Sachgebiet: Hochbau und Bauunterhalt

Vorlage Nr.: 2022/5293

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	
Gemeinderat	17.10.2022	öffentlich	Beschluss

Rathauserweiterung: Bestandsgebäude Dach

Anlass:
Der aktuelle Sachstand des Projektes ‚Rathauserweiterung und – Sanierung' wurde in der VDGA- Sitzung vom 19.09.2022 vorgestellt. Im Bereich der Dachkonstruktion haben sich zwischenzeitlich neue Erkenntnisse ergeben, die eine Abweichung von der Entwurfsplanung nahelegen.

Sachverhalt:
Nach bauphysikalischen Bestanduntersuchungen wurde die Holzkonstruktion des Dachstuhls ursprünglich als stabil und weitgehend schadensfrei angesehen.
Entsprechend dieser Voraussetzung und in Betrachtung der Kostensituation sollte das Dach nach Vorgabe der Gemeinde möglichst im jetzigen Zustand erhalten bleiben. Die Dachhaut sollte nur in Teilbereichen, dort wo notwendig, ausgebessert werden. Das Dach im Speicher und Dachspitz sollte im Grunde so belassen und nur repariert werden.

Neue Erkenntnisse:
Im Zuge der Abbruchmaßnahmen im Bestand sind größere Bereiche der Dachschrägen offengelegt worden. Dabei wurde festgestellt, dass keine Schalung (wie in den Bestandsuntersuchungen angenommen) vorhanden und die Bitumenbahn (Abdichtung) in einem sehr schlechten Zustand ist. Wesentlich mehr und größere Bereiche als bisher bekannt, müssen ausgebessert werden. Somit ist der Umfang der Ausbesserungsmaßnahmen der Abdichtungsebene deutlich größer als angenommen. Die Dachdeckung (Ziegel) weisen zudem mehr Schadstellen als erwartet auf.
Der Dachstuhl ist intakt und befindet sich in einem altersbedingt mittelguten Zustand, daher sind Reparaturmaßnahmen nur in punktuellen Bereichen erforderlich. Hier besteht keine Abweichung gegenüber bisherigen Annahmen.

Umsetzungsvorschlag:
Die Vielzahl der beschädigten Abdichtung machen im Grunde einen vollständigen Ersatz der Abdichtung erforderlich. Die Abdichtung kann nur von außen entfernt und ausgebessert bzw. ersetzt werden. Um die Abdichtung zu reparieren, müssten die Ziegel in den beschädigten Bereichen inkl. Lattung abgedeckt und später wieder aufgedeckt werden. Eine durchgängig fehlerfreie und funktionstüchtige Dachdeckung ist also nur mit hohem Aufwand zu erreichen. Zum Teil müssten auch bei der Sanierung mit den alten Ziegeln Flächen ergänzt werden, so z. B. bei der vorhandenen Photovoltaikanlage. Die Dachziegel der bestehenden Dacheindeckung sind am freien Markt nicht mehr verfügbar.

Die Neudeckung bietet gegenüber der punktuellen Ausbesserung folgende Vorteile:

Bei Abdeckung der kompletten Dachdeckung und deren Neuerstellung bestünde der große Vorteil, dass die Konstruktion des Dachstuhls freiläge und auf schadhafte Stellen untersucht und ausgebessert werden kann.

Die Dämmung im Dach des 2. Obergeschosses wird sowohl als Zwischensparrendämmung als auch auf der Decke über 2.OG ergänzt.
Die Dachpappe kann fachgerecht verlegt werden und erzielt damit eine deutlich bessere und wirksame Leistung als eine punktuelle Reparatur.
Im Zuge einer Neueindeckung kann bei den Dachziegeln auf ein allgemein verfügbares Produkt gewechselt werden, zumal bei Umsetzung der bisherigen Planung eine teilweise Beschädigung der vorhandenen Dacheindeckung höchstwahrscheinlich ist.
Zusätzlich könnte das vollständige Öffnen des Daches die Baulogistik des Baumeisters unterstützen.

Nach Angaben des Architekten wären für die Umsetzung der vorgeschlagenen Lösung folgende Kosten zu erwarten:

1. Erneuerung der Dacheindeckung des zweiten Obergeschosses.

Abbruch und Entsorgung Dachdeckung einschl. Dachziegel, Lattung, Bitumenbahn, etc.	ca. 42.000,00 €
Neue Eindeckung einschl. Spenglerarbeiten, Lattung, Konterlattung, Abdichtungsbahn, etc.	ca. 159.000,00 €
Eventuelle notwendige Ertüchtigung Dachkonstruktion	ca. 15.000,00 €
Innenausbau: zusätzliche Zwischensparrendämmung, Dampfsperre, Verkleidung ...	ca. 45.000,00 €
Abzüglich bisher in Kostenberechnung berücksichtigte Kosten für Ausbesserungen	- 25.000,00 €

Summe neue Dachhaut (in Vergleich zu KoBe Dez. 2021)	ca. 236.000,00 €

Honorarabschätzungen Umplanung Dach

Honorarkosten Umplanung Architekt	ca. 18.000,00 €
Honorarkosten Umplanung Tragwerksplanung	ca. 4.000,00 €
	----------Honorarsumme
	ca. 22.000,00 €

Gesamte Summe (in Vergleich zu KoBe Dez. 2021)	ca. 258.000,00 €

2. Erforderliche Ausbesserung nach Teilabbruch im Innenbereich und ausführliche Prüfung

Zusätzliche Ziegel abdecken, Abdichtung ausbessern,

wieder Eindeckung, Abbau und Einbau der Lattung, etc.	ca. 75.000,00 €
Eventuelle notwendige Ertüchtigung Dachkonstruktion	ca. 15.000,00 €
Innenausbau: zusätzliche Zwischensparrendämmung, neue Dampfsperre, zusätzliche Verkleidung Speicher	ca. 10.000,00 €
Demontage und Ausbesserung Kamine	ca. 10.000,00 €
Überarbeitung Traufpunkt, erschwerter Einbau	ca. 22.500,00 €
Summe Mehrkosten erforderliche Maßnahme	ca. 132.500,00 €

Honorarabschätzungen Ausbesserung Dach

Honorarkosten Umplanung Architekt	ca. 7.000,00 €
Honorarkosten Umplanung Tragwerksplanung	ca. 2.000,00 €
	Honorarsumme
	ca. 9.000,00 €

Gesamte Summe der zusätzlichen Kosten (in Vergleich zu KoBe Dez. 2021)	ca. 141.500,00 €
Mehrkostendifferenz bei Erneuerung der Dacheindeckung des zweiten Obergeschosses	ca. 116.500,00 €

Bewertung
Die Verwaltung empfiehlt die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt der Umsetzung einer neuen Dacheindeckung nicht zu/ zu.
3. Der Bürgermeister wird ermächtigt entsprechende Erklärungen abzugeben.