



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/078/2018

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter	Datum: 25.06.2018
----------------------	----------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	25.06.2018		öffentlich

### ***Projektbeschluss Energetische Modernisierung; Wohnungsbau Albert Einstein Straße***

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.05.2018 die Entscheidung über die Modernisierung des ehemaligen „Sozialen Wohnungsbaus“ an der Albert-Einstein-Straße zurückgestellt und die Verwaltung mit der Prüfung verschiedener Fragestellungen beauftragt. Zur Beantwortung der Fragestellungen wird auf die Anlage verwiesen. Herr Wagner, Büro B4, wird dies in der Sitzung erläutern und ggf. für Fragen zur Verfügung stehen.

An den nach wie vor gültigen Beschluss des Gemeinderates aus der öffentlichen Sitzung vom 23.04.2012 wird im Hinblick auf die Fragestellung zu einem Vergleich „Modernisierung oder Verkauf und Neubau an anderer Stelle“ erinnert:

„Der Gemeinderat nimmt vom Ablauf der Bindungsfrist 31.12.2012 für die Sozialwohnungen Albert-Einstein-Straße 1 und 3 Kenntnis und beschließt die Wohnungen im Liegenschaftsbestand zu behalten. Ein Verkauf wird ausgeschlossen.“

Abstimmung: 24 : 1

Nachdem eine Modernisierung des Wohnungsbaus Albert-Einstein-Straße immer wieder aus finanziellen Gründen 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 angeordnete 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-, Abwasser- und Heizungsleitungen durchgeführt. Es sollte ausgeschlossen werden, dass nach dem erheblichen baulichen Eingriff noch weitere umfangreiche Modernisierungen erforderlich sind. Eine Kamerabefahrung der Leitungen ergab zwar keinen akuten Handlungsbedarf - wegen des fortgeschrittenen Alters des Gebäudes erscheint es dennoch sinnvoll, auch die Leitungen zu erneuern. Das Ingenieurbüro Vogt hat hierzu eine Kostenschätzung erarbeitet, die eine Komplettmodernisierung der Leitungen beziffert (siehe Anlage).

Die Prüfung einer möglichen Aufstockung der Wohnanlage (vgl. Auftrag Aus der Sitzung am 14.05.18) ergab, dass diese zwar aus statischer Sicht möglich wäre, die bereits ausgereizten Abstandsflächen eine Erhöhung aber nicht mehr zulassen. Dies gilt auch für die Untersuchung als Ausführung mit Pultdach anstatt der Flachdachsanierung. Zudem ergibt ein Pultdach einen Mehraufwand von ca. 80.000€. (siehe Anlage)

Eine weitere Untersuchung wurde bezüglich eines Neubaus bei gleichen Wohnflächen und gleicher Bruttogrundfläche durchgeführt. Bei einer Wohnfläche von 1.268m<sup>2</sup>, einer Nutzfläche von 480m<sup>2</sup> und einem Gesamtvolumen von 5.818m<sup>3</sup> umbauter Raum belaufen sich die gesamten Herstellungskosten für das Gebäude ohne Grundstück nach aktuellem Baukostenindex auf Brutto 3,54 Mio. Euro.

### **Diskussionsverlauf:**

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

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

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

Im Falle einer zusätzlichen Sanierung der Haustechnik ergeben sich folgende geschätzte Kosten lt. Kostenschätzung Vogt vom 17.04.2018:

Haustechnik: € 230.000,- brutto  
 Nebenkosten: € 45.000,- brutto

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

Da eine vollständige Umsetzung der Maßnahme „Energetische Sanierung“ in 2018 nicht mehr möglich ist, muss der am Jahresende verbleibende Rest der Mittel nach 2019 übertragen werden. Falls eine zeitgleiche Umsetzung der Sanierung der Hausinstallationen beschlossen wird ist es ausreichend, im Haushalt für 2019 die dafür zusätzlich benötigten Mittel bereitzustellen. Der bestehende Haushaltsansatz reicht in 2018 für den Beginn beider Maßnahmen aus.

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 eingestuften Kosten auf die Mieter umgelegt werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

1.  
Der Gemeinderat beschließt die Variante ... als Grundlage der Maßnahme „Energetische Modernisierung Wohnungsbau Albert-Einstein-Straße“
2.  
Der Gemeinderat beschließt, zeitgleich mit der Energetischen Sanierung auch die Sanierung der Hausinstallationen Gas, Wasser und Abwasser durchführen zu lassen.

#### **Beratungsergebnis:**

<b>Abstimmungs- Ergebnis</b>	<b>:</b>	<b>zugestimmt</b>	<b>abgelehnt</b>	<b>lt. Beschlussvor- schlag</b>	<b>Abweich. Beschluss (Rücks.)</b>

#### **Anlagen:**

17-09-27 AEN Kostenberechnung Massnahmenkatalog (2)

18-05-28 Stellungnahme und Abstandsflächen

Z1809\_AEN-Albert-Einstein-Str.Neufahrn-180417-Kosten\_HLSK\_mit Steiegel