

Bautechnik
Sachbearbeiter: Herr Peter Kotzur

Beschlussvorlage

Abt. 6/026/2015

| Gremium / Ausschuss | Termin | Behandlung |
|---------------------|------------|------------|
| Gemeinderat | 28.07.2015 | öffentlich |

| |
|------------|
| Top Nr. 13 |
|------------|

Gewerbepark Höllriegelskreuth; Zustimmung zum Sanierungskonzept**Anlagen:**

1. Machbarkeitsstudie der Planungsgesellschaft EDR
- 2.1. Gebäude 2, Kostenberechnung
- 2.2. Gebäude 2, Baubeschreibung
- 2.3 Gebäude 2, Grundrisse Schnitt (nach VR 30.06.15 ergänzt)
- 2.4 Gebäude 2, Ansichten (nach VR 30.06.15 ergänzt)
- 3.1. Gebäude 3, Kostenberechnung
- 3.2 Gebäude 3, Baubeschreibung
- 3.3. Gebäude 3, Grundriss
- 3.4 Gebäude 3, Grundlagen Photovoltaikanlage
- 4.1. Gebäude 4, Kostenberechnung
- 4.2. Gebäude 4, Baubeschreibung
- 4.3 Gebäude 4, Grundriss (nach VR 30.06.15 überarbeitet)
- 4.4 Gebäude 4, Ansichten (nach VR 30.06.15 überarbeitet)
5. Berechnung der Mehrkosten aus Entscheidung VR 30.06.15
6. Gesamtkostenübersicht für GR
- 7.1 Gebäude 2, Wirtschaftlichkeitsberechnung
- 7.2 Gebäude 3, Wirtschaftlichkeitsberechnung
- 7.3 Gebäude 4, Wirtschaftlichkeitsberechnung
8. Erschließung Kanal, Wasser, Glasfaser; Lageplan Bereich Isartal

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde stimmt den von der VBS beabsichtigten Baumaßnahmen im Bereich des Gewerbeparks Höllriegelskreuth zu. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

1. Gebäude 2:

Das Gebäude wird entsprechend den beiliegenden ANLAGEN 2.1 – 2.4 saniert.
Im Obergeschoss ist die Sanierung der zwei vorhandenen Wohnungen vorgesehen.
Die Ausstattung erfolgt entsprechend dem Standard einer Sozialwohnung.
Zur besseren Nutzung des Dachraums über dem westlichen Gebäudeteil werden zusätzliche Gauben angebracht und der Treppenaufgang entsprechend den aktuellen Bauvorschriften erneuert.

Die Kosten für die Sanierung betragen einschließlich der ergänzenden Beschlüsse des Verwaltungsrats vom 30.06.2015 754.439 €.

2. Gebäude 3:

- 2.1 Das Gebäude wird entsprechend den beiliegenden ANLAGE 3.1 – 3.3 saniert.
Die bestehende Dachtragkonstruktion bleibt erhalten.
- 2.2 **Entweder: (Beschlusslage VR 30.06.2015)**
Die Dacheindeckung erfolgt mit Titanzinkblechen.
Die Kosten für die Sanierung betragen einschließlich der ergänzenden Beschlüsse
des Verwaltungsrats vom 30.06.2015 860.174 €.
- Oder: (Beschlussvorschlag des Vorstandes der VBS)**
Die Dacheindeckung erfolgt mit Aluminium Sandwichpaneelen.
Die Kosten für die Sanierung betragen einschließlich der ergänzenden Beschlüsse
des Verwaltungsrats vom 30.06.2015 729.274 €.
- 2.3 Es ist zu prüfen in wieweit die Errichtung einer Photovoltaikanlage für die Nutzung
als Eigenbedarf der VBS wirtschaftlich ist (ANLAGE 3.4).

3. Gebäude 4:

Das Gebäude wird entsprechend den beiliegenden ANLAGE 4.1 – 4.4 saniert.
Bei der Ertüchtigung ist darauf zu achten, dass die Primärkonstruktion wie Bodenplatte,
Wände, Dachtraggerüst möglichst erhalten bleiben.
Die derzeit nicht nutzbaren Flächen sollen zukünftig als Bürofläche genutzt werden.

Die Kosten für die Sanierung betragen einschließlich der ergänzenden Beschlüsse des
Verwaltungsrats vom 30.06.2015 605.759 €.

4. Ablaufplanung:

Die Planung ist so weiter zu verfolgen, dass die Sanierung der Gebäude 2, 3 und 4 im Jahr
2016 erfolgen kann.

5. Gebäude 1:

Die Planung der Sanierung dieses Gebäudes erfolgt erst nach Abschluss der
Sanierungsarbeiten der Gebäude 2, 3 und 4.
Ausgenommen von diesem Beschluss sind ggf. baurechtlich notwendig werdende
Maßnahmen (z.B. vorbeugender Brandschutz).

6. Erschließung:

Die Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Leerrohre für die Glasfaserversorgung,
die der Erschließung des Gewerbeparks dienen, werden im Bereich des Isarhangs als
vorgezogene Maßnahme verlegt.

Die Verlegung ist nur möglich bzw. erfolgt im Zusammenhang mit einer Maßnahme der
Bayernwerk AG. Aus naturschutzrechtlichen Gründen darf die Maßnahme nur in den Herbst-
bzw. Wintermonaten durchgeführt werden.

Die Kosten für die Durchführung der Maßnahmen betragen für die Wasserversorgung 22.000
€ (netto), die Abwasserbeseitigung 27.000 € (brutto) und das Glasfaserleerrohr 15.000 €
(brutto).

Begründung:

In der Sitzung vom 30.06.2015 beriet der Verwaltungsrat der VBS über die im Gewerbepark

Höllriegelskreuth zu ergreifenden Sanierungsmaßnahmen.

Es wurden die im Beschlussvorschlag formulierten Punkte beschlossen.

Auf Grund des Pachtvertrages zwischen der Gemeinde Pullach und der VBS bedürfen Maßnahmen in diesem Umfang, jedoch auch der Zustimmung durch den Gemeinderat.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird in den Sitzungsunterlagen die Historie der Entscheidungsfindung vorgestellt und die dafür erforderlichen Unterlagen als Anlagen beigelegt.

- In der Verwaltungsratssitzung vom 27.01.2015 wurde für die Sanierung des Gewerbeparks Höllriegelskreuth eine Machbarkeitsstudie des Planungsbüros EDR GmbH vorgestellt (ANLAGE 1 –Abschlussbericht).
Es wurde beschlossen die Sanierungsplanungen für die Gebäude 2, 3 und 4 weiter zu betreiben und für diese Gebäude eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zu erstellen und dem Verwaltungsrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
- Für die weitere Planung der Gebäude 2, 3 und 4 beauftragte der Vorstand das Architekturbüro Seemüller GmbH aus Bamberg. In Zusammenarbeit mit dem Statikbüro Fuchs aus Lichtenfels bei Bamberg wurden von den Lösungsansätzen des Planungsbüro EDR abweichende Sanierungsmöglichkeiten gefunden.
- In der Verwaltungsratssitzung am 30.06.2015 wurde die Planung des Architekturbüro Seemüller GmbH sowie eine Wirtschaftlichkeitsberechnung der VBS in der Sitzung beschlussmäßig behandelt und ergänzt.
- Die Kostenschätzung wurde um die Wünsche der Verwaltungsräte ergänzt und die Pläne angepasst.

Einzelheiten zu den Gebäuden:

Gebäude 2:

ANLAGE 2.1: Kostenberechnung;

ANLAGE 2.2: Baubeschreibung

ANLAGE 2.3: Grundriss (ergänzt nach VR Beschluss vom 30.06.2015)

ANLAGE 2.4: Ansichten (ergänzt nach VR Beschluss vom 30.06.2015)

Im Dachgeschoß werden zwei voll funktionsfähige Wohnungen, die mit der geringfügigsten geometrischen Veränderung und damit nach unserer Einschätzung maximalen Kosten-Nutzen-Effekt eingeplant. Sie fallen als Nebenprodukt der zwingend erforderlichen Dachsanierung an. Um die Mindestflächen für die Belichtung einhalten zu können werden jedoch zusätzliche Dachflächenfenster vorgesehen.

Der Zugangsbereich zu den Wohnungen wird durch ein Vordach optimiert.

Der Dachraum über dem westlich liegenden Büro soll soweit dies genehmigungsfähig ist auch Gauben erhalten. Um eine vom Erdgeschoss getrennte Nutzung des Dachraums zu ermöglichen, soll dieser durch eine eigene Treppe erschlossen werden.

Die Dachkonstruktion bleibt erhalten. Eine Ertüchtigung des Dachstuhls ist nicht erforderlich und vorgesehen.

Da es sich bei dem Haus 2 um ein Gebäude mit einer geringen Höhe handelt, sind keine Ertüchtigungsmaßnahmen für den Brandschutz erforderlich.

Auf Wunsch des Verwaltungsrats wird der Zugangsbereich zu den Wohnungen mit einem Vordach optimiert. Der über dem westlich liegenden Büro liegende Dachraum erhält um eine getrennte Nutzung des Dachraums zu ermöglichen, zusätzliche Gauben und soll über eine gesonderte Treppe erschlossen werden.

Gebäude 3:

ANLAGE 3.1: Kostenberechnung

ANLAGE 3.2: Baubeschreibung

ANLAGE 3.3: Grundriss

ANLAGE 3.4: Grundlagen Photovoltaikanlage

Entgegen der bisher geplanten Vorgehensweise sieht die vorliegende Planung vor, die Dachkonstruktion durch Reduzierung der Dachlast und die Stabilisierung der Sparrenfußpunkte zu erhalten. Dies hat eine deutliche Kostensenkung zur Folge, da die bisherigen Planungen von einer Erneuerung des Dachstuhls ausgingen.

Nach der Planung des Architekturbüros wird die Reduzierung der Dachlast durch die Aufbringung einer leichteren Aluminiumsandwich-Dacheindeckung erreicht. Diese Art der Dachdeckung ermöglicht auch die Errichtung einer Photovoltaikanlage, die für eine Nutzung für den Eigenbedarf der VBS wirtschaftlich erscheint (ANLAGE 3.4).

Aus Sicht der VBS ist dies eine sinnvolle Ergänzung der Maßnahme und sollte im Zuge der weiteren Planung vertieft untersucht werden.

Vom Verwaltungsrat wurde vorgeschlagen auf Aluminium als Dachhaut möglichst zu verzichten. Als alternativer Dachaufbau wäre auch eine Eindeckung mit einem Blech aus Titanzink technisch möglich. Auch diese Dacheindeckung ist erheblich leichter als die bisherige Biberschwanzeindeckung. Der Einbau einer Photovoltaikanlage ist aber auf Grund des höheren Gewichts noch zu prüfen.

Bei einem Titanzink-Dach ergeben sich auch bei der Befestigung der Photovoltaik-Konstruktion auf Grund des unterschiedlichen Ausdehnungskoeffizienten Probleme. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Aluminiumsandwichpaneele eine enorme Langlebigkeit haben, die Titanzink nicht aufweist. Wenn Aluminium absolut vermieden werden muss, sollten aus Sicht des Architekten, schon aus wirtschaftlichen Gründen noch andere Varianten untersucht werden, z. B. Industriekassetten als Unterkonstruktion und mit Unterspannbahn Stahltrapezblech.

Die Stabilisierung des Sparrenfußpunktes erfolgt durch eine Erweiterung des Ringankers.

Auch im Gebäudebereich mit einem Holzdachstuhl wurden die Ertüchtigungsmaßnahmen auf das zwingend erforderliche Maß reduziert.

Die Ertüchtigung der nördlichen Giebelwand Nord wurde konstruktiv vereinfacht und damit so wirtschaftlich wie möglich vorgesehen.

Gebäude 4:

ANLAGE 4.1: Kostenberechnung;

ANLAGE 4.2 Baubeschreibung

ANLAGE 4.3: Grundriss (*ergänzt nach VR Beschluss vom 30.06.2015*)

ANLAGE 4.4: Ansichten (*ergänzt nach VR Beschluss vom 30.06.2015*)

Da für dieses Gebäude keine Baugenehmigung vorliegt, kann eine Ertüchtigung nur im Rahmen einer „Sanierungsmaßnahme“ erfolgen. Es ist daher vorgesehen die Primärkonstruktion wie Bodenplatte, Wände, Dachtraggerüst möglichst zu erhalten.

Das Dachtraggerüst soll entsprechend den statischen Erfordernissen verbessert werden. Dies gilt auch für die anderen Bauteile der Primärtragkonstruktion. Die früher vorhandene Wohnnutzung wird nach einer Rückführung auf Rohbausituation nach heutigem Mindeststandard als Bürofläche wiederhergestellt.

Der Keller im Haus 4 wird verfüllt. Eine Sanierung scheidet nach der vorgenommenen Kosten-Nutzen-Analyse aus.

Auf Wunsch des Verwaltungsrats soll im östlichen Gebäudeteil die Möglichkeit für die Errichtung eines WCs (mit Dusche) und einer Küche vorgesehen werden.

Gebäude 2 + 3 +4:

Es ist vorgesehen alle Gebäude mit einem ökologisch wirtschaftlichen Wärmedämmverbundsystem auszustatten.

Die Kostenberechnungen durch das Architektenbüro Seemüller erfolgte für alle drei Baumaßnahmen unter der Annahme einer gemeinsamen Ausschreibung und Ausführung. Dies ist erheblich kostenrelevant, da bei mehreren Gewerken in den einzelnen Bauteilen teils nur geringe Leistungen zu erbringen sind. Sollte sich diese Annahme verändern, sind ggf. wirtschaftliche Verschlechterungen zu berücksichtigen.

Ergänzend zu den ursprünglichen Kostenschätzungen wurden von Architektenbüro Seebauer noch eine Kostenermittlung der durch den Verwaltungsratsbeschluss festgelegten Maßnahmen erstellt (ANLAGE 5).

Die Sanierungs- und Erschließungskosten der Gesamtmaßnahme sowie ein Vorschlag für die aktualisierten Ausführungstermine liegen den Unterlagen als ANLAGE 6 bei.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Gebäude 2 + 3 + 4 wurde für einen Zeitraum von 30 Jahren erstellt und liegt den Unterlagen als ANLAGE 7.1 bis 7.3 bei.

Wichtig ist der Hinweis, dass man bei der vorliegenden Grobkostenschätzung für das Gebäude 1 von der Notwendigkeit ausgegangen ist, die Dachtragkonstruktion zu erneuern. Sollte die weitere Planung auch hier ergeben, dass der Dachstuhl, wie im Gebäude 3 erhalten werden kann, führt dies zu einer deutlichen Kostenreduzierung.

Erschließung:

Um die dauerhafte Existenz des Gewerbeparks sicher zu stellen, ist eine neue Erschließung mit Trink- und Abwasserleitungen erforderlich (Glasfaser sinnvoll). Der Anschluss an das öffentliche Netz der VBS erfolgt im Bereich der Zugspitzstraße.

Im Jahr 2016 sollen dort der Abwasserkanal sowie die Glasfaserleerrohre verlegt werden. Wasserleitungen sind bereits vorhanden.

Für die Verlegung der Leitungen in das Isartal hinab ist im Hangbereich eine gemeinsame Maßnahme mit der Bayernwerk AG vorgesehen. Aus naturschutzrechtlichen Gründen dürfen diese Arbeiten nur in den Herbst- bzw. Wintermonaten durchgeführt werden.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin