

**Errichtung eines Hauses für Kinder mit 3 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen und einer offenen Einrichtung für Jugendliche und Heranwachsende - „Jugendcafé“ an der Hochäckerstraße im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach**

**Projektkosten (Kostenobergrenze):**

<b>Haus für Kinder mit 3 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen</b>	<b>4.680.000 €</b>
<b>davon Ersteinrichtungskosten:</b>	<b>230.000 €</b>

<b>Offene Einrichtung für Jugendliche und Heranwachsende - „Jugendcafé“</b>	<b>2.220.000 €</b>
<b>davon Ersteinrichtungskosten:</b>	<b>130.000 €</b>

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**
- 2. Projektauftrag**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07221**

Anlagen

**Beschluss des Bildungsausschusses und des Kinder- und Jugendhilfeausschusses in der gemeinsamen Sitzung des Stadtrates vom 25.10.16 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Aufgabenstellung**

Im Bereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2045 - Baugebiet Hochäckerstraße - im 16. Stadtbezirk, Ramerdorf-Perlach sollen insgesamt 1115 Wohneinheiten realisiert werden.

Für die Versorgung des ursächlich im neuen Baugebiet entstehenden Bedarfs, aber auch zur Deckung des Umgebungsbedarfs, sollen insgesamt 4 Häuser für Kinder mit zusammen 10 Krippen- und 9 Kindergartengruppen sowie eine offene Einrichtung für Jugendliche und Heranwachsende gebaut werden.

Die beiden Einrichtungen sind aufgrund der unterschiedlichen Nutzergruppen sowie eines unabhängigen Betriebs voneinander getrennt geplant.

Das hier geplante Haus für Kinder, welches mit 3 Krippen- und 3 Kindergartengruppen Platz für insgesamt 111 Kinder bietet, und die offene Einrichtung für Jugendliche und Heranwachsende sollen auf der Gemeinbedarfsfläche „Kindertageseinrichtung 2“ des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2045 errichtet werden.

#### Haus für Kinder

Die Krippenversorgung im 16. Stadtbezirk liegt derzeit bei 50 % und soll unter Berücksichtigung der gesicherten Planungen – auch der vorliegenden – im Jahre 2025 64 % betragen.

Die Kindergartenversorgung liegt derzeit bei 86 % und soll unter Berücksichtigung der gesicherten Planungen – auch der vorliegenden – im Jahre 2025 100 % betragen.

Somit ist das Haus für Kinder an der Hochäckerstraße II zur Sicherung der stadtweiten Versorgungsziele im 16. Stadtbezirk erforderlich.

#### Offene Einrichtung für Jugendliche und Heranwachsende - „Jugendcafé“

Für Jugendliche und Heranwachsende gibt es an der Hochäckerstraße und in dessen Umgebung keine Einrichtung. Zur bedarfsgerechten Versorgung dieser Zielgruppe ist der Neubau einer offenen Einrichtung für Jugendliche und Heranwachsende in Form eines Jugendcafés notwendig.

Bei einer Einrichtung, die Jugendliche und Heranwachsende zur Zielgruppe hat, muss davon ausgegangen werden, dass Besucherinnen und Besucher auch aus dem erweiterten Umfeld des Neubaugebietes Hochäckerstraße das Jugendcafé nutzen werden. Insbesondere sind hierbei die naheliegenden Wohnanlagen Mohrhofsiedlung (liegt direkt gegenüber dem Neubaugebiet an der Ottobrunner Straße),

Hofangerstraße und Unterbibberger Straße zu berücksichtigen. Das Einzugsgebiet der „Offenen Einrichtung“ ist dem Stadtbezirksteil 16.3 „Altperlach“ zuzuordnen. Derzeit leben dort 3.454 Jugendliche und Heranwachsende im Alter zwischen 14 und 27 Jahren.

Die Trägerschaft für die offene Einrichtung für Jugendliche und Heranwachsende - „Jugendcafé“ Hochäckerstraße wurde mit Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 01.12.2015 an den Falkenfreizeitstättenverein e.V. übertragen.

Offene Angebote für Kinder (Altersgruppe 6-11-Jährige) sind in dem ebenfalls im Neubaugebiet geplanten Familienzentrums vorgesehen.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist ein gemeinsames Gebäude für beide Einrichtungen (Haus für Kinder und offene Einrichtung für Jugendliche und Heranwachsende) vorgesehen.

## 2. Projektstand

Durch verwaltungsinterne Abstimmung wurde das Nutzerbedarfsprogramm am 06.07.2015 vorläufig genehmigt und dem Baureferat der Vorplanungsauftrag erteilt. Das Ergebnis der Vorplanung liegt nunmehr vor.

## 3. Planung

Das Baureferat hat die Vorplanungsunterlagen erarbeitet und führt hierzu im Einzelnen aus:

### 3.1 Erläuterung des Planungskonzepts

#### Grundstück

Das Grundstück für den geplanten Neubau befindet sich im Neubaugebiet Hochäckerstraße des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2045 im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach. Es liegt auf der Gemeinbedarfsfläche „Kindertageseinrichtung 2“ entlang der Hochäckerstraße und Sammy-Drechsler-Straße und umfasst die Flur-Nr. 967/5 und 968/4. Die Grundstücksgröße beträgt 2.632 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen der Vorplanung wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2045, des Gestaltungsleitfadens sowie des Nutzbedarfsprogrammes untersucht und die in wirtschaftlicher Hinsicht günstigste Lösung ausgewählt. Es soll ein nicht-unterkellertes Gebäudekomplex mit fünf im Erdgeschoss integrierten Kfz-Stellplätzen entstehen.

#### Nutzungskonzept

Das Haus für Kinder (Teilprojekt 1) und das „Jugendcafé“ (Teilprojekt 2) werden voneinander getrennt, mit zwei separaten Eingängen und mit entsprechend getrennten Freiflächen: das „Jugendcafé“ liegt in einem Gebäudeteil entlang der Hochäckerstraße, das Haus für Kinder schließt direkt im Osten entlang der Sammy-Drechsler-Straße an. Beide Teilprojekte sollen zeitgleich errichtet werden.

Um den Eingangsbereiches des Hauses für Kinder situiert sich eine Gruppeneinheit (bestehend aus je einem Krippen-, Kindergarten- und Multifunktionsraum) mit den dazugehörigen Nebenräumen, ein Büro der Leitung und das Personalzimmer. Im Norden sind die Küche sowie fünf im Erdgeschoss integrierte Kfz-Stellplätze untergebracht. Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei weitere Gruppeneinheiten mit den dazugehörigen Nebenräumen, das Büro der stellvertretenden Leitung, ein Hauswirtschaftsraum sowie der Mehrzweckraum. Im Westen und Norden des Gebäudeteiles erstreckt sich die Freifläche des Hauses für Kinder.

Als zentraler Teil der offenen Einrichtung für Jugendliche und Heranwachsende ist das Café inkl. Küche und Nebenräumen im Erdgeschoss direkt neben dem Eingang situiert. Vor dem Café erstreckt sich eine Terrasse Richtung öffentlichem Gehweg. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss ein Gruppenraum. Neben dem Büro der Leitung und einem zweiten Gruppenraum ist im 2. Obergeschoss der Mehrzweckraum mit dazugehörigen Nebenräumen angeordnet.

Das Raumprogramm beider Einrichtungen wurde vollständig umgesetzt.

Der Gebäudekomplex ist zweigeschossig. Das Gebäude wird in konventioneller Bauweise (Stahlbeton) mit begrüntem Flachdach konzipiert.

Beide Einrichtungen, Haus für Kinder und „Jugendcafé“, werden über eine gemeinsame Technik- und Heizzentrale, die sich im Erdgeschoss des Hauses für Kinder befindet, versorgt. Für die Heizung ist Fernwärme vorgesehen.

Die Flächenkennwerte beider Einrichtungen werden eingehalten.

