

**Errichtung von zehn Musikproberäumen mit Nebenräumen in Holzsystembauweise,  
Adi-Maislinger-Str.**

**7. Stadtbezirk, Sendling – Westpark**

<b>Projektkosten (Kostenobergrenze)</b>	<b>2.245.000 Euro</b>
<b>davon Ersteinrichtungskosten von insgesamt</b>	<b>49.000 Euro</b>

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**
- 2. Erteilung des Projektauftrages**
- 3. Genehmigung der Ausführung durch den Generalunternehmer nach  
verwaltungsinterner Ausführungsgenehmigung**
- 4. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2017 – 2021**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10371**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem  
Kulturausschuss vom 30.11.2017 (VB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Beschluss des Kulturausschusses vom 09.07.2015 bzw. der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.07.2015
<b>Inhalt</b>	Errichtung und Schaffung von neuen Musikproberäumen
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	Projektkosten (Kostenobergrenze) 2.245.000 Euro, davon Ersteinrichtungskosten von 49.000 Euro
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Bedarfs- und Konzeptgenehmigung und Erteilung des Projektauftrages mit Projektkosten in Höhe von 2.245.000 Euro
<b>Gesucht werden kann im RIS unter:</b>	Bandproberäume, Adi-Maislinger-Straße, Feuerwerk e.V., Containerproberäume
<b>Ortsangabe</b>	7. Stadtbezirk Sendling Westpark, Adi-Maislinger-Straße

**I. Vortrag des Referenten**

1	Anlass	1
2	Projektstand	4
3	Planung	4
3.1	Erläuterung des Planungskonzeptes	4
3.1.1	Anforderungen gemäß Beschluss vom 29.07.2015	4
3.1.2	Variantenuntersuchung	5
3.2	Generalunternehmervergabe (GU)	6
3.3	Energetischer Standard	8
3.3.1	Anforderungen ENEV 2013	8
3.3.2	Anforderungen EEWärmeG	9
3.3.3	Einsatz regenerativer Energieträger	9
4.	Kosten	9
4.1	Ermittlung der Projektkosten	9
4.2	Stellungnahme zu den Investitionskosten	10
4.3	Unabweisbarkeit	10
5	Darstellung der Kosten	10
5.1	Finanzierung	10
5.2	Zahlungswirksame Kosten im Bereich Investitionstätigkeit	12
6	Beteiligung der Bezirksausschüsse	12
7	Abstimmung mit den Referaten	12
8	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	13
9	Fristen, Termine	13
10	Beschlussvollzugskontrolle	13

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

**Errichtung von zehn Musikproberäumen mit Nebenräumen in Holzsystembauweise,  
Adi-Maislinger-Str.**

**7. Stadtbezirk, Sendling – Westpark**

<b>Projektkosten (Kostenobergrenze)</b>	<b>2.245.000 Euro</b>
<b>davon Ersteinrichtungskosten von insgesamt</b>	<b>49.000 Euro</b>

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**
- 2. Erteilung des Projektauftrages**
- 3. Genehmigung der Ausführung durch den Generalunternehmer nach  
verwaltungsinterner Ausführungsgenehmigung**
- 4. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2017 – 2021**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10371**

2 Anlagen:

1. Lageplan
2. Projektdaten

**Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Kulturausschuss vom  
30.11.2017 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

**1. Anlass**

Der Kulturausschuss und die Vollversammlung des Stadtrates haben am 09.07.2015 / 29.07.2015 den Grundsatzbeschluss „Platz für den musikalischen Nachwuchs – Schaffung von Musikproberäumen“ verabschiedet, der ein umfassendes Förderprogramm für Musikproberäume enthält. Wie in dem genannten Beschluss ausführlich dargestellt wird, herrscht in ganz München für alle Sparten der Musik und unabhängig von der Professionalität der Musikschaaffenden ein sehr großer Mangel an Musikproberäumen. Ein schallgedämmter professionell ausgestatteter Proberaum ist jedoch für Musikschaaffende aller Sparten die Grundvoraussetzung für deren Arbeit. Mit o.g. Beschluss wurde der Nutzer-

bedarf für zehn Musikproberäume mit Nebenräumen genehmigt und das Kommunalreferat gebeten, das Bauprojekt umzusetzen und das Baureferat mit der Vorplanung einschließlich Kostenermittlung zu beauftragen.

### **Im Einzelnen**

Die Schaffung von neuen Musikproberäumen in Bestandsimmobilien stellt sich seit jeher als äußerst schwierig dar. Im Gegensatz zu anderen Kunstsparten scheitert die Nutzung von unsanierten Immobilien oder Zwischennutzungen bei Musikproberäumen fast ausnahmslos am Schallschutz und den hohen technischen und akustischen Anforderungen. Die erforderlichen hohen Umbaukosten sind bei einer kurzfristigen Nutzung nicht wirtschaftlich, weshalb auf diese Weise keine oder nur außerordentlich selten Musikproberäume entstehen können.

