

**Rechtsfähige Waisenhausstiftung München
Sanierung des Daches des Münchner Waisenhauses
im 9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg,
Waisenhausstraße 20**

Maßnahmenkosten 2.490.000 Euro

Freigabe der Finanzierung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05002

3 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 16.02.2016 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Am stiftungseigenen Zweckbetrieb Münchner Waisenhaus soll im Rahmen einer vorgezogenen Maßnahme noch im laufenden Jahr 2016 das Dach erneuert werden. Die Kostenschätzung liegt bei 2,49 Mio. Euro. Die Mittel kann die Stiftung aus ihren Rücklagen bereitstellen. Das Baureferat soll mit der Ausführung beauftragt werden.

Im Folgenden wird die Notwendigkeit der Baumaßnahme ausführlich dargestellt.

1. Aufgabenstellung

Das Münchner Waisenhaus, das im Eigentum der rechtsfähigen Waisenhausstiftung München steht, wurde von 1896 bis 1899 als wesentlicher Teil eines stadtplanerischen Gesamtkonzeptes für Neuhausen/Gern erbaut.

Der Südflügel des Gebäudes wurde, nachdem er im Krieg erheblich beschädigt worden war, zu Beginn der 1950er Jahre über dem bestehenden Kellergeschoss neu errichtet. Anschließend wurde der ebenfalls zerstörte Mittelbau wieder aufgebaut. Der Nordflügel war nur in Teilen beschädigt und wurde ebenfalls in den 1950er Jahren instand gesetzt. Der vollständige Wiederaufbau des Gesamtkomplexes war 1957 abgeschlossen. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Das Münchner Waisenhaus ist der Zweckbetrieb der Waisenhausstiftung München. Die Waisenhausstiftung München wird von der Stiftungsverwaltung im Sozialreferat verwaltet und vertreten. Den Zweckbetrieb Münchner Waisenhaus betreibt das Sozialreferat/Stadtjugendamt als Einrichtung der Kinder- und Jugendhilfe.

Das Baureferat führt jährliche Begehungen im Münchner Waisenhaus durch, erstellt die Gebäudezustandsberichte und ist zuständig für die Durchführung von Baumaßnahmen.

In den letzten Jahren wurden vor allem Brandschutzmaßnahmen im Gebäude umgesetzt. Dabei wurden auch immer wieder einzelne Fenster ausgetauscht, der Großteil der Fenster blieb jedoch davon unberührt.

Das Baureferat hat daraufhin empfohlen, als nächsten Schritt die Außenhülle energetisch zu sanieren, insbesondere Fenster und Dach. Außerdem ist die technische Gebäudeausrüstung nicht mehr zeitgemäß und im Zusammenhang mit der ebenfalls veralteten Heizzentrale zu erneuern. Die Einzelheiten wurden in einer Bedarfsanmeldung zusammengestellt und das Baureferat beauftragt, eine Projektuntersuchung durchführen.

Im Zuge dieser Untersuchung hat sich herausgestellt, dass die Erneuerung der Dachhaut besonders dringlich ist. Bei Untersuchungen des Bestandes wurde festgestellt, dass ein Großteil der Nasen der Biberschwanzdeckung des Mittel- und Südflügels zersetzt ist, die Ziegel sich lösen und die Sicherung gegen Witterung nicht mehr gegeben ist. Im Falle eines Sturmschadens ist eine partielle Ausbesserung technisch nicht mehr machbar. Die Lattung ist ebenfalls teilweise beschädigt. Die Dachhaut des Nordflügels wurde im Zuge der Sanierung des Dachstuhls Nordflügel 2010 nur stellenweise ausgebessert und ist in Teilen undicht.

Vor dem Hintergrund, dass die Finanzierung der Gesamtmaßnahme noch nicht abschließend geklärt ist, soll die Sanierung des Daches des gesamten Gebäudes als vorgezogene Maßnahme durchgeführt werden. Sie umfasst auch vorbereitende Arbeiten für den im Rahmen der energetischen Sanierung geplanten Ausbau des Dachgeschosses im Mittelbau. Im Südflügel sollen in diesem Zusammenhang die schadhaften Fenster der im Dachraum bestehenden Räumlichkeiten erneuert werden.

2. Projektstand

Durch verwaltungsinterne Abstimmung wurde die Bedarfsanmeldung am 22.04.2014 vorläufig genehmigt und dem Baureferat der Untersuchungsauftrag erteilt. Das Ergebnis der Projektuntersuchung liegt nunmehr vor.

3. Planung

Das Baureferat hat die Vorplanungsunterlagen erarbeitet und führt hierzu im Einzelnen

aus:

3.1 Erläuterung der Instandhaltungsmaßnahmen

Die Dachsanierung umfasst alle drei Gebäudeteile, den Nordflügel, den Mittelbau und den Südflügel. Die Arbeiten müssen bei laufendem Betrieb ausgeführt werden. Die nötigen Sanierungsmaßnahmen stellen sich wie folgt dar:

Nordflügel:

Geplant ist die Demontage der Dach- und Gaubendeckung, der Lattung, sowie aller Anschlussbereiche und Einbauelemente und die Herstellung einer neuen Schalung mit Unterspannbahn, Lattung, Konterlattung und Biberschwanzdeckung (Vorgabe der unteren Denkmalschutzbehörde). Die vorhandenen Schlepp- und Giebelgauben werden incl. Gaubenverwahrungen und Anschlussbereichen ebenfalls neu eingedeckt. Dachrinnen, Schneefanggitter, Verblechungen und Rohrdurchführungen werden erneuert. Da die Schäden am Dach des Nordflügels hauptsächlich auf Löcher in der Deckung und weniger auf die Biberschwanzziegel selbst zurückzuführen sind, wird ein Wiedereinbau der Biberschwanzziegel geprüft.

Mittelbau:

Geplant ist wie beim Nordflügel die Demontage der Dach- und Gaubendeckung, der Lattung sowie aller Anschlussbereiche und Einbauelemente. Das Tragwerk ist in Teilen statisch zu ertüchtigen. Im Anschluss wird die Herstellung einer neuen Schalung mit Unterspannbahn, Lattung, Konterlattung und Biberschwanzdeckung (Vorgabe der unteren Denkmalschutzbehörde) vorgenommen. Die vorhandenen Giebelgauben werden incl. Gaubenverwahrungen und Anschlussbereichen ebenfalls neu eingedeckt. Dachrinnen, Schneefanggitter, Verblechungen und Rohrdurchführungen werden erneuert. Zusätzlich zu den Maßnahmen, welche die Dachhaut betreffen, soll ein neuer Deckenbereich mit Dämmung auf Höhe der Zangen eingebaut werden, da die oberste Geschossdecke im Mittelbau noch nicht gedämmt wurde. Die Dachschrägen und Gauben werden ebenfalls gedämmt. Die für einen später vorgesehenen Dachausbau geplanten neuen Schleppgauben werden in der Dachkonstruktion vorbereitet.

Die schadhafte Fenster der Giebelgauben auf der Ostseite werden durch Fenster mit 3-fach-Verglasung ersetzt. Die bestehenden Fenster der schon genutzten Räume auf der Westseite werden ebenfalls erneuert und dort mit einer elektrischen Öffnung versehen, wo die Räume als Wohn- oder Schlafräume genutzt werden. Diese Maßnahme dient der Sicherstellung des notwendigen Mindestluftwechsels zum Schutz der Bausubstanz vor Schimmel etc. Eine natürliche Belüftung über Fensteröffnung ist nicht möglich, da an die Nutzer keine Anforderungen diesbezüglich gestellt werden können und die Fenster teilweise aus Sicherheitsgründen verschlossen sein müssen. Die elektrischen Öffnermotoren ermöglichen eine kontrollierte Lüftung über eine automatisierte, nur spaltbreite Öffnung der Fenster und die bestehenden Gitter vor den Fenstern können entfernt werden.

