

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Gebäudewirtschaft	Datum: 10.03.2025	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.6	Bezeichnung der Vorlage: Sanierung der Flachdächer der Turnhalle der Schule am Grenzlandring, hier: Erneute Vorlage aufgrund besonderer Dringlichkeit der Maßnahme		Datum: 17.03.2025
Vorlage-Nr: VO/0045/25			Bürgermeister: gez. Pape
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	01.04.2025	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	

Sachverhalt

In der Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften am 04.02.2025 stellte die Verwaltung unter dem TOP 1.11, VO/0235/24 die Maßnahme *„Machbarkeitsstudie zur Turnhalle der Schule am Grenzlandring sowie Sanierung der Flachdächer in Verbindung mit der Errichtung einer Photovoltaikanlage“* vor.

In der Vorlage wurde das Erfordernis einer Gesamtsanierung der Turnhalle dargestellt, insbesondere die aus Sicht der Verwaltung besonders dringliche Flachdachsanierung aufgrund beständig auftretender Dachundichtigkeiten. Die Verwaltung führte aus, die Flachdachsanierung solle einer Entscheidung über Art und Umfang einer Gesamtsanierung terminlich vorgezogen werden.

Der Beschlussvorschlag der Vorlage lautete, der Ausschuss möge die Sanierung der Flachdachflächen der Turnhalle der Schule am Grenzlandring in Verbindung mit der Errichtung einer Photovoltaikanlage beschließen.

Zu weiteren Details sei auf die vorgenannte Vorlage verwiesen.

Nach Erörterung der Vorlage wurde seitens des Ausschusses der Beschluss gefasst, die Vorlage an die Verwaltung zur Aufarbeitung zurückzuverweisen und die Entscheidung zu vertagen. Es solle zunächst die Planung der Gesamtsanierung vorgestellt werden und dann ein Beschluss mit der gesamten Maßnahme erfolgen.

Aktueller Sachstand

In der Sitzung am 04.02.2025 hatte die Verwaltung auf Nachfrage noch erklärt, dass es zwar regelmäßige Undichtigkeiten in der Flachdachabdichtung gebe, *„...derzeit jedoch keine Notfallmaßnahmen am Gebäude ergriffen werden müssten...“*.

Leider liegt hier nach Auffassung der Verwaltung mittlerweile eine andere Situation vor. Am 26.02.2025 verursachte bereits ein eher weniger starkes Regenereignis ein massives Eindringen von Wasser ins Flachdach und von dort ins Turnhalleninnere, wo das Wasser geradezu auf den Sportboden „prasselte“. Wie bereits bei zahlreichen vorherigen Vorfällen mussten Auffangbehälter aufgestellt, und musste die Halle zeitweise gesperrt werden.

Dem beauftragten Dachdeckerunternehmen gelang es zwar, die neue Schadenstelle zu finden und zu schließen, es wies jedoch noch einmal eindringlich auf den sehr schlechten Zustand der Dachabdichtung hin. Die Dachhaut stehe unter enormer Spannung, sie sei äußerst brüchig und reiße alleine durch ein Begehen auf.

Immer wieder treten neue Undichtigkeiten auf. Schon bestehende, jedoch nicht lokalisierbare Schadstellen in der Abdichtung führen kontinuierlich zu Eindringen von Regenwasser in den Dachaufbau und in die Halle (und damit immer wieder zu Sperrungen der Halle). Es besteht bei beständiger Durchfeuchtung zudem die Gefahr von Korrosion und nachhaltigen Schäden an der tragenden Stahltrapezblechkonstruktion des Daches.

Aus diesem Grund besteht aus Sicht der Verwaltung dringender Handlungsbedarf, die Sanierung der Flachdächer zu planen und so zeitnah wie möglich durchzuführen.

Konzeptvarianten für die Gesamtsanierung der Turnhalle

Die Erarbeitung von Konzeptvarianten für die Gesamtsanierung der Turnhalle soll zeitnah und parallel zur Dachsanierung vorgenommen werden und unterschiedliche Zielrichtungen verfolgen:

- Wirtschaftlichkeit im Sinne von Kostenreduzierung der Gesamtmaßnahme
- Klimaschutz und Reduzierung der CO²-Treibhausgasemission bei Durchführung der Sanierung, bzw. im Betrieb der Halle nach der Sanierung
- Reduzierung des Endenergiebedarfs
- Wirtschaftliche Amortisierung der Sanierungsmaßnahmen durch geringeren Energiebedarf
- Generierung finanzieller Fördermittel

Es soll der Stadt Wegberg anhand der Varianten ermöglicht werden eine Entscheidung darüber zu treffen, welcher Schwerpunkt bei der Sanierung des Gebäudes gesetzt werden soll. Auf eine Kostenminimierung, auf Wirtschaftlichkeit und Amortisation, oder auf CO₂ - Reduzierung. Zur Erarbeitung dieser Sanierungsvarianten bietet die vorliegende „Thermische Gebäudesimulation mit ökobilanzieller Bewertung“ (AA/INA GmbH, Aachen) die geeignete Grundlage.

Vor einer weiteren Bearbeitung der Varianten und Sanierungskonzepte ist jedoch seitens der Stadt Wegberg zu untersuchen, sowie eine Entscheidung darüber zu treffen, ob die Turnhalle weiterhin als Versammlungsstätte genutzt werden soll. Mit der Entscheidung darüber ist die Notwendigkeit verschiedener gebäudetechnischer Anlagen verbunden ist (Raumluftechnischen Anlage, Blitzschutzanlage, Sicherheitsbeleuchtung, Alarmierungsanlage, Entrauchung), die erheblich kostenrelevant sind.

Die Frage nach dem Erfordernis einer „Versammlungsstätte“ konnte jedoch noch nicht abschließend geklärt werden.

Die Verwaltung plant eine Vorlage mit Sanierungsvarianten zur Entscheidung durch den Ausschuss für eine der nächsten Sitzungen.

Die Planung und Durchführung der Flachdachsanierung soll aufgrund der dargestellten besonderen Dringlichkeit terminlich der Gesamtsanierung vorgezogen werden.

Das aktuelle Sanierungskonzept mit Bearbeitungsstand „Index A“ vom 30.01.2025 ist dieser Vorlage als Anhang beigefügt.

Errichtung einer Photovoltaikanlage

Wie in der Vorlage vom 04.02.2025 dargestellt, ist mit der Sanierung der Flachdachflächen die baurechtliche Pflicht zur Errichtung einer Photovoltaikanlage verbunden. Hier beabsichtigt die Verwaltung hinsichtlich der Konzeptionierung der Anlage so vorzugehen, wie in der Vorlage „Dachflächen-PV-Anlagen“, VO/0037/25, in einem

anderen TOP der heutigen Sitzung dargestellt, sofern ein entsprechender Beschluss gefasst wird. Die Errichtung der Photovoltaikanlage wird bei der Erarbeitung der Varianten der Sanierungskonzepte berücksichtigt.

Weitere Vorgehensweise

Nach Entscheidung des Ausschusses über die Dachsanierung soll unverzüglich das Vergabeverfahren für die Planungs- und Bauüberwachungsleistungen durchgeführt, und die Beauftragung vorgenommen werden.

Parallel zur Planung der Dachsanierung soll die Erarbeitung der Varianten der Gesamtsanierungskonzepte erfolgen.

Die Bauleistungen zur Sanierung sollen nach fertiggestellter Planung sobald wie möglich ausgeschrieben und durchgeführt werden. Angestrebt wird verwaltungsseitig zwar eine Sanierung noch in diesem Jahr, jedoch muss die mögliche Terminalschiene mit dem zu beauftragenden Planungsbüro noch abgestimmt und festgelegt werden

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften beschließt aufgrund vorliegender besonderer Dringlichkeit die Sanierung der Flachdachflächen der Turnhalle der Schule am Grenzlandring in Verbindung mit der Errichtung einer Photovoltaikanlage als terminlich vorgezogene Maßnahme und als ersten Sanierungsabschnitt der Gesamtsanierung der Turnhalle.

In Folge und in Verbindung mit der Flachdachsanierung soll eine Photovoltaikanlage auf den Flachdächern errichtet werden.

Eine Entscheidungsvorlage mit Konzeptvarianten zu Art und Umfang der Gesamtsanierung soll in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses vorgelegt werden.

Kosten und Finanzierung

Die für die Flachdachsanierung der Turnhalle der Schule am Grenzlandring benötigten finanziellen Mittel in Höhe von 339.000,- € brutto sind im Haushaltsplan 2025 unter der Investitionsmaßnahme *011304 H672 – Sanierung der Turnhalle der Schule am Grenzlandring* enthalten.

Die für die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den beiden Flachdachflächen benötigten finanziellen Mittel sind vorbehaltlich der noch nicht feststehenden Dimensionierung der Anlage mit 152.000,- € beziffert. Auch diese Mittel sind im Haushaltsplan 2025 als Investitionsmaßnahme enthalten unter der Bezeichnung *011304 H940 – Photovoltaikanlage Flachdächer Turnhalle SaG* (Schule am Grenzlandring).

Finanzielle Mittel für die weitere Sanierung der Turnhalle werden, in ihrer Höhe abhängig vom noch zu entscheidenden Sanierungskonzept, für die kommenden Haushaltsjahre vorgesehen.

Anlage

- Sanierungskonzept zur Turnhalle der Schule am Grenzlandring, Bearbeitungsstand „Index A“ vom 30.01.2025

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

gez. Schreurs

FBL 303

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

gez. Wilkens-
Mathar

Kämmerer