

An die
Gemeinde Kreuzau
Gemeindeverwaltung Rathaus
Bahnhofstraße 7

52372 Kreuzau

den

Zeichen

04.09.2017

Ihr Auftrag vom 15.08.2017 zur Erstattung eines
Gutachtens über Fenster und Fensteranlagen im Haus der
Gemeindeverwaltung Bahnhofstraße 7 in 52368 Kreuzau.

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihren vorbenannten Auftrag erstatte ich
nachstehendes

PRIVAT- GUTACHTEN

Gegenstand des Gutachtens ist die Begutachtung von
Fenstern hinsichtlich deren weiterer Gebrauchstauglichkeit
und die Beantwortung der Frage, ob der Zustand derselben
dergestalt ist, dass eine Sanierungs- bzw.
Restaurierungsmaßnahme sich noch lohnt, oder ob eine
weitere Lebenserwartung unter Berücksichtigung des
vorhanden Gebrauchszustandes aus ökonomischer
Sichtweise zu kurz ist.

Am 29. August 2017 um 15,00 Uhr hat ein Ortstermin stattgefunden für die Durchführung einer örtlichen Besichtigung.

Der Gang durch das Haus der Gemeindeverwaltung wurde begleitet durch Herrn Becker, Mitglied der Gemeindeverwaltung.

Vorbemerkungen:

Bei den zur Begutachtung anstehenden Fenstern handelt es sich um solche in einer Aluminiumkonstruktion mit 3-facher Isolierglasverglasung.

Die Aluminiumprofile sind dunkelbraun eloxiert.

Laut Aussage eines der ältesten Mitglieder der Gemeindeverwaltung, Herrn Schmühl, wurden die Fenster im Jahre 1984 eingebracht und sind nach Maßgabe dieser Zahl rund 33 Jahre in Gebrauch.

Die Anbindung an den Baukörper ist nach Maßgabe der Vorgaben der Zeit der Einbringung derselben ordnungsgemäß.

Die im Auftrag benannten Fenster wurden auf dem Rundgang durch das Haus fotografisch dokumentiert und die Dokumentation mit insgesamt 40 Bildern wurde nebenstehend kommentiert.

Feststellungen:

Raum 239 (Sekretariat Bürgermeister)

Ausweislich Bild 1 = 1-flügeliges Fenster mit Sprossenaufteilung, Format: 123 x 195 cm.

Die Eloxierung zeigt infolge der Bewitterung gravierende Abbauerscheinungen und ist in der Optik stumpfmatt und wolkig gealtert (siehe Bild 2).

Im Bereich der Glaseindichtung liegen Beschädigungen vor, wodurch diese als offenstehend zu bezeichnen ist. Der Zustand ist unsachgemäß (siehe Bild 2).

Die Dichtungslippen sind versprödet, weshalb eine ordnungsgemäße Wind- und Schlagregendichtheit nicht mehr gegeben ist (siehe Bilder 3 - 5).

Die Schließbeschläge sind korrodiert, weshalb die Schließfunktionen beeinträchtigt sind (siehe Bilder 3 - 5).

Das Sprossenwerk zeigt im Bereich der Anstoßfugen an das Rahmenwerk sowie im Bereich der Kreuzungen offen Brüstungsfugen, in welche bei Schlagregen Wasser in die Rahmenkonstruktion eintreten kann mit der Konsequenz, dass dieses Wasser im Falzraum den Randverbund der ISO-Scheiben beschädigt und dieser sich mit der Zeit öffnet und die Scheiben vergrauen (siehe Bilder 6 - 9)

Raum 240 (Bürgermeister)

Ausweislich der Bilder 10 - 11 + 15 = 2 Stück 1-flügelige Fenster mit Sprossenaufteilung, Format: 123 x 195 cm.

Fenster links (siehe Bild 11):

Das Ecklager oben links ist defekt und der Flügel klinkt in der Drehstellung aus.

Die Eloxierung zeigt infolge der Bewitterung gravierende Abbauerscheinungen und ist in der Optik stumpfmatt und wolkig gealtert (siehe Bild 12 - 14).

Die Dichtungslippen sind versprödet, weshalb eine ordnungsgemäße Wind- und Schlagregendichtheit nicht mehr gegeben ist.

Das Sprossenwerk zeigt im Bereich der Anstoßfugen an das Rahmenwerk sowie im Bereich der Kreuzungen offen Brüstungsfugen, in welche bei Schlagregen Wasser in die Rahmenkonstruktion eintreten kann mit der Konsequenz, dass dieses Wasser im Falzraum den Randverbund der ISO-Scheiben beschädigt und dieser sich mit der Zeit öffnet und die Scheiben vergrauen (siehe Bilder 12 - 14)

Fenster rechts (siehe Bild 15):

Die Eloxierung zeigt infolge der Bewitterung gravierende Abbauerscheinungen und ist in der Optik stumpfmatt und wolkig gealtert (siehe Bilder 17 - 18 + 20).

Die Dichtungslippen sind versprödet, weshalb eine ordnungsgemäße Wind- und Schlagregendichtheit nicht mehr gegeben ist (siehe Bild 19)..

Die Schließbeschläge sind korrodiert, weshalb die Schließfunktionen beeinträchtigt sind (siehe Bild 19).

Das Sprossenwerk zeigt im Bereich der Anstoßfugen an das Rahmenwerk sowie im Bereich der Kreuzungen offene Brüstungsfugen, in welche bei Schlagregen Wasser in die Rahmenkonstruktion eintreten kann mit der Konsequenz, dass dieses Wasser im Falzraum den Randverbund der ISO-Scheiben beschädigt und dieser sich mit der Zeit öffnet und die Scheiben vergrauen (siehe Bilder 17 - 18 + 20 - 22).

Raum 235

Ausweislich der Bilder 23 - 30 = 3-teilige Fensteranlage mit Oberlichtern mit Kippflügeln, Format: 315 x 245 cm.

In den Funktionen stark beeinträchtigt, 1 Oberlichtflügel steht offen und lässt sich nicht schließen (siehe Bild 24, der mittlere Drehflügel setzt stark auf, weil das feststehende Rahmenteil sich abgesenkt hat (siehe Bild 28).

Die Dichtungslippen sind versprödet, weshalb eine ordnungsgemäße Wind- und Schlagregendichtheit nicht mehr gegeben ist (siehe Bild 25 + 30).

Die Schließbeschläge sind korrodiert, weshalb die Schließfunktionen beeinträchtigt sind (siehe Bild 26).

Die Fensterkonstruktion zeigt im Bereich der Anstoßfugen im Rahmenwerk sowie im Bereich der Gehrungsfugen offene Brüstungsfugen, in welche bei Schlagregen Wasser in die Rahmenkonstruktion eintreten kann mit der Konsequenz, dass dieses Wasser im Falzraum den Randverbund der ISO-Scheiben beschädigt und dieser sich mit der Zeit öffnet und die Scheiben vergrauen (siehe Bild 27).

Raum 123

Ausweislich der Bilder 31 - 36 = 1-flügeliges Fenster, Format: 126 x 147 cm.

In den Funktionen stark beeinträchtigt, der Flügel setzt stark auf.

Die Eloxierung zeigt infolge der Bewitterung gravierende Abbauerscheinungen und ist in der Optik stumpfmatt und wolkig gealtert (siehe Bild 35).

Die Dichtungslippen sind versprödet, weshalb eine ordnungsgemäße Wind- und Schlagregendichtheit nicht mehr gegeben ist (siehe Bilder 32 - 34).

Die Schließbeschläge sind korrodiert, weshalb die Schließfunktionen beeinträchtigt sind (siehe Bilder 33 + 36).

Raum 110

Ausweislich der Bilder 37 - 40 = 1-flügeliges Fenster, Format: 126 x 147 cm.

In den Funktionen stark beeinträchtigt, der Flügel setzt stark auf.

Die Eloxierung zeigt infolge der Bewitterung gravierende Abbauerscheinungen und ist in der Optik stumpfmatt und wolzig gealtert (siehe Bild 40).

Die Dichtungslippen sind versprödet, weshalb eine ordnungsgemäße Wind- und Schlagregendichtheit nicht mehr gegeben ist (siehe Bilder 38 - 39).

Die Schließbeschläge sind korrodiert, weshalb die Schließfunktionen beeinträchtigt sind (siehe Bilder 38 + 39).

Wertung der Feststellungen:

Die besichtigten und untersuchten Fenster weisen gravierende funktionale und optisch ästhetische Mängel auf,

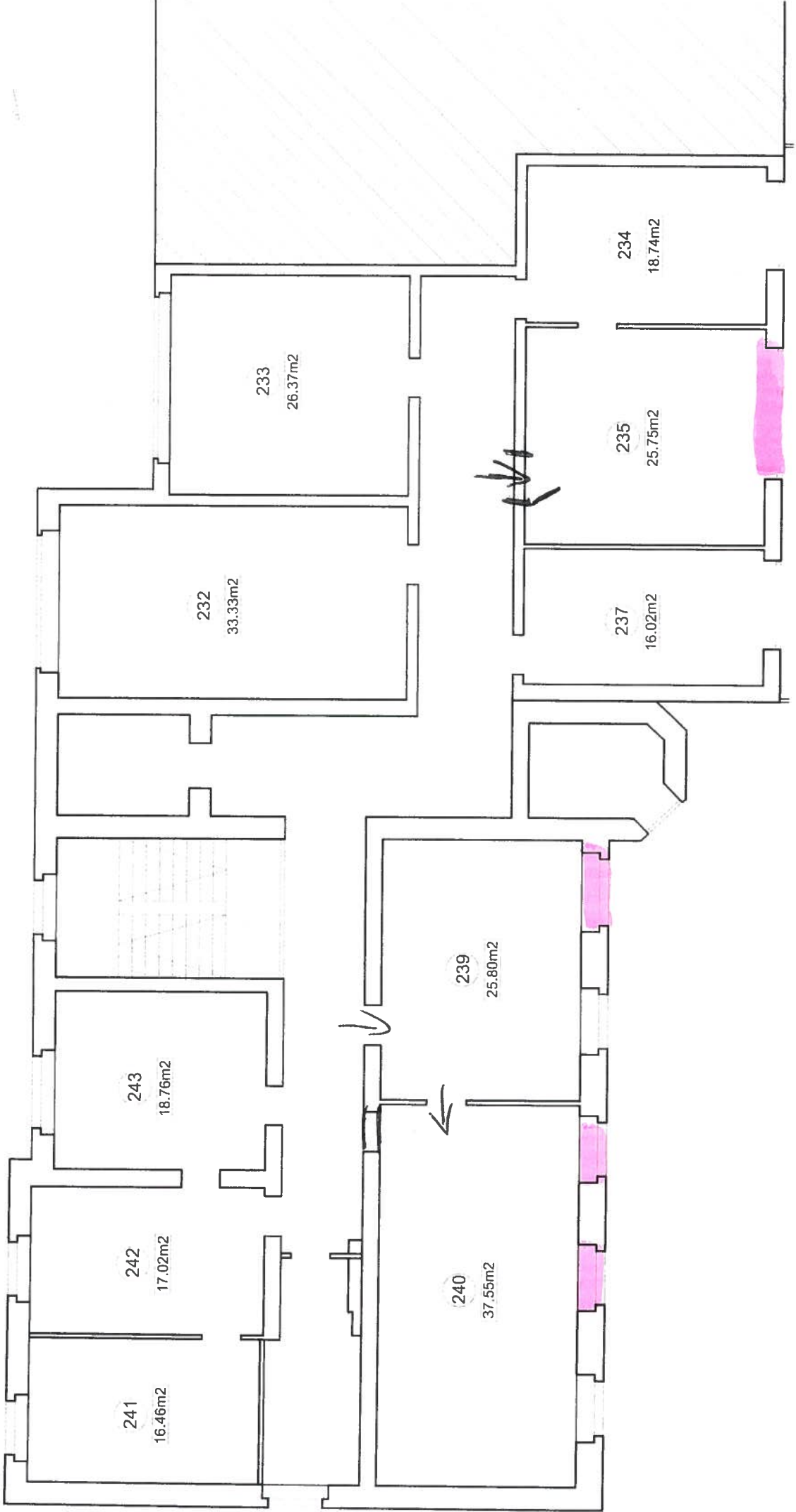
Eine Beseitigung der Mängel durch eine Reparatur oder Restaurierungsmaßnahme ist weder im technischen noch im optisch-ästhetischen Bereich weder machbar noch wäre eine solche, sofern machbar, rein kostenmäßig vertretbar.

Insofern ist summierend auszuführen, dass die Fenster erneuert werden müssen.

Zusammenfassung:

Die Summe der festgestellten technischen und optisch-ästhetischen Mängel ist so gravierend, dass die Fenster nach einer Gebrauchsdauer von 33 Jahren erneuert werden müssen.

den 04. September 2017



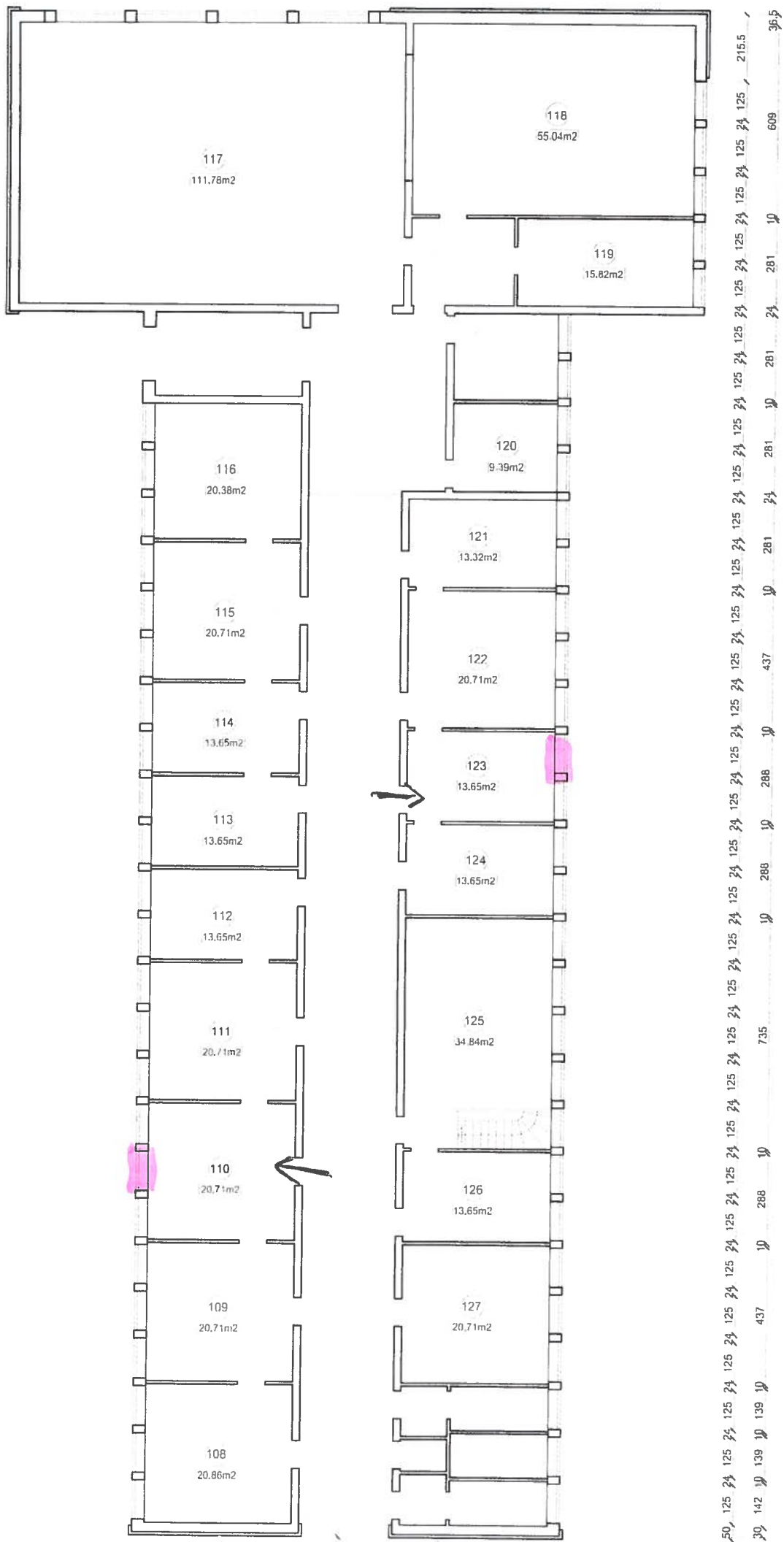




Bild 1

PRIVAT GUTACHTEN
im Auftrag der
Gemeinde Kreuzau
52372 Kreuzau
Bahnhofstraße 7

Begutachtung und Bewertung von Fenstern hinsichtlich deren Gebrauchstauglichkeit und die Beantwortung der Frage, ob diese Fenster erneuerungsbedürftig sind.

Raum 239 Sekretariat Bürgermeister.

Format: 123 x 195 cm
Ausführung: ALU mit 3-fach ISO-Verglasung.

Funktion: stark beeinträchtigt.



Bild 2

Die Eloxalschicht ist infolge Bewitterung stark abgebaut und insoweit in der Farbe ausgeblichen und stumpfmatt.

Die Eindichtung der ISO-Scheibe ist beschädigt und versprödet insoweit ist der Randverbund der ISO-Scheibe gefährdet.

Die Drehbeschläge sind korrodiert.

Die Dichtungslippen am Rahmenwerk sind versprödet.

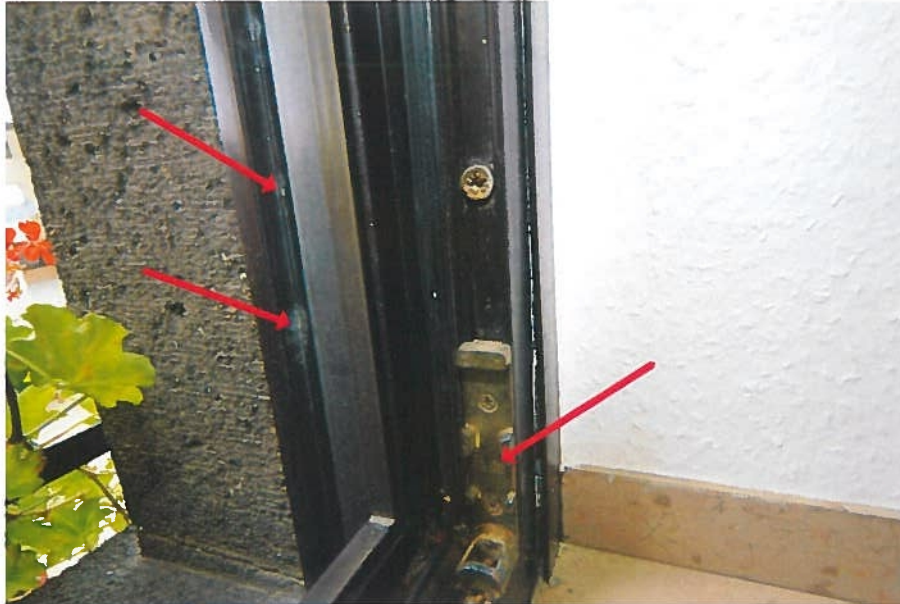


Bild 3

Der Schließbeschlag ist korrodiert.

Die Dichtungslippen am Rahmenwerk sind versprödet.



Bild 4

Der Schließbeschlag ist korrodiert.

Die Dichtungslippen am Rahmenwerk sind versprödet.

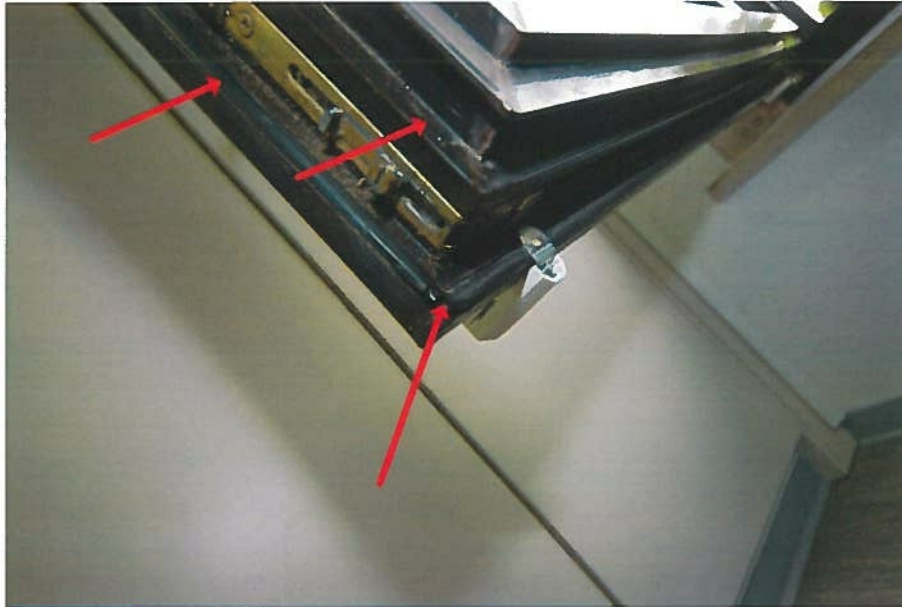


Bild 5

Der Schließbeschlag ist korrodiert.