Die erforderliche Anzahl an Fahrradständern wird auf dem Grundstück errichtet.

### 3.2 Besondere Anforderungen

Gemäß Bebauungsplan Nr. 2045 sind die erforderlichen Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Diese Festsetzung ist jedoch unwirtschaftlich. Statt dessen wurde eine kostengünstigere Sonderlösung erarbeitet: nämlich Unterbringung von fünf Stellplätzen auf eigenem Grundstück ebenerdig im Gebäude integriert und vier Stellplätze in der benachbarten Tiefgarage. Diese wurde vorab mit den Genehmigungsbehörden und dem Beraterkreis abgeklärt und kann aus deren Sicht mitgetragen werden.

### 3.3 Energetischer Standard

Das vorliegende Planungskonzept hält die Anforderungen der EnEV 2016, des EEWärmeG sowie des Stadtratsbeschlusses „Integriertes Handlungsprogramm Klimaschutz in München“ (IHKM) ein. Die energiewirtschaftliche Bewertung ist in den Projektdaten dargestellt.

### 3.4 Einsatz regenerativer Energieträger

Der Einsatz von Photovoltaik wurde gemäß Stadtratsbeschluss „Weitere Steigerung der Energieeffizienz und der erneuerbaren Energienutzung in städtischen Gebäuden - Sofortprogramm Hochbau“ vom 22.07.2009 auf Eignung und Wirtschaftlichkeit geprüft. Für das Bauvorhaben ist aus technischer und ökologischer Sicht eine Photovoltaikanlage mit Investitionskosten in Höhe von rund 40.000 Euro geeignet.

Da die Gebäudeteile an Betriebsträger vergeben werden, ist die PV-Anlage - gemäß Standard - Trägerschaftsvertrag des RBS - in Volleinspeisung geplant. Dies hat zur Folge, dass mit den aktuellen Vergütungssätzen aus dem Erneuerbaren Energien Gesetz (EEG) keine Wirtschaftlichkeit darstellbar ist. Es ergibt sich eine geschätzte Deckungslücke über die Laufzeit von rund 20.000 Euro.

Auf Grund der pädagogischen und ökologischen Vorbildfunktion der Landeshauptstadt München wird vorgeschlagen die PV-Anlage weiter zu verfolgen. Die Dimensionierung und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden im weiteren Planungsfortschritt unter Berücksichtigung der normativen und gesetzlichen Vorgaben optimiert. Weitere Kenndaten sind in den Projektdaten dargestellt.

## 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	5.870.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (rd. 17,5 % der Kostenschätzung)	1.030.000 Euro
	<hr/>
Projektkosten und Kostenobergrenze	6.900.000 Euro

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 6.900.000 Euro und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 5.870.000 Euro.

Die Gesamtbaukosten untergliedern sich in die Teilmaßnahmen:

-	Haus für Kinder	rd. 3.980.000 Euro
-	Jugendcafé	rd. 1.890.000 Euro

Die Projektkosten in Höhe von 6.900.000 Euro (inkl. 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.

#### 4.2 Stellungnahme zu den Investitionskosten

Die Kostenrichtwerte für den Neubau des Hauses für Kinder liegen im Rahmen der Richtwertvorgaben des Beschlusses des Stadtrats „Überprüfung der Baukosten bei Kindertageseinrichtungen und Grundschulen“ vom 28.07.2004.

Auf den Neubau "Jugendcafé" lassen sich die Vorgaben des vorgenannten Beschlusses nicht übertragen, da zum einen bauliche Vorgaben aus dem Nutzerbedarfsprogramm und dem Bebauungsplan Nr. 2045 übernommen werden müssen. Zum anderen können für diese Art der Nutzung als „Jugendcafé“ die standardisierten Flächenkennwerte nicht herangezogen werden, da das Gebäude einen sehr hohen Flächenanteil an technisch hoch installierten Räumen hat. Daher wurde das Vergleichsprojekt Lissi-Kaeser-Str. herangezogen. Die Kosten der Hochäckerstraße II liegen ca. 3% unter den indizierten Kosten des vergleichbaren Projektes Lissi-Kaeser-Str.

