

**EineWeltHaus, Schwanthaler Straße 80;
Schallschutzmaßnahmen / Erneuerung der Lüftung
2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt**

Projektkosten (Kostenobergrenze) 1.560.000 Euro

Projektauftrag

Sitzungsvorlage Nr. 14–20 / V 04941

Kurzübersicht zum Beschluss des Kulturausschusses vom 02.06.2016 (VB)
Öffentliche Sitzung

Stichwort	EineWeltHaus, Projektauftrag
Anlass	Lüftungseinbau aus Schallschutzgründen, Wärmedämmung, Ertüchtigung der Beleuchtung
Inhalt	Bedarfsdarstellung für den Lüftungseinbau aus Schallschutzgründen, Wärmedämmung, Ertüchtigung der Beleuchtung
Entscheidungsvorschlag	Bedarfsgenehmigung, Erteilung des Projektauftrags mit Projektkosten von 1.560.000 Euro
Gesucht werden kann auch nach:	EineWeltHaus, Schallschutz

I. Vortrag des Referenten	
1. Aufgabenstellung / Sachstand	1
2. Planung	3
2.1 Schallschutz	3
2.2 Lüftung	3
2.3 Wärmedämmung	4
2.4 Zusätzliche Maßnahmen/Beleuchtung	4
2.5 Energetischer Standard	4
2.6 Einsatz regenerativer Energieträger	4
3. Kosten	4
3.1 Ermittlung der Projektkosten	5
3.2 Stellungnahme zu Investitionskosten	5
4. Finanzierung	5
5. Beteiligung der Bezirksausschüsse	5
6. Stellungnahmen/Mitzeichnung anderer Referate	6
7. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	6
8. Beschlussvollzugskontrolle	6
II. Antrag des Referenten	6
III. Beschluss	7

**EineWeltHaus, Schwanthaler Straße 80;
Schallschutzmaßnahmen / Erneuerung der Lüftung
2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt**

Projektkosten (Kostenobergrenze) 1.560.000 Euro

Projektauftrag

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04941

3 Anlagen

1. Lageplan
2. Grundrisse
3. Projektdaten

Beschluss des Kulturausschusses vom 02.06.2016 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Aufgrund der Neuregelung von mfm und in Anwendung von § 8 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates trägt das Kommunalreferat zunächst im Kulturausschuss vorbereitend das Ergebnis der Vorplanung vor. Die abschließende Entscheidung erfolgt im Kommunalausschuss.

1. Aufgabenstellung/Sachstand

Seit Beginn der Nutzung des EineWeltHauses (EWH) in der Schwanthaler Str. 80 / Rückgebäude im Juni 2001 hat sich die Auslastung der einzelnen Räume erhöht und die Situation für die kulturelle Nutzung aufgrund der erfolgten Nachbarbebauung mit Wohnnutzung (insbesondere Bayerstraße 79 d) seit 2011 grundlegend geändert.

Aufgrund von wiederholten Lärmbeschwerden aus der Nachbarschaft hinsichtlich der Emissionen bei Veranstaltungen durch fehlende bzw. unterdimensionierte technische Anlagen war es erforderlich, die Möglichkeiten der Nachrüstung bzw. technischen Optimie-

rung für die einzelnen Bereiche von Lärmschutz, Lüftung und Sonnenschutz zu untersuchen.

Im Vorfeld wurden verschiedene betriebliche Maßnahmen (u.a. Verschärfung der Hausordnung, Ordnereinsatz bei Veranstaltungen, Verlegung der Raucherzone im Außenbereich, Lärmschutzwand an der Eingangstüre, Schlösser an den Fenstern) ergriffen. Diese waren aber in der Summe nicht ausreichend, um die Problematik zu lösen. Durch diese Maßnahmen ergaben sich weiterführende Nutzungsprobleme. So stellt z.B. das Schließen der Fenster insbesondere im Sommer ein Temperatur- und Lüftungsproblem dar. Damit kommt es zu Beeinträchtigungen und Belastungen der Nutzer und Besucher des EineWeltHauses, die nicht zumutbar sind.

Da die betrieblichen Maßnahmen ausgeschöpft sind, werden bauliche und technische Maßnahmen notwendig, um die Nutzungen entsprechend dem Stadtratsauftrag und Satzungszweck aufrecht erhalten zu können.

Das Kulturreferat führt zur Notwendigkeit der Maßnahme aus, dass der Betrieb des EWH als interkulturelles und internationales Begegnungs- und Informationszentrum eine Aufgabe ist, die die Landeshauptstadt München im Rahmen der Kulturförderung zwar freiwillig wahrnimmt, aber einen wesentlichen Beitrag zum sozialen Frieden in der Stadt darstellt. Es werden Begegnungen zwischen Menschen verschiedener Kulturen, Religionen und Herkunft ermöglicht und derzeit 85 festen Nutzergruppen (Vereine und Initiativen) Raum und Möglichkeiten für ihre Eine-Welt-Arbeit und ihr interkulturelles Engagement gegeben. Unter dem Dach des EWH werden EineWelt-Themen an ein breites Publikum vermittelt, dabei finden Begegnungen und Gespräche zwischen Deutschen und Migrantinnen und Migranten statt. Es ist ein offenes Haus für alle und oft erste Anlaufstelle und Informationszentrum für viele Menschen mit Migrationshintergrund. Auch städtische Einrichtungen, wie Sozialbürgerhäuser oder das Kreisverwaltungsreferat, schicken oft Menschen zum EWH, damit sie sich dort Rat holen können und seine Angebote kennen lernen.

Die insgesamt 11 Räume unterschiedlicher Größe werden in drei Zeitstaffeln vermietet und die Raumauslastung beträgt, je nach Zeitstaffel, zwischen 60 und 100 %. Tagsüber finden viele Deutsch- und Integrationskurse wie auch Elternberatungsseminare und Berufsbildungskurse statt, spätnachmittags und abends Vereins- und Gruppentreffen, Chor- und Theaterproben, Foto-, Video- oder Erzähl-Workshops mit Jugendlichen und Seniorinnen und Senioren. Am Abend haben dann öffentliche Veranstaltungen wie Konzerte, Theatervorstellungen und Lesungen ihren Platz.

Vor diesem Hintergrund sind die durch den Veranstaltungsbetrieb ausgelösten notwendigen Schallschutzmaßnahmen bezüglich des Luftschalls für die Aufrechterhaltung des Betriebs unverzichtbar.

Die entsprechende Bedarfsmeldung durch verwaltungsinterne Abstimmung und die Herbeiführung des Untersuchungsauftrags wurden am 20.03.2014 durch das Kommunal-, Kultur- und Baureferat genehmigt.

2. Planung

Das Baureferat hat auf der Grundlage des Untersuchungsauftrags die Vorplanungsunterlagen erarbeitet und führt hierzu im Einzelnen aus:

2.1 Schallschutz

Abklärung der Ursachen für die Schallübertragung von der Gastronomie auf das Nachbarhaus und mögliche Maßnahmen.

Das EineWeltHaus wurde 1910 gebaut. Die neue Nachbarbebauung wurde 2011 an der Grundstücksgrenze errichtet. Schall aus dem EWH wird über eine gemeinsame Bodenplatte und aussteifende Tragglieder in das Nachbargebäude übertragen. Im Zuge der Nachbarzustimmung wurde der Bauherr der Nachbarbebauung vom Kommunalreferat darauf hingewiesen (Schreiben vom 30.3.2009), dass vom bestehenden EWH Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen können und der Anbau an die rückwärtige Kommunwand bautechnisch einwandfrei zu erfolgen hat. So hätten vor Errichtung des Pavillons ausführliche Untersuchungen der bestehenden und mitverwendeten Bauteile erfolgen, sowie schallentkoppelnde Maßnahmen vorgenommen werden müssen. Dies wurde offensichtlich unterlassen, so dass die Schallproblematik auf ein Versäumnis des Bauträgers der neuen Innenhofbebauung zurückzuführen ist. Um die betriebsbedingten Schallübertragungen nachträglich zu unterbinden wären einschneidende konstruktive und damit sehr kostenintensive Maßnahmen notwendig (z.B. eine elastische Lagerung der Innenhofbebauung über Stahlfedern, Einbau von schwimmenden Estrichkonstruktionen flächendeckend im UG und EG). Diese umfangreichen Maßnahmen werden von der Landeshauptstadt München jedoch nicht durchgeführt, da die Ursachen in der Nachbarbebauung liegen und vom dortigen Bauherrn technisch geklärt werden müssten.

2.2 Lüftung

Prüfung der bestehenden Lüftung für den Saal und Abklärung möglicher Verbesserungen wie Kapazität und Einbau einer Steuerung mit Sensoren sowie Prüfung einer Lüftung oder anderer Möglichkeiten, um in den Kellerräumen „Weltraum“ und „Tanzraum“ den Betrieb zu ermöglichen.

Zur Verminderung von Lärmemissionen (Beschwerden der Nachbarn) hat das EWH als betriebliche Maßnahme das Geschlossenhalten der Fenster bei Veranstaltungen veranlasst (im Saal und in den Veranstaltungsräumen im UG). Dies führt insbesondere im Sommer zu großen Problemen durch Überhitzung und schlechte Luftqualität. Die vorhandene Lüftungsanlage für den Saal ist hierfür nicht ausgelegt. Die beiden Räume im UG waren bisher nicht an eine Lüftungsanlage angebunden. Die vorhandene Anlage soll deshalb durch eine moderne Anlage mit Wärmerückgewinnung für alle Veranstaltungsräume ersetzt werden. Zur Abdeckung der verbleibenden Kühllast werden Umluftkühler eingesetzt. Zur Reduzierung der Wärmelasten im Saal soll zudem die vorhandene Bühnenbeleuchtung gegen energieeffiziente und weniger Wärme produzierende Leuchten ausgetauscht werden. Begleitend zur Montage der neuen Lüftungsanlage sind diverse Umbaumaßnahmen erforderlich (z.B. Wände versetzen, neuer Bodenaufbau).

2.3 Wärmedämmung

Prüfung der Wärmedämmung (Dach) im kleinen Saal im 2.OG (Raum 211/212), da sich die Nutzer im Winter über die Kälte und im Sommer über die Hitze beschweren.

Das Dach ist mit einer hochwertigen und voll intakten Kupferdeckung eingedeckt. Eingriffe in die Konstruktion würden den Bestandsschutz gefährden und voraussichtlich zu einer Neuerstellung der gesamten Dachkonstruktion führen. Die vorhandene Wärmedämmung entspricht dem Standard von 2001. Aus wirtschaftlichen Gründen soll deshalb die vorhandene Dachkonstruktion unangetastet bleiben. Die Reduzierung der Temperaturen im kleinen Saal vor allem im Sommer soll mittels Umluftkühler erreicht werden. Zusätzlich wurden bereits im Rahmen des Bauunterhaltes Sonnenschutzfolien auf den Fensterscheiben im gesamten 2.OG montiert. Dadurch wird bereits im Vorfeld der Hitzeertrag minimiert. Die zu geringe Heizleistung im Winter wird durch den Einbau eines zusätzlichen Heizkörpers ausgeglichen.

2.4 Zusätzliche Maßnahmen/Beleuchtung

Im Zuge der Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Beleuchtung im EWH größtenteils nicht mehr dem Standard entspricht. So ist beispielsweise die Wartung kostenintensiv sowie die Beleuchtung allgemein unterdimensioniert und nicht mehr den Vorschriften für Seminarräume und notwendige Flure entsprechend. Aus diesen Gründen sollen die Beleuchtungskörper in den Fluren, Seminar- und Veranstaltungsräumen sowie vereinzelt in den Büros erneuert, und durch energiesparende Leuchten mit LED-Technik bzw. dimmbaren Leuchtstoffleuchten ausgetauscht werden. Die vorhandenen Fluchtwegs- und Bereitschaftsleuchten der Notbeleuchtung werden gegen Einzelbatterieleuchten in LED-Technik ausgetauscht.

2.5 Energetischer Standard

Entfällt, da keine Maßnahme die Gebäudehülle betreffend ausgeführt wird.

2.6 Einsatz regenerativer Energieträger

Der Einsatz einer Photovoltaikanlage wurde in technischer Hinsicht geprüft. Aus statischen Gründen ist es nicht möglich eine Photovoltaikanlage zu installieren.

3. 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).

3.1 Ermittlung der Projektkosten

Kostenschätzung	1.330.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (rd. 17,5% der Kostenschätzung)	230.000 Euro
	<hr/>
Projektkosten und Kostenobergrenze	1.560.000 Euro

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 1.330.000 Euro und Projektkosten (mit Risikoreserve) in Höhe von 1.560.000 Euro.

Die Projektkosten in Höhe von 1.560.000 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.

Ersteinrichtungskosten fallen nicht an. Die Eigenleistungen des Baureferats sind in den Projektdaten auf Blatt 5 nachrichtlich aufgeführt.

3.2 Stellungnahme zu Investitionskosten

Die Vorgaben des Beschlusses des Stadtrats „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt und Betrieb“ vom 26.04.2007 lassen sich nicht auf den Umbau des Gebäudes übertragen, da bauliche Vorgaben aus dem Bestandsgebäude übernommen werden müssen, die sich keinen Richtwerten zuordnen lassen und daher nicht bewertet werden können.

Da es sich bei der Maßnahme im Wesentlichen nur um den Austausch der Lüftungsanlage handelt, der seine Ursache in der Lärmschutzproblematik mit der Nachbarschaft und den damit verbundenen Betriebseinschränkungen hat, wird hier auf eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Vergleich mit einem Neubau verzichtet.

4. Finanzierung

Die erforderliche Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms erfolgt im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2016 – 2020.

5. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

6. Stellungnahmen/Mitzeichnung anderer Referate

Der Stadtkämmerei, dem Baureferat und dem Kulturreferat haben die Vorlage mitgezeichnet.

7. Unterrichtung des Korreferenten und des Verwaltungsbeirates

Dem Korreferenten des Kulturreferates, Herrn Stadtrat Richard Quaas, und dem Verwaltungsbeirat für Kunst und Kultur gesellschaftlicher Bewegungen, Interkulturelle Kunst, Immigrantenkultur, Volkskultur, Herr Stadtrat Otto Seidl, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

8. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat im weiteren Verlauf des Verfahrens nach den Hochbaurichtlinien erneut mit der Angelegenheit befasst wird.

II. Antrag des Referenten

1. Der im Vortrag dargestellte Bedarf wird genehmigt. Dem Projektauftrag wird zugestimmt.
2. Dem Planungskonzept mit Projektkosten von 1.560.000 Euro wird nach Maßgabe der Projektdaten zugestimmt.
3. Das Baureferat wird beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.
4. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

- V. Abdruck von I. mit III.
über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei HA II/21
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement KS

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
das Kommunalreferat - IM-KS
das Kulturreferat (2x)
das Baureferat - H 1
das Baureferat-RG 4
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
z.K.

Am _____