

Vorlage Nr. 7 / 2025

AZ 564.12

Amt FB Planen und Bauen,
Christoffer Staab, 07062/9042 - 47

Datum 07.03.2025

Gemeindehalle Ilfeld, Brückenstraße – Dachsanierung

Hier:

a) Vorstellung der Maßnahme und Baubeschluss

b) Beauftragung des Ingenieurbüros

<u>Beratung</u>	<u>Beschluss</u>
<input type="checkbox"/> Technischer Ausschuss am <input type="checkbox"/> Verwaltungsausschuss am <input checked="" type="checkbox"/> Gemeinderat am 18.03.2025	<input type="checkbox"/> Technischer Ausschuss am <input type="checkbox"/> Verwaltungsausschuss am <input checked="" type="checkbox"/> Gemeinderat am 18.03.2025
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nicht öffentlich

Befangenheit

./.

Beschlussvorschlag

a) Der Gemeinderat fasst den Baubeschluss für die Dachsanierung der Gemeindehalle. Die Verwaltung wird beauftragt die erforderlichen Schritte vorzunehmen.

b) Mit der Planung der Sanierung der Gemeindehalle wird die Ingenieursgesellschaft K+K aus Erlenbach beauftragt.

Bisherige Sitzungen

<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
./.	./.

Finanzierung

Durch HH-Plan2025, Haushaltsstelle <u>5730.0801 Maßn. 002</u> abgedeckt:	535.000 €
Restliche Verfügungssumme in den HH-Jahren 2026 + 2027	1.000.000 €
Außer-/Überplanmäßig:	_____

Sachvortrag

Die Gemeindehalle wurde im Jahre 1959 errichtet. Es folgten verschiedene Um- und Anbauten. Im Jahre 2009 erfolgt die letzte Sanierung und Erweiterung der Gemeindehalle durch das Architekturbüro Kuon und Reinhardt.

Bereits im Jahr 2022 sind erste Wasserschäden im Inneren der Gemeindehalle aufgetreten. Die von H. Reinhardt (Architekt) damals hinzugezogene Dachabdichtungsfirma (Fritz Technologie) hat der Gemeinde den Einbau von Dachlüftern sowie den Austausch der Dachabdichtungsfolie vorgeschlagen. Weiterhin wurde ein Hagelschaden an den Oberlichtern und an der Dachabdichtungsfolie festgestellt.

Zur Beurteilung der Situation wurde in Absprache mit der Versicherung (WGV) ein Sachverständiger für Dachschäden hinzugezogen. Nach einer Probeöffnung der Dachkonstruktion am 20.07.2023 wurde von diesem festgestellt, dass das Dach so konstruiert ist, dass die von innen eindringende Feuchtigkeit nicht nach außen diffundieren kann. Aufgrund dieses Konstruktionsfehlers „vermodert“ das Dach von innen. Die Versicherung hat die Schadenregulierung daraufhin abgelehnt, da es sich um einen „Konstruktionsfehler“ handelt.

Da sich das Gutachten der WGV und die Beratung durch das Architekturbüro (Bauleiter und Dachdeckerfirma) widersprechen, wurde vom Fachbereich Planen und Bauen ein „externer“ Berater (H. Marco Beck, Besteller und vereidigter Sachverständiger für das Dachdeckerhandwerk aus Unterfranken) bei der Schadensanierung hinzugezogen und um Ermittlung des genauen Schadensumfangs sowie um Erstellung einer Handlungsanweisung für das weitere Vorgehen gebeten.

Dieser kam in seinem Gutachten zu dem Schluss, dass nicht nur die Dachabdichtungsfolie getauscht, sondern auch die komplette Dachkonstruktion verändert und erneuert werden muss. Dringend notwendig erscheinen Sanierungsmaßnahmen an dem erst 2009 errichteten eingeschossigen Erweiterungsbau (Foyer, Vereinszimmer, Bar- und Thekenbereich etc.). Bauschäden sind ebenfalls im Bereich der Haupthalle zu erwarten, da auch hier eine fehlerhafte Konstruktion vorliegt. Im gesamten Hallenbereich hat die verwendete Dachabdichtungsfolie ihre maximale Lebenszeit erreicht.

Aufgrund Arbeitsauslastung und räumlicher Entfernung kam kein Beratungs- und Bauleitungsvertrag mit H. Marco Beck zustande.

Die Gemeinde Ilsfeld hat geprüft, welche Voruntersuchungen vor Beginn der Dachsanierung erforderlich sind, so z.B. eine statische Untersuchung für die Lastannahme, eine bauphysikalische Untersuchung (U-Wert und Taupunkt etc.) in Abhängigkeit vom gewählten Dachaufbau, eine fachliche/technische Beratung zur Wahl der geeigneten Dachkonstruktion. Es wurde untersucht, ob hier Einsparpotential vorhanden ist.

Neben der Erneuerung der Dachabdichtung mussten weitergehende Schäden am Bauwerk selbst ausgeschlossen werden. Dies betraf u.a. den aufgetretenen Schimmelbefall an der gesamten Sparrenkonstruktion. Hierzu wurden Pilzproben entnommen und analysiert. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden der Gemeindeverwaltung am 03.12.2024 vorgelegt. In den Proben kann kein „Echter Hausschwamm“ nachgewiesen werden. Die Tragkonstruktion könnte prinzipiell erhalten werden.

Von Seiten des Fachbereichs Planen und Bauen wurde Verbindung zu verschiedenen Fachingenieuren gesucht, wobei schließlich Kontakt mit H. Ingo Kern aus Heilbronn für die fachliche Beratung aufgenommen wurde (11.2024). H. Kern hätte auf Stundenbasis für mögliche Beratungsleistungen herangezogen werden können. Eine weitergehende Baubegleitung wird von H. Kern jedoch nicht angeboten. Er hat dem FB Planen und Bauen für das erstellte Anforderungsprofil (Werkplanung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung) das Ingenieurbüro K+K Ingenieure aus Erlenbach empfohlen.

Der FB Planen und Bauen hat sich über die empfohlene Fachfirma erkundigt. Referenzen wurden überprüft. Es konnte festgestellt werden, dass die Fa. K+K Ingenieure dem Anforderungsprofil der Sanierungsmaßnahme Gemeindehalle entspricht. Beim Besprechungstermin im November 2024 erklärte sich das Ingenieurbüro K+K Ingenieure (H. Köhler) bereit, die Gemeinde bei der Sanierung der Gemeindehalle Ilsfeld fachtechnisch zu unterstützen.



Nordseite



Westseite



Südseite



Südseite mit Erweiterungsbau (2009)

Haushaltsmittel sind im Haushalt wie folgt eingestellt: Für das HH-Jahr 2025 535.000.- €, für das HH-Jahr 2026 500.000.- € und für das HH-Jahr 2027 500.000.- €.

Die Kostenschätzung wird bis zur Gemeinderatssitzung am 18.03.2025 nachgereicht.

Die Sanierung der Gemeindehalle wurde dem Gemeinderat im Rahmen der Klausurtagung am 09. und 10.11.2024 vorgestellt und soll schnellstmöglich umgesetzt werden.

Laut Sanierungsplan soll die Sanierung in zwei Bauabschnitten erfolgen. Es wird beabsichtigt während des Umbaus des Bauteils „Anbauten“, den Hallenbetrieb weiter fortzusetzen.

Der erste Bauabschnitt (Anbauten) sollte noch im Jahre 2025 durchgeführt werden. Der zweite Bauabschnitt (Hauptdach + PV-Anlage) zu einem späteren Termin in 2026.

H. Köhler als Vertreter der Ingenieurgesellschaft K+K Ingenieure wird in der Sitzung anwesend sein und das Sanierungskonzept vorstellen.

Beschlussvorschlag

- a) Der Gemeinderat fasst den Baubeschluss für die Dachsanierung der Gemeindehalle. Die Verwaltung wird beauftragt die erforderlichen Schritte vorzunehmen.
- b) Mit der Planung der Sanierung der Gemeindehalle wird die Ingenieurgesellschaft K+K aus Erlenbach beauftragt.