

**A) Generalinstandsetzung des Sporthallen- und Schwimmbadtraktes
im Schulzentrum Fürstenried-West Engadinerstraße 1/Graubündener Straße 50
im 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln**

Projektkosten (Kostenobergrenze)	22.980.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten	535.000 Euro

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen**
- 4. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2014 – 2018
bei Unterabschnitt 2220 (**

**B) Verbesserung der Sporthallenkapazitäten am Schulzentrum Fürstenried-West
Antrag Nr. 14-20/A 00484 von Frau StRin Burkhardt, Frau StRin Dr. Manuela
Olhausen, Herrn StR Michael Kuffer, Herrn StR Mario Schmidbauer vom
25.11.2014**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03637

Anlagen:

Lageplan
Lageplan Baumfällungen
Nutzerbedarfsprogramm
Projektdateien
Stadtratsantrag

**Beschluss des Bildungsausschusses des Stadtrates vom 08.07.2015
(VB)
Öffentliche Sitzung**

I. Vortrag des Referenten

1. Aufgabenstellung

Das Schulzentrum München Fürstenried-West, Engadiner Straße 1 / Graubündener Straße 50 liegt auf einem, durch einen öffentlichen Weg (Pontresinaweg) getrennten Grundstück. In einem zusammenhängenden, mehrgeschossigen Hauptbau sind die Staatliche Joseph-von-Fraunhofer-Realschule und das Staatliche Gymnasium Fürstenried-West sowie eine Tiefgarage untergebracht. In einem separaten Bauwerk

mit der eigenen Objektbezeichnung Graubündener Straße 50, befinden sich eine Dreifach- und eine Einfachsporthalle sowie ein Schulschwimmbad und die Dienstwohnungen der beiden Technischen Hausverwalter.

Für beide Bauwerke wurden bereits in 2006 im Rahmen der Private-Public-Partnership (PPP) – Studie parallel zum Schulzentrum Gerastraße über eine „Technische Due Dilligence“ eine erste Einschätzung des Gebäude- und Anlagenzustandes vorgenommen.

Im Beschluss des gemeinsamen Finanz-, Bau- und des damaligen Schul- und Sportausschusses wurde in der Sitzung vom 21.07.2009 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 02593) entschieden, die Generalinstandsetzungen bei beiden Schulzentren nicht als PPP-Modell, sondern konventionell entsprechend den städtischen Hochbaurichtlinien durchzuführen. Das Referat für Bildung und Sport und das Baureferat wurden beauftragt, die Projektuntersuchung für eine Generalinstandsetzung gemäß Hochbaurichtlinien sowohl für das Schulzentrum Gerastraße 4-6 als auch für das Schulzentrum Engadiner Straße 1 / Graubündener Straße 50 fortzuführen. Für das Projekt Gerastraße wurde im Juli 2012 der Projektauftrag im Stadtrat herbeigeführt. Die Baumaßnahme läuft seit Sommer 2014.

Die Sanierungen der beiden Schulzentren sollten zeitlich versetzt erfolgen, so dass die unabdingbar notwendigen mobilen Schulraumeinheiten für die Auslagerungen wirtschaftlich an den beiden Standorten nacheinander genutzt werden können. Mit Wiederinbetriebnahme des Schulzentrums Gerastraße 4-6 sollen die mobilen Schulraumeinheiten dann in die Engadiner Straße 1 umgesetzt und nach Freimachung des Schulgebäudes die Bauarbeiten in noch festzulegenden Bauabschnitten voraussichtlich 2018 begonnen werden. Für die Aufstellung und die Auslagerung ist der Rasennebenplatz der nördlich benachbarten Bezirkssportanlage Graubündener Straße 100 vorgesehen. Dieser Platz muss vorübergehend in Anspruch genommen werden, da auf dem Schulgelände selbst keine freien Flächen vorhanden sind. Wegen der damit verbundenen erheblichen Einschränkungen des Sportbetriebes auf der Bezirkssportanlage wird die Zwischennutzung räumlich und zeitlich auf das absolute Minimum beschränkt. Der Rasennebenplatz wird nach der Inanspruchnahme zur nachhaltigen Verbesserung des Sportbetriebes als Kunstrasenplatz wieder hergestellt. Die Ausführungsgenehmigung im Stadtrat für das Projekt Gerastraße ist erfolgt, die Baudurchführung der Baumaßnahme Gerastraße in 2 Bauabschnitten ist im August 2014 begonnen worden. Aus der Planung und der Baudurchführung werden Erkenntnisse für die Generalinstandsetzung des Schulgebäudes an der Engadiner Straße 1 / Graubündener Straße 50 gewonnen, da beide Objekte im Wesentlichen bauartgleich sind.

Der Stadtrat beauftragte mit dem oben genannten Beschluss vom 21.07.2009 das Referat für Bildung und Sport und das Baureferat mit der Projektuntersuchung für eine Generalinstandsetzung gemäß Hochbaurichtlinien für das gesamte Schulzentrum Engadiner Straße 1 / Graubündener Straße 50, bestehend aus einem Schulhauptgebäude und einem separaten Sporttrakt mit Sporthallen und Schulschwimmbad sowie Dienstwohnungen.

Die nachstehenden Ausführungen stellen dar, warum die Projektuntersuchung für eine Generalinstandsetzung für den separaten Sporttrakt der Projektuntersuchung für eine Generalinstandsetzung für das Schulhauptgebäude zeitlich vorgezogen werden muss. Das bedeutet, dass die Generalinstandsetzung des gesamten Schulzentrums an der Engadiner Straße 1 / Graubündener Straße 50 in zwei Abschnitten und zeitlich versetzt ausgeführt werden soll.

Im Zuge der Planung der Generalinstandsetzung Schulzentrum Engadiner Straße 1 / Graubündener Straße 50 ist laut Beschluss vom 21.07.2009 zu prüfen, ob – analog der Planung Gerastraße – zusätzliche Raumkapazitäten gewonnen werden können. Aufgrund des in den letzten Schuljahren entstandenen Klassenanstiegs im Bereich des Gymnasiums genehmigte der Stadtrat im Frühjahr 2010 die Aufstellung von sechs Klassenzimmern in einer mobilen Schulraumeinheit beim Schulzentrum Engadiner Straße 1 / Graubündener Straße 50. Mit dieser Aufstellung konnte der damalige akute Bedarf abgedeckt werden.

In einem weiteren Schritt wird die vorgenannte zweigeschossige Pavillionanlage im kommenden Sommer um eine weitere Ebene erhöht, sodass zum Schuljahresbeginn im Herbst 2015 drei weitere Klassenräume zur Verfügung stehen werden. Durch kleinere Umbauten konnten weitere Verbesserungen erreicht werden. Der Stadtrat hatte dieser Aufstockung mit Beschluss vom 20.11.2014 im Rahmen des Aktionsprogramms „Schul- und Kita- Bau 2010“ bereits zugestimmt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01640).

Im Gegensatz zum Schulhauptgebäude Engadiner Straße 1, dessen bautechnischer Zustand bis zu einer Generalinstandsetzung noch vertreten werden kann, besteht aufgrund aktueller Erkenntnisse, insbesondere hinsichtlich des Zustandes der heizungs- und lüftungstechnischen Anlagen sowie der Dachkonstruktion im separaten Sporttrakt des Schulzentrums Engadiner Straße 1 / Graubündener Straße 50 ein dringender, akuter Handlungsbedarf. Der Zustand hat sich so gravierend verschlechtert, dass sowohl aus Gründen der bestehenden Defizite im Bereich des vorbeugenden Brandschutzes als auch aufgrund eines nicht mehr dauerhaft reparablen Defekts der Mess-, Steuer- und Regel (MSR) – Anlage ein reibungsloser Betrieb sowohl der Heizungs- als auch der Lüftungsanlage nicht mehr längerfristig gewährleistet werden kann. Mit einer umfassenden Sanierung kann somit nicht mehr

bis zum Beginn der ursprünglich angedachten Gesamtbaumaßnahme abgewartet werden.

Eine gegenüber dem Schulgebäude vorgezogene Generalinstandsetzung dieses freistehenden und vom eigentlichen Schulzentrum und damit auch von der mobilen Schulraumeinheit unabhängigen Bauteils, stellt sich somit als dringend erforderlich und aufgrund der vorliegenden Defizite als nicht länger aufschiebbar dar.

Aus diesem Grund wurde mit dem Untersuchungsauftrag vom 03.09.2012 die Bedarfsanmeldung zur Generalinstandsetzung des Sporthallen- und Schwimmbadtraktes im Schulzentrum Engadiner Straße 1 / Graubündener Straße 50 genehmigt und das Baureferat beauftragt, die Projektuntersuchung durchzuführen.

Nach der Projektuntersuchung hat sich herausgestellt, dass die erforderlichen Kosten zur Behebung der dargestellten Defizite auch für diesen Sporttrakt mehr als 25% der fiktiven Neubaukosten betragen. Deshalb ist die Gesamtmaßnahme als investive Erhaltungsmaßnahme einzustufen.

Das Projekt hat aufgrund des schlechten Zustandes des Sporthallen- und Schwimmbadtraktes hohe Priorität.

2. Projektstand

Mit Beschluss des gemeinsamen Finanzausschusses, des Bauausschusses und des Schul- und Sportausschusses in der Sitzung vom 21.07.2009 sowie der Vollversammlung des Stadtrates vom 22.07.2009 wurde festgelegt, die Sanierungsprojekte „Schulzentrum Gerastraße“ und „Schulzentrum Engadiner Straße“ nicht über Public-Private-Partnership-Verfahren (PPP) zu realisieren. Das Referat für Bildung und Sport und das Baureferat wurden im gleichen Zug beauftragt, die Projektuntersuchung für eine Generalinstandsetzung des Schulzentrums Engadiner Straße 1 / Graubündener Str.50, bestehend aus Schulgebäude und Sporthallen- und Schwimmbadtrakt, gemäß den städtischen Hochbaurichtlinien fortzuführen.

Durch verwaltungsinterne Abstimmung wurde die Bedarfsanmeldung für das vorgezogene Teilprojekt „Generalinstandsetzung des Sporthallen- und Schwimmbadtraktes im Schulzentrum Engadiner Straße 1 / Graubündener Straße 50“ am 03.09.2012 vorläufig genehmigt und dem Baureferat der Untersuchungsauftrag erteilt. Das Ergebnis der Projektuntersuchung liegt nunmehr vor und ist im anliegenden Nutzerbedarfsprogramm dargestellt.

3. Planung

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

3.1 Erläuterung des Planungskonzepts

Bei dem Sporthallen- und Schwimmbadtrakt, der im Jahr 1973 / 74 errichtet wurde, handelt es sich um ein freistehendes, zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach, bestehend aus einem Schulschwimmbad und einer Einfachsporthalle mit Nebenräumen im 1. Untergeschoss und einer Dreifachsporthalle mit Nebenräumen, einem Konditionsraum und dem Eingangsbereich im Erdgeschoss. Zwei Dienstwohnungen befinden sich im 1. Obergeschoss über den Nebenräumen der Dreifachsporthalle.

Sowohl die Sporthallen, als auch das Schulschwimmbad werden in Wechselnutzung mit dem Schulbetrieb von Sportvereinen intensiv genutzt.

Die geplante Generalinstandsetzung umfasst im Wesentlichen folgende Maßnahmen:

Für die Behebung sämtlicher, bei der Bestandsuntersuchung erfassten Mängel, für die Erneuerung des gesamten technischen Ausbaus, und um das Gebäude entsprechend den heutigen Vorschriften und Standards ausbilden zu können, ist eine Entkernung bis auf den Rohbau erforderlich. Die beiden Dienstwohnungen werden ebenfalls komplett saniert, zur Unterbringung der Dienstwohnungsinhaber werden derzeit Auslagerungsmöglichkeiten geprüft.

Die gesamte Gebäudehülle einschließlich der Fassadenelemente wird energetisch saniert. Aufgrund der statischen Bestandsuntersuchung und der Anforderungen an den Brandschutz wird im Dachbereich die Dachkonstruktion samt Nebenträgerlage aus Brettschichtholz erneuert. Lediglich die Betonrahmenbinder können erhalten bleiben.

Mit der Errichtung von Zuschauergalerien wird der Auftrag aus dem Beschluss vom 12.11.2008 „Sportinfrastruktur stärken II“ (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V01131) in vollem Umfang erfüllt. Dieser sieht unter anderem vor, Sporteinrichtungen bei Generalinstandsetzungen nachhaltig zu optimieren, das heißt, sie einem größeren Nutzerkreis als bisher, zum Beispiel durch Ausstattung mit Zuschauertribünen, zur Verfügung stellen zu können.

Beide Zuschauergalerien können zusammen maximal ca. 400 Besucherinnen und Besucher aufnehmen und unterliegen als Versammlungsraum somit der Versammlungsstättenverordnung.

Zukünftig können so nicht nur die Bedürfnisse des Schulsports, sondern auch die Bedürfnisse des Vereins-, Breiten- und Spitzensports deutlich besser als bisher abgedeckt werden.

Ebenso wird mit der Errichtung von Zuschauergalerien der Auftrag aus dem Beschluss vom 21.07.2009 (Erteilung des Auftrages zur Projektuntersuchung für das Schulzentrum Engadiner Straße 1 / Graubündener Straße 50) erfüllt. Dieser sieht im Allgemeinen die Schaffung einer generellen Verbesserung und die Schaffung von zusätzlichen Flächen in der vorhandenen Bestandsstruktur aufgrund fehlender Freiflächenressourcen auf dem Areal des Schulzentrums Engadiner Str.1 / Graubündener Str. 50 vor.

Die Wände und die Fußböden der Sporthallen werden entsprechend den aktuellen Anforderungen ausgebildet, und die Raumakustik der Hallen verbessert. Die gesamten Umkleide- und Sanitärbereiche werden komplett saniert und neu strukturiert.

Im Schulschwimmbad müssen aufgrund der fortgeschrittenen Korrosion der Bewehrung die Schwimmbeckenwände erneuert werden. Sämtliche Oberflächen werden den heutigen Anforderungen entsprechend erneuert. Die gesamte Schwimmbadtechnik samt Filteranlagen und Schwallwasserbehälter werden ersetzt. Das in der Schwimmhalle eingebaute Wandbild des Künstlers Rupprecht Geiger wird restauriert, während der Bauzeit eingelagert und nach Beendigung der Bauarbeiten an gleicher Stelle wieder angebracht.

Das gesamte Heizsystem, die gesamte Lüftungstechnik und Elektroverkabelung einschließlich Hallenbeleuchtung werden erneuert und den aktuellen Richtlinien und Vorschriften angepasst. Es ist vorgesehen, moderne Leuchtmittel, wie LED-Technik und Metaldampflampen mit hohen Betriebswirkungsgraden einzusetzen.

Alle Auflagen des Brandschutzes werden entsprechend des neu erstellten Brandschutzkonzepts umgesetzt.

Der gesamte Sporthallen- und Schwimmbadtrakt, einschließlich der angrenzenden Außenbereiche, wird barrierefrei ausgebaut. Die einzelnen Geschosse werden mit einem Aufzug verbunden, so dass alle Nutzungsbereiche barrierefrei erschlossen werden können. Der vorhandene Verbindungsgang im 1. Untergeschoss zum Schulgebäude Engadiner Straße 1 wird ebenfalls barrierefrei hergestellt.

Die Sanierung des Sporthallen- und Schwimmbadtraktes soll in einem Bauabschnitt abgewickelt werden. Dadurch wird eine möglichst kurze Bau- und Schließungszeit

ermöglicht, und damit die zeitlichen Einschränkungen für die Hallennutzer minimiert. Es werden im Rahmen der zur Verfügung stehenden Hallenkapazitäten an anderen umliegenden Standorten begrenzt Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung gestellt. Aufgrund der Schulgröße sowie der Vielzahl der von der Sanierung betroffenen Halleneinheiten ist jedoch das Angebot an Ausweichmöglichkeiten nur in einem geringen Umfang vorhanden.

Alternative Lösungsmöglichkeiten zum Planungskonzept stehen aufgrund der vorgegebenen Bestandsstruktur und der fehlenden Flächen für Erweiterungsmöglichkeiten nicht zur Verfügung.

Im Rahmen der Projektuntersuchungen wurde von der Schule die Schaffung weiterer gedeckter Sporthalleneinheiten gefordert. Diesem Wunsch kann nicht entsprochen werden. Wie bereits oben dargestellt, wird der gesamte Rasennebenplatz der nördlich benachbarten Bezirkssportanlage Graubündener Straße 100 während der Sanierungsphase des Hauptgebäudes zur Situierung der Interimsgebäude für die beiden Schule benötigt. Diese vorübergehende Nutzung des Rasennebenplatzes, die ohnehin bereits zu einer erheblichen Einschränkung des Freisportflächenbetriebes führt, wird seitens des Sportamtes unter Abwägung der Gesamtumstände zugestimmt. Um die Bestandssanierung des Hauptgebäudes zügig angehen zu können, ist die Umsetzung der Interimsgebäude vom Standort Gerastraße nach Abschluss der dortigen Sanierung bereits zum Jahresende 2017 vorgesehen. Die Inanspruchnahme weiterer Flächen der Bezirkssportanlage, insbesondere für die vorübergehende Errichtung von gedeckten Sporthallenkapazitäten (z.B. in Form einer Traglufthalle) während der Bauphase am Sporttrakt des Schulzentrums, oder gar die dauerhafte Inanspruchnahme von Flächen der Bezirkssportanlage zur Errichtung einer weiteren festen Sporthalle ist dagegen aus sportfachlicher Sicht nicht hinnehmbar (vgl. hierzu auch die Ausführungen bei Ziffer 6 dieser Vorlage)

Darüber hinaus hat das Baureferat die baurechtlichen und bautechnischen Gegebenheiten geprüft, ob das zu sanierende Bestandsgebäude an der Graubündener Straße 50 durch eine zusätzliche Halleneinheit erweitert werden kann. Die Prüfung des Baureferates hat ergeben, dass es weder baurechtlich, noch bautechnisch möglich ist, die Bestandshalle um eine weitere Halleneinheit zu erweitern.

3.1.1 Außenanlagen

Die vorhandenen Freianlagen, die an den Sporthallen- und Schwimmbadtrakt im Umgriff anschließen, werden im Zuge der Baumaßnahme komplett erneuert und ergänzt. Alle nutzbaren Außenflächen werden barrierefrei zugänglich geplant.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Die direkt angrenzenden Außenanlagen werden mit ihren Geländehöhen an die neu herzustellenden barrierefreien Zugänge des Gebäudes angepasst, da dies die verbleibende Nutzung massiv beeinträchtigen würde.
- Errichtung von zwei neuen, barrierefreien PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück an der Walliser Straße
- Blindenleitsystem im Plattenbelag
- Neugestaltung des Eingangsbereichs mit Schaffung von zusätzlichen Sitzplätzen auf dem Pausenhof
- Neugestaltung des abgeböschten Außenbereichs vor der Schwimmbadfassade mit Schaffung eines Sichtschutzes für das Schulschwimmbad
- Neugestaltung des Lichtgrabens vor der Westfassade zur besseren Belichtung der Einfachsporthalle
- Schaffung von ebenerdigen, überdachten Fahrradabstellplätzen
- Ergänzungen des vorhandenen Pflanzbestandes, soweit erforderlich nach Durchführung der Baumaßnahme
- Baumfällungen zur Herstellung der barrierefreien Zugänge und der notwendigen Fluchtwege aus dem Gebäude
- Neupflanzung von Bäumen
- Schutzmaßnahmen für den Baumbestand während der Bauzeit
- Extensivbegrünung des Flachdaches der Dienstwohnungen sowie der nicht mit PV-Modulen belegten Dachflächen
- Ergänzung und Sanierung der vorhandenen Grundleitungen für Abwasser im Außenbereich sowie Sanierung der bestehenden Versickerungsanlagen für Regenwasser auf dem Grundstück

3.2 Maßnahmen zur Kostensenkung

Im Vorplanungsprozess wurden die Projektkosten auf Einsparpotentiale überprüft,

um sowohl technisch als auch funktional ein möglichst wirtschaftliches Ergebnis zu erzielen. Dabei wurden folgende kostenreduzierende Lösungen, die keinen nachteiligen Einfluss auf die funktionalen Qualitäten haben, weiterverfolgt:

Reduzierung der Aufzugsanzahl rd. 79.000 Euro

Verzicht auf Fassadenverkleidungsplatten und Ausführung einer verputzten Wärmedämmverbundfassade rd. 306.000 Euro

Verzicht auf hochwertige Wandverkleidung in der Schwimmhalle, Ausführung mit kostengünstigem, jedoch geeignetem Material rd. 109.000 Euro

Ausstattungsreduzierung in den Umkleide- und Duschbereichen rd. 56.000 Euro

Aufgrund dieser Bemühungen konnten im Planungsprozess insgesamt rund 550.000 Euro eingespart werden. Dadurch wurden die Projektkosten zu einer wirtschaftlich optimierten Lösung um 2,8 % gesenkt, sodass eine wirtschaftlich akzeptable Lösung erreicht werden konnte.

3.3. Nutzerspezifische Anforderungen im Rahmen der Vorplanung

Wie bereits unter Punkt 3.1. ausführlich dargestellt, sollen Zuschauergalerien errichtet werden, um die Bedürfnisse des Vereins-, Breiten- und Spitzensportes besser als bisher abdecken zu können. Durch die Errichtung der Galerien werden Anpassungen an die Anforderungen einer Versammlungsstätte notwendig. Im Erdgeschoss und 1.Untergeschoss werden umfangreiche Grundrissänderungen in den Sanitär-, Umkleide- und Lehrerbereichen vorgenommen, um einen möglichst zeitgemäßen Standard umsetzen zu können. Im Zuge dessen wurde die Erneuerung der Einrichtungsgegenstände in den Umkleide- und Lehrerbereichen notwendig.

3.4 Energetischer Standard

Das vorliegende Planungskonzept hält bereits die Neuregelungen EnEV 2013 zum 01.01.2016 ein. Auch die Anforderungen des EEWärmeG sowie des Energetischen Maßnahmenpakets LHM aus dem Beschluss IHKM - Klimaschutzpaket 2015 werden erfüllt.

Die energiewirtschaftliche Bewertung ist in den Projektdaten dargestellt.

3.5 Einsatz regenerativer Energieträger

Der Einsatz einer Photovoltaikanlage wurde in technischer, wirtschaftlicher und ökolo-

gischer Hinsicht geprüft. Für das Bauvorhaben ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen.

Die Photovoltaikanlage löst Investitionskosten in Höhe von ca. 200.000 Euro aus. Aus dem Stromverkauf und durch den Eigenverbrauch sind Erlöse bzw. Verbrauchskosteneinsparungen in Höhe von insgesamt 285.000 Euro über eine Laufzeit von 20 Jahren zu erwarten. Die Dimensionierung und Wirtschaftlichkeit der PV-Anlagen wird im weiteren Planungsfortschritt unter Berücksichtigung der normativen und gesetzlichen Rahmenbedingungen kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert.

Weitere Kenndaten sind in den Projektdaten dargestellt.

3.6 Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen

Um die Ausführungstermine für das Bauvorhaben einhalten zu können, ist es erforderlich, im Vorgriff auf die für Dezember 2016 geplante Ausführungsgenehmigung für die Generalinstandsetzung des Sporthallen- und Schwimmbadtraktes folgende Maßnahmen durchzuführen:

Der Bestand an Großgehölzen auf dem Baugrundstück umfasst 55 Bäume und rd. 600 m² Gehölzflächen. Zur Realisierung des Projekts ist voraussichtlich die Fällung von 11 Bäumen notwendig. Davon unterliegen 9 Bäume der Baumschutzverordnung. Die Fäll- bzw. Rodungserlaubnis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingeholt. Unter Beachtung der baum- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen muss das Baugrundstück bereits bis zum Beginn der Vogelbrutzeit (01.03. - 30.09.2016) freigemacht werden. Die erforderlichen Fäll- und Rodungsarbeiten sollen daher als vorgezogene Maßnahmen bis spätestens Ende November 2016 ausgeführt werden.

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.

4. 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	19.560.000 Euro	
Reserve für Kostenrisiken (rd.. 17,5% der Kostenschätzung)		3.420.000 Euro
Projektkosten und Kostenobergrenze		<hr/> 22.980.000 Euro

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 22.980.000 Euro und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 19.560.000 Euro.

Die Projektkosten in Höhe von 22.980.000 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.

Im Zuge der Gebäudesanierung muss auch der größte Teil der nichttechnischen Einrichtungsgegenstände erneuert bzw. ersetzt werden. Hierzu sind Kosten in Höhe von 535.000 € ermittelt worden.

4.2 Stellungnahme zu Investitionskosten

Die Vorgaben des Beschlusses des Stadtrats „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt und Betrieb“ vom 26.04.2007 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 09711) lassen sich nicht auf die Generalinstandsetzung übertragen, da bauliche Vorgaben aus dem Bestandsgebäude übernommen werden müssen, die sich keinen Richtwerten zuordnen lassen und daher nicht bewertet werden können.

Eine Gegenüberstellung der Bauwerkskosten mit der Generalinstandsetzung des Sporttraktes der Willy-Brandt-Gesamtschule an der Freudstraße 15 mit einer Dreifachsporthalle und einer Schwimmhalle im Untergeschoss zeigt, dass die Höhe der Bauwerkskosten für die Generalinstandsetzung des Sporthallen- und Schwimmbadtraktes an der Engadiner Straße 1 / Graubündener Straße 50 im Rahmen des Vergleichsobjektes liegt.

Ein Vergleich mit den im PPP - Beschluss vom 21.07.2009 genannten Gesamtkosten ist nicht möglich, da der Anteil für den Sport-und Schwimmhallentrakt nicht gesondert ausgewiesen war. Deshalb kann der Vergleich erst mit dem Beschluss für die Generalsanierung des Schulgebäudes angestellt werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Instandsetzung des Sporthallen-und Schwimmbadtraktes (19.560.000 Euro ohne Berücksichtigung der Risikoreserve) in wirtschaftlicher Hinsicht die günstigste Lösung darstellt. Die hierfür ermittelten Kosten liegen bei rd. 70 % der Kosten eines vergleichbaren Neubaus. Ein Neubau gleicher Größe würde Investitionskosten von rd. 27.800.000 Euro (ohne Risikoreserve) auslösen.

5. Finanzierung

Die Maßnahme ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2014 – 2018 in der Investitionsliste 1 bei Unterabschnitt 2220, Maßnahmennummer 7590, Rangfolgenummer 004 mit Planungskosten in Höhe von 800.000 Euro enthalten.

Die Ersteinrichtungskosten belaufen sich insgesamt auf 535.000 Euro.

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2014 – 2018 ist, wie im Antrag aufgezeigt, zu ändern.

Die erforderlichen Planungskosten und die anteiligen Projektkosten der vorgezogenen Maßnahmen werden in der Planungskostenpauschale bei Haushaltsstelle 6010.940.9920.2 bereitgestellt.

6. Antrag

Verbesserung der Sporthallenkapazitäten am Schulzentrum Fürstenried-West
Antrag Nr. 14-20/A 00484 von Frau StRin Burkhardt, Frau StRin Dr. Manuela Olhausen, Herrn StR Michael Kuffer, Herrn StR Mario Schmidbauer vom 25.11.2014

Die vorgenannten Stadtratsmitglieder baten die Verwaltung, die Vorschläge zu prüfen und dem Stadtrat darüber zu berichten.

Vorschlag 1 fordert die Errichtung einer zusätzlichen Dreifachsporthalle auf dem Gelände des südlich gelegenen 3. Sportplatzes der an das Schulzentrum angrenzenden Bezirkssportanlage.

Ergebnis der Prüfung durch das RBS:

Eine solche Maßnahme könnte frühestens 2020/21 nach Abbau der unter Ziffer 1 genannten Interimsanlage erfolgen. Der Sporthallenbedarf errechnet sich aus den Sportklassen der betroffenen vier Schulen:

Schulen	Sportklassen
Joseph-von-Fraunhofer-RS	36
Gymnasium Fürstenried-West	55
Grundschule Walliser Straße	12
Mittelschule Walliser Straße	14
Insgesamt	117

Für die vier Schulen stehen auf dem Gesamtgelände zur Verfügung:

eine Dreifachsporthalle
drei Einfachsporthallen

Somit stehen insgesamt 6 Sporthalleneinheiten, sowie ein Hallenschwimmbad und mehrere Freisportübungsplätze zur Verfügung. Dies ist ausreichend, um die notwendige Schulsportversorgung sicherstellen zu können.

Um die Situation generell, sowohl für den Schulsport als auch für den Breitensport darüber hinaus noch zusätzlich verbessern zu können, wäre die Errichtung weiterer Halleneinheiten durchaus sinnvoll und wünschenswert. Die Situierung einer Halleneinheit im Bereich zwischen dem Sport- und Schwimmbadtrakt und dem Schulgebäude Walliser Straße 5 ist – wie bereits unter Ziffer 3.1 ausgeführt -aus baurechtlichen Gründen und wegen der räumlichen Enge nicht möglich. Die Errichtung einer Dreifachsporthalle auf dem südlichen Spielfeld der Bezirkssportanlage sollte aus sportfachlicher Sicht nicht realisiert werden, da dadurch der reibungslose Freisportbetrieb der auf der Gesamtanlage untergebrachten Sportvereine nicht mehr gewährleistet ist. Ein solcher Sportbetrieb erfordert immer auch eine vernünftige Ausstattung und Größenordnung, welcher nur bei drei Spielfeldern sichergestellt werden kann. Das war auch das Ergebnis eines gemeinsamen Gespräches mit dem Vorsitzenden des TSV Forstenried als Hauptnutzer der Anlage. Bei der ohnehin angespannten Freisportflächensituation in München wäre der dauerhafte Verlust eines weiteren Rasenspielfeldes problematisch und kann durch eine neue Dreifachsporthalle nicht kompensiert werden.

Vorschlag 2 erhebt, wenn Vorschlag 1 nicht möglich ist, die Forderung, dass der

bestehende Sporttrakt den künftigen Anforderungen an Veranstaltungen entsprechend saniert wird.

Antwort RBS:

Diesem Vorschlag kann entsprochen werden, da, wie im Vorgang dargestellt, der Trakt umfassend saniert, modernisiert, umgebaut und mit Tribünen ausgestattet wird, sodass zeit- und sportgemäße Veranstaltungen uneingeschränkt möglich sind. Ferner wurde die geplante Maßnahme mit den Vereinen, die die Halle außerschulisch nutzen, eingehend erörtert. Die dort artikulierten Zusatzwünsche wurden, soweit bautechnisch umsetzbar, in die Planung eingearbeitet.

Die Maßnahme wird zur Reduzierung der Ausfallzeiten komprimiert in einem Zuge durchgeführt.

Vorschlag 3 sieht als Option die Verlegung der Staatlichen Joseph-von-Fraunhofer Realschule in einen Neubau am Ratzinger Platz vor.

Antwort RBS:

Diese Überlegung wurde bereits vor einiger Zeit auf Grund eines Vorschlages der Schulleitung des Staatlichen Gymnasiums Fürstenried-West seitens des Referates für Bildung und Sport geprüft.

Diesem Vorschlag sollte jedoch aus folgenden Gründen nicht entsprochen werden: Der gesamte Münchner Südwesten wäre durch die Verlagerung der Realschule ohne entsprechende Realschulversorgung. Die noch am nächsten gelegenen Realschulen wären die Staatl. Georg-Büchner-Realschule an der Droste-Hülshoff-Straße 5 sowie die Städt. Maria-Probst-Realschule am Gotzinger Platz. Beide sind jedoch für die betroffenen Schülerinnen und Schüler ungünstig gelegen. Eine Realschule am Ratzinger Platz könnte hier den Bedarf nur eingeschränkt abdecken. Dieser Standort reicht jedoch aufgrund der vorhandenen Grundstücksfläche und aufgrund des Ergebnisses entsprechender Untersuchungen lediglich dafür aus, dort die Errichtung einer 5-zügigen Grundschule und eines 6-zügigen Gymnasiums voranzutreiben. Auf die Grundschule kann aufgrund des enormen Klassenbedarfes in dem Bereich nicht verzichtet werden. Das Gymnasium ist ebenfalls aus Sicht des Referates für Bildung und Sport für die gesicherte Versorgung mit gymnasialen Schulplätzen unabdingbar.

Die Staatl. Joseph-von-Fraunhofer-Realschule sollte daher dringend an ihrem jetzigen Standort an der Engadiner Straße verbleiben. Andere mögliche bau- und planungsrechtlich und von der Größe geeignete Grundstücke stehen in dem näheren bzw. sogar weiteren Umfeld - wie entsprechende Überprüfungen durch die Task-force Schulerweiterung ergeben haben - nicht zur Verfügung.

Die Herausnahme der Realschule mit ihren im Schuljahr 2014/15 insgesamt 29 Klassen mit 782 Schülerinnen und Schüler würde das Schulzentrum Engadiner Straße rechnerisch zu 40 % freimachen (das Gymnasium hat gem. Bekanntgabe im Bildungsausschuss vom 14.01.2015 im Schuljahr 2014/15 44 Klassen mit 1068 Schülerinnen und Schüler). Das Gymnasium wäre damit flächenmäßig überversorgt. Organisatorisch gesehen kann es aber nicht Ziel sein, das Gymnasium anstatt derzeit nahezu 6-zügig, dann 8-9-zügig zu führen.

Analog des bauartgleichen, derzeit im 1. Bauabschnitt der Generalinstandsetzung befindlichen Schulzentrums an der Gerastraße, wird auch im Schulzentrum an der Engadiner Straße alles versucht, im Zuge der anstehenden Großbaumaßnahme auch dort alle möglichen Raumressourcen (durch z.B. Teilaufstockung, sog. Ringschlüsse, Umbauten usw.) zu aktivieren, d.h. dass mit dieser Maßnahme zusätzliche Unterrichtsräume entstehen werden, welche die Raumsituation im Schulzentrum nach Abschluss der Baumaßnahme entschärfen werden. Zusammen mit dem neuen Gymnasium am Ratzinger Platz (künftig neue Planungsbezeichnung: Gymnasium Gmunder Straße; die Grundschule hat den Arbeitstitel Grundschule Ratzinger Platz) wird dies auch zu einer Entlastung im angrenzenden 19. Stadtbezirk beitragen.

In die Gesamtbetrachtung müssen auch weitere Überlegungen einbezogen werden. Wie bekannt, möchte die Landeshauptstadt München das Gelände der bisherigen Landesgehörlosenschule an der Fürstenrieder Straße 155 kaufen. Entsprechende Verhandlungen laufen bereits seit längerer Zeit. Im Referat für Bildung und Sport wird derzeit an einem Konzept gearbeitet, wie die bauliche und schulische Nachnutzung dieses Bereiches aussehen könnte. Verschiedene Gedankenmodelle, welche die Abdeckung der Raumnöte des angrenzenden Erasmus-Grasser-Gymnasiums und des Ludwigsgymnasiums, aber auch die Schaffung von Raum und Fläche für den Förderschulbereich (Droste-Hülshoff-Straße 9 und Gilmstraße 46), und die in der Nähe befindliche Georg-Büchner-Realschule an der Droste-Hülshoff-Straße 5 beinhalten, werden derzeit intensiv weiterentwickelt und dem Stadtrat, nach Abschluss der Überlegungen, vorgestellt. Ob in diesem Zuge ggf. auch ein Gebäude für eine Realschule (zusätzlicher Standort oder zu verlegende Schule) errichtet werden kann, wird derzeit geprüft. Ein solches Konzept würde wesentlich zu einer weiteren Entlastung bei der Bereitstellung von Schulplätzen für Realschule, Gymnasium und Förderschulbereich beitragen.

Eine Realschule am Ratzinger Platz sollte daher nicht weiterverfolgt werden, zumal auch nach entsprechender Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zu dieser Beschlussvorlage die derzeit verfügbaren Flächen nicht

ausreichen. Im Zuge der weiteren Planungen am Ratzingerplatz (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1769a) wird der Stadtrat ohnehin mit den Ergebnissen der städtebaulichen Machbarkeitsstudie, die vorschlägt, an der Gmunder Straße ein Gymnasium und am Ratzingerplatz eine Grundschule zu errichten, in einem entsprechenden Eckdatenbeschluss befasst werden.

Eine Aufnahme der Vorlage in die Beschlussvollzugskontrolle ist nicht notwendig, da der Stadtrat im Rahmen der Ausführungsgenehmigung ohnehin wieder mit der Angelegenheit befasst wird.

Dem Bezirksausschuss des 19. Stadtbezirks wurde die Beschlussvorlage zur Anhörung zugeleitet. Zum Zeitpunkt der Drucklegung lag noch keine Stellungnahme vor.

Eine Herbeiführung des Projektauftrages in der Sitzung vom 08.07.2015 ist unabdingbar, um den weiteren Planungsprozess zügig abwickeln zu können und damit die angestrebte Ausführungsgenehmigung in 2016 beziehungsweise den angestrebten Baubeginn im Jahr 2017 einhalten zu können. Ziel ist es, die Sporthallensanierung vor der Sanierung des Hauptgebäudes Engadiner Straße 1 zu starten, um nicht zwei Großbaustellen mit deren Einschränkungen für den Schulbetrieb an einem Standort zu haben. Der zweimonatige Zeitverlust, der bei einer späteren Einbringung in den Bildungsausschuss (nächstmöglich) im September 2015 entstehen würde, würde zu weiteren zeitlichen Verzögerungen führen, die nicht mehr vertretbar wären. Das Projekt wurde einer intensiven Nutzerabstimmung unterzogen, neben den betroffenen Schulen wurden auch die Vereine, die die Hallen im Vereins- und Breitensport außerschulisch nutzen, beteiligt. Dieser Prozess war sehr zeitaufwändig.

Hinzu kommt ferner, dass dem Baureferat im Falle weiterer Projektverschiebungen Probleme im Vertragsverhältnis mit den beauftragten Fachplanern und Ingenieuren entstehen würden. Dies würde zu weiteren erheblichen Verzögerungen führen. Das Baureferat weist darüber hinaus auf die baulichen Defizite, insbesondere im Bereich des Brandschutzes hin, die eine baldige Sanierung des Gebäudes erforderlich machen, um jegliche Risiken für die Gebäudenutzer auszuschließen.

Die Stadtkämmerei hat von der geänderten Beschlussvorlage Kenntnis genommen und erhebt keine Einwendungen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist mit der Beschlussvorlage grundsätzlich einverstanden.

Das Referat weist aber ergänzend darauf hin, dass in der Errichtung der Zuschauergalerien für zusammen 400 Personen eine baugenehmigungspflichtige Nutzungserweiterung gesehen wird, für welche ein Bauantrag zu stellen ist. Im Zuge des

Verfahrens, werden, wie üblich, auch die Anforderungen der Versammlungsstättenverordnung, die Notwendigkeit eines erhöhten Stellplatzbedarfes der nicht über die Wechselnutzung mit den Schulstellplätzen abgedeckt werden kann, sowie die sich aus einem evtl. erhöhten Verkehrsaufkommen ergebenden Anforderungen geprüft. Diese Punkte werden im weiteren Planungsverlauf einer Lösung zugeführt.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Gabriele Neff, sowie dem Verwaltungsbeirat, Herrn Dominik Krause, wurden je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

II. Antrag des Referenten

Der Bildungsausschuss beschließt als vorberatender Ausschuss:

1. Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt. Dem Projektauftrag wird zugestimmt.
2. Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 22.980.000 Euro wird nach Maßgabe der Vorentwurfsplanung einschließlich der beiden Zuschauertribünen genehmigt.
3. Das Baureferat wird gebeten, die Entwurfsplanung und die Genehmigungsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.
4. Der Ausführung der vorgezogenen Maßnahmen mit anteiligen Projektkosten von ca. 43.000 Euro wird unter der Maßgabe der Kosteneinhaltung zugestimmt.
5. Das Referat für Bildung und Sport wird - vorbehaltlich der Genehmigung der Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms durch die Vollversammlung des Stadtrates - beauftragt, die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.
6. Damit ist der Antrag Nr. 14-20/A 00484 von Frau StRin Burkhardt, Frau StRin Dr. Manuela Olhausen, Herrn StR Michael Kuffer, Herrn StR Mario Schmidbauer vom 25.11.2014, eingegangen am 25.11.2014 geschäftsordnungsgemäß erledigt.
7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.
8. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2014 – 2018 wird wie folgt

geändert:

MIP alt:

SZ Engadiner Str.1 / Graubündener Str.50, Generalinstandsetzung Sporthallen- und Schwimmbadtrakt Planungskosten, Maßnahmen-Nr. 2220.7590, IL 1, RF 004

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)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B (940)	800	353	447	447	0	0	0	0	0	0
S u m m e	800	353	447	447	0	0	0	0	0	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S t . A .	800	353	447	447	0	0	0	0	0	0

MIP neu:

SZ Engadiner Str.1 / Graubündener Str.50, Generalinstandsetzung Sporthallen- und Schwimmbadtrakt, Maßnahmen-Nr. 2220.7590, IL 1, RF 004,

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)	535	0	535	0	0	0	0	535	0	0
B (940)	19.025	353	17.543	43	500	1.000	8.000	8.000	1.129	0
S u m m e	19.560	353	18.078	43	500	1.000	8.000	8.535	1.129	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S t . A .	19.560	353	18.078	43	500	1.000	8.000	8.535	1.129	0

In den Gesamtkosten zum **Projektauftrag** und zur **Projektgenehmigung** ist die **Risikoreserve nicht** enthalten. Sie ist jedoch in den Projektkosten mit rd.17,5 %, das entspricht 3.420.000,- 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.

(Darstellung der Kosten in Abschnitt I / Punkt 4. Kosten – der Beschlussvorlage)

Risikoausgleichspauschale UA 6000.7500)

Gruppe Bez.(Nr.)	Rate Risikoreserve (im Jahr der Fertigstellung)						nachrichtlich	
	Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Finanz. 2020 ff
B (940)							3.420	

Abkürzungen:

E (935) = Ersteinrichtungskosten EEK gem. KGr. 613 gem. DIN 276/08 (4.2 DIN 276/81)

B (940) = Baukosten Hochbau ohne KGr. 100, 613 gem. DIN 276/08 (1.1, 1.2, 4.2 DIN 276/81)

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

St. A. = Städtischer Anteil

III. Beschluss nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrats.

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)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
zur Kenntnis

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

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

2. An
das Baureferat - RZ, RG2, RG4
das Baureferat - H, HZ, H 5 , H6, H7, H9
das Baureferat - T, G
das Baureferat - MSE
das Referat für Bildung Sport- Geschäftsbereich A Fachabteilung 2
das Referat für Bildung und Sport - Geschäftsbereich A Fachabteilung 3
das Referat für Bildung und Sport – KBS
das Referat für Bildung und Sport – GL 2
das Referat für Bildung und Sport – Sportamt
das Referat für Bildung und Sport- ZIB
die Joseph-von-Fraunhofer Realschule, Engadiner Str. 1
das Gymnasium Fürstenried West, Engadiner Str. 1
das Referat für Bildung und Sport – ZIM – QSA Anlagenbuchhaltung
das Referat für Bildung und Sport – ZIM – QSA MIP
das Referat für Bildung und Sport – ZIM – N Team Ersteinrichtung
das Referat für Bildung und Sport – ZIM - VM
das Referat für Bildung und Sport – ZIM- ImmoV – L
das Referat für Bildung und Sport – ZIM- ImmoV Team Süd
it@m
an den Bezirksausschuss 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln
zur Kenntnis

Am