Die Dichtungslippen am Rahmenwerk sind versprödet.

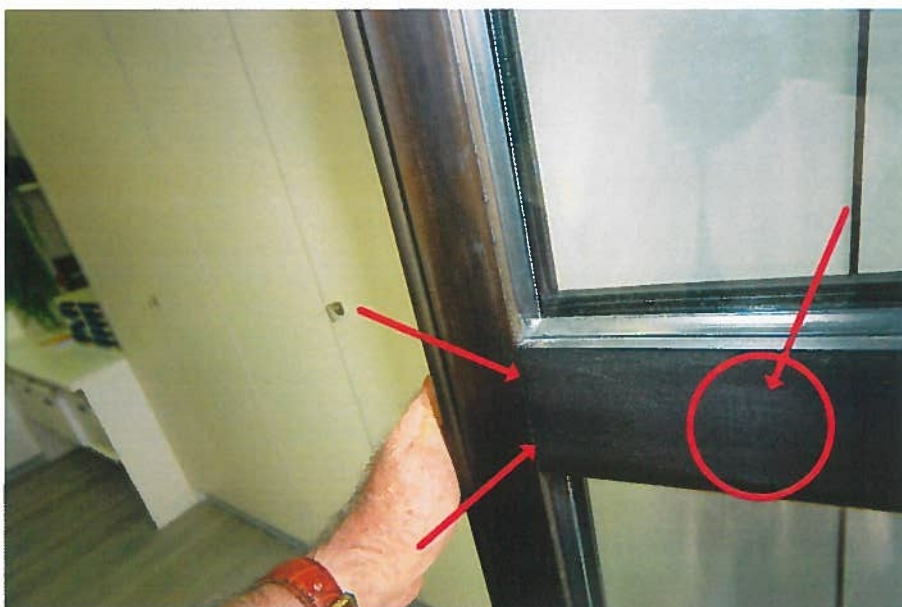


Bild 6

Die Eloxalschicht ist infolge Bewitterung stark abgebaut und insoweit in der Farbe ausgeblichen und stumpfmatt.

Das Rahmenwerk zeigt im Bereich der Anstoßbrüstungen offene Fugen, in welche bei Wind- und Schlagregenlast Wasser eintritt, welches sich im Innenbereich des Rahmenwerks verteilt und im Falzbereich den Randverbund der ISO-Scheiben gefährdet.

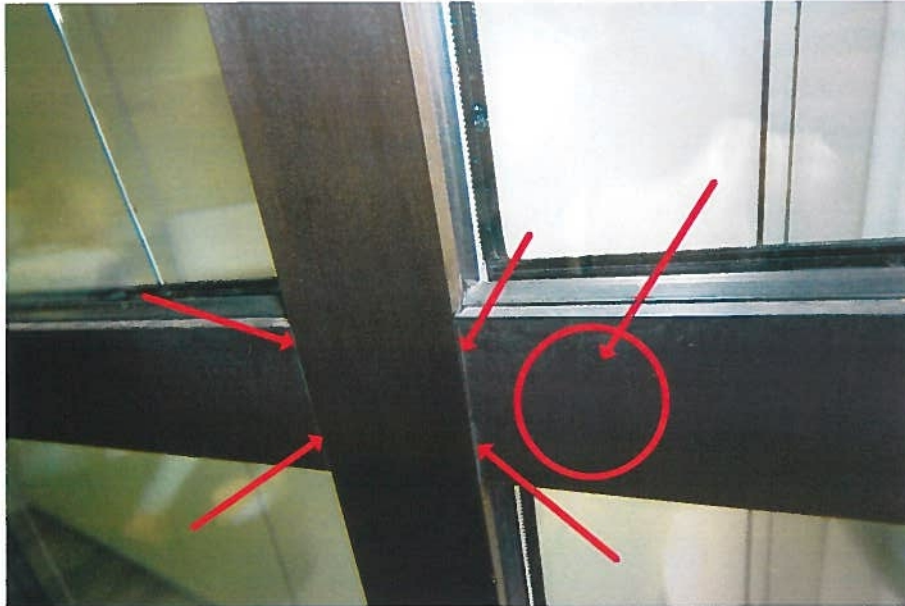


Bild 7

Die Eloxalschicht ist infolge Bewitterung stark abgebaut und insoweit in der Farbe ausgeblühen und stumpfmatt.

Das Rahmenwerk zeigt im Bereich der Anstoßbrüstungen offene Fugen, in welche bei Wind- und Schlagregenlast Wasser eintritt, welches sich im Innenbereich des Rahmenwerks verteilt und im Falzbereich den Randverbund der ISO-Scheiben gefährdet.

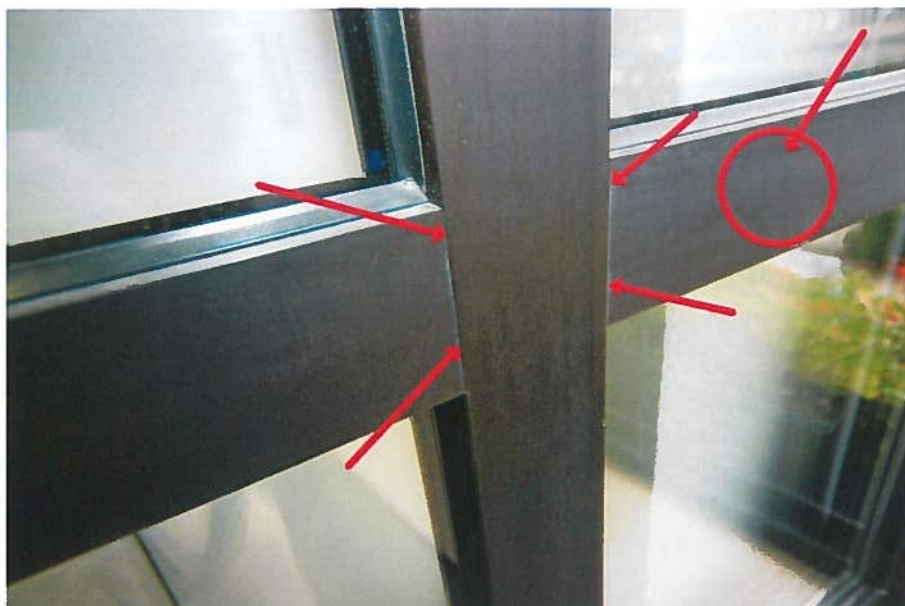


Bild 8

Die Eloxalschicht ist infolge Bewitterung stark abgebaut und insoweit in der Farbe ausgeblühen und stumpfmatt.

Das Rahmenwerk zeigt im Bereich der Anstoßbrüstungen offene Fugen, in welche bei Wind- und Schlagregenlast Wasser eintritt, welches sich im Innenbereich des Rahmenwerks verteilt und im Falzbereich den Randverbund der ISO-Scheiben gefährdet.



Bild 9

Die Eloxalschicht ist infolge Bewitterung stark abgebaut und insoweit in der Farbe ausgeblichen und stumpfmatt.

Das Rahmenwerk zeigt im Bereich der Anstoßbrüstungen offene Fugen, in welche bei Wind- und Schlagregenlast Wasser eintritt, welches sich im Innenbereich des Rahmenwerks verteilt und im Falzbereich den Randverbund der ISO-Scheiben gefährdet.



Bild 10

Raum 240 Bürgermeister.

**Format: 123 x 195 cm
Ausführung: ALU mit 3-fach ISO-Verglasung.**

Funktion: stark beeinträchtigt. Linker Flügel hält im oberen Ecklager nicht, Flügelrahmen fällt heraus.



Bild 11

Raum 240 Bürgermeister.

Format: 123 x 195 cm

Ausführung: ALU mit 3-fach ISO-Verglasung.

**Funktion: stark beeinträchtigt.
Linker Flügel hält im oberen
Ecklager nicht.**



Bild 12

Die Eloxalschicht ist infolge Bewitterung stark abgebaut und insoweit in der Farbe ausgebleichen und stumpfmatt.

Das Rahmenwerk zeigt im Bereich der Anstoßbrüstungen offene Fugen, in welche bei Wind- und Schlagregenlast Wasser eintritt, welches sich im Innenbereich des Rahmenwerks verteilt und im Falzbereich den Randverbund der ISO-Scheiben gefährdet.

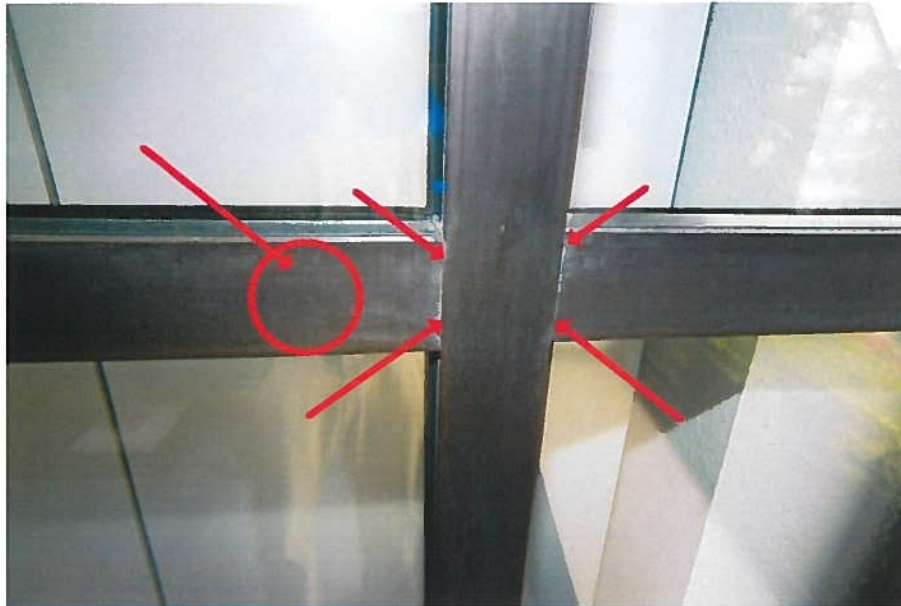


Bild 13

Die Eloxalschicht ist infolge Bewitterung stark abgebaut und insoweit in der Farbe ausgeblichen und stumpfmatt.

Das Rahmenwerk zeigt im Bereich der Anstoßbrüstungen offene Fugen, in welche bei Wind- und Schlagregenlast Wasser eintritt, welches sich im Innenbereich des Rahmenwerks verteilt und im Falzbereich den Randverbund der ISO-Scheiben gefährdet.



Bild 14

Die Eloxalschicht ist infolge Bewitterung stark abgebaut und insoweit in der Farbe ausgeblichen und stumpfmatt.

Das Rahmenwerk zeigt im Bereich der Anstoßbrüstungen offene Fugen, in welche bei Wind- und Schlagregenlast Wasser eintritt, welches sich im Innenbereich des Rahmenwerks verteilt und im Falzbereich den Randverbund der ISO-Scheiben gefährdet.



Bild 15

Raum 240 Bürgermeister.

**Format: 123 x 195 cm
Ausführung: ALU mit 3-fach
ISO-Verglasung.**

Funktion: stark beeinträchtigt.



Bild 16

Ecklager Defekt.

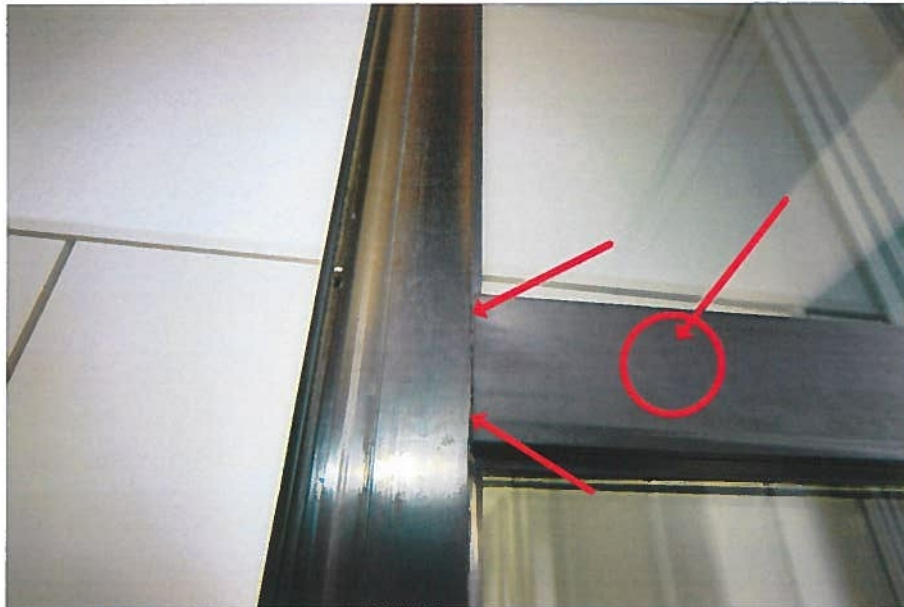


Bild 17

Die Eloxalschicht ist infolge Bewitterung stark abgebaut und insoweit in der Farbe ausgeblichen und stumpfmatt.

Das Rahmenwerk zeigt im Bereich der Anstoßbrüstungen offene Fugen, in welche bei Wind- und Schlagregenlast Wasser eintritt, welches sich im Innenbereich des Rahmenwerks verteilt und im Falzbereich den Randverbund der ISO-Scheiben gefährdet.

