

Telefon: 0 233-83650  
Telefax: 0 233-83680

**Referat für  
Bildung und Sport**  
Bauunterhalt, Gebäude- u.  
Grundstücksverw., Investive  
Erhaltungsmaßnahmen,  
Umbauten,  
Schadstoffangelegenheiten  
RBS-ZIM-ImmoV

**Generalsanierung mit Umbau Hauptgebäude und Ersatzneubau Nebengebäude  
Kinderhaus Spervogelstraße 12  
im 13. Stadtbezirk Bogenhausen**

**Projektkosten (Ausführungskosten)  
davon Ersteinrichtungskosten**

**3.020.000 Euro  
0 Euro**

**Ausführungsgenehmigung**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05633**

Lageplan  
Projektdateien  
MIP-Berichtigung

**Beschluss des Bildungsausschusses des Stadtrates vom 06.04.2016 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

1. Seit der letzten Stadtratsbefassung mit Projektauftrag vom 06.03.2013 haben sich keine Änderungen in der Aufgabenstellung ergeben.
2. Projektstand

Für das vorbezeichnete Bauvorhaben wurde der Projektauftrag vom Stadtrat im Ausschuss für Bildung und Sport am 06.03.2013 erteilt.  
Die Projektgenehmigung erfolgte durch verwaltungsinterne Abstimmung am 22.05.2014.  
Nunmehr hat das Baureferat die Ausführung vorbereitet.

3. Planung

Gegenüber dem Projektauftrag haben sich keine wesentlichen Änderungen im Nutzerbedarfsprogramm oder Planungskonzept ergeben.

Denkmalschutz:

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde die Denkmalswürdigkeit des Hauptgebäudes als „ehemaliges Jagdschlösschen König Ludwig I.“ geprüft.  
In Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde nach der Historie des Geländes und des Gebäudes geforscht. Die Nutzung als Jagdschlösschen König Ludwig I. konnte nicht nachgewiesen werden, das Gebäude wird nicht als Einzeldenkmal in die Denkmalschutzliste aufgenommen.

Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen:

Im Projektauftrag wurde die Genehmigung zur Ausführung vorgezogener Maßnahmen erteilt. Der Abbruch des Nebengebäudes mit archäologischer Baubegleitung wurde durchgeführt.

Mietvertrag/Auslagerung:

Gemäß Nachtragsvertrag vom 05.02.2014 wurde der Verein „Kinderhaus an der Spervogelstr. e.V.“ für die Dauer der Baumaßnahmen zum 01.11.2013 in die neu errichtete Kinderkrippe Denninger Str. 189 ausgelagert.

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen sollen die Räumlichkeiten der Kindertageseinrichtung Spervogelstr. 12 dem Verein im Rahmen eines Mietvertrages und nicht im Rahmen eines Trägerschaftsvertrages entsprechend der vom Stadtrat in der gemeinsamen Sitzung des Bildungsausschusses und des Kinder- und Jugendhilfeausschusses am 27.10.2015 sowie der Vollversammlung vom 19.11.2015 getroffenen Einzelfallentscheidung zur Verfügung gestellt werden. Der Mietvertrag soll vom Kommunalreferat geschlossen werden

Die Finanzierung soll über das EKI-Fördermodell erfolgen.

Der Trägerschaftsvertrag wurde daher zum 31.12.2015 gekündigt. Der Verein „Kinderhaus an der Spervogelstr. e.V.“ wird seit dem 01.01.2016 als Eltern-Kind-Initiative geführt.

#### 4. Kosten

Das Baureferat hat auf der Grundlage der Ausführungsplanung 67,8 % 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 sowie der Mengen- und Preisansätze).

##### 4.1 Darstellung der Kostenentwicklung

zuletzt genehmigte Kostenobergrenze (Index: Nov. 2011)	2.790.000 Euro
Anpassung der Kostenobergrenze an aktuellen Baupreisindex + 8,11 %	+ 230.000 Euro
indexbereinigte Kostenobergrenze	<u>+ 3.020.000 Euro</u>
Kostenanschlag (Index Nov. 2015)	- 2.880.000 Euro
derzeitige Kostenreserve (rd. 5 % des Kostenanschlages)	<u>140.000 Euro</u>

Damit wurde die mit dem Projektauftrag festgelegte Kostenobergrenze eingehalten.