Alternativ zur elektrischen Fensteröffnung wurde der Einbau einer mechanischen Lüftungsanlage geprüft. Der bauliche Aufwand hierfür wäre jedoch in den Dachgeschossen beträchtlich höher. Aus diesem Grund ist die Entscheidung gegen eine mechanische Lüftungsanlage gefallen.

Südflügel:

Geplant ist die Demontage der Dach- und Gaubendeckung, der Lattung, sowie aller Anschlussbereiche und Einbauelemente sowie die Herstellung einer neuen Schalung mit Unterspannbahn, Lattung, Konterlattung und Biberschwanzdeckung (Vorgabe der unteren Denkmalschutzbehörde) sowie einer Dämmung und etwaiger inneren Verkleidungen im bereits ausgebauten Bereich. Die vorhandenen Schlepplatt- und Giebelgauben werden incl. Gaubenverwahrungen und Anschlussbereichen ebenfalls neu eingedeckt. Die schadhaften Fenster der Giebelgauben werden durch 3-fach-verglaste Fenster ersetzt. Im Bereich der Wohn- und Schlafräume werden diese mit einer elektrischen Öffnung versehen wie im Mittelbau. Dachrinnen, Schneefanggitter, Verblechungen und Rohrdurchführungen werden erneuert.

3.2 Energetischer Standard

Die Vorgaben der ENEC werden eingehalten.

3.3 Einsatz regenerativer Energieträger

Der Einsatz einer Photovoltaikanlage wurde mit der unteren Denkmalschutzbehörde besprochen. Aufgrund der Beeinträchtigung des Denkmals und der Ensemblewirkung ist eine Photovoltaikanlage nicht zustimmungsfähig.

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	2.010.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (rd. 17,5% der Kostenschätzung)	350.000 Euro
Eigenleistungen Baureferat	130.000 Euro
	<hr/>

Projektkosten und Kostenobergrenze 2.490.000 Euro

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 2.490.000 Euro und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 2.010.000 Euro.

Die Projektkosten in Höhe von 2.490.000 Euro (incl. Risikoreserve) werden als Kostenobergrenze für die Durchführung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

5. Finanzierung

Bei der dargestellten Baumaßnahme handelt es sich um eine Instandhaltungsmaßnahme. Sie ist aus den Rücklagen der Waisenhausstiftung München zu finanzieren.

Die Waisenhausstiftung München verfügt zum 31.12.2014 über eine Gesamtrücklage in Höhe von rund 8,5 Mio. Euro. Davon entfallen rd. 4,7 Mio. Euro auf die Instandhaltungsrücklage der Trägerstiftung und rd. 3,8 Mio. Euro auf die Instandhaltungsrücklage des Zweckbetriebs. Zur Durchführung der dargestellten Baumaßnahme stehen somit Stiftungsmittel in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Zweck der Waisenhausstiftung München ist der Betrieb und Erhalt des Münchner Waisenhauses. Die Trägerstiftung wird sich in diesem Sinne hälftig an den Maßnahmenkosten beteiligen und einen Zuschuss an den Zweckbetrieb Waisenhaus gewähren.

Damit ist die Finanzierung der Maßnahme gesichert.

6. Entscheidung als Organ der Waisenhausstiftung München

Im vorliegenden Fall handelt der Sozialausschuss als Organ der rechtsfähigen Waisenhausstiftung München. Dabei sind ausschließlich die Belange und Interessen dieser Stiftung zu berücksichtigen.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Die Beschlussvorlage ist mit dem Baureferat abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Baureferat und dem Sozialreferat/Stelle für

interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die Maßnahmenkosten in Höhe von 2.490.000 Euro werden genehmigt.
2. Die Finanzierung der dargestellten Maßnahme wird genehmigt.
3. Das Baureferat wird beauftragt, die Instandhaltungsmaßnahme umzusetzen.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Brigitte Meier
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z.K.

V. Wv. Sozialreferat

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

2. An das Sozialreferat, S-III-M

An die Frauengleichstellungsstelle

An das Baureferat H 23

An das Sozialreferat, S-II-F/L

An das Sozialreferat, S-Z-F/H

An das Sozialreferat, S-Z-F/H-AV

z.K.

Am

I.A.