



Beschlussvorlage

Nr.	vom		
2020/0046	15. Juni 2020		
Gegenstand			
Wohnhaus Siemensstraße 5 - Sanierung Fassade und Dach			
Beratungsfolge			
Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.06.2020	Stadtrat	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat nimmt vom Vortrag Kenntnis und erteilt die Projektgenehmigung für die Fassaden-, Balkon- und Dachsanierung, Wohngebäude Siemensstraße 5 in Puchheim in Höhe von 906.780,- Euro.

Vorschlagsbegründung

Präambel

Das Gebäudeensemble an der Siemensstraße in Puchheim besteht aus einem Wohnhaus (16WE), dem Bauhof und der Freiwilligen Feuerwehr.

Die Bauhofgebäude wurden peu à peu Anfang der 1970er Jahre errichtet. Mit dem Bau des Feuerwehrgebäudes wurde Ende der 1970er Jahre begonnen und der Wohntrakt mit den heute 16 Wohneinheiten wurde 1992 auf den bestehenden Verwaltungstrakt des Feuerwehrgebäudes aufgebaut.

Die vorgehängte Faserzementfassade, die Holzfenster inkl. Rollladenkästen und die Blechdachdeckung sowie die Balkongeländer weisen bauliche Defizite in einem Umfang auf, die eine grundlegende Sanierung empfehlen.

Bauliche Mängel

Fenster und Rollladenkästen

Die Holzfenster mit einer Zweischeibenisolierverglasung sind mittlerweile fast 30 Jahre alt und weisen deutliche Abnutzungsspuren auf. Die Fenster an der Wetterseite sind im Rahmenbereich teilweise so weit verfault, dass eine Teilreparatur nicht mehr sinnvoll ist.

Weiter sind einzelne Glasscheiben durch Feuchteintrag „blind“, sprich die Isolierglasscheiben ziehen durch einen schadhafte Randverbund Feuchtigkeit in den Glaszwischenraum und die Glasscheiben beschlagen aufgrund der thermischen Belastung. Die Holzfenster entsprechen nicht mehr den heutigen energetischen Standards.

Auf den Fenstern sind Rollladenkästen als sogenannte Sturzkästen aus Holz mit ungenügender Dämmung verbaut. Die Rollladenkästen liegen auf den Fensterrahmen auf und binden im Randbereich in das Mauerwerk ein. Eine winddichte Randausbildung der Fenster oder Rollladenkästen fehlt. Aufgrund des schlechten Zustandes der Holzfenster, der Verglasung und der Einbausituation wird eine Kompletttausch aller Fenster sowie eine Erneuerung der Rollladenkästen empfohlen. Aus wirtschaftlichen Gründen ist der Einbau von Kunststofffenster mit einer Dreischeibenisolierverglasung und neuer Rollladenvorsatzkästen vorgesehen. Das hierfür notwendige Lüftungskonzept soll über Fensterfalzlüfter, Türblattunterschnitte und der vorhandenen Badabluft gewährleistet werden.

Vorgehängte Faserzementfassade

Die aktuelle Vorhangfassade ist auf verputztem Mauerwerk und/oder Beton wie folgt aufgebaut:

- ca. 6 cm Mineralwolldämmung
- ca. 3 cm Hinterlüftung / Aluminium-UK
- ca. 8 mm Faserzementplatte (kein Asbest)

Nach punktuellen Bauteilöffnungen wurde festgestellt, dass die Mineralwolle keine Kaschierlage aufweist. Aufgrund der Witterungsbeanspruchung der bestehenden Dämmung im Fugenbereich der Platten ist von einer Minderung der Dämmfunktion der Mineralwolllage auszugehen.

Weiter zeichnet sich z.B. an der Ostfassade bei nasskaltem Wetter die Metallunterkonstruktion ab, was auf eine ungenügende thermische Trennung der Unterkonstruktion hinweist.

Die Faserzementplatten sind an der Fassade nicht ausreichend beweglich über Langlöcher befestigt. Über die jahrzehntelange thermische Beanspruchung der Fassade konnten die Bewegungen der Unterkonstruktion nicht dauerhaft kompensiert werden. Somit haben sich in Teilbereichen der Fassadenplatten Risse und Abplatzungen gebildet. An der Südseite des Gebäudes hat sich bereits eine Fassadenplatte, aufgrund mangelhafter Befestigung, gelöst und ist zu Boden gefallen. Eine dauerhafte Standsicherheit der Plattenfassade kann somit nicht mehr gewährleistet werden.

Die Faserzementplatten wurden auf Schadstoffe hin untersucht und sind asbestfrei. Vorbeschriebene Thematik umfasst nur 1.-4. OG. Eine Fassadensanierung im Erdgeschoss ist nicht angedacht. Im Erdgeschoss ist Büro- und Lagernutzung von Bauhof und Feuerwehr verortet. Die Erdgeschossaußenwand ist außenseitig mit einem hinterlüfteten Kalksandsteinmauerwerk verkleidet und wurde mit einer mehreren Zentimeter starken Dämmlage ausgebildet.

Zur Heilung vorgenannter Themen wird eine vollumfängliche Demontage der Plattenfassade inkl. Dämmung sowie die Sanierung mit einem neuen Wärmedämmverbundsystem vorgeschlagen. Die Berücksichtigung von Brandschutzbelangen und der Energieeinsparverordnung ist obligatorisch.

Balkongeländer

Bei den Geländern handelt es sich um eine Rahmenkonstruktion aus Aluminiumhohlprofilen mit Drahtglasfüllung. Die Schraubbefestigungen der Geländerkonstruktion an der Balkonplatte aus Stahlbeton weisen deutliche Korrosionspuren auf. Weiter sind am Balkongeländer Spuren von Kontaktkorrosion und Risse an den Schweißverbindungen (Rahmen / Glashalter) zu erkennen. Die fast 30 Jahre alten Drahtglasscheiben zeigen deutliche Gebrauchsspuren in Form von Rissen, so dass auch hier dringender Handlungsbedarf besteht. Im Übrigen ist der Einsatz von Drahtglas in der Form als Absturzsicherung gem. den aktuellen Vorschriften nicht mehr statthaft. Die Standsicherheit der Geländerkonstruktion kann nicht mehr gewährleistet werden. Eine Sanierung der Balkongeländer unter Beibehaltung der alten Tragkonstruktion erscheint wenig zielführend.

Die alten Balkongeländer sollten durch neue Flachstahlgeländer (feuerverzinkt und bauseitig gestrichen) ersetzt werden.

Dachdeckung

Das flache Satteldach ist mit einer Titanzinkblechdeckung als Stehfalzdeckung ausgebildet. Die Blechdeckung weist eine umfangreiche Lochfraßkorrosion auf, so dass auch hier zeitnaher Handlungsbedarf besteht.

Die alte Blecheindeckung soll durch eine neue Trapezblechdeckung ersetzt werden. Im Zuge dessen werden Regenrinnen, Fallrohre und Kaminverblechungen usw. ebenfalls erneuert.

Zusammenfassung

Fenster, Balkongeländer, Fassadenverkleidung und Dachdeckung sind aufgrund des Alters/Abnutzung sanierungsbedürftig. Weiter gibt es energetisch Defizite, z.B. an den Fenstern und auch sicherheitsrelevante Themen z.B. an der Fassadenverkleidung und Balkongeländer. Deshalb wird eine umfängliche Sanierung der Gebäudehülle unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit und den aktuellen Vorschriften empfohlen.

Um Einschränkungen durch Bauarbeiten für die Bewohner der 16 Mietwohnungen und auch für die angrenzenden Nutzungen wie Feuerwehr und Bauhof zu reduzieren, wird eine Sanierung in einer

abgestimmten und koordinierten Baustellenabwicklung in einem Zug favorisiert. Ein abschnittsweise peu à peu Sanierung über mehrere Jahre würde zu Mehrkosten führen.

Es ist beabsichtigt, dass die Kosten für die energetische Sanierung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen auf die Miete umgelegt werden.

Kosten

Bei nachfolgenden Kosten handelt es sich um eine Grobkostenschätzung, die nach Erteilung der Projektgenehmigung und Durchführung einer belastbaren Planung weiter substantiiert wird. Bei einer merklichen Veränderung der Kosten im Zuge einer vertieften Planung werden diese dem Stadtrat erneut zur Entscheidungsfindung vorgelegt.

Kosten Gewerke:

1. Gerüste und Baustelleneinrichtung	28.500,00 Euro
(Fassadengerüst, Treppenturm, Dachdeckerfangschutz, Bauzaun, WC, Senkrechtaufzug, ...)	
2. Fassadenarbeiten	165.000,00 Euro
(Demontage Vorhangfassade, Entsorgungskosten, neues WDVS, 12cm WLG 035, Malerarbeiten)	
3. Balkongeländer	135.000,00 Euro
(Demontage Balkongeländer inkl. Gläser, Entsorgungskosten, neues Balkongeländer, Betonsanierung)	
4. Fenster, Fenstertüren	171.000,00 Euro
(Demontage Holzfenster und Rollläden, Entsorgungskosten, Ausdämmen alte Sturzrolläden, neue Fenster und Fenstertüren, neue Vorsatzrolläden)	
5. Anarbeiten Innenbereich	18.500,00 Euro
(Anarbeiten von Putzleibungen, ertüchtigen Böden, kosmetische Malerarbeiten innen, Unterschnitte Innentüren)	

6. Dachdeckung**88.000,00 Euro**

(Abbruch best. Blechdach inkl. bituminöser Vordeckung,
Entsorgung, neue Blechdachdeckung inkl. Dampfdruckausgleichs-
schicht und Dampfbremse)

7. Unvorhergesehenes**60.000,00 Euro**

ca. 10%

8. Baunebenkosten**96.000,00 Euro**

(Honorare für Objektplanung, SiGeKo, Statiker, usw.)

Summe

762.000,00 Euro

19% MwSt

144.780,00 Euro

Gesamtkosten brutto:**906.780,00 Euro****Termine, weitere Schritte**

Die Planung und Ausschreibung können nach Erteilung einer Projektgenehmigung im 3. Quartal 2020 starten, so dass nach Auftragsvergabe im Frühjahr 2021 mit den Bauarbeiten begonnen werden könnte. Die Dauer der Baustelle kann mit ca. 4-5 Monaten angenommen werden.

Finanzierung

- ☐ Die notwendigen Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan zur Verfügung.
- ☐ Haushaltsmittel sind nicht ausreichend vorhanden, es ist eine überplanmäßige Ausgabe von € erforderlich. Deckung:
- ☒ Haushaltsmittel sind nicht vorhanden, es ist eine außerplanmäßige Ausgabe von max. 100.000 € für das aktuelle Geschäftsjahr erforderlich.

Deckung:

Die eingestellten Haushaltsmittel für das Bauvorhaben Stadtmitte Puchheim – Parkgarage (HHST: 1117112042) über 100.000,- Euro wird im Jahr 2020 nicht mehr ausgeführt. In Abstimmung mit der Kämmerei soll das Budget für das Bauvorhaben (BV) Siemensstraße 5 – Sanierung Wohngebäude verwendet werden.

Im Jahr 2020 finden für das BV Siemensstraße lediglich noch Planungsleistungen statt, Bau-

leistungen werden erst 2021 durchgeführt. Die hierfür notwendigen Haushaltsmittel werden bei der Haushaltsplanung 2021 eingestellt.

Beiräte, Referent/in

Keine Beteiligung

Nachhaltigkeit

Das Sanierungskonzept wurde in Abstimmung mit dem Energieberater Herr Dipl.-Ing. W. Bauer und dem Sanierungssachverständigen Herrn Dr.-Ing. Heilmair entwickelt.

Neben den wirtschaftlichen Aspekten werden selbstverständlich auch umwelttechnische- und energetische Belange bei der Planung und Ausschreibung berücksichtigt. Die für die Bauprodukte sinnvollen Zertifizierungen wie z.B. Blauer Engel und die Vorschriften gem. der Energieeinsparverordnung usw. finden in Abstimmung mit dem Sachgebiet Umwelt Anwendung.

Der Einsatz nachhaltiger und langlebiger Baukonzepte und Bauprodukte ist obligatorisch.

Vorhergehende Beschlüsse

keine

Anlagen:

20200608_WH-Siemensstr._San. Hülle

Bearbeitungsvermerke

Organisationseinheit 41.1 Hochbau	Az.	Freigabe Referatsleiter/in
Bearbeiter/in Schützeneder, Roland	Freigabe Geschäftsstelle StR	Freigabe GL
Referatsleiter/in	Freigabe Erster Bürgermeister	

