

# Gemeinderatsdrucksache Nr. 61/2020

Beratungsfolge	Datum		
Gemeinderat	30.06.2020	Beschlussfassung	Öffentlich

# Flachdachsanierungen Wilhelm-Hauff-Realschule Ebene 1. und 2.OG, FW-Haus Zwischendach Baubeschluss

Anlagen: Übersichtsplan, Flachdachliste

## **Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Flachdachsanierungsmaßnahmen auf dem 1. und 2. OG der WHR und dem Zwischendach auf dem Feuerwehrhaus wird zugestimmt. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt im Ergebnishaushalt 2020 durch Inanspruchnahme der Finanzmittel wie in der Finanzierungsübersicht aufgezeigt.
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierungsarbeiten auszuschreiben und an den günstigsten Bieter zu vergeben.

Fink stv. Bürgermeister

### Finanzierungsübersicht:

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushaltsplan: 
☐ Ja
☐ Nein

Bemerkungen: Kostenrahmen / Kostenschätzung / Kostenberechnung etc.

GESAMTKOSTEN	jährliche	Objektbezogene Einnahmen
der Maßnahmen	Folgekosten	(Zuschüsse/Beiträge)
Dach 2. OG: 350.000 €	€	€
Dach 1. OG: 220.000 €		
FW-Haus : 110.000 €		

Die Maßnahme ist im Haushaltsplan bislang nicht vorgesehen. Es werden nachfolgende Mittel verwendet:

der Investitionsnummer	
der Kostenstelle/Kostenträger/	WHR 211005/21100400/4211100
Sachkonto	Hallenbad 424002/42400200/4211100
	Tore FW-Haus
bzw. im Budget	

Diese sind mit einem Ansatz von 438.000 Euro veranschlagt und werden um ein Jahr geschoben.

Ausreichende Mittel sind □ vorhanden

Finanzierung Über-/außerplanmäßige Ausgaben:

Betrag	Deckung über KST/KTR/SK	<ul><li>☐ Mehreinnah.</li><li>☒ Wenigerausg.</li></ul>	Erläuterungen
242.000 €	Budget "Gebäudeunterhaltung Hochbau"		Diese Mittel werden durch Wenigerausgaben im HH 2020 eingespart.

Bei Maßnahmen des Finanzhaushalts zusätzlich:

#### **Kalkulatorische Kosten:**

Die dargestellte Maßnahme hat unter Berücksichtigung der nachfolgenden Annahmen Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt.

Angenommene Nutzungsdauer (ND): 20 Jahre -> jährl. AfA-Satz: 5,0 Prozent Kalk. Zins = (Buchwert 01.01. + Buchwert 31.12.) x 0,5 x Zinssatz 3,5 %

	Jahr der Investition	Jahr der Investition + 1	Jahr der Investition + 2	Jahr der Investition + 3
Abschreibung	34.000,00 €	34.000,00 €	34.000,00 €	34.000,00 €
Kalk. Zinsen	23.205,00 €	22.015,00 €	20.825,00 €	19.635,00 €

### A) Bezug

Insgesamt müssen in Pfullingen über 24.000 m² kommunale Flachdächer unterhalten werden. Für dieses Jahr müssen aufgrund bestehenden Schäden bzw. Undichtigkeiten nachfolgend aufgeführte Dächer saniert werden:

#### Flachdach WHR (Altbau):

Die Flachdächer (1. und 2. Obergeschoss) auf dem Altbau/Ursprungsbau der WHR wurden in den 90er Jahren mit einem doppelten Dachaufbau versehen. Es wird vermutet, dass auf einem ursprünglich undichten und beschädigten Dachaufbau (nasse PU-Wärmedämmung) ein neuer, kompletter Dachaufbau installiert wurde. Damals war diese Vorgehensweise üblich und von den Fachverbänden so vorgeschlagen.

Auf diesen doppelten Aufbau wurde dann eine extensive Dachbegrünung aufgebracht und auf beiden Flachdächern eine Photovoltaik-Anlage montiert.

Durch Spannungen und Überalterung der eingebauten Folienabdichtung sind derzeit verstärkt Wasserschäden in den darunterliegenden Fachräumen und Klassenzimmer entstanden.

Das eindringende Regenwasser wurde bislang provisorisch mittels Abfangvorrichtungen innerhalb des Deckenaufbaus abgefangen und abgeleitet. Da die Anzahl der Perforierungen zunimmt und aktuell bereits Klassenzimmer betroffen sind, ist eine Sanierung der Dächer unumgänglich und nicht mehr aufschiebbar.

Um die Sanierungsmaßnahme angehen zu können, muss vor den Dacharbeiten die Photovoltaik-Anlage demontiert und zwischengelagert werden. Dies ist durch den Solaranlagenbetreiber gemäß Nutzungsvertrag (§ 7 Abs. 3) ohne Kostenersatz durchzuführen.

#### Flachdach Feuerwehrhaus:

Das Flachdach zwischen Hauptgebäude und Fahrzeughalle wurde bei der Erstellung des Gebäudes in 1994 als Foliendach ausgeführt. Durch Spannungen und Überalterung der eingebauten Folienabdichtung sind aktuell Wasserschäden in den darunterliegenden Räumen entstanden. Eine Sanierung des Dachaufbaues muss daher durchgeführt werden.

Nach erfolgter Absaugung der Kiesschüttung und genauer Sichtung des Schadensbildes kann hier unter Umständen entschieden werden, dass eine partielle Sanierung des Flachdaches in Bauabschnitten ausreichend ist.

#### B) Sanierungsarbeiten

Der neue Flachdachaufbau wurde entsprechend den Vorgaben der z. Zt. gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) mit einer PIR FA-Wärmedämmung, d = 120 mm geplant.

Die vorhandenen Entwässerungselemente auf den genannten Flachdächern sind nach den Flachdachrichtlinien nicht ausreichend, deshalb werden zusätzliche Notüberläufe/Speier vorgesehen.

## <u>C) Baukosten/Finanzierung:</u>

Die Sanierungskosten für die Wilhelm-Hauff-Realschule Flachdach 2. OG (ca. 1350 m²) betragen gemäß Kostenschätzung rd. 350.000 €, für das Flachdach 1. OG (ca. 800 m²) werden rd. 220.000 € berechnet und für die Gesamtsanierung des Flachdaches Feuerwehrhaus sind rd. 110.000 € anzusetzen. Somit ist von einem Gesamtbetrag von rd. 680.000 € auszugehen.

Im Haushaltsjahr 2020 sind für Sanierungsarbeiten an Flachdächern des Hallenbads  $150.000 \in$  und an der Realschule  $148.000 \in$ , für die Toranlage der Fahrzeughalle Feuerwehrhaus sind  $140.000 \in$  vorgesehen, somit zusammen  $438.000 \in$ .

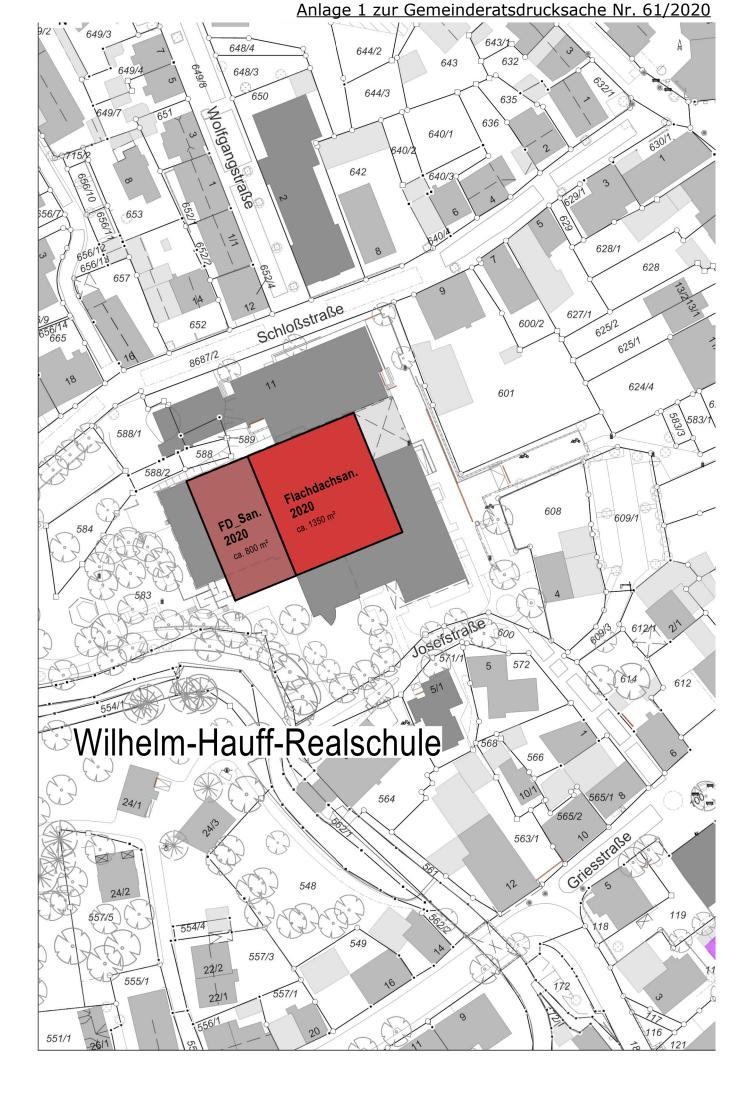
Die Verwaltung schlägt vor, diese Maßnahmen zurückzustellen und die freiwerdenden Mittel zur Finanzierung der erforderlichen Flachdachsanierungsmaßnahmen heranzuziehen um die Gebäude so bald wie möglich wieder uneingeschränkt nutzen zu können und weitere Schäden zu vermeiden. Deshalb sollen Arbeiten kurzfristig ausgeschrieben und durchgeführt werden. Trotz einer nach wie vor hohen Nachfrage an Bauleistungen wird die Sanierung der Dächer im Sommer/Herbst 2020 angestrebt.

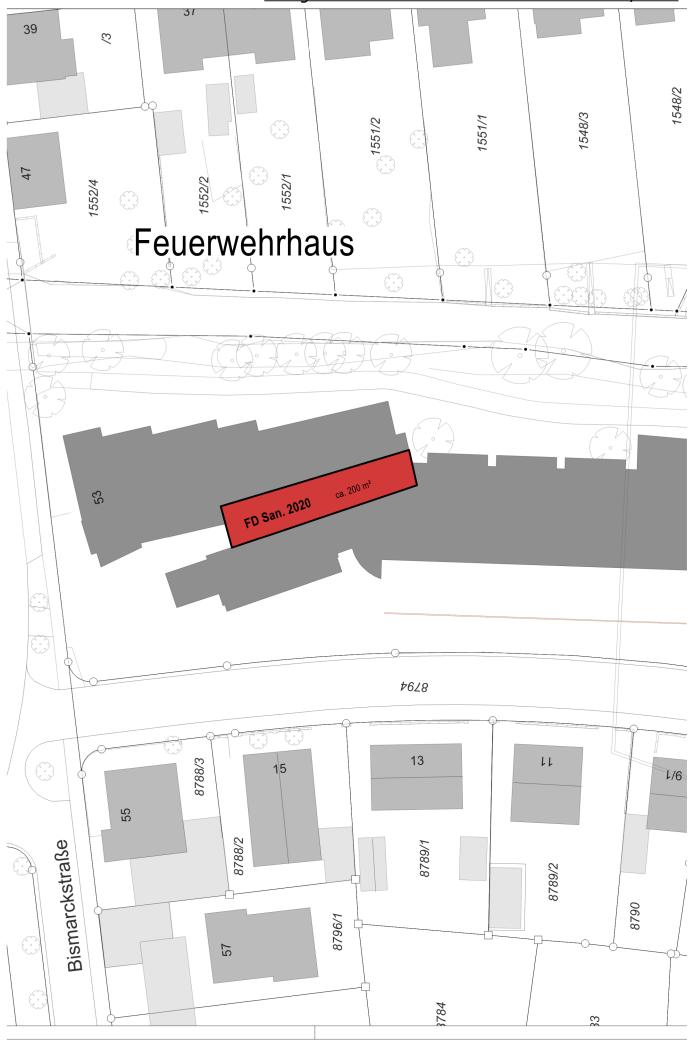
Die Unterdeckung in Höhe von rd. 242.000 € werden durch Wenigerausgaben im Hochbauhaushalt 2020 ausgeglichen.

Die entfallenen Maßnahmen werden dann für das Haushaltjahr 2021 neu eingestellt.

Pfullingen, 04.03.2020/16.06.2020

Oehrle Reusch





Sanierungsliste kommuna	ale Flachd	ächer														
Gebäude	Baujahr	Dach- fläche		Dachart		nierung hgeführt	t	Sanierung aktuell			ierung elfristig		Sanierung langfristig			
Friedrich-Schiller-Gymnasium														ab		$\Box$
A-Bau-Anbaugebäude	1968	185	m²	Gründach	2001	185	m²							2030	185	m²
B-Bau	1971	1.534	m²	Gründach	2001	1.534	m²							2030	1.534	m²
C-Bau	1997	428	m²	Gründach	2013	428	m²							2030	428	m²
Fahrrardabstell.	1971	96	m²	Gründach	2001	96	m²							2030	96	m²
Laubengang	1971	210	m²	Gründach										2030	210	m²
Laiblinschule																
Laubengang/Pausenhalle	1975	147	m²	Gründach										2030	147	m²
Garage	1988	18	m²	Gründach										2030	18	m²
Uhlandschule																
Laubengang/Fahrradabstell		193	m²	Kiesdach										2030	193	m²
Dach über Aufzug		16	m²	Kiesdach	2015	16	m²									
Garage		36	m²	Kiesdach										2030	36	m²
Uhlandsch. Turnhalle																П
Halle oberes Dach	1961	340	m²	Kiesdach	2010	340	m²									$\Box$
Halle unteres Dach	1961	300	m²	Kiesdach										2030	300	m²
Burgwegschule																$\vdash$
Schule	1965	950	m²	Gründach							2025	950	m²			
Laubengang	1965	142	m²	Kiesdach							2025	142	m²			
Turnhalle oberer Teil	1965	200	m²	Kiesdach	2014	200	m²									
Turnhalle unterer Teil	1965	276	m²	Kiesdach	2014	276	m²									$\dagger \exists \dagger$
Kindergarten	1965	562	m²	Gründach	2001	562	m²							2030	562	m²
Wohg. Kaiserstr. 110	1965	88	m²	Gründach	2001	88	m²							2030	88	m²
Schloss-Schule																$\vdash\vdash$
Schulgebäude DA1-5	1969	1.020	m²	Kiesdach	1992	1.020	m²									+
Schulgebäude DA5-7	1969	500	m <sup>2</sup>	Kiesdach	2016	500	m <sup>2</sup>									+
Schulgebäude DA8-13	1969	455	m <sup>2</sup>	Kiesdach	2014	455	m <sup>2</sup>									+
Schulgebäude DA20	1969	263		Kiesdach	2015	263	m <sup>2</sup>									+
Schulgebäude DA21	1969	197	m <sup>2</sup>	Kiesdach	2015	197	m <sup>2</sup>									+
Turnhalle	1969	348	m <sup>2</sup>		2018	348	m <sup>2</sup>									+
Geräterraum	1969	75	m <sup>2</sup>	Kiesdach	2010	75	m <sup>2</sup>									+
Gymnastik	1969	190	m <sup>2</sup>	Kiesdach	2018	190	m <sup>2</sup>									+
Laubengang	1969	242	m <sup>2</sup>	Kiesdach	2010	130										+
Mensa	1969			Kiesdach	2018	267	m²									+
Musiksaal /Draufsicht	1969	300	m <sup>2</sup>		2010	207	•••									+
Garagen am Sportplatz	1909	19		Gründach										2030	19	m²
HM - Wohnung	1969	123		Kiesdach										2030	123	m <sup>2</sup>
WHR (ohne Nebengebäude )																
BA 1	1972	220	m²	Gründach	1999	220	m²				2021	220	m²			+-
BA 2	1972			Gründach	1999	600	m²				2021	220	III-			+-
BA 3	1972			Gründach	1999	800	m <sup>2</sup>	2020	800	m²						+-
BA 4	1972						m <sup>2</sup>									+
Küchenanbau	1972	1.350 132	m <sup>2</sup>		1999	1.350	1115	2020	1.350	111-				2030	132	m²
Lehrerzimmer					2014	121	m²							2030	152	1117
	1972	121		Kiesdach	2014	121	111-		1					2040	120	m²
Lehrerzimmer-Erweiterung Anbau Mensa BA I	2014	120 695	m² m²		+				1					2040	695	m² m²
Anbau Klassenzimmer BA II	2012	230		Kiesdach Kiesdach										2040	230	m <sup>2</sup>
Rathaus II Serverraum	1995	16	m²	Kiesdach										2030	16	m²
Common Borna	2042			Winnel I										20.42	20	
Garage Bergwacht	2012	20	m²	Kiesdach										2040	20	m²
Kindergärten																
Ahlsteige	2010	490		Kiesdach										2040	490	m²
Hägle	2010	304	m²	Kiesdach										2040	304	m²
Kühnenbach				Blech												
Strohweiler																
Schlosspark	1980	25	m²	Kiesdach	2017	25	m²							2040	25	m²

Gebäude	Baujahr	Dach- fläche		Dachart		nierung :hgeführt		Sanier	ung aktu	iell		ierung elfristig			ierung gfristig	
Villa Laiblin				Blech												
Hallenbad																₩
erste Ebene	1978	558	m²	Kiesdach	2014	558	m²							2040	558	m²
zweite Ebene Teil I	1978	574	m <sup>2</sup>	Kiesdach	2014	574	m <sup>2</sup>				2021	574	m²	2040	336	
zweite Ebene Teil II	1978	150	m <sup>2</sup>	Kiesdach	2002	150	m <sup>2</sup>				2021	150	m <sup>2</sup>			-
dritte Ebene	1978	156	m <sup>2</sup>	Kiesdach	2002	156	m <sup>2</sup>				2021	150	1111	2030	156	m²
	1978	80	m <sup>2</sup>	Kiesdach	1996	80	m <sup>2</sup>				2022	80	m²	2030	130	
Dach über HM_Whg	1978	80	III-	Kiesdach	1996	80	m-				2022	80	m-			-
Freibad (Eingang)	1980	185	m²	Gründach							2022	185	m²			
Schönberghalle	2016	2.170	m²	Kiesdach												
Kurt-App-Sporthalle																$\vdash$
FD EG Eingangsbereich	1976	115	m²	Kiesdach	2017	115	m²									1
FD EG Ausgang hinten	1976	86	m²	Kiesdach	2015	86	m²									+
FD EG Südseite	1976	222	m²	Kiesdach							2023	222	m²			+
FD EG Ostseite Teil I	1976	167	m²	Kiesdach							2022	167	m²			+
FD EG Ostseite Teil II	1976	63	m²	Kiesdach	2016	63	m²									+
über Eingangsbereich	1976	294	m²	Kiesdach	2019	294	m²									+
oberes Dach	1976	445	m²	Kiesdach	2019	445	m²							2050	445	m²
Mittleres Dach I	1976	503	m²	Kiesdach	2018	503	m²									+
Mittleres Dach II	1976	495	m²	Kiesdach	2018	495	m²									I
Feuerwehrhaus	1994	200	m²	Kiesdach				2020	200	m²				2030	200	m²
Minigolfanlage	1976	93	m²	Kiesdach	2000	93	m²							2030	93	m²
Aussegnungshalle																+
Unter Fläche	1969	185	m²	Kiesdach	2015	185	m²							2040	185	m²
Obere Fläche	1969	332	m <sup>2</sup>	Kiesdach	2016	332	m <sup>2</sup>							2040	332	m <sup>2</sup>
																+
Kiosk Lindenplatz	1969	87	m²	Kiesdach	2001	87	m²							2030	87	m²
Bauhof																+
oben DA 1	1977	1.530	m²	Bitumen							2023	1.530	m²			+
Mitte DA 2	1977	324	m²	Bitumen	2010	324	m²							2040	324	m²
Durchgang DA 3		470	m²	Bitumen	2013	470	m²							2040	470	m²
Holz, Geräte DA 4		830	m²	Blech	2013	830	m²							2040	830	m²
Städt. Wohngebäude																$\perp$
Zeppelinstr. 8	1969	85	m²	Kiesdach	2010	85	m²							2040	85	m²
Gesamtflächen		25.242	m²													+
Sanierungsflächen						16.081	m²		2.350	m²		4.220	m²		9.736	m²
Baukosten					4	.020.250	€		587.500	€	1.0	055.000	€	2.4	434.000	) €