

Sitzungsvorlage DS 2015/156

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Maria Billian
(Stand: **01.06.2015**)

Mitwirkung:
Amt für Schule, Jugend, Sport

Aktenzeichen: 205.12-019-002

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 17.06.2015

Realschule Schülercafe
Genehmigung
- der Dachsanierung
- und der Sanierung des Industrieparketts

Beschlussvorschlag:

1. Der Sanierung des Flachdaches Schülercafe (einschließlich Trockenbau-, Anstrich-, und Fußbodenarbeiten) bei der Realschule wird genehmigt.
2. Für diese Sanierungsmaßnahmen einschließlich Baunebenkosten sind auf der FiPo 1.2990.5011.000 Haushaltsplan Seite 140.000,00 € bereitgestellt

Sachverhalt:

1. Sachstand

Die Stadt Ravensburg hatte 2004 das Architekturbüro MLW (Morent, Lutz Winterkorn), Ravensburg mit der Erstellung eines Schülercafes und Aufenthaltsraumes im Rahmen des Förderprogramms IZBB - Ganztagesbetreuung beauftragt.

Im Jahr 2013 wurde festgestellt, dass das Flachdach des Schülercafes oberseitig Mängel aufweist. Es waren auffällige Senkungen erkennbar, die auf eine Zerstörung der Holzdachschalung hinwiesen.

2. Schadensbild

Gravierende Feuchtigkeitsschäden der Holzschalung und einem Teil der Holzbalken wurden bei der Öffnung des Daches ersichtlich.

Der beauftragte Gutachter, Christian Knapp, hat folgende wesentliche Ursachen festgestellt:

- Undichtigkeiten der innenseitigen Aludampfsperre des Warmdachaufbaus, verursacht durch die Verschraubungen für die abgehängte Akustikdecke,
- unzureichende Verklebungen der Wandanschlüsse, sowie Verletzungen der Alufolie durch die Verlegung der elektrischen Leitungen.

In der kalten Jahreszeit wegen diesen Undichtigkeiten eindringende warme Raumluft kondensiert an der Holzunterkonstruktion des Daches und verursacht diese Schäden. Durch die Schäden ist die Tragfähigkeit der Dachkonstruktion beeinträchtigt; die Dachsanierung ist aus statischen Gründen zwingend notwendig.

Darüber hinaus lösen sich im Innenraum vereinzelt Holzstäbchen des Industrieparketts. Laut Gutachter ist diese Erscheinung in einer Verseifung des PU-Klebers begründet. Durch die Alkalität des Untergrunds, z. B. Zementstrichs und mit Einwirkung von Feuchtigkeit des Heizstrichs, verseift der Kleber was zum Lösen von Holzstäbchen des Industrieparketts führt, da kein Haftverbund besteht..

3. Kosten und Finanzierung

Der Gutachter hat für den von ihm erstellten Sanierungsvorschlag Kosten angesetzt in Höhe von gerundet 123.000 € zuzüglich weiterer Baunebenkosten gerundet 130.000 €. Der Sanierungsvorschlag umfasst den

- Rückbau der Dachdichtung, der tragenden Holzkonstruktion, sowie der abgehängten Decke
- den Neuaufbau des Daches mit Dachbegrünung, Blitzschutz, Elektroarbeiten, Malerarbeiten
- Parkettarbeiten
- allgemeine Baunebenkosten.

Die beauftragten Architekten Metzger + Welte gehen derzeit – nach Ausschreibung von Gerüst und Flachdacharbeiten - von geringeren Gesamtkos-

ten aus: rund 100.000 €. Die Verwaltung hat für die Maßnahme wegen der Dringlichkeit schon in einzelne Gewerke ausgeschrieben.

Einmalige Kosten (Instandhaltungskosten)	
nach Gutachten	€ 130 000,00

Mittelbereitstellung im Haushalt
Verwaltungshaushalt: Fipo: 1.2990.5011.000 in Höhe von 140.000,00 €.

4. **Regress möglich?**

Die Anwaltskanzlei Veith Hämmerle, (Fachanwalt für Arbeitsrecht, Bau- & Architektenrecht) wurde vom AGM zur Untersuchung von Regressansprüchen beauftragt.

Die Kanzlei kommt zum Ergebnis, dass

- für die ausführenden Firmen die Gewährleistungszeit (gem. VOB, 4 Jahre) abgelaufen sei;
- auch für die Architekten die Haftungszeit seit 2010 abgelaufen sei. Des Weiteren schließt sie sich der Meinung des Gutachters an, dass eine Pflichtverletzung des Architekten auszuschließen sei.

Das Einklagen von Schadensersatzansprüchen, so die Einschätzung des Fachanwalts nach eingehender Prüfung der Sachlage, würde vor Gericht scheitern.

Anlagen:

Fotos vorgefundenes Schadensbild