

**Generalinstandsetzung 3-zügige Grundschule mit 4-gruppigem Tagesheim,  
Sportnutzung und Interimsbauten  
Fröttmaninger Straße 21  
im 12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann**

**Teilprojekt 1:**

Generalinstandsetzung Grundschule	
prognostizierte Ausführungskosten	22.490.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten	782.000 Euro

**Teilprojekt 2**

Interimsgebäude mit 12 Klassen und 2-gruppigem Tagesheim auf den Hartplatz der Bezirkssportanlage Guerickestraße	
Anlage zum Kauf (statt ursprünglich zur Miete)	9.870.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten	112.000 Euro

Ausführungsgenehmigung

**Sitzungsvorlage Nr. 14 - 20 / V 05540**

Anlagen:  
Lageplan  
Projektdateien  
MIP-Berichtigung

**Beschluss des Bildungsausschusses des Stadtrates vom 02.03.2016 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

1. Aufgabenstellung

Gegenüber der letzten Stadtratsbefassung haben sich im Teilprojekt TP1 "Generalsanierung" und Teilprojekt TP 3 "Interimsbau in Modulbauweise Förderschule" keine Änderungen ergeben. Das Teilprojekt 2 (Interimsbau für die Grundschule) wird nun auf Vorschlag des Baureferates, das die entsprechenden Grundlagen für diese Beschlussvorlage erarbeitet hat, als Pavillon zum Kauf statt in Miete beantragt.

2. Projektstand und Projektentwicklung

Für das vor bezeichnete Bauvorhaben wurde der Projektauftrag vom Stadtrat in der Sitzung des Ausschusses für Bildung und Sport am 13.11.2013 und in der Sitzung der

Vollversammlung am 27.11.2013 mit Gesamtprojektkosten von 28.940.000 Euro (Index: Aug. 2012 / 105,8 Pkte) erteilt. Die Projektgenehmigung erfolgte durch verwaltungsinterne Abstimmung am 01.09.2014. Nunmehr hat das Baureferat die Ausführung des Teilprojektes 1 vorbereitet.

Für das vorgezogene Teilprojekt 2 „Interimsbau Mobile Schulraumeinheiten GS Fröttmaninger Straße“ (Projektkosten in Höhe von 4.630.000 Euro) und das vorgezogene Teilprojekt 3 „Interimsbau in Modulbauweise Förderschule“ (Projektkosten in Höhe von 2.840.000 Euro) wurden am 21.11.2014 die vorgezogenen Ausführungsgenehmigungen verwaltungsintern erteilt.

Teilprojekt 3 wurde im Sommer 2015 ohne Überschreitung der Projektkosten erfolgreich an der Schulanlage Rothpletzstraße fertiggestellt und zum Schuljahresbeginn 2015/2016 an den Nutzer übergeben. Damit konnte der Umzug der Förderschule von der Fröttmaninger Straße an den Standort Rothpletzstraße termingerecht erfolgen.

## 2.1 Projektänderung zum vorgezogenen Teilprojekt 2 – Interimsgebäude

Das Teilprojekt 2 wurde als Pavillonanlage zur Miete, wie vom Stadtrat beauftragt, von Januar bis Juni 2014 geplant, ausgeschrieben und submittiert. Gemäß den gültigen Qualitätsstandards sollten Decken-, Wand- und Bodenträgerplatten aus emissionsarmen Holzwerkstoffplatten ausgeführt werden.

Die verbauten formaldehydhaltigen Bodenplatten entsprachen jedoch, statt dem im Vergabeverfahren vereinbarten Standard „Blauer Engel“, nur dem gesetzlichen Mindeststandard E1. Wegen des insgesamt kritischen Verlaufs der Raumluftmessungen empfahl das Referat für Gesundheit und Umwelt, im Hinblick auf formaldehydhaltige Bodenträgerplatten aus gesundheitlichen Vorsorgegründen geeignete Kompensationsmaßnahmen zu ergreifen. Der Pavillon wurde seitens des Baureferates nicht übernommen. Der ursprünglich für September 2015 geplante Bezug der Pavillonanlage wurde bis zur endgültigen Klärung der technisch wie juristisch komplexen Frage aufgeschoben und ist bis heute nicht erfolgt.

Ab September 2015 untersuchten Baureferat und Pavillon-Herstellerfirma verschiedene technische Lösungsansätze. Diese waren auch hinsichtlich terminlicher und wirtschaftlicher Konsequenzen für die nachfolgende Generalinstandsetzung zu bewerten. Der Austausch der Bodenträgerplatten erwies sich bauartbedingt als so aufwändig, dass er trotz des damit verbundenen Logistik- und Montageaufwands insgesamt schneller und wirtschaftlicher im Produktionswerk umzusetzen wäre als vor Ort. Die daraufhin vertieft untersuchten Varianten waren:

1. Demontage der bestehenden Anlage, Sanierung im Werk, Wiedermontage vor Ort (Beibehaltung des Modells „Miete“)
2. Demontage der bestehenden Anlage, Schlusszahlung inkl. Mietausfall (Beendigung des Vertragsverhältnisses, erneute Ausschreibung und Vergabe)
3. Demontage der bestehenden Anlage, Sanierung im Werk, Wiedermontage vor Ort (Wandlung des Modells von „Miete“ zu „Kauf“)
4. Demontage der bestehenden Anlage, Neulieferung einer optimierten Produktlinie (Wandlung des Modells von „Miete“ zu „Kauf“)

Gegenüber dem Zeitpunkt der ursprünglichen Beauftragung hatte sich der langfristige absehbare Bedarf an mobilen Raumeinheiten infolge der Flüchtlingsnot und des gewachsenen Umfangs des Schulbauprogramms erhöht. Gleichzeitig hatten sich die Beschaffungskosten mobiler Raumeinheiten wegen stark angestiegener – und weiter steigender – Marktpreise mehr als verdoppelt.

Unter bauökologischen, terminlichen wie wirtschaftlichen Aspekten erschien nach intensiver Abstimmung zwischen dem Baureferat und dem Pavillon-Hersteller deshalb

die o. a. Variante 4 sinnvoll, welche das Baureferat nun zur Durchführung vorschlägt: Wechsel der Beschaffungsart – Kauf statt Miete – und vollständiger Ersatz der bestehenden Anlage durch eine Anlage mit angepasstem bauökologischen Standard sowie vergrößerten Raumhöhen gemäß aktuellen arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen.

Das vorliegende Kaufangebot liegt bei ca. 54% des Preisniveaus vergleichbarer Anlagen aus dem jüngsten Submissionspaket für Pavillonanlagen 2016. Wesentlicher Grund für das günstige Kaufangebot ist der Wunsch der Herstellerfirma nach einer einvernehmlichen Lösung. Es stellt damit nach heutigem Stand der Marktpreise eine wirtschaftlich deutlich vorteilhafte Lösung dar.

Eine Wirtschaftlichkeit für den Kauf der Pavillonanlage ist aus Sicht der Stadtkämmerei gegeben, wenn die Anlage langfristig am Standort stehen bleiben kann. Sie liegt nach Prüfung des Baureferats auch dann noch vor, wenn die Pavillonanlage nach Umsetzung an einem anderen Standort langfristig (mindestens 10 Jahre) stehen bleibt.

Die im Vortrag beschriebenen anderen Varianten 1. - 3. wurden vom Baureferat im Detail geprüft. Die Stadtkämmerei konnte auf Grund der Kürze der Zeit nur eine Plausibilitätsprüfung vornehmen.

#### 2.1.1 Längerfristiger Bedarf des Interimsbaus (Teilprojekt 2)

In der angebotenen baulichen Qualität kann die Anlage für die Dauer ihres Lebenszyklus auch für andere Folgenutzungen verwendet werden. Von einem entsprechenden Nachfolgebedarf kann aufgrund der aktuellen Bedarfssituation ausgegangen werden. Eine genaue Festsetzung für einen bestimmten konkreten Bedarf bzw. für einen konkreten Standort für die Zeit nach Fertigstellung der Generalinstandsetzung der GS Fröttmaninger Straße Ende 2018 ist jedoch derzeit noch nicht möglich. Es zeichnet sich jedoch – vorbehaltlich weiterer intensiver Überprüfungen - ab, dass der Pavillon – sowohl an diesem Standort als auch an anderer Stelle – für die noch anstehenden und geplanten Generalinstandsetzungen oder vergleichbar größeren Sanierungen von Schulgebäuden im Zuge von notwendigen Auslagerungen verwendet werden könnte. Auch der künftig verstärkt regionalisiert notwendig werdende Bedarf an Unterrichtsräumen für die Beschulung berufsschulpflichtiger Flüchtlinge wäre mit einer solchen Anlage abdeckbar. Als vorteilhafteste Option erscheint dabei die Beibehaltung des jetzigen Standorts auf dem Gelände der an einen Sportverein übergebenen Bezirkssportanlage. Diese Option wird mit den auf dem Gelände betroffenen Sportvereinen noch verhandelt und kann zum jetzigen Zeitpunkt aber nicht garantiert werden.

