

Detaillierte Beschreibung der Untersuchungsvarianten

Mit Beschluss des Kulturausschusses vom 17.06.2010 und der Vollversammlung vom 23.06.2010 wurde dem Baureferat der Auftrag erteilt, die Projektuntersuchung so differenziert durchzuführen, dass dem Stadtrat mehrere Varianten für die Sanierung vorgeschlagen werden können.

Eine Variante sollte nur die unverzichtbaren Maßnahmen zum Substanzerhalt und zur weiteren Nutzung des Gebäudes darstellen. Die Varianten 2 – 4 untersuchen unterschiedlich tiefgreifende Sanierungsmaßnahmen bis zum Neubau mit 3 notwendigen Untergeschossen.

Im Folgenden sind die fünf erarbeiteten Varianten für den weiteren Umgang mit dem Gebäude erläutert.

Variante 1 – Substanzerhalt

Untersuchungsauftrag

Es erfolgte durch das Baureferat eine bautechnische Untersuchung nur zum Substanzerhalt für den weiteren Betrieb des Gebäudes. Hierbei waren sowohl der Brandschutz, der Sicherheits- und Gesundheitsschutz als auch die Nutzungssicherstellung zu untersuchen.

Untersuchungsergebnis

Aufgrund des Gebäudealters (ca. 40 Jahre) müssen dringend Maßnahmen umgesetzt werden, die nur durch einen erheblichen Eingriff in die Bausubstanz zu bewerkstelligen sind. Es wurden alle Bauteile und die Baukonstruktion untersucht, die für einen weiteren Betrieb über die nächsten 5 – 10 Jahre notwendig sind.

Brandschutz

Zahlreiche Abweichungen von den Brandschutzbestimmungen, die momentan noch von der Branddirektion geduldet werden, müssen umgesetzt werden:

- Einbau einer Sprinkleranlage in den offenen Geschossen der Stadtteilbibliothek
- Ertüchtigung des 2. baulichen Rettungsweges aus dem 1. UG der Stadtteilbibliothek
- Ertüchtigung des 1. Rettungsweges für gefangene Räume im 3. OG der MVHS
- brandschutztechnische Ertüchtigung des Aufzugsschachtes im 2. OG der Stadtteilbibliothek
- Rückbau der überbelegten Kabeltrassen in allen Geschossen (Brandgefahr)
- Erneuerung der Sicherheitsbeleuchtung
- Erneuerung der Rettungswegkennzeichnung
- Änderung / Erneuerung der vorhandenen Zentralbatterieanlage

Sicherheits- und Gesundheitsschutz

- dringend notwendige Betonsanierung tragender Bauteile in der Tiefgarage (TG) und der 2-geschossigen TG-Rampe (Chloridbeseitigung, Carbonatisierung, Betondeckungen)
- Rückbau von Stagnationsleitungen im Trinkwassernetz

- Erneuerung schadhafter Fensterbeschläge und Fensterelemente (Unfallgefahr)
- Nachrüstung von Fehlerstromschutzschaltern in den Verteilern
- Anpassung der Lüftungsanlage im 2. UG an geänderten Grundriss
- Sprinklerzentrale
- Anpassung der Elektroinstallation im 2. UG an geänderten Grundriss
- Ertüchtigung zum barrierefreien Gebäude gemäß DIN 18024
- Austausch der Brandschutzklappen

Nutzungssicherstellung

- Instandsetzung / Erneuerung des Sonnenschutzes
- Instandsetzung / Erneuerung des inneren Blendschutzes
- Instandsetzung / Renovierung Wände, Decken, Zargen, Türen, Geländer
- Instandsetzung / Erneuerung der Bodenbeläge
- Instandsetzung / Erneuerung der sanitären Einrichtungen (Umkleiden MVHS)
- Erneuerung der WC-Anlagen
- Erneuerung der Thermostatköpfe und Heizkörper
- Erneuerung des Personenaufzuges der MVHS und der Stadtteilbibliothek
- Erneuerung des Lastenaufzuges Müll
- Erneuerung der Beleuchtung in den drei Publikumsebenen der Stadtteilbibliothek
- Nachrüstung fehlender Verdunklungseinrichtungen in den Kursräumen der MVHS

Flächen

Um die nutzungsbedingten Anforderungen einer Flächenausweitung, wie im Untersuchungsauftrag dargestellt, zu erfüllen, ist ein Mindestflächenbedarf von 2.430 m² notwendig. Da bei der Variante 1 „Substanzerhalt“ keine weiteren Flächen generiert werden und im Bestand nur 2.135 m² vorhanden sind, kann der notwendige Flächenbedarf nicht erfüllt werden.

Kosten

Diese Variante wurde aufgrund des Änderungs- und Ergänzungsantrages der SPD-Stadtratsfraktion für den Kulturausschuss am 17.06.2010 erarbeitet. Dieser Antrag zielt auf eine Minimalertüchtigung ab. Im Laufe der Untersuchungen wurde festgestellt, dass es nicht vertretbar ist, eine Planung zu erarbeiten und Kosten für die Minimalertüchtigung ermitteln zu lassen, wenn absehbar ist, dass diese Maßnahmen für eine zukunftssichere Nutzung des Gebäudes nicht ausreichen.

Fazit

Auf Grund der umfangreichen notwendigen Maßnahmen sind erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz und Baukonstruktion erforderlich. Trotzdem würden Bauteile verbleiben, deren technisches Lebensalter überschritten ist (z.B. ELT-Schaltschränke, Verkabelungen, raumluftechnische Anlage). Damit wären nach kürzester Zeit weitere Sanierungen über die nächsten Jahre erforderlich, verbunden mit entsprechenden Bauunterhaltskosten..

Die vorgesehenen Maßnahmen können nicht bei laufendem Betrieb umgesetzt werden. Eine Auslagerung der Stadtteilbibliothek und der Münchner Volkshochschule ist

unumgänglich. Eine Anmietung von externen Flächen für die Dauer der Bauzeit ist erforderlich. Aus o. g. Gründen ist eine Sanierung nur zum „Substanzerhalt“ bei weitem nicht ausreichend und aus wirtschaftlichen und betriebstechnischen Gründen nicht zu empfehlen. Diese Variante wird daher nicht weiter verfolgt.

Variante 2 – Energetische Sanierung, Erweiterung 4. OG

Untersuchungsauftrag

Zusätzlich zur Untersuchung gemäß Variante 1 „Substanzerhalt“ wurde für Variante 2 die Bestandsfassade und das Dach energetisch untersucht und darüber hinaus die Forderungen der Nutzer nach einer Flächenausweitung im Bestand geprüft.

Untersuchungsergebnis

Energetische Sanierung der bestehenden Fassade und des Daches

Die einzelnen geschosshohen Holzfassadenelemente im Erdgeschoss und in den Obergeschossen können nicht partiell energetisch saniert werden. Die Elemente müssen komplett ausgetauscht und erneuert werden. Die Stahlbetonstützen und vorkragenden Bauteile müssen mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet werden. Durch diese Maßnahmen verliert das Gebäude zum Teil seine feingliedrige Fassade. Aufgrund der Schallschutzanforderungen (Lärmpegel IV bis V) sind erhebliche Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich.

Der bestehende Dachaufbau muss komplett bis zur Tragkonstruktion entfernt, energetisch saniert und wieder hergestellt werden. Alle Verblechungen und Abdichtungshochzüge müssen erneuert werden. Der Dachterrassenaufbau muss komplett entfernt, energetisch saniert und wieder hergestellt werden.

Die bestehende Fassade, das Dach und die Dachterrassen lassen sich aufgrund des vielschichtigen, komplizierten baukonstruktiven Aufbaues mit zahlreichen Vor- und Rücksprüngen sowie Anschlüssen nur mit einem sehr hohen wirtschaftlichen Aufwand energetisch sanieren.

Forderung der Nutzer nach Umbau der Dachterrassen für die MVHS

Der Umbau der Dachterrassen (4.OG) zur Generierung zusätzlicher Flächen für die MVHS, gemäß Untersuchungsauftrag erreichbar durch eine Erweiterung der Dachterrassen, ist aufgrund der zergliederten Dachlandschaft und der daraus resultierenden konstruktiv notwendigen, komplizierten Anschlüsse technisch nur schwierig und aufwändig herzustellen. Außerdem ergeben sich nicht wie im Untersuchungsauftrag gewünscht, die entsprechenden Zusatzflächen. Dies lässt die im Bestand vorhandene Grundrisskonzeption mit zahlreichen Vor- und Rücksprüngen nicht zu. Aus diesen Gründen kann das bestehende Dachgeschoss (4.OG) nicht durch eine Überbauung der Dachterrasse erweitert, sondern muss komplett abgerissen und neu aufgebaut werden.

Wie bei der Variante 1 „Substanzerhalt“ würden Bauteile verbleiben, deren technisches Lebensalter überschritten ist (z.B. ELT Schaltschränke, Verkabelungen, RLT-Anlage).

Damit sind nach kürzester Zeit weitere Sanierungen erforderlich. Die Umsetzung wäre mit sehr großen bautechnischen Risiken verbunden.

Flächen

Um die nutzerbedingte Forderung nach einer Flächenausweitung, wie im UA dargestellt, zu erfüllen, ist eine Mindestfläche von 2.430 m² notwendig. Dies wurde hier durch eine Überbauung der Dachterrasse untersucht. Es ergeben sich geringfügig Mehrflächen, welche aber nicht sinnvoll genutzt werden können. Der notwendige Flächenbedarf kann nicht erfüllt werden.

Kosten

Um Planungskosten zu sparen, wurde durch das Baureferat die Variante 2 – Energetische Sanierung und Flächenerweiterung im 4. OG nicht weiter verfolgt. Der geschätzte Kostenrahmen liegt bei über 15,5 Mio. € (incl. 17,5 % Risikoreserve).

Fazit

Auf Grund der umfangreichen notwendigen Maßnahmen sind erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz und Baukonstruktion erforderlich, ohne dass das Gebäude eine nachhaltige Verbesserung erfahren würde. Die Bestandsfassade kann ohne kompletten Austausch nicht energetisch saniert werden. Außerdem sind die Schallschutzanforderungen technisch im Bestand nicht umzusetzen (Paneelfüllungen). Eine Überbauung der bestehenden Dachterrassenflächen ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht empfehlenswert (komplexe Anschlussdetails). Ein geringfügiger Flächenzuwachs wird zwar erreicht, welcher sich aber nicht sinnvoll nutzen lässt.

Die Variante 2 kann ebenfalls nicht bei laufendem Betrieb umgesetzt werden. Eine Auslagerung der Stadtteilbibliothek und der Münchner Volkshochschule ist unumgänglich. Eine Anmietung von externen Flächen für die Dauer der Bauzeit ist erforderlich.

Die Umsetzung der Variante 2 ist aus wirtschaftlichen, bautechnischen und betriebstechnischen Gründen im Sinne der Aufgabenstellung aus dem Untersuchungsauftrag (nachhaltige Verbesserung der Nutzungsbedingungen und Flächenerweiterung) nicht empfehlenswert.

Variante 3 – Entkernung, energetische Sanierung und Erweiterung des 4. OG

Untersuchungsauftrag

Zusätzlich zu den in Variante 2 beschriebenen Maßnahmen wurden in Variante 3 eine bautechnische Sanierung durch Entkernung, energetische Sanierung mit neuer Fassade und Dach und nutzerbedingte Anforderungen im Bestand (Flächenausweitung) untersucht. Außerdem sollen alle technischen Bauteile erneuert werden. Die bestehende Grundrisskonzeption würde bestehen bleiben.

Untersuchungsergebnis

Die vorhandene Fassade wird komplett erneuert. Die Fassadenelemente werden entfernt. Die Öffnungen werden zum Teil geschlossen und mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet und zum Teil mit neuen Fenstern ausgeführt.

Eine Flächenausweitung (Erweiterung 4. OG.) ist nur durch den Abriss des Dachgeschosses und anschließendem Neuaufbau bis zum Dachrand zu erreichen.

Bauteile, deren technisches Lebensalter überschritten ist (z.B. ELT-Schaltschränke, Verkabelungen, RLT-Anlage, ...), werden erneuert. Die unwirtschaftliche Erschließung der Tiefgarage (Rampe über zwei Geschosse) und die unbefriedigende Grundrisseinteilung in allen Geschossen bleiben jedoch bestehen. Gesundheitsbildungsräume und Seminarräume mit den entsprechenden Sanitäranlagen, wie im Untersuchungsauftrag gefordert, können nicht befriedigend umgesetzt werden.

Flächen

Soll laut NBP: 2.430 m², Ist: 2.312 m²

Der zusätzlich gewünschte Flächenbedarf gemäß Untersuchungsauftrag kann nicht vollständig erfüllt werden.

Kosten

Die Planung der Variante 3 wurde in der LPH 2 mit einer qualifizierenden Kostenschätzung bewertet.

Kostenschätzung 28.930.000 €

Reserve für die Risiken: (rd. 17,5 % der Kostenschätzung) 4.309.000 €

Projektkosten u. Kostenobergrenze Variante 3: 31.930.000 €

In der Kostenschätzung sind 2.555.000 € Ersteinrichtungs- und Interimskosten enthalten.

Fazit

Die zu erwartenden Kosten sind, gemessen an der nicht nachhaltigen Verbesserung der Nutzungsbedingungen, sehr hoch. Auch diese Variante kann nicht bei laufendem Betrieb umgesetzt werden. Eine Auslagerung der MVHS und MSB und somit eine Anmietung von externen Flächen für die Dauer der Bauzeit ist auch hier erforderlich. Die Umsetzung der Variante 2 ist aus wirtschaftlichen und betriebstechnischen Gründen im Sinne der Aufgabenstellung aus dem Untersuchungsauftrag (zusätzliche Seminarräume für die MVHS) nicht empfehlenswert.

Variante 4 – Generalinstandsetzung, Überbauung des 4. OG, Aufstockung 5.OG

Untersuchungsauftrag

Es erfolgte durch das Baureferat eine Untersuchung gemäß Variante 3 unter Ausnutzung des vollen Baurechtes durch Erweiterung der Nord-West-Ecke, eine maximale Vergrößerung des 4. Obergeschosses und Aufstockung eines 5. Obergeschosses.

Darüber hinaus erfolgt eine Neuorganisation aller Grundrisse zur Erfüllung der Nutzeranforderungen.

Untersuchungsergebnis

Die vorhandene Fassade wird komplett erneuert. Die Fassadenelemente werden entfernt. Die Öffnungen werden zum Teil geschlossen und mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet und mit neuen Fenstern ausgeführt. Der Fassadenrücksprung im EG wird aus energetischen und flächenwirtschaftlichen Gründen zurückgebaut.

Die Gebäudekubatur wird unter voller Ausnutzung des Baurechtes an die Nachbarbebauung angepasst. Dadurch entstehen zusätzliche Flächen im 4. und 5. OG für die MVHS und Flächen an der Nord-West-Ecke, die zur besseren Erschließung des Gebäudes dringend notwendig sind. Insgesamt können dadurch die Grundrisse optimiert und wirtschaftlicher organisiert werden.

Die Techniktrassen können sinnvoll übereinander angeordnet werden und müssen nicht mehr horizontal verzogen werden. Das Untersuchungsergebnis ist durch einen bereits bewilligten Vorbescheid gesichert.

Durch die Neuorganisation aller Grundrisse und den Verzicht auf eine Tiefgarage im 2. Untergeschoss ergeben sich folgende Vorteile:

- Flächengewinn durch den Verzicht der Tiefgarage und der flächenintensiven Rampe bis ins 2. Untergeschoss
- Schaffung zusätzlicher Flächen durch Schließung des Luftraumes über der Rampe
- Schaffung einer Anlieferzone für die MSB
- Schaffung eines Treppenhauses über alle Geschosse (2. Rettungsweg)
- Schaffung eines barrierefreien Gebäudes nach DIN 18024
- Herstellen eines gesicherten 2. Rettungsweges im 1.UG (MSB)
- Herstellen einer getrennten Erschließung für MVHS und MSB
- Verlegung des Empfangsbereiches mit Anmeldung an den Zugang zur Mieteinheit (MVHS)
- Verlegung der Büroräume der MSB zum ruhigen Innenhof
- Direkte Anbindung der beiden Mieteinheiten an einen 2. baulichen Rettungsweg
- Flächengewinn durch maximale Ausdehnung des 4. und 5. OG (zusätzliche Seminarräume MVHS und Technikflächen)
- Flächengewinn durch Erweiterung der Nord-West-Ecke über alle Geschosse

Der Standort Albert-Roßhaupter-Str. 8 unmittelbar am Harras ist sowohl mit der S- als auch mit der U-Bahn, sowie mit mehreren Buslinien öffentlich bestens erreichbar. Die beiden Nutzer benötigen keine Stellplätze – diese würden leer und ungenutzt bleiben.

Aus diesem Grund wurde im Sommer 2018 erneut beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Möglichkeit der weiteren Stellplatzablöse abgefragt. Nach aktuellem Stand erscheint nun eine weitestgehende Ablöse der notwendigen Kfz-Stellplätze – mit Aussetzung – mit der Erbringung eines Mobilitätskonzeptes, das vor allem auf die Errichtung von zusätzlichen Fahrradstellplätzen abzielt, denkbar.

Gemäß Schreiben vom 12.11.2019 vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung kann auf die PKW-Stellplätze in der Tiefgarage verzichtet werden.

Zitat: „...Mit dem vorgetragenen Sanierungskonzept besteht Einverständnis. Auf eine Wiederherstellung der PKW-Stellplätze in der Tiefgarage kann meiner Einschätzung nach verzichtet werden....“

...Die von Ihnen mit dem Schreiben vom 11.09.2019 in Aussicht gestellten „zusätzlichen Angebote“ begrüße ich sehr, sehe dies jedoch ergänzend zu einem „Mehr an Fahrradstellplätzen“ “. (Zitat-Ende)

Auf dem Grundstück werden oberirdisch nach Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) 10 Fahrradabstellplätze gefordert. In der jetzigen Planung sind 32 + 2 Fahrradabstellplätze vorgesehen. Somit werden auf dem Grundstück 240 % mehr geschaffen als nach FabS gefordert.

Auf dem Grundstück werden oberirdisch 2 barrierefreie Pkw-Stellplätze errichtet.

Flächen

Gemäß Nutzerbedarfsprogramm ist ein Flächen-Soll von 2.430 m² notwendig. In Variante 4 werden durch die Neustrukturierung 2.592 m² erreicht. Der zusätzliche Flächenbedarf gemäß Untersuchungsauftrag wird voll erfüllt.

Kosten

Die Planung der Variante 4 wurde in der LPH 2 mit einer qualifizierenden Kostenschätzung bewertet.

Kostenschätzung: 35.090.000 €

Reserve für die Risiken (rd. 17,5 % der Kostenschätzung): 5.226.000 €

Projektkosten u. Kostenobergrenze Variante 4: 38.090.000 €

In der Kostenschätzung sind 2.555.000 € Ersteinrichtungs- und Interimskosten enthalten.

Fazit

Die Umsetzung der Variante 4 entspricht den Anforderungen des Untersuchungsauftrags. Aufgrund der hohen Investitionskosten ist diese Variante gemäß den Qualitätsvorgaben des Baureferates erstellt und mit einem entsprechenden Neubau zu vergleichen.

Variante 5 – Abriss und Neubau

Ein Neubau entsprechend der Kubatur der Variante 3 mit voller Ausnutzung des Baurechtes ist durch einen bereits erteilten Vorbescheid grundsätzlich gesichert.

Mit einem Abriss entfällt der (baurechtliche) Bestandsschutz. Im Neubau sind nach Auskunft des Referats für Stadtplanung und Bauordnung 45 Stellplätze nachzuweisen (bzw. teilweise erneut abzulösen). Das Gebäude muss dafür um ein weiteres Untergeschoss erweitert werden, was die Baukosten deutlich in die Höhe treibt. Und dies, obwohl der Standort Albert-Roßhaupter-Str. 8 unmittelbar am Harras sowohl mit der S-

als auch mit der U-Bahn, sowie mit mehreren Buslinien öffentlich bestens erreichbar ist. Die beiden Nutzer benötigen auch keine Stellplätze – diese würden dann leer und ungenutzt bleiben. Der Mehraufwand für die Schaffung der genannten Stellplätze wurde bei der Ermittlung des Kostenrahmens eines Neubaus berücksichtigt.

Vergleicht man die zu erwartende Grundrisskonzeption eines Neubaus mit der Variante 4, so ist zu erwarten, dass diese auf Grund der Grundstücksgeometrie keine wesentliche Verbesserung und auch keinen Flächenzuwachs gegenüber Variante 4 bringt. Bei der Fassadengestaltung eines Neubaus hätte man im Gegensatz zu der von Zwängen geprägten Fassade der Variante 4 größeren Gestaltungsspielraum. Der Bau eines neuen Gebäudes würde im Vergleich zu Variante 4 noch mindestens weitere zwei Jahre Planungs- und Bauzeit erfordern (VOF-Verfahren, Planung Lph. 1+2, Abbruch Bestandsgebäude, Baugrube).

Flächen

Ein Flächenzuwachs gegenüber Variante 4 ist nicht zu erwarten.

Kosten

Die Kosten eines Neubaus, verglichen mit den Investitionskosten der Variante 4, liegen höher, da für die Lph. 1+2 weitere Planungskosten anfallen. Zusätzlich fallen Abbruchkosten an. Außerdem müssen durch die längere Bauzeit höhere Umzugs- u. Anmietkosten für Interimsquartiere berücksichtigt werden. Nach jetzigem Stand müsste eine TG für die Stellplätze gebaut werden.

Der Kostenrahmen für einen Neubau wurde auf Grundlage der Kennwerte BKI 2020 errechnet und 2022 anhand des Indexfortschreibung des statistischen Bundesamtes hochgerechnet.

Kostenrahmen: 52.440.000 €

Reserve für die Risiken (rd. 30 % des Kostenrahmens): 12.101.000 €

Projektkosten u. Kostenobergrenze Variante 5: 55.840.000 €

In der Kostenschätzung sind 2.616.000 € Ersteinrichtungs- und Interimskosten enthalten.