

**Neubau einer offenen Einrichtung für Kinder,
Jugendliche und Familien
auf dem Gelände der ehemaligen Funkkaserne
Margarethe-Schütte-Lihotzky-Straße
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1943 b
12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann**

Projektkosten (Ausführungskosten) 5.190.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten 130.000 Euro

Ausführungsgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01881

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 11.12.2014 (SB)
Öffentliche Sitzung

Stichwort	Funkkaserne – Neubau einer offenen Einrichtung für Kinder, Jugendliche und Familien
Anlass	Mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 18.07.2013 wurde der Projektauftrag erteilt
Inhalt	Ausführungsgenehmigung zum Neubau einer offenen Einrichtung für Kinder, Jugendliche und Familien
Entscheidungsvorschlag	Genehmigung der Realisierung des Projektes mit den vorgeschlagenen Ausführungskosten
Gesucht werden kann auch nach:	Funkkaserne, Margarethe-Schütte-Lihotzky-Straße

I. Vortrag des Referenten	
1. Ausgangslage	1
2. Projektstand	3
3. Planung	3
4. Kosten	3
4.1 Darstellung der Kostenentwicklung	3
4.2 Ermittlung der Ausführungskosten	4
4.3 Stellungnahme zu den Investitionskosten	4
5. Finanzierung	4
6. Beteiligung des Bezirksausschusses	5
7. Abstimmung mit den Referaten	5
8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	5
9. Beschlussvollzugskontrolle	5
II. Antrag des Referenten	6
III. Beschluss	6

**Neubau einer offenen Einrichtung für Kinder,
Jugendliche und Familien
auf dem Gelände der ehemaligen Funkkaserne
Margarethe-Schütte-Lihotzky-Straße
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1943 b
12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann**

Projektkosten (Ausführungskosten)	5.190.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten	130.000 Euro

Ausführungsgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01881

2 Anlagen:

- Lageplan
- Projektdaten

Beschluss des Kommunalausschusses vom 11.12.2014 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage

Seit dem Projektauftrag durch den Stadtrat am 18.07.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 12181) haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Auf dem Gelände der ehemaligen Funkkaserne sollen südlich des Frankfurter Rings und nördlich der Domagkstraße als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ca. 1.600 Wohneinheiten entstehen. Für den gesamten Wohnkomplex sind 50 % freifinanzierter Woh-

nungsbau, 30 % EOF-Förderung (Sozialwohnungsbau), 10 % München-Modell-Miete und 10 % München-Modell-Eigentum, vorgesehen. Das zu bebauende Stadtquartier ist begrenzt von der Autobahn A 9, dem Frankfurter Ring, der Trambahngleisstraße und der Domagkstraße. Die nächstgelegenen Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit befinden sich im Stadtbezirk Milbertshofen (Kinder- und Jugendtreff Milbertshofen) und im Stadtbezirk Schwabing-Freimann (Jugendkulturwerkstatt Soundcafe). Beide Einrichtungen sind, vor allem für Kinder, fußläufig schwer erreichbar. Die das Stadtquartier begrenzenden verkehrsreichen Straßen sind eine weitere, schwer überwindbare Barriere. Zusätzlich ist das Stadtquartier weitgehend umgeben von Gewerbegebieten und bildet so eine Insellage für Wohnen im direkten städtebaulichen Umfeld.

Da die Anbindung an eine gewachsene soziale Infrastruktur fehlt und es im Stadtquartier bislang keine Einrichtung für Kinder, Jugendliche und Familien gibt, wird diese, als bauliche Einheit mit den Schwerpunkten offene Kinder- und Jugendarbeit und Familienarbeit, auf dem Gelände der ehemaligen Funkkaserne selbst errichtet.

Für den Neubau der geplanten Einrichtung sieht der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1943 b ein Grundstück (Gemeinbedarfsfläche JFZ) mit einer Fläche von ca. 2.000 qm vor. Neben einer südlich angelagerten, kleineren öffentlichen Grünfläche grenzt nach Osten ein großer Bolzplatz (allgemeine Grünfläche) an. Es erfolgte eine enge Kooperation mit dem Baureferat/Gartenbau bei der Planung der Außenflächen der Einrichtung sowie der Planung der vorgelagerten Grünfläche und des Bolzplatzes.

Das Sozialreferat/Stadtjugendamt hat sich dazu entschlossen, diese Einrichtung als einen produktübergreifenden Einrichtungstypus (Produkt 3.1.1 Kinder- und Jugendarbeit und Produkt 3.2.1 Familienarbeit) mit zwei Schwerpunkten zu konzipieren. Der eine Schwerpunkt ist die **offene Kinder- und Jugendarbeit** und der andere ist die **Familienarbeit**. Kinder, Jugendliche und Familien erhalten zur Unterstützung ihrer sozialen Entwicklung fachliche Angebote und vielfältige Anregungen für ihre Freizeitgestaltung. Damit soll sowohl dem Bedarf nach offener Kinder- und Jugendarbeit, nach schulergänzenden Angeboten mit jugendkulturellen und bildungsbezogenen Inhalten, nach sportlichen Aktivitäten, nach individueller Unterstützung und Beratung als auch dem Bedarf nach Angeboten im Bereich präventiver und beratender Familienarbeit sowie für Eltern-Kind-Gruppen nachgekommen werden.

Neben jeweils eigenen Räumlichkeiten für den Kinder- und Jugendbereich und für den Familienbereich sind auch Räumlichkeiten zur multifunktionalen Nutzung vorgesehen. Unter anderem soll hier ein Raum für sozialpädagogische Lernhilfen, zweimal wöchentlich am Nachmittag, mitgenutzt werden. Raumnutzungsmöglichkeiten für verschiedene Nutzergruppen aus dem Stadtquartier sollen zur Verfügung stehen. Durch die gemeinsame Gebäude- und Raumnutzung und durch ein aufeinander abgestimmtes Programmangebot könnten nachhaltige Synergieeffekte erzielt werden.

Bei ersten Anzeichen für schwierige Entwicklungen im Quartier steht unmittelbar ein breites Spektrum an sozialpädagogischen Instrumenten und Methoden zur Verfügung. Die Arbeit der Einrichtung wirkt von Beginn an Segregationstendenzen entgegen und wird in-

tegrierend in den neuen Stadtteil wirken sowie Selbsthilfe- und Selbstorganisationspotentiale der Nachbarschaft fördern.

Die Betriebsträgerschaft für die Einrichtung wurde mit Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 02.07.2013 auf den Verein Feuerwerk e.V. übertragen.

2. Projektstand

Für das vorbezeichnete Bauvorhaben wurde der Projektauftrag im Kommunalausschuss am 18.07.2013 erteilt. Die Projektgenehmigung erfolgte durch verwaltungsinterne Abstimmung im November 2013. Nunmehr hat das Baureferat die Ausführung vorbereitet.

3. Planung

Es haben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber der letzten Stadtratsbefassung ergeben. Gemäß Ergänzungsantrag zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 18.07.2013 wurde die Fläche der geplanten Photovoltaik-Anlage von 30 m² auf ca. 60 m² vergrößert. Die Wirtschaftlichkeit der Photovoltaikanlage wurde nachgewiesen.

4. Kosten

Das Baureferat hat auf der Grundlage der Ausführungsplanung 60,8 % der Bauwerkskosten submittiert, den Kostenanschlag erstellt und die Projektkosten ermittelt. Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

4.1 Darstellung der Kostenentwicklung

zuletzt genehmigte Kostenobergrenze (Index: Nov. 2012)	4.990.000 Euro
Anpassung der Kostenobergrenze an aktuellen Baupreisindex + 4,06 %	+ 200.000 Euro
Indexbereinigte Kostenobergrenze	<hr/> + 5.190.000 Euro
Kostenanschlag (Index Aug. 2014)	- 4.940.000 Euro
Derzeitige Kostenreserve (rd. 5,0 % des Kostenanschlages)	<hr/> 250.000 Euro

Damit wurde die mit dem Projektauftrag festgelegte Kostenobergrenze eingehalten.

4.2. Ermittlung der Ausführungskosten

Der Kommunalausschuss hat als Senat über die Realisierung des Projektes mit nachfolgenden Ausführungskosten zu entscheiden:

Kostenanschlag	4.940.000 Euro
Reserve für Ausführungsrisiken (rd. 5,0 % des Kostenanschlages)	250.000 Euro <hr/>
Ausführungskosten	5.190.000 Euro

Die Bauzeit liegt über einem Jahr, die Auftragserteilung der Firmenangebote erfolgt jedoch innerhalb eines Jahres. Daher unterbleibt die Prognose der Ausführungskosten auf den Fertigstellungszeitpunkt.

Der Kostenanschlag gibt die Kosten nach dem derzeitigen Preisstand wieder. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Entwicklung der Kosten vom Kostenanschlag noch abweichen kann.

Die Eigenleistungen des Baureferats sind in den Projektdaten auf Blatt 5 nachrichtlich aufgeführt.

4.3. Stellungnahme zu den Investitionskosten

Mit Projektauftrag und Projektgenehmigung wurde bereits dargestellt, dass die Kostenkennwerte für den Neubau den Bezugsgrößen der herangezogenen Vergleichsobjekte entsprechen. Da sich keine wesentlichen Änderungen ergeben haben, haben die damals getroffenen Aussagen und Überprüfungen weiterhin Bestand.

5. Finanzierung

Für das Bauvorhaben wurde eine Kostenobergrenze (Baukosten + Risikoreserve) in Höhe von 4.990.000 Euro genehmigt.

Die Baukosten sind im Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2014 – 2018 in Liste 1 Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 4014, Rangfolge 412 veranschlagt. Die Risikoreserve ist in der Risikoausgleichspauschale enthalten.

Mit der Ausführungsgenehmigung wird die Risikoreserve den Projektkosten zugeschlagen. Die Risikoausgleichspauschale ist entsprechend zu kürzen. Die Stadtkämmerei wird das Mehrjahresinvestitionsprogramm entsprechend berichtigen.

Die Ersteinrichtungskosten belaufen sich insgesamt auf 130.000 Euro und sind in den Projektkosten enthalten. Die Mittel werden beim Vermieter Kommunalreferat im Mehrjah-

resinvestitionsprogramm im Unterabschnitt 0640 veranschlagt. Mit Erteilung der Ausführungsgenehmigung werden die Mittel zugunsten des Nutzerreferates, hier des Sozialreferates, abgespalten. Das Kommunalreferat meldet die Mittel zeitgerecht zur Fertigstellung der Baumaßnahme zum Haushalt an und veranlasst eine Übertragung der Mittel für die Ersteinrichtung und die Anpassung des Mehrjahresinvestitionsprogramms im Wege der Veranschlagungsberichtigung.

Die Einrichtung befindet sich im Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) Funkkaserne, ausgewiesen als Gemeinbedarfsfläche JFZ. Mit der Umsetzung der SEM werden gemäß §§ 165 ff. BauGB (Baugesetzbuch) - nach Schaffung von Baurecht für 1600 Wohneinheiten und Realisierung von Erschließung und Infrastruktur - die Bauquartiere privatisiert. Im günstigsten Fall bleibt für die Stadt nach Abschluss der Maßnahme eine „schwarze Null“, so dass der städtische Haushalt nicht belastet wird.

Gemäß Beschluss der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung“ in der 257. Sitzung am 27.07.2011 wird das „Haus für Kinder, Jugend und Familien“ für das Funktionieren des neuen Siedlungsgebietes als ursächlich angesehen. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der Finanzreserve „Entwicklungsmaßnahme Funkkaserne“. Die Kosten für das Bauvorhaben gehen vorläufig zu Lasten der Liquidität der Stadt und können erst zu einem späteren Zeitpunkt aus der Finanzreserve refinanziert werden. Die Finanzierung aus der SEM ist jedoch an einen eng gefassten zeitlichen Rahmen gebunden, so dass der weitere Planungsfortgang und die Baufertigstellung unter großem zeitlichem Druck stehen.

6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

7. Abstimmung mit den Referaten

Die Vorlage ist mit dem Sozialreferat, dem Baureferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Stadtkämmerei abgestimmt.

8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

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

9. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle, da aufgrund der Projektierung der Baumaßnahme gemäß den städtischen Hochbaurichtlinien der Informationspflicht gegenüber dem Stadtrat ohnehin nachgekommen wird.

II. Antrag des Referenten

1. Die Realisierung des Projektes mit Ausführungskosten in Höhe von 5.190.000 Euro wird genehmigt.
2. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.
über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei HA/21
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement IM-KS

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
das Baureferat
das Baureferat - H2.
das Kommunalreferat IM-KS
das Kommunalreferat IM-BU
an das Sozialreferat
an das Sozialreferat S-II-KJF
an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA-II
an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA-II/12
die Vorsitzende, die Fraktionssprecherinnen bzw. Fraktionssprecher und
die Beauftragten für Kinder und Jugendliche des Bezirksausschusses des 12. Stadt-
bezirkes

z.K.

Am _____