



Aktenzeichen: 25/Ko/Kei/Mes

Datum: 12.02.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Stadtrat

Sanierung Sporthallendach und Dachfläche Nebengebäude der Friedrich-Ebert-Schule

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Auf dem Sporthallendach wird eine neue FPO-Abdichtung (Flexible Polyolefine Dachabdichtungsbahnen mittels Heißluftverschweißung) einlagig aufgebracht. Zusätzlich werden Dämmkeile im Randbereich und eine Gefälledämmung vor den betroffenen Lichtkuppeln (Variante II) verbaut.
2. Auf dem Umkleidedach/ Nebengebäude wird über die vorhandene Lüftungsanlage ein Überbau gestellt. Das Dach und die Wandverkleidungen des Überbaus werden aus grauen Trapezblechen, vorbehaltlich der Zustimmung der Bauaufsicht, ausgeführt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß Ziffer 1 und 2 dieses Beschlusses die Arbeiten auszuführen. Die Kosten dafür betragen rund 351.000 €.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	☐	Einstimmig:	☐	Ja-Stimmen:	☐
			Nichtöffentlich:	☐	Mit	☐	Nein-Stimmen:	☐
					Stimmenmehrheit:	☐	Enthaltungen:	☐
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:		Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:	
☐	☐ siehe Rückseite:		☐		☐		☐	

Begründung:

Die Dächer an der Friedrich-Ebert-Sporthalle sind undicht. Hierbei ist sowohl das Sporthallendach als auch das Flachdach über dem Umkleidetrakt betroffen. Im Frühjahr 2024 wurde ein Architekturbüro mit der Sanierung der beiden Dächer der Friedrich-Ebert-Sporthalle beauftragt. Jedoch stellte sich im Laufe der Bearbeitung des Projektes heraus, dass das Büro nicht die erforderlichen Aufgaben gemäß HOAI erfüllen konnte und den technischen Anforderungen nicht gewachsen war. Der Vertrag mit dem Ingenieur- und Architekturbüro wurde daher einvernehmlich aufgehoben.

Nach der Demontage der PV-Anlage im Mai 2024 wurde von der Stadt Frankenthal festgestellt, dass kaum noch Wasserschäden im Spielbereich der Sporthalle auftraten. Um der Ursache auf den Grund zu gehen, wurden daraufhin weitere Untersuchungen wie folgt durchgeführt:

1. Leckageortung durch eine Spezialfirma
2. Neue Bauteilöffnungen mit bauphysikalischen Untersuchungen
3. Statische Überprüfung des Daches

1. Durch die Leckageortung mittels Rauchgases über eine Spezialfirma wurde festgestellt, dass das Dach in der Fläche noch dicht ist. Die markierten Gasaustritte befinden sich meist im aufgehenden Bereich der Attika und an den Lichtkuppeln. Obwohl an einigen Stellen durch die Auflagerung der PV-Anlage enorme Verformungen an der Folie zu erkennen sind, sind diese Stellen bisher noch dicht.

2. Bei den Bauteilöffnungen aber auch bei den labortechnischen Überprüfungen stellte sich heraus, dass die jeweiligen Dämmschichten (insgesamt 26 cm) trocken sind.

3. Bei der statischen Untersuchung wurde festgestellt, dass es zu Lastkonzentrationen kam, die zu Verformungen der Dachhaut geführt haben. Mit diesen Feststellungen war erkennbar, dass mit der Sanierung der Sporthalle nicht, wie geplant, in den Sommerferien 2024 begonnen werden kann. Es wurde deshalb vor Schulbeginn des Schuljahres 2024/2025 veranlasst, dass eine Abtrennung in einem Randbereich des Spielfeldes zum Schutz der Kinder eingebaut wird, damit ein Ausrutschen infolge eines eventuellen Wassereintritts in der Halle vermieden wird und der Sportunterricht weiter stattfinden kann.

Um Gewissheit über den tatsächlichen Sanierungsaufwand durch die oben genannten drei Untersuchungen der Sporthallendächer zu erhalten, wurde zusätzlich im Oktober 2024 ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Dächer zur Bewertung des Sachverhaltes herangezogen.

Der Gutachter schreibt in seinem Bericht, dass er wie der Statiker davon ausgeht, „dass die PV-Anlage so montiert war, dass die entstandenen horizontalen Schubkräfte direkt in die EPDM (Ethylen-Propylen-Dien; M-Gruppe) Abdichtung eingeleitet wurden. Dadurch ist es zu der teilweise extremen Faltenbildung gekommen.“

Laut der Sanierungsempfehlung des Gutachters und den Ergebnissen der Bauteilöffnungen kann die vorhandene Dämmung erhalten bleiben, lediglich die alte Dachbahn muss entfernt werden entgegen der damaligen Ausführungen des vormaligen Architekturbüros. Nach dessen Ausführungen hätte der gesamte Dachaufbau entfernt werden sollen.

Aus dem Bericht des öffentlich bestellten Gutachters gehen nun zwei mögliche Varianten für die Sanierung des Sporthallendaches hervor.

1. Sporthallendach

Variante I

Überarbeitung der bestehenden Dachabdichtung

Die markierten undichten Stellen (Leckageortung) und ebenso die weiteren kritischen Stellen werden mit Flüssigkunststoff überarbeitet. Hierbei ist zu beachten, dass dann keine PV-Aufstellung mehr möglich ist. Durch die Überarbeitung kann laut Gutachter die Lebensdauer um ca. 5-10 Jahre verlängert werden. Aktuell ist mit Kosten von ca. 77.000 € brutto laut der Kostenschätzung zu rechnen.

Variante II

Neue Dachabdichtung aufbringen (1. Bauabschnitt)

Das Sporthallendach wird mit einer neuen Abdichtung versehen und in diesem Zusammenhang werden an den Stellen mit stehendem Wasser Dämmkeile angebracht damit der Gefahr von Leckagestellen vorgebeugt wird. Die nutzbare Fläche zur Aufstellung einer PV-Anlage verringert sich dadurch. Bei der Verwendung einer bewährten Abdichtungsbahn gewähren Hersteller mittlerweile min. 20 Jahre Gewährleistung. Aktuell liegt die Kostenschätzung bei ca. 192.000 € brutto.

Geplanter Ausführungsbeginn im Sommer 2025 nach Zustimmung.

2. Umkleidedach

Für die Sanierung des Umkleidedaches hat sich gezeigt, dass es günstiger und langfristig sicherer ist ein Blechdach über die Lüftungsanlage bzw. über die gesamte Dachfläche zu ziehen als die Lüftungsanlage zu demontieren und wieder eine konventionelle Abdichtung aufzubringen, wie bisher geplant.

Der entscheidende Vorteil liegt darin, dass dann alle Schwachpunkte des Daches überdeckt sind und Undichtigkeiten für die Zukunft ausgeschlossen werden. Zusätzlich besteht dann auf der neuen ca. 400 m² großen Dachfläche die Möglichkeit zusätzlich eine PV-Anlage zu montieren. Laut aktueller Markterkundung ist mit Kosten in Höhe von ca. 159.000 € brutto zu rechnen.

Der Ausführungszeitraum für den Überbau mit Metaldach und Wandverkleidung hängt von der Zustimmung durch die Bauaufsicht ab. Nach Rücksprache mit der Bauaufsicht beim Bereich Planen und Bauen wird dem Überbau über die Lüftungsanlage zugestimmt. Hierzu wird nach Zustimmung der städtischen Gremien ein Bauantrag gestellt.

Unter dem Vorbehalt der Zustimmung der städtischen Gremien und der Freigabe der Bauaufsicht erfolgt die Ausschreibung für das neue Pultdach aller Voraussicht nach zeitversetzt zur Sanierung des Sporthallendaches. Der Ausführungszeitraum wird nach derzeitigem Sachstand und Informationen erst im Spätjahr 2025 bzw. im Jahr 2026 sein können.

Durch die oben genannten Erkenntnisse können nach heutigem Stand Kosten in Höhe von ca. 465.000 € gegenüber der damalig geplanten Ausführung eingespart werden.

Die Kosten für die Sanierung der Dächer waren zunächst im Haushalt 2024 bei den Leistungen 211103 und 215102 mit 457.000 € veranschlagt. Diese Mittel werden wegen Verzögerungen 2024 nicht voll verausgabt und daher erst 2025 benötigt. Zum HPL 2025 wurden bei diesen Leistungen für das Umkleidedach 190.400 € angemeldet.

Der restliche Betrag in Höhe von 360.000 € war zunächst für die Sanierung des Umkleidebereiches (Trinkwasserleitungen) angemeldet, welche 2025 noch nicht durchgeführt werden soll. Die Ausführung ist verschoben, geplante Ausführung soll in 2026 erfolgen. Der fehlende Betrag in Höhe von 160.400 € wird als Ermächtigungsvortrag aus den nicht verbrauchten Mitteln 2024 beantragt.

Vorausgesetzt den entsprechenden Genehmigungen, stehen im Haushaltsjahr 2025 520.400 € (30.000 € sind bereits 2024 verfügt) für die Sanierung der Dächer bei Leistung 211103 und 215102 zur Verfügung.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1 Kostengegenüberstellung FES
- Anlage 2 Animation neues Dach
- Anlage 3 Dachaufsicht Gefälledämmung + neues Dach
- Anlage 4 Metaldach mit Verkleidung
- Anlage 5 FES Bestand