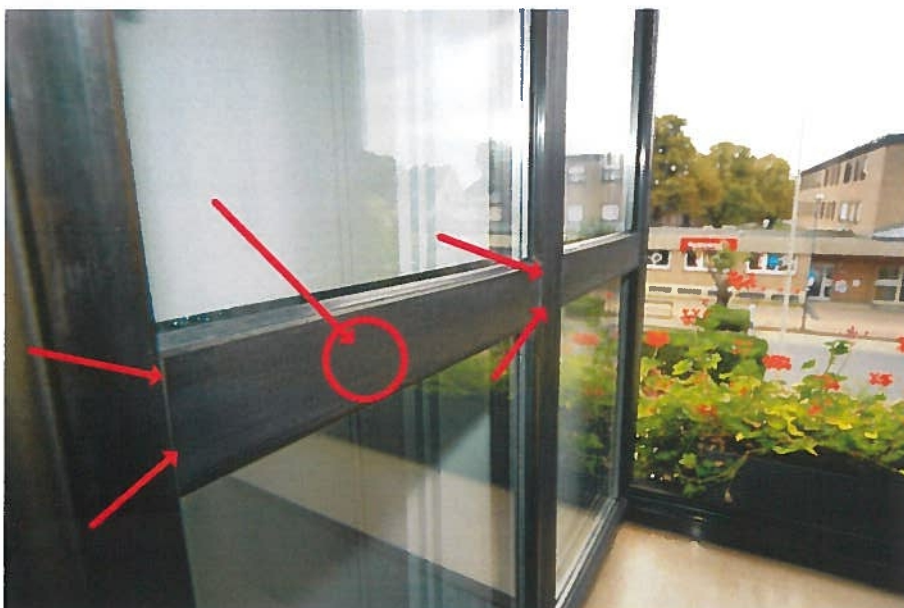


Bild 18

Die Eloxalschicht ist infolge Bewitterung stark abgebaut und insoweit in der Farbe ausgeblichen und stumpfmatt.

Das Rahmenwerk zeigt im Bereich der Anstoßbrüstungen offene Fugen, in welche bei Wind- und Schlagregenlast Wasser eintritt, welches sich im Innenbereich des Rahmenwerks verteilt und im Falzbereich den Randverbund der ISO-Scheiben gefährdet.



Bild 19

Der Schließbeschlag ist korrodiert.

Die Dichtungslippen am Rahmenwerk sind versprödet.

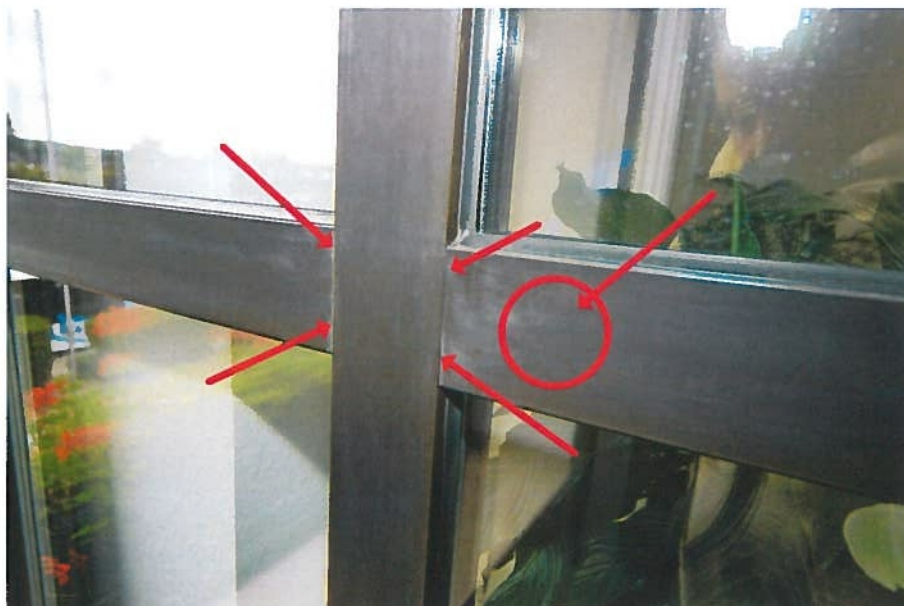


Bild 20

Die Eloxalschicht ist infolge Bewitterung stark abgebaut und insoweit in der Farbe ausgeblüht und stumpfmatt.

Das Rahmenwerk zeigt im Bereich der Anstoßbrüstungen offene Fugen, in welche bei Wind- und Schlagregenlast Wasser eintritt, welches sich im Innenbereich des Rahmenwerks verteilt und im Falzbereich den Randverbund der ISO-Scheiben gefährdet.



Bild 21

Die Eloxalschicht ist infolge Bewitterung stark abgebaut und insoweit in der Farbe ausgeblichen und stumpfmatt.

Das Rahmenwerk zeigt im Bereich der Anstoßbrüstungen offene Fugen, in welche bei Wind- und Schlagregenlast Wasser eintritt, welches sich im Innenbereich des Rahmenwerks verteilt und im Falzbereich den Randverbund der ISO-Scheiben gefährdet.



Bild 22

Die Eloxalschicht ist infolge Bewitterung stark abgebaut und insoweit in der Farbe ausgeblichen und stumpfmatt.

Das Rahmenwerk zeigt im Bereich der Anstoßbrüstungen offene Fugen, in welche bei Wind- und Schlagregenlast Wasser eintritt, welches sich im Innenbereich des Rahmenwerks verteilt und im Falzbereich den Randverbund der ISO-Scheiben gefährdet.



Bild 23

Raum 235

Format: 315 x 245 cm
Ausführung: ALU mit 3-fach
ISO-Verglasung.

Funktion: stark beeinträchtigt.
Oberlicht rechts schließt nicht.



Bild 24

Funktion: stark beeinträchtigt.
Oberlicht rechts schließt nicht.

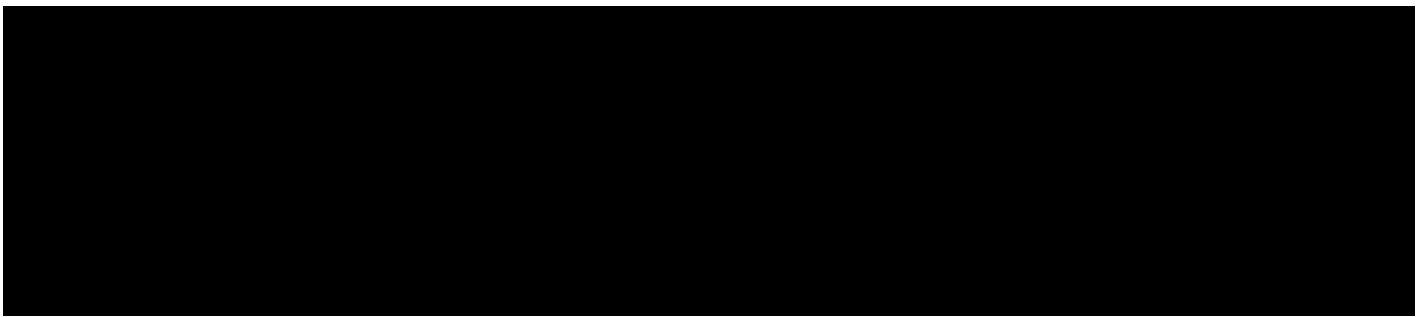


Bild 25

Die Dichtungslippen am Rahmenwerk sind versprödet.

Die Anforderungen an die Wind- und Schlagregendichtheit werden nicht erfüllt.

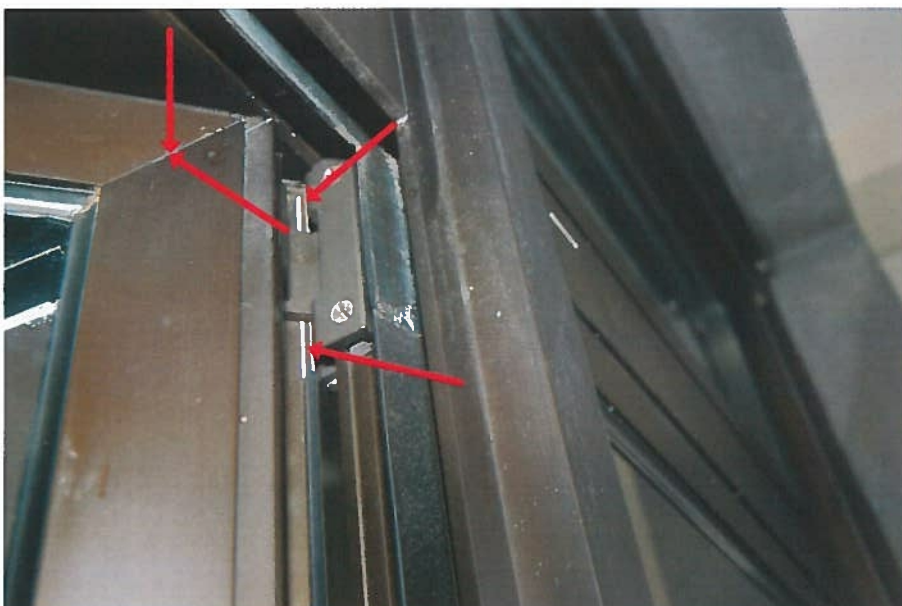


Bild 26

Die Gehrungsfuge steht offen und Eintritt von Wasser ist möglich.

Das Ecklager ist korrodiert.

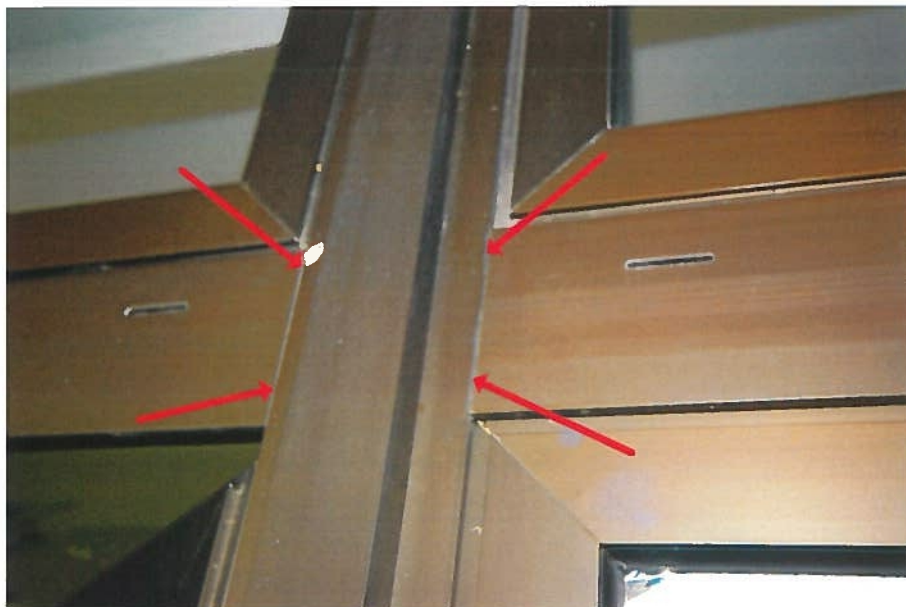


Bild 27

Die Anstoßfugen der Brüstungen im Rahmenwerk sind offen, Wassereintritt ist möglich.



Bild 28

Das feststehende Rahmenteil hat sich abgesenkt und die Flügelrahmen hängen in diesem Bereich zur Schließseite hin durch. hier liegen gravierende Funktionsstörungen vor.



Bild 29

Auch im überdachten Bereich ist eine starke Korrosion festzustellen.



Bild 30

Die Dichtungslippen am Rahmenwerk sind versprödet.

Die Anforderungen an die Wind- und Schlagregendichtheit werden nicht erfüllt.



Bild 31

Raum 123

Format: 126 x 147 cm

Ausführung: ALU mit 3-fach ISO-Verglasung.

Funktion: stark beeinträchtigt.



Bild 32

Die Dichtungslippen am Rahmenwerk sind versprödet.

Die Anforderungen an die Wind- und Schlagregendichtheit werden nicht erfüllt.



Bild 33

Die Dichtungslippen am Rahmenwerk sind versprödet.

Die Anforderungen an die Wind- und Schlagregendichtheit werden nicht erfüllt.

Das Schließlager ist stark korrodiert.

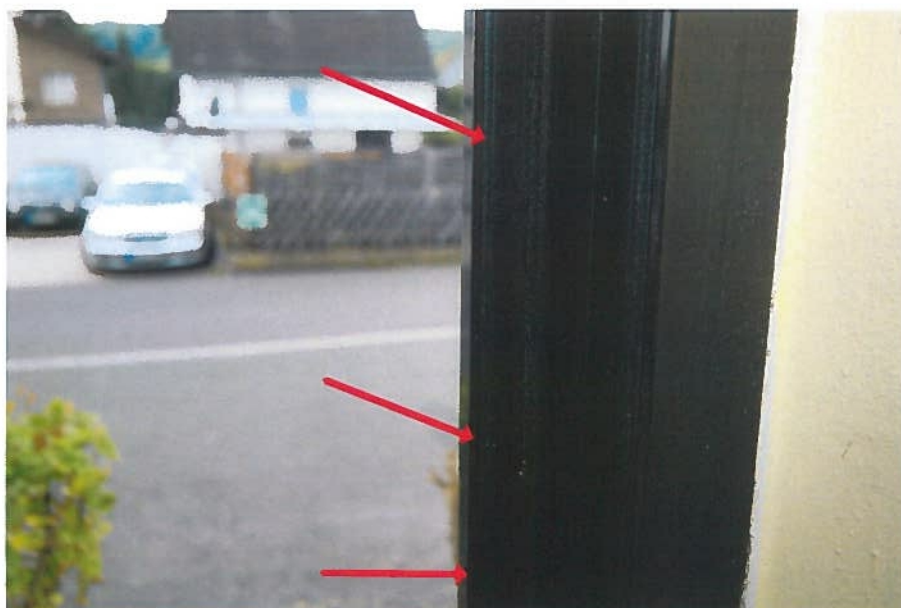


Bild 34

Die Dichtungslippen am Rahmenwerk sind versprödet.

Die Anforderungen an die Wind- und Schlagregendichtheit werden nicht erfüllt.

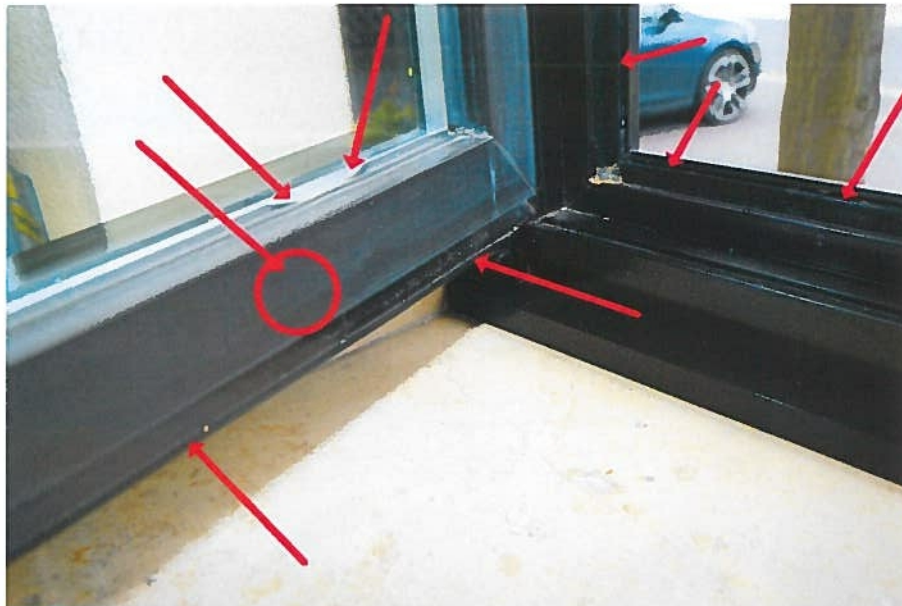


Bild 35

Die Eloxalschicht ist infolge Bewitterung stark abgebaut und insoweit in der Farbe ausgeblichen und stumpfmatt.

Die Eindichtung der ISO-Scheibe ist beschädigt und versprödet insoweit ist der Randverbund der ISO-Scheibe gefährdet.

Die Dichtungslippen am Rahmenwerk sind versprödet.

Die Anforderungen an die Wind- und Schlagregendichtheit werden nicht erfüllt.

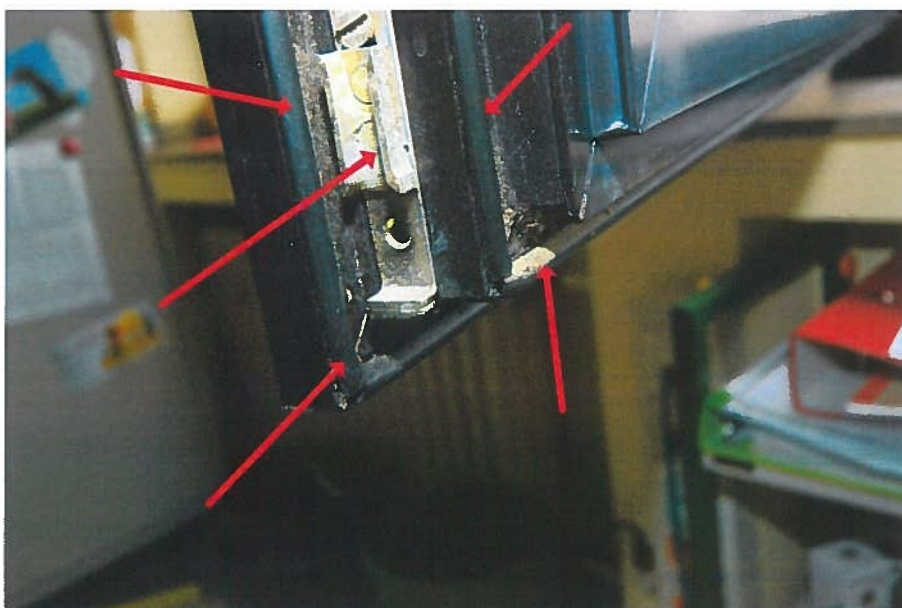


Bild 36

Die Dichtungslippen am Rahmenwerk sind versprödet.

Die Anforderungen an die Wind- und Schlagregendichtheit werden nicht erfüllt.

Das Schließlager ist stark korrodiert.



Bild 37

Raum 110

Format: 126 x 147 cm

Ausführung: ALU mit 3-fach ISO-Verglasung.

Funktion: stark beeinträchtigt.

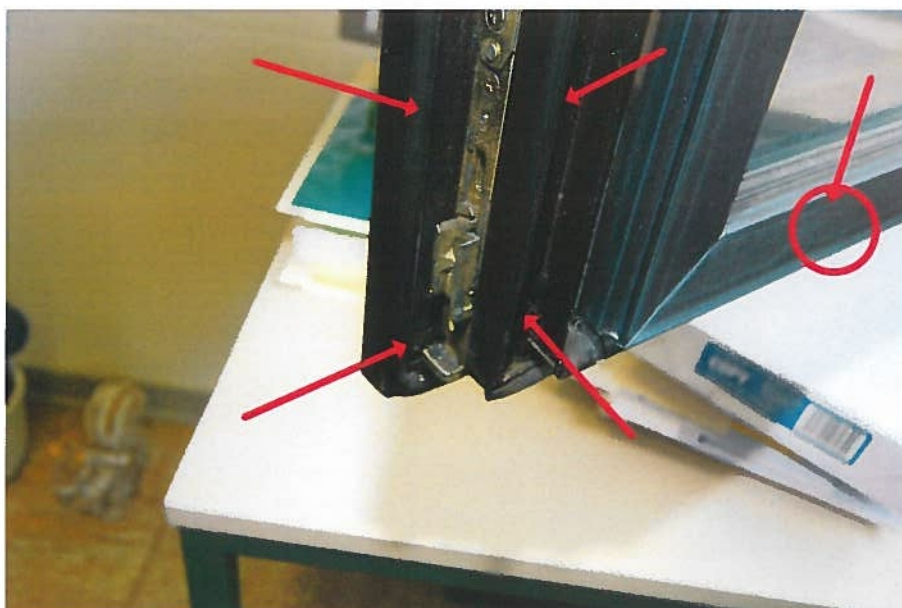


Bild 38

Die Eloxalschicht ist infolge Bewitterung stark abgebaut und insoweit in der Farbe ausgeblichen und stumpfmatt.

Die Dichtungslippen am Rahmenwerk sind versprödet.

Die Anforderungen an die Wind- und Schlagregendichtheit werden nicht erfüllt.

Der Schließnocken im Eckbereich ist stark korrodiert.



Bild 39

Die Dichtungslippen am Rahmenwerk sind versprödet.

Die Anforderungen an die Wind- und Schlagregendichtheit werden nicht erfüllt.

Der Schließnocken im Eckbereich ist stark korrodiert.



Bild 40

Die Eloxalschicht ist infolge Bewitterung stark abgebaut und insoweit in der Farbe ausgeblichen und stumpfmatt.

Die Dichtungslippen am Rahmenwerk sind versprödet.

Die Anforderungen an die Wind- und Schlagregendichtheit werden nicht erfüllt.