

**Neubau eines Sportbetriebsgebäudes mit Dienstwohnung  
und Vereinsgaststätte,  
Modernisierung der Freisportanlagen  
an der Bezirkssportanlage Surheimer Weg 3  
im 7. Stadtbezirk Sendling-Westpark  
- Produkt 6.1 -**

<b>Neubau Sportbetriebsgebäude (davon Ersteinrichtungskosten</b>	<b>5.160.000 Euro netto 50.000 Euro netto)</b>
<b>Modernisierung Freisport- und Außenanlagen</b>	<b>2.920.000 Euro netto</b>
<b>Interimsmaßnahmen für Sportbetriebsgebäude</b>	<b>170.000 Euro netto</b>

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen**
- 4. Zustimmung zur verwaltungsinternen Ausführungsgenehmigung**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06308

Anlagen:

Lageplan

Projektdateien

Projekthandbuch

Nutzerbedarfsprogramm mit aktuellem Raumprogramm

Anpassung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2015 - 2019

**Beschluss des Sportausschusses des Stadtrates vom 29.06.2016 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

## I. Vortrag des Referenten

### 1. Aufgabenstellung

Das Bauvorhaben ist im Infrastrukturprogramm Sport in München – Teil 1, Städtische Sportbaumaßnahmen, mit der Priorität A vorgemerkt und befindet sich in der Prioritätenliste (Stand September 2015) auf Platz 2.

Das Vorhaben mit der Rangnummer 1 (Bezirkssportanlage Bert-Brecht-Allee 17) befindet sich im Bau.

Die Maßnahme steht damit entsprechend dem Stadtratsauftrag zur Realisierung an (siehe Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 02.12.2015, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04460).

Die städtische Bezirkssportanlage am Surheimer Weg 3 wurde Anfang der 1960iger Jahre errichtet und entspricht nicht mehr dem heutigen Stand einer modernen Sportanlage.

Darüber hinaus bestehen baufachliche Defizite, die sowohl das Sportbetriebsgebäude, die Vereinsgaststätte und das Platzwarthaus, als auch die Freisportanlagen betreffen.

Insbesondere im Umkleide- und Sanitärbereich sowie im Geschäftsbereich und in den Bereichen für Schiedsrichter und Platzwart ist dringend eine Lösung erforderlich, da sich hier immer wieder Engpässe zeigen.

Auf der Sportanlage sind derzeit zwei Vereine und sechs Sportgruppen mit aktuell 35 Mannschaften ansässig. Darüber hinaus wird die Sportanlage von Realschule und Gymnasium der privaten Neuhof-Schulen sowie von Grundschule und Mittelschule an der Zielstattstr. 74 genutzt.

Um eine spürbare und dauerhafte Verbesserung der Situation herbeizuführen, ist eine umfassende Modernisierung der Bezirkssportanlage erforderlich.

Eine zukunftsorientierte Lösung erforderte bis zum Vorliegen des hier zu entscheidenden aktuellen Planungskonzepts insbesondere folgende Maßnahmen:

- Neubau des Sportbetriebsgebäudes mit Dienstwohnung bzw. Sanierung des bestehenden Platzwarthauses
- Neubau der Vereinsgaststätte mit Terrasse
- Ersatz des Tennenplatzes durch einen Kunstrasenplatz und Errichtung eines Grundwasserbrunnens zur Platzbewässerung
- Sanierung und Umgestaltung der Leichtathletikanlagen

### 2. Projektstand

Durch verwaltungsinterne Abstimmung wurde das Nutzerbedarfsprogramm am 16.06.2015 vorläufig genehmigt und dem Baureferat der Vorplanungsauftrag erteilt. Das Ergebnis der Vorplanung liegt nunmehr vor.

### 3. Planung

Das Baureferat hat die Vorplanungsunterlagen sowie das Projekthandbuch erarbei-

tet und führt hierzu im Einzelnen aus:

Das Planungskonzept sieht aufgrund der sportfachlichen und baufachlichen Defizite des Bestandsgebäudes den kompletten Neubau des Sportbetriebsgebäudes, einschließlich des Wohngebäudes als wirtschaftlichste Lösung vor.

Im Vergleich zum vorläufig genehmigten Nutzerbedarfsprogramm haben sich Änderungen ergeben, die unter 3.1 näher dargestellt und begründet werden.

Grundlage für die Planung ist das beigefügte Nutzerbedarfsprogramm, welches in allen Anforderungen erfüllt wird.

### 3.1 Erläuterung des Planungskonzepts

#### Sportbetriebsgebäude:

Das Gebäude ist - wie schon der Altbau - parallel zum Hauptspielfeld angeordnet und als eingeschossiges Gebäude mit Teilunterkellerung im Sportbetriebsbereich geplant. Dadurch kann der zusätzlich bebaute Flächenbedarf in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet minimiert werden. Auf der Nord- und Westseite des Gebäudes werden die städtebaulichen Richtungen der Umgebung aufgenommen. Einerseits im Norden die Höglwörther Straße, und andererseits der Baumbestand im Landschaftsschutzgebiet westlich des Surheimer Wegs. Der hieraus entwickelte Gebäudeknick befindet sich am Gelenk zwischen dem Kopfbau und flacherem Gebäudeteil, wo er den Haupteingang definiert.

Die Erschließung erfolgt wie bisher von der Höglwörther Straße / Surheimer Weg.

Der Neubau besteht aus drei Gebäudeteilen, die durch ein Foyer und einen Durchgang zwischen Sportbetrieb und Dienstwohnung klar gegliedert sind.

Der Kopfbau, dem etwas höheren Gebäudeteil, welcher sich zum Sportplatz und zur Höglwörther Straße orientiert, dient der Adressbildung und ist wesentlicher Bestandteil der Konzepts. Er beherbergt die Vereinsgaststätte, welche in erster Linie der Sportanlage zugeordnet ist, aber auch eigenständig betrieben werden kann. An die Gaststätte ist ein Jugend- und Besprechungsraum für die Vereine angegliedert.

Im mittleren Gebäudeteil befindet sich der Sportbetriebsbereich mit Umkleiden, Vereinsbüros, Platzwartbüro, Werkstatt, sowie diversen Geräte- und Lagerräumen.

Die Dienstwohnung ist im südlichen Gebäudeteil untergebracht. Durch die Orientierung nach Süden und den deutlichen Abstand zur Gaststätte und der Haupteinschließung von der Höglwörther Straße entsteht ein für die Wohnnutzung geeigneter, privater Bereich.

Die Gestaltung der Fassaden ist im Wesentlichen auf drei Materialien beschränkt – Mauerwerk, Metall und Glas. Die Oberfläche der zweischaligen Außenwände besteht aus verschlammtem Verblendmauerwerk, welches einerseits sehr robust und dadurch im Hinblick auf die Bestimmung des Gebäudes nachhaltig ist und andererseits dem Gebäude in Kombination mit den anderen Materialien eine moderne Gestalt verleiht. Fenster und Oberlichter von Umkleiden und anderen Räumen, die nicht zum Aufenthalt dienen, sind mit einer Struktur aus gekantetem Lochblech verkleidet. Sie vereinigt die Anforderung der Belichtung mit Blick- und Sonnenschutz, sowie den Einbruchschutz.

Öffentliche Bereiche wie der Gastraum und das Foyer sind mit großflächigen Vergla-

sungen weitgehend transparent gehalten.

Um den Betrieb der Bezirkssportanlage während der Baumaßnahmen aufrecht zu erhalten, ist es notwendig, eine entsprechende Interimslösung (Umkleide-, Sanitär-, Büro und Lagercontainer) zu erstellen.

### Freisportanlagen

Der vorhandene Tennenplatz wird durch einen 90 x 60 m großen Kunstrasenplatz ersetzt, der mit einer Quarzsand-Granulatmischung verfüllt wird. Der Platz wird im Hinblick auf den Kunstrasenaufbau und die Linierung für eine reine Fußballnutzung ausgelegt und mit neuen Jugendfußballtoren, Eckfahnen und Spielerkabinen ausgestattet.

Außerdem erhält er eine neue Flutlichtanlage mit Leuchtenköpfen, die für die Wartung abgesenkt werden können und eine automatische Unterflurberegnungsanlage (mit ausschließlich Randregnern). Die Beregnungsanlage bleibt aufgrund des niedrigen Grundwasserstandes, der den Bau eines Grundwasserbrunnens nicht zulässt, am Trinkwassernetz angeschlossen. In diesem Zusammenhang wird aufgrund des hohen Nutzungsdrucks auch das nördlich angrenzende Rasentrainingsfeld mit einer Beleuchtung versehen.

Die vorhandene, sanierungsbedürftige 400 m - Tennenrundlaufbahn wird rückgebaut und durch eine 400 m - Kunststoffrundlaufbahn mit 4 Bahnen ersetzt. Die Westseite der 400 m - Laufbahn wird mit 6 Bahnen für 110 m-Hürdenlauf ausgebaut. Die marode Laufbahnbarriere um die 400 m - Laufbahn wird ebenfalls rückgebaut und durch eine neue Aluminiumbarriere ersetzt. Die bestehenden maroden Weitsprunganlagen mit Tennenanlaufbahnen werden rückgebaut und durch eine neue Weitsprunganlage mit 2 - bahniger Kunststoffanlaufbahn ersetzt. Ferner wird im nördlichen Segment der Laufbahn eine Beachvolleyballanlage eingebaut, die mit einer 2-Ring-Kugelstoßanlage für den Schulsport kombiniert wird. Die Beachvolleyballanlage wird beleuchtet.

Der sanierungsbedürftige Maschendrahtzaun an der Grundstücksgrenze und der sanierungsbedürftige Ballfangzaun an der Ostseite der Rasentrainingsfelder bzw. des Kunstrasenplatzes werden erneuert. An der Westseite des Kunstrasenplatzes und an der Westseite des nördlich angrenzenden Rasentrainingsfeldes sowie an der Nordseite des Rasenhauptfeldes innerhalb der 400 m - Laufbahn werden zusätzliche Stabgitterballfangzäune in verzinkter Ausführung errichtet.

Die Wegebeleuchtung entlang des bestehenden Zugangswegs zu den westlich gelegenen Sportfeldern wird erneuert und ergänzt.

Im Vorfeld des neuen Gebäudes werden die nach Baurecht erforderlichen 14 PKW-Stellplätze (davon einer behindertengerecht) sowie ca. 30 Radstellplätze errichtet. Für die Stellplatzanlage wird von der Höglwörther Straße eine neue Zufahrt geschaffen, die gleichzeitig als Feuerwehr- und Anlieferungszufahrt dient. Damit kann der Fahrverkehr auf der Stellplatzanlage vom Surheimer Weg getrennt werden, der als Grünanlagenweg mit übergeordneter Geh- und Radwegenutzung fungiert. Die Stellplatzanlage wird beleuchtet. Auf der Ostseite der Gastwirtschaft wird eine Terrassenfläche für Außengastronomie angelegt, die durch einen Zaun bei Bedarf von der

Sportanlage abgetrennt werden kann. Darüber hinaus werden Erschließungswege zum Gebäude und zur Gastwirtschaft sowie vom Gebäude zu den Freisportflächen angelegt.

Der Teil des Surheimer Wegs und des südlich an die Bezirkssportanlage angrenzenden Grünanlagenwegs, der für die Baustellenzufahrt herangezogen wird, wird nach Beendigung der Sportplatzbaumaßnahme wiederhergestellt.

Für die Baumaßnahmen müssen im Bereich der Baugrube für den Neubau sowie zur Schaffung der Stellplatzanlage 11 Bäume (Stammumfänge > 80cm) gefällt werden. Der übrige vorhandene Baumbestand wird erhalten. Die Randbereiche zwischen den Feldern werden mit Gebrauchsrasen angesät. Nördlich und südlich der Laufbahn werden Gehölzpflanzungen (derzeit 16 Bäume) angelegt, um die durch die Baumaßnahmen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Darüber hinaus werden im Umfeld des neuen Gebäudes neue Bäume gepflanzt, um die erforderlichen Rodungen zu kompensieren. Vorgesehen sind 4 Bäume an der Erschließungsstraße und 6 Bäume an der Laufbahn (gesamt 10 freistehende Bäume).

Das vorläufig genehmigte Nutzerbedarfsprogramm wird um folgende Anforderungen ergänzt:

Aufgrund von Erfahrungswerten aus dem laufenden Betrieb städtischer Sportanlagen wurden die Raumgrößen von Geräte- und Lagerräumen den aktuellen Erfordernissen angepasst.

Das Anliegen des Bezirksausschusses des 7. Stadtbezirkes Sendling-Westpark wurde aufgegriffen, wonach eine Beach-Volleyballanlage in das Freisportangebot integriert werden soll (s. Antrag Nr. 14 -20 / B 01058 vom 14.04.2015). Daher wird die zu sanierende Kugelstoßanlage mit einem Beach-Volleyballfeld kombiniert.

Das Rasenfeld wird auf Grund des hohen Nutzungsdrucks durch die Vereine mit einer Flutlichtanlage ausgestattet.

Die Interimsanlage wird um drei Lagercontainer für die Vereine und den Platzwart ergänzt, da vorhandene Lagermöglichkeiten auf Grund des sehr eingeschränkten Baufeldes bis zur Fertigstellung des Neubaus nicht erhalten werden können.

### 3.2 Energetischer Standard

Das vorliegende Planungskonzept hält die Anforderungen der EnEV 2013 mit ihren Verschärfungen zum 01.01.2016, des EEWärmeG sowie des Stadtratsbeschlusses „Integriertes Handlungsprogramm Klimaschutz in München“ (IHKM) ein. Die energie-wirtschaftliche Bewertung ist in den Projektdaten dargestellt.

### 3.3 Einsatz regenerativer Energieträger

Der Einsatz einer Photovoltaikanlage wurde in technischer, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht geprüft.

Für das Bauvorhaben ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Die Photovoltaikanlage löst Investitionskosten in Höhe von 22.000 Euro netto aus. Aus dem Stromverkauf und durch den Eigenverbrauch sind Erlöse bzw. Verbrauchskosteneinsparungen in Höhe von insgesamt 31.000 Euro zu erwarten.

Die Dimensionierung und Wirtschaftlichkeit der PV-Anlage wird im weiteren Planungsfortschritt unter Berücksichtigung der normativen und gesetzlichen Rahmenbedingungen kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert.

Weitere Kenndaten sind in den Projektdaten dargestellt.

### 3.4 Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen

#### Baumfällungen

Um die Ausführungstermine für das Bauvorhaben einhalten zu können, ist es erforderlich, im Vorgriff auf die für Dezember 2017 geplante Ausführungsgenehmigung folgende Maßnahmen durchzuführen:

Zur Realisierung des Projekts ist voraussichtlich die Fällung von 11 Bäumen (alle mit Stammumfängen > 80 cm) notwendig. Die Fällung ist derzeit für November/ Dezember 2017 vorgesehen. Der übrige vorhandene Baumbestand wird erhalten. 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. - 01.09.2018) freigemacht werden. Die erforderlichen Fäll- und Rodungsarbeiten sollen daher als vorgezogene Maßnahmen ausgeführt werden.

#### Interimsmaßnahmen

Der Baubeginn mit Abbruch des Sportbetriebsgebäudes ist derzeit für Februar 2018 geplant. Um die Interimscontainer bereits vor Beginn zu errichten, ist es notwendig, bereits im Herbst 2017 vor der Frostperiode die Fundamente zu erstellen und auf Grund der zu erwartenden Lieferzeit der Interimscontainer diese ebenfalls im Vorgriff zu beauftragen.

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 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	7.020.000 Euro netto
Reserve für Kostenrisiken (rd. 17,5% der Kostenschätzung)	1.230.000 Euro netto
	<hr/>
Projektkosten und Kostenobergrenze	8.250.000 Euro netto

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 8.250.000 Euro netto und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 7.020.000 Euro netto.

Die Projektkosten untergliedern sich in die Teilmaßnahmen:

- Neubau Sportbetriebsgebäude, rd. 5.160.000 Euro netto
- Modernisierung Freisport- und Außenanlagen, rd. 2.920.000 Euro netto
- Interimsmaßnahmen für Sportbetriebsgebäude rd. 170.000 Euro netto

Die Projektkosten in Höhe von 8.250.000 Euro netto (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.

Die anteiligen Projektkosten für die vorgezogenen Maßnahmen liegen bei rd. 190.000 Euro netto (incl. anteiliger Risikoreserve). Mit der Ausführungsgenehmigung werden diese wieder in die Ausführungskosten für das Gesamtprojekt aufgenommen.

#### 4.2 Stellungnahme zu den Investitionskosten

Die Kostenrichtwerte für den Neubau des Sportbetriebsgebäudes liegen im Rahmen der Richtwertvorgaben des Beschlusses des Stadtrats „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt und Betrieb“ vom 26.04.2007.

#### 5. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt komplett (inklusive Risikoreserve) aus der Pauschale für Investitionsmaßnahmen zur Sicherung der städtischen Sportinfrastruktur (Finanzposition 5640.950.1050.5). Diese Pauschale weist Reste in Höhe von 4.558.000,- Euro auf. Die für die Maßnahme Surheimer Weg für das Jahr 2016 benötigten Mittel in Höhe von 200.000,- Euro sind Teil der Restewiedereinplanung dieser Pauschale.

Die Maßnahme ist derzeit im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015 - 2019, in Investitionsliste 3, Unterabschnitt 5640, Maßnahmennummer 7950, Rangfolgenummer 901 mit Planungsmitteln in Höhe von 200.000,- Euro netto eingestellt. Mit dem Projekt-

auftrag erfolgt die Hochstufung in die Investitionsliste 1.

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015 - 2019 ist entsprechend anzupassen.

Die Ersteinrichtungskosten belaufen sich insgesamt auf 50.000 Euro netto.

## 6. Verfahrensvorschlag

Auf Grund der hohen zeitlichen Dringlichkeit des Bauvorhabens im Rahmen des Infrastrukturprogrammes Sport in München - Teil 1, Städtische Sportbaumaßnahmen wird vorgeschlagen, die Projektgenehmigung und - abweichend von den Hochbau-richtlinien - die Ausführungsgenehmigung verwaltungsintern herbeizuführen, soweit die Kostenobergrenze eingehalten wird.

Dadurch kann der Realisierungszeitraum der Baumaßnahme gestrafft werden.

Das Infrastrukturprogramm wird jährlich fortgeschrieben. Somit ist gewährleistet, dass die einzelnen Maßnahmen des Infrastrukturprogrammes nach jeweils aktueller Prioritätensetzung aufgegriffen und auf der Basis des jährlich zur Verfügung stehenden Budgets realisiert werden.

Die Beschlussvorlage wurde mit der Stadtkämmerei und dem Baureferat abgestimmt.

Das Projekt ist grundsätzlich förderfähig. Die entsprechenden Zuwendungen werden von der Stadtkämmerei beantragt.

Gemäß Bezirksausschusssatzung ist für diesen Beschluss eine Anhörung des Bezirksausschusses des 7. Stadtbezirkes Sendling-Westpark erforderlich.

Der Korreferentin des Referates für Bildung und Sport, Frau Stadträtin Gabriele Neff, sowie der Verwaltungsbeirätin des Sportamtes, Frau Stadträtin Verena Dietl, wurde je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

## II. Antrag des Referenten

1. Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt. Dem Projektauftrag wird zugestimmt.
2. Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 8.250.000 Euro netto wird nach Maßgabe des Projekthandbuches und der Vorentwurfsplanung genehmigt.
3. Das Baureferat wird beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.
4. Der Ausführung der vorgezogenen Maßnahmen wird zugestimmt.
5. Das Referat für Bildung und Sport wird - vorbehaltlich der Genehmigung der MIP-Fortschreibung - beauftragt, die Ausführungsgenehmigung verwaltungsintern herbeizuführen, sofern die genehmigte Kostenobergrenze eingehalten wird.



6. Die Stadtkämmerei wird gebeten, die notwendigen Anpassungen im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015 - 2019 sowie die Veranschlagung im Haushaltsplan vorzunehmen.
7. 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 im Referat für Bildung

- Zu V.: 1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Baureferat - RZ, RG2, RG4
  3. An das Baureferat - H, HZ, H 45, H6, H7, H9
  4. An das Baureferat - T, G, G 13
  5. An das Baureferat - MSE
  6. An das Referat für Bildung und Sport - S B 12
  7. An das Referat für Bildung und Sport - S B 21
  8. An das Referat für Bildung und Sport - S B 24
  9. An das Referat für Bildung und Sport - ZIM-QSA, MIP
  10. An das Referat für Bildung und Sport - ZIM-QSA, Anlagenbuchhaltung
  11. An den Bezirksausschuss des 7. Stadtbezirkes Sendling-Westpark  
zur Kenntnis

Am

Referat für Bildung und Sport - Sportamt