

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0330/2007

Auskunft erteilt:

Herr Heitmann

Ruf:

492 65 59

E-Mail:

HeitmannA@stadt-muenster.de

Datum:

24.04.2007

Betrifft

Dachsanierung CVJM - Kindertageseinrichtung, Zwi-Schumannweg
- Baubeschluss -

Beratungsfolge

03.05.2007 Bezirksvertretung Münster-Südost

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Der Durchführung der Dachsanierung an der bezirksbezogenen CVJM-Kindertageseinrichtung, Zwi-Schumann-Weg (städt. Gebäude) wird zugestimmt.

II. Kosten/Folgekosten

Die Kosten für die Maßnahme belaufen sich auf 140.000 Euro

Folgekosten entstehen keine.

III. Finanzierung/Mittelbereitstellung

Die zur Durchführung der oben genannte Sachentscheidung erforderlichen Ansätze für Aufwand / Auszahlungen stehen im doppischen Haushaltsplanteil 2007 zur Verfügung:

Pro- duktgru- ppe	Zeile Nr.	Bezeichnung	HH- Jahr	Gesamtansatz (nachrichtlich) Betrag €	Bemerkung
0112	13	Gebäudemanagement; Aufwendungen für Sach- und Dienstleis- tungen	2007	30.987.650	Nähere Aufteilung siehe nachfolgen- de Erläuterung

Befristung

keine

Begründung:

Aufgrund einer Schadensmeldung (Wasserfleck an der Decke im Dachgeschoss) im September 2006 wurde eine Untersuchung des Schadens am Flachdach der Kita durch das Amt für Gebäudemangement durchgeführt.

Hierbei wurde der betroffene Deckenbereich zunächst von innen geöffnet und eine beträchtliche Wasseransammlung oberhalb der Dampfsperffolie festgestellt.

Da in diesem Bereich keine Wasser- oder Heizungsversorgungsleitungen liegen, war ein Rohrbruch als Schadensursache auszuschließen.

Daraufhin wurde der darüberliegende Dachbereich geöffnet, das dort befindliche Gründach zunächst in Teilen entfernt.

Als Schadensursache konnte festgestellt werden, dass sich Klebenähte der Folienabdichtung unterhalb des Gründachgranulates geöffnet hatten, so dass Regenwasser unkontrolliert in die Dachkonstruktion eindringen konnte. Dies geschah vermutlich schon über einen längeren Zeitraum, denn das Wasser konnte sich in der Spanplattenzwischenenebene weitflächig in der Dachkonstruktion verteilen (Schwammefekt, Fachbegriff Kapillarwirkung).

Beim Öffnen der Fläche wurde zudem festgestellt, dass die Spanplattenkonstruktion durch die Wassereinwirkung weich geworden ist und ihre Tragfähigkeit weitestgehend verloren hat. Zudem wurde ein Schimmelbefall an den Platten diagnostiziert. Da im direkten Kontaktbereich der Platten zu den Deckenbalken Feuchtigkeit in die Balken eingezogen ist, sind diese in Teilbereichen ebenfalls verrottet. Dies führte zu einer Reduzierung der Tragfähigkeit, so dass unter Einbeziehung eines Statikers zunächst entschieden wurde, das Gründach insgesamt zur Entlastung der Dachkonstruktion zu entfernen.

Weitere Untersuchungen wurden wegen schlechter Witterung und des bevorstehenden Winters eingestellt, diese sollten nach der Winterperiode fortgesetzt werden. Die Standsicherheit war nach Prüfung durch das städt. Bauordnungsamt gewährleistet.

In der Woche nach Ostern 2007 wurden im Beisein des von der Stadt Münster beauftragten Statikers weitere Bauteilöffnungen vorgenommen. Insgesamt wurden 7 Öffnungen angelegt, um ein zusammenhängendes Schadensbild zu erhalten und ein Sanierungskonzept entwickeln zu können.

Das Schadensbild stellt sich örtlich nun wie folgt dar:

Die flächige Spanplattenzwischenlage ist vollflächig durch Wassereinfluss geschädigt und muss erneuert werden. Dies bedeutet im Ergebnis, dass auch die Konstruktion der Dachüberstände entfernt werden müssen, ebenso die Dämmschichten des Daches, da dort noch Feuchtigkeit festgestellt worden ist.

Partiell müssen auch geschädigte Deckenbalken, bei denen bis zu 20 % des tragfähigen statischen Querschnittes betroffen sind, saniert werden.

Zu alldem sind Schimmelpilzvorkommen innerhalb der Dach- Wandbereiche festgestellt worden, die ebenfalls entfernt werden müssen. Zusätzlicher Holzschutz durch Injektionen und flächigen Salzanstrich ist vorgesehen.

Im Anschluss daran ist angedacht, eine neue Dachkonstruktion mit bituminöser Abklebung oder als eine leichte Metaldacheindeckung mit außen liegender Entwässerung als belüftete Kaltdachkonstruktion zu entwickeln und einzubauen. Auf das Gründach wird gänzlich verzichtet.

Ein endgültiges Schadensgutachten mit einer Schadensbeurteilung und einem Sanierungsvorschlag wird vom Statiker bis Mitte Mai erstellt.

Mit den ersten Sanierungsarbeiten soll in den Sommerferien begonnen werden. Die Arbeiten werden voraussichtlich bis zum Anfang der Winterperiode andauern.

Derzeit ist davon auszugehen, dass die Einrichtung auch während der Bauarbeiten, die ausschließlich von außen erfolgen sollen, weiter betrieben werden kann. Einschränkungen sollen sich ggf. nur kurzfristig auf einzelne Räume im Obergeschoss beschränken (Hilfsunterstützungen der Decken, wenn darüber auf dem Dach gearbeitet wird).

Hierzu werden alle notwendigen Schritte in enger Abstimmung mit der Leitung der Kindertageseinrichtung und seinem Träger abgestimmt. Vorab ist die Einrichtung über den aktuellen Sachstand informiert worden.

Gewährleistungsansprüche/Rechtliche Beurteilung:

Der Bauvertrag zur Errichtung des Passivhaus-Kindergartens wurde in 2000 geschlossen, die rechtlich relevante Abnahme erfolgte am 29.03.2001. Als Gewährleistungszeitraum wurden 5 Jahre vereinbart, also wirksam bis zum 29.03.2006. Der Schaden wurde aber erst nach Ablauf der Frist erstmals festgestellt, so dass die seinerzeit beauftragte Firma unter Berufung auf die Verjährung eine weitere Gewährleistung verweigert hat. Dies ist rechtlich leider nicht zu beanstanden, die Verkündung eines Streites gegen die Firma würde zu keinem Erfolg führen.

Finanzierung:

Die Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahme werden voraussichtlich 140.000,00 Euro betragen. Sie teilen sich wie folgt auf:

Gerüstarbeiten:	rd. 7.500,00 Euro
Zimmer- und Holzbau:	rd. 50.000,00 Euro
Dachabdichtungsarbeiten	rd. 45.000,00 Euro
Neben- und Folgearbeiten	rd. 22.500,00 Euro
Kostengruppe 700 (Statische Berechnungen)	rd. 15.000,00 Euro

Die Kosten für diese Sanierungsmaßnahme werden aus erkennbaren Einsparungen anderer Bauunterhaltungsmaßnahmen sowie aus Mitteln der laufenden, ungeplanten Instandsetzung im Aufwand des Amtes für Gebäudemanagement finanziert.

I.V.

gez.
Bickeböller