

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Technischer Ausschuss
am 09.11.2021
Beschluss**

öffentlich

Teilweise Not-Abdichtung der Dachfläche über der Wohnung in der Schulstraße 6

I. Beschlussvorschlag

1. Die teilweise Not-Abdichtung der Dachfläche (ca. 70 m²) über der Wohnung in der Schulstraße 6 wird zu einer Summe von 8.801,36 € (brutto) an die Firma Hase - Dach in Toblacherstr. 16, 73773 Aichwald-Aichschieß vergeben.
2. Die Verwaltung wird dazu ermächtigt, für den Fall, dass unvorhergesehene Kosten entstehen, über einen Betrag von ca. 10% der Bruttoauftragssumme eigenverantwortlich (ohne Beschlusseinholung) zu verfügen und die entsprechenden Gewerke zu vergeben.

II. Sachdarstellung

Der Mieter der gemeindeeigenen Wohnung in der Schulstraße 6 hat der Verwaltung einen Feuchteschaden an der Decke über dem Fenster gemeldet.

Die Verwaltung hat sich der Sache sofort angenommen und den Feuchteschaden vor Ort begutachtet. Es konnte tatsächlich eine gelbliche Verfärbung über dem Fenstersturz beobachtet werden, die auf einen Feuchteschaden hingedeutet hat.

Um der Ursache für die gelbliche Verfärbung an der Decke nachzugehen, hat die Verwaltung eine Fachfirma beauftragt, zwei Dachöffnungen durchzuführen:

- eine Dachöffnung direkt neben der Attika
- eine Dachöffnung im Innenbereich der Dachfläche

Die Dachöffnungen sind anschließend wieder fachgerecht verschlossen worden.

Die Untersuchung hat ergeben, dass die Wärmedämmung im Bereich neben der Attika nass und im Innenbereich feucht ist. Somit ist die Wärmedämmung unbrauchbar. Das Fachunternehmen empfiehlt deshalb zwingend eine fachgerechte Sanierung der gesamten Dachteilfläche (Bild 1: rote Fläche) von ca. 250 m² über der Wohnung.



Bild 1: Empfehlung - sanierungsbedürftige Teilfläche

Aus bautechnischer Sicht ist eine Sanierung des kompletten Flachdachs aus mehreren Gründen zwingend erforderlich:

- Das Flachdach hat seine Lebensdauer von ca. 40 Jahren bereits überschritten.
- Die durchfeuchtete bzw. nasse Wärmedämmung erfüllt nicht mehr ihre Funktion.
- Der derzeitige Aufbau des Flachdachs entspricht weder dem aktuellen Stand der Technik noch dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz (GEG).
- Die Feststellung der exakten Ursache (= undichte Stelle) für den Wassereintritt in die Wärmedämmung ist kaum möglich.
- Das Entwässerungssystem des Flachdachs sollte durch einen Fachingenieur neu geplant werden.

Die von der Verwaltung geschätzten Sanierungskosten für den Flachdach-Abschnitt über der Wohnung (Bild 1: rote Fläche) belaufen sich auf ca. 70.000 – 75.000 € (brutto).

Das Fachunternehmen, welches die Dachöffnungen ausgeführt hat, hat der Verwaltung ein Angebot in Höhe von 68.955,00 €/brutto (Anlage 1 nicht öffentlich) für die Sanierung der gesamten Dachteilfläche über der Wohnung (Bild 1: rote Fläche), die eine Größe von ca. 250 m² hat, zukommen lassen.

Eine Sanierung der gesamten Dachteilfläche über der Wohnung ist aus mehreren Gründen nicht umsetzbar:

- Nach dem neuen GEG müsste eine dickere Wärmedämmschicht eingebaut werden, um die gesetzlichen Mindestanforderungen (Wärmedurchgangskoeffizient für Flachdächer: $U=0,20 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$) einzuhalten.
- Werden mehr als 10 % der Dachfläche saniert, ist der Eigentümer, also die Gemeinde, dazu verpflichtet, die gesamte Dachfläche zu sanieren.

Aufgrund der derzeitigen Ungewissheit, ob eine Sanierung oder ein Neubau der Schulturnhalle angestrebt wird und im Falle des Neubaus ggf. folglich der Abriss der Wohnung folgen könnte, tendiert die Verwaltung dazu, den Versuch zu starten, eine „Not-Abdichtung“ der nassen Teilfläche von ca. 70 m² fachmännisch ausführen zu lassen.

Hierbei sollten auch mögliche Wassereintrittsstellen behandelt werden:

- Alte Blitzschutzhalter, die nicht mehr in Benutzung sind, sollen abgeflext und die undichten Stellen fachgerecht verschlossen werden.
- Der Efeu, welcher evtl. unter der Attika durchwuchs und undichte Stellen geschaffen haben könnte, ist bereits vom Bauhof entfernt worden.

Die Verwaltung hat für die „Not-Abdichtung“ der nassen Teilfläche von ca. 70 m² vier Unternehmen angefragt und zur Abgabe eines Angebots aufgefordert. Alle Unternehmen hatten die Möglichkeit, sich die örtlichen Gegebenheiten im Vorfeld von Frau Fischer oder Herrn Behlic zeigen zu lassen.

Das Unternehmen, welches die Dachöffnungen ausgeführt hat, rät der Verwaltung von einer „Not-Abdichtung“ ab. Aus diesem Grund gab dieses Unternehmen hierfür kein Angebot ab.

Ein Unternehmen hat sich zu spät gemeldet.

Zwei Unternehmen waren vor Ort, haben sich die Dachfläche angeschaut und jeweils ein Angebot abgegeben.

Eingereichtes Angebot (brutto)			
Nr.	Bieter		Angebotssumme
Flachdachertüchtigung Teilbereich			
1.	Bieter 1 (Anlage 2 nicht öffentlich)		6.929,56 €
2.	Hase – Dach (Anlage 3 nicht öffentlich)	Toblacherstr. 16 73773 Aichwald – Aichschieß	7.310,25 €

Im Rahmen der fachlichen Prüfung konnte festgestellt werden, dass in den Angeboten beider Bieter nicht alle Leistungen enthalten waren, weshalb die Verwaltung beiden Bietern die Möglichkeit gegeben hat, ihre Angebote nachzusteuern. Hierbei kam es zu Steigerungen der Angebotssummen:

Eingereichtes Angebot (brutto)			
Nr.	Bieter		Angebotssumme
Flachdachertüchtigung Teilbereich			
1.	Hase – Dach (Anlage 4 nicht öffentlich)	Toblacherstr. 16 73773 Aichwald – Aichschieß	8.801,36 €
2.	Bieter 1 (Anlage 5 nicht öffentlich)		9.841,82 €

Somit schlagen wir nach bautechnischer, rechnerischer und wirtschaftlicher Prüfung und Wertung der Angebote vor, die Arbeiten an die **Firma Hase - Dach, Toblacherstr. 16 in 73773 Aichwald-Aichschieß** zu einer Bruttosumme von gesamt **8.801,36 €** zu vergeben.

Hinweis:

Bei der teilweisen Not-Abdichtung der Dachfläche über der Wohnung in der Schulstraße 6 handelt es sich lediglich um einen Versuch, die Problematik mit dem Feuchteintritt vorübergehend in den Griff zu bekommen.

Alle Unternehmen haben zur Sanierung der gesamten Dachfläche über der Wohnung geraten.

Die Unternehmen übernehmen keine Gewährleistung dafür, dass nach der Not-Abdichtung der Wassereintritt in die Wärmedämmung behoben sein wird. Grund hierfür ist, dass die für den Wassereintritt verantwortliche undichte Stelle nicht genau geortet werden kann.

III. Finanzierung

Die Finanzierung für die teilweise Not-Abdichtung der Dachfläche über der Wohnung in der Schulstraße 6 erfolgt über das Querschnittsbudget Unterhaltung und dort über das Produktsachkonto Wohnungsbauförderung und Wohnungsversorgung 52.20.0000-42110000. Die benötigten Mittel stehen aus dem Haushaltsjahr 2021 noch zur Verfügung.

Anlagen:

1. Bieter 3 Flachdachsanierung Angebot (nicht öffentlich)
2. Bieter 1 Angebot (nicht öffentlich)
3. Bieter 2 Angebot (nicht öffentlich)

4. Bieter 2 berechtigtes Angebot (nicht öffentlich)
5. Bieter 1 berechtigtes Angebot (nicht öffentlich)