

**Bauvorhaben Bildungshaus Achatswies  
Erweiterungsbau**

<b>Projektkosten (Kostenobergrenze)</b>	<b>2.690.000 Euro</b>
<b>davon Ersteinrichtungskosten</b>	<b>146.000 Euro</b>

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

**Sitzungsvorlage Nr. 14 - 20 / V 09109**

3 Anlagen

**Beschluss des Bildungsausschusses des Stadtrates vom 05.07.2017 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Aufgabenstellung**

Im Jahr 2002 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt München die Generalsanierung und den Umbau der Fortbildungsstätte Achatswies. Die Arbeiten wurden vier Jahre später abgeschlossen. 2006 wurde das Bildungshaus, das nun in baulicher und pädagogischer Hinsicht modernen Anforderungen entspricht, wieder eröffnet. Nachfrage und Auslastung sind seitdem erheblich gestiegen und haben die Belastungsgrenze erreicht.

Die Personalausstattung ist dabei nahezu unverändert geblieben.

Zur Sicherstellung einer weiterhin erfolgreichen Bewirtschaftung von Achatswies sind ein tragfähiges Betriebskonzept, Anpassungen im Personalbereich, sowie ein Erweiterungsbau dringend erforderlich.

Mit dem Beschluss vom 26.02.2014 des Ausschusses für Bildung und Sport und dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 08.07.2014, wurde bereits über das geplante Betriebskonzept am Bildungshaus Achatswies entschieden und diesem zugestimmt (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V14020).

Die vorliegende Vorlage behandelt nun ausschließlich die bauliche Erweiterung des Bildungshauses. Um die optimale Nutzung des Hauses, angesichts weiter steigender Nachfrage zu verbessern, ist eine Optimierung des Verhältnisses von vorhandenen Seminarräumen zu Gästezimmern nötig. Andernfalls können nicht alle Gästezimmer belegt werden, da die Zahl der Seminarräume nicht ausreicht. Mit einer Kos-

tenvergleichsberechnung konnte in Zusammenarbeit mit der Stadtkämmerei zudem nachgewiesen werden, dass ein Erweiterungsbau wirtschaftlicher ist, als die Anmietung von externen Tagungsräumen. So lagen die Kosten für eine externe Anmietung im Jahr 2016 bei 258.130,00 € während die zu berücksichtigenden Abschreibungen, Zinsen und Bauunterhaltskosten im gleichen Zeitraum bei etwa 137.757,50 € lägen. Dies ergibt eine Differenz von 120.372,50 € oder 46,63 %.

## 2. Projektstand

Ebenfalls mit dem Beschluss vom 26.02.2014 des Ausschusses für Bildung und Sport und dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 08.07.2014, wurde das Nutzerbedarfsprogramm 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

Es wurden 3 Varianten untersucht.

#### **Variante 1: Seminarräume im Hanggeschoss**

Diese Variante beinhaltet zwei zusätzliche Seminarräume unter der Südterrasse im Hanggeschoss des Bestandsgebäudes. Die Seminarräume wären nach Süden belichtet, sonst großteils unter der Terrasse im vorhandenen, abfallenden Gelände eingelassen. Die Seminarräume würden das Erscheinungsbild des Bestands kaum verändern. Der Eingriff in die vorhandene Bausubstanz wäre dennoch sehr aufwändig, da der Hauptbau im Bereich der Südterrasse nicht unterkellert ist. Um die Seminarräume unter der Terrasse platzieren zu können, müsste das Hauptgebäude im gesamten Erweiterungsbereich unterfangen werden, was den Einsatz von schweren Baugeräten erforderlich machen würde. Dies würde zu sehr langen Nutzungsunterbrechungen im Fortbildungsbetrieb führen. Die dabei gewonnene Nutzfläche von lediglich 100 qm gegenüber dem baulichen Aufwand wurde als unwirtschaftlich eingeschätzt.

Aus diesem Grund wurde Variante 1 nicht weiter verfolgt.

#### **Variante 2: Erweiterung als Anbau**

Eine Erweiterung des Bestandsbaus wurde im Vorfeld intensiv mit dem Landratsamt Miesbach sowie mit der Gemeinde Fischbachau abgestimmt. Der ursprüngliche Vorschlag der Gemeinde war, eine Erweiterung im Norden des Baugrundstücks als eigenständigen Baukörper zu errichten. Von Seiten der Nutzer wird dieser Standort jedoch wegen der dann fehlenden Anbindung an das Hauptgebäude für den derzeitigen Bedarf als nicht geeignet erachtet. Die Nachteile einer fehlenden Anbindung konnten auch den Bauausschuss des Gemeinderates der Gemeinde Fischbachau überzeugen und es wurde einer Erweiterung im Westflügel als praktikablere Lösung zugestimmt. Die Genehmigung muss im Rahmen des Bauantragsverfahrens eingeholt werden.

Durch einen Anbau im Bereich des Westflügels, der sich mit umlaufenden Balkonen und einem hohen Verglasungsanteil am Bestand orientiert, könnten rund 300 qm Nutzfläche geschaffen werden. Bei dieser Lösung kann ein gravierender Eingriff in die vorhandene Bausubstanz vermieden werden. Der in Verlängerung des Hauptgebäudes geplante Anbau beinhaltet im Hanggeschoss fünf zusätzliche Gästezimmer,

im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss jeweils einen teilbaren Seminarraum und einen weiteren Seminarraum im Dachgeschoss.

Aufgrund des hohen Verglasungsanteiles und der damit verbundenen Wärmeentwicklung in den Seminarräumen, die voraussichtlich eine mechanische Belüftung nötig machen würde, lagen die Kosten gegenüber der gewonnenen Nutzfläche ebenfalls im unwirtschaftlichen Bereich.

### **Variante 3: Optimierung der Variante 2**

Die Variante 3 stellt eine Optimierung der Variante 2 dar.

Der Grundriss bleibt unverändert, der Glasanteil wird jedoch erheblich reduziert und die Balkone an der Süd- und Nordfassade entfallen. Der Erweiterungsanbau wird in der Formensprache des Bestands fortgesetzt. So werden Dachform und Dachdeckung analog zu dem Bestandsdach ausgeführt und das Material- und Farbkonzept von Fassaden, Giebelbalkon und Dach werden auf den Bestandsbau abgestimmt.

Das Raumprogramm wird mit der Planung voll erfüllt. Das integrierte Treppenhaus im Erweiterungsbau ersetzt den bisherigen, provisorischen zweiten Rettungsweg über Fluchtleitern im Westflügel und erhöht damit wesentlich die Sicherheit im Brandfall.

Die Geschossebenen werden niveaugleich an den Bestand angeglichen, eine barrierefreie Erschließung der Seminarräume ist damit gewährleistet. Die Geländekante fällt im Bereich des Erweiterungsbaus um ca. 2,00 Meter ab. Um die Gebäudehöhe dem Bestand anzupassen, wird der Geländeumgriff des Erweiterungsbaus angehoben. Dies ermöglicht auch einen barrierefreien Zugang zum Untergeschoss.

Die Baukosten konnten mit der optimierten Fassade und dem Verzicht auf die Balkone auf der Süd- und Nordfassade um ca. 17% gegenüber der Variante 2 gesenkt werden.

Variante 3 wird zur Ausführung vorgeschlagen.

**Ausführungszeitraum:**

Für das Fortbildungshaus ist die Belegungsplanung für das Jahr 2018 schon vollständig abgeschlossen. Die Auslagerung des Seminarbetriebes in 2018 wäre deshalb mit hohen Kosten verbunden.

Nach Absprache mit dem Pädagogischen Institut als direktem Nutzer ist ein Baubeginn ab 01.08.2019 sinnvoll, da für diesen Zeitpunkt noch keine Belegung geplant ist. Für den Erweiterungsbau muss das Fortbildungshaus vom 01.08.2019 bis 31.10.2019 wegen der lärmintensiven Bauarbeiten komplett geschlossen werden. In der restlichen Bauzeit kann das Fortbildungshaus den Betrieb wieder aufnehmen.

### **3.2 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.

### **3.3 Einsatz regenerativer Energieträger**

Der Einsatz einer Photovoltaikanlage wurde in technischer, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht geprüft. Auf dem vorhandenen Dach ist bereits eine Photovoltaikanlage mit einem lukrativen Einspeisevertrag bis 2026 angebracht. Eine vorzeitige Beendigung dieses Vertrages wäre unwirtschaftlich und die entstehende Fläche ist für die Anbringung von zusätzlichen Modulen mit eigenem Einspeisevertrag zu klein.

Nach Ablauf der Vertragszeit wird geprüft, ob eine Erweiterung oder eine neue Anlage notwendig wird, um den Eigenverbrauch abzudecken.  
Beim Erweiterungsbau werden bereits jetzt die baulichen Vorarbeiten für eine zusätzliche Installation einer Photovoltaikanlage getroffen.

- 3.4 Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen  
Es sind keine vorgezogene Maßnahmen vor der Ausführungsgenehmigung notwendig.

#### 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	<b>2.290.000 Euro</b>
Reserve für Kostenrisiken (rd. 17,5% der Kostenschätzung)	<b>400.000 Euro</b>
Projektkosten und Kostenobergrenze	<b>2.690.000 Euro</b>

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 2.690.000,00 Euro und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 2.290.000 Euro.

Die Projektkosten in Höhe von 2.690.000 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.

#### Stellungnahme des Baureferates zu den Investitionskosten

Die Erweiterung lässt sich keinen Kostenrichtwerten zuordnen, da es sich um ein Seminargebäude mit individuellen Anforderungen handelt, das nicht mit Erfahrungswerten aus anderen Projekten verglichen werden kann.

Die Flächen wurden entsprechend des Raumprogramms umgesetzt, die Kubatur ergibt sich aus der Anbindung des Bestands.  
Konstruktion und Ausbaustandards sind entsprechend einer wirtschaftlichen Bauweise gewählt.

#### Finanzierung

Für die Maßnahme sind Planungskosten im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2016 – 2020 in der Investitionsliste 2 bei Unterabschnitt 3553, Maßnahmennummer 7520, Rangfolgennummer 601 enthalten.  
Die Projektkosten werden zur MIP-Fortschreibung 2017-2021 angemeldet.

## Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit für das Referat für Bildung und Sport

	dauerhaft	einmalig	Befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)	--	2.690.000,00 € von 2015 bis 2021 ff	--
davon: .	--	--	--
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	--	--	--
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21) .	--	51.000 € in 2015 10.000 € in 2016 23.000 € in 2017 23.000 € in 2018 430.000 € in 2019 1.000.000 € in 2020 1.007.000 € in 2021 ff (einschließlich 398.000€ Risikoreserve)	--
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Sachvermögen (Zeile 22)	--	146.000 € in 2020 (Ersteinrichtungskosten RBS)	--
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	--	--	--
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen . (Zeile 24)	--	--	--
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)-	--	--	--

Die Maßnahme wird zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2017-2021 wie folgt aufgenommen:

### MIP neu:

Bildungshaus Achatswies, Erweiterungsbau, Maßnahmennummer 3553.7520,IL1;RF neu

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2016	Programmjahr 2017 bis 2021						nachrichtlich	
			Summe 17-21	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Finanz. 2023ff
E (935)	146	0	146	0	0	0	146	0		
B (940)	2.144	61	2.083	23	23	430	1.000	607		
<b>Summe</b>	<b>2.290</b>	<b>61</b>	<b>2.229</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>430</b>	<b>1.146</b>	<b>607</b>		
Z (361)										
<b>St. A.</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 400.000 Euro, berücksichtigt und wird im MIP in der Risikoausgleichspauschale veranschlagt.

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

### Risikoausgleichspauschale (UA 6000.7500)

Gruppe Bez.(Nr.)	Rate Risikoreserve (Jahr der Fertigstellung)					nachrichtlich		
	Jahr:	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Finanz. 2023ff
B (940)							400	

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*

Die Ersteinrichtungskosten belaufen sich insgesamt auf 146.000 Euro.

Die erforderlichen Planungskosten werden in der Planungskostenpauschale für Projekte in IL 2 bei der Finanzposition 6010.940.9910.3 bzw. nach Aufnahme in die IL 1 bei der Finanzposition 6010.940.9920.2, Planungskosten für Projekte in IL 1, bereitgestellt. Die Projektgenehmigung ist für das IV. Quartal 2017 vorgesehen. Die für das Jahr 2018 erforderlichen Mittel und Verpflichtungsermächtigungen werden – vorbehaltlich der Genehmigung der MIP-Fortschreibung 2017-2021 – zum Nachtragshaushalt 2018 angemeldet.

Die Stadtkämmerei hat gegen die Beschlussvorlage keine Einwände erhoben.

Der Korreferentin des Referates für Bildung und Sport, Frau Stadträtin Gabriele Neff, sowie dem Verwaltungsbeirat, Herr Stadtrat Oswald Utz, wurde je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

## II. Antrag der Referentin

1. Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt. Dem Projektauftrag wird zugestimmt.
2. Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 2.690.000 Euro wird nach Maßgabe des Projekthandbuchs und der Vorentwurfsplanung genehmigt.
3. Das Baureferat wird gebeten, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten (Projektauftrag).
4. Das Referat für Bildung und Sport wird - vorbehaltlich der Genehmigung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2017-2021 durch die Vollversammlung des Stadtrates beauftragt, die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.
5. Das Baureferat wird gebeten, das Vorhaben zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2017-2021, Investitionsliste 1, wie folgt anzumelden:

### MIP neu:

Bildungshaus Achatswies, Erweiterungsbau, Maßnahmennummer 3553.7520,IL1;RF neu

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2016	Programmjahr 2017 bis 2021					nachrichtlich	
			Summe 17-21	2017	2018	2019	2020	2021	2022
E (935)	146	0	146	0	0	0	146	0	
B (940)	2.144	61	2.083	23	23	430	1.000	607	
<b>Summe</b>	<b>2.290</b>	<b>61</b>	<b>2.229</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>430</b>	<b>1.146</b>	<b>607</b>	
Z (361)									
<b>St. A.</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 400.000 Euro, berücksichtigt und wird im MIP in der Risikoausgleichspauschale veranschlagt.

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

### Risikoausgleichspauschale (UA 6000.7500)

Gruppe Bez.(Nr.)	Rate Risikoreserve (Jahr der Fertigstellung)					nachrichtlich		
	Jahr:	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Finanz. 2023ff
B (940)							400	

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

6. Das Baureferat und das Referat für Bildung und Sport werden gebeten, vorbehaltlich der Genehmigung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2017-2021, die in den Jahren 2018 bis 2021 benötigten Haushaltsmittel zum jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren anzumelden.
7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss  
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl  
3. Bürgermeisterin

Beatrix Zurek  
Stadtschulrätin



**IV. Abdruck von I. mit III.**

an das Direktorium D-II/V-SP

an die Stadtkämmerei

an das Revisionsamt

z. K.

**V. Wiedervorlage Referat für Bildung und Sport - ZIM/ImmoV**

zur weiteren Veranlassung.

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 3, H6, H7, H9

4. An das Baureferat - G 13

6. An das Referat für Bildung und Sport – PI

7. An das Referat für Bildung und Sport – ZIM/QSA-FI

8. An das Referat für Bildung und Sport – ZIM/ImmoV 2 (2-fach)

9. An das Referat für Bildung und Sport - GL2

z.K.

Am