



| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Gebäudewirtschaft | Vorlagenart | Vorlagennummer |
| Aktenzeichen: 35 - 35 20 17 Datum: 28.02.2012 Sachbearbeiter/in: Behrens, Armin | Beschlussvorlage | 2012/067 |
| | Öffentlichkeitsstatus: öffentlich | |

Beratungsgegenstand:

Georg-Sonnin-Schule; Dachsanierung Werkstatttrakt

Produkt/e:

111-320 Liegenschaftsverwaltung/Gebäudemanagement

Beratungsfolge

| Status | Datum | Gremium |
|--------|------------|------------------------------------------------|
| Ö | 13.03.2012 | Ausschuss für Hochbau und Energiesparmaßnahmen |
| N | | Kreisausschuss |

Anlage/n:

1 Luftbild
1 Kostenermittlung

Beschlussvorschlag:

Der vorgestellten Dachsanierung am Werkstatttrakt der Georg-Sonnin-Schule wird vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltes zugestimmt. Die Planungen sind fortzuführen.

Sachlage:

An der Georg-Sonnin-Schule am Schwalbenberg in Lüneburg sind im Werkstatttrakt 14 aktuell zwei Dachflächen undicht. Trotz mehrfacher Abdichtungsversuche leckt es immer wieder durch. Die Ortung der Leckagen stellt sich als außerordentlich schwierig dar. Die beiden Dachflächen sind dringend sanierungsbedürftig. Die Gesamtdachfläche des Gebäudes besteht aus insgesamt 9 Teilflächen (siehe anliegendes Luftbild).

Zwei Teilflächen (Flächen 1 und 2) wurden bereits 2007 saniert. Diese Flächen wurden mit einer Gefälledämmung mit Gefälle nach außen und vorgehängten Dachrinnen versehen. Die Dachabdichtung erfolgte durch Bitumenbahnen. Die neuen Außenfallrohre wurden neu an die Grundleitungen angeschlossen. Vorher verliefen die Entwässerungsleitungen durch das Gebäude. Bei dieser Innenentwässerung hatte es auch durch Rückstau im Regenwasser-Kanalsystem häufiger Feuchteschäden im Gebäude gegeben.

Aktuell sind die zwei Teilflächen 7 und 8 zu sanieren.

Die Teilfläche 8 über dem Trakt 14 c (südlich der Durchfahrt) ist ein Foliendach. Dieses leckt trotz häufiger Reparaturen schon seit einigen Jahren immer wieder durch. Eine Sanierung ist dringend erforderlich. Hierbei soll auch die Wärmedämmung verbessert werden. Ferner soll eine Außenentwässerung vorgesehen werden.

Es ist vorgesehen, die noch anstehenden Sanierungsabschnitte mit einem kleinen Dachüberstand zu versehen. Zum einen bleibt dann das Mauerwerk besser geschützt und trockener, zum anderen kann später eine Fassadendämmung des Gebäudes untergesetzt werden. Ein nachträglicher Umbau zur Verlängerung der Dachabdichtung und ein Vorziehen der Dachrinnen wäre dann nicht mehr erforderlich.

Die zweite undichte Teilfläche 7 befindet sich nördlich der Durchfahrt (Trakt 14 b). Auch hier wurden in der Vergangenheit schon häufig Reparaturen ausgeführt. Kürzlich sind wieder starke Durchfeuchtungen aufgetreten. Die Innenverkleidung der Dachdecke musste wegen aufgetretener Schimmelp Probleme bereits in Teilbereichen entfernt werden. Da dieser Bereich mit mehreren Lichtkuppeln versehen ist, sind die Leckstellen schwer zu orten. Daher wird eine Gesamtsanierung mit Gefälledämmung empfohlen.

Die Kosten für die Sanierung der Teildachflächen 7 und 8 wurden vom Architekten Sündermann ermittelt. Die Aufstellung liegt als Anlage bei.

Für die ca. 600 m² große Teilfläche 7 belaufen sich diese einschließlich Baunebenkosten auf 138.000 € und für die ca. 540 m² große Teilfläche 8 auf 124.200 €. Beiden Schätzungen liegt eine Gefälledämmung gemäß EnEV 2009, eine Erneuerung der Dachabdichtung mit Bitumenbahnen, eine Erneuerung und Anpassung der Lichtkuppeln, die Änderung der Regenentwässerung mit vorgehängten Rinnen sowie die Herstellung von Dachüberständen als Witterungsschutz für die Fassade und als Vorbereitung für eine spätere Verkleidung der Außenwände mit einer zusätzlichen Wärmedämmung zugrunde.

Alternativ zur Abdichtung mit Bitumenbahnen wurden auch die Mehrkosten für eine extensive Dachbegrünung überprüft. Diese belaufen sich für die Teilfläche 7 inklusive Baunebenkosten auf 27.600 € und für die Teilfläche 8 auf 24.600 €. Die Gesamtkosten belaufen sich damit für eine Sanierung mit Bitumenbahnabdichtung auf 262.200 € und für eine Sanierung mit extensiver Dachbegrünung auf 314.400 €. Dies entspräche Mehrkosten von insgesamt 52.200 €.

An Haushaltsmitteln stehen Haushaltsausgabereste aus 2011 in Höhe von 78.000 € und ein neuer Ansatz im Bauunterhalt 2012 von 90.000 €, insgesamt also 168.000 €, zur Verfügung. Derzeit besteht also eine Unterdeckung von 94.200 € bzw. für die Sanierungsvariante mit extensiver Dachbegrünung von 146.400 €.

Der Blick allein auf diese Ansätze würde bedeuten, dass nur eine Teilfläche saniert, bzw. von der zweiten Fläche, auch wenn auf die Dachbegrünung verzichtet wird, nur ein Teilstück saniert werden kann. Eine solche Teilsanierung macht aber nach Auffassung der Verwaltung wenig Sinn. Beide Dachflächen sind gleichermaßen sanierungsbedürftig. Von daher sollten auch beide Flächen sofort saniert werden und aus Kostengründen auf die sicherlich wünschenswerte Dachbegrünung verzichtet werden.

Die fehlenden 94.200 € sollen durch entsprechende Umschichtungen im Bauunterhalt für 2012 bereitgestellt werden. Dies erscheint gerechtfertigt, weil sich dadurch fortdauernde Reparaturkosten an den betroffenen Dachflächen vermeiden lassen.

Grundsätzlich sollen Möglichkeiten einer extensiven Dachbegrünung bei Flachdachsanierungen auch künftig mit in den im Blick genommen werden. Realisiert werden sollten sie dort, wo sie wirtschaftlich darstellbar sind und entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall empfiehlt die Verwaltung darauf zu verzichten und dafür beide Teilflächen mit Bitumenbahnabdichtung zu sanieren