#### 5. Finanzierung

Die Baukosten sind im Mehrjahresinvestitionsprogramms 2015 – 2019, in Investitionsliste 1, Unterabschnitt 4647, Maßnahmennummer 5320, Rangfolgennummer 086, die Risikoreserve ist in der Risikoausgleichspauschale eingestellt.

Die Ersteinrichtungskosten belaufen sich insgesamt auf 360.000 Euro. Davon sind für die offene Einrichtung für Jugendliche und Heranwachsende - „Jugendcafé“ 130.000 Euro und für das Haus für Kinder 230.000 Euro vorgesehen. Die Mittel werden beim Referat für Bildung und Sport im Mehrjahresinvestitionsprogramm im Unterabschnitt 4647 veranschlagt. Nach Erteilung der Ausführungsgenehmigung werden die Ersteinrichtungsmittel zugunsten des Sozialreferates abgespalten. Das Referat für Bildung und Sport meldet zeitgerecht zur Fertigstellung der Baumaßnahme die Mittel zum Haushalt an und veranlasst eine Übertragung der Mittel für die Ersteinrichtung und die Anpassung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes im Wege der Veranschlagungsberichtigung.

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm wird, wie im Antrag aufgezeigt, angepasst. Die erforderlichen Planungskosten werden in der Planungskostenpauschale bei Haushaltsstelle 6010.940.9920.2 bereitgestellt. Das Referat für Bildung und Sport wird die erforderlichen Kosten rechtzeitig zum Haushalt anmelden.

Die Maßnahme ist grundsätzlich förderfähig. Zu gegebener Zeit wird die Stadtkämmerei einen entsprechenden Antrag stellen.

Gemäß Bezirksausschusssatzung ist für die Beschlussvorlage eine Anhörung des Bezirksausschusses 16 Ramersdorf-Perlach erforderlich. Der Bezirksausschuss 16 hat in seiner Sitzung am 15.09.2016 dem Antrag der Referentin einstimmig zugestimmt.

Die Stadtkämmerei hat mit ihrer Stellungnahme vom 07.09.2016 von der Beschlussvorlage Kenntnis genommen und stimmt dieser zu.

Die Korreferentin des Referates für Bildung und Sport, Frau Stadträtin Gabriele Neff, der Korreferent des Sozialreferates, Herr Stadtrat Christian Müller, und die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Julia Schönfeld-Knor, haben je einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Der Bildungsausschuss und der Kinder- Jugendhilfeausschuss des Stadtrates beschließen als Senat:
  - 1.1 Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt. Dem Projektauftrag wird zugestimmt.
  - 1.2 Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 6.900.000 Euro wird nach Maßgabe des Projekthandbuches und der Vorentwurfsplanung genehmigt.
  - 1.3 Das Baureferat wird beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.
  - 1.4 Das Referat für Bildung und Sport wird beauftragt die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.
  - 1.5 Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2015 – 2019 wird wie folgt angepasst:

**MIP alt:**

Hochhäckerstr. II, Neubau Haus für Kinder und offene Einrichtung für Jugendliche und Heranwachsende, Maßnahmen-Nr. 4647.5320, Rangfolge-Nr. 086, IL 1

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019					nachrichtlich		
			Summe 2015 - 2019	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
E (935)	333	0	333	0	333	0	0	0		
B (940)	6.217	0	6.217	217	3.000	3.000	0	0		
<b>Summe</b>	<b>6.550</b>	<b>0</b>	<b>6.550</b>	<b>217</b>	<b>3.333</b>	<b>3.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
Z (361)	688	0	688	0	0	300	388	0		
<b>St. A.</b>	<b>5.862</b>	<b>0</b>	<b>5.862</b>	<b>217</b>	<b>3.333</b>	<b>2700</b>	<b>-388</b>	<b>0</b>		

