

Bautechnik  
Sachbearbeiter: Herr Stefan Miller

**Beschlussvorlage**

Abt. 6/258/2022

<b>Gremium / Ausschuss</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>29.03.2022</b>	<b>öffentlich</b>

**Habenschadenstraße 14; Nutzungskonzept**

**Anlagen:**

Historischer Bauplan Habenschadenstraße 14

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, für das Wohnhaus in der Habenschadenstraße 14 ein Nutzungs- und Sanierungskonzept zu entwickeln, welches zukünftig zwei Nutzungseinheiten im Gebäude ermöglicht.

In einem ersten Schritt ist hierfür eine Baugenehmigung zu erwirken.

**Begründung:**

Die denkmalgerechte Sanierung der Gebäudehülle des Wohnhauses Habenschadenstraße 14 steht vor dem Abschluss. Die Sanierung einiger tragender Bauteile des Dachstuhls und der Holzbalkendecke oberhalb des zweiten Obergeschosses wird im Zuge der abzuschließenden Baumaßnahmen noch erledigt.

Die Sanierung der Innenräume und der tragenden Teile der Holzbalken und Betondecken sowie der Wände vom Keller- bis zum ersten Obergeschoss soll in einem weiteren Schritt durchgeführt werden. Hierbei müssen auch sämtliche haus- und elektrotechnischen Installationen erneuert werden. Das Heizkonzept muss neu entwickelt werden, da hier bisher eine dezentrale Lösung mit Gasöfen genutzt wurde. Zwischenzeitlich hat das Haus bereits einen Geothermieanschluss erhalten, über welchen auch derzeit eine provisorische Heizung aller Geschosse möglich ist.

Grundlegend für die denkmalgerechte Sanierung der Gebäudesubstanz, des Tragwerks und der erforderlichen haustechnischen Installationen ist zunächst die Festlegung eines Nutzungskonzepts.

Ursprünglich wurde das Gebäude im Jahr 1907 als Villa mit einer Nutzungseinheit zu Wohnzwecken genehmigt.

In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurden das Erdgeschoss und die Obergeschosse durch nachträglich eingezogene Trennwände räumlich voneinander separiert. Hierbei wurden in der Diele des Erdgeschosses und direkt am Treppenaustritt des ersten Obergeschosses Wände und Innentürelemente eingebaut, die räumlich unabhängige Wohnbereiche ermöglichen sollten. Die Sanitärbereiche wurden in diesem Zuge entsprechend angepasst bzw. eine ehemalige Speisekammer zum Badezimmer umfunktioniert. Baurechtlich und bautechnisch ist das Wohnhaus im derzeitigen Zustand jedoch nicht auf eine Nutzung mit mehreren Wohneinheiten ausgelegt.

Eine zukünftige Nutzung des Wohnhauses mit zwei unabhängigen Nutzungseinheiten erfordert eine gründliche Untersuchung der Leistungsfähigkeit der Bausubstanz sowie eine Ertüchtigung der Treppen, Geschossdecken und Wände in statischer und in brandschutztechnischer Hinsicht. Für die unabhängige Nutzung der Obergeschosse als eine eigene zusätzliche Nutzungseinheit wäre ein unabhängiger, brandschutztechnisch sicherer Treppenraum mit ebenerdigem Ausgang ins Freie erforderlich. Ob dieser über die bestehende historische Holzterrasse oder über ein neu

zu errichtendes Treppenhaus realisiert werden kann, muss im Zuge der bautechnischen Bewertung der Bausubstanz und der relevanten Bauteile im Vorfeld ermittelt werden. Zudem müssen die Möglichkeiten einer Ertüchtigung bauzeitlich vorhandener und somit erhaltenswerter Bauteile immer vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes begutachtet werden. Eine grundlegende Veränderung oder ein Entfall denkmalgeschützter Bauteile ist prinzipiell nicht möglich und erfordert daher ein Gesamtkonzept der Sanierung für eine mögliche spätere Nutzung. Dieses muss eng mit den Denkmalbehörden des Landratsamtes München und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege abgestimmt werden. Weder die erhaltenswerte Holztreppe noch die vorhandenen Holzbalkendecken dürfen im Zuge der Ertüchtigung entfallen. Diese Bauteile könnten jedoch durch bautechnische Hinzufügung die erforderliche Bauteilqualität erreichen, sofern dadurch der ursprüngliche Gesamteindruck des Gebäudes nicht verloren geht.



Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin