

Sitzungsvorlage DS 2015/356

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Florian Dauber
(Stand: 11.11.2015)

Mitwirkung:
Amt für Schule, Jugend, Sport
Stadtkämmerei

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 25.11.2015

Aktenzeichen: 020-007

**Rote Turnhalle bei den Gymnasien
- Mehrkosten für Dachsanierung und Fassadenanstrich**

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik stimmt der Kostensteigerung für das Sanierungspaket von 180.000 € auf 233.000 € zu.
2. Die Maßnahme ist als Mehrjahresvorhaben im Verwaltungshaushalt auf der Fipo 1.2990.5010.000 – Fremdkosten Unterhalt Kernstadt - abzuwickeln. Im Haushaltsjahr 2015 sind dafür 180.000 € vorzusehen; die Mehrkosten von 53.000 € gehen zu Lasten des Planansatzes von 2016.
3. Da die Gewährleistungsfristen der Firmen und des Architekten abgelaufen sind und die hohen Anforderungen für die Geltendmachung einer Planungsmangels außerhalb der Gewährleistung des Architekten nicht erfüllbar sein werden, wird von einer rechtlichen Verfolgung wird Abstand genommen.

1. Sachverhalt

Die Rote Halle wurde in den Jahren 2001/02 energetisch saniert. Im Maßnahmenpaket war u.a. die Sanierung des Daches enthalten, bestehend aus einer Neueindeckung in Verbindung mit der zimmermannsmäßigen Dämmung der Decke zum Kaltdach. Nach problemlosen ersten Nutzungsjahren häufen sich jetzt die Undichtigkeiten des Daches. Mehrfache Versuche, die Probleme durch kleinere Reparaturen zu beseitigen, haben bislang keine dauerhafte Verbesserung erzielt. Zuletzt musste die Hallennutzung nach Starkregenereignissen erneut eingeschränkt werden. Eine nachhaltige Verbesserung in kleinen Schritten ist nicht erkennbar. Für die Gewährleistung einer weiteren, uneingeschränkten Hallennutzung muss daher zeitnah eine umfassende Sanierung erfolgen.

Im Vorfeld wurde das Schadensbildgutachterlich untersucht und ein Sanierungskonzept entwickelt. Der Gutachter stellt ein Zusammenwirken zweier Faktoren fest. Es fehlt ein regensicheres Unterdach unter den Dachziegeln. Nach den Herstellerrichtlinien hätte ein solches bei der vorzufindenden Dachneigung bereits ausgeführt werden müssen (die Dachneigung liegt im Grenzbereich des Zulässigen). Weiter konnten Leckagen an den seitlichen Dampfsperrenanschlüssen an der Dachdämmung nachgewiesen werden, die zur Kondensatbildung führen. Eine mangelhafte Bauausführung ist anzunehmen.

Das AGM hat die Möglichkeiten, Planungs- und Ausführungsbeteiligte in Regress zu nehmen, mit einem Anwalt für Baurecht in Verbindung mit einer parallel laufenden Sanierungsmaßnahme erörtert.

Die Gewährleistungsfristen für die beteiligten Firmen sind abgelaufen. Auch die hohen Anforderungen für die Geltendmachung einer Planungsmangels außerhalb der Gewährleistung des Architekten erscheinen nicht erfüllbar. Von einer rechtlichen Verfolgung wird auf Empfehlung des Anwalts daher Abstand genommen.

2. Sanierungskonzept

Gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung, die dem Beschluss vom 17.06.2015 zugrunde gelegen hat, sind mittlerweile einige unvorhersehbare Komplikationen aufgetaucht:

- Die abgesetzten Dächer im Bereich der Geräteräume haben bisher keine Schäden gezeigt, weil Sie aus Stahlbeton sind. Sondierungen haben jedoch gezeigt, dass der eigentliche Dachaufbau schon die gleichen Schadensbilder aufweist, wie das Hauptdach und deshalb im gleichen Umfang saniert werden muss.
- Der geplante Neuaufbau mit einer „Aufdachdämmung“, erhöht die einwirkenden Lasten auf die vorhandene Dachkonstruktion. Diese Last und die Tatsache, dass die Koppelpfetten schon jetzt ihre erlaubte Durchbiegung erreicht haben, zwingen uns dazu die Unterkonstruktion ebenfalls zu überarbeiten.

Diese Maßnahmen waren zum Zeitpunkt der Schätzung so nicht abzusehen und sind dementsprechend auch nicht in der Kostenschätzung enthalten.

3. **Kosten und Finanzierung**

Der ursprüngliche Beschluss sah für die Dachsanierung, Kosten in Höhe von 180.000 € vor, die unvorhersehbare Schadensentwicklung sowie die nicht ausreichend vorhandene Statik ergeben einen deutlichen Mehraufwand, welcher auf ca. 53.000 € belaufen wird.

Die Maßnahme ist ein "Mehrjahresvorhaben", haushaltsmäßig verteilt auf 2015 und 2016. Durch die notwendigen zusätzlichen Maßnahmen, die die Mehrkosten verursachen werden die Arbeiten auch erst nach Erhöhung des Budgets ausgeschrieben.

Die ursprünglich veranschlagten Kosten von 180.000 € sind in den für 2015 festgesetzten Mittel von 700.000 € auf der Fipo "Fremdkosten Unterhalt Kernstadt" enthalten. Die Mehrkosten von 53.000 € sind im Rahmen der im Haushaltsentwurf 2016 bei dieser Fipo veranschlagten Mittel von 620.000 € (2016) zu finanzieren.

Mehrkosten aufgrund der Schadensentwicklung und der nicht ausreichenden Statik	
Kosten aus Kostenschätzung (Grundlage vom Beschluss am 17.06.2015)	180.000 €
Kosten aus Kostenberechnung	233.000 €
Mehrkosten	<u>53.000 €</u>

Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzgl. Zuschüsse, Beiträge usw.)	
Dachsanierung 'Rote Halle' bei den Gymnasien	233.000 €

Mittelbereitstellung im Haushalt	
Verwaltungshaushalt: Fipo: 1.2990.5010.000	