

**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 gemeinsamen Kultur- und Kommunalausschusses vom 30.06.2016 (SB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Stichwort</b>	EineWeltHaus, Projektauftrag
<b>Anlass</b>	Lüftungseinbau aus Schallschutzgründen, Wärmedämmung, Ertüchtigung der Beleuchtung; qualifizierte Vertagung aus dem Kulturausschuss am 02.06.2016
<b>Inhalt</b>	Bedarfsdarstellung für den Lüftungseinbau aus Schallschutzgründen, Wärmedämmung, Ertüchtigung der Beleuchtung. Darstellung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme sowie differenzierte Darstellung der Baukosten
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Bedarfsgenehmigung, Erteilung des Projektauftrags mit Projektkosten von 1.560.000 Euro
<b>Gesucht werden kann auch nach:</b>	EineWeltHaus, Schallschutz

**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**

1 Anlage

Beschlussvorlage des Kulturausschusses vom 02.06.2016

**Beschluss des gemeinsamen Kultur- und Kommunalausschusses vom 30.06.2016  
(SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

Aufgrund der Neuregelung von mfm und in Anwendung von § 8 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates, wonach sich zunächst der fachlich betroffene Ausschuss gutachterlich zu den vorgesehenen Maßnahmen äußert, wurde der Kulturausschuss am 02.06.2016 mit dem Projektauftrag zum EineWeltHaus befasst. Der Kulturausschuss hat die Beschlussvorlage (Anlage 1) qualifiziert vertagt.

Hinsichtlich des Vortrags des Referenten wird insoweit auf diese Vorlage für den Kulturausschuss verwiesen.

Anlass für die Vertagung war der Wunsch aus dem Kulturausschuss sowohl nach einer Prüfung, ob die geplante Investition von 1.560.000 € wirtschaftlich verhältnismäßig in Bezug auf den Wert des Gebäudes sei, als auch nach einer differenzierteren Darstellung der Baukosten. Im Einzelnen:

## **1. Wirtschaftlichkeit der Investition**

### **1.1 Verhältnis Investition zu Neubaukosten**

Für die Bewertung der Wirtschaftlichkeit von Sanierungen gilt, dass die Baukosten für die Erhaltungsmaßnahme bei max. 80 % der für ein vergleichbares Raumprogramm erforderlichen Neubaukosten liegen sollen.

Für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Neubaukosten wurde demnach die bestehende Bruttogeschossfläche mit den statistischen Kostenkennwerten (Zahlen nach Baukostenindex 2016 für ein Gemeindezentrum) in Bezug gesetzt. Für einen Neubau ergäben sich folgende Projektkosten:

Gemeindezentrum mittlerer Standard: 8.880.000 Euro  
Die Projektkosten von 1.560.000 Euro entsprechen hier ca. 18 % der Neubaukosten.

Gemeindezentrum niedriger Standard: 7.130.000 Euro  
Die Projektkosten von 1.560.000 Euro entsprechen hier ca. 22 % der Neubaukosten.

Die Grenze von 80 % gemäß der Qualitätsvorgaben des Baureferats wird weit unterschritten. Die Maßnahme ist somit wirtschaftlich.

### **1.2 Gebäudewert**

Das Bewertungsamt hat hierzu mitgeteilt, dass sich der Gebäudeanteil aus dem Verkehrswert nach derzeitigem Bestand zu rd. 2.600.000€ errechnet (Ertragswertverfahren; ohne etwaige Baurechtsreserven).

Diese Zahlen sind aufgrund der Eilbedürftigkeit vom Bewertungsamt nur grob überschlägig ermittelt worden. Um letztendlich Sicherheit zu erlangen, müsste das Bewertungsamt mit einem Gutachten beauftragt werden. Dies würde die Entscheidung weiter verzögern. Ob bei einem Abriss ein Baurecht in ähnlichem Umfang bestünde, ist nicht sicher. In jedem Fall wäre das durch eine Bauvoranfrage zu klären. Um nicht weitere Zeit zu verlieren, wird empfohlen, die Sanierung des Objektes durchzuführen.

## **2. Differenzierte Darstellung der Baukosten**

Die Baukosten wurden gemäß der Hochbaurichtlinie nach DIN 276 (qualifizierte Kostenschätzung) nach Gewerken ermittelt.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen ausgeführt:

KG 200	Erschließung	5.000,00	Teilauslagerung während der Bauzeit
KG 300	Bauwerk-Baukonstruktion	514.000,00	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abbruch bestehender Böden, Wände, Decken</li> <li>• Erstellen Bodenplatte (bisher nicht vorhanden)</li> <li>• Neubau Trockenbauwände, Türen, Deckenbekleidungen</li> <li>• Erstellung Lüftungsschächte</li> <li>• Brandschutzmaßnahmen</li> <li>• Sicherungsmaßnahmen im laufenden Betrieb (Staubschutz)</li> </ul>
KG 400	Bauwerk-Technische Anlagen	510.000,00	<p>Haustechnik</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abbruch und Entsorgung alter Lüftungsanlage</li> <li>• Einbau neuer Lüftungsanlage (nach Versammlungsstättenrichtlinie)</li> <li>• klimatische Ertüchtigungen</li> </ul> <p>Elektrotechnik</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abbruch und Entsorgung alter Leitungen und Leuchten</li> <li>• teilweise neues Leitungsnetz</li> <li>• neue DIN-gerechte Beleuchtung (Seminarräume, Saal)</li> <li>• Umstellung Sicherheitsbeleuchtung auf LED</li> </ul>
KG 700	Baunebenkosten	301.000,00	<p>Honorare</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Objektplanung</li> <li>• Tragwerksplanung</li> <li>• HLS-Planung</li> <li>• Elektroplanung</li> <li>• Gutachter, Genehmigungen, Abnahmen</li> </ul>
Risikoreserve		230.000,00	17,5 % der Baukosten
<b>Projektkosten</b>		<b>1.560.000,00</b>	

## 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

- IV. 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  
Kulturreferat - Abt. 2 (2x)  
Baureferat - H 1  
Baureferat - RG 4  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV  
z.K.