**MIP neu:**

Hochhäckerstr. II, Neubau Haus für Kinder und offene Einrichtung für Jugendliche und Heranwachsende, Maßnahmen-Nr. 4647.5320, Rangfolge-Nr. 086, IL 1

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2014	Programmjahr 2015 bis 2019					nachrichtlich		
			Summe 2015 - 2019	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2022 ff
E (935)	230	0	230	0	0	0	230	0		
E (988)	130	0	130	0	0	0	130	0		
B (940)	5.510	0	4.956	0	275	1.100	2.755	826	554	
<b>Summe</b>	<b>5.870</b>	<b>0</b>	<b>5.316</b>	<b>0</b>	<b>275</b>	<b>1.100</b>	<b>3.115</b>	<b>826</b>	<b>554</b>	
Z (361)	688	0	688	0	0	300	388	0		
<b>St. A.</b>	<b>5.182</b>	<b>0</b>	<b>4.628</b>	<b>0</b>	<b>275</b>	<b>800</b>	<b>2.727</b>	<b>826</b>	<b>554</b>	

In den Gesamtkosten zum **Projektauftrag** und zur **Projektgenehmigung** ist die **Risikoreserve nicht** enthalten. Sie ist jedoch in den Projektkosten mit 17,5 %, das entspricht 1 .030.000 Euro, berücksichtigt und wird im MIP, in der Risikoausgleichspauschale veranschlagt.

Zur **Ausführungsgenehmigung** wird die Risikoreserve aus der Risikoausgleichspauschale den Baukosten im Jahr nach der Fertigstellung zugeschlagen.

**Risikoausgleichspauschale (UA 6000.7500)**

Gruppe Bez.(Nr.)	Rate Risikoreserve (Jahr der Fertigstellung)					nachrichtlich		
	Jahr:	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Finanz. 2021 ff
B (940)						1.030		

Abkürzungen:

E (935) = Ersteinrichtungskosten EEK gem. KGr. 613 gem. DIN 276/08 (4.2 DIN 276/81)

B (940) = Baukosten Hochbau ohne KGr. 100, 613 gem. DIN 276/08 (1.1, 1.2, 4.2 DIN 276/81)

Z (361) = Zuschüsse, sonst. Zuwendungen (z. B. Förderanteile ROB)

St. A. = Städtischer Anteil

2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Die Referentin

Christine Strobl  
3. Bürgermeisterin

Beatrix Zurek  
Stadtschulrätin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

**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, Bayerstr. 28**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
  
  2. An
    - das Direktorium – HA II
    - den Dienstleister für Informations- und Telekommunikationstechnik - I33
    - das Baureferat - RG
    - das Baureferat – H, HZ, H3, H6, H7, H9
    - das Baureferat – T, G
    - das Baureferat – MSE
    - das Planungsreferat – SG 3
    - das Kommunalreferat – RV-V
    - die Stadtkämmerei – II/21, II/22
    - das Kassen- und Steueramt – BWA
    - das Referat für Bildung und Sport – GL 2
    - das Referat für Bildung und Sport – KBS
    - das Referat für Bildung und Sport – KITA
    - das Referat für Bildung und Sport – ZIB
    - das Referat für Bildung und Sport – ZIM-QSA-FI
    - das Referat für Bildung und Sport – ZIM-QSA-FI-MIP
    - das Referat für Bildung und Sport – ZIM-QSA-FI-Anlagenbuchhaltung
    - das Referat für Bildung und Sport – ZIM-N-Einrichtung
    - das Referat für Bildung und Sport – ZIM-N
    - das Referat für Bildung und Sport – ZIM-ImmoV
    - den Bezirksausschuss 16 Ramersdorf-Perlach
    - das Sozialreferat, S-Z-F/H-PV
    - das Sozialreferat, S-Z-F/H-AV
    - das Sozialreferat, S-Z-P/GM
    - das Sozialreferat, S-II-KJF/JA
    - das Sozialreferat - S-II-KJF/PV
- z. K.

Am