#### 2.1.2 Zeitlicher Vorteil für die Generalsanierung (Teilprojekt 1)

Die Bezugsfertigkeit des Interimsbaus (Teilprojekt 2) ist Voraussetzung für die Auslagerung der Grundschule und für den Beginn ihrer Generalinstandsetzung (Teilprojekt 1). Durch die oben beschriebenen Verzögerungen konnte der im Projektauftrag angestrebte Ausführungsbeginn der Generalinstandsetzung im Oktober 2015 nicht gehalten werden. Die vorliegende Lösung reduziert die Verschiebung der Generalinstandsetzung auf das mögliche zeitliche Minimum. Geplant sind nun die Fertigstellung und Übergabe des Interimsgebäudes bis Oktober 2016, der Umzug der Schule in den Herbstferien 2016 sowie der unmittelbar anschließende Beginn der Generalinstandsetzung im November 2016.

Wegen der vorliegenden günstigen Submissionsergebnisse der Generalinstandsetzung in Hinblick auf Angebotspreise und Bieter-Qualität wurden die Submissionen nicht aufgehoben und die Generalinstandsetzung im Einvernehmen mit den Bietern um genau ein Jahr verschoben. Um diesen Vergabeerfolg nicht zu gefährden, ist der Terminplan des Interimsbaus (Teilprojekt 2) jedoch unbedingt einzuhalten. Eine weitere Verzögerung des Interimsbaus würde in der Generalinstandsetzung zwangsläufig zur Aufhebung der Submissionen, voraussichtlich höheren Angebotspreisen und einem noch späteren Ausführungsbeginn der Generalinstandsetzung führen.

### 3. Planung

Für das Teilprojekt 1 – Generalinstandsetzung – haben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber der letzten Stadtratsbefassung ergeben.

Die Änderungen im Teilprojekt 2 sind im vorangegangenen Abschnitt 2 „Projektänderung zum vorgezogenen Teilprojekt 2 – Interimsgebäude“ beschrieben.

### 4. Kosten

#### 4.1 Darstellung der Kostenentwicklung für Teilprojekt 1 – Generalinstandsetzung

Das Baureferat hat für das Teilprojekt 1 – Generalinstandsetzung auf Grundlage der Ausführungsplanung ca. 52 % der Bauwerkskosten submittiert, den Kostenanschlag erstellt und die Ausführungskosten ermittelt. Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung, der Mengen- und Preisansätze sowie Berücksichtigung von Ausführungsrisiken im Bestand).

<b>Teilprojekt 1</b>	Generalinstandsetzung Genehmigte Kostenobergrenze aus Projektauftrag (Index: Aug/2012)	21.470.000 Euro
	Anpassung der Kostenobergrenze an aktuellen Baupreisindex + 5,9 %	1.260.000 Euro
	Index-bereinigte Kostenobergrenze	<u>+ 22.730.000 Euro</u>
	Kostenanschlag (Index Nov/2015)	- 20.370.000 Euro
	Derzeitige Kostenreserve (rd. 11,6 % des Kostenanschlages)	<u>2.360.000 Euro</u>

Damit wird die mit dem Projektauftrag festgelegte Kostenobergrenze eingehalten.

#### 4.2 Ermittlung der Ausführungskosten mit Prognose für Teilprojekt 1 – Generalinstandsetzung

Da die Bauzeit über einem Jahr liegt, erfolgt eine Prognose der Ausführungskosten auf den Fertigstellungszeitpunkt.

Der Bildungsausschuss hat als Senat über die Realisierung des Projektes mit nachfolgenden prognostizierten Projektkosten zu entscheiden:

<b>Teilprojekt 1</b>	Generalinstandsetzung Kostenanschlag Generalinstandsetzung/ Anbau Hausmeisterwohnung	20.370.000 Euro
	Reserve für Ausführungsrisiken (rd. 10,0% des Kostenanschlages)	2.040.000 Euro
	Prognose der Mehrkosten für Bauzeiten über einem Jahr	80.000 Euro
	Ausführungskosten (zum Fertigstellungszeitpunkt 2018)	<u>22.490.000 Euro</u>

Die Reserve für Ausführungsrisiken in Höhe von 10% ist durch das Arbeiten im Bestand in Verbindung mit möglichen zusätzlichen denkmalpflegerischen Auflagen

während des Baufortschritts begründet. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Entwicklung der Kosten von den Prognosedaten noch abweichen kann. Ziel der Kostenprognose auf den Fertigstellungszeitpunkt ist eine möglichst große Annäherung der zu genehmigenden an die sich tatsächlich einstellenden Kosten.

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

#### 4.3 Stellungnahme zu Investitionskosten für Teilprojekt 1 – Generalinstandsetzung

Wie bereits im Projektauftrag dargestellt und begründet, lassen sich die Vorgaben des Beschlusses des Stadtrats „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt und Betrieb“ vom 26.04.2007 nicht auf die Generalinstandsetzung des unter Denkmalschutz stehenden Schulgebäudes übertragen.

Beim Vergleich mit ähnlichen Generalinstandsetzungen in historischen Altbauten konnte nachgewiesen werden, dass die Höhe der Bauwerkskosten pro m<sup>3</sup> BRI für die Generalinstandsetzung der Grundschule an der Fröttmaninger Straße im Rahmen dieser Referenzprojekte liegt. Ein Baukostenvergleich der notwendigen Deckensanierungen mit den ebenfalls aus statischen Gründen sanierten Decken im St. Anna - Gymnasium bzw. Gisela-Gymnasium bestätigt die Wirtschaftlichkeit des für die Grundschule Fröttmaninger Straße von den Planern ausgearbeiteten Vorschlags.

#### 4.4 Darstellung der Kostenentwicklung für Teilprojekt 2 – Interimsgebäude

Durch den grundlegenden Wechsel der Beschaffungsart von Miete zu Kauf sind die Kostenänderungen nicht vergleichbar. Die vom Baureferat benannte Wirtschaftlichkeit und mehrfache Vorteilhaftigkeit ist unter Punkt 2 „Projektänderung“ beschrieben. Mietkosten sind nicht angefallen, weshalb kein wirtschaftlicher Verlust entstanden ist. Das vorliegende, günstige Kaufangebot liegt bei ca. 54% des Marktniveaus (vgl. ebenfalls Punkt 2). Außerdem ist nach derzeitiger Einschätzung die anschließende Weiterverwendung des Interimsbaus als Ausweichquartier für schulische Folgeprojekte an diesem Standort (unter Vorbehalt der diesbezüglich zu führenden Verhandlungen) oder auch an anderer Stelle beabsichtigt.

Gegenüber der genehmigten Kostenobergrenze von 4.660.000 Euro aus der verwaltungsinternen Ausführungsgenehmigung vom 21.11.2014 ergibt sich aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zum Fertigstellungszeitpunkt 2016 eine neue Kostenobergrenze (einschließlich 4% Kostenreserve für Ausführungsrisiken) von 9.870.000 Euro.

### 5 Finanzierung

Mit Beschluss des Ausschusses für Bildung und Sport vom 13.11.2013 sowie der Vollversammlung vom 27.11.2013 wurde für das gesamte Bauvorhaben ein Finanzbedarf in Höhe von 28.940.000 Euro (incl. Risikoreserve) genehmigt. Davon entfiel auf das Teilprojekt 1 ein Finanzbedarf in Höhe von 21.470.000 Euro.

Die Baukosten sind im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015 – 2019 in Liste 1, Unterabschnitt 2110, Maßnahmennummer 8920, Rangfolgenummer 14 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 2015 – 2019 entsprechend berichten.

Die Ersteinrichtungskosten aller Teilprojekte belaufen sich insgesamt auf 1.208.000 Euro.

Die durch den Kauf des Interimsbaus (Teilprojekt 2) zusätzlich entstehenden Projektkosten in Höhe von 5.210.000 Euro werden in Höhe von 5,0 Mio. Euro im Nachtrag 2016 durch Entnahme aus der Pauschale zur Errichtung von Pavillonanlagen (Finanzposition 2000.940.7620.1) gedeckt. In dieser Höhe ist keine Mittelausweitung erforderlich. Des Weiteren wird ebenfalls im Nachtrag 2016 die Finanzposition 2110.940.8920.1 um 210.000 Euro erhöht.

Bei der Maßnahme „GS Fröttmaninger Str.“ (Finanzposition 2110.940.8920.1) wurden für das Haushaltsjahr 2016 Kassenmittel in Höhe von 3.833.000 Euro sowie Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 7.385.000 Euro (2017) und 6.967.000 Euro (2018) angemeldet. Damit sind die für das Haushaltsjahr 2016 benötigten Kassenmittel und Vergaben für den Festbau abgedeckt. Eventuell notwendige Korrekturen werden im Nachtragshaushalt 2016 vorgenommen. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015 – 2019 wird insgesamt nicht ausgeweitet.

Nachdem die Anlage nun anstatt gemietet gekauft werden soll, wird die Stadtkämmerei im Hinblick auf die möglichen Nachfolgenutzungen entsprechende staatliche Zuwendungen nach Art. 10 FAG beantragen.

Die Verhandlungen seitens des Baureferates mit der Herstellerfirma des Pavillons und die notwendigen Kostenberechnungen konnten erst jetzt abgeschlossen werden. Um die Ausschreibungsergebnisse für die Generalinstandsetzung der GS Fröttmaninger Straße nicht aufheben zu müssen und um dann tatsächlich im Herbst mit der eigentlichen Generalinstandsetzung beginnen zu können, ist der Auftrag an die Herstellerfirma sofort zu tätigen, um die Aufstellung des Pavillons noch rechtzeitig vor Baubeginn abschließen zu können und die Schule in den Pavillon umziehen lassen zu können. Eine spätere Beschlussfassung würde laut Baureferat zu einem erheblichen zeitlichen Verzug führen, so dass die Beschlussfassung noch im März 2016 zwingend ist.

Gemäß der Bezirksausschusssatzung erfolgt für diesen Beschluss eine Unterrichtung des Bezirksausschusses des 12. Stadtbezirkes Schwabing-Freimann.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Neff, sowie dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Schmidbauer, wurde je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Die Realisierung des Teilprojekts 1 – Generalinstandsetzung (prognostizierte Ausführungskosten in Höhe von 22.490.000 Euro) und des Teilprojekts 2 – Interimsgebäude (Ausführungskosten in Höhe von 9.870.000 Euro) mit auf den Fertigstellungszeitpunkt prognostizierten Gesamtausführungskosten in Höhe von 32.360.000 Euro wird genehmigt. Eine Ausweitung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2015 – 2019 erfolgt nicht. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm wird wie in der Anlage 1 dargestellt geändert.
2. Das Baureferat wird gebeten, zum Nachtragshaushalt 2016 die Umschichtung der benötigten Mittel in Höhe von 5.000.000 Euro aus der Pauschale zur Errichtung von Pavillonanlagen (Finanzposition 2000.940.7620.1) auf die Maßnahme „GS Fröttmaninger Str.“ (Finanzposition 2110.940.8920.1) vorzunehmen. Die erforderlichen 210.000 Euro werden im Nachtrag 2016 bei der Maßnahme „GS Fröttmaninger Str.“ (Finanzposition 2110.940.8920.1) beantragt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss  
nach Antrag

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  
das Revisionsamt  
die Stadtkämmerei (2x)  
zur Kenntnis.

**V. Wiedervorlage Referat für Bildung und Sport - ZIM-ImmoV**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An  
die Sachwaltung der Grundschule Fröttmaninger Str. 21  
den Bezirksausschuss des 12. Stadtbezirks Schwabing-Freimann  
das Baureferat - RZ, RG2, RG4  
das Baureferat - H, HZ, H 4, H6, H7, H9, H02  
das Baureferat - T, G  
das Baureferat - MSE  
das Planungsreferat - SG 3, HA II  
das Direktorium - IT@M  
das RBS - GL 2  
das RBS – A – F 4  
das RBS – KBS  
das RBS – S  
das RBS - ZIB  
das RBS – ZIM – N – EE  
das RBS – ZIM – QSA – MIP  
das RBS – ZIM – QSA – AA  
das RBS – ZIM – ImmoV 1 (2-fach)  
zur Kenntnis.

Am