



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/001/2018

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Wondra, Peter	Datum: 08.01.2018
----------------------	---------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	14.05.2018		öffentlich

Wohnungsbau Albert-Einstein-Straße - energetische Modernisierung

Sachverhalt:

Nachdem eine Modernisierung des Wohnungsbaus Albert-Einstein-Straße immer wieder aus finanzieller Hinsicht verschoben wurde, ist wegen der sich abzeichnenden Mängel an der Gebäudehülle ein baulicher Eingriff unabdingbar geworden. Das Gebäude mit seinen 17 Wohnungen wurde 1973 errichtet und entspricht dementsprechend energetisch nicht mehr dem Stand der Technik. Zusätzlich ist auch an den Balkonen ein so deutlicher Substanzverlust erkennbar, dass ein Aufschub kaum mehr vertretbar ist. Bereiche wie Heizung und Bäder sind schon schrittweise auf einen modernen Stand gebracht worden. Für die angedachte energetische Modernisierung wurde ein Modernisierungskonzept durch das beauftragte Büro4 und das Ingenieurbüro Riedel erarbeitet. Hierbei wurde ein Maßnahmenkatalog festgelegt, der folgende Arbeitspakete umfasst:

- 1.) Die komplette Außenhülle des Gebäudes wird mit einem Vollwärmeschutz versehen. Hierbei wird auch das komplette Dach neu gedämmt und abgedichtet. Im Keller erfolgt eine Innendämmung über die Außenwände und die Decke.
- 2.) Austausch aller Fensterelemente und der Außentüren
- 3.) Abbruch der Balkone und Errichtung von Stahlbalkonen zur Minimierung thermischer Brücken
- 4.) Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung

Zum Maßnahmenkatalog wurde eine Kostenberechnung erstellt (siehe Anlage).

Geprüft wurde aus finanziellen Gründen auch, ob eine Teilmodernisierung möglich und sinnvoll ist. Hierbei wurde klar, dass innerhalb der Maßnahme eine energetische Betrachtung der gesamten Außenhülle erforderlich ist. Eine Herausnahme einzelner Bauteile würde neue Problemfelder hervorrufen, die zu Schäden an der Gebäudesubstanz führen. Das energetische Konzept sollte deshalb ganzheitlich erhalten bleiben. Einsparungen können beim Sonnenschutz (Rollos) und durch einen Komplettverzicht auf den Wiederaufbau der Balkone erzielt werden. Diese beiden Bauteile sind aus rein bautechnischer Sicht nicht erforderlich. Durch einen Verzicht verliert das Objekt, vor allem bei den Balkonen, jedoch an Wohnqualität.

Neben der Außenhülle des Gebäudes wurden auch Untersuchungen an den Wasser-, Ab-

wasser- und Heizungsleitungen durchgeführt. Es sollte ausgeschlossen werden, dass nach dem erheblichen baulichen Eingriff noch weitere umfangreiche Modernisierungen erforderlich sind. Eine Kamerabefahrung der Leitungen ergab keinen akuten Handlungsbedarf. Wegen des fortgeschrittenen Alters des Gebäudes muss aber innerhalb der nächsten 10-20 Jahre damit gerechnet werden, die Leitungen zumindest in Teilen zu erneuern. Das Ingenieurbüro Vogt hat hierzu eine Kostenschätzung erarbeitet, die eine Komplettmodernisierung der Leitungen beziffert (siehe Anlage).

Das Modernisierungskonzept der Gebäudehülle wird in der Sitzung von Herrn Wagner (Büro4) vorgestellt.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Variante A (Komplettmodernisierung Gebäudehülle): € 1.270.000,- brutto
(vgl. Kostenberechnung 27.09.2017)

Variante B (Entfall Sonnenschutz und Balkone): € 1.040.000,- brutto
(€ 46.000,-) (€ 184.000,-)

Im Haushalt veranschlagt sind für 2018 Mittel in Höhe von € 1.300.000,-.

Darüber hinaus gibt es eine Zusage der Regierung von Oberbayern, dass das Projekt über das Kommunale Wohnraumförderprogramm gefördert wird. Die Zuschusshöhe beträgt grundsätzlich 30 v. H. der Gesamtkosten. Zusätzlich besteht die Möglichkeit der Aufnahme eines zinsgünstigen Darlehens von bis zu 60 v. H. der Gesamtkosten. Der Eigenmittelanteil beträgt mindestens 10 v. H.

Eine wirtschaftliche Darstellung der Gesamtkosten ist nicht möglich, da kein neuer Wohnraum entsteht. Allenfalls könnten im Rahmen einer Modernisierungsmieterhöhung max. 11 v. H. der als umlagefähig eingestuft Kosten auf die Mieter umgelegt werden. Welche Kosten hierunter fallen wird derzeit von der Kämmerei ermittelt und zur Sitzung vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Variante ... als Grundlage der Maßnahme „Energetische Modernisierung Wohnungsbau Albert-Einstein-Straße“.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)

Anlagen:

17-09-27 AEN Kostenberechnung Massnahmenkatalog (2)
Z1809_AEN-Albert-Einstein-Str.Neufahrn-180417-Kosten_HLSK_mit Steiege