Gemeinde Pliezhausen
Landkreis Reutlingen

Nr. 61/2020

Gemeinderat

öffentlich

22.09.2020

AZ 762
Frederik Raach

Bürger- und Vereinshaus Schillerplatz, Pliezhausen
- Dachsanierung

I. Beschlussvorschlag

Der kompletten Dachsanierung im Zuge der Sanierung des Bürger- und Vereinshaus Schillerplatz wird entsprechend der Darstellung in der Begründung zugestimmt.

II. Begründung

1. Situation

Im Laufe der Sanierungsarbeiten wurde festgestellt, dass das Dach im Bereich der Mansarden im ersten Stock, deutliche Mängel aufweist. Die Unterkonstruktion der Dachziegel wurde so ausgeführt, dass die Dachkonstruktion kaum hinterlüftet wurde. Das führte dazu, dass die Unterkonstruktion und die Dachziegel im Laufe der Zeit, durch die eingesperrte Feuchtigkeit angegriffen wurden und sich somit in einem schlechten Zustand befinden und ausgetauscht werden müssen. Dies wurde in der Planung und Kostenberechnung in Höhe von 8.882,90 € bereits berücksichtigt. Zusätzlich müssen die Verwahrungsbleche des Schornsteins erneuert und neue Übergangsbleche zum bestehenden Dach angebracht werden, da die neue Dachkonstruktion einen höheren Aufbau hat als die bestehende.
Der Zustand der restlichen Unterkonstruktion und der Ziegel wird als passabel eingestuft, müsste jedoch in 10-15 Jahren erneuert werden. Durch die derzeitige Sanierungssituation und den aktuellen Finanzierungsmöglichkeiten und Förderangeboten, würde sich die Sanierung des kompletten Daches rentieren.

2. Baukosten

Die Kostenberechnung für die Sanierung des Bürger- und Vereinshauses beträgt inklusive Baunebenkosten 1.397.893,00 €. Die Kostenberechnung der reinen Baukosten beträgt 1.136.688,00 €, wovon bereits 951.670,74 € an die jeweiligen Gewerke vergeben sind. Diese vergebenen Gewerke in Höhe von 951.670,74 € liegen derzeit 35.103,68 € über der Kostenberechnung (Anlage 1).

3. Finanzierung

Die berechneten Gesamtkosten beinhalten 365.000 € förderfähige Kosten (Anlage 2), welche über das Kfw-Darlehen 218 finanziert und zu 17,5 % gefördert werden. Durch die derzeitigen Vergabesummen der förderfähigen Kosten und durch den Entfall der Kosten für die Heizung, da diese von der Bafa gefördert wird, liegen die förderfähigen Kosten unter dem angegebenen Wert von 365.000 €.

Im Falle einer kompletten Neudeckung des Daches (Anlage 3) würden aus dem Hauptauftrag des Gewerks Holzbau die Dachdeckendämmung, Abbrucharbeiten und Neudeckung der Mansardendächer entfallen.

Rechnerische Darstellung zu oben beschriebener Situation:

Kosten der kompletten Dachsanierung inklusive Dachsparrendämmung :

	Abbrucharbeiten	9.386,40 € Brutto
	Dachdeckerarbeiten Neudeckung	62.724,50 € Brutto
-	Entfallene Leistungen Dachdecker	31.266,10 € Brutto
	Gesamtkosten Neudeckung u. Dämmung	47.379,97 € Brutto

Diese Mehrkosten der Neudeckung von 47.379,97 € beinhalten die Ausführung einer Sparrendämmung und sind somit förderbar und den förderfähigen Kosten hinzuzufügen. Durch die Aufnahme der 47.379,97 € in die förderfähigen Kosten des Kfw-Darlehens 218 werden hiervon 17,5 % gefördert. Somit betragen die effektiven Mehrkosten der Neudeckung im Zuge der Sanierung des Bürger- und Vereinshaus 39.088,47 €, welche jedoch zu 0,01 % finanziert werden können.

Die Kosten der Neudeckung des Bürger- und Vereinshauses in 10-15 Jahren beträgt mit Einbezug der Preissteigerung ca. 75.000 -80.000 € Brutto zzgl. Gerüstkosten von ca. 8000 € Brutto und erhält keine Förderung.

In der Gesamtbewertung scheint es daher absolut sinnvoll, eine vollständige Neudeckung des Daches umzusetzen, entgegen des ursprünglichen Plans.

gez.
Frederik Raach

Anlagen:
Anlage 1: Kostenübersicht Bürger- und Vereinshaus Schillerplatz
Anlage 2: Förderfähige Kosten Kfw
Anlage 3: Angebot Dachneudeckung