Gemeinde Pullach i. Isartal

den 08.12.2015

Bautechnik
Sachbearbeiter: Herr Stefan Miller

Beschlussvorlage

Abt. 6/046/2015

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	**15.12.2015**	**nicht öffentlich**

Top Nr. 7

VBS Gewerbepark Höllriegelskreuth; Genehmigung des Sanierungskonzeptes

Anlagen:

1. Vermerk zur Ortsbesichtigung des Gemeinderats am 21.11.2015
2. Mieterbefragung, Fragebogen z.B Firma Multitrade
3. Mieterbefragung, Antwort Firma Multitrade
4. Mieterbefragung, Antwort Firma Stevens
5. Arch.Büro Seemüller, Überarbeitete Kostenberechnung nach DIN 276- mit Ausbau der Wohnungen
6. Arch.Büro Seemüller,Überarbeitete Kostenberechnung nach DIN 276- ohne Ausbau der Wohnungen
7. Gesamtkostenübersicht für VR und GR

Beschlussvorschlag:

Dem Gemeinderat werden folgende Grundsanierungsmaßnahmen und Sanierungsoptionen im Bereich des Gewerbeparks Höllriegelskreuth vorgeschlagen.

1. Gebäude 1:

Das Gebäude wird aus der aktuellen Kostenbetrachtung herausgenommen, da nach derzeitigem Kenntnisstand kein Umbauzeitpunkt absehbar ist.
Maßnahmen zur Behebung von Brandschutzmängeln müssen zeitnah ermittelt und behoben werden.
Ein erhöhter Wärmebedarf und somit höhere Heizkosten für die Mieter, werden billigend in Kauf genommen.

2. Gebäude 2:

VARIANTE 1: Vollausbau mit Wohnungen nach Vorschlag VBS

a.) Ertüchtigung der Dachkonstruktion und Dachgauben. Erneuerung der Wärmedämmung und der Dachhaut mit Ziegeldeckung.

b.) Die vorhandene Treppe vom Flur der Firma Weißer Rabe in das Dachgeschoss wird gesperrt und verschlossen. Der Dachraum über dem Büro ist nicht mehr für die Firma Weißer Rabe nutzbar.

c.) Die zwei bestehenden Wohnungen im Dachraum werden wieder hergerichtet bzw. nach heutigem Standard ausgebaut.

d.) Der Dachraum über Büro Weißer Rabe wird als Speicherraum (Abstellraum) der westlichen Wohnung zugeschlagen.
Es werden in diesem Bereich keine zusätzlichen Gauben errichtet.

e.) Der Zugang zu den Wohnungen im Erdgeschoss erhält lediglich einen einfachen Wetterschutz.

f.) Die Fassade des Erdgeschosses wird mit Styropor-WDVS (Wärmedämmverbundsystem) gedämmt.
VARIANTE 1.1: Verwendung von Steinwolle statt Styropor.

Kosten Variante 1 (Dämmung mit Styropor) / Gebäude 2: ***711.598,88 €***
Kosten Variante 1.1 (Dämmung mit Steinwolle) / Gebäude 2: ***726.102,01 €***
(Mehrkosten zu Variante 1: 14.503,13 €)

VARIANTE 2: Vollausbau ohne Ausbau der Wohnungen

Wie VARIANTE 1, jedoch ohne den Ausbau der Wohnungen.
Nur Punkt a.) – b.) kommen zur Ausführung.
Die Punkte c.) – f.) entfallen.
Die Nichtausführung der Erdgeschossfassadendämmung (Punkt f.) wird langfristig zu Bauschäden führen.

g.) Zur Vermeidung von Bauschäden und Umgehung der Wärmebrücke an der Außenwandoberseite wird ein Dämmstreifen o.ä. unterhalb der Traufe angebracht.
Die Ausführung erfolgt in Styropor.
VARIANTE 2.1: Verwendung von Steinwolle statt Styropor.

Kosten Variante 2 (Dämmung mit Styropor) / Gebäude 2:
459.598,31 € + Dämmstreifen Styropor 15.470,00 € = ***475.068,31 €***
Ersparnis 252.000,57 € - 15.470,00 € = 236.530,57 €

Kosten Variante 2.1 (Dämmung mit Steinwolle) / Gebäude 2:
459.598,31 € + Dämmstreifen Steinwolle 20.304,38 € = ***479.902,69 €***
Ersparnis 252.000,57 € - 20.304,38 € = 231.696,19 €

3. Gebäude 3:

VARIANTE 1: mit bauphysikalisch korrekter Wärmedämmung

a.) Neue Dachhaut in Alu-Sandwichpaneel soweit erforderlich als gedämmte Gebäudehülle.
b.) Fußpunkte des Dachstuhls aus Filigranträgern und Holzdachstuhl wird ertüchtigt.
c.) Nördliche Giebelwand wird ertüchtigt.
d.) Türen und Tore werden erneuert.
e.) Alte Fenster werden erneuert.
f.) Die Fassade des Erdgeschosses wird mit Styropor-WDVS (Wärmedämmverbundsystem) gedämmt.
VARIANTE 1.1 : Verwendung von Steinwolle statt Styropor.

Kosten Variante 1 (Dämmung mit Styropor) / Gebäude 3: ***702.126,78 €***
Kosten Variante 1.1 (Dämmung mit Steinwolle) / Gebäude 3: ***729.273,66 €***
(Mehrkosten zu Variante 1: 27.146,88 €)

VARIANTE 2: mit eingeschränkter Wärmedämmung

Wie VARIANTE 1, jedoch Beschränkung der Fassadendämmung (Punkt f.), auf den Gebäudebereich der Fa. „Toys“/Weißer Rabe.
Fenster, Türen und Tore, werden soweit bauphysikalisch erforderlich angepasst bzw. erneuert.

Kosten Variante 2 (Dämmung mit Styropor) Gebäude 3 ***623.884,78 €***
(Ersparnis zur vollflächigen Gebäudedämmung 78.242,00 €)

Kosten Variante 2.1 (Dämmung mit Steinwolle) Gebäude 3 ***638.759,78 €***
(Ersparnis zur vollflächigen Gebäudedämmung 63.367,00 €)

VARIANTE 3: ohne Wärmedämmung

Wie VARIANTE 1,
bei Punkt a.) Neue Dachhaut in Alu-Sandwichpaneel jedoch ohne Dämmwirkung für die Gebäudehülle.
Punkte d.), e.) und f.) entfallen. Die alten Türen, Tore und Fenster bleiben erhalten.
Die Nichtausführung der Wärmedämmungen wird langfristig zu Bauschäden führen.

Kosten Variante 3 / Gebäude 3: ***536.062,28 €***
(Ersparnis 166.064,50 €)

4. Gebäude 4:

VARIANTE 1:

Die Entscheidung über den Ausbau wird erst nach Vorlage eines Finanzierungsplans in Abstimmung mit dem zukünftigen Mieter getroffen. Werden keine Mittel von der Gemeinde benötigt, trifft die VBS die Entscheidung über den weiteren Ausbau des Gebäudes in eigener Zuständigkeit.

VARIANTE 2:

Das Gebäude soll nicht mehr weiter genutzt werden und ist zu beseitigen. Ein Ersatzbau kann nicht errichtet werden.

5. Ablaufplanung:

Für Gebäude 2 und 3 wird noch im Jahr 2015 ein Bauantrag eingereicht, um bei den bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen nicht den höheren Anforderungen der EnEV 2016 zu unterliegen.
Die Planung ist so weiter zu verfolgen, dass die Sanierung des Gebäudes 2 und 3 bereits im Frühjahr 2016 erfolgen kann. Eine Verzögerung des Baubeginns führt zu zusätzlichen Ausgaben für die Notsicherung des Gebäudes.

Begründung:

Am 08.12.2015 wird der Tagesordnungspunkt in der Verwaltungsratssitzung der VBS vorbesprochen. Das Ergebnis der Diskussion bzw. Abstimmung wird dem Gemeinderat als Beschlussvorschlag nachgereicht.

Am 21.11.2015 fand eine Besichtigung des Gewerbeparks durch den Gemeinderat statt. Auf Grundlage dieses Termins erstellte der Architekt Herr Seemüller eine Stellungnahme die den Sitzungsunterlagen als ANLAGE 1 beiliegt.

Auf die am 25.11.2015 von der VBS durchgeführte Befragung der Mieter (ANLAGE 2) liegen bisher zwei Antworten vor (ANLAGE 3+4).
Bezüglich der Wohnungen fragten bereits verschiedene Interessenten bei der VBS nach und bekundeten Interesse an einer Anmietung. Für eine qualifizierte Aussage muss jedoch erst ein genauer Mietpreis festgelegt werden.

In die vorliegenden Varianten wurden die Anregungen des Gemeinderates aufgenommen.

Das Architekturbüro Seemüller arbeitete die verschiedenen Aspekte in die beiliegenden überarbeiteten Kostenberechnungen ein. In den ANLAGEN 5 und 6 sind die eingesparten Kosten aus konventioneller, günstiger Fassadendämmung und der gewählten Alu-Sandwich-Eindeckung des Gebäudes 3 mit und ohne den Ausbau der Wohnungen in Gebäude 2 dargestellt. Die Auswirkungen auf die Gesamtkostensituation kann der ANLAGE 7 entnommen werden.

Von Seiten der VBS wird darauf hingewiesen, dass die Nichtausführung der Erdgeschossfassadendämmung langfristig zu Bauschäden führen wird und nicht den Zielen des Klimaschutzes entspricht.

Gebäude 2:

Vollausbau nach Vorschlag VBS:

Die Dachkonstruktion mit den vorhandenen Gauben wird statisch ertüchtigt und die Fenster entsprechend dem Erscheinungsbild des Bestands ausgetauscht. Die gesamte Dachkonstruktion mit Gauben wird nach Mindestanforderung der geltenden EnEV (Energieeinsparverordnung) gedämmt und neu eingedeckt. Der Anschluss zur Fassade und die Geschossdecke über Erdgeschoss werden im Sinne der EnEV wärmebrückenfrei hergestellt. Die Fassade im Erdgeschoss wird saniert und im Sinne der Anforderungen aus gesetzlichen Regelungen (EnEV) gedämmt.

Der Ausbau geschieht im Sinne der Baubeschreibung von AB Seemüller vom 11.06.2015.
Die beiden Wohnungen im Obergeschoss werden in einfachem Standard ausgebaut. Die Raumtrennwände, Vorsatzschalen sowie Dach- und Innenverkleidungen werden in Trockenbauweise errichtet und die Elektro und Haustechnikinstallationen erneuert und ergänzt. Ein Teil des Dachraumes oberhalb der Mietfläche Fa. Weißer Rabe wird als Dachspeicherraum der westlichen Wohnung zugeschlagen.

In ANLAGE 6 sind die finanziellen Einsparmöglichkeiten beim Verzicht auf den Ausbau der Wohnungen dargestellt

Bei der VARIANTE 1.1 wird beim WDVS statt Styropor Steinwolle eingesetzt.

Gebäude 3:

Statisch dringend erforderliche Maßnahmen:

Die bestehende Ziegel-Dachdeckung der gesamten Dachfläche muss gegen eine neue Dachdeckung ausgetauscht werden. Auf Grund der statischen Situation der Dachkonstruktion wird die konventionelle Ziegel-Deckung gegen Alu-Sandwichpaneele ausgetauscht (Gewichtsersparnis, Entlastung der Dachkonstruktion).

Hierzu muss die bestehende Dachkonstruktion im Bereich der Filigranträgersparren im Fußpunkt durch einen Aufbeton-Ringanker ertüchtigt werden.

Im Bereich der Holzdachkonstruktion erfolgen statische Ertüchtigungsmaßnahmen nach

festgestelltem Erfordernis, wie zusätzliche Windaussteifungen oder zusätzliche Unterfangungen von Auflagern.

Statisch bedenkliche Wände, wie die nördliche Giebelwand werden genauer untersucht und entsprechende Ertüchtigungen im Mauergefüge oder am Fundament durchgeführt.

Dämmmaßnahmen:

Auf eine Fassadendämmung kann, begründet durch die Nutzung, nur im Bereich der zwei Gebäudeabschnitte der drei Werkstätten im nördlichen Bereich des Gebäudes bis zur Brandwand zur Mietfläche „Toys“/ Fa. Weißer Rabe verzichtet werden. Die Nutzung der Mietfläche „Toys“/ Fa. Weißer Rabe hingegen erfordert höhere Raumtemperaturen in Werkstatt und Büros, welches nur über die Wärmedämmung der Fassade gehalten werden kann. Entsprechend müssen im Bereich der zu dämmenden Fassade aus bauphysikalischen Gründen die Fenster, Türen und Tore ausgetauscht werden.

Der Ausbau geschieht im Sinne der Baubeschreibung von AB Seemüller vom 11.06.2015.

Bei der VARIANTE 1.1 und 2.1 wird beim WDVS statt Styropor Steinwolle eingesetzt.

Gebäude 4:

Die Erhaltung des Gebäudes hängt vom Nutzungskonzept und dem vorzulegenden Finanzierungsplan in Zusammenarbeit mit dem zukünftigen Mieters ab. Eine genaue Festlegung der Sanierungsmaßnahmen wird somit zunächst zurückzustellen. Es werden weiterhin nur Sicherungsmaßnahmen durchgeführt, um Gefahren abzuwenden.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin