

Bautechnik
Sachbearbeiterin: Frau Karin Meißner

Beschlussvorlage

Abt. 6/168/2019

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	23.07.2019	öffentlich

Top Nr. 9

Habenschadenstraße 14 - denkmalgerechte Sanierung der Gebäudehülle; Festlegung des Entwurfskonzepts

Anlagen:

1. Kostenberechnung HS 14 (nichtöffentliche Anlage)
2. Orientierungsbefund HS 14
3. Querschliffproben HS 14
4. Entwurfspläne
Detailpläne Fenster HS 14

Beschlussvorschlag:

Der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung des Architekturbüros Ziersch Planungs GmbH aus Gräfelfing zur denkmalgerechten Sanierung der Gebäudehülle des Wohnhauses in der Habenschadenstraße 14 wird zugestimmt.

Die Baukosten der Kostengruppe 300 (Bauwerk- Baukonstruktion) nach DIN 276, werden mit 280.340,68 € (brutto, ANLAGE 1) berechnet.

Die Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahme betragen einschließlich Nebenkosten und Freiflächengestaltung auf 420.000,00 €.

Die Mittel sind im Haushalt 2020 vorzusehen.

Begründung:

Das Wohngebäude wurde bisher durch das Architekturbüro Ziersch Planungs GmbH gemäß der Leistungsphasen 1 (Grundlagenermittlung) und 2 (Vorplanung) nach HOAI genauer untersucht. Hierfür wurde das Bauwerk ferner durch das Ingenieurbüro Ernst aus Miesbach in seinem derzeitigen Bestand maßlich und qualitativ erfasst. Des Weiteren wurde ein Orientierungsbefund der Verputze und der Farbfassungen (ANLAGE 2) durch die Restaurierungswerkstätten Wieglerling mittels Sondierungsöffnungen und Querschliffproben (ANLAGE 3) erstellt. Hierbei wurden der Außenputz sämtlicher Fassadenbereiche, original erhaltene Fenster sowie die Dachbauteile genauer untersucht und qualifiziert.

Die Ergebnisse dieser detaillierten Bauaufnahme und der Querschliffproben bilden die Grundlage für den Entwurf (Leistungsphase 3) des Architekturbüros Ziersch Planungs GmbH zur Wiederherstellung des ursprünglichen Bauzustands von 1906, wie er aus historischen Plänen und Fotos zu entnehmen ist (ANLAGE 4).

Zudem geben die vom Architekturbüro erfassten Spuren an den noch vorhandenen Originalbauteilen genauere Auskunft über die ursprüngliche Umsetzung von architektonischen Gestaltungselementen der Originalplanung, wie beispielsweise der ersten Terrassen- und Balkonkonstruktion, den Obstspalieren an der Fassade sowie der historischen Kastenfenster und der Fensterläden. Diese, zum authentischen Ausdruck und zum architektonischen Konzept des Gebäudes gehörigen Bauteile sollen im Zuge der Sanierung im Sinne des Denkmalschutzes rekonstruiert werden. Besonderes Augenmerk liegt hierbei auf der Rekonstruktion der Kastenfenster, welche bis auf wenige Originalfenster bereits ausgetauscht wurden. Die aus der Mitte des 20. Jahrhunderts stammenden Ersatzfenster gelten nicht als erhaltenswert und schaden eher dem Gesamteindruck des Wohngebäudes. Das Architekturbüro Ziersch Planungs GmbH hat die noch erhaltenen Originalfenster genau erfasst und Detailpläne erarbeitet, woraus die abgängigen Originalfenster nach alten Aufnahmen und Plandarstellungen rekonstruiert werden können (ANLAGE 5).

Durch die Wiederherstellung der gliedernd wirksamen Applikationen des Gebäudes soll der künstlerische Duktus des Reformstils und der damit einhergehende architektonische Charakter des Wohnhauses in seinem eigentlichen Erscheinungsbild der Erbauungszeit wieder vervollständigt werden. Momentan ist dies nur noch teilweise durch die erhaltene Putzstruktur ablesbar. Das Wohnhaus soll durch die angestrebten Maßnahmen seinen Ausdruck als historisch authentisches Baudenkmal vollständig und abschließend zurückerhalten.

In der Kostenberechnung (ANLAGE 1) sind die erforderlichen Maßnahmen zur dargestellten Entwurfszeichnung gegliedert zusammengestellt. Die Kosten der Kostengruppe 300 belaufen sich auf 196.317,00 € (netto). Wobei jedoch für Kleinarbeiten, Provisorien und Ergänzungen eine Reserve von ca. 20 % bereitgehalten werden muss.

Hieraus ergeben sich Bruttogesamtkosten für das Bauwerk ohne Planerhonorare von 280.340,68 €.

Zusätzlich sind Planerhonorare für den statischen Nachweis des Dachstuhls und der Gebäudetragstruktur zu berücksichtigen sowie ggf. weite Gutachterhonorare für die Mikrobiologische und energetische Bewertung des Gebäudes. Ferner ist die Gestaltung der Freiflächen im Nachgang zur baulichen Sanierung zu überplanen und anzupassen.

Da das Gebäude noch nicht an die Fernwärmeversorgung der Gemeinde angeschlossen ist, soll dies im Zuge der Sanierungsmaßnahmen erfolgen. Alle erforderlichen Anpassungsarbeiten hierfür müssen in die Gesamtkosten einfließen.

Daher sollte die Wiederherstellung des Gartens und der Zuwegung nach den Sanierungsarbeiten in Anlehnung an das historische Vorbild ebenfalls berücksichtigt werden. Nach Grobkostenermittlung der Verwaltung sind daher weitere 50.000,00 € (brutto) der Maßnahme zuzurechnen, um beispielsweise die Pflasterung der Zuwegung und Treppe sowie erforderliche Gehölzpflanzungen und die Beetgestaltung wiederherstellen zu können. Für die Gesamtmaßnahme sind über die Kostengruppen 300 (Bauwerk), 400 (Haustechnik) und 700 (Planerhonorare) 420.000,00 € (brutto) als Kostenobergrenze anzusetzen.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin