung ergab, dass die Liegenschaft gegen diese Art von Schäden nicht versichert ist.

Für die Vertretung und Wahrung der gemeindlichen Interessen wurde daraufhin die Rechtsanwaltskanzlei „RechtsAnwälte&Notare Falk, Berghäuser, Albach, Landzettel, Wieland, Berg PartnerschaftsGmbH“ Friedensplatz 6 in 64283 Darmstadt, Herr Dr. Berg, eingeschaltet.

Von der Gemeinde Egelsbach wurden Gutachten in Auftrag gegeben, um den Schadensumfang, die Auswirkungen und deren Ursachen feststellen und dokumentieren zu lassen. Dabei sind zusätzliche Ausführungsmängel zutage getreten, die ebenfalls dokumentiert wurden.

Aufgrund der Schimmelbildung und der Gefahr von gesundheitlichen Schädigungen, wurden ab April 2013 der Rückbau und die Entsorgung aller kontaminierten Bauteile im Neubaubereich durchgeführt.

Mit dem Gemeindevorstandsbeschluss vom 01.10.2013 „Klageerhebung gegen die Firma Baumgarten GmbH und den Architekten Herrn Dipl. Ing. Alfred Möller“ wurde Klage beim Landgericht Darmstadt eingereicht.

Im Prozessverlauf gab es bisher mehrere Verhandlungstage und zusätzliche Ortstermine mit Gutachtern und Sachverständigen. Ein Urteil ist bislang noch nicht getroffen und verkündet.

Zurzeit laufen Vergleichsverhandlungen zwischen den Beteiligten.

Nachfolgende Vergleichsangebote wurden der Gemeinde Egelsbach unterbreitet:

- von dem Beklagten zu 1.) Herrn Architekt Dipl. Ing. Alfred Möller, Goethestraße 2, 61231 Bad Nauheim wird eine Schadensersatzzahlung in Höhe von 325.000,- € geleistet.
- von der Beklagten zu 2.) Firma Baumgarten GmbH, Feuersteinsmühle 5, 36157 Ebersburg wird die Wiederherstellung der geschädigten Kindertagesstätte in Form von Handwerkerleistungen und Materialkosten ausgeführt. Die Handwerkerleistungen und Materialkosten entsprechen einem Gegenwert von 319.000,- €.

Das Vergleichsangebot ist vor dem Hintergrund zustande gekommen, da die Versicherung der Firma Baumgarten erklärte, für den Schaden nicht Einstandspflichtig zu sein. Somit besteht kein Versicherungsschutz.

Die geschätzten Gesamtkosten des Wasserschadens belaufen sich derzeit auf:

1.019.455,19 € / brutto
(Stand 30.06.2017).

Hierin enthalten sind Gutachtenkosten, Rückbaukosten der kontaminierten Bauteile, die Wiederherstellung des Bauwerks, Außenanlagen und die Containerkosten (Ersatzräume für die Kindertagesstätte).

Nach Gegenüberstellung der Kostenanteile der jeweiligen Parteien errechnet sich nachfolgender Anteil für die Gemeinde Egelsbach (Kostenstand 30.06.2017):

Kalkulierte Gesamtschadenssumme / brutto	1.019.455,- €
von dem Beklagten zu 1.) Herrn Architekt Dipl. Ing. Alfred Möller	325.000,- €
von der Beklagten zu 2.) Firma Baumgarten GmbH (in Form von Arbeitsleistungen, Materialkosten, incl. Wiederherstellung der Außenanlagen) entspricht einem finanziellen Gegenwert von	<u>319.000,- €</u>
Restsumme / Kostenanteil der Gemeinde Egelsbach	<u>375.455,- €</u>

Die Versicherung des Beklagten zu 1.) Herrn Architekt Dipl. Ing. Alfred Möller erklärte gegenüber dem gemeindlichen Rechtsanwalt Herrn Dr. Berg, dass kein weiterer Verhandlungsspielraum mehr bestehe.

Der Rechtsanwalt der Beklagten zu 2.) Firma Baumgarten GmbH versicherte dem Rechtsbeistand der Gemeinde glaubhaft, dass bei Zahlung einer Schadensersatzsumme das „Überleben“ der Firma Baumgarten nicht gesichert und von einer Schließung des Betriebs auszugehen sei.

Mögliche Vorgehensweisen, deren Kosten und Risiken:

➤ **Vergleichsvorschläge annehmen**

Risikominimierung, die Kostenteilung ist im Vorfeld bekannt, auch wenn dies nicht die wünschenswerteste aller Regelungen für die Gemeinde Egelsbach darstellt.

Zeitlicher Ablauf geschätzt:

- Beschluss der GV am 04.10.2017
- Abschluss des Vergleichs bis 31.10.2017
- Wiederherstellung der Kita Brühl Neubau bis 28.02.2018

Zusätzliche Kosten geschätzt:

- Containerkosten vom 01.07.2017 bis zum 28.02.2018 = 8 Monate
8 Monate x 7.300,- €/Monat = 58.400,- €

Dieser Betrag ist der Restsumme / Kostenanteil der Gemeinde hinzuzurechnen.

$$375.455,- € + 58.400,- € = 433.855,- €.$$

Der geschätzte Gesamtanteil der Gemeinde beträgt somit

433.855,- €.

➤ **Kein Vergleich, Gerichtsentscheid / Urteil abwarten**

Urteil nicht abschätzbar, Zeitraum bis zur Urteilsverkündung unbekannt, Schadensersatzhöhe unbekannt. Bei einem Urteil mit Schadensersatzzahlungen an die Gemeinde Egelsbach ist es fraglich, ob Firma Baumgarten hier überhaupt zahlungsfähig ist. Nach deren Bekunden würde der Betrieb geschlossen werden müssen, ob und wie viel Geld die Gemeinde dann erwarten kann, ist unbekannt.

- Zeitlicher Ablauf:
unbekannt
- Kostenteilung nach Gerichtsurteil:

- unbekannt
- Schadensersatzzahlung von Firma Baumgarten:
unbekannt
- Zusätzliche Kosten (wie z.B. Containerkosten):
unbekannt

Der geschätzte Gesamtanteil der Gemeinde ist

unbekannt.

➤ **Kein Vergleich, Gerichtsentscheid / Urteil abwarten und mit der Sanierung sofort beginnen**

Urteil nicht abschätzbar, Zeitraum bis zur Urteilsverkündung unbekannt, Schadensersatzhöhe unbekannt. Bei einem Urteil mit Schadensersatzzahlungen an die Gemeinde Egelsbach ist es fraglich, ob Firma Baumgarten hier überhaupt zahlungsfähig ist. Nach deren Bekunden würde der Betrieb geschlossen werden müssen, ob und wie viel Geld die Gemeinde dann erwarten kann, ist unbekannt.

Dieser Modellrechnung liegen folgende Annahmen zugrunde (diese Modellrechnung wurde der Vollständigkeit halber und zur Darstellung des finanziellen Risikos mit aufgenommen):

- Schadensersatzzahlung von dem Beklagten zu 1.) Herrn Architekt Dipl. Ing. Alfred Möller = 325.000,- €
- Schadensersatzzahlung von der Beklagten zu 2.) Firma Baumgarten GmbH = 0,00 € (keine)
- Wiederherstellungskosten der Kita - Vorausleistung der Gemeinde = 319.000,- €
- Zeitlicher Ablauf geschätzt:
 - Beschluss der GV am 04.10.2017
 - Wiederherstellung der Kita Brühl Neubau bis 31.12.2017
- Zusätzliche Kosten geschätzt:
 - Containerkosten vom 01.07.2017 bis zum 31.12.2017 = 6 Monate
6 Monate x 7.300,- €/Monat = 43.800,- €
 - Wiederherstellungskosten der Kita 319.000,- €

Dieser Betrag ist der Restsumme / Kostenanteil der Gemeinde hinzu-zurechnen

$$375.455,- € + 43.800,- € + 319.000,- € = 738.255,- €$$

Der geschätzte Gesamtanteil mit dem die Gemeinde in „Vorausleistung“ gehen muss beläuft sich geschätzt auf

738.255,- €.

Zu beachten ist, dass unter diesen besonderen Umständen mit einer Sanierung des Gebäudes, aufgrund des hohen Kostenrisikos bei einer sofortigen Vergabe von Aufträgen an Dritte, nicht begonnen werden sollte. Es besteht das Risiko, dass die Gemeinde auf den Kosten „sitzen“ bleibt.

Allgemein ist zu beachten, dass die Containerkosten bis zu einem Urteil und/oder Sanierung, gleich jedweder Art, weiterlaufen und die Schadenssumme dadurch erhöht wird.

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile und auf Empfehlung des Rechtsanwalts der Gemeinde Egelsbach, Herrn Dr. Berg, sollten die Vergleichsangebote

- des Beklagten zu 1.) Herrn Architekt Dipl. Ing. Alfred Möller Goethestraße 2, 61231 Bad Nauheim - Schadensersatzzahlung in Höhe von 325.000,- €
- und der Beklagten zu 2.) Firma Baumgarten GmbH die Wiederherstellung der geschädigten Kindertagesstätte in Form von Handwerkerleistungen und Materialkosten

angenommen werden.

Der Gemeindevorstand hat dem mit dieser Beschlussvorlage vorgelegtem Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 15.08.2017 zugestimmt.