Zusätzlich erschwert es der dringliche Wohnungsbau in München, freie Grundstücke oder Immobilien zu finden, die für Musikproberäume genutzt werden können. Die Vereinbarkeit von Wohnen und Musikproberäumen – insbesondere im Rock- und Pop-Bereich – ist auf Grund der hohen Schallbelastung sehr schwierig und geht meist mit einer starken Beeinträchtigung der Anwohnerinnen und Anwohner oder der Musikerinnen und Musiker einher (stark eingeschränkte Probezeiten).

Die Situation der zur Verfügung stehenden Musikproberäume wird sich zudem in den nächsten Jahren noch deutlich weiter verschlechtern, da bereits bekannt ist, dass eine Vielzahl an Bandproberäumen in der Stadt München wegfallen wird.

Aus diesem Grund ist es essentiell für die gesamte Musikszene der Stadt München, dass neue Möglichkeiten geschaffen werden.

### **Maßnahme Musikproberäume Adi-Maislinger-Straße**

Die zehn geplanten Proberäume in Systembauweise an der Adi-Maislinger-Straße stellen eine zentrale und unverzichtbare Maßnahme im Förderprogramm für Musikproberäume dar. Da geplant ist, die Räume stundenweise zu vermieten und rund um die Uhr zu bespielen, kommen sie nicht nur wenigen Bands zu Gute. Aller Voraussicht nach werden dort über hundert Bands jede Woche proben können. Mit Nutzungsaufnahme des Objekts beginnt die Überlassung des Grundstückes an das „Feierwerk e. V.“ auf die Dauer von fünf Jahren, bevor die Übergabe der Fläche gem. Beschluss vom 24.11.2016 an die MGH<sup>1</sup> erfolgt. Bei einer kürzeren Nutzungsdauer ist die Wirtschaftlichkeit des gesamten Vorhabens in Frage zu stellen.

### **Der Betrieb**

Wie vom Stadtrat bereits beschlossen, sollen die Musikproberäume in der Adi-Maislinger-Straße durch das „Feierwerk e.V.“ betrieben werden. Das „Feierwerk e.V.“ ist seit vielen Jahren ein bewährter, städtisch bezuschusster Träger im Bereich der Jugend- und Popkultur. Alle Aspekte einer Popmusikförderung werden professionell und strukturiert abge-

---

<sup>1</sup> Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrums GmbH

deckt, von den Veranstaltungs- und Proberäumen über ein umfangreiches Fortbildungsangebot bis hin zur Fachstelle Pop mit ihrem fundierten Beratungsangebot.

Der Betrieb der Musikproberäume wird das Angebot der Dienstleistungen des Feuerwerks in idealer Weise ergänzen. Zudem befindet sich das Feuerwerk in unmittelbarer Nähe zu den in der Adi-Maislinger-Straße geplanten Musikproberäumen und kann somit auch als ständiger Betreuer dienen.

Nach der Errichtung der Musikproberäume können die laufenden Neben- und Betriebskosten – mit Ausnahme der Kosten für die Gebäudeversicherung – aus den Einnahmen bestritten werden.

### **Eine zukunftsweisende Baumaßnahme: Musikproberäume in Holzsystembauweise als Pilotprojekt**

Bürofertigcontainer aus Stahl als Musikproberäume zu nutzen, schien zunächst eine schnelle und kostengünstige Lösung. Leider stellte sich heraus, dass dies aus verschiedenen baulichen Gründen nicht möglich ist. Ein wesentlicher Punkt ist hierbei der Schallschutz, der bei der Aufstellung gerade im urbanen Raum eine besonders wichtige Rolle spielt. Im Zuge der Recherchen hat sich gezeigt, wie anspruchsvoll diese Aufgabe zu realisieren ist. Es stellte sich heraus, dass es am Markt noch keine funktionierenden, adäquat schallgeschützten Containerproberäume gibt. Insbesondere die technische Raumausrüstung in Kombination mit dem Schallschutz bei Erhalt von ausreichendem Platz stellt eine große planerische Herausforderung dar. Ein „mobiler“ Proberaum ist mittels Umbau eines normalen Bürocontainers nur aufwändig herstellbar und muss aufgrund der funktionalen Anforderungen völlig neu geplant werden.

Aus diesem Grund stellen die zehn geplanten Bandproberäume in Holzbauweise in der Adi-Maislinger-Straße ein Pilotprojekt dar. Hierfür ist ein funktionierendes System erarbeitet worden, das bei einer erfolgreichen Umsetzung auch an weiteren Orten mit ähnlichen Rahmenbedingungen in München realisiert werden kann. Diese Pilotarbeit musste geleistet werden, da es im Bereich Musikproberäume weder ein vergleichbares Projekt in der Stadt München noch in anderen Städten gibt.

Die vom Baureferat und dem beauftragten Architekturbüro nun entwickelte und im Folgenden ausführlich beschriebene Lösung ist ein Modell, in welchem die akustischen und technischen Anforderungen gut gelöst werden. Zudem ist die Lösung optisch sehr ansprechend und bietet auch für die Pflege der sozialen Kontakte und Vernetzung der Bands untereinander ebenso Platz wie für die adäquate Betreuung durch den Betreiber. Es ist darüber hinaus möglich, dieses Musikproberaum-Modul kurzfristig und variabel auf den unterschiedlichsten Grundstücken zu errichten.

Die Möglichkeit, die Musikproberäume 24 Stunden am Tag nutzen zu können, ermöglicht eine optimale Auslastung. Zudem bietet dies die Gelegenheit, die Probestermine an die Anforderungen der jeweiligen Band anzupassen. Durch eine stunden- oder tageweise Vermietung können die Musikproberäume von einer Vielzahl an Musikschaffenden genutzt werden; wie bereits erwähnt, können so über hundert Bands das Angebot nutzen.

Die geplanten acht kleineren Musikproberäume sind ideal in ihrer Größe für Bands und einzelne Musikerinnen und Musiker, zudem können die zwei größeren Proberäume für größer besetzte Ensembles oder auch beispielsweise für Jam Sessions genutzt werden. Die beiden Lagerräume eignen sich, um kleine Instrumente und Equipment zwischenzulagern.

Durch die gemeinsame Überdachung der einzelnen Proberäume wirkt das Gebäude als einheitlicher Komplex, der einlädt, sich mit anderen Nutzerinnen und Nutzern auszutauschen und zu vernetzen. Ebenso lädt die Öffnung des Gebäudes zur Südwestseite die Musikschaaffenden ein, an der Stufe zu verweilen, sich auszutauschen, zu besprechen und vielleicht auch bandübergreifende Projekte zu planen. Gleichzeitig wurde die Positionierung dieses Bereichs so gewählt, dass keine Anwohnerinnen und Anwohner gestört werden.

## **2. Projektstand**

Am 10.02.2016 wurde das Baureferat durch das Kommunalreferat mit der Vorplanung inklusive Kostenermittlung beauftragt. 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**

#### **3.1.1 Anforderungen gemäß Beschluss vom 29.07.2015**

Das dem Beschluss zugrundeliegende Konzept sieht die Errichtung von zwölf Containern vor, von denen vier Container zu zwei Doppelcontainern zusammengeschlossen werden, so dass insgesamt acht kleine und zwei große Proberäume entstehen. Zusätzlich sind ein WC-Container und ein Container für Besprechungen, ebenfalls in Standardmaßen (3m x 6m), zu planen.

Aufgrund der durch die Nutzung verursachten Lautstärke – Lautstärkespitzen von bis zu 115 dB sind zu erwarten – ist zu prüfen, welche Maßnahmen geeignet sind, um die Emissionsgrenzwerte einzuhalten, auch hinsichtlich einer geforderten Spielzeit an sieben Tagen die Woche, mit Nutzungszeiten auch nach 22 Uhr.

Der Beschluss vom 29.07.2015 sieht auch vor, alternative bauliche Lösungen in Betracht zu ziehen, sollten diese kostengünstiger bzw. wirtschaftlicher sein und gleichzeitig alle Anforderungen (insbesondere Schallschutz) erfüllen.

Aus diesem Grund wurden die Konstruktionstypologien Stahlcontainer, Umrüstung von Stahlbetonfertigteiltergaragen und Holzbau miteinander in Vergleich gestellt, um die konstruktiv geeignetste sowie wirtschaftlichste Lösung zu ermitteln. Als zusätzliches Kriterium

gilt das Maß an möglicher maximaler Vorfertigung, um Bauzeiten wie Kosten zu minimieren und aufgrund der befristeten Nutzungsdauer des Grundstücks von 5 Jahren einen modulhaften, mobilen Baukörper zu erhalten, der mit nur geringem baulichem Aufwand demontiert und an anderer Stelle wieder aufgestellt werden kann.

### **3.1.2 Variantenuntersuchung**

#### **Variante Stahlcontainer**

Das Interesse der Anbieter an nicht den marktüblichen Anforderungen entsprechenden Containeranlagen ist nicht gegeben. Die Musikproberäume bedingen spezielle Anforderungen an Raumakustik, Schallschutz und Lüftung. Zudem besteht im Vergleich mit Schulpavillonanlagen nur ein sehr geringer Bedarf an zu fertigenden Stückzahlen (12 Stück). Anfragen bei mehreren Firmen waren erfolglos. Der kleine Bieterkreis und das mangelnde Interesse führen zu großen Unsicherheiten in Hinblick auf die Anzahl der Angebote und das zu erwartende Ausschreibungsergebnis.

#### **Variante Stahlbetonfertigteiltergaragen**

Diese Lösung bietet zunächst den Vorteil der kostengünstigen Fertigung und Aufstellung der rohen Raumzelle. Der gesamte weitere Ausbau außen wie innen muss jedoch nachfolgend vor Ort erfolgen, was zu einer vergleichsweise langen Bauzeit führen wird.

Die Anpassung der Fertigaragenelemente an die Anforderungen von Musikproberäumen mit akustischen und energetischen Anforderungen, Lüftung etc. ist kein Standard. Eine solche Sonderanfertigung erfordert einen zusätzlichen Aufwand in der Herstellung und birgt somit Risiken für die Termin- und Kostenplanung. Die raumakustischen Eigenschaften sind schlecht und müssen im Innenausbau kompensiert werden. Die schalltechnische Trennung der einzelnen Räume voneinander ist ebenfalls mangelhaft und erfordert zusätzliche Verkleidungen und somit Platzbedarf.

Fertigteiltergaragen werden grundsätzlich nur mit drei Wänden geliefert. Die vierte Seite nimmt dann, bei zweckgemäßer Nutzung, das Garagentor auf. Für diese offene Seite müsste, bei Nutzung als Proberaum, eine zusätzliche Wandkonstruktion (z. B. Holzständerbau) eingebracht werden, was eine ungünstige Mischung der Konstruktionstypologien zur Folge hat. Weitere Schwierigkeiten im Bereich Bodenplatte und Flachdach bezüglich der bei Garagen nicht vorgesehenen Dämmung kommen hinzu.

Die ursprüngliche Mobilität der Raumzellen bei Anlieferung (mit Autokran und/oder Großstapler) ist nach Verankerung, Bau und Innenausbau nicht mehr gegeben. Es muss davon ausgegangen werden, dass eine Umsetzung nach Ablauf der Nutzungsdauer nur sehr eingeschränkt, eher gar nicht möglich ist.

#### **Variante vorgefertigte Container als Holzsystembau**

Der Entwurf der Raumzellen in Holzkonstruktion muss sich nicht an fertigen, konfektionierten Raumabmessungen ausrichten, die Räume können an die tatsächlichen Anforde-

rungen und an die Vorgaben des Grundstücks angepasst werden. Jede entsprechend ausgerüstete Zimmerei kommt als Bieter in Frage, wodurch eine vergleichsweise große Anzahl an Angeboten erwartet werden kann. Der so entstehende Wettbewerb führt voraussichtlich auch zu einem günstigeren Preisgefüge.

Die Vorfertigung der Raumzellen in Holzsystembauweise ist eine erprobte Technik, die auch bei der schnellen Herstellung von günstigem Wohnraum für Flüchtlinge zum Einsatz kommt. Vorfertigung kommt dabei in hohem Grad zum Einsatz, die Holzcontainer können mit weitgehend vollständiger Haustechnik und Innenausbau angeliefert und vor Ort zusammengesetzt werden. Bei der Konzeption der Elemente aus Holz kann auch auf schalltechnische Probleme im Vergleich mit den anderen Konstruktionsvarianten optimal reagiert werden.

Die aus Holz gefertigten Container lassen sich mit vergleichsweise geringem Aufwand abbauen und transportieren. Das Gewicht ist gering und entsprechende Vorkehrungen für einen Transport (Lastösen, Transportträger etc.) können bereits in die Konstruktion integriert werden.

### **Ergebnis der Variantenuntersuchung**

Die Musikproberäume als Holzsystembauweise zu fertigen, hat gegenüber den beiden anderen untersuchten Varianten eine Reihe an Vorteilen. Dementsprechend erfolgte die weiterführende Vorplanung als Holzbaukonstruktion, maximal vorgefertigt in Holzsystembauweise als mobile Raumeinheiten.

### **3.2 Generalunternehmervergabe (GU)**

Aufgrund der Erstellung der Proberäume in Holzsystembauweise ist es aus technischen wie wirtschaftlichen Gründen erforderlich, die verschiedenen baugewerblichen Leistungen zu bündeln und an eine Firma zu vergeben. Das Bauvorhaben soll aus diesem Grund nach dem Beschluss zum Projektauftrag sowie der darauf folgenden verwaltungsinternen Projektgenehmigung mit vorliegender Baugenehmigung an einen Generalunternehmer vergeben werden. Von einer Vergabe an einen Generalübernehmer (GÜ) wird aufgrund zu geringer Projektkosten und dementsprechender Unrentabilität für einen GÜ, wie auch aufgrund der Notwendigkeit zur Wahrung mittelständischer Interessen abgesehen. Die geplante Holzsystembauweise ist dafür prädestiniert, von entsprechend ausgerüsteten Zimmereien hergestellt und aufgestellt zu werden.

### **Begründung zur GU-Vergabe**

Öffentliche Planungs- und Bauaufträge müssen grundsätzlich getrennt nach Art oder Fachgebiet vergeben werden. Die separate Ausschreibung und Beauftragung der unterschiedlichen Leistungsbilder und Gewerke stellt deshalb den Regelfall dar. Die Bündelung mehrerer Teil- oder Fachlose (z.B. Vergabe an einen Generalunternehmer [GU]) ist nur zulässig, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe die gemeinsame Vergabe der Leistungen erfordern (§ 97 Abs. 3 GWB<sup>2</sup>).

---

<sup>2</sup> Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen

Solche Gründe ergeben sich für das Bauvorhaben „Musikproberäume als Holzsystembauweise“ aus technischen und baubetrieblichen Besonderheiten.

Bei den mobilen Raumeinheiten handelt es sich um projektspezifisch standardisierte, einheitliche Holzcontainer mit gleichen Abmessungen. Sie werden mit einem Vorfertigungsgrad von bis zu 90 % (abhängig vom jeweiligen Hersteller) auf die Baustelle geliefert. Die technische Gebäudeausrüstung (dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Heizregister sowie Elektroausstattung), die Ausbauarbeiten zur raumakustischen Optimierung und die Vorarbeiten für bauseitige Montagen werden überwiegend unter Werkstattbedingungen im Werk erbracht, um den erhöhten Anforderungen an Schallschutz und Raumakustik gerecht werden zu können. Lediglich absolut notwendige, den Transport, die Montage der Container und des überspannenden Daches sowie die Anbindung der Gebäudetechnik der Raumeinheiten betreffende Leistungen werden auf der Baustelle erledigt.

Aufgrund weitestgehender Vorfertigung im Werk sollen alle Leistungen zusammengefasst, produktneutral ausgeschrieben und an einen Generalunternehmer vergeben werden, mit Ausnahme der vorbereitenden Erd- und Fundamentierungsarbeiten, der äußeren Erschließung und der Außenanlagen.

Eine weitergehende Herauslösung von Einzelleistungen aus der Gesamtleistung des Generalunternehmers verbietet sich darüber hinaus aus folgenden Gründen:

### **Brandschutzanforderungen**

Der Brandschutz kann systembedingt im Zusammenwirken mehrerer Teilleistungen technisch unterschiedlich gelöst werden. Werden einzelne Teilleistungen herausgelöst, so ist dem System die Grundlage entzogen.

### **Energetische Anforderungen (EnEV, EEWärmeG<sup>3</sup>)**

Der Wärmeschutz wird von den Herstellern abhängig vom jeweiligen System unterschiedlich gelöst. Wand-, Boden- und Dachaufbauten können sich deshalb unterscheiden. Entscheidend ist, dass der Wärmeschutz für das Gesamtbauteil erfüllt wird.

### **Vergabe an einen Generalunternehmer nach Entwurfs- und Genehmigungsplanung sowie erwirkter Baugenehmigung**

Bei diesem Vertragsmodell verpflichtet sich der Generalunternehmer gegenüber seinem Auftraggeber zur schlüsselfertigen Erstellung des Gebäudes auf Basis der durch die Architekten und Fachplaner erwirkten Entwurfs- und Genehmigungsplanung sowie funktionaler Leistungsbeschreibung der Landeshauptstadt München.

Die auf Grundlage der Entwurfs- und Genehmigungsplanung zu erstellende Werkplanung liegt im Verantwortungsbereich des Generalunternehmers. Dadurch ist gewährleistet, dass der Generalunternehmer die definierten Anforderungen (insbesondere energetische

---

3 Energieeinsparungsverordnung, Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich

sowie schall- und raumakustische Anforderungen) entsprechend seinem spezifischen Bausystem (Holzständerbau, Holzrahmenbau, Holzmassivbau) umsetzen kann, was zu einer Maximierung des Bieterkreises und somit zum Erlangen eines wirtschaftlichen Angebotes führt.

Die beauftragten Architekten und Fachplaner erarbeiten nach Verabschiedung des Projektauftrages durch den Stadtrat die Entwurfs- und Genehmigungsplanung und erwirken die Baugenehmigung. Im Anschluss wird mittels funktionaler Leistungsbeschreibung auf Basis der dann vorliegenden Baugenehmigung, zugehöriger Planung und Kostenobergrenze ausgeschrieben. Anschließend wird die Bauleistung zu einem vertraglich vereinbarten Festpreis und Fertigstellungstermin an den Generalunternehmer vergeben. Bei dieser Vergabevariante ist somit sichergestellt, dass nahezu alle baugewerblichen Leistungen aus einer Hand erfolgen und sich die Haftungsrisiken bzgl. Qualität und Terminen demnach auch auf einen Vertragspartner reduzieren.

### **Entscheidungsvorschlag**

Die weiterführende Planung des Bauvorhabens Containerproberäume wird nach Abschluss der Vorplanungsphase sowie der Entwurfs- und Genehmigungsplanung, erwirkter Baugenehmigung und verwaltungsinterner Projektgenehmigung durch Ausschreibung mittels funktionaler Leistungsbeschreibung an einen Generalunternehmer vergeben, anschließend wird das Bauvorhaben nach verwaltungsinterner Ausführungsgenehmigung bei Einhaltung der Kosten umgesetzt. Sollte das Ausschreibungsergebnis über der Kostenobergrenze liegen, erfolgt eine erneute Stadtratsbefassung.

### **3.3 Energetischer Standard**

Das vorliegende Planungskonzept hält die Anforderungen der EnEV 2013 (mit deren Aktualisierung vom 01.01.2016) sowie des EEWärmeG ein. Die energiewirtschaftliche Bewertung ist in den Projektdaten dargestellt.

#### **3.3.1 Anforderungen EnEV 2013 mit deren Aktualisierung zum 01.01.2016**

Generell handelt es sich bei der Anlage um ein einzelnes Gebäude. Das geplante Gebäude besteht aus Raumzellen mit jeweils ca. 18 m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Element, bei einer Gesamtnutzfläche von ca. 280 m<sup>2</sup>. Es wird von einer Standzeit von 5 Jahren ausgegangen. § 8 EnEV, Anforderungen an kleine Gebäude und Gebäude aus Raumzellen, trifft folgende Regelung:

*„Werden bei zu errichtenden kleinen Gebäuden die in Anlage 3 genannten Werte der Wärmedurchgangskoeffizienten der Außenbauteile eingehalten, gelten die übrigen Anforderungen dieses Abschnitts als erfüllt. Satz 1 ist auch auf Gebäude entsprechend anzuwenden, die für eine Nutzungsdauer von höchstens 5 Jahren bestimmt und aus Raumzellen von jeweils bis zu 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zusammengesetzt sind.“*

Das geplante Bauvorhaben wird demnach nach § 8 EnEV beurteilt.

### 3.3.2 Anforderungen EEWärmeG

Ein Fernwärmeanschluss ist nicht wirtschaftlich, da die Fernwärmeleitung zu weit entfernt liegt. Eine Möglichkeit bei diesem Projekt das EEWärmeG einzuhalten, ist die Ersatzmaßnahme, den Transmissionswärmeverlust der wärmeübertragenden Hüllfläche des Referenzgebäudes der EnEV um mindestens 30 % zu unterschreiten. Durch die Optimierung der wärmeübertragenden Hüllfläche wurde die erforderliche Unterschreitung erreicht und folglich die Anforderung des EEWärmeG eingehalten.

### 3.3.3 Einsatz regenerativer Energieträger

Der Einsatz einer Photovoltaikanlage wurde in technischer, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht geprüft. Da die Mindestanforderungen für eine gesamtwirtschaftliche Anlage nicht erfüllt werden können, wird auf eine Photovoltaikanlage verzichtet.

## 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	1.910.000 Euro
davon für die Ersteinrichtung	49.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (rd. 17,5% der Kostenschätzung)	335.000 Euro
Projektkosten und Kostenobergrenze	2.245.000 Euro

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 2.245.000 Euro und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve, einschließlich Ersteinrichtung) von 1.910.000 Euro.

Die Projektkosten in Höhe von 2.245.000 Euro (incl. Risikoreserve und Ersteinrichtung) 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**

Im Zuge der Vorplanung stellte sich heraus, dass es am Markt noch keine, als Proberaum nutzbare, ausreichend schallgeschützten Containerräume gibt. Insbesondere die technische Raumausrüstung in Kombination mit dem erforderlichen Schallschutz bei Erhalt von ausreichendem Platz innerhalb der Container stellt eine planerische Herausforderung dar. Ein funktioneller Proberaum ist mittels Umbau eines normalen Bürocontainers nur unzureichend herstellbar, er muss aufgrund der funktionalen Anforderungen völlig neu geplant werden.

Aufgrund dieser Einzigartigkeit ist eine Bewertung in Hinsicht auf die Vorgaben der Beschlüsse "Überprüfung der Baukosten bei Kindertageseinrichtungen und Schulen" vom 28.07.2004 und "Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt und Betrieb" vom 26.04.2007 nicht möglich.

Die Kostenrichtwerte wurden auf Grundlage des BKI (Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern) ermittelt.

## **4.3 Unabweisbarkeit**

Eine Planung im Haushalt 2017 bzw. eine frühere Befassung des Stadtrates mit der Budgetausweitung war nicht möglich, da die Höhe der Budgetausweitung erst nach Erstellung der Vorplanung inkl. Kostenermittlung bekannt ist.

