

Verfasser/in: Herr C. Gill, Tel: 164-402
 Herr A. Schöne, Tel: 164-423

Federführend: Fachbereich 4 - Bau, Plan., Umwelt

Aktenzeichen: Datum: 17.10.2023

| Beratungsfolge: | TOP | Ein | Ja | Nein | Ent. | Bemerkung |
|------------------|-----|-----|----|------|------|-----------|
| 27.11.2023 UmBau | | | | | | |
| 07.12.2023 VA | | | | | | |
| 13.12.2023 Rat | | | | | | |

Betreff:

Beratung und Beschluss über die Haushaltssatzung 2024 der Stadt Syke - hier Teilhaushalt 40 - Bau, Planung, Umwelt - Sanierung der Dächer verschiedener Gebäude

Beschlussvorschlag:

- a) Bei der Buchungsstelle 11.1.10/160.787100, Sanierung Grundschule Am Lindhof, werden für die Sanierung des Flachdaches 4. Jahrgang zusätzliche Mittel in Höhe von 350.000 € zur Verfügung gestellt.
- b) Bei der Buchungsstelle 11.1.10/225.787100, Erweiterung der Kindertagesstätte in Gessel, werden für die Dachsanierung zusätzliche Mittel in Höhe von 295.000 € zur Verfügung gestellt.
- c) Für die Sanierung des Sanitär- und Umkleidebereiches sowie des Daches der Olympiahalle werden 500.000 € in den Haushalt 2024 aufgenommen sowie eine Verpflichtungsermächtigung von 1.500.000 € für das Haushaltsjahr 2025 eingestellt.

Sachverhalt:

Die Dächer der Gebäude Grundschule Am Lindhof, 4. Jahrgang, Kindertagesstätte Gessel sowie der Olympiahalle, Dusch- und Umkleidebereich, bedürfen einer Sanierung.

Vor der Sanierung soll die generelle Möglichkeit der Installation von PV-Anlagen geprüft werden.

a) Grundschule Am Lindhof

Das Flachdach des 4. Jahrgangs ist undicht und muss dringend mit einer Gefälledämmung und zweilagigen Dachabdichtung saniert werden. Eine Folienbahn, die im Jahre 1989 lose auf die vorhandene Dachabdichtung gelegt worden ist und mit dem auf dem Flachdach vorhandenen Kies als Auflast beschwert worden ist, ist mittlerweile Porös (durch verflüchtigen des Weichmachers in der Folienbahn) und nicht mehr zu reparieren. Durch den Kies sowie die Folienbahn sind Dachundichtigkeiten schwer zu lokalisieren und instand zu setzen.

Folgende Arbeiten sind vorgesehen:

- Fachgerechte Entsorgung des Kieses 16/32, der Folienbahn, der dreilagigen Bitumenabdichtung und der 80 mm Polystyrol Dämmung
- Neuaufbau des Flachdaches durch aufbringen einer Dampfsperre auf die vorhandene Betondecke, fachgerechtes Verlegen einer Gefälledämmung aus Polystyrol, Wärmeleitfähigkeit 0,025 W/(m·K) sowie einer 4 bis 5 cm starken Mineralwollämmplatte

- Im Anschluss müssen die vorhandenen Lichtkuppeln angepasst werden, die zweilagigen Dachabdichtungen sind aufzubringen, die Notabläufe auszubilden, der Dachrand / die Attika abzudichten und der Blitzschutz ist wieder herzustellen.



Zulässige Dachfläche ca. 360 m² für Erweiterung PV Anlage

Eine Überprüfung der Statik des Gebäudes hat ergeben, dass das Aufstellen einer PV-Anlage, bei vorheriger Entfernung der Kiesschüttung möglich ist. Aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes sollte vorsorglich für eine mögliche spätere Installation einer PV-Anlage eine 4 cm bis 5 cm dicke Steinwollämmplatte auf das Dach aufgebracht werden. Die Kosten hierfür werden auf 10.000 € geschätzt und sind im Betrag von 350.000 € enthalten.

Es könnte nach Sanierung des Flachdaches auf einer Fläche von 360 m² eine PV-Anlage installiert werden.

Hierüber wird im Rahmen dieser Beschlussvorlage nicht entschieden. Zunächst soll sichergestellt werden, dass durch entsprechende Vorbereitungen, der möglichen Installation einer PV-Anlage keine Restriktionen entgegenstehen.

b) Kindertagesstätte Gessel

Das Flachdach der 1973 gebauten und 2006 erweiterten Kindertagesstätte ist undicht und muss dringend saniert werden. Bei der anstehenden Sanierung des Flachdaches soll eine konstruktive Umstellung des Daches von einem Kalt- auf ein Warmdach vollzogen werden, um ca. 30 % Wärmenergie einzusparen.

Beim Kaltdach ist die Dämmung zwischen den Sparren und der Abdichtung belüftet. Die Dämmung hat den Standard des Neu- bzw. Erweiterungsbaues aus den Jahren 1973 / 2006.

Das Warmdach bietet den Vorteil, dass es energetisch die beste Reduzierung von Heizkosten gewährleistet und im Sommer die Innenräume kühl hält. Das Warmdach kann auch mit einer Dachbegrünung kombiniert werden.

Es ist beabsichtigt aus dem Kalt- ein Warmdach mit folgendem Dachaufbau zu erstellen:

- Dampfsperre auf den vorhandenen Rauschbund aufbringen
- Gefälledämmung aus Polystyrol, Wärmeleitfähigkeit 0,025 W/(m·K) verlegen
- Vorhandenen Lichtkuppeln auf Höhe der neuen Dämmung bringen
- Zweilagigen Dachabdichtungen aufbringen
- Notabläufe ausbilden
- Dachrand / die Attika abdichten
- Blitzschutz wieder herstellen.

Die Kosten der Instandsetzung, ohne Verstärkung der Dachkonstruktion für eine PV-Anlage,

betragen 295.000 €.



Die Dachkonstruktion der Kindertagesstätte wurde bereits 1987 wegen Dachdurchgang verstärkt. Im Bereich der Gruppenräume ist die Dachkonstruktion für die Installation einer PV-Anlage nicht ausreichend. Die Kosten der Dachertüchtigung im Bereich der Gruppenräume werden auf rund 95.200 € geschätzt. Die übrigen Dachflächen sind für die Installation einer PV-Anlage geeignet.

Durch den Baumbestand auf dem Gelände sind große Teilflächen des Flachdaches beschattet. Für die wirtschaftliche Nutzung einer PV-Anlage müsste eine erhebliche Anzahl der vorhandenen Bäume entfernt werden.

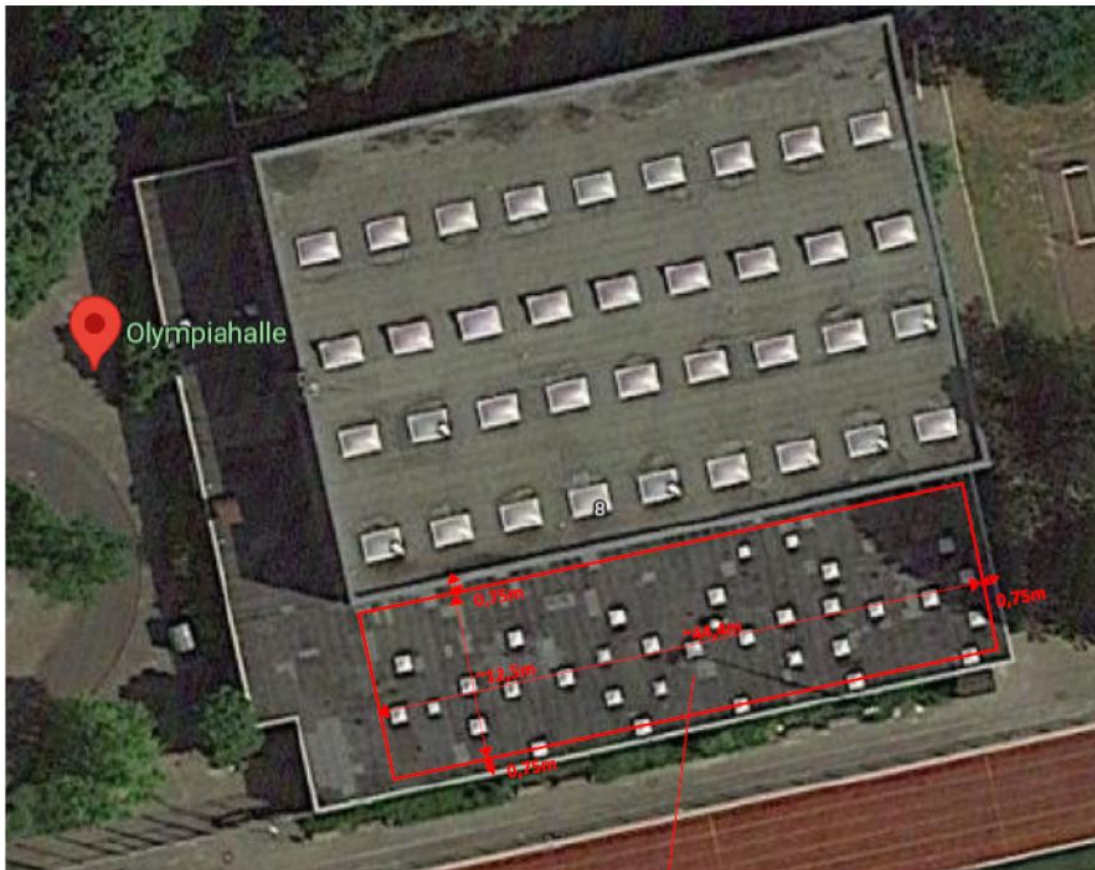
Aufgrund der geringen möglichen Dachfläche für eine PV-Anlage, der Durchbiegungsprobleme bei den Holzbalkendecken mit großer Stützweite sowie der notwendigen Baumfällarbeiten ist von der Installation einer PV-Anlage auf der vorhandenen Dachfläche der Kindertagesstätte Gessel abzuraten.

c) Olympiahalle

Die Dachhaut (2-lagig aus Polymerbitum) über den Umkleidekabinen und Duschen hat gravierende Mängel. Die gesamte Fläche ist rissig und hat zahlreiche, bis zu 80 cm große, Luftblasen, die Dachhaut hebt stellenweise bis zu 30 cm ab und die Schweißnähte sind stellenweise auseinandergerissen.

Es ist beabsichtigt, den vorhandenen Dachaufbau (Dämmung, Lichtkuppeln, Wandanschlüsse, Dachabläufe) zurückzubauen.

Der neue Dachaufbau erfolgt mit einer Dampfsperre, einer 18 cm starken Hartschaumdämmschicht sowie vorsorglich einer Mineralfaserdämmung (Vorbeugender Brandschutz). Die Dachkuppeln, der Blitzschutz sowie die Dachabläufe werden erneuert.



Zulässige Dachfläche für Erweiterung
einer PV-Anlage Fläche 12,5m x 44,4m
= ~555m² abzügl. Lichtkuppeln

Von der Statik her ist das Dach für eine PV-Anlage ausreichend. Durch die vorsorgliche Mineralfaserdämmung ist der Brandschutz sichergestellt. Aufgrund der großen Anzahl von Lichtkuppeln auf diesem Dachbereich können auf maximal 120 m² bis 150 m² der Dachfläche eine PV Anlage installiert werden.

Hierüber wird im Rahmen dieser Beschlussvorlage nicht entschieden. Zunächst soll sichergestellt werden, dass durch entsprechende Vorbereitungen, der möglichen Installation einer PV-Anlage keine Restriktionen entgehen.

Die Dusch- und Umkleidebereiche befinden sich altersbedingt in einem schlechten Zustand. Hier sollen die Decken, Wandfliesen, Installationen, Sanitärobjekte und raumtechnische Anlagen (Trinkwasserversorgung, Lüftung, Brandschutzklappen, E-Technik) für die Bereiche der Nebenräume in vollem Umfang saniert und auf den aktuell technischen Stand gebracht werden.

Bei der Erneuerung der Lüftungsanlage soll eine Wärmerückgewinnung berücksichtigt werden. Die Wassererwärmung soll mit Wärmetauscher über das vorhandene Fernwärmenetz erfolgen. Der vorhandene Speicher soll hierbei durch ein Frischwassermodul ersetzt werden, bei dem das Wasser erst bei Bedarf erhitzt wird.

Fehlende Behindertentoiletten werden ergänzt und eine notwendige Kanalsanierung (Wurzelbewuchs) vorgenommen

Der Kostenanteil der Dachsanierung betragen ca. 450.000 € und die Kosten der Sanierung der Dusch- und Umkleidebereiche ca. 1.550.000 €.

Die Olympiahalle müsste für die vorgesehenen Arbeiten für ca. 6 Monate gesperrt werden. Kosten für Mietcontainer von ca. 30.000 € bis 40.000 € zum Weiterbetrieb der Halle sind in der Kostenschätzung nicht vorgesehen.

Durch die Weiternutzung der Halle während der Bauphase würden die Sanierungsarbeiten erschwert. Der Sanierungsbereich ist gegenüber dem weiter genutzten Bereich abzusperren. Die Stromversorgung des Hallenbereiches ist dauerhaft sicherzustellen. Der Lagerplatz für Baumaterialien und Ähnliches wird eingeschränkt. Der Zugang ist aufgrund von Baugerüsten und ähnlichem nur schwer zu ermöglichen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die notwendigen Mittel zur Durchführung der Baumaßnahmen sind im Haushaltsjahr 2024 und der Finanzplanung 2025 zur Verfügung zu stellen.

Die notwendige Kreditaufnahme im Finanzhaushalt steigt um die jeweiligen Beträge.

Nachhaltigkeit:

Der Stadt Syke stehen die für ihre Aufgabenerfüllung benötigten Gebäude zur Verfügung.

Durch die verbesserte Wärmedämmung der Dächer wird mit Energieeinsparungen gerechnet.

Durchführungszeitraum:

Die Baumaßnahmen sollen bei den Gebäuden Grundschule Am Lindhof und Kindertagesstätte Gessel im Jahr 2024 umgesetzt werden. Die Sanierung der Olympiahalle erfolgt in den Jahren 2024 und 2025.

Anlage/n: