



Kenntnisnahme

XX. Wahlperiode 2026 - 2031

Datum	Drucksachenummer	Aktenzeichen
Glashütten, den 13.05.2026	59/GV/XX	Amt III-Sk/pa
Federführendes Amt	Bauamt	

Beratungsfolge	Termin	Bemerkung
Gemeindevorstand	19.05.2026	zur Kenntnis
Haupt- und Finanzausschuss	16.06.2026	zur Kenntnis
Gemeindevertretung	25.06.2026	zur Kenntnis

Kenntnisnahme zum Sachstand der Flachdachsanierung, Evangelische Kindertagesstätte Oberems, Heuweg 9, 61479 Glashütten-Oberems

Kenntnisnahme:

Die als Anlage beigefügten Unterlagen werden zur Kenntnis genommen.

1. Anlass der Maßnahme

Im Zuge einer Leckageortung am Flachdachbereich über dem Eingangsbereich der Evangelischen Kindertagesstätte Oberems wurde am Freitag, den 24.04.2026, ein erheblicher Befall der Holzkonstruktion mit einem holzerstörenden Pilz festgestellt. Das vollständige Schadensausmaß wurde erst nach Öffnung der Dachhaut sichtbar.

Zur fachlichen Bewertung wurde umgehend ein Gutachten des Architektur- und Sachverständigenbüros Riehl (Gutachten Nr. 026-5966 vom 08.05.2026) eingeholt.

2. Festgestellter Schaden

Im Rahmen der Untersuchungen wurde ein Befall durch den „Weißen Porenschwamm“ festgestellt. Laut Gutachten handelt es sich hierbei um einen holzerstörenden Nassfäule Pilz, welcher zu erheblichen Querschnittsverlusten der tragenden Holzkonstruktion führt. Insbesondere im Bereich des Eingangs wurde festgestellt, dass einzelne Holzbalken bereits massiv geschädigt und teilweise nahezu vollständig zerstört sind. Die Tragfähigkeit einzelner Bauteile ist dadurch erheblich beeinträchtigt. Weiterhin wird im Gutachten ausgeführt, dass sich der Pilz aufgrund der vorhandenen Feuchtigkeitssituation innerhalb der Dachkonstruktion weiter ausbreiten kann und deshalb unverzüglicher Handlungsbedarf besteht. Der festgestellte Pilz ist nicht gesundheitsschädlich. Ein entsprechender Nachweis liegt vor.

3. Ursache des Schadens

Die ursprünglich vorhandene bzw. in den Bestandsunterlagen zu sehende Belüftung des Flachdachs wurde im Zuge früherer Sanierungsmaßnahmen verschlossen. Dadurch konnte innerhalb der Dachkonstruktion eingetragene Feuchtigkeit nicht mehr schadensfrei abgeführt werden. Infolge der dauerhaft erhöhten Holzfeuchtigkeit kam es dadurch zur Ausbildung des

holzerstörenden Pilzbefalls sowie zu erheblichen Schäden an Schalung, Dämmung und tragenden Holzbauteilen.

4. Sofortmaßnahmen

Aufgrund des Schadensbildes wurden unmittelbar Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Im besonders stark betroffenen Bereich über dem Eingangsbereich wurde die Deckenkonstruktion mittels Metallsprießen und OSB-Platten zusätzlich abgestützt. Darüber hinaus wurde die Dachlast reduziert, um die Konstruktion bis zum Beginn der Sanierungsarbeiten statisch zu entlasten.

Da sich der holzerstörende Pilz schnell ausbreitet und weitere Holzbauteile befällt, ist die Maßnahme unmittelbar auszuführen. Eine Verschiebung der Dachsanierung auf das kommende Jahr ist aus bautechnischen und sicherheitsrelevanten Gründen nicht vertretbar.

5. Geplante Sanierungsmaßnahmen

Es ist eine umfassende Erneuerung des Flachdachs erforderlich. Nach aktuellem Planungsstand umfasst die Maßnahme insbesondere:

- Errichtung eines Notdaches
- Herstellung staub- und schallgeschützter Schleusenanlagen
- Rückbau der Dachabdichtung
- Rückbau der Schalung, Dämmung und befallener Holztragwerke
- Austausch geschädigter Tragkonstruktionen
- Neuherstellung des kompletten Flachdachaufbaus
- Wiederherstellung betroffener Innenausbauten

Die Ausschreibung zur Errichtung des Notdaches wurde bereits in der KW 20 veröffentlicht und soll schnellstmöglich umgesetzt werden. Die Ausschreibung der Schleusen- und Abschottungsmaßnahmen wird derzeit vorbereitet und soll in der kommenden KW 21 auf den Weg gebracht werden.

6. Aufrechterhaltung des Kita-Betriebs

Ziel ist auch die Aufrechterhaltung des laufenden Kita Betriebs im Gebäude während der Bauzeit. Hierzu wurde bereits gemeinsam mit der Kita Leitung vor Ort ein Nutzungskonzept abgestimmt. Vorgesehen ist, sämtliche weiterhin genutzten Gruppenräume sowie die WC-Anlagen über schall- und staubgeschützte Schleusenanlagen zu erschließen.

Während der Bauarbeiten werden ausschließlich: die Spielhalle sowie der unmittelbar betroffene Anbaubereich gesperrt.

Die übrigen Gruppenräume sollen weiterhin nutzbar bleiben. Durch die geplanten Schleusenlösungen sollen Staub- und Schallbelastungen auf ein Minimum reduziert werden, sodass der laufende Betrieb der Kindertagesstätte möglichst wenig beeinträchtigt wird. Nach aktuellem Planungsstand können zusätzliche Kosten für Interimslösungen oder WC-Container vermieden werden, da die vorhandenen Sanitärbereiche weiterhin erschlossen und genutzt werden können.

7. Bauzeit

Die reine Bauzeit für die Dachsanierung wird derzeit auf ca. vier Monate geschätzt. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Planungs-, Ausschreibungs- und Vorbereitungszeiten geht das Bauamt derzeit von einer Gesamtprojektlaufzeit von etwa sechs Monaten aus.

8. Kostenrahmen

Die im Gutachten vom 08.05.2026 geschätzten Baukosten belaufen sich auf insgesamt ca. 136.850,00 € brutto.

Aufgrund des inzwischen erweiterten Sanierungsumfangs sowie zusätzlicher Anforderungen zur Aufrechterhaltung des laufenden Kita-Betriebs ist derzeit jedoch davon auszugehen, dass sich die Gesamtkosten im weiteren Planungsverlauf entsprechend erhöhen können.

9. Zusammenfassung

Die Maßnahme zur Sanierung des Flachdaches der Evangelischen Kindertagesstätte Obereims ist aufgrund des fortschreitenden Pilzbefalls sowie der bereits vorhandenen Schäden an der tragenden Holzkonstruktion unverzüglich durchzuführen.

Durch die bereits eingeleiteten Sicherungsmaßnahmen, die geplante Errichtung eines Notdaches sowie die vorgesehenen Schleusen- und Abschottungsmaßnahmen soll die Sicherheit der Einrichtung gewährleistet und gleichzeitig der laufende Kita-Betrieb weitestgehend aufrechterhalten werden.

Thomas Ciesielski
Bürgermeister

Anlage(n):

- (1) Anlage-1_026-5966- Gutachten Kita
- (2) Anlage-2_026-5966- Fotoanlage
- (3) Anlage-3_Untersuchungsbericht