

Bautechnik
Sachbearbeiter: Herr Stefan Miller

Beschlussvorlage

Abt. 6/046/2015

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	15.12.2015	öffentlich

Top Nr. 7

**VBS Gewerbepark Höllriegelskreuth; Genehmigung des Sanierungskonzeptes
ERGÄNZENDE UNTERLAGEN**

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:

In der Verwaltungsratssitzung der VBS wurden folgende Beschlüsse gefasst und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt:

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.

(Abstimmungsergebnis Verwaltungsrat: 5 / 1)

2. Gebäude 2:

Variante 1.1 „Vollausbau mit Wohnungen nach Vorschlag VBS“

Dämmung mit Steinwolle

Kosten 726.102,01 €

Folgende Maßnahmen sind in der vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahme enthalten:

- 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 Steinwolle-WDVS (Wärmedämmverbundsystem) gedämmt.

(Abstimmungsergebnis Verwaltungsrat: 5 / 1)

3. Gebäude 3:

**Variante 2.1 „Ausbau mit eingeschränkter Wärmedämmung“
Dämmung mit Steinwolle
Kosten 638.759,78 €.**

Folgende Maßnahmen sind in der vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahme enthalten:

- 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.) Die Fassade des Erdgeschosses wird nur im Gebäudebereich der Fa. „Toys“/Weißer Rabe mit Steinwolle-WDVS (Wärmedämmverbundsystem) gedämmt.
- e.) Fenster, Türen und Tore, werden soweit bauphysikalisch erforderlich angepasst bzw. erneuert.

(Abstimmungsergebnis Verwaltungsrat: 5 / 1)

4. Gebäude 4:

Variante 1 „Gebäude wird entsprechend Sanierungskonzept erhalten“

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.

(Abstimmungsergebnis Verwaltungsrat: 5 / 1)

5. Ablaufplanung:

Für Gebäude 2 und 3 wird noch im Jahr 2015 soweit vom Landratsamt München gefordert 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.

(Abstimmungsergebnis Verwaltungsrat: 6 / 0)

Ergänzender Beschlussvorschlag der Verwaltung: (Ohne Abstimmung im Verwaltungsrat):

6. Finanzierung:

Die Hälfte der Sanierungskosten übernimmt die Gemeinde als Verpächterin gem. § 8 Abs.1 des Pachtvertrags vom 10.12.2014. Die Abrechnung der Baukostenzuschüsse erfolgt jährlich im Nachlauf zur Durchführung der Maßnahme.

Für die Finanzierung der restlichen Sanierungskosten gewährt die Gemeinde der VBS ein verzinsliches Annuitätendarlehen mit einer an den Pachtvertrag angepassten Laufzeit. Die Bürgermeisterin o.V.i.A. wird ermächtigt, entsprechende Verträge bis zu einem Gesamtvolumen von 1,5 Mio. Euro zu marktüblichen Konditionen abzuschließen.

Begründung:

In der Verwaltungsratssitzung vom 08.12.2015 wurden die verschiedenen Sanierungsvarianten diskutiert und als Beschlussvorschläge für den Gemeinderat formuliert.

Zusätzlich zu den beschlossenen Punkten erhielt die VBS für das Gebäude drei den Auftrag eine zusätzliche Variante untersuchen.

Eine zusätzliche Kostenersparnis bei Gebäude 3 wäre nur mit der weiteren Variante 2.2 möglich:

Folgende Maßnahmen sind in der vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahme enthalten:

- 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.) *Die Fassade des Erdgeschosses wird nicht gedämmt.*
- e.) Fenster, Türen und Tore, werden soweit bauphysikalisch erforderlich angepasst bzw. erneuert.

Kosten Variante 2.2: **615.759,78 €**
(Kostenersparnis zu Variante 2.1: **23.503,00 €**).

In Variante 2.2 würde vollständig auf die Dämmung der Fassade des Gebäudes 3 verzichtet werden. Die Wärmeverluste durch die stark geheizten Räume der Fa. Toys/Weißer Rabe werden billigend in Kauf genommen:

Die Sitzungsunterlagen wurden um den Punkt der Finanzierung erweitert. Die Formulierung ist aus dem Beschlussvorschlag der Gemeinderatssitzung vom 17.11.2015 übernommen.



Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin