

Beschluss-Vorlage 2017/0587 zur Sitzung am 21.03.2017  
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 7

öffentlich

Betreff: Mehrgenerationenhaus Zenja; Generalsanierung des Flachdaches: Erhebung einer Sonderumlage

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH

2017

im Investitions-HH

2017

mit

Euro

Produktkonto

1122.096101

Haushaltsansatz

297.500 €

Bereits vergeben 0

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin  
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

### **Sachverhalt:**

Die Notwendigkeit der Flachdachsanieierung des Mehrgenerationenhauses Zenja wurde bereits in einer ordentlichen Eigentümerversammlung am 29.09.2010 festgestellt und eine Sanierung beschlossen. Die Durchführung der Maßnahme sollte jedoch nicht vor 2011 beginnen. Ferner erging der Beschluss, dass der Miteigentümer, Herr Lücke, mit der Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung und der Abnahme beauftragt werden sollte.

Im Jahre 2011 wurden einzelne Dachabläufe abgedichtet. Seit 2011 wurde das Flachdach jährlich überprüft. Sollte hierbei eine Undichtigkeit festgestellt werden, wäre sofortiger Handlungsbedarf notwendig gewesen. Es wurde jährlich vorsorglich ein entsprechender Haushaltsansatz gebildet.

Im Sommer 2016 wurde festgestellt, dass das Flachdach fast vollständig unter Wasser steht.

Herr Architekt und Verwaltungsbeirat Simon wurde von der Eigentümergemeinschaft nach dem Ausscheiden von Herrn Lücke als Miteigentümer mit der Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung und der Abnahme beauftragt.

Herr Simon hat nach weiteren Voruntersuchungen zwei Ausführungsmöglichkeiten für die Flachdachsanierung ausgeschrieben:

- a) Komplettabriss incl. kostenaufwendige Entsorgung des Dämmmaterials (Styropor)
- b) Sanierung mit dem System SecuTherm

Beim Komplettabriss bestehen Probleme mit der Entsorgung des Styropors. In München gibt es derzeit kein Unternehmen mehr, das die Mengen Styropor (ca. 50 m<sup>3</sup>) annehmen würde. Der Gesetzgeber hat für die Styroporentsorgung neue Vorschriften erlassen. Die Verbrennungsanlagen haben noch keine Vorkehrungen getroffen, die bei der Verbrennung von Styropor das anfallende Gas Hexabromcyclo-dodecan herausfiltern können.

Bei der Verwendung des Systems SecuTherm werden spezielle Styroporplatten verwendet. Die bestehende Bitumenabdichtung wird mit Löchern perforiert. Hierauf werden diese Styroporplatten und anschließend die Gefälledämmung aufgebracht. Über Entlüftungshauben kann der Dampf, der sich zwischen dem Dach und der Rohdecke bildet, entweichen. So werden laut Herrn Architekt Simon 10 bis 15 Liter / m<sup>2</sup> pro Jahr pro Quadratmeter getrocknet. Ein weiterer Vorteil bei diesem System ist, dass bei einer erneut auftretenden Undichtigkeit der letzten Abdichtungsbahn nur diese erneut werden muss.

Es wurde ein beschränktes Ausschreibungsverfahren mit den beiden Ausführungsvarianten durchgeführt. Herr Simon hat sieben Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert, sechs Angebote sind eingegangen und konnten gewertet werden.

Das Ergebnis der Ausschreibungen ist in der außerordentlichen Eigentümerversammlung am 23.02.2017 diskutiert worden. Die Eigentümergemeinschaft hat sich für die Sanierung mit dem System SecuTherm entschieden.

Für die Beauftragung kommen zwei Firmen in Betracht: Firma Altmann und Firma Kordik & Wolf.

- |                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| 1) Firma Altmann Bedachungen | 277.413,03 € brutto |
| 2) Firma Kordik & Wolf       | 282.629,42 € brutto |

Die Firma Altmann hat nicht nur das günstigere Angebot abgegeben, sondern verfügt über Erfahrungen mit der Verarbeitung des Systems SecuTherm von rd. 16 Jahren. Die Entscheidung durch die Eigentümergemeinschaft wurde zugunsten der Firma Altmann gefällt.

Die Auftragssumme der Firma Altmann Bedachungen GmbH beträgt 277.412,03 € brutto

Zuzüglich Honorarleistungen für Herrn Architekt Simon 29.102,10 € brutto

---

Gesamtsumme 306.514,13 € brutto

Die Finanzierung dieser Sanierungsmaßnahme erfolgt über eine Erhebung einer Sonderumlage. Aufgrund des Miteigentums an dem Bürobau hat die Stadt davon einen Anteil von ca. 92,52 % zu tragen, das entspricht einem Kostenbeitrag von rd. 284.000,00 € brutto. Es sind Mittel in Höhe von 297.500 € für diese Maßnahme in den Haushalt 2017 eingestellt. Die Sonderumlage wird von der Hausverwaltung Klier zum 02.05.2017 erhoben.

Der Sanierungsbeginn wurde auf Mitte April 2017 - in Abhängigkeit der Witterung - festgesetzt.

Nachrichtlich ist anzumerken, dass noch Kosten für Baunebenleistungen wie z.B. Blitzschutz, Elektroarbeiten etc. in Höhe von 34.000,00 € anfallen werden. Die Eigentümergemeinschaft hat dazu beschlossen, diese Kosten aus der Instandhaltungsrücklage zu finanzieren.

**Beschlussvorschlag:**

Der Umwelt-, Planungs- und Bauschuss beschließt die Zahlung der Sonderumlage in Höhe von 284.000 € brutto für die Grundsanieerung des Flachdaches des Mehrgenerationenhaus Zenja an die Hausverwaltung Klier.

Voigt Sabine

Genehmigt Zweiter Bgm