

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Maier	3 RM-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	09.11.2021	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Aufstockung Sigmundstraße 7, 7 a und 9: Maßnahmenumfang			
Anlagen:			
Sigmund_Stellungnahme-HLS-Planung			

1. Vortrag:

Der Vorentwurf des Architekturbüro Grubert aus Penzberg vom November 2018 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 04.12.2018 in zwei Varianten vorgestellt. Die Variante 1 wurde beschlossen.

Nach VgV-Verfahren und Beauftragung des neuen Planungsteams wurde ein Sachstandbericht am 27.09.2021 dem Stadtrat vorgestellt. In dem Sachstandbericht wurde bereits mitgeteilt, dass eine Sanierung aufgrund des Alters und des Zustandes der Gebäude sowieso demnächst anstehen würde und die Kombination einer Sanierung mit der Aufstockung wirtschaftlich und logistisch (Mieterumzüge etc.) von Vorteil sei. Eine erste Überlegung im Umgang mit den Mietern wurde dargestellt.

Der Sanierungsumfang der Bestandgebäude umfasst:

Abbruch:

- Entsorgung von Schadstoffen
-

Energetische Sanierung:

- Außendämmung
- Neue Fenster/ Außentüren
- Rohrleitungsdämmung
-

Allgemein:

- Brandschutz
- Barrierefreiheit

Wohnungen:

- neue Bäder
- neue Böden
- Malerarbeiten

Technische Ausstattung

- neue Wasserver- und -entsorgung
- neue Regenwasserentsorgung
- neue Heizverteilung im Keller, neue Heizkörper
- neue Elektroinstallation und Internetverteilung

- Einbau dezentrale Lüftung

Mit der Sanierung ist es möglich, sinnvolle Grundrissänderungen vorzunehmen. Derzeit sind in jeder Etage zwei 2-Zimmer-Wohnungen und zwei 1-Zimmer-Wohnungen. Laut Aussage der Liegenschaftsabteilung sind die 1-Zimmerwohnungen schwerer zu vermieten. Es wird daher vorgeschlagen die beiden 1-Zimmerwohnungen je Etage zu einer 2-Zimmer-Wohnung umzubauen.

Dieser Umbau hat zusätzliche Vorteile:

- Aus Brandschutzgründen muss im Haus Nr. 7 a und 9 ab dem 3. Obergeschoss ein zusätzlicher Rettungsflur in Richtung Straße hergestellt werden, das mit Grundrissänderungen leichter realisierbar ist.
- Im Haus Nr. 7 kann der Aufzug möglicherweise im Innern des Gebäudes untergebracht werden und so muss der aufwendige Treppenhausumbau für die Erschließung eines außenliegenden Aufzuges nicht ausgeführt werden.

Die gesamtheitliche Betrachtung der Heizungs- und Sanitärplanung hat ergeben, dass eine Einzelbetrachtung von Aufstockung oder Sanierung oder gar nur die Umstellung vom bestehenden Gaskessel auf Fernwärme einzeln nicht umsetzbar ist. Eine Stellungnahme hierzu ist der Vorlage beigelegt.

Das Sachgebiet Hochbau hat einen groben Kostenrichtwert der Sanierung der drei Gebäude über BKL ermittelt.

Die ermittelten Kosten sind nur ein grober Richtwert über Vergleichsobjekte und entsprechen nicht der Kostenschärfe einer Kostenschätzung der Leistungsphase 2.

Für die Aufstockung hat das Architekturbüro 2018 eine Kostenschätzung von 4.400.000,- € (brutto, inkl. Planungskosten). Diese beinhaltet auch ca. 550.000,- € für die neuen Aufzugsanlagen in allen Gebäuden.

Bei der Ermittlung des Kostenrichtwertes wurden die Aufzugsanlagen der Bestandsanierung zugeordnet.

Die gesonderte Ermittlung der Kosten einer Aufstockung und einer Sanierung kam zu folgendem Ergebnis:

Die Aufstockung ergab demnach rund 4.200.000,- € (unter Berücksichtigung der Preissteigerungen und ohne Aufzugsanlage deckt sich die Summe mit der Kostenschätzung von 2018).

Die Bestandsanierung (inkl. Aufzugsanlagen) ergab einen Kostenrichtwert von 4.600.000,- € brutto.

Insgesamt: **8.800.000,- €** brutto inkl. Planungskosten.

Die Ermittlung der Kosten einer Gesamtmaßnahme (Sanierung und Aufstockung) ergab einen Richtwert von **8.775.000,- €** brutto.

Kostenermittlung - Sigmundstr. 7, 7 a und 9:

			BKI-Werte		
Herstellen Aufstockung			EP brutto	GP brutto	GP + 25 % NK
Haus Nr. 9	538,92	BGF m2	2.452,00 €	1.321.431,84 €	1.651.789,80 €
Haus Nr. 7a	551,32	BGF m2	2.452,00 €	1.351.836,64 €	1.689.795,80 €

Haus Nr. 7	284,60	BGF m2	2.452,00 €	697.839,20 €	872.299,00 €
gesamt	1.374,84	BGF m2	2.452,00 €	3.371.107,68 €	4.213.884,60 €
Sanierung Bestand			EP brutto	GP brutto	GP + 25%NK
Haus Nr. 9	749,72	BGF m2	1.209,00 €	906.411,48 €	1.133.014,35 €
Haus Nr. 7a	1.007,06	BGF m2	1.209,00 €	1.217.535,54 €	1.521.919,43 €
Haus Nr. 7	1.283,23	BGF m2	1.209,00 €	1.551.425,07 €	1.939.281,34 €
gesamt	3.040,01	BGF m2	1.209,00 €	3.675.372,09 €	4.594.215,11 €
Bestand + Aufstockung			EP brutto	GP brutto	GP + 25 % NK
Haus Nr. 9	1288,64	BGF m2	1.590,00 €	2.048.937,60 €	2.561.172,00 €
Haus Nr. 7a	1558,38	BGF m2	1.590,00 €	2.477.824,20 €	3.097.280,25 €
Haus Nr. 7	1567,83	BGF m2	1.590,00 €	2.492.849,70 €	3.116.062,13 €
gesamt	4414,85	BGF m2	1.590,00 €	7.019.611,50 €	8.774.514,38 €

Das Bauamt empfiehlt im Zuge der Aufstockung auch die Sanierung der Bestandsgebäude Sigmundstraße 7, 7 a und 9 und das Planungsteam mit der Leistungsphase 1 und 2 (Grundlagenermittlung und Vorentwurf) zu beauftragen. Ziel sollte es sein, eine ganzheitliche, optimale Lösung zu finden, im gestalterischen, ökologischen und nachhaltigen Sinne.

Ziel ist es, die Aufstockung aller Gebäude zum Schutz des alten Daches so schnell wie möglich als geschlossenen Rohbau zu realisieren und die Sanierung und den Ausbau der Aufstockung hausweise in drei Bauabschnitten (2023 / 2024 / 2025) umzusetzen.

Auf der HH-Stelle 1.8805.9450 wurden 2.000.000,- € für das Jahr 2022 eingestellt. Dies beinhaltet Planung und erste Baumaßnahmen.