

Beschlussvorlage

öffentlich

Beratungsfolge

	Datum	
Wirtschafts-, Bau- und Umweltausschuss	10.11.2022	nicht öffentlich
Wirtschafts-, Bau- und Umweltausschuss	10.11.2022	öffentlich

Gegenstand der Vorlage:

Grundsatzentscheidung Dachsanierung BT A-E am
BSZ Bau- und Oberflächentechnik in Zwickau,
Werdauer Str. 72, 08060 Zwickau

Gesetzliche Grundlage:

Sächs. Landkreisordnung
VgV
SächsVergG
HH-Satzung des Landkreises Zwickau

Einreicher:

Landrat

Erarbeitet:

Amt für Zentrales Immobilienmanagement

Beschlussvorschlag:

Der Wirtschafts-, Bau- und Umweltausschuss beschließt die Grundsatzentscheidung zur Instandsetzung der denkmalgeschützten Dachbereiche der Bauteile A, D und E am BSZ für Bau- und Oberflächentechnik Zwickau, Werdauer Straße 72, 08060 Zwickau.

Das Vorhaben wird gemäß der Variante 2 - Teilerneuerung (Neueindeckung Dach BT A, Reparatur Dächer BT D und E) ausgeführt.

Michaelis
Landrat

Rechtlich und haushaltsrechtlich geprüft:

Dr. Vogel, Steffen
Hartung, Mathias

Amtsleiter Rechtsamt
Dezernent Finanzen und Service

Begründung:

Veranlassung:

Mit der Funktional- und Kreisreform wurde das BSZ für Bau- und Oberflächentechnik, Werdauer Straße 72 in Zwickau dem Vermögen des Landkreises Zwickau zugeordnet. In den Jahren 2012 – 2013 erfolgte eine umfangreiche Gesamtsanierung des Schulgebäudes, einschl. eines Ersatzneubaus unter Berücksichtigung denkmalschutzpflegerischer Aspekte. Für die Gesamtsanierung wurden Fördermittel des Förderprogramms KP II in Anspruch genommen; die Grundsatzentscheidung zur Gesamtsanierung erfolgte zur 18. Sitzung des Kreistages am 14.03.2012, Beschlussnummer 306/12/KT. Im Rahmen der Gesamtsanierung wurden an den Dächern alle schadensanfälligen Dachbereiche, das sind die Traufen mit der Dachentwässerung, die Dachleiterhaken, die Dachfenster und die Schneefanggitter sowie auch alle sonstigen Dachdurchdringungen, wie Dunsthauben und Lüftungsdurchgänge erneuert. Ein vorab erstelltes Bestandsgutachten bescheinigte den Dächern zum damaligen Zeitpunkt noch eine Haltbarkeitsdauer von ca. 10 – 15 Jahren. Somit wurde aus Kostengründen von einer kompletten Umdeckung im Rahmen der Gesamtsanierung abgesehen.

Seit der Fertigstellung der komplexen Sanierung des BSZ im Jahr 2014 wird die regelmäßig notwendige Instandhaltung vorgenommen, jedoch nehmen Häufigkeit und Kosten der Dachreparaturen zu.

Die zum damaligen Zeitpunkt nicht erneuerte Dacheindeckung (Naturschiefer) auf den Bauteilen A, D und E hat nunmehr das Ende ihres Lebenszyklus erreicht. Nach Wind- und Regenereignissen fallen aktuell vor allem vom BT A Schieferteile vom Dach und Reparaturen an der Schieferdeckung häufen sich. Aus diesem Grund soll die grundhafte Sanierung der Dächer in den Bauteilen A, D und E ab 2023 durchgeführt werden. Die Bauteile B und C sind Flachdächer und bedürfen keiner Erneuerung.

Gemäß der aktuellen Schulnetzplanung werden für das BSZ auch in den kommenden Jahren gleichbleibende Schülerzahlen prognostiziert, um den Erhalt des Standortes als erforderlich auszuweisen. Die Bestandssicherung ist gegeben.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung:

Im Zuge der Planung wurden der momentane Zustand der Eindeckungen erneut begutachtet und die Belange des Denkmalschutzes an Hand eines orientierenden Ortstermins mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ausgearbeitet. Im Rahmen der Leistungsphase 4 nach HOAI (Genehmigungsplanung) ist ein Antrag auf Denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu stellen.

Variante 1

Kompletterneuerung (Neueindeckung Dach Bauteil A, Umdeckung Dächer Bauteile D und E)

Hierbei wird eine Kompletterneuerung des Dachaufbaus der beschriebenen Gebäude A, D und E betrachtet. Die Dacheindeckung (Schieferdeckung), die Dachschalung und alle Dacheinbauteile werden gewechselt.

Die Kosten belaufen sich gemäß vorliegender Kostenberechnung vom 12.08.2022 auf rd. 1,42 Mio. €. Der Kostenrahmen beträgt nach HOAI in dieser Leistungsphase +/- 30 %.

Variante 2

Teilerneuerung (Neueindeckung Dach Bauteil A, Reparatur Dächer Bauteile D und E)

Vorgesehen ist eine Kompletterneuerung des Dachaufbaus nur am Gebäude A. Das Dach wurde mehrfach überformt und umgebaut. Das Deckbild ist inhomogen, setzt sich aus unterschiedlichen Schieferformaten zusammen und stammt somit aus unterschiedlichen Bau- und Reparaturzeiten. Es sind mehr Unstetigkeitsstellen in der Deckung, die Angriffspunkte für Sturmschäden darstellen und höheren Reparaturbedarf verursachen.

Bei der aktuellen Begutachtung wurden an den BT D und E keine bestandsbeeinträchtigenden Schäden festgestellt. An einigen Stellen ist jedoch größerer Reparaturbedarf vorhanden; Gaubenfirste und Kehlen sind auf die historisch korrekte Form zurückzuführen.

Die Kosten belaufen sich bei dieser Variante gemäß vorliegender Kostenberechnung vom 12.08.2022 auf rd. 500 T€.

Der Kostenrahmen beträgt nach HOAI in dieser Leistungsphase +/- 30 %, wobei belastbare Aussagen zu aktuellen marktbedingten Kostensteigerungen nicht getroffen werden können.

Ergebnis Variantenuntersuchung

Die Technische Nutzungsdauer von Schieferdeckungen wird in der Literatur mit 75 bis 100 Jahren angegeben. Durch die genannten Reparaturen entstehen ein fiktives Baujahr und eine neue Restnutzungsdauer der beschriebenen Bauteile. Die tatsächliche Restnutzungsdauer der Dächer der BT D und E wird mit weiteren 20 – 25 Jahren bei regelmäßiger Wartung eingeschätzt. Die Schieferdeckung des BT A ist am Ende der Lebensdauer angelangt. Im Zuge der Nachhaltigkeit und dem Umgang mit Materialressourcen und auch im Hinblick auf die historische und baukulturelle Bedeutung sollen die Dächer der BT D und E erhalten und durchrepariert werden. Die Variante 2 wird als wirtschaftlichste Variante weiterverfolgt.

Erläuterung zur Variante 2 - Teilerneuerung (Neueindeckung Dach BT A, Reparatur Dächer BT D und E)

Die Arbeiten Objekt teilen sich in insgesamt 2 Bauabschnitte:

1. BA: Neueindeckung BT A ab 2023
2. BA: Reparatur BT D und E ab 2024

Zur Finanzierung der BA 1- 2 sind im Haushaltsplan für die Haushaltsjahre 2023 und 2024 folgende Kosten/Auszahlungsansätze angemeldet:

Planungsvorlauf 2022:	50 T€
1. BA:	200 T€
2. BA:	400 T€

Kostengruppe 300 Bauwerk

BT A:

- Erneuerung der gesamten Dacheindeckung als Altdeutsche Deckung
- Erneuerung der Dachschalung
- Erneuerung der Dachentwässerung und der Einblechungen
- Erneuerung der Dämmung in ausgebauten Dachbereich
- Erneuerung Dachleiterhaken, Laufbrettanlagen, Schneefanggitter und Leitungshalter Blitzschutz

BT D und E:

- Ausreparatur mit vom BT A gewonnenen historischen wiederverwendbarem Abbruchmaterial und Neumaterial
- Erneuerung der Firstgebinde der Gauben
- Wiederherstellung der Dachkehle an der Nordseite
- Erneuerung der Lüftungsgitter im Turm am BT E
- Eventuelle Reparatur der Turmuhr (kostenabhängig)
- Erneuerung der Blitzschutzanlage

Die Maßnahme wird mit einem Gesamtkostenaufwand von 650 T€ geplant. Im Jahr 2022/2023 erfolgen die planungsseitigen Voraussetzungen für einen Baubeginn im 3. Quartal 2023 am BT A. Die Bauleistungen werden nach öffentlichem Vergaberecht (VgV, Vergabegesetz Sachsen i. V. m. VOB/A) ausgeschrieben.

Anlagen:

- Anlage 1 – Lageplan Gebäude
- Anlage 2 – Ansicht 1 Dach
- Anlage 3 – Ansicht 2 Dach
- Anlage 4 – Ansicht 3 Dach