



## Beschlussvorlage

BV0018/2018

Für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis	Datum
Ausschuss für Familie, Soziales und Kultur		13.02.2018
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		15.02.2018
Hauptausschuss		21.02.2018
Stadtverordnetenversammlung		28.02.2018

**Einreicher:** Bürgermeister  
vorgelegt von: **Fachdienst III/2 Schule und Sport**

**Betreff: Projektbeschluss für die Dachsanierung der Sonnengrundschule an den Havelauen**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Das Flachdach der Sonnengrundschule an den Havelauen wird grundlegend saniert und mit einer aktuell dimensionierten Dachentwässerung ausgestattet.
2. Grundlage für die Ausschreibung, Vergabe und Durchführung der Baumaßnahme sind die Planungskonzeption, die Übersichtspläne (Anlage 1) und die Kostenzusammenstellung (Anlage 2).
3. Der Bürgermeister wird gemäß § 7 Abs. 2e der Hauptsatzung ermächtigt, alle notwendigen Vergaben ohne weiteren Zustimmungsvorbehalt der Stadtverordnetenversammlung durchzuführen.
4. Über die Ergebnisse der Ausschreibung und Vergabe sowie nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Stadtverordnetenversammlung jeweils durch eine Mitteilungsvorlage zu informieren.
5. Das Projektbudget beträgt 528.000,00 EUR, die einzelnen Positionen ergeben sich aus Anlage 2.
6. Wesentliche Abweichungen von der Planungskonzeption, der Kostenzusammenstellung und dem Zeitplan sind der Stadtverordnetenversammlung anzuzeigen.

## **Begründung:**

### **I. Sachverhalt**

#### **1. Ausgangssituation**

Die Stadt Hennigsdorf hat am 01.01.2016 den Schulstandort „Schule an den Havelauen“ in der Schulstraße 7 vom Landkreis OHV als Eigentümer übernommen, um ihn als neue Grundschule und Hort der Stadt Hennigsdorf zu entwickeln. Gegenwärtig wird der Schulstandort noch von der Förderschule und der Regenbogenschule durch den Landkreis OHV sowie bereits von der Sonnengrundschule und dem Hort Havelfüchse durch die Stadt Hennigsdorf genutzt.

Trotz durchgeführter Instandsetzungsmaßnahmen wurde das Problem des undichten Flachdachaufbaues durch den Landkreis OHV nicht gelöst.

Das Flachdach des Schulgebäudes ist somit weiterhin undicht, so dass es jedes Mal nach Niederschlägen mit einem zeitlichen Versatz zu Wassereinbrüchen, speziell an den beiden innenliegenden Dacheinläufen im Flurbereich des 4. Obergeschosses, kommt. Diese langjährigen Wassereinbrüche haben bereits Schäden an den Akustikdecken, am Fußbodenaufbau, den Wandflächen und Elektroinstallationen verursacht. Darüber hinaus besteht eine permanente Unfallgefahr durch unkontrolliert nasse Bodenflächen.

Durch die Stadt Hennigsdorf veranlasste Untersuchungen zum undichten Flachdachaufbau haben gezeigt, dass die Eindeckung mit Kunststoffschweißbahnen (Repanol) aus der Zeit der letzten grundlegenden Objektsanierung im Jahr 2000 an vielen Stellen Dichtigkeitsprobleme aufweisen und nicht nur an den beiden Dacheinläufen. Bei mehreren Probeaufnahmen des Dachaufbaues zeigte sich dann die großflächige Durchfeuchtung mit teilweise stehendem Wasser im Flachdachaufbau. Zudem wurden Dämmlagen im Zuge der Sanierung nur einlagig eingebaut, so dass mit einem zeitlichen Längenschwund der Platten Hohlräume mit Wassereinlagerungen und Wärmebrücken entstanden.

Der Dachaufbau wurde seit der Objekterstellung 1983 mehrfach mit Dichtungs- und Dämmlagen überarbeitet, die jedoch nie bei nachfolgenden Sanierungen ausgebaut wurden. So befindet sich jetzt ein hoher, mehrschichtiger Aufbau auf dem Dach, der komplett durchfeuchtet ist.

Darüber hinaus haben beauftragte Berechnungen gezeigt, dass die beiden Dacheinläufe mit der innenliegenden Entwässerung und fehlenden Notüberläufen nach aktuellen Vorschriften und Niederschlagsspenden massiv unterdimensioniert sind und es daher auch zu Rückstauungen auf dem Dach kommt.

Es ist bei einer Sanierung also nicht nur eine komplett dichte Dachfläche herzustellen, sondern zunächst auch der durchfeuchtete Altdachaufbau komplett abzubauen und zu entsorgen sowie ebenfalls eine ausreichend dimensionierte Dachentwässerung herzustellen.

Mit der Schadens-Untersuchung sowie der Entwicklung eines Sanierungskonzeptes und den dafür anfallenden Kosten wurde bereits das Büro SKP, Architekten und Ingenieure, Dipl.-Ing. Nils Kuntze aus Berlin-Buch beauftragt

## **2. Planungskonzeption**

Ziel der Sanierung ist es, einen neuen, dichten und vorschriftsgerecht gedämmten Flachdachaufbau mit einer ausreichend dimensionierten Dachentwässerung für das Schulhauptgebäude herzustellen, um einen qualitätsgerechten und unfallfreien Schulbetrieb gewährleisten zu können.

Eine Baugenehmigung ist für dieses Vorhaben nicht erforderlich.

Die folgenden Leistungen sind für die Ausführung der Flachdachsanierung geplant:

### **2.1 Baustelleneinrichtung**

- Einzäunung des gesamten für die Baustelle benötigten Platzes, teilweise mit Sichtschutz
- Containerstellplätze mit Schleusen und sonstige erforderliche Maßnahmen zur Entsorgung von gesundheitsschädlichen Baustoffen
- Aufbau/ Vorhaltung/ Abbau der erforderlichen Arbeits- und Schutzgerüste für das gesamte Schulgebäude incl. Sicherheitstunneln an den Objektzugängen
- Aufbau/ Vorhaltung/ Abbau eines Schutzdaches für das gesamte Schulhauptgebäude zur Gewährleistung einer emissionsfreien Entsorgung des Abbruchmaterials und eines Gebäudeschutzes vor Witterungseinflüssen während der gesamten Bauphase
- Aufbau/ Vorhaltung/ Abbau eines Lastenaufzuges mit Personenbeförderung, der Baustellenzugang zum Dach erfolgt dann prinzipiell über den Aufzug von außen

Die geplanten Maßnahmen und benötigten Flächen für die Baustelleneinrichtung sind dem Baustelleneinrichtungsplan sowie der Darstellung des Schutzdaches (Anlage 1) zu entnehmen.

### **2.2 Flachdachsanierung**

- Demontage des vorhandenen Dachaufbaus aus Blitzschutzleitungen, Kunststoff-Dachbahnen, fasergebundenen Bitumendachbahnen, Polystyrol-Dämmung, Perlite-Dämmung inkl. der fachgerechten Entsorgung
- Abfräsen des Gefälleestrichs inkl. der fachgerechten Entsorgung
- Reinigen und Vorbereiten der Dachoberfläche für Neuaufbau
- Demontage der vorhandenen Attikaverblechung inkl. fachgerechter Entsorgung
- Verschließen der Deckenöffnungen der vorhandenen Dacheinläufe
- Aufbringen eines Ausgleichs zur Glättung der Betonfläche
- Aufbringen einer Flachdachabdichtung als Dampfsperre inkl. aller erforderlichen Anschlüsse an aufgehende Bauteile
- Aufbringen einer Gefälledämmung aus EPS, i.M. 24 cm WLG 035 einschl. der erforderlichen gedämmten Attika- und Wandanschlüsse für eine außen liegende Regenentwässerung
- Aufbringen einer 2-lagigen Dachabdichtung aus Elastomerbitumenbahnen inkl. aller erforderlichen Anschlüsse an aufgehenden Bauteilen
- Herstellen von Kernbohrungen in der Attika für außen liegende RW-Abläufe und Notüberläufe
- Einsetzen von 6 Attikaabläufen und 6 Notüberläufen als Speier und Anbindung an Regenfallrohre
- Attika abdichten und mit Titanzinklech abdecken

### **2.3 Technische Anlagen**

- Umschluss / Anschluss der Strangentlüftung für Gebäudeentwässerungen auf dem Flachdach
- Abriss der nicht benötigten Lüftungsanlage des Digestoriums auf dem Dach
- Aufbau eines neuen Blitzschutzsystems auf dem Dach

## **2.4 Außenanlagen**

- Unterirdischer Anschluss der RW-Falleitungen an das öffentliche RW-Netz
- Bestandspflaster aufnehmen, zwischenlagern und wieder herstellen

## **2.5 Projektablauf**

Ziel ist es die Planungen und die Ausschreibung mit Vergabe so durchzuführen, dass mit Beginn der Sommerferien 2018 die Bauarbeiten beginnen und gerade die lärmintensiven Arbeiten wie der Abbruch, die Arbeiten an den Außenanlagen mit dem Erdbau in den Sommerferien abgeschlossen werden. Die Arbeiten für den neuen Flachdachaufbau sollen dann bis zum Beginn der Herbstferien 2018 abgeschlossen sein, um die Baustelleneinrichtung incl. des Schutzdaches und der Einrüstung bis zum Schulbeginn nach den Herbstferien 2018 abzubauen.

Zum Schuljahresbeginn am 20.08.2018 bis zu den Herbstferien 2018 wird somit das Schulgebäude während des Schulbetriebes eingerüstet sein. Für die Sicherung der Schulzugänge sowie der Baustelleneinrichtung ist ein erhöhter Aufwand vorgesehen.

Die Planungskonzeption zur Flachdachsanieierung ist mit den Leitern der 4 Schul- und Horteinrichtungen abgestimmt, um alle Angestellten sowie Schüler für diese besondere Situation im August bis Oktober 2018 am Schulstandort zu sensibilisieren und dazu einzuweisen.

## **3. Verfahren zur Vergabe**

Zur weiteren Projektentwicklung mit der Erstellung aller Planungen, der Ausschreibungsunterlagen sowie der Ausführung der Bauleitung wird das Büro SKP, Architekten und Ingenieure, Dipl.-Ing. Nils Kuntze nach HOAI mit den Leistungsphasen 7 - 8 als Generalplaner beauftragt.

Gemäß VgV beträgt der aktualisierte Schwellenwert für die Ausschreibung von Leistungen freiberuflich Tätiger 221.000,00 EUR netto. Nach Berechnung des Honorars für die gesamte Projektentwicklung entsprechend HOAI 2013 wird dieser Schwellenwert nicht erreicht. Die Beauftragung kann somit in freihändiger Vergabe vorgenommen werden.

Für die fachgerechte Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung der Abriss- und Entsorgungsleistungen incl. der Führung des Abfall- und Gefahrenkatasters mit den behördlichen Nachweisen der fachgerechten Entsorgungen wird das Büro für Umweltplanung Dipl.-Ing Winfried Rück GmbH aus Berlin beauftragt. Auch hier wird der Auftrags-Schwellenwert nicht erreicht, so dass eine freihändige Vergabe vorgenommen werden kann.

Die bautechnischen Arbeiten zur Ausführung der Flachdachsanieierung werden entsprechend der zu fertigen Planungen und Ausschreibungsunterlagen in Losen nach Vergabedienstanweisung der Stadt Hennigsdorf durch die Verwaltung als „Öffentliche Ausschreibungen“ über die Online-Plattform Vergabemarktplatz Brandenburg ausgeschrieben und vergeben.

## **4. Kosten**

Die Zusammenstellung der Projektkosten zu dieser BV über 528.000,00 EUR nach den Kostengruppen der DIN 276 ist aus der Anlage 1 ersichtlich. Die ausgewiesenen Projekt-Gesamtkosten enthalten die bereits an das Büro SKP, Architekten und Ingenieure, Dipl.-Ing. Nils Kuntze vergebenen Hochbau-Planungsleistungen mit den Leistungsphasen 1 - 6 nach HOAI über 24.814,56 EUR.

Die Kosten werden aus Haushaltsansätzen 2017, die durch Bildung von Haushaltsresten in 2017 dem Haushalt 2018 zugeführt werden, sowie aus geplanten Mitteln im Haushalt 2018 gedeckt.

## 5. Zeitplan

Für die Planung und Baudurchführung dieses Vorhabens sind wie folgt vorgesehen:

Planungsbeginn 3 - 7	Februar 2018
Fertigstellung Planungen LP 3 - 7	April 2018
Ausschreibungsverfahren	April - Mai 2018
Baubeginn	Juli 2018
Fertigstellung Bauleistungen und Planung LP 8	Oktober 2018

## 6. Beginn der Projektumsetzung

Mit der Ausführung und Umsetzung des Projektbeschlusses wird trotz der aktuellen Haushaltssperre sofort begonnen, da ansonsten die Projektfertigstellung in 2018 nicht gegeben ist.

## II. bereits dazu vorliegende Entscheidungen

keine

## III. Finanzielle Auswirkungen ja nein

Kosten-Folgekosten-Finanzierung:  Zuschüsse (Z)  Investitionen (I)  
 Erträge (E)  Aufwendungen (A)

Produktsachkonto/Jahr	F-Art	2018	2019	2020	2021
Finanzhaushalt					
21101.521101		43.000,00 €	485.000,00 €		
36509.521101					
Ergebnishaushalt	F-Art	2018	2019	2020	2021

Deckung:  planmäßig  überplanmäßig  außerplanmäßig

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Mehreinzahlungen | <input type="checkbox"/> Mindereinzahlungen |
| <input type="checkbox"/> Mehrerträge      | <input type="checkbox"/> Mindererträge      |
| <input type="checkbox"/> Mehrauszahlungen | <input type="checkbox"/> Minderauszahlungen |
| <input type="checkbox"/> Mehraufwendungen | <input type="checkbox"/> Minderaufwendungen |

**Anlagen:**

Anlage 1

Übersichtspläne (Baustelleneinrichtungsplan, Rüstung und Schutzdach)

Anlage 2

Projektkosten nach DIN 276

Hennigsdorf, 01.02.2016

---

Bürgermeister