



Landratsamt Ebersberg

Sachgebiet 13 Kreishochbau und Liegenschaften

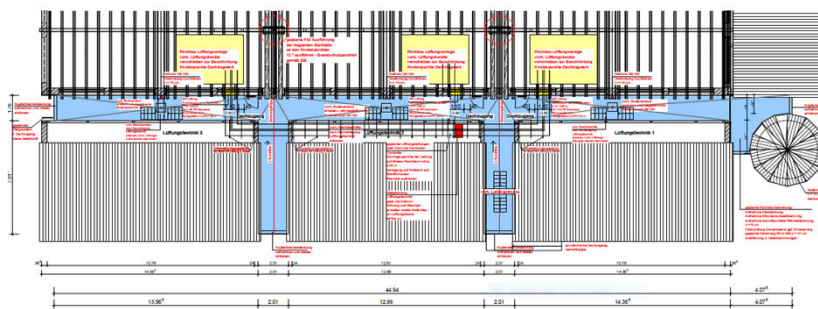
Dreifachturnhalle Gymnasium Markt Schwaben Sanierung des Dachaufbaus über den Bereich des Umkleide- und Sanitärtraktes

Sitzung des LSV am 06.04.2022

TOP 7

Dachbereich:

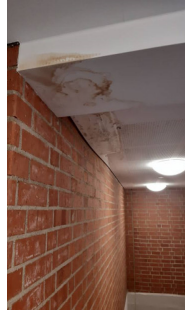
Der Dachbereich über den Umkleiden- und den Sanitärtrakt aus dem Baujahr 1982 besteht aus drei einzelnen Pultdächern mit je. ca. 100 m² Fläche sowie eines Flachdaches mit Bitumendeckung, ca. 120 m² Fläche, welches die einzelnen Pultdächer verbindet und als Wartungsgang benützt wird.



Der Flachdachbereich zeigt seit langem Undichtigkeiten und es wurden immer wieder Reparaturen an den Dachflächen durchgeführt.

Aufgrund der starken Regenfälle im Sommer 2021 kam es vermehrt zu Eintritt von Regenwasser in den darunterliegenden Umkleiden der Turnhalle.

Die abgehängten Decken wurden durchfeuchtet und es kam zur Schimmelbildung.
Daher musste die Nutzung der Umkleiden vorübergehend untersagt werden.



Das Sachverständigenbüro
Valau aus Gauting erstellte
eine Handlungsempfehlung für
die notwendige Demontage der
schadhaften Deckenbereiche.



Nach erfolgreichem Rückbau durch eine qualifizierte Entsorgungsfirma, wurde in vier Bereichen in den Umkleiden bzw. zugehörigen Fluren eine Schimmelfreimessung durchgeführt, sodass die Umkleiden für die Schul- und Vereinsnutzung wieder zur Verfügung gestellt werden konnten.

Als Behelfsmaßnahme, um die Nutzung der Umkleiden aufrecht zu erhalten, wurde an Einzelstellen wo es zu Wassereintritt in den Umkleiden und Fluren gekommen ist, das Wasser im Dachbereich abgesaugt.

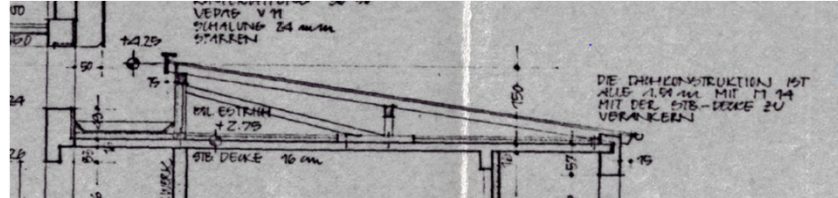


Die Fa. LEXIS wurde hierzu beauftragt, eine Absaugvorrichtung mittels Schläuchen auf dem Dach zu installieren, welche im Bedarfsfall durch die Hausmeister aktiviert wird, um bei starken Regenfällen das eindringende Wasser abzusaugen.

Der Flachdachbereich wurde bereits vielfach mit Bitumenbahnen ausgebessert.
Eine Lokalisierung eines schadhaften Bereiches ist aufgrund der sehr beengten Situation nicht möglich.

Schadensursache:

Dachaufbau Bestandsdach Baujahr 1982, Bitumendach kombiniert mit Holzpultdachkonstruktion



Bei dem engen und sehr verwinkelten Wartungsbereichen, welches als Flachdach mit Bitumenbahndeckung konzipiert ist, ist zum Teil kein ausreichendes Gefälle für die innenliegende Entwässerung vorhanden. Dies führt dazu, dass bei anhaltenden starken Regenfällen das Wasser nicht ausreichend schnell abfließen kann und über die Anschlusspunkte zu den Pultdachbereichen eindringt.

Das Wasser sammelt sich dann unterhalb der Dämmung und kann an Bauteilfugen nach unten durchsickern.

Dies konnte mit einer Sondierungsöffnung festgestellt werden.

Sanierungskonzept:

Rückbau und Entsorgung der bestehenden Dachkonstruktion bis zur Oberkante Rohdecke Umkleiden.

Erneuerung des gesamten Dachaufbaus

Aufbau eines Flachdaches als Warmdach mit Gefälledämmung und Bitumenbahndeckung.

Abstimmen des neuen Dachaufbaus mit dem Bauphysiker IB Ellinger und prüfen auf mögliche energetische Fördermöglichkeiten aufgrund einer Verbesserung des Wärmeschutzes.

Prüfen der statischen Voraussetzung für einen extensiven Gründachaufbau

Geplante Termine für den Sanierungszeitraum:

Planung und LV Erstellung

März bis Juni 2022

Ausschreibung und Vergabe

Juli bis September 2022

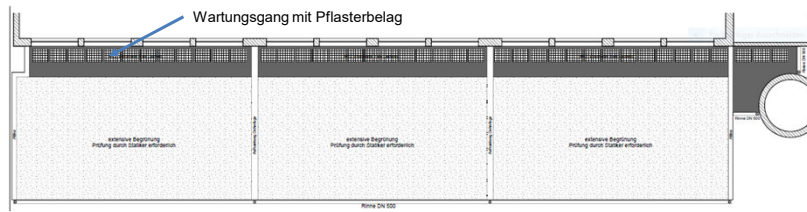
Umsetzung der Instandsetzungsmaßnahme

September bis November 2022

Schnitt neuer Dachaufbau; Neue Dachneigung 2,5°



Dachdraufsicht neuer Dachaufbau



Außenliegende Entwässerung – Entwässerung über Kanalnischsystem



Kostenzusammenstellung:

Kostenangaben brutto	
Baukosten: Kostengruppe 300 - 700	223.000 €
Technischen Anlagen: Kostengruppe 400	62.000 €
Baunebenkosten: Kostengruppe 700	57.000 €
15 % Unvorhergesehenes; mögl. Baukostensteigerung	51.000 €
Gesamtkosten laut Kostenrahmen	
Architekturbüro Tecture vom Feb. 2022	393.000 €



Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ja, positiv
 ja, negativ
 nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen? ja* nein*

Auswirkung auf den Haushalt:

Es ist mit überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von 393.000 € brutto zu rechnen. Somit würde sich das Budget der Kostenstelle 985 von 112.099 € brutto auf 505.099 € erhöhen.

Ein Teil der Kosten können mithilfe einer Umverteilungen von anderen Kostenstellen aufgefangen werden :

1. Sanierung Musikzimmer im Gymnasium Markt Schwaben um ein Jahr geschoben. Hier können 75.000 € brutto für die Dachsanierung verwendet werden.
2. Entfall der Nachrüstung von Akustikmaßnahmen (Einbau von Deckensegeln) in den Büroräumen des Landratsamtes. Hier können 50.000 € brutto für die Dachsanierung verwendet werden

Der Fehlbetrag in Höhe von 268.000 € brutto muss als überplanmäßige Ausgabe beantragt werden.



II. Beschlussvorschlag:

Dem LSV-Ausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

Dem Kreis- und Strategieausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

Dem Kreistag wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

1. Für die dringend notwendige Dachsanierung der Dreifachturnhalle des Gymnasiums Markt Schwaben entstehen Bruttokosten in Höhe von ca. 393.000 €, die in der Planung nicht berücksichtigt sind
2. Die Umverteilung der Kostenstellenbudgets vom Gymnasium Markt Schwaben in Höhe 75.000 € brutto und vom Verwaltungsgebäude an der Eichthalstraße in Höhe von 50.000 € brutto auf die Kostenstelle Dreifachturnhalle am Gymnasium Markt Schwaben wird genehmigt.
3. Die verbleibenden überplanmäßigen Ausgaben für die Maßnahme Sanierung Dach der Umkleiden in Höhe von 268.000 € brutto werden genehmigt.

