

Vorlage-Nr.: **1352-2018/DaDi**
(Referenz-Vorlage: 0058-2016/DaDi)
Aktenzeichen: 033-001
Fachbereich: 221.2 - Gebäudemanagement
Beteiligungen: 102 - Büro des Landrates, Verwaltungsleitung
230 - Finanz- und Rechnungswesen

Produkt: **1.01.01.07 Zentrale Dienstleistungen**

Beschlusslauf:

<i>Nr.</i>	<i>Gremium</i>	<i>Status</i>	<i>Zuständigkeit</i>
1.	Kreisausschuss	N	Zur abschließenden Beschlussfassung
2.	Haupt- und Finanzausschuss	Ö	Zur Kenntnisnahme

Betreff: **Dachsanierung
Trakte 2 und 3**

Beschlussvorschlag:

Das Büro Junghans + Formhals GmbH, Weiterstadt, wird mit der Sanierung (Variante A) der schadhafte Dächer der Trakte 2 und 3 beauftragt.

Die erforderlichen Mittel stehen im Rahmen des Kommunal-Investitionsprogramms des Landes (Kreishäuser) haushaltsrechtlich zur Verfügung.

Begründung:

Vermutlich auf Grund der zunehmenden Extremwetterereignisse in den letzten Jahren kam es im Herbst/Winter 2017 im Bereich der Dächer der Trakte 2 und 3 (Gesamtfläche 1.700 m²) zu erneuten erheblichen Beschädigungen der Dachhaut. Die Dacheindichtung (Folie) der mit Kies belegten Flachdächer auf den südseitigen Flächen ist teilweise über mehrere Meter und jetzt an kritischen Anschlusspunkten gerissen. Dadurch ist es bei Starkregen bereits zu erheblichem Wassereintrag in das Gebäude, die tragende Struktur und Büroflächen gekommen. Hinzugezogene Fachfirmen haben bis auf eine die Ausführung von Notreparaturen verweigert. Die ausführende Firma hat ihre Arbeiten nur unter Ablehnung jeder Gewährleistung und Garantie ausgeführt. Für Reparaturversuche und Notmaßnahmen wurden bis jetzt ca. 16.000 EUR aufgewendet. Bei weiteren Beschädigungen besteht fortgesetzt das Risiko kurzfristig eine ausführende Firma finden zu können.

Das Büro Junghans + Formhals GmbH, Weiterstadt, hat die ursprüngliche Bebauung des Geländes geplant und durchgeführt, kennt die Liegenschaft gut und verfügt über umfangreiche Detailkenntnisse der technischen Lösungen. Aus diesem Grund wurde Herr Formhals mit der Prüfung und Bewertung der Schäden sowie der Erarbeitung eines Sanierungs-/Reparaturkonzeptes beauftragt, das als Anlage 1 dieser Vorlage beigelegt ist.

Die zwischenzeitlich 40 Jahre alte Folie der Dachabdichtung ist insbesondere auf den südseitigen Dachflächen spröde und porös. Auch die unter Kies geschützte Folie ist in keinem guten Zustand, weswegen ein Begehen der Dachflächen bereits möglichst vermieden wird. Dies erklärt, dass ein Anarbeiten von Ersatzfolien zur Abdichtung, wie versucht, nicht oder nur unzureichend funktioniert. Weiter hat sich die Dachhaut durch thermische Belastung verformt und verschoben, was dazu führt, dass Regenabläufe an Hochpunkten liegen und die Entwässerung gestört ist. Eine Notentwässerung ist nicht vorhanden, weil diese zum Errichtungszeitpunkt noch nicht Stand der Technik war. Im Fall extremer Niederschläge wird Stauwasser entstehen, das nur verdunsten, nicht aber abfließen kann. Weitere Details, so z. B. der fehlende „Staurand“ von 15 cm, entsprechen ebenfalls nicht mehr dem heutigen Mindeststandard. Eine Wärmedämmung ist nur minimal ausgebildet.

Herr Formhals hat im Ergebnis zwei Varianten untersucht. Die Variante A betrachtet die Sanierung auf dem technisch unbedingt erforderlichen Mindestniveau. Dagegen steht Variante B, die durch eine „Überdachung“ der kritischen Stellen untersucht, ob sich damit die Komplexität der Dachausbildung für den späteren Betrieb reduzieren lässt. Diese auf den ersten Blick vorteilhafte Maßnahme schließt jedoch kostenmäßig mit einem Mehrpreis von ca. 130 TEUR ab, verändert darüber hinaus die Architektur und bedürfte einer Baugenehmigung.

Auf Grund der bis zu einer Sanierung der Trakte 2 und 3 ausstehenden Betriebszeit der Gebäude von mindestens fünf bis sieben, eher zehn Jahren, wird verwaltungsseits dringend empfohlen, die Dächer gemäß der Variante A zu sanieren und den Betrieb der darunterliegenden Flächen damit zu sichern.

Durch die Aufwertung der Dächer mit einer Dämmung nach dem Stand der Technik und einer Wiederherstellung der Dichtigkeit ist zudem mit einer Verbesserung der Energiebilanz zu rechnen, aus der sich Einsparungen bei den Energiekosten ergeben werden. Im Fall der Entscheidung, die Trakte 2 und 3 grundhaft zu sanieren, ist die Sanierung so vorgeplant, dass fassadenseitig eine klare Schnittstelle besteht und das Dach unangetastet bleiben kann.

Die erforderlichen Mittel stehen auf Grund deutlich reduzierter Aufwände bei der Herrichtung des 3. Obergeschosses der Trakte 2 und 3 im Rahmen des KIP zur Verfügung.

Die Durchführung der Arbeiten muss während der Sommermonate erfolgen. Da die für eine Ausschreibung in Frage kommenden Fachfirmen bereits gut ausgelastet sind und die Umsetzung für viele Projekte im Sommer bereits terminiert ist, soll die Ausschreibung schnellstmöglich durchgeführt und entschieden werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Produkt: Kommunal-IP des Landes
Investitionsmaßnahme:

Aufwendungen	2018	2019	2020
Sachkonto: 8050302	785.000,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR
Erträge	2018	2019	2020
Sachkonto:	0,00 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR

Anlage:

- Anlage 1: Gutachten

Alternativen:

Die Dachfläche wird nicht saniert, im Fall von weiteren Leckagen und Schäden trägt der Kreisausschuss das Risiko, dass darunter liegende Büroflächen nicht mehr nutzbar sind und durch nicht mehr beherrschbaren Wassereintrag Schäden an der Gebäudesubstanz entstehen.

Seitens der Verwaltung wird von dieser Variante ausdrücklich abgeraten.