



NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für städtische Bauten

Datum: 03.06.2025

Beginn: 17:30 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 18:37 Uhr

Anwesend:

Erster Bürgermeister

Seidl, Norbert

Zweiter Bürgermeister

Sengl, Manfred, Dr.

Dritter Bürgermeister

Hofschuster, Thomas

Mitglieder des Ausschusses für städtische Bauten

Ehrensberger, Josef

Gigliotti, Gisella

Vertretung für Frau Stadträtin Lydia Winberger

Heil, Thorsten

Honold, Jürgen

Knürr, Hans

Matthes, Sigrun, Dr.

verspätet: 17:33

Olschowsky, Claudia

Peukert, Michael

Verwaltung

Schiemann, Udo

Schützeneder, Roland

Zaharie, Isabell

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Ausschusses für städtische Bauten

Winberger, Lydia

entschuldigt; Vertretung Fr. Gigliotti

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

TOP 2 RTH_Hüllensanierung Rathaus

2025/0065

hier: Vorberatung Projektgenehmigung

TOP 3 Verschiedenes

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende eröffnete um 17:30 Uhr die Sitzung, begrüßte die Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

**TOP 2 RTH_Hüllensanierung Rathaus
hier: Vorberatung Projektgenehmigung**

Der Ausschuss für städtische Bauten befasste sich mit der Projektgenehmigung zur Hüllensanierung des Rathauses. Gegenstand der Maßnahme ist die energetische Sanierung der Gebäudeteile A (Hauptbau) und B (Erweiterung) sowie die Verlegung des Haupteingangs zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Bürgerfreundlichkeit. Die bestehenden Außenbauteile, insbesondere Fassade, Fenster, Dach und Sonnenschutz, entsprechen nicht mehr den heutigen technischen und energetischen Anforderungen. Zahlreiche Bauschäden, Wärmebrücken sowie eine unzureichende Dämmung machen eine umfassende Sanierung notwendig.

Geplant ist die Umsetzung im laufenden Betrieb durch den Einsatz vorgefertigter Holzbaufassadenelemente, um die Bauzeit und Belastung vor Ort zu minimieren. Dabei werden die Fassaden energetisch saniert, Fenster ausgetauscht, ein intelligenter außenliegender Sonnenschutz installiert sowie die Dächer neu aufgebaut und gedämmt. Zusätzlich soll der Haupteingang vom derzeitigen Standort (zwischen Sitzungssaal und Trauzimmer) direkt an den Hauptverwaltungstrakt (Gebäudeteil B) verlagert werden, um eine direkte, barrierefreie Zugangssituation zu schaffen. Im Zuge dessen, wird auch eine attraktive Außenraumgestaltung angestrebt.

Das Projekt verfolgt einen nachhaltigen Ansatz, insbesondere durch den Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen wie Holz, was auch zur CO₂-Reduktion beiträgt. Die erforderlichen Haushaltsmittel für die Planungsphase stehen zur Verfügung.

Stadtrat Herr Heil wies darauf hin, dass vor dem Einbau der neuen Fensterelemente geprüft werden müsse, ob sich dadurch die Wandtiefe merklich verändert. Herr Schützeneder bestätigte die Notwendigkeit dieser Prüfung.

Stadtrat Herr Knürr erkundigte sich nach möglichen Fördermitteln. Herr Schützeneder verwies auf ein bis 2026 laufendes BAFA-Programm. Eine Förderung sei grundsätzlich möglich, und man werde alle Optionen prüfen, um entsprechende Mittel zu erhalten.

Stadtrat Herr Knürr machte auf Undichtigkeiten im Gebäudeteil D, dem ehemaligen Hausmeisterhaus, aufmerksam. In der anschließenden Diskussion wurde die Möglichkeit einer Teilsanierung erörtert. Herr Schützeneder erklärte, dass bereits Maßnahmen zur Unterhaltung erfolgen und ein Büro entsprechend umgebaut wurde. Aufgrund der aktuellen Personalsituation sei jedoch nur eine begrenzte Bearbeitung weiterer Projekte möglich, zumal auch das Projekt „Stadtmitte Puchheim“ anstehe. Es wurde die Frage aufgeworfen, ob größere Investitionen in das Bestandsgebäude noch sinnvoll seien. Auf Nachfrage von Herrn Knürr erläuterte Herr Seidl, dass ein Austausch der Fenster wirtschaftlich nicht vertretbar sei, da ein Abriss des Gebäudes mittelfristig vorgesehen ist. Eine Anmietung externer Büroflächen sei eher denkbar.

Stadtrat Herr Hofschuster stellte die Frage, ob sich die neue Fassadengestaltung für die Leitungsverlegung eigne. Außerdem müsse insbesondere im Erdgeschoss auf einen sicheren Fensteranschluss sowie ausreichende Nachtlüftung geachtet werden. Hinsichtlich des Untergeschosses sprach er Schutzmaßnahmen gegen Vandalismus an. Eine Schiebevorrichtung zur Sicherung des Gebäudes wurde als mögliche Lösung genannt.

Herr Schützeneder informierte, dass Leitungstrassen bereits in der Fassade berücksichtigt seien. Die Stadt stehe zudem im Austausch mit der Polizei zum Thema Einbruchschutz. Neue Fenster mit Dreifachverglasung seien robuster; abschließbare Griffe seien optional, jedoch sei ein vollständiger Einbruchschutz bei Fenstern nur schwer umsetzbar. Herr Seidl ergänzte, dass es viele Schwachstellen gebe und eine Trennung durch Gittertore in Betracht gezogen werde. Herr Hofschuster betonte nochmals die besondere Gefährdung der Erdgeschossfenster und empfahl eine erneute Überprüfung.

Stadtrat Herr Ehrensberger fragte, warum die Kosten für einen Aufzug nicht einkalkuliert wurden. Er verwies auf die Bedeutung der Barrierefreiheit, insbesondere im Hinblick auf Menschen mit Behinderung im städtischen Arbeitsumfeld. Herr Schützeneder erklärte, dass es sich weniger um eine Kosten- als um eine Platzfrage handle. Herr Seidl ergänzte, dass bei Einbau eines Aufzugs ein Büro entfallen müsse. Die Entscheidung, ob der Aufzug im Rahmen dieser Maßnahme oder erst im Projekt „Stadtmitte“ umgesetzt werde, stehe noch aus. Herr Schützeneder kündigte an, verschiedene Lösungsansätze zu prüfen und in der nächsten Sitzung vorzustellen.

Stadtrat Herr Ehrensberger äußerte zudem Kritik am Vorschlag, den Eingang über das aktuelle Kopierzimmer zu verlegen. Herr Seidl stellte klar, dass eine barrierefreie Erschließung über die Grünfläche vor dem Rathaus vorgesehen sei.

Stadträtin Frau Dr. Matthes äußerte sich positiv zur aktuellen Eingangssituation und sprach sich dafür aus, vorrangig nur die Rampe zu optimieren. Sie erkundigte sich zudem nach der Fläche der Gebäudeteile A und B. Herr Schützeneder gab an, dass die Gesamtfläche ca. 2.000 m² betrage, wobei rund die Hälfte auf die Gebäudeteile A und B entfalle. Auf ihre Frage zur Fassadengestaltung und zum Sonnenschutz antwortete Herr Schützeneder, dass beides rundum vorgesehen sei.

Bezüglich Heizkosten fragte Frau Dr. Matthes, ob eine aktive Kühlung notwendig sei. Herr Schützeneder verwies auf die neue Heizungsanlage im Rathaus und schlug Querlüftung zur sommerlichen Abendauskühlung als Maßnahme vor, wie sie bereits an der Laurenzer Grundschule angewendet werde. Zum Thema Raffrollos erklärte er, dass eine rein mechanische Lösung für den Gebäudebetrieb nicht praktikabel sei. Geplant sei eine elektrische Variante mit intelligenter Steuerung und automatischer Sicherheitsfunktion bei Sturm.

Stadtrat Herr Heil lobte das Projekt insgesamt sowie die geplante Neuordnung des Eingangsbereichs, da der bestehende Flur zur Zentrale unübersichtlich wirke. Bürgermeister Herr Seidl stimmte zu und sah in der neuen Servicezentrale einen deutlichen Mehrwert.

Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Sengl betonte den hohen Wärmeverbrauch des Gebäudes und das Einsparpotenzial durch energetische Sanierung. Er fragte zudem nach bekannten Schadstoffen im Zusammenhang mit dem Fensterausbau. Hinsichtlich der Sicherheit sprach er sich für den Einsatz moderner Alarmtechnik aus. Den Eingangsumbau betrachtete er kritisch und regte eine Visualisierung an, um Nutzen und Flächenverlust besser abschätzen zu können. Herr Schützeneder bestätigte, dass diese Aspekte im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt und präsentiert würden. Proben hätten Asbest in den Heizkörperdichtungen ergeben; eine weiterführende Schadstoffuntersuchung sei erforderlich. Zudem merkte er an, dass dem aktuellen Haupteingang eine repräsentative Vorfläche fehle.

Stadtrat Herr Honold regte an, die Eingangssituation grundsätzlich zu überdenken. Einbruchschutz solle weniger über die Fenster, sondern stärker über Alarmtechnik erfolgen. Bezüglich Lüftung sprach er sich für ein mechanisches System aus und zeigte sich optimistisch hinsichtlich möglicher Fördermittel (ca. 15 %). Bürgermeister Herr Seidl ergänzte, dass eine Förderung zwischen 200.000 € und 300.000 € möglich sei. Ein Gutachten solle klären, ob eine mechanische Lüftung ausreiche. Herr Honold wies darauf hin, dass Querlüftung im Winter unpraktisch sei. Herr Seidl betonte, dass das Gebäude nur temporär genutzt werde, die Fenstergrößen entscheidend seien und zentrale Lüftungsanlagen zu kostenintensiv wären. Eine dezentrale Lösung oder Querlüftung seien daher favorisiert. Herr

Honold schlug vor, die Lüftung direkt in die neue Gebäudehülle zu integrieren. Herr Schützeneder erklärte, dass das Konzept „Lowtech“ derzeit als Ausgangspunkt diene, aber weitere Untersuchungen zu einer dezentralen Lüftung führen könnten.

Beschluss:

Der Ausschuss für städtische Bauten nimmt den Vortrag zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat die Erteilung der Projektgenehmigung für die Sanierung der Gebäudeteile A und B sowie der Neuordnung des Haupteingangs.

Abstimmungsergebnis 11:0

TOP 3 Verschiedenes

Des Weiteren wurde die Niederschrift der ASB-Sitzung vom 14.11.2024 genehmigt.

Stadtrat Herr Heil erkundigte sich bzgl. des Termins der nächsten ASB Sitzung am 17.07.2025. Dieser fällt aus.

Stadträtin Frau Dr. Matthes berichtete, dass sich manche Bürger:innen über den langsamen Baufortschritt beschwerten.

Der Vorsitzende beendete die Sitzung des Ausschusses für städtische Bauten um 18:37 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Norbert Seidl
Erster Bürgermeister

Isabell Zaharie