



Beschlussvorlage

Nr.	vom	
2023/0168	17. Oktober 2023	
Gegenstand		
GSS Grundschule Süd - Flachdachsanierung Hauptgebäude, hier: Erweiterung der Projektgenehmigung		
Beratungsfolge		
Datum	Gremium	Status
24.10.2023	Stadtrat	öffentlich
		Zuständigkeit
		Entscheidung

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat nimmt vom Vortrag Kenntnis und genehmigt die Erweiterung der Projektgenehmigung in Höhe von 125.100,- Euro, so dass sich die Gesamtprojektkosten auf 1.512.000,- Euro belaufen.

Vorschlagsbegründung

Präambel

Aufgrund wiederkehrender Undichtigkeiten / Wasserschäden auf dem Flachdach des Hauptgebäudes der Grundschule Süd in den letzten Jahren, ist hier Handlungsbedarf gegeben und eine umfängliche Generalsanierung des Hauptdaches wurde mit der Erteilung der Projektgenehmigung durch den Stadtrat am 31.05.2022 beschlossen.

Das Flachdach des Hauptbaus wurde ursprünglich mit einer ESP Dämmung sowie einer 2-lagigen Bitumenabdichtung und Kiesauflage erbaut. In den 1990er Jahren, wurde aufgrund von Undichtigkeiten das Dach mit einer Sanierungslage (weitere ESP Dämmebene, bituminöse Abdichtung und Kiesauflast) ertüchtigt.

Neben den bauzeittypischen Schadstoffen wie z.B. künstliche Mineralfasern (KMF) bei der Dämmung und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) bei bituminösen Abdichtungen wurde auch eine asbesthaltige Dachabdichtungslage gefunden welche fachgerecht Rückgebaut werden muss.

Bei der Konstruktion des erhöhten Aula-Daches handelt es sich um eine Holzbinderkonstruktion mit Warmdachaufbau und Bituminöser Abdichtung.

Bei Sanierungsarbeiten im Jahr 2006 wurde u.a. das Fensterband im Bereich des Auladaches saniert.

Beschlossener Projektumfang

Um die Thematik des Wasserschadens nachhaltig zu beheben, ist gemäß der erteilten Projektgenehmigung vom 24.05.2022 in Höhe von 1.386.900,- Euro eine vollumfängliche Sanierung des Flachdaches wie folgt geplant:

- Vollständiger Rückbau des Dachaufbaus (einschl. Aula-Dach), inkl. Schadstoffentsorgung
- Neue Gefälledämmung aus Mineralwolle in Anlehnung an die Energieeinsparverordnung
- Neue Abdichtung inkl. extensiver Dachbegrünung
- Neue Lichtkuppeln, teilw. automatisch öffnend zur sommerlichen Nachtauskühlung im Bereich der Flure
- Neue Attikadämmung und Attikaverblechung
- Rück- und Neuaufbau der Solaranlage
- Instandsetzung / Erneuerung der Blitzschutzanlage
- Neue Absturzsicherung
- Sanierung der Wasserspeicher mit Beheizung

Projekterweiterung

Ergänzend zu den vor beschriebenen Maßnahmen wurde im Zuge der weiterführenden Planung im Frühjahr 2022 weiterer Sanierungsbedarf an dem umlaufenden Fensterband des Auladaches erkannt. Die hier verbauten Holzfensterelemente wurden zwar im Jahr 2006 teilweise erneuert bzw. umfänglich saniert, aber die exponierte Lage auf dem Dach und die damit verbundenen Bewitterung macht einen Austausch der Fensterbänder notwendig. Insbesondere sind hier die Synergien zwischen der Fenster- und Dachsanierung mit zu berücksichtigen. Die neuen Fensterelemente sollen nicht mehr aus Holz, sondern als Aluminiumfenster hergestellt werden, welche eine deutlich längere Lebensdauer erwarten lassen. Dem Sonnenschutz wird durch eine Sonnenschutzverglasung Rechnung getragen. Die Fensterelemente werden für die Aula auch als Rauch- und Wärmeabzug herangezogen, entsprechendes ist in der Planung eingespielt.

Weiter soll auch der Dachzugang neu organisiert werden. Bis dato wurde das Dach über eine sehr schmale, ausklappbare Scherentreppe in einer Putzkammer erschlossen. Um künftig notwendige Wartungsleistungen sinnvoll durchführen zu können, sollte das Dach über eine angemessene Zugänglichkeit verfügen. Somit soll auf der Fassadensüdseite eine neue Spindeltreppe (Außenzugang) aus Metall montiert werden, welche regelmäßige Wartungsarbeiten erleichtern soll. Die Dachluke mit der ausklappbaren Scherentreppe ist somit obsolet. Die neue Spindeltreppe wird im Antrittsbereich gegen Betreten durch unbefugte ausreichend gesichert, in dem die Spindeltreppe bis auf eine Höhe von ca. 3-4 Metern mit einem Rippenstreckmetall verkleidet wird und so ein Übersteigen bzw. Hochklettern auf der Treppe unterbindet.

Kosten

Mit Erteilung der Projektgenehmigung im Mai 2022 wurde ein Projektbudget von 1.386.900,- Euro genehmigt. In dem Budget sind alle Kostengruppen sowie eine Baupreissteigerung von 5% und eine Sicherheitsreserve von ca. 20% inkludiert. Die vorgenannten Kosten wurden im Zuge der weiterführenden Planung von Architekten und Fachplaner bestätigt.

Zusätzliche, oben beschriebenen baulichen Maßnahmen:

- Neue Fensterband im Bereich des Aula-Daches
- Neue Spindeltreppe (Außenzugang Dach)

Hierfür ist eine Erweiterung des Projektbudgets um 125.100,- Euro erforderlich. Somit würde sich das Gesamtprojektbudget auf 1.512.000,- Euro erhöhen.

Förderung

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen - wurde beantragt.

PV-Anlage

Im Zuge der Voruntersuchung wurde auch die Statik des Daches von einem externen Tragwerksplaner betrachtet. Ein zusätzliches Aufbringen einer PV-Anlage auf den neuen Dachaufbau ist aufgrund der ausgereizten Statik des Dachtragwerks nicht zu empfehlen.

Termine

Aufgrund weiterer notwendiger baulicher Untersuchungen (z.B. Fensterband Auladach) und der Abhängigkeit, laute Arbeiten primär in den Schulferien auszuführen, hat sich die Realisierung um ein Jahr auf den Sommer 2024 verschoben.

Die Arbeiten sollen in den Pfingstferien 2024 starten und die Fertigstellung ist für Oktober 2024 geplant.

Finanzierung

Die notwendigen Haushaltsmittel sind in der Haushaltsplanung 2024 angemeldet.

Nachhaltigkeit

Neben den wirtschaftlichen Aspekten werden selbstverständlich auch umwelttechnische und energetische Belange bei der Planung und Ausschreibung berücksichtigt. Die für die Bauprodukte sinnvollen Zertifizierungen wie z.B. Blauer Engel und die Vorschriften gem. der Energieeinsparverordnung usw. finden in Abstimmung mit dem Sachgebiet Umwelt Anwendung.

Der Einsatz nachhaltiger und langlebiger Baukonzepte und Bauprodukte ist obligatorisch.

Vorhergehende Beschlüsse

15.02.2022 Ausschuss für städtische Bauten
 31.05.2022 Stadtrat
 12.10.2023 Ausschuss für städtische Bauten

Anlagen:

20231012_Stadtrat_GSS_Flachdachsanierung_Kostenfortschreibung

Bearbeitungsvermerke

Organisationseinheit 61 Hochbauamt	Az.	Freigabe Referatsleiter/in
Bearbeiter/in Rätscher, Isabell	Freigabe Geschäftsstelle StR	Freigabe GL
Referatsleiter/in	Freigabe Erster Bürgermeister	