

Anlage C

|  |           |
|--|-----------|
| Sofort                                     | über Reg. |
| Direktorium<br>Büro des Oberbürgermeisters |           |
| 17. OKT. 2014                              |           |
| an E-II/V1                                 |           |
| AZ: 9122-16-0007                           |           |

BÜNDNIS ~~DER~~ DIE GRÜNEN  
STADTRATSFRAKTION

ROSA LISTE  
MÜNCHEN

Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus

München, den 16.10.2014

## Generalsanierung Pestalozzistraße 2

Antrag Nr. 332

Das Kommunalreferat wird beauftragt, schnellstmöglich eine Generalsanierung des städtischen Anwesens an der Pestalozzistraße 2 vorzubereiten und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

In diesen Überlegungen soll die Umsetzung des Integrationshauses „Bellevue di Monaco“ der Initiative „Goldgrund“ wie im Antrag der Grünen-rosa liste vom 15.10.2014 gefordert, berücksichtigt werden.

### Begründung:

Aufgrund der aktuellen Entscheidung der Israelitischen Kultusgemeinde, auf ein eigenes Bauvorhaben an dieser Stelle zu verzichten, müssen verschiedene Nutzungsoptionen schnell und ernsthaft abgewogen werden. Eine alleinige Fokussierung auf Neubau ist in der aktuell brisanten Wohnungs- und Flüchtlingssituation aufgrund der erfahrungsgemäß längeren Planungsvorläufe schwierig vermittelbar.

Eine Gebäudebesichtigung ergab den Eindruck, dass dieses Haus über eine solide und massive Bausubstanz verfügt, die grundsätzlich eine ausreichende Basis für eine Generalsanierung bietet. Der Raumzuschnitt zahlreicher Räume ist grundsätzlich auch für Wohnnutzung möglich. Die Schimmelbelastung in einzelnen Obergeschossräumen ist überschaubar und sollte ohnehin aus Gründen vorbeugenden Gesundheitsschutzes gegenüber den Arbeitern baldmöglichst durch großflächige Entfernung des Innenputzes eliminiert werden – egal ob ein Abbruch ansteht oder eine Generalsanierung.

Eine Sanierung schließt auch nach einem eventuellen Umbau der Blumenstraße einen späteren neuen Anbau nicht zwangsläufig aus, so dass auch bei einer Sanierung langfristig zusätzlicher neuer Wohnraum geschaffen werden könnte. Eine schnelle Entscheidung zu Gunsten einer Generalsanierung mit anschließender zügiger Planungsphase könnte unseres Erachtens einen Zeitgewinn von mehreren Jahren gegenüber einem Neubau erzielen.

Fraktion Die Grünen-rosa liste  
Initiative:  
Gülseren Demirel  
Herbert Dannér  
Thomas Niederbühl  
Mitglieder des Stadtrates

Stellungnahme / Aktenvermerk:

Ortstermin 07.10.2014, 10:30  
Ort: Pestalozzistr. 2, München

Teilnehmer: Herr Zeller (LHM Kommunalreferat)  
Herr Patzelt (ullmer architekten)  
Herr Ullmer (ullmer architekten)

1. Veranlassung / Sachstand:

Das Gebäude, Pestalozzistr. 2, war bislang zum Abriss vorgesehen. Die bereits laufenden Abbrucharbeiten wurden auf Grund von Überlegungen das Gebäude als Wohnhaus weiter zu nützen unterbrochen. Zum Zeitpunkt der Begehung ist das Gebäude bereits weitgehend rückgebaut:

- Heizungsanschluss, Fernwärmeleitung ist zurückgebaut
- Heizkörper sind ausgebaut
- Elektroinstallationen sind gekappt bzw. entfernt, Hausanschlusskasten (Zähler) an die Stadtwerke zurückgegeben
- Aufzugsanlage ausgebaut, Maschine (Asbest im Schwungrad) ist noch vorhanden, zum Abbau vorgesehen (im Zuge des Abbruchs wird die Maschine herausgehoben)
- Putz ist auf Grund von PCB Belastung weitgehend abgeschlagen und entsorgt
- Schadstoffe (KFM, Asbest etc.) wurde bereits entfernt
- Türen einschl. Zargen sind vollständig entfernt
- Bodenbeläge, Sockelleisten sind vollständig entfernt bzw. durch Abbruchmaßnahmen (Treppenhaus) beschädigt.
- Gipskartonwände sind durch Abbruch beschädigt
- Fliesenbeläge, -bekleidungen sind entfernt
- Balkone sind rissig und augenscheinlich nicht verkehrssicher
- Äußere Gesimse, Fensterbänke sind locker und beschädigt
- Sanitäreinrichtungen wurden bereits entfernt
- Große Teile der Außenwand weisen starke Schimmelpilzschäden auf.
- Fenster sind teils beschädigt, Scheiben sind blind, Beschläge nicht funktionsfähig. Die Fenster, wie auch die Außenwandkonstruktionen entsprechen dem energetischen Standard der Errichtungszeit. (50er Jahre)

Die Begehung umfasste alle Gebäudeteile vom Dachgeschoß bis zum Untergeschoß.

2. Bauordnungsrecht:

Das Gebäude wurde ursprünglich als Büro- und Geschäftshaus genehmigt. Eine Wohnnutzung bestand nur in drei Wohnungen.

**ullmer architekten**

ickstattstrasse 32  
80469 münchen

fon 089.9292819-0  
fax 089.9292819-9

[info@ullmer-architekten.de](mailto:info@ullmer-architekten.de)  
[www.ullmer-architekten.de](http://www.ullmer-architekten.de)

München, 10.10.2014

Bei Änderung der Nutzung für Wohnzwecke ist ein Bauantrag mit Antrag auf Nutzungsänderung zu stellen. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens sind technische Nachweise nach Art 62 BayBO zu erstellen, unter anderem der Nachweis zum vorbeugenden Brandschutz.

Voraussichtlich kann auf Grund der Nutzungsänderung nicht auf den Bestandsschutz zurückgegriffen werden, so dass mit Auflagen bezüglich des Brandschutzes zu rechnen ist. Dies kann sowohl die Erstellung eines erforderlichen 2. baulichen Rettungsweges oder die Ertüchtigung von Bauteilen betreffen.

Nachdem uns keine Plan- bzw. Genehmigungsunterlagen vorliegen, kann derzeit nicht beurteilt werden, inwieweit sich aus der vorhandenen Grundrisskonzeption der Bürönutzung Änderungen zu den Rettungswegen bei einer Aufteilung in Wohnungen ergeben. (Thema Nutzungseinheiten, 2. Rettungsweg)  
Ob z.B. die Hofdecke bzgl. der zulässigen Lasten als Feuerwehrezufahrt genutzt werden kann ist fraglich.

### 3. Zeitlicher Ablauf

Unter Berücksichtigung einer erforderlichen Entwurfsplanung für die Umnutzung der Büroflächen in Wohnungen und dem anschließenden Genehmigungsverfahren, ergibt sich nach unserer Einschätzung voraussichtlich folgender Zeithorizont:

Beauftragung Planungsteam: ca. 1-2 Monate  
(ggf. bei VOF Verfahren: ggf. 3-4 Monate)

Vor- bzw. Entwurfsplanung  
(einschl. Kostenermittlung):  
Erstellung Bauantrag: ca. 4-6 Monate

Dauer Genehmigungsverfahren: ca. 3-4 Monate

Ausführungsplanung, Angebotseinholung,  
Vergabeverfahren: ca. 4-6 Monate

Bauausführung: ca. 10-12 Monate

Nach dieser sehr groben Einschätzung ergibt sich ein möglicher Bezugstermin frühestens Ende 2016.

### 4. Bewertung

Für eine mögliche Wiederinbetriebnahme des Gebäudes und als Nutzung Wohngebäude sind aus unserer Sicht folgende Arbeiten erforderlich:

- Fertigstellen des begonnen Rückbaus und Entfernung aller nicht mehr instand zu setzenden Bauteile.
- Neuerstellung aller haustechnischen Einrichtungen

Sanitäreinrichtungen: Neuerlegung Wasserinstallationen und Abwasserleitungen nach Umbau für Wohnungen. Derzeit sind im Bürobereich keine Bäder vorhanden (durch geänderte Grundrisse sind Deckendurchbrüche und Leitungsschächte herzustellen).

Einbau einer neuen Heizungsanlage, Neuanschluss an das Fernwärmeleitungsnetz in der Pestalozzistr., Einbau einer neuen Übergabestation, Prüfung ggf. Änderung der Verteilung bzw. Austausch des Heizleitungsnetzes, Ausstattung mit neuen Heizkörpern

Elektroinstallationen: vollständige Neuinstallation des gesamten Gebäudes (einschl. Durchbruchs-, Schlitz- und Putzarbeiten für Neuverlegung)

Einbau einer neuen Aufzugsanlage (das Gebäude ist jedoch nicht vollständig barrierefrei erschlossen)

Abhängig vom Grundrisskonzept ist eine Lüftungsanlage für Bäder / WCs einzubauen

- Einbau von neuen Zargen / Türen, einschl. Schließanlage
- Wiederherstellung des Innenausbaus an beschädigten Bauteilen wie Putzoberflächen
- Herstellen von Bodenbelägen, Prüfung, Vorbehandlung ggf. Ausbesserungen von Bestandsestrich
- Wiederherstellen von Innenwand- und Deckenbekleidungen, Malerarbeiten
- Schimmelpilzsanierung
- Tausch der Fenster: abhängig von der energetischen Bewertung und vom Zustand der einzelnen Bauteile
- Sanierung bzw. Verkehrssicherung der Fassade
- Ggf. Anbau 2. Treppenhaus als 2. Rettungsweg (abhängig vom Grundriss bzw. der Wohnungsaufteilung (Innenhof voraussichtlich nicht mit Hubrettungsfahrzeug befahrbar, daher ist vermutlich zum Innenhof ein 2. RW über anleiterbare Fenster nicht möglich. (muss geprüft werden)
- Sicherung der Balkone (nicht betretbar)- Verkehrssicherheit zum öffentlichen Straßenraum herstellen
- Instandsetzung der Dachentwässerung

Diese nicht abschließende Aufstellung verdeutlicht, dass für die aufgeführten Arbeiten von Kostenansätzen für Neuerrichtung, zuzüglich der Mehraufwendungen für Wiederherstellungs- bzw. Instandsetzungsarbeiten auszugehen ist. Als Substanz steht der Rohbau, Dach und Treppenanlage ggf. der Estrich zur Verfügung.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ggf. zusätzliche Kosten für die brandschutztechnische Ertüchtigung von Rohbauteilen oder für den Einbau von Unterzügen zur Anpassung der Tragkonstruktion an die Wohnungsgrundrisse entstehen.

Gegenüber einem Neubau verursacht der Einbau der haustechnischen Gewerke in den Bestand einen deutlich höheren Aufwand.

Unberücksichtigt bleiben noch Fragen zur Anpassung an moderne energetische Standards.

## 5. Zusammenfassung

Die vorliegende Stellungnahme basiert auf der augenscheinlichen Bewertung im Zuge der Ortsbesichtigung

und stellt kein Gutachten dar.

Für eine weiterreichende Bewertung von Kosten bzw. der Wirtschaftlichkeit kann auf eine detaillierte Gebäudeuntersuchung, Aufstellung einer qualifizierten Kostenschätzung auf Grundlage einer Umbauplanung nicht verzichtet werden.

Richtwerte oder Kostenkennwerte (z.B. €/BGF oder €/BRI) führen aus unserer Sicht für die vorliegende Aufgabe nicht zu einer belastbaren und hinreichend sicheren Kostenaussage.

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass eine einfache, schnelle Herstellung von Wohnraum („mit etwas Farbe und Pinsel“) nicht möglich ist, sondern die vorbeschriebenen, umfangreichen Arbeiten erforderlich sind, um das Gebäude wieder in einen bezugsfertigen Zustand zu bringen.

aufgestellt:



Gerhard Ullmer  
Dipl. Ing. univ. Architekt

Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirkes

Altstadt-Lehel



Landeshauptstadt  
München

**Anlage E**

Landeshauptstadt München, Direktorium,  
BA-Geschäftsstelle Mitte, Tal 13, 80331 München

Kommunalreferat  
Zu Hd. Herrn Markwardt  
KR-R

|     |                 |    |      |      |           |
|-----|-----------------|----|------|------|-----------|
| RA  | DieBe           | RS | EA   | Reg. | Kopie an: |
| JK  | Kommunalreferat |    |      |      | JK        |
| BdR | 20. Okt. 2014   |    |      |      | R         |
| GK  | SB              | IM | IS   | AWM  | MHM       |
|     | IR              | RV | BewA | GSM  | SgM       |
|     |                 |    |      |      | FV        |

Kopie an: *21.10*

Vorsitzender  
Wolfgang Neumer

Privat:  
Oettingenstr. 50  
80538 München  
Telefon: 0170/4834725  
E-Mail: wolfgang-neumer@onlinehome.de

BA-Geschäftsstelle Mitte:  
Tal 13, 80331 München  
Telefon: 089/29165154  
Telefax: 089/22802674  
E-Mail: bag-mitte.dir@muenchen.de

|                      |    |        |             |
|----------------------|----|--------|-------------|
| GBLB                 | RS | Umlauf | Kopie       |
| Kommunalreferat - IS |    |        |             |
| 21. Okt. 2014        |    |        |             |
| KD                   | ID | SP     | ZA          |
|                      |    |        | N O S Wo AM |

München, den 15.10.2014

**Städtisches Grundstück an der Pestalozzistraße 2, Beschlussvorlage des Kommunalausschusses vom 24.07.2014**

Stellungnahme des BA 1 Altstadt-Lehel  
Unser Zeichen: 2014.10 B 3.2.1

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss hat in seiner Sitzung vom 14.10.2014 das o. g. Bauvorhaben behandelt und fordert das Kommunalreferat auf, das Gebäude für die Unterbringung von jugendlichen Flüchtlingen zu ertüchtigen und unter die Betreuung des Sozialreferates zu stellen. Es ist nicht akzeptabel das Gebäude abzureißen und Baugrube bis zu einem Neubau ca. 2018/2020 zu belassen. Die Unterbringung von Flüchtlingen ist bei der existierenden Raumnot im Kostenvergleich vordringlich und kostengünstiger. Um die Notwendigkeit und Kosten eines Abrisses wirklich beurteilen zu können, schlägt der Bezirksausschuss vor, die Abrissfrist für die Beseitigung des Hauses um mindestens 8 Wochen zu verlängert, damit ein (bisher nicht vorhandenes) baubiologisches Gutachten die Kosten für eine Instandsetzung und Zwischennutzung für Flüchtlinge ermittelt werden kann.

Begründet wird dies wie folgt:

Bei einem bisherig angesetzten Kostenaufwand von ca. 1 Mio € könnten, ca. 50 Personen untergebracht, bei einem Personenkostenaufwand von 450,- € im Wohnungsmarkt, über die Leerstandszeit von etwa 8 Jahren ca. 10 Mio € an Steuergeldern gespart werden.

Dabei ist bislang nicht geklärt, wie mit der geplanten Verschwenkung des Altstadtrings an dieser Stelle zugunsten des Altersheimes nun umgegangen wird, zumal diese Verschwenkung auch planerisch verknüpft ist mit den Umbaumaßnahmen der U-Bahn Station Sendlinger-Tor. Ist diese Planung dann hinfällig, wenn kurzfristig ein schneller Neubau an der Pestalozzistr. 2 stattfindet um die Öffentlichkeit zu beruhigen?

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Neumer  
Vorsitzender des BA 1 Altstadt-Lehel