

Referat 12 - Baureferat	Datum: 13.09.2023	Geschäftszeichen: 12/100-6234
-------------------------	----------------------	----------------------------------

Gremium Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie	beschließend nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 GeschO
Sitzung am 17.10.2023	öffentlich

Betreff: Verwaltungsgebäude Prinzregentenstr. 14-18 in München - Dachinstandsetzung / PV-Anlagen Bauteil B <u>Anlagen:</u>

Beschlussvorlage

12/BV/249/2023

öffentlich gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 GeschO

I. Sachverhalt

1. Anlass und Sachstand

Das Dach der Bezirkshauptverwaltung / Bereich Bauteil B (BJ 1971) hat seit 2018 immer wieder und jetzt vermehrt durch Starkregenereignisse Wassereinbrüche. Eine Notreparatur erfolgte zuletzt im Mai 2023. Obgleich ist eine vollumfängliche Dachsanierung vorzubereiten.

Mit der Landeshauptstadt München fanden Gespräche bzgl. möglicher Aufstockungspotentiale für die Bezirkshauptverwaltung statt, um räumliche Erweiterungsoptionen zu sondieren. Die Stadt hat ihr gemeindliches Einvernehmen signalisiert für die Bereiche innerhalb des Gevierts und somit für den Bereich Bauteil B.

Die statischen Voruntersuchungen für mögliche Aufstockungen innerhalb des Gevierts sind erfolgt.

2. Beschlusslage

Gemäß aktueller politischer Beschlusslage ist bei sämtlichen Dachsanierungen zu prüfen, ob parallel eine PV-Anlage installiert werden kann. Dadurch ergeben sich in der Regel Einspareffekte (z.B. keine doppelten Gerüstkosten).

Der Leitfaden Nachhaltige Baumaterial- und Baustoffwahl der Erzdiözese München und Freising ist gemäß Beschluss vom 22.03.2022 bei Bauvorhaben des Bezirks anzuwenden. Infolge ist zu prüfen, ob eine Dachbegrünung in Kombination mit einer PV-Anlage im Rahmen dieser Baumaßnahme zur Anwendung kommen kann.

Die energetische Sanierung der Dächer P 14, P 16, P 18 ist eine Maßnahme aus dem Klimaschutzkonzept (E-2.3) und Ziel im Umweltprogramm 2023.

3. Variantenuntersuchung

Ein mit Kosten hinterlegter Vergleich betrachtete die Variante einer baugleichen Dachsanierung (ohne PV-Anlagen und ohne Dachbegrünung) mit Kosten von ca. 265.000,- Euro brutto, mit der Variante einer Dachsanierung mit PV (Kosten ca. 555.000,- Euro brutto) und kombiniert mit einer Dachbegrünung (Kosten ca. 600.000,- Euro brutto). Ebenso die Variante einer Dachaufstockung

mit PV und in Kombination mit einem Gründach (Kosten ca. 4,2 Mio. bis 4,6 Mio. Euro brutto).

4. Planung und weiteres Vorgehen

Die Aufstockung von Bauteil B wurde bereits 2011/ 2015 statisch vorkonzeptioniert und durchkalkuliert durch das Ingenieurbüro Rössner & Hartl. Die Aufstockung generiert eine Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 397 m². Dies entspricht einer Nutzfläche von ca. 341 m². Die Aufstockung ist mit dem Flucht- und Rettungswegekonzept kompatibel. Verschiedene Bürokonzepte sind denkbar (Zweibund, Kombibüro mit Dreibund).

Selbst für die Zusatzlast einer PV-Anlage müsste der Dachstuhl über Bauteil B ertüchtigt werden. Die Besonnungssituation ist durch die Südausrichtung von Bauteil B günstig. Im Ergebnis wäre eine rentable Sonnenernte von 25 kWp gegeben. Die PV-Anlage kann zu 100 % zur eigenen Strom-Bedarfsreduzierung verwendet werden. Die Einbindung kann im Zuge der derzeit in Planung befindlichen Sanierung der Elektroversorgung erfolgen.

Aufgrund der Synergieeffekte werden Solaranlagen zunehmend mit Dachbegrünung kombiniert: Die Dachbegrünung dient gleichzeitig als Auflast zur Windsogsicherung der Solar-Anlage, welches Dachdurchdringungen minimiert und zudem hohe Punktlasten verhindert. Die Photovoltaik-Module wiederum profitieren hinsichtlich ihres Wirkungsgrades durch die kühlere Oberfläche der Dachbegrünung im Vergleich zu herkömmlichen Kiesdächern. Die klimaökologische Wertigkeit von Gründächern ist aufgrund der Pflanzen- und Artenvielfalt und des Wasserrückhalts hoch. Weiter trägt ein Gründach zum sommerlichen Hitzeschutz und zum Wohlbefinden der Nutzer in den darunterliegenden Geschossen bei.

Die Planung soll an externe Planer vergeben werden. Es ist mit einer Planungs- und Bauzeit von mindestens 28 Monaten zu rechnen.

Die Verwaltung soll ermächtigt werden, sämtliche erforderlichen Vergabeverfahren für die Planersuche durchzuführen und an die ausgewählten Planungsbüros die Planungsleistungen bis zur HU-Bau zu vergeben.

Ziel ist, die Vergabeverfahren so voranzutreiben, dass Anfang 2. Quartal 2024 das Planungsteam die Arbeit aufnehmen kann.

5. Mittelbedarf / Mittelbereitstellung

Die grobe Kostenschätzung erfolgte anhand der FAZR (Stand 01.02.2023) und anhand der Kostenfeststellung für den Bau des Casinos der Bezirkshauptverwaltung. Im Ergebnis ist für eine Aufstockung mit PV und Gründach von einem Mittelbedarf von ca. 4,2 Mio. Euro bis 4,6 Mio. Euro für Planungs- und Baumittel auszugehen. In der groben Kostenschätzung sind 13 % Risikozuschlag enthalten.

II. Finanzierungsvorschlag

Die Finanzierung erfolgt mit bereits vorhandenen Mitteln über die Haushaltsstelle 2.06810.94012. In den kommenden Jahren sind gemäß Planungsfortschritt weitere Mittel bereitzustellen.

III. Personalbedarf

entfällt

IV. Beschlussdokumentation

Umsetzungszeitpunkt: 30.04.2024

Umsetzungsmaßnahme: Vergabe der Planungsleistungen

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie nimmt den aktuellen Sachstand zur Kenntnis und beschließt, die Verwaltung zu ermächtigen, die sämtlichen erforderlichen Planungsaufträge (Architekt, Tragwerksplanung, TGA HLS, TGA ELT etc.) bis zur Erstellung einer HU-Bau zu vergeben.

München, 26.09.2023



Josef Mederer
Bezirkstagspräsident