

Telefon: 0 233-83648
Telefax: 0 233-83680

**Referat für
Bildung und Sport**
Zentrales Immobilien-
management
RBS-ZIM/SG 2

**Generalinstandsetzung und Umbau der ehemaligen Grundschule
Schussenrieder Str. 5 in ein Haus für Kinder im 22. Stadtbezirk
Aubing-Lochhausen-Langwied**

Projektkosten (Kostenobergrenze)	4.220.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten	115.000 Euro

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen
anteilige Projektkosten 44.000 Euro**
- 4. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2014 – 2018
bei Unterabschnitt 4647, Maßnahmennummer 1020, Rangfolgennummer 8**

Sitzungsvorlage Nr. 14 - 20 / V 02385

Anlagen:
Lageplan
Projektdateien
Nutzerbedarfsprogramm
Raumprogramm
Baumbestandsplan

Beschluss des Bildungsausschusses des Stadtrates vom 11.03.2015 (SB) und (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Aufgabenstellung

Das ehemalige Schulhaus an der Schussenrieder Str. 5 war nach Auszug der Grundschule in das neue Schulgebäude am Schubinweg 3 für die Einrichtung eines dreigruppigen Hortes vorgesehen. Durch verwaltungsinterne Genehmigung der Bedarfsanmeldung wurde der Untersuchungsauftrag zum Umbau und zur Sanierung des Gebäudes am 30.03.2009 erteilt.

Aufgrund dessen, dass das Gebäude während der Voruntersuchungen im Jahre 2011 vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unter Ensembleschutz gestellt wurde und sich der Bedarf im Stadtteil Lochhausen - bedingt auch durch die Etablierung der

Ganztageschule am Schubinweg 3 - verändert hat, war es notwendig, die Planungen hinsichtlich des Erscheinungsbildes und der Verwendung des Gebäudes den neuen Anforderungen anzupassen.

Das Erscheinungsbild wurde dann im Zusammenhang mit einer Vielzahl von Varianten denkmalfachlich umfangreich geprüft und im Oktober 2013 positiv beschieden.

Die veränderte Bedarfsanmeldung durch verwaltungsinterne Abstimmung erfolgte Dezember 2013 und beinhaltete anstelle des ursprünglich vorgesehenen dreigruppigen Hortes nunmehr ein Haus für Kinder, bestehend aus einer altersgemischten Gruppe mit 15 Plätzen (8 Kinderkrippe und 7 Kindergarten), einer Krippengruppe mit 12 Plätzen und einer Kindergartengruppe mit 25 Plätzen. Diese Konstellation ergibt sich auch unter Einbezug der im unmittelbaren Umgriff vorhandenen Kindergarten- und Hortgruppen an der Schussenrieder Str. 5a (Bestandsbau und Pavillon) von gegenwärtig 4 Kindergartengruppen mit 88 Kindern (davon sind 2 Gruppen à 25 Kinder im Pavillon untergebracht) und 2 Hortgruppen mit 38 Kindern im Bestandsbau. Eine Not - Hortgruppe mit 15 Kindern ist im Schulgebäude Schubinweg 3 untergebracht, die allerdings durch den Umzug der Kindergartengruppen in das bereitgestellte Haus für Kinder an der Schussenrieder Str. 5 in den Bestandsbau Schussenrieder Str. 5a aufgenommen wird, so dass die Schule räumlich für den Ganzttag entlastet werden kann.

Mit dem Umbau des alten Schulhauses, dem Pavillon und dem Bestandsbau am Standort Schussenrieder Straße und den damit zur Verfügung gestellten Betreuungsplätzen für alle Altersgruppen kann der Bedarf im Einzugsgebiet adäquat gedeckt, gesteuert und unter einer Gesamtleitung interaktiv geführt werden. Damit die dringend erforderlichen Betreuungsplätze zeitnah zur Verfügung gestellt werden können und um einen stetigen Bausubstanzverlust aufgrund des leerstehenden Gebäudes zu vermeiden, ist eine Umsetzung der Generalinstandsetzung dringend erforderlich.

Bautechnischer Bedarf:

Die Voruntersuchungen haben gezeigt, dass der Bestand sowohl brandschutztechnisch als auch statisch von Grund auf saniert werden muss. Die Fundamentierung ist zum Teil unzureichend, im Erdgeschoss ist keine Bodenplatte vorhanden. Die Holzbalkendecken sowie der Dachstuhl sind unterdimensioniert und müssen vollflächig verstärkt werden. Gleichzeitig erfüllen sie keineswegs die aktuellen Anforderungen an den Brand-, Wärme- bzw. Schallschutz. Die bestehende Holzterrasse kann nicht erhalten und der mittlere Erschließungsbereich muss entkernt und durch zwei neue Stahlbetontreppenanlagen ersetzt werden. Dadurch wird gleichzeitig die statische Aussteifung für das gesamte Gebäude sichergestellt.

2. Projektstand

Während der Vorplanungsphase wurde die Schussenrieder Str. 5 durch den Beschluss des Landesdenkmalrats 2011 unter Ensembleschutz gestellt. Alle bisher erarbeiteten Planungsergebnisse mussten nun unter Berücksichtigung des Ensembleschutzes und der mittlerweile veränderten Bedarfslage im Stadtteil neu hinterfragt werden. Es mussten vor dem Hintergrund des Ensembleschutzes geeignete Lösungen für eine sinnvolle und wirtschaftlich vertretbare Nutzung des alten Schulhauses als Haus für Kinder entwickelt werden. Nachdem eine solche Lösung vorlag, wurde Anfang 2014 die veränderte Bedarfsmeldung verwaltungsintern vorläufig genehmigt und dem Baureferat durch das RBS dafür der Untersuchungsauftrag erteilt.

Das Ergebnis der Projektuntersuchung liegt nunmehr vor.

3. Planung

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

Erläuterung des Planungskonzeptes

Baugrundstück

Das Baugrundstück im Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied liegt direkt im Ortskern von Lochhausen. Auf dem Grundstück stehen neben dem ehemaligen Schulhaus mit Gartenhaus ein Kindergartenpavillon und eine Kindertagesstätte. Das ehemalige Schulhaus und das Gartenhaus sind Teil des geschützten Ensembles „Ortskern Lochhausen“. Direkt gegenüber der Straße steht die katholische Pfarrkirche St. Michael und auf dem südlichen Nachbargrundstück steht das Einzeldenkmal des ehemaligen Lehrerwohnhauses.

Das Grundstück liegt nur teilweise im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 352 (VA 7644) vom 20.09.1972. Planungsrechtlich ist das Gebiet mit geplanten Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen nach § 34 Abs. BauGB zu bewerten. Es grenzt direkt an die Schussenrieder Straße und kann gefahrlos über den nördlichen Verbindungsweg erschlossen werden.

Das Grundstück ist mit Abwasser, Wasser, Gas und Strom voll erschlossen. Die Versorgungs- und Grundleitungen werden im Rahmen der Baumaßnahme erneuert, der Gasanschluss muss verlegt werden.

Alternative Lösungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurden verschiedene Varianten erarbeitet und mit dem Denkmalschutz abgestimmt. Eine Erweiterung des ensemblesgeschützten Bestandsgebäudes ist nur auf der den Einzeldenkmälern abgewandten Rückseite, bei gleichzeitigem Erhalt des Gartenhauses möglich.

Der Erhalt der ursprünglichen Haupterschließung auf der Ostseite des Gebäudes wurde untersucht, aber nicht weiterverfolgt, da zum einen ein barrierefreier Zugang nicht möglich ist bzw. die dazu notwendige Rampenanlage seitens des Denkmalschutzes nicht erwünscht wird, zum anderen stellt der Ausgang auf die stark befahrene Schussenrieder Straße mit dem schmalen Gehweg eine Gefahr für die Kinder dar. Ein sicheres „Holen und Bringen“ ist nicht gewährleistet.

Gebäude / Entwurf

Die beiden ensemblesgeschützten Bestandsgebäude, das ehemalige Schulhaus und sein rückwärtiges Gartengebäude, werden komplett gemäß Auflagen Denkmalschutz saniert. Putzfassade und Dachdeckung werden erneuert, die Kastenfenster saniert und zum Teil wiederhergestellt.

Der bestehende Anbau auf der Schulhausrückseite ist in sehr schlechtem Zustand und wird durch einen neuen, größeren Anbau ersetzt. Dieser bildet mit den Bestandsgebäuden eine geschützte Eingangssituation und ermöglicht gleichzeitig den barrierefreien Zugang. Im Gartengebäude befinden sich die Räume für Außenspielgeräte und der Kinderwagenabstellraum. Im neuen Anbau sind der Eingangsbereich und die Sanitär- und Nebenräume untergebracht.

Die Lösung wurde vom Denkmalschutz am 16.10.2013 positiv beschieden.

Im ehemaligen Schulhaus sind im Erdgeschoss eine Kinderkrippe und die Küche, im Obergeschoss eine altersgemischte Gruppe und ein Mehrzweckraum und im Dachgeschoss eine Kindergartengruppe sowie die Personalräume untergebracht. Die Kindergartengruppe erhält auf dem Dach des neuen Anbaus eine Dachterrasse. Somit kann sowohl die Lage im Dachgeschoss aufgewertet und gleichzeitig die Situation der knapp bemessenen Außenspielbereiche verbessert werden.

Außenanlagen

Die auf dem Grundstück bestehenden, effektiv verfügbaren Freiflächen sind durch alten Baumbestand, vor allem im Westen positiv geprägt, jedoch flächenmäßig mit nur ca. 970 qm Fläche wegen des Baumbestandes für vielfältige Spielnutzungen sehr begrenzt.

Durch die geschickte Anordnung der Wege, Pflanzungen und Spielgeräte entstehen trotz der begrenzten Flächen vielfältige Spielräume.

Der östliche Teil der Freiflächen dient als Spielfläche für die Krippenkinder, der südliche und westliche Bereich ist den Kindergartenkindern vorbehalten. Die pflichtigen 2 PKW-Stellplätze werden an der Zuwegung der bestehenden Kitas auf dem Gesamtgrundstück situiert.

Energetischer Standard

Das vorliegende Planungskonzept hält die Anforderungen der EnEV 2009, des EEWärmeG sowie der Stadtratsbeschlüsse zum „Energieeffizienten Bauen“ ein. Die energiewirtschaftliche Bewertung ist in den Projektdaten dargestellt.

Einsatz regenerativer Energieträger

Der Einsatz einer Photovoltaikanlage (PV) wurde in technischer, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht geprüft.

Auf Grund der Verschattung durch den Baumbestand ist die Wirtschaftlichkeit einer Photovoltaikanlage nicht gegeben. Eine Photovoltaikanlage wird somit nicht realisiert.

Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen

Um die Ausführungstermine für das Bauvorhaben einhalten zu können, ist es erforderlich, im Vorgriff auf die für 2015 geplante Ausführungsgenehmigung folgende Maßnahmen durchzuführen:

Der Bestand an Großgehölzen auf dem Baugrundstück umfasst 12 Bäume und rd. 750 qm Gehölzflächen. Zur Realisierung des Projekts ist voraussichtlich die Fällung von 7 Bäumen, 5 Großsträuchern und rd. 550 qm Gehölzflächen notwendig. 3 der zu fällenden Bäume sind nach BaumschutzVO geschützte Bäume. 2 Ersatzpflanzungen sind auf dem Grundstück geplant. Auf dem anliegenden Baumbestandsplan mit Eintragung der zu fällenden und neu zu pflanzenden Bäume wird verwiesen. Die erforderlichen Fäll- und Rodungsarbeiten wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmt; die Fäll- bzw. Rodungserlaubnis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingeholt. Unter Beachtung der baum- und artenschutz-rechtlichen Bestimmungen muss das Baugrundstück unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeit (01.03. - 30.09.2015) freigemacht werden. Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume sind Schutzmaßnahmen und ein Wurzelvorhang bei einem angrenzend erforderlichen Abgrabungsbereich erforderlich. Diese Schutzmaßnahmen werden mit einer Genehmigung der Fäll- und Rodungserlaubnis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bereits zur Ausführung bauordnungsrechtlich gefordert.

Die notwendigen Fäll- und Rodungsarbeiten, sowie die Schutzmaßnahmen sollen daher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als vorgezogene

Maßnahmen unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeit (s.o.) ausgeführt werden. Zum Schutz des Oberbodens ist dieser in Flächen ohne zu erhaltenden Grünbestand zur Freimachung des Grundstückes bereits vorgezogen abzutragen. Da gemäß dem erstellten Bodengutachten teilweise belastete Böden vorliegen, sind entsprechende Maßnahmen der Altlastenentsorgung hierbei als vorgezogene Maßnahmen auszuführen.

Die Vorabmaßnahmen sind nutzungsneutral und dienen ausschließlich der Freimachung und Bereitstellung eines bebaubaren Grundstücks. Da keine Maßnahmen im Vorgriff auf die Bauaufgabe erfolgen, können die vorgezogenen Maßnahmen förderunschädlich durchgeführt werden.

Kosten

Das Baureferat hat auf der Grundlage der Projektuntersuchung und Vorplanung die 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).

4.1 Ermittlung der Projektkosten

Kostenschätzung	3.590.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (rd. 17,5% der Kostenschätzung)	630.000 Euro
	<hr/>
Projektkosten und Kostenobergrenze	4.220.000 Euro

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 4.220.000 Euro und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 3.590.000 Euro.

Die Projektkosten in Höhe von 4.220.000 Euro (incl. Risikoreserve) werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

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

Die anteiligen Projektkosten für die vorgezogenen Maßnahmen liegen bei ca. 44.000 Euro (incl. anteiliger Risikoreserve). Mit der Ausführungsgenehmigung werden

diese wieder in die Ausführungskosten für das Gesamtprojekt aufgenommen.

4.2 Stellungnahme zu Investitionskosten

Die Vorgaben des Beschlusses des Stadtrats „Überprüfung der Baukosten bei Kindertageseinrichtungen und Grundschulen“ vom 28.07.2004 lassen sich nicht auf die Generalinstandsetzung und den Umbau des ehemaligen Schulhauses in ein Haus für Kinder übertragen, da bauliche Vorgaben aus dem Ensembleschutz übernommen werden müssen, die sich keinen Richtwerten zuordnen lassen und daher nicht bewertet werden können.

Der Kostenkennwert für diesen Umbau des Altbaus mit Generalinstandsetzung liegt jedoch im Rahmen vergleichbarer Umbaumaßnahmen und im Vergleich mit dem Neubau eines Hauses für Kinder mit vergleichbaren 3 Gruppen werden auch diese Investitionskosten pro Kind deutlich unterschritten.

5. Finanzierung

Die Baukosten sind im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2014 – 2018 in der Investitionsliste 1 bei Unterabschnitt 4647, Maßnahmennummer 1020, Rangfolgennummer 8, die Risikoreserve ist in der Risikoausgleichspauschale enthalten.

Die Ersteinrichtungskosten belaufen sich insgesamt auf 115.000 Euro.

Die erforderlichen Planungskosten werden in der Planungskostenpauschale bei Haushaltsstelle 6010.940.9920.4 bereitgestellt.

Die vorgezogenen Maßnahmen in Höhe von ca. 44.000 Euro erfolgen im Jahr 2015. Sie sind unabweisbar, da sonst der Baubeginn bzw. das Bauende für das Haus für Kinder an der Schussenrieder Straße nicht wie vorgesehen erfolgen kann. Daher ist dieser Betrag zum Nachtrag light 2015 bzw. Sammelbeschluss 2015 anzumelden.

Die Projektgenehmigung wird voraussichtlich im Juni/Juli 2015 erfolgen, so dass die weiteren Mittel – einschließlich der erforderlichen Verpflichtungsermächtigungen - zum 2. Nachtrag 2015 beantragt werden müssen. Der Beginn der Maßnahmen ist für Oktober 2015 vorgesehen. Die Unabweisbarkeit ist gegeben.

Für die Maßnahme wird eine staatliche Förderung beantragt.

6. Hinweis auf sonstige Bauvorhaben am Standort

Aufgrund der aktuellen prognostischen Bedarfe besteht für die direkt benachbarte

Grundschule Schubinweg 3 ein erheblicher Raumbedarf, welcher durch die Aufstellung einer Schulpavillonanlage mit zwei Lernhausclustern (zwei Züge mit insgesamt 8 Klassen und 4 Ganztagesbetreuungsräumen) in 2016 abgedeckt werden soll. Aufgrund dieser großen Bedarfe war eine Aktivierung der Schussenrieder Str. 5 als Schule nicht relevant, da dort ein Bedarf nur in geringem Umfang abdeckbar gewesen wäre.

Gemäß der Bezirksausschusssatzung ist für diesen Beschluss eine Anhörung des Bezirksausschusses 22 Aubing-Lochhausen-Langwied erforderlich. Der Bezirksausschuss 22 hat der Vorlage zugestimmt.

Der Kinder- und Jugendhilfeausschuss wurde um Vorberatung der Beschlussvorlage gebeten

Die Stadtkämmerei hat gegen die Beschlussvorlage keine Einwendungen erhoben.

Der Korreferentin des Referates für Bildung und Sport, Frau Stadträtin Neff, sowie der Verwaltungsbeirätin, Frau Zurek, wurde je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

II. Antrag des Referenten

1. Der Bildungsausschuss beschließt als Senat:
 - 1.1 Der Bedarf gemäß NBP wird genehmigt. Dem Projektauftrag wird zugestimmt.
 - 1.2 Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 4.220.000 Euro wird nach Maßgabe der Vorentwurfsplanung genehmigt.
 - 1.3 Das Baureferat wird beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.
 - 1.4 Der unabwiesbaren Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen wird zugestimmt.
 - 1.5 Das Referat für Bildung und Sport wird - vorbehaltlich der Genehmigung des Mehrjahresinvestitionsprogramms durch die Vollversammlung des Stadtrates - beauftragt, die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.
 - 1.6 Die Mittel für die vorgezogenen Maßnahmen in Höhe von ca. 44.000 Euro sind zum Nachtrag light 2015 bzw. Sammelbeschluss 2015 anzumelden – sie sind unabwiesbar, da der Baubeginn sonst nicht wie vorgesehen erfolgen kann
 - 1.7. Nach Erteilung der Projektgenehmigung sind die restlichen Mittel, einschließlich der erforderlichen Verpflichtungsermächtigungen, zum 2. Nachtrag 2015 anzumelden. Sie sind für die Fortführung der Baumaßnahme unabwiesbar.
 - 1.8 Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

2. Der Bildungsausschuss beschließt als vorberatender Ausschuss:

Der Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogramm 2014 – 2018 wird wie folgt angepasst:

MIP alt:

HfK Schussenrieder Str., Neubau, Maßnahmen-Nr. 4647.1020, IL 1, RF 008.

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2013	Programmjahr 2014 bis 2018						nachrichtlich	
			Summe	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Finanz. 2020 ff
E (935)	115	0	115	115	0	0	0	0		
B (940)	667	80	587	587	0	0	0	0		
Summe	782	0	702	702	0	0	0	0		
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0		
St. A.	782	80	702	702	0	0	0	0		

MIP neu:

HfK Schussenrieder Str., Neubau, Maßnahmen-Nr. 4647.1020, IL 1, RF 008.

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2013	Programmjahr 2014 bis 2018						nachrichtlich	
			Summe	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Finanz. 2020 ff
E (935)	115	0	115	0	0	115	0	0		
B (940)	3.475	80	3.395	58	695	1.737	521	384		
Summe	3.590	80	3.510	58	695	1.852	521	384		
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0		
St. A.	3.590	80	3.510	58	695	1.852	521	384		

In diesen Gesamtkosten ist die **Risikoreserve nicht** enthalten. Sie ist jedoch in den Projektkosten mit 17,5 %, das entspricht 630.000 Euro, berücksichtigt und wird im MIP in der Risikoausgleichspauschale veranschlagt.

Zur Ausführungsgenehmigung wird die Risikoreserve aus der Risikoausgleichspauschale den Baukosten im Jahr der Fertigstellung zugeschlagen.

Risikoausgleichspauschale (UA 6000.7500)

Gruppe Bez.(Nr.)	Rate Risikoreserve (Jahr der Fertigstellung)						nachrichtlich	
	Jahr:	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Finanz. 2020 ff
B (940)				630				

Abkürzungen:

E (935) = Ersteinrichtungskosten EEK gem. KGr. 613 gem. DIN 276/08

B (940) = Baukosten Hochbau ohne KGr. 100, 613 gem. DIN 276/08

Z (361) = Zuschüsse, sonst. Zuwendungen (z. B. Förderanteile ROB)

St. A. = Städtischer Anteil

III. Beschluss
nach Antrag

Über Abschnitt 2 des Antrages des Referenten wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Der Referent

Christine Strobl
3. Bürgermeisterin

Rainer Schweppe
Stadtschulrat

IV. Abdruck von I. mit III.
über den Stenographischen Sitzungsdienst an
das Direktorium- Dokumentationsstelle (2x)
das Revisionsamt
die Stadtkämmerei
zur Kenntnis

V. Wiedervorlage im Referat für Bildung und Sport - ZIM, Bayerstr. 28

Referat für Bildung und Sport

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An

das Baureferat - RZ, RG2, RG4

das Baureferat - H, HZ, H5, H6, H7, H9

das Baureferat - T, G

das Baureferat – MSE6

die Stadtkämmerei II/21, II/22

das Direktorium [IT@M](#)

das Planungsreferat – SG 3

das RBS- KBS

das RBS-KITA

das RBS-GL 2

das RBS-ZIM-N-Einrichtung

das RBS- ZIM, ImmoV (2-fach)

das RBS-ZIM, Anlagenbuchhaltung

das RBS-ZIM,QSA

das RBS-ZIB

die Kindertagesstätte Schussenrieder Str. 5a

den Bezirksausschuss 22, Aubing-Lochhausen-Langwied

zur Kenntnis

Am