

Bearbeiter: Döll, Stefan
 Einreicher: Amt für Hochbau, Tiefbau
 und Gebäudemanagement
 Beteiligte Bereiche:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
06.01.2026	002/2026

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Technischer Ausschuss öffentlich	03.02.2026					

Betreff:

Vorstellung und **Bestätigung** der Entwurfsplanung zum Vorhaben: Dachsanierung Deutsches Fotomuseum

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss **beschließt** die Variante ... aus der vorgestellten Entwurfsplanung als Grundlage zur Planungsfortschreibung **für** die Dachsanierung des Deutschen Fotomuseum in der Raschwitzter Straße 11b in 04416 Markkleeberg.

Der Beschluss erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage von § 41 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (**SächsGemO**) in der jeweils **gültigen** Fassung **i. V. m.** § 8 Abs. 2 Nr. 4 der Hauptsatzung der **Großen** Kreisstadt Markkleeberg vom 29. November 2023.

Sachdarstellung:

Das **Gebäude** des Deutschen (Landwirtschafts-) **später** Fotomuseum besteht aus einem Massivbau, der Rotunde, welcher als Ausstellungsraum fungiert und einem angebauten Stahlskelettbau, der als Lagerhalle genutzt wird.

Die **Flachdächer** der **Gebäudeteile** stammen aus dem Herstellungs- bzw. Errichtungsjahr 1997 und **verfügen über** einen **bituminösen** Warmdachaufbau. Das Dach des Rundbaus (Rotunde) wurde in der Vergangenheit durch eine Folienauflage **ertüchtigt**. Die durchschnittliche Lebensdauer eines Flachdaches bzw. deren Abdichtung liegt bei circa 30 Jahren. Wird das genannte Herstellungsjahr zugrunde gelegt so ist die Lebensdauer dieses Daches erreicht.

Die vorhandene Dachabdichtung ist zudem in einem altersbedingt stark verschlissenen und **spröden** Zustand. Das betrifft sowohl die Dachbahnen, die **oberflächenseitig** bereits Verformungen mit teilweise **temperaturabhängiger** Blasenbildung in der Bitumendeckschicht und auch in der Beschieferung aufweisen, als auch **für** die Lage der Folienauflage der Rotunde, wobei es dadurch in der Vergangenheit mehrfach zu **Undichtigkeiten** und **Schäden** gekommen ist.

Diese Leckagen und **Schäden** sind zwar repariert und nachgedichtet worden, allerdings lassen diese Schadensbilder auf tiefgreifende **Schäden**, in Teilbereichen auf mangelhafte Verbindung der Dichtungsbahnen mit dem Untergrund (Folienauflage Rotunde) sowie **bauphysikalisches Versagen des Dachaufbaus (Hallendach) schließen**. Zur Behebung dieser **umfänglichen Schäden** sind die **durchgeführten Reparatur- und Abdichtungsmaßnahmen nicht zielführend** und die **eigentlichen Ursachen lassen sich dadurch abschließend nicht beheben**.

Aufgrund der **kraftschlüssigen Verklebung** zwischen Dachabdichtung (**bituminös**) und **Dämmung** ist eine Selektion der Dachhaut nicht **möglich**. Zudem sind unterhalb liegende **Bauteilanschlüsse** vielfach nicht fachgerecht und regelkonform **ausgeführt**, was einen Erhalt der **Dämmebene ebenfalls ausschließt**. Deswegen muss der gesamte Dachaufbau bis auf die Tragkonstruktion entfernt und durch einen neuen regelkonformen Aufbau mit entsprechenden Bauteilanschlüssen ersetzt werden.

Im Zuge der ersten Leistungsphasen sind vor Ort intensive Erkundungen in Form von diversen **Bauteilaufschlüssen** und Beprobungen der verbauten Materialien **durchgeführt** worden. Die Ergebnisse sind in die vorliegende Entwurfsplanung entsprechend eingeflossen. Hierdurch konnten schon in diesem **frühen** Stadium eine **überdurchschnittliche** Planungstiefe und somit auch eine gewisse Planungssicherheit generiert werden.

Durch die geplanten **Sanierungsmaßnahmen** werden **Veränderungen** an der **Gebäudehülle** im Sinne des **§48 Gebäudeenergiegesetzes (GEG)** vorgenommen und die Bauteile/Dachabdichtungen sind **gemäß** der Anlage 7 des GEG energetisch zu **ertüchtigen**.

Auf der Grundlage der voran genannten Ergebnisse wurden drei Varianten untersucht und **gegenübergestellt**. Für **nähere** Informationen haben wir Ihnen die **Präsentation** angehängen.

Variante 1 (Grundvariante):

Bituminöser Warmdachaufbau
Halle, niedrig konditioniert 12 bis < 19 °C
Rundbau, normal konditioniert > 19 °C

Variante 2 (Alternativvariante 1):

Foliendach, Warmdachaufbau
Halle, niedrig konditioniert 12 bis < 19 °C
Rundbau, normal konditioniert > 19 °C

Variante 3 (Alternativvariante 2):

Bituminöser Warmdachaufbau
Halle, normal konditioniert > 19 °C
Rundbau, normal konditioniert > 19 °C

Die Vorteile **bituminöser** Dachabdichtungen sind eine **höhere** mechanische **Stabilität** und **Widerstandsfähigkeit** gegen Sonneneinstrahlung sowie eine etwas **längere** Lebensdauer. Zudem besteht durch die Mehrlagigkeit ein geringeres Risiko von Leckagen.

Finanzielle Auswirkungen:

In der Haushaltssatzung 2025 wurden finanzielle Mittel in **Höhe** von 350.000,00 Euro geplant. Davon wurden **für** das BV Neubau & Sanierung Feuerwehr Markkleeberg West 280.000,00 Euro als **überplanmäßige** Mittel bereitgestellt. Damit **müssen** die Baukosten im neu zu planendem Doppelhaushalt 2027/28 neu eingeplant werden.

Auf der Grundlage der vorliegenden Kostenberechnung der Gesamtbaukosten Leistungsphase 3 ergeben sich **für** die beschlossene Variante ... die einzuplanenden Mittel in Höhe von Euro.

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlagen:

- 260113_final_Präsentation_LP3_FM_Dachsanierung.pdf
- 260113_final_Gesamtkostenentwicklung_LP3_FM_Dachsanierung.pdf