

Vorlage Nr.: 2020/183

Beschlussvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Bericht	Sitzung am	TOP
Kreistag	Kreisdirektor	23.06.2020	11

Planungsbeschluss zur Erweiterung der Kreishaussanierung um die Dachabdichtung

Beschlussvorschlag: Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwurfsplanung für die bisher beschlossenen Maßnahmen der Kreishaussanierung um die Dach-Sanierung zu ergänzen.

Die weiteren Sanierungsbedarfe (Fassade, Fenster, Innenwände) und Realisierungsvarianten sollen zunächst durch die Fachplaner eingehender geprüft werden. Das Ergebnis ist dem Kreistag mit hinreichender Planungstiefe zur Entscheidung vorzulegen.

Die hierfür erforderlichen Vergaben sind durchzuführen. Der Kreistag stellt die für die Ergänzung der Entwurfsplanung benötigten Haushaltsmittel in Höhe von 1,8 Mio. € zur Verfügung.

Die aus den Entwurfsplanungen resultierende Kostenberechnung wird dem Kreistag zur Beschlussfassung vorgelegt (Sanierungsbeschluss).

Darstellung des Sachverhaltes:

Im Rahmen der Überlegungen zur Kreishaussanierung standen sich zwei Varianten gegenüber: Neubau und Kernsanierung. Bei der Kernsanierung wären alle Gebäudeteile bis auf die Rohbetonteile komplett entfernt worden. Damit wären Dach und auch Fassade sofort mitsaniert worden. Bei einem Neubau wären keinerlei Sanierungsbedarfe im Bestandsgebäude zu berücksichtigen gewesen. Beauftragt wurden im Ergebnis zunächst nur die Maßnahmen entsprechend des




Süberkrüb
Landrat

Butz
Kreisdirektor

Bürgerbegehrens. Hierbei waren notwendige sicherheitsrelevante Maßnahmen zur Beseitigung unmittelbarer Gefahren enthalten. Demgegenüber müssen jetzt weitere Schadensbilder, insbes. am Dach, technisch und wirtschaftlich mitberücksichtigt werden.

1. Schadensbild Dach

Das Dach ist großflächig geschädigt, weil die Bitumenbahnen nicht mehr abdichten und das Dach daher undicht ist. Das eindringende Niederschlagswasser lässt u.a. die Verrohrung korrodieren. Der Wassereintritt am Dach führt über die Leitungswege teilweise zu einem Wasserauftritt an völlig anderer Stelle, z.B. im Keller oder der Elektrounterverteilung. Der Beton ist durch längere Wasserbeaufschlagung teilw. porös geworden. 88% der Dachflächen stehen im Wasser (2,5 cm, 96 t Wasser), so dass diese Dämmung ausgetauscht werden muss. Diese zusätzliche Dauerlast durch das stehende Wasser führt mittelfristig zu Betonkorrosion des Stahlbetons. Ein Sachverständigengutachten aus 11/2019 kommt zum Ergebnis: *„Die negativen Auswirkungen der aufgeführten Unzulänglichkeiten, der unterschiedlichen Bewertungsbereiche, wie auch die in den einzelnen Dachaufbauten festgestellten Wassermengen, lassen bereits für die nahe Zukunft nur eine Komplettsanierung aller Dachflächen zu. Um die heutigen Ansprüche an:*

- *den Energiehaushalt des Gebäudes*
 - *eine funktionierende Entwässerung*
 - *eine dauerhaft dichte Detailausbildung aller Anschlusspunkte*
 - *eine dauerhaft dichte Anschlusssituation an die auf den Dächern befindlichen Gebäude und technischen Einrichtungen*
 - *eine langjährige Gebrauchstauglichkeit der Dächer*
- sicherzustellen, ist eine Komplettsanierung mit dem Rückbau der vorhandenen Dachabdichtung, einschließlich der Wärmedämmung nicht vermeidbar.“*

2. Hinweise zum Projektzuschnitt

- Photovoltaik und Dachbegrünung: In der Kostenermittlung sind Ansätze für Photovoltaik und Dachbegrünung enthalten. Diese sind nicht zur Sanierungsmaßnahme zu rechnen, werden jedoch in diesem Zusammenhang umgesetzt.
- Schadensbild Fassade: Auch die Fassade hat die technische Lebensdauer erreicht. Zu den zahlreichen Schäden zählen Undichtigkeiten im Deckenanschlussbereich, Korrosionsschäden der vertikalen Fensterbänder, Wärmebrücken, usw. Auch die Aluminiumoberfläche ist unansehnlich und angegriffen. Der sommerliche und winterliche Wärmeschutz ist sehr schlecht, wirksame Sonnenschutzvorkehrungen sind nicht vorhanden, so dass die Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinie nicht eingehalten werden. Die Fenster sind eine Eigenkonstruktion des Fensterbauers aus 1978, so dass keine

Ersatzteile beschafft werden können und i.d.R. keine Reparaturen möglich sind. Zudem ist künftig mit vermehrten Defekten der Verglasung zu rechnen. Eine gutachterliche Stellungnahme aus 01/2020 kommt zum Ergebnis: *„Umfangreiche Sanierungsversuche am Bestand sind nicht wirtschaftlich und führen auch nicht zu einem heute üblichen energetischen Erfolg. (...) Daher kann nur die Empfehlung ausgesprochen werden, die Fassaden ebenfalls zu sanieren, was am Ende zu einer „kleineren“ Heizungsanlage führt.“*

Bei einer Demontage der Fassade wären die Innenwände und -einbauten (Gipskartonwände, Holzeinbauschränke und Holztüren) aufwändig gegen Regen und Kälte zu schützen, obwohl diese altersbedingt, aufgrund der bekannten baujahrestypischen Belastungen und aus bauphysikalischen Gründen sinnvollerweise erneuert werden sollten.