#### 4.2 Ermittlung der Ausführungskosten

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

Kostenanschlag	2.880.000 Euro
Reserve für Ausführungsrisiken (rd. 5% des Kostenanschlages)	140.000 Euro
Ausführungskosten	3.020.000 Euro

Da die Bauzeit unter einem Jahr liegt, erfolgt keine Prognose der Ausführungskosten auf den Fertigstellungszeitpunkt.

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

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.

#### 4.3 Stellungnahme zu den Investitionskosten

Die Vorgaben des Beschlusses des Stadtrats „Überprüfung der Baukosten bei Kindertageseinrichtungen und Grundschulen“ vom 28.07.2004 und des Beschlusses „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt und Betrieb“ vom 26.04.2007 lassen sich nicht auf die Generalinstandsetzung und Erweiterung des Kinderhauses Spervogelstraße übertragen, da bauliche Vorgaben aus dem Bestandsgebäude übernommen werden müssen, die sich keinen Richtwerten zuordnen lassen und daher nicht bewertet werden können.

Durch das topografisch anspruchsvolle und als Bodendenkmal klassifizierte Grundstück sind sehr enge Randbedingungen für eine Erweiterung des Gebäudebestands vorgegeben.

Darüber hinaus sind im Zuge des Bauvorhabens aufwändige Sanierungsarbeiten durchzuführen, die wegen planungsrechtlicher Vorgaben durch die Lage des Grundstücks im Landschaftsschutzgebiet begründet sind.

#### 5. Finanzierung

Für das Bauvorhaben wurde eine Kostenobergrenze (Baukosten + Risikoreserve) in Höhe von 2.790.000 Euro genehmigt.

Die Baukosten sind im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015 – 2019 in Liste 1, Unterabschnitt 4647, Maßnahmennummer 2295, Rangfolgenummer 042 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 0 Euro.

Gemäß Bezirksausschusssatzung erfolgt für diesen Beschluss eine Unterrichtung des Bezirksausschusses 13 Bogenhausen.

Die Stadtkämmerei hat gegen die Beschlussvorlage keine Einwendungen erhoben. Das Projekt ist grundsätzlich förderfähig. Die Stadtkämmerei hat das Förderverfahren eingeleitet.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Neff, sowie der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Zurek, wurde je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

## II. Antrag des Referenten

1. Die Realisierung des Projektes mit Ausführungskosten in Höhe von 3.020.000 Euro wird genehmigt.
2. Die Stadtkämmerei wird beauftragt, das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015 – 2019 nach Beschlussfassung durch den Stadtrat wie folgt anzupassen:

### MIP alt:

Kinderhaus Spervogelstr. 12, Generalsanierung und Ersatzneubau, IL 1,  
Maßnahmenummer: 4647.2295, Rangfolge: 089

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019					nachrichtlich		
			Summe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
E (935)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B (940)	2.650	535	2.115	300	1.115	700	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>2.650</b>	<b>535</b>	<b>2.115</b>	<b>300</b>	<b>1.115</b>	<b>700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Z (361)	395	0	395	0	0	195	200	0	0	0
<b>St. A.</b>	<b>2.255</b>	<b>535</b>	<b>1.720</b>	<b>300</b>	<b>1.115</b>	<b>505</b>	<b>-200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**MIP neu:**

Kinderhaus Spervogelstr. 12, Generalsanierung und Ersatzneubau, IL 1,  
Maßnahmenummer: 4647.2295, Rangfolge: 042

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019						nachrichtlich	
			Summe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
E (935)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B (940)	3.020	535	2.485	300	1.115	930	140	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>3.020</b>	<b>535</b>	<b>2.485</b>	<b>300</b>	<b>1.115</b>	<b>930</b>	<b>140</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Z (361)	395	0	395	0	0	195	200	0	0	0
<b>St. A.</b>	<b>2.625</b>	<b>535</b>	<b>2.090</b>	<b>300</b>	<b>1.115</b>	<b>735</b>	<b>-60</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

3. Der 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 (2x)  
das Revisionsamt  
die Stadtkämmerei  
zur Kenntnis

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

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, H 5, H6, H7, H9, H02

das Baureferat - T, G

das Baureferat – MSE

den Bezirksausschuss des 13. Stadtbezirks Bogenhausen

it@m

das Referat für Bildung und Sport-KITA

das Referat für Bildung und Sport-ZIM-QSA-MIP

das Referat für Bildung und Sport-ZIM-QSA-Anlagenbuchhaltung

das Referat für Bildung und Sport-ZIB

das Referat für Bildung und Sport-ZIM-ImmoV-Ost (2-fach)

zur Kenntnis

Am