Über die Finanzierung muss sofort entschieden werden, da sich die Musikproberaumsituation in München in den letzten Monaten deutlich verschärft hat und sich aktuell noch weiter verschärfen wird. Es ist nicht nur vor kurzem an verschiedenen Orten eine größere Anzahl privat angebotener Proberäume ersatzlos weggefallen. Es zeichnet sich zusätzlich ab, dass eine größere Anzahl weiterer Proberäume in naher Zeit ebenfalls nicht mehr zur Verfügung stehen wird. Aus diesem Grund muss mit der Baumaßnahme unverzüglich begonnen werden, damit in absehbarer Zeit wenigstens an einer Stelle in München die Stadt in Zusammenarbeit mit einem nicht-kommerziellen Betreiber Räume anbieten kann, die stundenweise angemietet werden können und vielen Bands zugutekommen.

## **5. Darstellung der Kosten und der Finanzierung**

### **5.1 Finanzierung**

Die Projektkosten belaufen sich auf 2.245.000 Euro. Darin enthalten sind Einrichtungskosten in Höhe von 49.000 Euro, sowie die Risikoreserve in Höhe von 335.000 Euro. Die Baukosten betragen 1.861.000 Euro.

Die Risikoreserve für die Baumaßnahme wird in der Risikoausgleichspauschale (6000.7500) veranschlagt.

Die Baukosten sind im Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2017 – 2021 bisher nicht enthalten und müssen deshalb neu in die Investitionsliste 1 aufgenommen werden.

MIP alt: nicht enthalten

MIP neu: Adi-Maislinger-Str., Containerproberaum, Neubaumaßnahmen  
IL1, UA 0640, Maßnahmen-Nr.: 1300, Rangfolgen-Nr.: neu

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2016	Programmjahr 2017 bis 2021					nachrichtlich		
			Summe	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Finanz. 2023 ff
E (935)	49	0	49			49				
B (940)	1.861	9	1.852	50	400	1.000	402			
Summe	<b>1.910</b>	<b>9</b>	<b>1.901</b>	<b>50</b>	<b>400</b>	<b>1.049</b>	<b>402</b>			
Z (361)										
St. A.	<b>1.910</b>	<b>9</b>	<b>1.901</b>	<b>50</b>	<b>400</b>	<b>1.049</b>	<b>402</b>			

In diesen Gesamtkosten ist die Risikoreserve nicht enthalten. Sie ist jedoch in den Projektkosten mit 17,5 %, das entspricht 335.000 Euro, berücksichtigt und wird im MIP, in der Risikoausgleichspauschale veranschlagt.

Gruppe Bez. (Nr.)	Rate Risikoreserve (Jahr der Fertigstellung)						nachrichtlich	
	Jahr:	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Finanz. 2023 ff
B (940)						335		

Die Mittel für die Planung stehen auf der Planungskostenpauschale des Baureferates, Finanzposition 6010.940.9920.2, zur Verfügung. Die Projektgenehmigung ist für das 2. Quartal 2018 vorgesehen. Die für das Jahr 2018 benötigten Mittel werden – vorbehaltlich der Genehmigung der Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2017-2021 – zum Nachtragshaushalt 2018 angemeldet.

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

## 5.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)</b>	--	1.910.000 €	--
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	--	--	--
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)	--	9.000 € in 2016 50.000 € in 2017 400.000 € in 2018 1.000.000 € in 2019 402.000 € in 2020	--
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)	--	49.000 € in 2019	--
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	--	--	--
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)	--	--	--
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)	--	--	--

## 6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

## 7. Abstimmung mit den Referaten

Das Kulturreferat und das Baureferat haben die Vorlage mitgezeichnet. Die Stellungnahme vom Referat für Arbeit und Wirtschaft liegt noch nicht vor und wird ggf. nachgereicht.

Die Stadtkämmerei hat in ihrer Stellungnahme ausgeführt:

*„Aufgrund der sehr kurzen Bearbeitungszeit, sowie fehlender Vorabstimmungen und Unterlagen, wie z. B. Nutzerbedarfsprogramm, Pläne, Baubeschreibung, sind Aussagen zur Wirtschaftlichkeit nur bedingt möglich.“*

*Die Höhe der Projektkosten von 2.245.000 Euro erscheinen für 10 Musikproberäume und einer geplanten Nutzungsdauer von 5 Jahren sehr hoch. Es fällt auf, dass die Kostenkennwerte für das Provisorium in Holzsystembauweise einen genauso hohen Kostenrichtwert, bezogen auf die Nutzfläche 1 – 7 aufweisen, wie z. B. der Festbauten für ein Gebäude mit bürgerschaftlichen Nutzungen.*

*Aus der Sicht der Stadtkämmerei ist deshalb das Entwurfskonzept und die Bauweise zu evaluieren, bevor weitere, ähnliche Bandproberäume mit diesem Entwurfskonzept und dieser Bauweise realisiert werden.“*

Auch aus Sicht des Kommunalreferates begünstigt eine längere Nutzungsdauer des Grundstücks die Wirtschaftlichkeit des Projektes. Je eher die Grundstücksfläche an das Referat für Arbeit und Wirtschaft übergeht und einer anderen Nutzung zugeführt wird, umso negativer wirkt sich das auf die Wirtschaftlichkeit des Projektes aus.

## **8. Unterrichtung der Korreferenten und der Verwaltungsbeiräte**

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet. Der Korreferent des Kulturreferates, Herr Stadtrat Quaas, sowie die Verwaltungsbeirätin für Musik, Philharmoniker, Frau Stadträtin Caim, haben Kenntnis von der Vorlage.

## **9. Fristen, Termine**

Die Einbringung der Entscheidungsvorlage am 30.11.2017 in der gemeinsamen Sitzung von Kommunalausschuss und Kulturausschuss ist dringend erforderlich, um die zügige Herbeiführung der weiteren Planungsschritte zu ermöglichen. Aufgrund umfangreicher und zeitintensiver Abstimmungen mit den jeweiligen Fachbereichen konnten die Fristen für die Beschlussvorlage nicht eingehalten werden.

## **10. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle, unterliegen, weil der Stadtrat im weiteren Verlauf des Verfahrens nach den Hochbaurichtlinien erneut mit der Angelegenheit befasst wird.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Der gemeinsame Kommunal- und Kulturausschuss beschließt als Senat:
  - 1.1 Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 2.245.000 Euro wird nach Maßgabe der Vorentwurfsplanung genehmigt. Der Projektauftrag wird erteilt.
  - 1.2 Das Baureferat wird gebeten, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung durch einen Generalunternehmer mittels funktionaler Leistungsbeschreibung durchzuführen.
  - 1.3 Das Kommunalreferat wird – vorbehaltlich der Genehmigung der Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2017 – 2021 durch die Vollversammlung des Stadtrates und der Erteilung der Projektgenehmigung – beauftragt, bei Einhaltung der Kostenobergrenze die verwaltungsinterne Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.

2. Der gemeinsame Kultur- und Kommunalausschuss beschließt als vorberatender Ausschuss:

2.1 Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit im Vortrag wird zugestimmt.

2.2 Der Entwurf des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2017 – 2021 Investitionsliste 1 wird wie folgt geändert.

**MIP alt: nicht enthalten**

**MIP neu:**

Adi-Maislinger-Str., Containerproberaum, Neubaumaßnahmen

IL1, UA 0640, Maßnahmen-Nr.: 1300, Rangfolgen-Nr.: neu

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2016	Programmjahr 2017 bis 2021					nachrichtlich		
			Summe	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Finanz. 2023 ff
E (935)	49	0	49			49				
B (940)	1.861	9	1.852	50	400	1.000	402			
Summe	<b>1.910</b>	<b>9</b>	<b>1.901</b>	<b>50</b>	<b>400</b>	<b>1.049</b>	<b>402</b>			
Z (361)										
St. A.	<b>1.910</b>	<b>9</b>	<b>1.901</b>	<b>50</b>	<b>400</b>	<b>1.049</b>	<b>402</b>			

In diesen Gesamtkosten ist die **Risikoreserve nicht** enthalten. Sie ist jedoch in den Projektkosten mit 17,5 %, das entspricht 335.000 Euro, berücksichtigt und wird im MIP, in der Risikoausgleichspauschale veranschlagt.

Risikoausgleichspauschale (UA 6000.7500)

Gruppe Bez. (Nr.)	Rate Risikoreserve (Jahr der Fertigstellung)					nachrichtlich		
	Jahr:	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Finanz. 2023 ff
B (940)						335		

2.3 Das Baureferat wird gebeten, im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanaufstellung 2018 bei der Finanzposition 0640.940.1300.6 „Containerproberaum Neubau, Adi-Maislinger-Str.“ die benötigten Haushaltsmittel in Höhe von bis zu 400.000 Euro anzumelden.

3. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. **Beschluss**

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung zu Ziffer 2 des Referentenantrages obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid  
2. Bürgermeister

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 - KS

### **Kommunalreferat**

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An  
das Baureferat – RZ, RG2, RG4  
das Baureferat – H1, HZ, H6, H7, H8, H9, H02  
das Baureferat – H 21  
das Baureferat – T.G  
das Baureferat – MSE  
das Kommunalreferat IM – TK  
an das Kommunalreferat – IS  
an das Kommunalreferat – ID  
an das Kommunalreferat, GL 2  
das Kulturreferat  
das Referat für Arbeit und Wirtschaft

z.K.

Am \_\_\_\_\_