

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Gebäudewirtschaft	Datum: 14.01.2021	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.5	Bezeichnung der Vorlage: Vorstellung geplanter baulicher Maßnahmen des Fachbereichs Gebäudewirtschaft oberhalb der festgelegten Wertgrenze von 30.000,- €, hier: Erich Kästner Grundschule, Sanierung des Flachdaches über dem Erdgeschoss der Aulaklassen		Datum: 21.01.2021
Vorlage-Nr: VO/0025/21			Bürgermeister: Gez. Michael Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	02.02.2021	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften	
(11/2020)			

Gemäß der mit dem Rat der Stadt Wegberg getroffenen Regelung zu Wertgrenzen bei der Durchführung baulicher Maßnahmen stellt der Fachbereich Gebäudewirtschaft dem Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften nachfolgend eine geplante Baumaßnahme vor, deren Wert oberhalb der festgelegten Grenze von 30.000,- € liegt.

Sachverhalt

Der neuere Gebäudeteil der Erich Kästner Grundschule mit Pausenhalle, Aula und den Aulaklassen wurde Anfang der 70-er Jahre als Erweiterung des Schulgebäudes von 1951 gebaut. Er ist in massiver Bauweise errichtet, die Dachkonstruktion besteht aus tragenden Stahltrapezblechen. Es gibt einen zweigeschossigen Gebäudeteil, der die eigentliche Aula mit großem Luftraum und insgesamt neun Unterrichtsräume beinhaltet, sowie einen eingeschossigen Teil mit weiteren drei Unterrichtsräumen, großzügig bemessenen Flur- und Aufenthaltsflächen in Richtung der Pavillonklassen, sowie WC-Anlagen.

Im Frühjahr 2016 wurde in einem ersten Schritt das Flachdach über dem zweigeschossigen Gebäudeteil saniert. Die mit 80-100mm relativ geringe Wärmedämmung des Flachdachaufbaus war stark durchfeuchtet, was sowohl die Dämmwirkung aufhob als auch statische Probleme barg (s.a. BUV vom 03.11.2015, VO/3307/15, TOP 1.5).

Im zweiten Sanierungsschritt soll nun das Flachdach über dem eingeschossigen Gebäudeteil der Aulaklassen mit einer Gesamtfläche von rund 505 m² saniert werden. Wie bei der 2016 sanierten Dachfläche besteht der vorhandene Dachaufbau auf dem Stahltrapezblech aus einer bituminösen Dampfsperre, einer Styropor-Dämmschicht,

die hier jedoch nur 50mm stark ist, sowie aus bis zu vier (!) Lagen bituminöser Dachabdichtung. Darauf befindet sich dann noch eine rund 50mm starke Kiesschicht.

An der Stelle, die zur Begutachtung des Dachaufbaus geöffnet wurde, war zwar keine Durchfeuchtung der Dämmschicht festzustellen, es ist aufgrund früheren Eindringens von Wasser in das Gebäude jedoch davon auszugehen, dass zumindest Teile des Flachdachaufbaus durchfeuchtet sind.

Die vorhandene Dämmstärke ist mit 50mm äußerst gering, was im Sommer zu einer Überhitzung der darunter liegenden Räume beiträgt.

Die Gefälleausbildung des Flachdaches ist unzureichend, was im Zusammenhang mit der starken Vermoosung dazu führt, dass sich bei Regenereignissen das Wasser teilweise mehrere Zentimeter hoch anstaut, nur äußerst langsam abläuft und statische Probleme verursachen kann.

Die Attikaausbildung und der Dachrand in Beton sind ungedämmt und stellen eine bauphysikalische und energetische Schwachstelle dar. Die Anschlüsse an die abgehenden Glasfassaden und Mauerwerkflächen weisen nicht den erforderlichen Überstand auf, so dass bei Starkregenereignissen das öfteren Wasser in das Gebäude dringt.

Eine Sanierung der Flachdachfläche ist aufgrund des mangelhaften bautechnischen und energetischen Zustands, aber auch im Hinblick auf den für das nächste Jahr vorgesehenen vierten und letzten Renovierungsabschnitt der Aulaklassen, dringend erforderlich.

Die geplante Sanierung umfasst zunächst den kompletten Rückbau des vorhandenen Flachdachaufbaus und der Attikakonstruktionen. Wie 2016 ist auch hier zu untersuchen, ob gesundheitlich gefährdende Stoffe verbaut wurden, die besondere Verfahrensweisen bei Abbruch und Entsorgung erforderlich machen. Hiervon wird jedoch aufgrund der Erkenntnisse des ersten Sanierungsschrittes zunächst nicht ausgegangen.

Es folgt der Neuaufbau von Dämmung mit einer erhöhten Schicht- und Dämmstärke gemäß Anforderung der aktuellen EnEV. Die neue Dachhaut soll mit einer Kunststoffabdichtungsbahn ausgeführt werden. Eine Neubekiesung der Fläche ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Zu erneuern sind alle Randanschlüsse des Flachdaches und die umlaufende Attika, die in dann wärmegeämmter Ausführung zu den abgehenden Bauteilen einen ausreichenden Überstand erhalten wird.

Die Kosten der Maßnahme sind auf insgesamt 149.000,- € geschätzt. Die weitere Planung und Umsetzung soll vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltsplans 2021 sobald wie möglich in diesem Jahr erfolgen.

Photovoltaikanlage auf der sanierten Flachdachfläche

Nach dem ersten Sanierungsschritt Anfang 2016 wurde auf dem Flachdach über dem Obergeschoss der Aulaklassen eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 34,6 kWp geplant und errichtet.

Die Verwaltung möchte die Installation einer PV-Anlage auch auf dem sanierten Flachdach über dem Erdgeschoss vorschlagen. Jedoch sind hierzu zuvor einige Überprüfungen und Klärungen vorzunehmen:

- Feststellung der zur Verfügung stehenden Fläche aufgrund eventueller Verschattung durch den zweigeschossigen Gebäudeteil und/oder durch Bäume
- Wirtschaftlichkeit hinsichtlich des noch zu prognostizierenden Anteils des Eigenverbrauchs des erzeugten Stroms
- Tragfähigkeit der Dachkonstruktion (Stahltrapezblech)

- Zustimmung des Denkmalschutzes im Hinblick auf den benachbarten denkmalgeschützten Gebäudeteil der Pavillonklassen
- Einschätzung und Berücksichtigung der Vandalismusgefahr auf dem niedrigen, eingeschossigen Gebäudeteil

Nach Untersuchung und gegebenenfalls positiver Bewertung dieser Punkte wird die Verwaltung dem zuständigen Ausschuss für Klima, Umwelt, Verkehr und Tourismus einen Vorschlag für die Installation einer Photovoltaikanlage unterbreiten.

Finanzielle Mittel für eine weitere PV-Anlage für die Erich Kästner Grundschule sind im Haushaltsplanentwurf 2021 bisher nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften beschließt die Sanierung des Flachdachs über dem eingeschossigen Bereich der Aulaklassen der Erich Kästner Grundschule, wie im Voragentext dargestellt.

Der Beschluss und die Durchführung der Maßnahme erfolgt vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltsplans 2021.

Kosten und Finanzierung

Für die Sanierung des Flachdachs in der Erich Kästner Grundschule werden die Kosten auf 149.000,- € geschätzt. Finanzielle Mittel in dieser Höhe sind im Entwurf des Haushaltsplans 2021 unter den folgenden Produktsachkonten enthalten:

- Produktsachkonto 030106 – 271102 *Instandhaltungsrückstellung Erich Kästner Grundschule* (127.000,- €)
- Produktsachkonto 030106 – 521100 *Instandhaltung Erich Kästner Grundschule* (22.000,- €)

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

Gez. Thies

Technischer
Beigeordneter

Gez. Schreurs

FBL 303