

**Bauvorhaben Kultureller Mittelpunkt am Haderner Stern, Gardinistr. 90,
im 20. Stadtbezirk Hadern**

**Projektkosten (Kostenobergrenze) 1.320.000 €
(davon Ersteinrichtungskosten 44.000 €)**

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms (NBP)**
- 2. Projektauftrag**

Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 01271

**Vorblatt zum Beschluss des Bezirksausschusses des 20. Stadtbezirkes Hadern
vom 13.10. 2014**
Öffentliche Sitzung

Stichwort	Kultur in Hadern / Gardinistr. 90
Anlass	Beschluss des Kulturausschusses vom 18.07.2013 "Kultureller Mittelpunkt am Haderner Stern, Nutzung der leerstehenden Räumlichkeiten in der Gardinistr. 90 für bürgerschaftliche und stadtteil-kulturelle Aktivitäten"
Inhalt	Darstellung des Projektstandes und der Planung.
Entscheidungs-vorschlag	Genehmigung des Nutzerbedarfes und des Planungskonzepts mit Projektkosten von 1.320.000 €. Beauftragung des Baureferates mit der Entwurfsplanung und des Kommunalreferates, die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.

I. Vortrag des Referenten	
1. Aufgabenstellung	1
2. Projektstand	2
3. Planung	2
4. Kosten	3
4.1 Ermittlung der Projektkosten	3
4.2 Stellungnahme zu den Investitionskosten	3
4.3 Betriebs- und Unterhaltskosten	3
4.4 Auswirkungen auf die Produktkosten des Kommunalreferates	4
5. Finanzierung	4
6. Beteiligung anderer Dienststellen	4
7. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	4
II. Antrag des Referenten	5
III. Beschluss	5

**Bauvorhaben Kultureller Mittelpunkt am Haderner Stern, Gardinistr. 90,
im 20. Stadtbezirk Hadern**

**Projektkosten (Kostenobergrenze) 1.320.000 €
(davon Ersteinrichtungskosten 44.000 €)**

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms (NBP)**
- 2. Projektauftrag**

Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 01271

Anlagen

Anlage 1 Lageplan

Anlage 2 Projektdatenblatt

Anlage 3 Nutzerbedarfsprogramm

(Beschluss des Kulturausschusses vom 18.07.2013 ohne Anlagen)

**Beschluss des Bezirksausschusses des 20. Stadtbezirkes Hadern
vom 13.10. 2014**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Aufgabenstellung

Mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 18.04.2013 bzw. der Vollversammlung vom 02.05.2013 („Erwerb von Teileigentum 20. Stadtbezirk Hadern“, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11653) wurde der Erwerb des der Stadtparkasse München gehörenden restlichen Teileigentums am Gebäude Gardinistr. 90 zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse sowie für eine künftige kulturelle Nutzung beschlossen.

Der Kulturausschuss vom 18.07.2013 („Kultureller Mittelpunkt am Haderner Stern, Nutzung der leerstehenden Räumlichkeiten in der Gardinistr. 90 für bürgerschaftliche und stadtteilkulturelle Aktivitäten“, Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12532) hat im Rahmen der

Behandlung des Antrags Nr. 08 - 14/ A 03569 der SPD-Stadtratsfraktion („Kulturraum für Hadern“) einen entsprechenden Grundsatzbeschluss gefasst und den Nutzerbedarf genehmigt.

Mit der heutigen Vorlage im Bezirksausschuss des 20. Stadtbezirkes Hadern soll für diese investive Maßnahme im Bestand entsprechend den Hochbaurichtlinien der Projektauftrag zum Umbau für die kulturelle und bürgerschaftliche Nutzung beschlossen werden.

Die anschließende Projektgenehmigung wird verwaltungsintern auf dem Büroweg erfolgen. Im Anschluss daran wird der Kommunalausschuss mit der Ausführungsgenehmigung befasst werden.

2. Projektstand

Auf Grundlage des vom Kulturreferat geltend gemachten Nutzerbedarfes wurde die Vorplanung mit mehreren Varianten erstellt. Die aktuelle Planung sieht im wesentlichen folgende Hauptnutzflächen (gerundet) vor:

- ein Foyer (u.a. für Ausstellungen) 65 qm,
- drei Gruppenräume mit je 35 qm, von denen zwei mittels mobiler Trennwand zusammenschaltbar sind,
- ein Archiv für den Geschichtsverein 20 qm,
- ein Büro mit zwei Arbeitsplätzen 17 qm
- sowie als Nebenräume eine Küche, ein Lager, Lagerräume im 2. UG, WC-Räume und ein behindertengerechtes WC.

Insgesamt handelt es sich um eine BGF von 337 qm. Die mit Beschluss des Kulturausschusses vom 18.07.2013 genehmigten Nutzerbedarfe können mit der aktuellen Planung realisiert werden.

3. Planung

Das Baureferat hat die Planungsunterlagen erarbeitet und führt hierzu im Einzelnen aus:

Die bestehenden abgehängten Decken und Bodenbeläge sind abgenutzt und werden entfernt. Neue Decken und leichte Trennwände müssen mit der für die Nutzung erforderlichen Schallschutzqualität versehen werden. Zur Gewährleistung des Blickbezuges zum bestehenden Foyer wird das neue Foyer über eine Tür mit Glaselement an das bestehende Foyer angebunden. Die bestehende Fußbodenheizung ist nicht mehr funktionsfähig und wird durch konventionelle Heizkörper ersetzt. Die Sanitärbereiche werden erneuert und vergrößert, sowie ein DIN-gerechtes Behinderten-WC eingebaut.

Die Nutzung erfordert den Einbau einer Lüftungsanlage mit an das maximale Personenaufkommen angepasster Leistung. Diese Lüftungszentrale wird im 2. Untergeschoss eingebaut, um notwendige Lagerflächen im Erdgeschoss freizuhalten.

Die elektrotechnische Ausstattung entspricht derjenigen in der Bibliothek im 1. Obergeschoss bzw. der Münchner Volkshochschule im 1. Untergeschoss.

Die bauliche, elektro- und haustechnische Ausstattung entspricht dem normalen städtischen Standard.

4. Kosten

4.1 Ermittlung der Projektkosten

Das Baureferat hat auf Grundlage der Projektuntersuchung und der vorliegenden Vorplanung eine qualifizierte Kostenschätzung erstellt. Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes von 17,5 % für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

Kostenschätzung	1.120.000 Euro
<u>Reserve für Kostenrisiken (17,5 %)</u>	<u>200.000 Euro</u>
Projektkosten und Kostenobergrenze	1.320.000 Euro

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten von 1.320.000 Euro.

Diese Summe wird als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

4.2 Stellungnahme zu Investitionskosten

Die Vorgaben des Beschlusses des Stadtrats „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt und Betrieb“ vom 26.07.2007 lassen sich nicht auf den Umbau zum Kulturraum übertragen, da bauliche Vorgaben aus dem Bestandsgebäude übernommen werden müssen, die sich keinen Richtwerten zuordnen lassen und daher nicht bewertet werden können.

4.3 Betriebs- und Unterhaltskosten

Die Einrichtung wird voraussichtlich Ende 2015 / Anfang 2016 fertiggestellt werden. Ab diesem Zeitpunkt fallen laufende Kosten für den Betrieb und die Bewirtschaftung des Gebäudes an. Die Betriebskosten für das neue Gebäude werden voraussichtlich ca. 7.500 Euro jährlich betragen. Dies wurde an Hand von Vergleichsdaten der anderen Nutzer im Hause und den Vorgaben des Baureferates ermittelt.

4.4 Auswirkungen auf die Produktkosten des Kommunalreferates

Das Produkt des Kommunalreferates „Grundstücks- und Gebäudemanagement 54300“ verteuert sich dauerhaft pro Jahr durch die Baumaßnahme wie folgt:

Sachkosten	
Bauunterhalt	9.000 €
Gebäudebetriebskosten	7.500 €
Kalkulatorische Kosten	63.140 €

Gesamtkosten pro Jahr	79.640 €

Die darüber hinausgehenden, nutzungsbedingten Betriebskosten für die bürgerschaftliche und kulturelle Nutzung, die das Kulturbudget betreffen, werden zu gegebener Zeit dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden.

5. Finanzierung

Der Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2014 – 2018 ist in Liste 1 bei Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 3011, Rangfolge 303 wie folgt zu ändern:

Kulturraum Haldern; Maßn.Nr. 0640.3011	Gesamtkosten	Finanz. bis 2013	Programmjahr 2014 bis 2018						nachrichtlich	
			Summe	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Finanz. 2020 ff
E (935)	44		44			44				
B (940)	1.076		1.076		809	267				
Summe	1.120		1.120		809	311				
Z (361)										

Die Risikoreserve ist in der Risikoausgleichspauschale eingestellt.

Die Anpassung des Entwurfs des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2014 – 2018 erfolgt im Rahmen der Entscheidung über die nächste Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2014 – 2018 durch die Vollversammlung des Stadtrates.

6. Beteiligung anderer Dienststellen

Das Kulturreferat, das Baureferat und die Stadtkämmerei haben der Beschlussvorlage zugestimmt.

7. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, sowie dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

II. Antrag des Referenten

1. Der Bezirksausschuss beschließt:

1.1 Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt.

Dem Projektauftrag wird zugestimmt.

1.2 Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 1.320.000 € wird nach Maßgabe der Vorentwurfsplanung genehmigt.

1.3 Das Baureferat wird beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.

1.4 Das Kommunalreferat wird vorbehaltlich der Genehmigung der MIP-Fortschreibung beauftragt, die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.

2. Der Bezirksausschuss beschließt vorberatend:

Der Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2014 – 2018 ist in Liste 1 bei Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 3011, Rangfolge 303 wie folgt zu ändern:

Kultur- raum Ha- dern; 0640.3011	Gesamt- kosten	Fi- nanz. bis 2013	Programmjahr 2014 bis 2018						nachrichtlich	
			Summe	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Fi- nanz. 2020 ff
E (935)	44		44			44				
B (940)	1.076		1.076		809	267				
Summe	1.120		1.120		809	311				
Z (361)										

Die Anpassung des Entwurfs des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2014 – 2018 erfolgt im Rahmen der Entscheidung über die nächste Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2014 – 2018 durch die Vollversammlung des Stadtrates.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Bezirksausschuss des 20. Stadtbezirkes Hadern

Der Vorsitzende

Der Referent

Johann Stadler
Bezirksausschussvorsitzende/r

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

IV. Wv. Kommunalreferat – IM-KS

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit dem Original wird bestätigt.
- II. An den BA-20-Geschäftsstelle
An das Direktorium-Dokumentationsstelle
An das Revisionsamt
An die Stadtkämmerei
An das Baureferat – RZ, RG2, RG4
An das Baureferat – H, HZ, H1, H6, H7, H8, H9
An das Baureferat – T, G
An das Baureferat – MSE
An das Kulturreferat
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
z.K.

Am