

Telefon: 089/233-83633
Telefax: 089/233-83680

**Referat für
Bildung und Sport**
Bauunterhalt, Gebäude- u.
Grundstücksverw., Investive
Erhaltungsmaßnahmen,
Umbauten,
Schadstoffangelegenheiten
RBS-ZIM-ImmoV

**Generalinstandsetzung des Beruflichen Schulzentrums
Thomas Wimmer – Luisenstraße 9 - 11**

Anmietung eines Ausweichquartiers für die Werkstätten des Städtischen Berufsschulzentrums für das Bau- und Kunsthandwerk an der Luisenstraße 9 – 11 während der Generalinstandsetzung des Gebäudes

Anmietobjekt:

Brunhamstraße 21, 81249 München, 22. Stadtbezirk, Aubing - Lochhausen - Langwied

Genehmigung des Raumprogrammes

Anmietung eines Ausweichquartiers

Umbau / Herrichten des Ausweichquartiers für die Bedarfe der beruflichen Schulen

Schulen:

- Berufsschule für das Bau- und Kunsthandwerk

- Fachschule für Bautechnik / Meisterschule für das Bauhandwerk

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10038

Anlagen:

Grundrisspläne Brunhamstraße 21

Lageplan

Raumprogramme

Beschluss des Bildungsausschusses des Stadtrates vom 29.11.2017 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Beschlussvorlage ist in einen öffentlichen und einen nichtöffentlichen Teil aufgeteilt. Im nichtöffentlichen Teil werden Kosten (Miet- und Nebenkosten, Ersteinrichtungskosten und der Baukostenzuschuss), Verhandlungsergebnisse und Vertragsbeziehungen zu Dritten dargestellt. Diese Vorlage ist daher nichtöffentlich zu behandeln, da das Vertragsverhältnis mit einem Dritten dargestellt wird. Der Kosten- und Finanzteil und damit die Vertragsergebnisse werden daher gemäß § 46 Abs. 2 Ziffern 2 und 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates in nichtöffentlicher Sitzung behandelt. Der öffentliche und der nichtöffentliche Teil der Vorlage werden in gleicher Sitzung des Bildungsausschusses behandelt.

1. Ausgangslage

Das Berufsschulzentrum an der Luisenstraße 9 – 11, Bauteil V soll generalsaniert werden (Bauteile I bis IV wurden bereits saniert).

Um die dringend anstehende und seit vielen Jahren erforderliche restliche Sanierung der Luisenstraße 9 – 11 umsetzen zu können, müssen die betroffenen Berufsschulen während der Bauzeit aus dem Gebäude in Ausweichquartiere umziehen.

Während der Baumaßnahmen in der Luisenstraße 9 – 11 ist mit erheblichen Beeinträchtigungen für den Unterricht zu rechnen.

Alle dort untergebrachten Schulen haben Bedenken geäußert, ob ein geregelter Schulbetrieb während der Bauphase, besonders wegen der großen Lärmbelästigung möglich ist und deshalb eine komplette Auslagerung während der Bauzeit befürwortet.

Auch aus bautechnischer Sicht ist eine komplette Auslagerung der Schulen während der Bauzeit sinnvoll und unbedingt erforderlich.

Die von den Maßnahmen betroffenen Schulen / Einrichtungen sind:

- Berufsschule für das Bau- und Kunsthandwerk
- Fachschule für Bautechnik / Meisterschule für das Bauhandwerk – jeweils mit ihren Werkstatträumen
- Die Berufsschule für das Spenglerhandwerk, Umwelt- und Versorgungstechnik. Die Fachschule für Heizungs-, Sanitär- und Klimatechnik – jeweils mit ihren Unterrichts- und Werkstatträumen
- Die Berufsschule für Farbe und Gestaltung (Fahrzeuglackierer, Gestalter für visuelles Marketing, Kirchenmaler, Maler und Lackierer, Schilder- u. Lichtreklamehersteller, Vergolder, Wachszieher) – jeweils mit ihren Unterrichts- und Werkstatträumen
- Jugendeinrichtung „Café Netzwerk“

Die beruflichen Schulen aus den Bereichen Bau- und Kunsthandwerk, Spenglerhandwerk, Umwelt- und Versorgungstechnik könnten nach der Beendigung der Bauarbeiten wieder in die Luisenstraße 9 – 11 einziehen.

Für die Berufs-, Fach- und Meisterschulen aus dem Bereich Farbe und Gestaltung wird ein Neubau in der Carl-Wery-Straße errichtet.

Die Jugendeinrichtung „Café Netzwerk“, welche im Untergeschoss untergebracht ist, soll nach der Generalsanierung ebenfalls wieder in das Gebäude der Luisenstraße 9 – 11 einziehen.

Mit den Baumaßnahmen für die Carl-Wery-Straße und die Luisenstraße soll zum Herbst 2018 begonnen werden.

2. Ausweichquartiere – Standorte

Als Ausweichquartier für die Berufs-, Fach- und Meisterschulen, die auch zum geplanten Baubeginn in der Luisenstraße zur Verfügung stehen müssen, sind von der Landeshauptstadt München Gebäude anzumieten, da im eigenen Immobilienbestand keine freien Räume zur Verfügung stehen.

Für folgende Schulen der Luisenstraße 9 – 11 wurden im 19. Stadtbezirk, Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln in der Schertlinstraße 8, bereits Ausweichquartiere gefunden und angemietet (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06131, Nr. 14-20 / V 07530 und Nr. 14-20 / 08943):

- Berufsschule für das Spenglerhandwerk, Umwelt- und Versorgungstechnik
- Fachschule für Heizungs-, Sanitär- und Klimatechnik – jeweils Unterrichts- und Werkstatträume
- Berufsschule für Farbe und Gestaltung
- Fachschule für Farb- und Lacktechnik
- Meisterschulen für das Maler- und Lackiererhandwerk
- Meisterschule für das Vergolderhandwerk – jeweils Unterrichts- und Werkräume

Die Jugendeinrichtung „Café Netzwerk“ zieht während der Generalinstandsetzung in der Luisenstraße 9 – 11 ebenfalls in Räumlichkeiten der Schertlinstraße 8.

Somit fehlen noch Unterbringungsmöglichkeiten für folgende Schulen:

- Berufsschule für das Bau- und Kunsthandwerk
- Fachschule für Bautechnik / Meisterschule für das Bauhandwerk – jeweils mit ihren Werkstatträumen

Hierfür wurden nun im Anmietobjekt Brunhamstraße 21 die notwendigen Räume gefunden.

Anmietungen

Die Anmietung der Räumlichkeiten in der Brunhamstraße 21 soll analog zur Anmietung des Ausweichquartiers in der Schertlinstraße zum Sommer 2018 erfolgen, sodass die Schulen zu Beginn des Schuljahres 2018/19 in den Ausweichquartieren starten können und mit den Baumaßnahmen an der Luisenstr. 9 – 11 begonnen werden kann.

Neben der Brunhamstraße wurden auch noch andere Objekte überprüft, welche sich nach Prüfung entweder als nicht geeignet herausstellten oder bei denen schon im Vorfeld erkennbar war, dass diese für eine schulische Nutzung in keiner Weise in Betracht kommen. Die Suche nach geeigneten Objekten, welche die besonderen baulichen und räumlichen Anforderungen (Raumhöhen, Deckenbelastbarkeit etc.) der Bauhandwerkerschulen erfüllen, erwies sich als äußerst schwierig.

Auch bei der Brunhamstraße ist eine ad hoc-Nutzung in der jetzigen Form und Ausstattung nicht möglich.

Das Objekt muss vor dem Bezug für die Bedarfe der Berufsschulen für das Bau- und Kunsthandwerk umgebaut werden.

Es handelt sich hierbei hauptsächlich um Werkstätten für den Praxisunterricht mit den dazugehörigen Lagerflächen, Umkleiden und Sanitäräumen. Zwei allgemeine Unterrichtsräume und zugehörige Lehrerzimmer werden ebenfalls in der anzumietenden Halle geschaffen – siehe Raumprogramm.

Über die eigentliche Anmietung und den Abschluss des notwendigen Mietvertrags wird der hierfür zuständige Kommunalausschuss am 30.11.2017 und die Vollversammlung am 13.12.2017 geschäftsordnungsgemäß entscheiden. In dieser Sitzungsvorlage wird dann u.a. auch die Angemessenheit der Miethöhe dargestellt.

Mit der Anmietung der Brunhamstraße 21 wurden nun für alle betroffenen Bereiche des Berufsschulzentrums Thomas-Wimmer Ausweichquartiere während der Generalinstandsetzung in der Luisenstraße 9 – 11 gefunden, damit ist die Durchführung der Generalinstandsetzung gesichert.

3. Planung

Gemeinsam mit dem Vermieter und den betroffenen beruflichen Schulen wurden Raumprogramme für die verschiedenen Fachbereiche erarbeitet und planerisch umgesetzt (siehe Anlagen).

Der Vermieter wird das Gebäude nach den mit der Landeshauptstadt München abgestimmten Raumprogrammen und Plänen in Eigenregie umbauen und diese dann den Schulen zur Verfügung stellen.

Die Übergabe wird nach einer gemeinsamen Begehung nach Abschluss der vom Vermieter geschuldeten Umbau- und Umgestaltungsmaßnahmen erfolgen. Die Übergabe ist vorbehaltlich der zeitgerechten Bauabwicklung bis Ende Juli 2018 vorgesehen.

Die Kosten teilen sich auf - in einen monatlichen Mietzins und einen einmaligen Baukostenzuschuss.

Diese Kosten sind in der nichtöffentlichen Beschlussvorlage ausgewiesen.

4. Flächen

Dem Referat für Bildung und Sport werden folgende Flächen zur Verfügung gestellt:

Brunhamstraße 21

Gebäude 216

Werkstatt, Büro, Lager, Unterrichtsräume, Umkleiden / Sanitär	4.751,56 m ² NGF*
anteilige Gemeinschaftsfläche	14,24 m ² NGF*
Summe	4.765,80 m ² NGF*

Außenstellplätze	10 Stück
Freilagerfläche	10,00 m ²

*Nettogrundfläche

Gemäß Bezirksausschusssatzung erfolgt für diesen Beschluss eine Unterrichtung des Bezirksausschusses 22 Aubing – Lochhausen – Langwied.

Die Stadtkämmerei, das Baureferat, das Kommunalreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung haben die Beschlussvorlage zur Kenntnis genommen und ihr Einverständnis erklärt.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Gabriele Neff, den Verwaltungsbeirätinnen, Frau Stadträtin Beatrix Burkhardt, Frau Stadträtin Sabine Krieger sowie dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Oswald Utz, wurden je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

II. Antrag der Referentin

1. Das Raumprogramm zur Anmietung der Brunhamstraße 21, Gebäude 216 sowie zum Umbau der Flächen für die Bedarfe der Berufsschule wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
3. Bürgermeisterin

Beatrix Zurek
Stadtschulrätin

IV. Abdruck von I. mit III. über D-II/V-SP (2x) an die Stadtkämmerei an das Revisionsamt z.K.

V. Wiedervorlage im 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 - it@m
das Baureferat
das Baureferat – RG
das Baureferat – H, HZ, H4, H6, H7, H9
das Baureferat – T, G
das Baureferat – MSE
das Planungsreferat – SG3
das Kommunalreferat – IS-KD-GV
das Kommunalreferat – IS-KD-AM
die Stadtkämmerei – II/21, II/22
das Kassen- und Steueramt – BWA
das Referat für Bildung und Sport – GL2
das Referat für Bildung und Sport - B
das Referat für Bildung und Sport – KBS
das Referat für Bildung und Sport – IT
das Referat für Bildung und Sport – ZIM-QSA, MIP
das Referat für Bildung und Sport – ZIM-N, Einrichtung
das Referat für Bildung und Sport – ZIM-ImmoV (2-fach)
das Referat für Bildung und Sport – ZIM-QSA, Anlagenbuchhaltung
den Bezirksausschuss 22 Aubing - Lochhausen - Langwied
z. K.

Am