

Vorlage Nr.: GB II/402/2013
 Status: öffentlich
 Geschäftsbereich: GB II Bau - Planung - Umwelt
 Stichwort:
 Aktenzeichen.:
 Datum: 19.02.2013
 Verfasser: Peters Nadine

TOP

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zum Bürgerhaus Hochbrück

Beratungsfolge:

Datum Gremium

21.03.2013 Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Garching hat folgende Anträge zum Umbau des Bürgerhauses in Hochbrück / Gaststätte gestellt:

- 1. Wenn das vorhandene Nebenzimmer zu Gunsten eines Backshops entfallen sollte, soll als Ersatz der südwestliche Raum (Wintergarten) dienen. Dazu ist dort eine Tür vorzusehen.**

Zurzeit ist in der Planung keine Tür zum Wintergarten vorgesehen. Die aktuelle Planung wurde bisher ohne bauliche Abtrennung des Wintergartens mit dem potenziellen Pächter abgestimmt. Daher sollte diese Änderung vorab mit dem Nutzer der Gaststätte abgesprochen werden, ob dies zum Konzept passt. Der Einbau einer Tür wäre grundsätzlich möglich. Mehrkosten geschätzt ca. 4.500 – 5000 € brutto.

- 2. Falls eine energetische Verbesserung noch nicht vorgesehen ist (aus den Unterlagen nicht erkennbar), soll diese bezüglich Wärmedämmung, Wärmerückgewinnung und Energieeffizienz (z.B. Stromverbrauch) in den Kosten und beim Bau berücksichtigt werden.**

Zurzeit ist in der Planung eine energetische Sanierung der Außenhülle des Bestandes nicht vorgesehen, da nur die Maßnahmen untersucht wurden, um den Betrieb der Gaststätte wieder aufnehmen zu können. Auch wurde erst vor ca. 3 Jahren die Putz-Fassade saniert und vor 2 Jahren der vorhandene Heizkessel ausgetauscht. Untersucht und berücksichtigt wurde jedoch die Anpassung der Haus- und Küchentechnik auf den aktuellen Stand der Technik, wie folgt:

Küchentechnik:

- Austausch der Küchengeräte wie Herd, usw. – Verbessertes Raumklima und Energieeinsparungen im Verbrauch durch verbesserte Steuerung und verbesserte Isolierung
- Erneuerung der Spültechnik mit Wärmerückgewinnung – Anschlusswerte können halbiert werden
- Erneuerung/Überarbeitung der Kühltechnik/Kühlzellen – Energieeinsparung im Verbrauch

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

- Erneuerung Abluft Küche
- Erneuerung Abluft Spülküche
- Nachrüsten Wärmerückgewinnung bei Lüftungsanlagen Gastraum und Kegelbahn (siehe Einsparmöglichkeit im Beschlussantrag zur Vorstellung der Machbarkeitsstudie)

- Erneuerung Regelung und Schalttechnik der Anlagen
- Erneuerung der Dunstabzüge

Elektrotechnik:

- Austausch der Haupt- und Unterverteilung, sowie Anpassung der Küchenverteilung an den neuen Stand der Technik
- Energieoptimierung für die Küche (siehe Einsparmöglichkeit im Beschlussantrag zur Vorstellung der Machbarkeitsstudie)
- Austausch der Beleuchtung nach heutigen Anforderungen

Um auch den Baubestand energetisch zu sanieren wären weitere Maßnahmen lt. erstellten EnEV-Ausweis und erster Rücksprache mit einem Energieberater nötig. Die genauen Maßnahmen müsste man jedoch durch einen Bauphysiker überprüfen und planen lassen, um die Kosten hierfür konkretisieren zu können. Dadurch kann dann auch ermittelt werden, welchen Energiestandard das Gebäude damit erfüllen könnten. Folgende Maßnahmen mit Ermittlung der Grobkosten durch die Verwaltung wären nötig:

- Zusätzliche Dämmung Dachflächen - Mehrkosten geschätzt durch die Verwaltung ca. 85.000€ brutto
 - Austausch der Fenster bzw. der Verglasung – Mehrkosten geschätzt durch die Verwaltung ca. 140.000 – 150.000 € brutto
 - Außendämmung der Fassade - Mehrkosten geschätzt durch die Verwaltung ca. 70.000-80.000 € brutto
 - Erneuerung Außentüren - Mehrkosten geschätzt durch die Verwaltung ca. 10.000 €
 - Dämmung der Kellerdecke zu ungeheizten Kellerräumen: Mehrkosten geschätzt durch die Verwaltung ca. 15.000 € brutto
-
- Geschätzte Gesamtmehrkosten: ca. 340.000 € brutto
Zzgl. Baunebenkosten 20% : 68.000 € brutto
Gesamtsumme geschätzt: ca. 410.000 € brutto

zzgl. Anteil Umbau der Heizungsanlage bei Umstellung auf Geothermie sowie weiteren ggf. nötigen Maßnahmen nach Überprüfung eines Bauphysikers.

Nach Schätzung der Verwaltung würden sich die Kosten für die Beauftragung eines Bauphysikers auf ca. 4.000 € brutto für die Erarbeitung des Planungskonzeptes und der überschlägigen Bemessung für den EnEV Nachweis belaufen.

3. Eine unproblematische Benutzung der Gaststätte für Behinderte ist vorzusehen

Die Gaststätte ist zurzeit barrierefrei zu erreichen, entweder über den Innenhof oder den Haupteingang. In der Machbarkeitsstudie wurde der barrierefreie Zugang zur Kegelbahn überprüft und der vorhandene Lastenaufzug kann lt. Angaben AB Weber umgebaut werden. Dies wurde auch bereits mit dem potenziellen Wirt abgestimmt, dass eine Nutzung des Aufzugs auch durch Gäste erfolgen kann. Somit wäre auch ein behindertengerechter Zugang zum Untergeschoss möglich. Ein Behinderten WC befindet sich bereits im östlichen Teil des Gastraumes.

4. Anfrage bezüglich der korrigierten Pläne des Kellergeschosses:

Bei beiden Küchenvarianten sind die Kellerräume gleich. Da zurzeit zu viel Lagerfläche für die Gaststätte zur Verfügung steht, können die frei werdenden Räume bei beiden Varianten der Feuerwehr zur Nutzung zugesprochen werden. Eine Abstimmung hierzu mit dem potenziellen Wirt wurde bereits vorgenommen. Daher wurden keine 2 Varianten in der Machbarkeitsstudie erarbeitet.

Laut Aussage GB III steht der Aufwand der Sanierung in keinem Verhältnis zum Nutzen. Da der Stadtrat im Haushalt die Mittel ohnehin nach 2014 verschiebt, sollte der Bauphysiker beauftragt werden.

II. BESCHLUSSANTRAG:

Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Einbeziehung eines Bauphysikers ein Planungskonzept mit EnEV-Nachweis zu erstellen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- zugestellt ☐
- als Tischvorlage an den Stadtrat ☒
- als Tischvorlage an den Ausschuss ☐

ANLAGE(N):

- zugestellt ☐
- als Tischvorlage an den Stadtrat ☒
- als Tischvorlage an den Ausschuss ☐

ggf. Anlagen benennen:

- Schreiben der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen