

**Errichtung eines Ersatzbaus im  
Rahmen der Generalsanierung für die  
Kinder- und Jugendfreizeitstätte aqu@rium,  
Produkt 3.1.1  
und  
Errichtung einer Kindertageseinrichtung mit  
zwei Hortgruppen  
Produkt 2.2.1  
im 21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing  
Flst. 1281/1 Alois-Wunder-Str. 1  
(Träger: Kreisjugendring München-Stadt)**

<b>Projektkosten Hort (Kostenobergrenze)</b>	<b>3.010.000 Euro</b>
<b>davon Ersteinrichtungskosten</b>	<b>78.000 Euro</b>
<b>Projektkosten Jugendfreizeitstätte (Kostenobergrenze)</b>	<b>4.520.000 Euro</b>
<b>davon Ersteinrichtungskosten</b>	<b>120.000 Euro</b>
<b>Teilmaßnahme: Abriss Jugendfreizeitstätte mit Saal</b>	<b>100.000 Euro</b>
<b>Teilmaßnahme: Containerprovisorium während der Bauzeit</b>	<b>460.000 Euro</b>

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2016-2020**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07125**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses und des  
Bildungsausschusses in der gemeinsamen Sitzung vom 10.01.2017 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Grundsatzbeschluss des KJHA und des Bildungsausschusses vom 09.04.2013 zur Errichtung einer offenen Einrichtung für Kinder- und Jugendliche zusammen mit einer Kindertageseinrichtung.
<b>Inhalt</b>	Projektauftrag zur Errichtung eines Ersatzbaus im Rahmen der Generalsanierungsmaßnahme von 26 Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugend/kultur/arbeit und einer Kindertageseinrichtung.

<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	Durch die Maßnahme werden Investitionskosten in Höhe von 8.090.000 Euro ausgelöst. Ab dem Jahr 2019 betragen die Kosten für die Bewirtschaftung der Maßnahme 20.000 Euro.
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Bedarfs- und Konzeptgenehmigung und Erteilung des Projektauftrages.
<b>Gesucht werden kann auch nach:</b>	Kinder- und Jugendfreizeitstätte aqu@rium Alois-Wunder-Str. 1
<b>Ortsangabe</b>	Stadtbezirk Pasing – Obermenzing Alois-Wunder-Straße 1

**I. Vortrag des Referenten**

1.	Ausgangslage	2
2.	Bedarf	3
3.	Betriebskonzept	4
3.1	Konzept der Kinder- und Jugendfreizeitstätte <a href="mailto:aqu@rium">aqu@rium</a>	4
3.2	Konzept der Kindertageseinrichtung mit zwei Hortgruppen	5
4.	Projektstand	5
5.	Planung	6
5.1	Erläuterung des Planungskonzepts	6
5.2	Energetischer Standard	8
5.3	Einsatz regenerativer Energieträger	8
6.	Kosten	8
6.1	Ermittlung der Projektkosten	8
6.2	Stellungnahme zu den Investitionskosten	9
7.	Finanzierung	10
7.1	Investitionskosten	10
7.2	Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	11
7.3	Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	13
8.	Beteiligung der Bezirksausschüsse	14
9.	Beteiligung anderer Referate	14
10.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	14
11.	Beschlussvollzugskontrolle	14

**II. Antrag des Referenten****III. Beschluss**

**Errichtung eines Ersatzbaus im  
Rahmen der Generalsanierung für die  
Kinder- und Jugendfreizeitstätte aqu@rium,  
Produkt 3.1.1  
und  
Errichtung einer Kindertageseinrichtung mit  
zwei Hortgruppen  
Produkt 2.2.1  
im 21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing  
Flst. 1281/1 Alois-Wunder-Str. 1  
(Träger: Kreisjugendring München-Stadt)**

<b>Projektkosten Hort (Kostenobergrenze)</b>	<b>3.010.000 Euro</b>
<b>davon Ersteinrichtungskosten</b>	<b>78.000 Euro</b>
<b>Projektkosten Jugendfreizeitstätte (Kostenobergrenze)</b>	<b>4.520.000 Euro</b>
<b>davon Ersteinrichtungskosten</b>	<b>120.000 Euro</b>
<b>Teilmaßnahme: Abriss Jugendfreizeitstätte mit Saal</b>	<b>100.000 Euro</b>
<b>Teilmaßnahme: Containerprovisorium während der Bauzeit</b>	<b>460.000 Euro</b>

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2016-2020**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07125**

4 Anlagen

1. Lageplan
2. Nutzerbedarfsprogramm
3. Projektdaten
4. Projekthandbuch

**Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses und des Bildungsausschusses in der gemeinsamen Sitzung vom 10.01.2017 (VB)**

Öffentliche Sitzung

## I. Vortrag des Referenten

In Anwendung von § 8 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates in der Fassung vom 25.07.2012 trägt das Kommunalreferat zunächst im Kinder- und Jugendhilfeausschuss und im Bildungsausschuss vorberatend das Ergebnis der Vorplanung vor. Die abschließende Entscheidung erfolgt im Kommunalausschuss als Senatsbeschluss (SB) bzw. bezüglich der Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes in der Vollversammlung.

### 1. Ausgangslage

Die Kinder- und Jugendfreizeitstätte Aqu@rium befindet sich an der Ecke Alois-Wunder-Straße und Georg-Haberl-Straße im 21. Stadtbezirk, auf dem Grundstück Flst. 1281/1 mit einer Größe von ca. 1.700 qm. Das Gebäude stammt aus der Mitte der 1960er Jahre.

Die Errichtung eines Ersatzbaus für die Kinder- und Jugendfreizeitstätte „Aqu@rium“ in der Alois-Wunder-Straße 1 ist eine Maßnahme im Rahmen des Generalsanierungsprogramms für 26 Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugend/Kultur/-arbeit. Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 28.07.2010 zu den „Generalsanierungsmaßnahmen und Ersatzbauten für 26 Einrichtungen der Offenen Kinder- und Jugend/kultur/-arbeit, Zwischenbilanz und weiteres Vorgehen“, wurde entschieden, die Maßnahmen Zug um Zug umzusetzen. Das Sozialreferat/Stadtjugendamt wurde zudem beauftragt, an allen Standorten die Schaffung geeigneter Einrichtungen für die Ganztagsbetreuung für Kinder zu prüfen. Im Rahmen der weiteren, vertieften Untersuchung der einzelnen Einrichtungen soll auch geprüft werden, ob an Stelle der Generalinstandsetzung ein Abriss und Neubau die wirtschaftlichere Lösung darstellt. Sollte das der Fall sein, ist die Neubaulösung im Rahmen der Vorschriften der städtischen Hochbaurichtlinien weiter zu verfolgen. Die endgültige Entscheidung für die Durchführung der Einzelprojekte trifft der Stadtrat mit dem Projektauftrag.

Mit Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses und des Bildungsausschusses vom 09.04.2013 wurde der Bedarf für die Kinder- und Jugendfreizeitstätte und einer Kindertageseinrichtung mit zwei Hortgruppen genehmigt; der Planung für die Kinder- und Jugendfreizeitstätte „Aqu@rium“ gemeinsam mit einer Kindertageseinrichtung mit zwei Hortgruppen wurde zugestimmt. Die Trägerschaft für die Kinder- und Jugendfreizeitstätte Aqu@rium befindet sich bereits seit der Eröffnung im Jahre 1967 beim Kreisjugendring München-Stadt. Die Trägerschaft für die Kindertageseinrichtung mit zwei Hortgruppen soll gemäß Beschluss vom 09.04.2013 ebenfalls an den Kreisjugendring München-Stadt übergeben werden.

Der zusätzliche Raumbedarf für die Hortgruppen kann mit dem vorhandenen Raumangebot der Einrichtung nicht gedeckt werden, es ist daher die Erweiterung der Einrichtung notwendig. Hierzu wurden vor dem Beschluss vom 09.04.2013 vom Baureferat Variantenuntersuchungen durchgeführt.

Gemäß Antragsziffer 3 des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 09.04.2013 wurde die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu Sanierung oder Neubau als erste Maßnahme durchgeführt. Sie ergab, dass ein Neubau mit integriertem Saal wirtschaftlicher ist als die Sanierung des Bestandsolitärs. Dies bildete die Grundlage für die weitere Vorplanung.

## **2. Bedarf**

Die Kinder- und Jugendfreizeitstätte „Aqu@rium“ ist eine offene Einrichtung für 10 – 18 jährige Kinder und Jugendliche bzw. im Rahmen des AFK-Radioprojektes, welches auch dort angesiedelt ist, zusätzlich für junge Erwachsene bis 27 Jahre. Träger der Einrichtung ist der Kreisjugendring München-Stadt.

Das Einzugsgebiet für die Kinder- und Jugendfreizeitstätte umfasst den gesamten Stadtteil Pasing und ist geographisch durch die angrenzenden Stadtteile Laim, Obermenzing, Neuauubing und Gräfelfing eingegrenzt.

Insgesamt leben im 21. Stadtbezirk 5.029 Kinder im Alter von 10 bis einschließlich 17 Jahren. Im Stadtbezirk 21.3, im nahen Einzugsbereich der Einrichtung leben 1.716 Kinder und Jugendliche im Alter von 10 bis einschließlich 17 Jahren (ZIMAS-Daten, Stand November 2015). Laut Sozialmonitoring ist der Anteil der von der BSA betreuten Haushalte mit Kindern an allen Haushalten mit Kindern um 23 Prozent höher als der stadtweite Durchschnitt. Außerdem erhöht ist der Anteil der Empfänger/innen von Leistungen nach dem Unterhaltsvorschußgesetz an allen unter 12jährigen, was bedeutet, dass im Stadtbezirksteil ein höherer Anteil an Kindern lebt, die von Trennung/Scheidung betroffen sind (Daten: Monitoring für das Sozialreferat, empirische Werte von 2014, Planungsregion 21.3).

Es kann im Einzugsgebiet der Kinder- und Jugendfreizeitstätte nicht mit einer Verringerung der Anzahl der Kinder und Jugendlichen gerechnet werden, weswegen der Bedarf an dieser Einrichtung gleichbleibend hoch ist.

Während der Bauzeit ist ein Interimsbau (Container) in unmittelbarer Nähe der Einrichtung zu errichten, um zumindest einen Teil des Angebotes aufrecht erhalten zu können. Nur dadurch können die guten pädagogischen Beziehungen zu den Besuchern und Besucherinnen beibehalten werden. Insbesondere muss der Betrieb der offenen Ganztagschule, der in Kooperation mit dem sonderpädagogischen Förderzentrum München-West erfolgt, weiterhin gewährleistet werden. Andere Einrichtungen können den Bedarf nicht auffangen. Es ist daher vorgesehen, das Interimsgebäude auf der an das Grundstück der Freizeitstätte angrenzenden Sportfläche aufzustellen. Dies wurde im Vorfeld mit der Schule so abgestimmt, Flächen in den Schulgebäuden konnten nicht zur Verfügung gestellt werden.

Der Standort an der Alois-Wunder-Straße 1 liegt im Sprengel der Grundschule am Scheerplatz.

Gemäß Grundschülerprognose soll sich die Grundschule am Schererplatz langfristig zur 5-Zügigkeit entwickeln.

Die Überprüfung der Raumkapazität der Grundschule nach Auszug des heute im selben Gebäude untergebrachten Förderzentrums hat ergeben, dass dort 3 Züge ganztagsgerecht untergebracht werden können. Nicht berücksichtigt sind dabei zwei Pavillions mit 4 Klassenzimmern auf dem Gelände des benachbarten Elsa-Brändström-Gymnasiums, die nach Einführung des G 9 voraussichtlich vom Gymnasium selbst gebraucht werden.

Der alte am Schererplatz 7 bestehende Hortpavillion mit 40 Plätzen wird mittelfristig abgebaut. Die von der katholischen Kirchenstiftung Maria Schutz betriebene Kindertageseinrichtung an der Engelbertstraße 11, die heute eine Hortgruppe führt, soll umstrukturiert werden und nach heutigem Planungsstand zu einem Haus für Kinder mit Krippen- und Kindergartenplätzen ausgestattet werden. Im Bau ist das Haus für Kinder an der Josef-Felder-Straße mit 75 Hortplätzen.

Langfristig stehen der 5-zügigen Grundschule am Schererplatz somit eine ganztägige Versorgung von 3 Zügen und zusätzliche 75 Hortplätze zur Verfügung. Damit wäre eine Versorgung von 75 % erreicht. Zur Erreichung des 80 %igen Versorgungsziels sind die 50 am Standort Alois-Wunder-Straße geplanten Hortplätze erforderlich.

Aufgrund des Bedarfs an zwei Hortgruppen ist die Generalsanierung der bestehenden Kinder- und Jugendfreizeitstätte nicht möglich. Der Gesamtflächenbedarf kann nur durch einen Abriss der Kinder- und Jugendfreizeitstätte und einen gemeinsamen Neubau von Kinder- und Jugendfreizeitstätte und Hort gedeckt werden.

Da die sonst üblichen Freiflächen für die Kinder- und Jugendfreizeitstätte und den Hort am Standort nicht in vollem Umfang umgesetzt werden können, wurden im Zuge der Vorplanung die Anforderungen an die Freiflächen nochmals priorisiert und zudem Alternativen wie eine eventuelle Mitnutzung der angrenzenden Sportflächen der beiden Schulen Elsa-Brändström-Gymnasium und Schule am Schererplatz mit untersucht.

Von der Schule am Schererplatz wurde einer Mitnutzung der Sportflächen grundsätzlich zugestimmt. Die entsprechende Nutzungsvereinbarung bezüglich der betrieblichen Organisation muss zu gegebener Zeit zwischen der Hort- und Schulleitung getroffen werden. Priorität besteht jedoch für die schulische Nutzung, eine dauerhafte Überlassung von Bereichen der Sportflächen wurde daher von der Schule abgelehnt.

### **3. Betriebskonzept**

#### **3.1 Konzept der Kinder- und Jugendfreizeitstätte aqu@rium**

Das Programm der Einrichtung umfasst verschiedene Bildungs-, Service- und Freizeitangebote, die sich an den Bedürfnissen und Interessen der Besucherinnen und Besucher unter Berücksichtigung geschlechtsspezifischer, partizipatorischer und interkultureller Gesichtspunkte orientieren. Besondere Angebotsbereiche des Hauses sind Beratung, Mitbe-

stimmung, Bewegung, gesunde Ernährung, der Umgang mit Medien unter anderem im Rahmen des AFK-Radios sowie die Durchführung von Veranstaltungen (Partys, Konzerte, Informationsabende, Lerngruppen, offenes sowie verbindliches Ferienprogramm). Das Angebot richtet sich an Teenies und Jugendliche im Alter von 10 – 18 Jahren bzw. beim AFK-Radioprojekt zusätzlich an junge Erwachsene bis 27 Jahre. Die Angebotszeiten sind an die Bedarfe der Jugendlichen angepasst, schwerpunktmäßig an den Schultagen ab Nachmittag (i.d.R. ab 15.30 Uhr) bis zum Abend (i.d.R. bis 20.00 bzw. 21.00 Uhr). In den Ferien weichen die Zeiten davon ab. Zusätzlich führt die Einrichtung seit 2014 mobile Arbeit in Pasing-Nord aus.

An die Einrichtung sind darüber hinaus die offene Ganztagschule (Montag bis Donnerstag von 12.00 bis 16.00 Uhr), Schulsozialarbeit und JADE am Förderzentrum am Schererplatz angegliedert.

### **3.2 Konzept der Kindertageseinrichtung mit zwei Hortgruppen**

In dem Gebäude befindet sich im 1. Obergeschoss der Hort mit 2 Gruppen von jeweils 25 Kindern im Alter von 6 – 10 Jahren. Die Dachterrasse steht als Freifläche zur Verfügung. Betreiber des Hortes ist die Landeshauptstadt München, Referat für Bildung und Sport, der Betriebsträger ist der Kreisjugendring München-Stadt. Die Zahl der Beschäftigten gliedert sich in eine Leitung in Vollzeit, eine stellvertretende Leitung, sowie in weitere pädagogische Fach- und Ergänzungskräfte in Teil- oder Vollzeit abhängig von den Buchungszeiten der Eltern (in der Regel 2 pro Gruppe) und eine Küchenkraft in Teilzeit.

Die Öffnungs- und Betriebszeiten richten sich nach der städtischen Satzung und den Buchungszeiten der Eltern. Die Kindertageseinrichtung ist täglich, außer am Wochenende und an den Feiertagen von 11.00 bis 18.00 Uhr und in den Ferien von 8.00 bis 18.00 Uhr geöffnet. An 15 Tagen im Jahr ist die Einrichtung geschlossen. Die Freifläche unterliegt einer Nutzung durch die Kinder und das Personal der Einrichtung zu den o.a. Betriebszeiten. Es werden auch Sonderaktionen, wie z.B. Sommerfeste durchgeführt.

Hygienematerial (Toilettenpapier, Putzmittel u.a.) und pädagogische Arbeitsmaterialien werden bei Bedarf ca. 1 x pro Halbjahr geliefert. Tiefkühlkost wird 1 x pro Woche geliefert. Frischkost (Salat, Gemüse und Obst) wird 1 – 2 x pro Woche geliefert. Alle Lieferungen können während der Betriebszeiten erfolgen. Der Küchenbetrieb wird u.a. über eine Küchenanlage für die Lagerung, Zubereitung und Verteilung von Speisen und Getränken, sowie über eine Versorgungsküche auf der Basis von Tiefkühlkost mit Frischkostzubereitung (Beilagen, Salat und Obst, Brotzeiten) und Getränkezubereitung gewährleistet. Die Produktionsstruktur beläuft sich auf 70 % Tiefkühlkomponente und 30 % Frischkostanteil. Die Gartenflächenpflege und Spielflächenwartung erfolgen nach Bedarf.

## **4. Projektstand**

Durch Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses und des Bildungsausschusses wurde das Nutzerbedarfsprogramm in der gemeinsamen Sitzung am 09.04.2013 vor-

läufig genehmigt und der Vorplanungsauftrag erteilt. Das Ergebnis der Vorplanung liegt nunmehr vor.

## **5. Planung**

Das Baureferat hat die Vorplanungsunterlagen sowie das Projekthandbuch erarbeitet und führt im Einzelnen aus:

### **5.1 Erläuterung des Planungskonzepts**

Die Umsetzung des Planungsvorhabens auf dem Flst. 1281/1 Ecke Alois-Wunder-Straße und Georg-Habel-Straße wurde im Vorfeld mit den verschiedenen betroffenen Nutzern abgeklärt. Es wurden vom Baureferat Untersuchungen durchgeführt, ob eine Modernisierung oder ein Abbruch und Neubau die wirtschaftlichere Lösung sei.

Aufgrund des Bedarfs zweier Hortgruppen im Sprengel ist die Generalsanierung der Kinder- und Jugendfreizeitstätte flächenmäßig nicht ausreichend. Vor Vorplanungsbeginn wurde eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zum Solitärbau „Saal“ durchgeführt. Diese ergab, dass ein Neubau, der neben der bestehenden Kinder- und Jugendfreizeitstätte und dem neu zu schaffenden Hort auch den Saal mit aufnimmt, die wirtschaftlichste Lösung ist.

Die Kinder- und Jugendfreizeitstätte und der Hort werden zeitgleich und organisatorisch unabhängig voneinander betrieben, allerdings gibt es Überschneidungen in den Nutzungseinheiten. Die Trennung der Nutzungen findet daher in unterschiedlichen Geschossen statt. Die Kinder- und Jugendfreizeitstätte ist im Keller- und Erdgeschoss untergebracht, der Hort befindet sich in den beiden Obergeschossen. Synergieeffekte zeigen sich im baulichen Bereich durch den gemeinsam genutzten Haupteingang und den gemeinsamen Eingangsbereich mit Treppenhaus und Aufzug. Da die genannten Angebotsräume wie z.B. der Werkraum in der Hauptnutzungszeit von 14.00 bis ca. 18.00 Uhr von beiden Nutzergruppen, sowohl von Hortkindern als auch von Besuchern/innen der Freizeitstätte, stark nachgefragt sind, ergeben sich hierdurch keine weiteren Synergien um möglicherweise Flächen reduzieren zu können. Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich direkt gegenüber vom Eingang und als zentraler Teil der Kinder- und Jugendfreizeitstätte das Cafe. Es wird durch eine mobile Trennwand vom großen Veranstaltungssaal getrennt. Gemeinsam bilden sie in Einheit mit den zugehörigen Sanitärräumen die Versammlungsstätte nach der Versammlungsstättenverordnung.

Da es sich beim Aqu@rium um eine Einrichtung u.a. mit dem Schwerpunkt Radio, Musik, Konzerte, Veranstaltungen handelt, gibt es bereits in der derzeitigen Einrichtung eine regelmäßige Nutzung des Saals für größere Veranstaltungen – seien es Konzerte, Musikveranstaltungen oder auch Schulabschlussfeiern etc.. Hinzu kommen interkulturelle Begegnungsfeste, Fremdnutzungen durch soziale Einrichtungen des Stadtteiles, Vereine, die die Räumlichkeiten auch mit über 200 Personen nutzen können.

Auch in der neuen Planung sieht der große Veranstaltungssaal eine Nutzung von mindestens 200 Personen vor. Er lässt sich mit dem Cafe verbinden, so dass bei Nutzung von Saal und Cafe gleichzeitig ca. 270 Personen Platz finden können. Der Saal und das Cafe werden derzeit 2 – 3 Mal monatlich gemeinsam für große Veranstaltungen auch mit über 200 Besuchern genutzt. Aufgrund der Attraktivitätssteigerung nach dem Neubau geht der Träger Kreisjugendring von einer noch größeren Nachfrage nach Veranstaltungen mit bis zu 270 Besuchern aus.

Für diese großen Veranstaltungen auf andere nahegelegene Einrichtungen auszuweichen ist nicht möglich. Es gibt jetzt schon einen nachweisbaren Bedarf für größere Veranstaltungen, der weder von der Kinder- und Jugendeinrichtung noch von anderen Einrichtungen im Stadtteil bedient werden kann.

Ebenfalls im Erdgeschoss sind zwei Gruppenräume, Medien- und Kickerraum, ein Mädchenraum und zwei Büroräume untergebracht.

Im Kellergeschoss sind die Werk- und Medienangebote der Einrichtung situiert. Neben dem Werkraum gibt es einen Musikübungsraum, einen Aufnahme- und einen Regieraum sowie die für das Gebäude notwendigen Technikräume.

Neben einer Hortgruppe (bestehend aus Gruppen- und Hausaufgabenraum) und den zugehörigen Nebenräumen befindet sich im 1. Obergeschoss die „Chill + Cook“-Küche zur Versorgung des Hortes und das Büro der Leitung. Die zweite Hortgruppe befindet sich im 2. Obergeschoss. Dort befindet sich zusätzlich ein Werkraum für den Hort.

Die Flure entsprechen der konstruktionsbedingten Gegebenheit. Die notwendigen Garderoben mussten in die ursprünglich großzügig geplanten Flurbereiche integriert werden. Eine zweite Elternwartzone ist erforderlich, da die Einrichtung über zwei Geschosse verteilt ist.

Gemäß den städtischen Standards und dem genehmigten Nutzerbedarfsprogramm sind für Kindertageseinrichtungen in der vorliegenden Gruppenstärke Freiflächen von 500 qm vorzusehen. Auf Grund des beengten Grundstücks können die Freiflächen nur in Form von Dachterrassen im 1. und 2. Obergeschoss bereitgestellt werden. Insgesamt ist hierbei eine Fläche von 370 qm möglich. Eine weitere Reduzierung der Freiflächen auf den Dachterrassen ist aus betrieblicher Sicht nicht möglich und wäre auch im Hinblick auf eine aufsichtliche Beurteilung nicht genehmigungsfähig. Nach Absprache durch die Einrichtungsleitungen können die Freiflächen im Erdgeschoss gemeinsam genutzt werden.

Das Gebäude ist unterkellert und in konventioneller Bauweise (Stahlbeton) konzipiert.

Die zwei Nutzungsbereiche werden über eine gemeinsame Heizzentrale, die sich im Kellergeschoss des Gebäudes befindet, versorgt. Auf Grund der großen Distanz zur nächsten Fernwärmeleitung, wird für die Heizung Gasbrennwerttechnik vorgesehen.

Die für die Baugenehmigung erforderlichen Stellplätze können nicht komplett auf dem Grundstück untergebracht werden. Sie werden auf dem gegenüberliegenden Grundstück

Flst. 1235 des Elsa-Brändström-Gymnasiums nachgewiesen. Die erforderliche Anzahl an Fahrradständern wird auf dem Grundstück errichtet.

## 5.2 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.

## 5.3 Einsatz regenerativer Energieträger

Der Einsatz einer Photovoltaikanlage wurde in technischer, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht geprüft und als wirtschaftlich sinnvoll erachtet. Für das Bauvorhaben ist daher eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Diese löst Investitionskosten in Höhe von ca. 45.000 Euro aus. Aus dem Stromverkauf und durch den Eigenverbrauch sind Erlöse bzw. Verbrauchskosteneinsparungen in Höhe von insgesamt ca. 80.000 Euro zu erwarten.

Die Dimensionierung und Wirtschaftlichkeit der Photovoltaikanlage wird im weiteren Planungsfortschritt unter Berücksichtigung der normativen und gesetzlichen Rahmenbedingungen kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert. Weitere Kenndaten sind in den Projektdaten dargestellt.

## 6. 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).

### 6.1 Ermittlung der Projektkosten

Kostenschätzung Hort inkl. Abriss und Interimslösung	4.360.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (rd. 17,5 % der Kostenschätzung)	720.000 Euro
Kostenschätzung Jugendfreizeitstätte	2.530.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (rd. 17,5 % der Kostenschätzung)	480.000 Euro
Projektkosten und Kostenobergrenze	<hr/> 8.090.000 Euro

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 8.090.000 Euro und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 6.890.000 Euro.

Die Gesamtbaukosten untergliedern sich in die Teilmaßnahmen:

- Neubau Jugendfreizeitstätte mit KiTa (2 Hortgruppen)	2.530.000 Euro
- Neubau Jugendfreizeitstätte	3.800.000 Euro
- Abriss Jugendfreizeitstätte	100.000 Euro
- Interimslösung Jugendfreizeitstätte	460.000 Euro
	<hr/>
Gesamtbaukosten ohne Risikoreserve	6.890.000 Euro

Die Projektkosten in Höhe von 8.090.000 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.

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

## 6.2 Stellungnahme zu den Investitionskosten

Für das komplexe Gesamtprojekt der teilunterkellerten Kinder- und Jugendfreizeitstätte mit seiner beengten innerstädtischen Lage und den zwei verschiedenen Nutzungen über drei Geschosse mit der Kinder- und Jugendfreizeitstätte im Untergeschoss und Erdgeschoss und dem 2-gruppigen Hort im 1. und 2. Obergeschoss, gibt es keine direkt vergleichbaren Referenzobjekte mit dieser Nutzung.

Projektbezogene Abweichungen vom allgemein festgelegten Standard sind beispielsweise die akustischen Maßnahmen für Musikaufnahme- und Bandübungsräume, die Lüftungsanlage, die für o.g. Räume sowie für den Saal, das Cafe und die Küche und alle innen liegenden Sanitär- und Lagerräume notwendig ist, aber auch der Interimbau, der während der Bauzeit erforderlich ist.

Durch die unterschiedlichen Anforderungen und das beengte Grundstück ist eine vom Standard differenzierte Betrachtungsweise notwendig.

Um dennoch die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes mit gemischter Nutzung dazustellen, wurden die Kosten mit den Kostenrichtwerten für Kindertageseinrichtungen, getrennt nach Kinder- und Jugendfreizeitstätte und Hort, verglichen. Aus Sicht der Stadtkämmerei erscheinen die Investitionskosten aufgrund des Bedarfs für eine Jugendfreizeitstätte und einen 2-gruppigen Hort sowie der vielschichtig ineinandergreifenden Geschosse mit mehr Hüll- und Verkehrsflächen sehr hoch. Nach Abzug der nicht enthaltenen projektbezogenen Abweichungen vom allgemein festgelegten Standard, liegen die Kosten jedoch im Rahmen der Kostenrichtwerte.

Für den Hort lassen sich die Investitionskosten pro Kind aufgrund des Mischbaus nicht im Einzelnen darstellen.

## 7. Finanzierung

### 7.1 Investitionskosten

Gemäß Umsetzung des Münchner Facility Managements (mfm) ist die Maßnahme „Aqu@rium“ - Alois-Wunder-Straße 1 – Generalsanierung im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2016 – 2020 des Kommunalreferates in der Investitionsliste 1 beim Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 4010, Rangfolge-Nr. 410, mit Planungskosten in Höhe von 297.000 Euro eingestellt. Für das Bauvorhaben wurden Projektkosten in Höhe von 8.090.000 Euro und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 6.890.000 Euro ermittelt.

