Gemeinde Pullach i. Isartal

den 13.07.2023

Bautechnik
Sachbearbeiter: Herr Peter Kotzur

Beschlussvorlage

Abt. 6/0309/2023

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	**25.07.2023**	**öffentlich**

Habenschadenstraße 8; Sanierungs- und Nutzungskonzept

Anlagen:

1. Monumentconsult GmbH; Stellungnahme zum Gebäudezustand vom 20.06.2023
2. Monumentconsult GmbH; Gestaltung des Projektleitfadens vom 30.06.2023
3. Monumentconsult GmbH; Angebot vom 07.07.2023 NICHTÖFFENTLICH

Beschlussvorschlag:

Zur Erarbeitung des Nutzungs- und Sanierungskonzeptes wird das Ingenieurbüro monumentconsult GmbH aus Isen mit der Durchführung eines Workshops gemäß dem Angebot vom 07.07.2023 (ANLAGE 3) beauftragt.

In dem Workshop sollen alle zentralen Bausteine für die Gebäudenutzung und –instandsetzung sowie konkrete Strukturierung und Planung des Beteiligungsprozesses benannt, Herangehensweisen und zeitliche Abläufe festgelegt, Einzelgespräche präzisiert, die Bausteine der Machbarkeitsstudie und des Kommunikations- und Prozessmanagements abgestimmt, Ressourcen geklärt, sowie Strukturen der Zusammenarbeit und Kommunikation gemeinsam definiert werden.

Begründung:

Mit Schreiben vom 21.03.2023 wurde die Gemeinde vom Landratsamt München darauf hingewiesen, dass in einem Gutachten aus dem Jahre 2019 in der Bausubstanz des Anwesens Habenschadenstr. 8 ein erheblicher Schädlingsbefall nachgewiesen wurde. Nur durch die Ergreifung von Sicherungsmaßnahmen konnte eine Gefährdung der BewohnerInnen und NutzerInnen verhindert werden. Die Gemeinde wurde aufgefordert nachzuweisen, dass sich die Situation nicht verschlechtert hat und das Gebäude auch weiterhin gefahrlos genutzt werden kann. Für ein fehlendes oder negatives Untersuchungsergebnis wurde der Gemeinde eine Nutzungsuntersagung durch das Landratsamt in Aussicht gestellt.

Die Gemeinde beauftragte daraufhin den Sachverständigen Herrn Wapler vom Ingenieurbüro monumentconsult GmbH mit der Beurteilung der Schadenssituation. Das Ergebnis liegt jetzt vor (ANLAGE 1).
Nach dem Gutachten kann eine unmittelbare Gefährdung des Gebäudes ausgeschlossen werden. Derzeit deutet nichts auf ein akutes Versagen von tragenden Bauteilen hin. Aufgrund des Gebäudezustandes besteht jedoch dringender Handlungsbedarf. Auf Veränderungen (Rissbildung, Verformungen) muss schnell reagiert werden. Die erforderlichen Reparaturmaßnahmen sollen zeitnah ausgeführt werden. Von einer weiteren Nutzung des Spitzbodens wird derzeit abgeraten.

Das Landratsamt wurde von dem Ergebnis der Untersuchung in Kenntnis gesetzt.

Um die erforderlichen Reparaturen / Sanierungsarbeiten zielgerichtet durchführen zu können, ist jedoch die Vorlage eines Nutzungskonzeptes zwingend erforderlich.

Das Konzept muss Aspekte wie die Standsicherheit, den Brandschutz, das Genehmigungsrecht, den Denkmalschutz und das Mietrecht berücksichtigen.

Zur Erarbeitung des weiteren strategischen Vorgehens, schlägt die Verwaltung die Einschaltung eines Projektmanagers vor, der gemeinsam mit allen Projektbeteiligten einen Leitfaden für die Umsetzung und Abwicklung der weiteren Sanierungsarbeiten erarbeitet. Als Fachbüro für Denkmalpflege, bietet monumentconsult GmbH diese Leistung in einer auf Denkmalschutz spezialisierten professionellen Moderation an (ANLAGE 2).

Zunächst ist vorgesehen einen Kick Off Workshop abzuhalten, bei dem alle zentralen Bausteine für die Gebäudenutzung und –instandsetzung, sowie konkrete Strukturierung und Planung des Beteiligungsprozesses benannt werden. Des Weiteren sollen die Herangehensweisen und weiteren zeitlichen Abläufe festgelegt werden.

Der genaue, über den Gemeinderat, die Verwaltung, und Gutachter hinausgehende Teilnehmerkreis muss noch festgelegt werden.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin