

Ihre Zeichen	Projektnr. / Vertragsnr.	Bearbeiter	Telefon	e-Mail	Datum	Seite
	PGH-385	sts-mo	0951/981000	abs.bamberg@seearc.de	30.11.2015	1

GEWERBEPARK HÖLLRIEGELSKREUTH

Stellungnahme nach ORTSBESICHTIGUNG 21.11.2015

Stellungnahme nach der Besichtigung am 21.11.2015 mit Vertretern des Gemeinderates der Gemeinde Pullach i. Isartal und der VBS:

1. Nach Vorgabe der VBS sollen nur die zwingend erforderlichen Maßnahmen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik umgesetzt werden. Auf dieser Basis wurden nochmals die verschiedenen Gebäude, auch nach den Nutzungen analysiert, und ob diese Auswirkungen auf die energetische Betrachtung haben kann. Prinzipiell ist festzuhalten, dass bei einer Komplettsanierung eines Gebäudes ab dem 01.01.2016 die EnEV 2016 als rechtliche Grundlage einzuhalten ist. Dies bedeutet nach Aussage eines vereidigten bauphysikalischen Gutachters eine Erhöhung um ca. 20-25 % der Anforderungen in Abhängigkeit des Primärenergieträgers. Bei einer Sanierung eines Bauteiles, z. B. Dach gilt nach Überprüfung am 24.11.2015 der Anforderungskatalog der EnEV 2014 weiterhin. Auf diese rechtlichen Rahmenbedingungen muss abgestellt werden.
2. Haus 3:
 1. Die nördliche Giebelwand ist statisch marode und wurde temporär gesichert. Der Zustand wurde vor Ort in Augenschein genommen. Die statischen Ertüchtigungsmaßnahmen wurden minimiert. Die Fundamentierung muss überprüft werden, da nach Mitteilung des Bauherrn am 23.11.2015 in den vergangenen Jahren nach Zeugenaussagen eine Unterspülung stattgefunden hat. Die temporären Sicherungen können in der vorliegenden Form nicht über das Jahr 2016 hinaus verantwortet werden. Falls keine Sanierung in 2016 erfolgt, muss die Fundamentierung in jedem Fall untersucht werden und weitergehende Sicherungen vorgenommen werden.
 2. Für den Dachbereich mit den Stahlgitterträgern kann schon jetzt die Tragfähigkeit nicht mehr nachgewiesen werden. Diese Unterlagen liegen schriftlich vor. Wenn es z.B. durch Schneeauflast, Starkwind oder aus anderen Gründen zu einem Versagen kommt, war dieser Zustand bekannt. Eine weitere Verzögerung über das Jahr 2016 hinaus ist somit für den Bauherrn mit erheblichen Haftungsrisiken verbunden. Die Situation wird durch die Ziegeleindeckung, die das Ende Ihrer Lebenszeit erreicht hat und damit stark abrutschgefährdet ist, nochmals erheblich verschärft.
 3. Am nördlichen Dachbereich ist die Ziegeleindeckung marode. Teilweise ist bereits heute keine Dichtigkeit mehr gegeben, wie sich die Beteiligten am 21.11.2015 vor Ort überzeugen konnten. Unabhängig von der dann schrittweise gegebenen Beeinträchtigung der Primärtragkonstruktion besteht auch hier die Gefahr des Schneebruchs, der Abdeckung auch bei moderatem Sturm etc.
 4. Die Nutzungen der beiden nördlichen Bauteile sind Werkstätten. Die Außenwände bestehen aus mind. 30 cm Ziegelmauerwerk. Es wäre bei den vorliegenden Nutzungen vertretbar, wenn für diesen Bereich der Bestandsschutz in Anspruch genommen würde und auf eine energetische Ertüchtigung der Außenwände verzichtet wird. Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dies der prinzipiellen Ausrichtung der öffentlichen Träger hinsichtlich der energetischen Ertüchtigung von Gebäuden im

ARCHITEKTURBÜRO SEEMÜLLER GMBH

Ihre Zeichen	Projektnr. / Vertragsnr.	Bearbeiter	Telefon	e-Mail	Datum	Seite
	PGH-385	sts-mo	0951/981000	abs.bamberg@seearc.de	30.11.2015	2

Rahmen der CO₂-Einsparung und Energiebilanz eindeutig widerspricht. Es müssen auch die wirtschaftlichen Konsequenzen des höheren Energieverbrauchs getragen werden.

5. Bei der Nutzung der Werkstatt „Toys“/Weißer Rabe, sind wie auch vor Ort festgestellt, keine Großmaschinen im Einsatz, welche durch Abwärme eine Nutzungsfunktionalität wie in der nördlich anschließenden Werkstatt der Schreinerei erbringen könnten. Hier sind verdichtet sitzende Arbeitsplätze vorhanden, die ein höheres Temperaturniveau erforderlich machen. Insofern muss hier eine energetische Sanierung der Fassade vorgeschlagen werden. Dies ist durch die Brandwandtrennung der Gebäude auch gut möglich.
6. Das Architekturbüro Seemüller stellt nochmals die bei einer 100 % Finanzierung bei Eigenstromnutzung in sich wirtschaftliche Photovoltaik zur Disposition. Hierdurch würde ein Beitrag zum energetisch wirtschaftlichen Bauen erfolgen. Nachdem die Unterkonstruktion auf die neue Dachhautkonstruktion abgestimmt werden kann, bestehen keine technischen Gründe, die gegen eine Ausführung sprechen.
7. Zusammenfassung Haus 3:
Die statisch erforderlichen Ertüchtigungen sind in 2016 zwingend auszuführen, um nicht weitere erhebliche Notsicherungskosten zu verursachen, welche letztlich verloren sind. Auf eine energetische Fassadensanierung könnte bis auf den Fassadenanteil Werkstatt „Toys“/Weißer Rabe verzichtet werden.

3. Haus 2:

1. Die Kosten für eine Sanierung des maroden Daches ohne Ausbau der vorhandenen 2 Wohnungen im Dachbereich wurden nochmals separat ermittelt. Hierbei ergibt sich eine Reduzierung von 205.590,57 € brutto. Dies bedeutet für die Erstellung der Wohnungen (133,63 m²) einen Zusatzaufwand 1.538,51 € brutto/m². Nachdem für eine Vermietung Interesse angemeldet wurde, zumal bei einer möglichen Miete von 6,50 €/m², ergibt sich hier eine sehr günstige Amortisation, die im privaten Bereich in jedem Fall zu einer Realisierung führen würde. Die tangentialen Vorteile vor Ort werden hier nur nachrichtlich benannt. Es wird deshalb eindeutig empfohlen, den Dachbereich mit den zwei Wohnungen zu sanieren. Eine weitere Verschiebung der Dachsanierung über das Jahr 2016 hinaus, müsste schon auf Grund der Verschlimmerung des Schadensbildes in jedem Fall vermieden werden.
2. Bei den Nutzungen des Erdgeschosses mit Nassbereichen, Aufenthaltsraum und Büroräumen, erscheint eine energetische Ertüchtigung des Außenwandbereiches als zwingend erforderlich. Dies ist auch deshalb sinnvoll, da sonst im Dachanschlussbereich/Gesimsbereich wesentliche weitere Kosten entstehen, damit eine formgerechte langfristig mangelfreie Ausführung gegeben ist. Es darf im Balkenfußbereich, der Fußpfette und den Deckenbalken nicht zu einer Kondensatbildung kommen.
3. Zusammenfassung Haus 2:
Eine Dachsanierung ist aus wirtschaftlichen Gründen nur bei einem Ausbau der 2 Wohnungen vertretbar und müsste auf Grund der maroden Situation der Dachdeckung schnellstmöglich, bereits in 2016 realisiert werden. Die energetische Sanierung der Fassade erscheint bei den vorliegenden Nutzungen aus wirtschaftlichen und rechtlichen Gründen unvermeidbar.

ARCHITEKTURBÜRO SEEMÜLLER GMBH

Ihre Zeichen	Projektnr. / Vertragsnr.	Bearbeiter	Telefon	e-Mail	Datum	Seite
	PGH-385	sts-mo	0951/981000	abs.bamberg@seearc.de	30.11.2015	3

4. Haus 4:

1. Die vorhandene Bausubstanz hat den Wert eines verbesserten Rohbaus. Diesen Substanzwert zu vernichten scheidet aus wirtschaftlichen Gründen aus. Auf der anderen Seite ist eine Sanierung stark abhängig von der dann vorliegenden Nutzung um eine wirtschaftliche Optimierung zu erreichen. Auch könnten durch einen potentiellen Mieter Eigenleistungen erbracht werden. Insofern wird empfohlen nach der gemeinsamen Besichtigung am 21.11.2015 Investitionen zurückzustellen, bis ein Mieter/Investor definitiv feststeht.
2. Zusammenfassung Haus 4: Maßnahmen zurückgestellt bis Mieter feststeht.

5. Gesamtzusammenfassung für Gebäude 2, 3,4: Es wird dem Bauherrn empfohlen folgenden Beschluss zu fassen:

1. Bei dem Gebäude 2 erfolgt die Dachsanierung und die energetische Ertüchtigung des Gebäudes mit dem Ausbau der beiden Wohnungen auf dem minimierten Umfang Konzept Architekturbüro Seemüller.
2. Bei dem Gebäude 3 erfolgen die statisch erforderliche Sanierung und die energetische Ertüchtigung der Fassade im Bereich Werkstatt „Toys“/Weißer Rabe. Die Photovoltaik wird ausgeführt.
3. Bei dem Gebäude 4 werden zunächst keine Baumaßnahmen ausgeführt. Diese können aber in dem aufgezeigten Umfang durch die VBS ausgeführt werden, sofern ein Mieter mit einer wirtschaftlichen Amortisation der Investitionskosten gefunden wird und der Mietvertrag bindend geschlossen wurde.

Bamberg, 30.11.2015



i. A. Monika Ottis
(Herr Stefan Seemüller nach Diktat außer Haus)

D/ Teilnehmer
Herr Stefan Seemüller/ Architekt AB Seemüller

Gemeinderäte:

Floß Eduard
Mallach Arnulf
Metz Angelika
Dr. Most Andreas
Schonert Lutz
Schuster Johannes
Vennekold Reinhard
Voit Caroline
Wülleitner Willi
Zechmeister Cornelia

VBS:

Eckert Marcus, Kaufmännischer Vorstand VBS
Kotzur Peter, Technischer Vorstand VBS
Miller Stefan, Bautechnik VBS