Gemeinde Pullach i. Isartal

den 24.08.2018

Bautechnik
Sachbearbeiter: Herr Stefan Miller

Beschlussvorlage

Abt. 6/133/2018

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	**18.09.2018**	**öffentlich**

Top Nr. 7

Habenschadenstraße 14 - Beauftragung des Architekturbüros Ziersch Planungs GmbH

Anlagen:

1. Stellungnahme Bauphysik Dipl.-Ing Esslinger v. 09.04.2018, NICHTÖFFENTLICH
2. Angebot des AB Ziersch Planungs GmbH vom 26.02.2016, NICHTÖFFENTLICH
3. Angebot des AB Nr. 2 vom 03.05.2017, NICHTÖFFENTLICH
4. Angebot des AB Nr. 3 vom 14.08.2018, NICHTÖFFENTLICH
5. Vorausschätzung der anr. Kosten für das Honorar, NICHTÖFFENTLICH

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde beauftragt das Architekturbüro Ziersch Planungs GmbH aus Gräfelfing mit den Architektenleistungen zur Sanierung der Gebäudehülle des Wohnhauses in der Habenschadenstraße 14.
   Die Beauftragung erfolgt auf Grundlage der HOAI (Stand 2013) und des Honorarangebots des Architekturbüros Ziersch Planungs GmbH vom 26.02.2016 bzw. 10.08.2018 (Gültigkeitsbestätigung), (ANLAGE 2).

   Die Vergütung erfolgt nach Honorarzone III Mindestsatz gem. §§ 5 und 35 Abs.1 HOAI:

   Die Beauftragung erfolgt Stufenweise.
   Folgende Leistungsbilder nach § 34 HOAI werden in der ersten Stufe beauftragt:

LPH 1	Grundlagenermittlung	2 %
LPH 2	Vorplanung	7 %
LPH 3	Entwurfsplanung	15 %
LPH 4	Genehmigungsplanung	3 %

   Es ist beabsichtigt folgende Leistungsbilder in weiteren Stufen zu beauftragen:

LPH 5	Ausführungsplanung	25 %
LPH 6	Vorbereitung der Vergabe	10 %
LPH 7	Mitwirkung bei der Vergabe	4 %
LPH 8	Objektüberwachung	32 %
LPH 9	Objektbetreuung	2 %

   Gemäß § 6 Abs. 2 HOAI wird ein Umbauzuschlag gemäß Angebot vom 26.02.2018 vereinbart.

   Die Höhe der Nebenkosten wird gemäß Angebot vom 26.02.2018 festgelegt.

   Besondere Leistungen werden nach dem im Planungsverlauf auftretenden Bedarf

beauftragt.
Die Vergütung der Besonderen Leistungen erfolgt über ein Pauschalhonorar aufgrund einer Vorausschätzung des Zeitbedarfs.

Die Honorarsumme errechnet sich derzeit aus einer Vorausschätzung der Baukosten durch die Abteilung Bautechnik (ANLAGE 5).
Die Baukosten werden von der Abteilung Bautechnik auf ca. 210.000,00 EURO (Nettokosten) zuzüglich Mehrwertsteuer in den Kostengruppen 300 (Baukonstruktion), 400 (Technische Anlagen) und 500 (Außenanlagen) geschätzt.
Die tatsächliche Honorarsumme wird mit Abschluss der Leistungsphase 3 (Entwurf) und der daraus resultierenden Kostenberechnung des Planungsbüros nach DIN 276 gem. § 6 Abs. 1 HOAI ermittelt.

2. Die Erste Bürgermeisterin o. i. V. i. A. wird ermächtigt die vertraglichen Vereinbarungen zu Punkt 1. abzuschließen.

Begründung:

Grund für die Notwendigkeit einer Beauftragung eines Planungsbüros ist der schlechte bauliche Zustand des denkmalgeschützten Wohngebäudes in der Habenschadenstraße 14. Durch Instandhaltungsarbeiten alleine ist das Gebäude nicht mehr zu erhalten, da unter anderem die mangelhafte Beheizung und die fehlende Dämmung, insbesondere im Dachgeschoss, das Gebäude mittlerweile substanziell geschädigt hat. Es ist eine umfassende denkmalgerechte Modernisierung erforderlich, bei der die alte und zwischenzeitlich marode gewordene Dachdeckung erneuert werden muss und in diesem Zuge auch alle negativen bauphysikalischen Einflüsse auf die Gebäudehülle (Dach und der Fassade) berücksichtig und beseitigt werden.
Die Abteilung Bautechnik hat deshalb am 09.02.2018 eine Begutachtung des Gebäudes mit dem auf Baudenkmale spezialisierten Architekten und Bauphysiker/Energieberater Herrn Dipl.-Ing. Esslinger veranlasst. Die Ergebnisse dieses Ortstermins übermittelte Herr Esslinger der Abteilung Bautechnik am 09.04.2018 in einer Stellungnahme mit Handlungsempfehlungen (ANLAGE 1).
Da das Gebäude derzeit bewohnt ist, sollte zunächst nur die Gebäudehülle modernisiert werden, um die Beeinträchtigungen und die Belästigung der Mieter durch Baumaßnahmen so gering wie möglich zu halten. Wie tiefgehend die Modernisierungsarbeiten sein müssen, d. h. ob beispielsweise der Einbau von Heizleitungen und Heizkörpern im bewohnten Zustand zwingend erforderlich ist, wird sich erst mit Vorliegen der Planungs- und Untersuchungsergebnisse klären lassen.
Ziel der Abteilung Bautechnik ist es ferner, im Vorfeld der Sanierungsplanungen die Bausubstanz durch eine genaue Bauaufnahme auf Bauschäden und Materialzusammensetzung hin untersuchen zu lassen, um den Umfang der Sanierung korrekt einschätzen zu können. Das Gebäude muss hierbei in seiner Gesamtheit durch unterschiedliche Fachdisziplinen und durch eine verformungsgerechte Vermessung in seinem Erhaltungszustand erfasst werden. Hierdurch können originale Bauteile, Ergänzungen und mögliche, noch unbekannte Umbaumaßnahmen der Vergangenheit festgestellt werden. Ferner müssen alle nicht offen sichtbaren Bauteile auf deren Erhaltungszustand hin überprüft und damit auch der Zustand des Tragwerks des Gebäudes erfasst werden. Die Ergebnisse der Untersuchungen haben Einfluss auf die Tiefe und auf die Dauer der Sanierungsmaßnahme.
Die Sanierungsmaßnahmen werden generell eng mit den Denkmalbehörden abgestimmt, da für jeden baulichen Eingriff in das Gebäude zuvor eine Genehmigung durch das Landratsamt München erteilt werden muss.
Sofern auch Arbeiten an der Tragstruktur des Gebäudes notwendig werden, ist dies ggf. in einem weiteren Sanierungsschritt bei entsprechender Baufreiheit im unbewohnten Zustand durchzuführen. In jedem Fall sind jedoch umgehend Ertüchtigungsmaßnahmen durchzuführen, die aufgrund der Untersuchungsergebnisse dringend zur Erhaltung oder zur Beseitigung von unmittelbaren Gefahren erforderlich sind, wie beispielsweise des Tragwerks und des

Brandschutzes.

Am 14.06.2016 und am 10.04.2018 erfolgten zwei Besichtigungstermine des Wohngebäudes durch Vertreter der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes München und dem Gebietsreferenten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD). Hierbei wurde auch die im März 2018 wieder freigelegte, stark beschädigte Westfassade in Augenschein genommen. Die schlichte, strukturierte Putzfassade ist das einzige architektonische Gliederungselement des Bauwerks und soll deshalb bewahrt werden. Da diese Putzfassade typisch ist für ein Gebäude aus der Zeit des Reformstils und somit nach Einschätzung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege das Haus nicht nur von geschichtlicher sondern auch von künstlerischer Bedeutung ist, soll der Originalbestand der Putzfassade weitgehend erhalten bleiben. Nur dort, wo die Schäden bereits erheblich sind, ist eine Rekonstruktion des Putzes unvermeidbar.
Beim letzten Ortstermin wurden den Vertretern der Denkmalschutzbehörden auch die Sanierungsvorschläge des Herrn Dipl.-Ing. Esslinger inhaltlich vorgestellt. Die vorgeschlagene Vorgehensweise zur Sanierung mit den angedachten Dämm– und Modernisierungsmaßnahmen fand bei den Vertretern der Denkmalschutzbehörden prinzipiell Zustimmung. Jedoch soll auf ausdrücklichen Wunsch der Behörden im nächsten Schritt zunächst eine Vorplanung mit zeichnerischer Darstellung und Detaillierung der Maßnahmen erfolgen. Die Denkmalbehörden möchten hierin in enger Abstimmung mit der Gemeinde und mit den eingeschalteten Planern mögliche Auswirkungen der Sanierungsmaßnahme auf die denkmalgeschützte Bausubstanz und insbesondere auf das spätere Erscheinungsbild überprüfen. Das Erscheinungsbild und die Architektur des Hauses dürfen durch die bauphysikalisch erforderlichen Maßnahmen nicht verändert werden. Auch soll versucht werden Originalteile der Dachdeckung aus der Bauzeit zu erhalten.

Die Abteilung Bautechnik hatte bereits zwischenzeitlich mehrere auf Baudenkmale spezialisierte Architekturbüros zur Angebotsabgabe aufgefordert. Die eingegangenen Angebote wurden von der Abteilung Bautechnik auf Wirtschaftlichkeit und Konzeption der Sanierungsmaßnahme sowie hinsichtlich der Referenzen geprüft. Bei dem Angebot des Architekturbüros Ziersch Planungs GmbH handelt es sich um das wirtschaftlichste Angebot (ANLAGE 2).
Die Bautechnik schlägt deshalb vor, das Architekturbüro Ziersch Planungs GmbH zu beauftragen.
Die Angebote der beiden anderen angefragten Architekturbüros liegen in ANLAGE 3 und ANLAGE 4 bei.
Die anrechenbaren Kosten der Baumaßnahme sind die gesetzliche Grundlage für die Höhe des Architektenhonorars nach HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure). Da die anrechenbaren Kosten jedoch erst mit der Leistungsphase 3 (Entwurf) endgültig feststehen, hat die Abteilung Bautechnik vorab eine Vorausschätzung auf Grundlage des Baukostenindex (BKI) für die zu erwartenden Baukosten angesetzt. Diese werden zunächst Grundlage für die Beauftragung des Architekturbüros Ziersch Planungs GmbH (ANLAGE 5).

Das Haus muss bis zur Fertigstellung der abgestimmten Sanierungsmaßnahme dauerhaft mit provisorischen Maßnahmen vor weiteren Bauschäden bewahrt werden, indem Schäden an Fassadenputz, Mauerwerk und Fenstern durch kleinere kurzfristige Reparaturen vermieden oder vorhandene Schäden eingegrenzt werden. Die marode Dachdeckung weist immer wieder spontane Beschädigungen auf, die den Dachstuhl und die Balkenlagen weiter schädigen können, meist bedingt durch Witterungseinflüsse.
Auf Grund der steilen Dachneigung ist für Arbeiten am Dach immer ein Dachfanggerüst notwendig. Das Gebäude bleibt deshalb zunächst eingerüstet, um die Reparaturarbeiten der erforderlichen Gewerke bei zeitkritischen Reparaturen an der Dachdeckung, der Regenentwässerung und an der Fassade kurzfristig sicherstellen zu können.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin