



Gebäudewirtschaft	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Beyer, Detlef Datum: 20.03.2017	Beschlussvorlage	2017/091
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich		

Beratungsgegenstand:

Berufsbildende Schulen; Dachsanierung Sporthalle Umkleidebereich

Produkt/e:

111-320 Liegenschaftsverwaltung/Gebäudemanagement

Beratungsfolge

Status	Datum	Gremium
Ö	04.04.2017	Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen
N		Kreisausschuss

Anlage/n:

1 Übersichts- und Lageplan, Fotodokumentation Mängel, Projektbeschreibung
1 Erläuterungsbericht Architekten Urbschat und Sündermann

Beschlussvorschlag:

Der vorgestellten Sanierung des Daches über dem Umkleidebereich der Sporthalle an den Berufsbildenden Schulen wird vorbehaltlich der Genehmigung des Haushalts zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierungsmaßnahme in den Sommerferien 2017 durchzuführen.

Sachlage:

Die 1979 errichtete Dreifeldsporthalle an den Berufsbildenden Schulen musste wegen festgestellter Schadstoffbelastungen nach einem Wasserschaden in den Jahren 2000/2001 in wesentlichen Teilen zurückgebaut werden. Die mit Chlornaphthalin belastete Holzkonstruktion wurde entfernt. Der untere Teil der Halle, bestehend aus Fundamenten, Sohlplatte und massiven Wänden mit den entsprechenden Ausbauten blieb erhalten.

Die Ergänzung der tragenden Konstruktion erfolgte als leichte Stahlkonstruktion. Das Dachtragwerk wurde nicht wieder mit Holzbindern, sondern mit Stahlbindern errichtet. Die Halle erhielt eine geänderte Dachkonstruktion. Die Flachdächer, insbesondere des Umkleidebereichs, der sich in einem separaten Vorbau befindet, wurden durch leichtgeneigte Dachflächen mit Zinkeindeckung ersetzt.

Leider ging der mit der Erstellung der Dachhaut beauftragte Dachdecker während der Bauausführung im Jahr 2000 insolvent was zur Folge hatte, dass eine am Umbau beteiligte Metallbaufirma mit der Ausführung der Restarbeiten beauftragt wurde. Zu diesen Restarbeiten zählte auch die gesamte Erstellung der Dachhaut über dem separaten Vorbau des Umkleidebereichs.

Offensichtlich wurden diese Restarbeiten nicht in allen Bereichen fachgerecht ausgeführt. In der Folgezeit zeigten sich Mängel, die zum Zeitpunkt der Erstellung so nicht ersichtlich waren.

Diese Mängel sind u.a.:

- Mangelhafte Ausbildung der Dachkehlen
- Verschraubung der Zinkbleche in den Tiefsicken
- Undichte Dachanschlüsse und fehlende Sickenfüller
- Undichte Unterspannbahn
- Überfixierung des Daches (d.h. keine Ausdehnungsmöglichkeit des Metaldaches)
- Zu große Hohlräume unter dem Zinkblech („Kondenswasserbildung“)

Die benannten Mängel haben zur Folge, dass Wasser in die Dämmschichten der Dachunterkonstruktion und das Gebäude eindringt. Dies wird an einer Vielzahl von Wasserschäden im Gebäude ersichtlich. Diese Annahme wird durch eine 2015 bei den Architekten Urbschat und Sündermann aus Lüneburg beauftragte Bestandsaufnahme und Bewertung des Zustandes der Dachhaut bestätigt. Der Erläuterungsbericht vom 10.06.2015 liegt dieser Vorlage als Anlage 2 an.

Aus diesem Grund muss die Dachhaut des Vorbaus der Umkleiden der Dreifeldsporthalle der Berufsbildenden Schulen saniert und instandgesetzt werden.

Untersucht wurden von den Architekten zwei Sanierungsvarianten. Die erste Variante umfasst die Aufbringung einer Vollschalung auf der vorhandenen Trapezblecheindeckung. Die Abdichtung erfolgt über mehrere Lagen Elastomerbitumen-Schweißbahnen. Bei dieser Variante wird allerdings der vorhandene Dachaufbau mit der mutmaßlich durchnässten Dämmung nicht saniert. Da also auf ein mit erheblichen Mängeln behaftetes Bestandsdach aufgebaut würde, kann diese Variante nicht empfohlen werden. Daneben birgt auch der dadurch entstehende zusätzliche Lastauftrag ein statisches Risiko für das Bestandsdach.

Die zweite Variante beinhaltet den Rückbau des Bestandsdaches bis auf die Tragschale aus Stahltrapezblechen, den Neuaufbau der Dampfsperre und Wärmedämmung und den Austausch des vorhandenen Zinkblechdaches durch ein Aluminium-Stehfalz-Dach. Nach Rücksprache mit dem verantwortlichen Statiker kann die Unterkonstruktion des Daches ein im Vergleich zum vorhandenen Zinkblechdach leichteres Aluminium-Stehfalz-Dach ohne weitere Maßnahmen aufnehmen. Durch den vollständigen Austausch des vorhandenen Dachaufbaus entsteht eine komplett neue und mängelfreie Dachhaut. Aus diesen Gründen wird diese Sanierungsvariante favorisiert und weiter verfolgt.

In einer ersten Kostenschätzung der Architekten Urbschat und Sündermann sind die voraussichtlichen Kosten der reinen Dachdeckerarbeiten gemäß Variante 2 mit rd. 213.000 € beziffert worden. Inklusiver aller Nebenarbeiten (u.a. Trockenbau, Sanitär- und Malerarbeiten) liegen die geschätzten Gesamtkosten für die Dachsanierung bei **275.000,00 €**. Diese Summe wurde in den Haushalt 2017 eingestellt und steht nach Genehmigung des Haushalts im Bauunterhaltungsbudget der Gebäudewirtschaft für die Durchführung dieser Maßnahme zur Verfügung.

Auf Grundlage der Kostenschätzungen würde die Dachdeckerleistung national im öffentlichen Verfahren ausgeschrieben und die Nebenarbeiten an die an den Berufsbildenden Schulen tätigen Zeitvertragsfirmen vergeben werden.

Die weitere Planung und Baustellenbetreuung erfolgt durch die Gebäudewirtschaft. Die Ausführung der Arbeiten ist in den Sommerferien 2017 geplant.