Im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2016-2020 erhöht sich daher in der Investitionsliste 1 beim Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 4010, Rangfolge 410 die Summe der Gesamtkosten um 6.593.000 Euro auf 6.890.000 Euro. Von diesem Mehrbedarf kann im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2016-2020 sowie im erweiterten Finanzplanungszeitraum 2016-2020 (21) ein Betrag in Höhe von 3.316.000 Euro durch Umschichtungen aus der Pauschale zur Generalsanierung von Kinder- und Jugendfreizeitstätten (Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 4036, Rangfolge-Nr. 402) gedeckt werden, so dass insgesamt lediglich für einen Betrag von 3.277.000 Euro eine Ausweitung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2016-2020 erforderlich ist.

Für die Beschaffung der Ersteinrichtung durch den Träger sind 198.000 Euro vorgesehen, diese sind in den Projektkosten enthalten. Davon sind für die Kinder- und Jugendfreizeitstätte [aqu@rium](#) 120.000 Euro und für die Kindertageseinrichtung mit zwei Hortgruppen 78.000 Euro vorgesehen. Die Mittel werden beim Kommunalreferat im Mehrjahresinvestitionsprogramm im Unterabschnitt 0640 veranschlagt. Nach Erteilung der Ausführungsgeheimigung werden die Ersteinrichtungsmittel zugunsten der Referate – hier Sozialreferat und Referat für Bildung und Sport – abgespalten. Das Kommunalreferat 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.

Die erforderlichen Planungskosten im Haushaltsjahr 2017 werden aus der Planungskostenpauschale des Baureferates bei Finanzposition 6010.940.9920.2 bereitgestellt werden, da noch keine Projektgenehmigung vorliegt.



**MIP alt:** Kinder- und Jugendfreizeitzentrum „Aquarium“ Alois-Wunder-Str. 1, Neubau und Errichtung Ersatzbau bei Generalsanierung, Maßnahmen-Nr. 0640.4010, RF 410, IL 1.

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamtkosten	Finanz. bis 2015	Programmjahr 2016 bis 2020						nachrichtlich	
			Summe 2016 - 2020	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Finanz. 2022 ff
E (935)	0	0	0	0	0	0	0	0		
B (940)	177	77	100	100						
E (988)	120	0	120				120			
Summe	297	77	220	102						

**MIP neu:** Kinder- und Jugendfreizeitzentrum „Aquarium“ Alois-Wunder-Str. 1, Neubau und Errichtung Ersatzbau, Maßnahmen-Nr. 0640.4010, RF 410 IL 1.

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamtkosten	Finanz. bis 2015	Programmjahr 2016 bis 2020						nachrichtlich	
			Summe 2016 - 2020	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Finanz. 2022 ff
E (935)	78	0	78	0	0	0	78			
E (988)	120	0	120	0	0	0	120			
B (940)	6.692	77	6.034	150	184	2.000	2.700	1.000	581	
Summe	6.890	77	6.232	150	184	2.000	2.898	1.000	581	

In den Gesamtkosten zum **Projektauftrag** ist die **Risikoreserve nicht** enthalten. Sie ist jedoch in den Projektkosten mit 17,5 %, das entspricht 1.200.000 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:	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Finanz. 2022 ff
B (940)							1.200	

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

### 7.3 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	ab 2019		
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*	,--		
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)** Finanzposition 0640.540.3000.8	20.000,--		
Transferauszahlungen (Zeile 12)	-		
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	,--		
Zinsen und sonstige Finanzauszahlungen (Zeile 14)	,--		
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente neue Stellen Träger			

\* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerumlage, kalkulatorische Kosten ) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden. Bei Besetzung von Stellen mit einer Beamtin/einem Beamten entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 % des Jahresmittelbetrages.

\*\*\* ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@M die vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@M erforderlichen Mittel für die Services „Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts- bzw. Nachtrags Haushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.

Sonstige IT-Kosten, wie z.B. Zahlungen an externe Dritte, sind hier mit aufzunehmen!

Die Einrichtung wird voraussichtlich Ende 2019 fertiggestellt werden. Ab diesem Zeitpunkt fallen laufende Kosten für den Betrieb und die Bewirtschaftung des Gebäudes an. Die Kosten für das neue Gebäude werden voraussichtlich ca. 20.000 Euro jährlich mehr betragen, da das Gebäude ca. dreimal so groß ist wie das Bestandsgebäude und mit mehr technischen Anlagen ausgestattet ist. Die Mehrkosten können nicht aus dem laufenden Ausgabenbudget des Kommunalreferates beglichen werden, da sie zusätzlich für das neue Gebäude anfallen. Die Mittel für den Bauunterhalt sind hierbei nicht berücksichtigt. Die Finanzmittel des Kommunalreferates sind im Ausgabenbudget des Produktes 54300 ab dem Jahr 2019 dauerhaft um 20.000 Euro zu erhöhen.

Nach den Ergebnissen des Projektes mfm löst die Maßnahme Alois-Wunder-Straße einen Personalbedarf für Clustermanagement und Objektverantwortung von 0,04 Vollzeitäquivalenten aus. Dieser Bedarf wird dann geltend gemacht, wenn sich zusammen mit andere Projekte/Objekte insgesamt ein sinnvoller und erforderlicher Personalbedarf ergibt.

Der Bayerische Jugendring (BJR) gewährt u.a. für den Neubau von Einrichtungen der Jugendarbeit Zuwendungen aus Mitteln des Kinder- und Jugendprogramms der Bayerischen Staatsregierung. Das vorliegende bauliche Planungskonzept für den Bereich der

Kinder- und Jugendfreizeitstätte ist grundsätzlich förderfähig. Von der Stadtkämmerei wird zu gegebener Zeit ein entsprechender Förderantrag beim Bayerischen Jugendring eingereicht. Die Kindertageseinrichtung ist grundsätzlich förderfähig. Die entsprechenden Zuwendungen werden von der Stadtkämmerei beantragt.

### **8. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 21. Stadtbezirkes vorgeschrieben (vgl. BA-Satzung, Anlage 1, Katalog Sozialreferat). Der Bezirksausschuss Pasing-Obermenzing hat der Vorlage in seiner Sitzung vom 13.06.2016 zugestimmt.

### **9. Beteiligung anderer Referate**

Die Beschlussvorlage ist mit dem Sozialreferat, dem Referat für Bildung und Sport, dem Baureferat und der Stadtkämmerei abgestimmt.

### **10. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates**

Dem Korreferenten des Sozialreferates, Herrn Stadtrat Christian Müller, der Verwaltungsbeirätin des Sozialreferates, Frau Stadträtin Jutta Koller, sowie der Korreferentin des Referates für Bildung und Sport, Frau Stadträtin Gabriele Neff, den Verwaltungsbeiräten des Referates für Bildung und Sport, Frau Stadträtin Julia Schönfeld-Knor und Frau Stadträtin Dr. Constanze Söllner-Schaar, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

### **11. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle, weil sie im Rahmen der Ausführungsgenehmigung erneut dem Stadtrat vorgelegt wird.



**MIP alt:** Kinder- und Jugendfreizeitzentrum „Aquarium“ Alois-Wunder-Str. 1, Neubau und Errichtung Ersatzbau bei Generalsanierung, Maßnahmen-Nr. 0640.4010, RF 410, IL 1.

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamtkosten	Finanz. bis 2015	Programmjahr 2016 bis 2020						nachrichtlich	
			Summe 2016 - 2020	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Finanz. 2022 ff
E (935)	0	0	0	0	0	0	0	0		
B (940)	177	77	100	100						
E (988)	120	0	120				120			
Summe	297	77	220	102						

**MIP neu:** Kinder- und Jugendfreizeitzentrum „Aquarium“ Alois-Wunder-Str. 1, Neubau und Errichtung Ersatzbau, Maßnahmen-Nr. 0640.4010, RF 410 IL 1.

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamtkosten	Finanz. bis 2015	Programmjahr 2016 bis 2020						nachrichtlich	
			Summe 2016 - 2020	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Finanz. 2022 ff
E (935)	78	0	78	0	0	0	78			
E (988)	120	0	120	0	0	0	120			
B (940)	6.692	77	6.034	150	184	2.000	2.700	1.000	581	
Summe	6.890	77	6.232	150	184	2.000	2.898	1.000	581	

In den Gesamtkosten zum **Projektauftrag** ist die **Risikoreserve nicht** enthalten. Sie ist jedoch in den Projektkosten mit 17,5 %, das entspricht 1.200.000 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:	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Finanz. 2022 ff
B (940)							1.200	

5.. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die dauerhaft erforderlichen Auszahlungsmittel in Höhe von 20.000 Euro im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2019 bei Finanzposition 0640.540.3000.8 bei der Stadtkämmerei anzumelden. Das Produktbudget (Produkt 54300) erhöht sich ab dem Jahr 2019 um 20.000 Euro pro Jahr. Davon sind 20.000 Euro pro Jahr zahlungswirksam.

6. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag. Die abschließende Entscheidung erfolgt im Kommunalausschuss als Senatsbeschluss (SB) bzw. bezüglich Ziffer 4 und 5 in der Vollversammlung.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Der Referent

Christine Strobl  
3. Bürgermeisterin

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über das Direktorium HA II/V - Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei, HA II / 21  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement, KR-IM-KS-Soz.

### **Kommunalreferat**

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An  
das Baureferat – RZ, RG2, RG4  
das Baureferat – H, HZ, H2, H6, H7, H9, H02  
das Baureferat – G  
das Baureferat - MSE  
das Sozialreferat S-II-KJF  
das Sozialreferat S-II-KJF/PV  
das Referat für Bildung und Sport/ZIM Neubau  
die Vorsitzende, die Fraktionssprecherinnen bzw. Fraktionssprecher und  
die Beauftragten für Kinder und Jugendliche des Bezirksausschusses des 21. Stadt-  
bezirkes  
das Kommunalreferat GL 2  
z.K.

Am \_\_\_\_\_