

Sitzungsvorlage DS 2018/062

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Christian Leonhardt
(Stand: **30.01.2018**)

Mitwirkung:
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 2.4641

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 21.02.2018

Montessori Kinderhaus, Hirschgraben 12
- Sachbeschluss Sanierung und Abdichtung UG nach Feuchteschäden

Beschlussvorschlag:

1. Die Feuchteschäden im Untergeschoss vom Montessori Kinderhaus sind zu sanieren und die Wände, die Böden dauerhaft abzudichten.
2. Die Sanierung, mit Kosten in Höhe von 200.000 €, ist im Haushalt unter 1.4990.5014.700 – Montessori Hirschgraben Sanierung UG finanziert.

Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Haushaltsplanes 2018 durch das Regierungspräsidium.

Sachverhalt:

1. Projektbeschreibung

Bei einer gemeinsamen Begehung mit einer Fachfirma wurden folgende Schäden im UG des Montessori Kinderhauses festgestellt:

- Kapillar aufsteigende Bodenfeuchte aufgrund von baujahrsbedingten Streifenfundamenten,
- teilweise, seitlich eindringende Feuchte im erdberührten Bereich der Außenwände,
- Schimmelbildung an den Wänden,
- leichter Wassereintritt in flüssiger Form im Bereich "Garderobe" (derzeit Lagerraum)

Eine Schimmelsanierung ist unvermeidbar, da sich u.a. auch ein benötigter Aufenthaltsraum (Mehrzweckraum/Bewegungs- und Schlafraum) im UG befindet.

2. Mögliche Maßnahmen

- **Außenabdichtung**
Sie macht nur großflächig, d.h. im gesamten unterkellerten Bereich der Außenwände einen Sinn. Aufgrund von Leitungen/Rohren, Schächten, Anbauten und Treppenkonstruktionen ist der Aufwand einer Außenabdichtung sehr hoch und birgt eine Reihe von (Kosten-) Unwägbarkeiten im Bereich Tiefbau, Entsorgung und Wiederherstellung.
Die Fluchtwegtreppe müsste ab- und wieder aufgebaut werden.
- **Innenabdichtung**
Eine mögliche Lösung wäre ein Spezialverfahren mit Paraffininjektion. Diese Methode ermöglicht einen dauerhaft wirksamen Sperrgürtel gegen kapillare Feuchte bei allen kapillaren Wandbaustoffen und wird sowohl bei Außen- als auch bei Innenwänden angewendet. Hierbei wird das durchfeuchtete Mauerwerk aufgebohrt und mittels Spezialheizstäbe zuerst getrocknet. Anschließend wird über die Bohrlöcher Spezialparaffin injiziert. Durch diese Injektion wird das Aufsteigen von Wasser im Mauerwerk verhindert.

Unter dem Gesichtspunkt, dass ein Rück- und Neubau der Fluchtwegtreppe aufwändig und kostenintensiv ist, wäre eine Innenabdichtung die wirtschaftlichste und praktikabelste Lösung. Zudem gibt es, wie bereits erwähnt, leichten Wassereintritt in flüssiger Form im Bereich "Garderobe" (derzeit Lagerraum) im Wand-Sohlenbereich der innenliegenden Bodenplatte. Dieser Raum liegt im Bereich der überbauten und nicht unterkellerten Außenwand, die massive Schäden aufweist. Hier ist ausschließlich eine Innenabdichtung möglich.

3. **Projektplanung und Kosten**

Zur Zeit wird noch geprüft, welche Firmen eine geeignete Innenabdichtung anbieten und ob es noch andere Lösungsmöglichkeiten gibt. Anschließend wird ein Leistungsverzeichnis erstellt. Die Maßnahme soll im Jahr 2018 durchgeführt werden. Der Zeitrahmen ist begrenzt, da die teilweise störenden Arbeiten in den Ferien stattfinden müssen.

Für die Umsetzung der Maßnahme fallen Kosten an für

- Baustelleneinrichtung, Vorbereitung,
- Abdichtung der Bauteile mit speziellem Verfahren (Wände, Mauerwerk,...),
- Innenabdichtung.

Baustelleneinrichtung, Vorbereitung	5.000,00 €
Sanierung und Abdichtung	150.000,00 €
Nebenkosten	27.000,00 €
Unvorhergesehenes/Sonstiges	18.000,00 €
Gesamt:	200.000,00 €

Kosten Innenabdichtung

Ein Fachbetrieb hat als erste Kosteneinschätzung rund 150.000 € für die Sanierung des kompletten Untergeschosses genannt. Die Kosten für Sanierung einschließlich der begleitenden baulichen Maßnahmen (z.B. Rückbau vorhandener Installationen, Rohre, Kabel, Schalter usw.) werden nach unserer Kosteneinschätzung dann bei rund 200.000 € brutto liegen.

Kosten Außenabdichtung

Die Kosten bei einer Außenabdichtung werden, durch den erhöhten Aufwand, ca. 50.000 € höher als bei einer Innenabdichtung eingeschätzt.

4. **Finanzierung**

Im Haushalt 2018 sind unter 1.4990.5014.700 – Montessori Hirschgraben Sanierung UG 200.000 € hierfür eingeplant.