Da die Sanierung der Fassade einen erheblichen finanziellen Umfang einnehmen würde, ist daher eine vertiefte Prüfung zu a) Sanierungsnotwendigkeit und b) Realisierungsvarianten vorgesehen. Hierbei ist ergebnisoffen auch zu prüfen, ob die Fassadensanierung losgelöst von der Dachsanierung später erfolgen kann. Das Ergebnis ist dem Kreistag in 2021 mit hinreichender Planungstiefe (Leistungsphase 3 HOAI) zur Entscheidung vorzulegen.

3. Kosten

Nach einer groben Kostenschätzung sind einschließlich der Honorarkosten der Fachplaner Gesamtkosten für das Dach (inkl. PV und Dachbegrünung) in Höhe von ca. 6,1 Mio. € zu erwarten.

Für die beschriebene Erweiterung der Entwurfsplanung einschließlich des Prüfauftrags stehen Haushaltsmittel in Höhe von 1,8 Mio. € im Haushalt 2020 zur Verfügung. Die aus den Entwurfsplanungen resultierende Kostenberechnung wird dem Kreistag zur Beschlussfassung vorgelegt (Sanierungsbeschluss).

4. Zeitplan

Der weitere Ablauf bis zum Sanierungsbeschluss des Kreistages wird wie folgt angepasst:

- Kreistagsbeschluss für die Erweiterung der Entwurfsplanung06/2020
- Vergabe Planung Dach und Prüfauftrag Fassadeumgehend
- Sanierungsbeschluss durch den Kreistag auf Grundlage der Entwurfsplanung für die Folgemaßnahmen frühestens im 1. Halbjahr 2021

Relevanz für den Klimaschutz:

☐ Keine unmittelbaren Auswirkungen	☒ Positive Auswirkungen <i>(Begründung erforderlich)</i>	☐ Negative Auswirkungen <i>(Begründung erforderlich)</i>
Begründung: Durch die Sanierung des Daches einschließlich einer Dachbegrünung wird die Zielsetzung des Vestischen Klimapaktes unterstützt und die energetische Situation an der energieintensivsten Immobilie des Kreises teilweise verbessert. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach würde zusätzlich 62 t CO₂ jährlich ersparen.		

Anlagen:

Anlage 1 – Maßnahmenpakete

Sofortmaßnahmen

- Schaffung Interim im CVUA MEL ✓
- Elektrohaupt-/unterverteilung und Provisorium Parkplatz-Beleuchtung (✓)
- LED-Stehleuchten (✓)
- Brandüberschlags-ecken (✓)

Folgemaßnahmen

beauftragt

Brandschutz

- Brand-/Rauchschutztüren/-tore
- Brandmeldeanlage, Sicherheitsbeleuchtung, Alarmierungsanlage
- Bildung Brandabschnitte, Minimierung Rettungswegängen
- Installation Löschanlagen im Zentral- und Katasterarchiv

Elektro

- Sanierung Elektroanlagen (Kabel, Flurbeleuchtung)

Heizungsanlage (Energie-Relevanz)

Lüftungsanlagen (Energie-Relevanz)

Sanitäranlagen / Abwasser (Wasser-Relevanz)

Büros / Flure (Fassaden-Relevanz)

- Unterdecken
- Malerarbeiten
- Teppichboden
- Rückbau Labore in Bürofläche
- **Weiteres**
 - Hausmeisterwohnung als Baubüro
 - Schadstoffgutachten

Anmietung Interim und Umzüge

beauftragt

Sicherheitskonzept/Barrierefreiheit

- Sicherheitskonzept Innen
- Schließanlage
- Pforte Foyer
- Barrierefreiheit

klären

Dachabdichtung und ggf. Fassade zur energetischen Sanierung

Gebäudehülle und -technik

- Sanierung Dach
- Photovoltaikanlage / Dachbegrün.
- Sanierung Fenster/Fassade
- Prüfung Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Austausch Heizkörper/Verrohrung
- Minimierung des Energieverbrauchs für Heizung, Warmwasser und Lüftung

zurückgestellt

Weiteres:

- Sitzungsgebäude
- Gr. Sitzungssaal
- Kl. Sitzungssaal
- Kantine
- Umgestaltung Außenanlagen
- Sanierung Parkplatz

Im Ergebnis ergibt sich keine Vollsanierung,

- weil wichtige Maßnahmen nicht umgesetzt werden: Aufzüge, Raumzuschnitte, Einbauschränke, Lagerräume, Tiefgarage.
- Keine Sanierung belasteter Baustoffe der Wände
- Außerdem erfolgt keine Flächenausweitung durch Aufstockung.
- Keine Integration z.B. des STVA oder der EB.
- Auch die Verdichtung der Büroflächen und die angedachte Reduktion des Flächenverbrauchs durch das Konzept „Moderne Arbeitswelt 2025“ kommt nicht zum Zuge.

„Die Maßnahmenpakete sind technisch komplex und müssen integriert geplant werden. Fördermittel und Energieeinsparungen müssen schnellstmöglich realisiert werden.“