

**Rechtsfähige Waisenhausstiftung München  
Instandsetzung des Mittelbaus zur Kinderschutzstelle  
des Münchner Waisenhauses  
im 9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg,  
Waisenhausstraße 20**

Maßnahmenkosten: 1.638.000 Euro

Freigabe der Finanzierung

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10787**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 08.02.2018 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**Zusammenfassung**

Am stiftungseigenen Zweckbetrieb Münchner Waisenhaus soll im Rahmen einer Instandsetzungsmaßnahme noch im laufenden Jahr 2018 im 3. OG des Mittelbaus die bestehende Kinderschutzstelle „Nemo“ ertüchtigt und um die Teilfläche „Dorie“ erweitert werden.

Die Kostenschätzung beläuft sich auf 1,638 Mio. Euro. Die Mittel kann die Stiftung aus ihren Rücklagen bereitstellen. Das Baureferat soll mit der Ausführung beauftragt werden.

Im Folgenden wird die Notwendigkeit der Baumaßnahme ausführlich dargestellt.

**1. Aufgabenstellung**

Das Münchner Waisenhaus, das im Eigentum der rechtsfähigen Waisenhausstiftung München steht, wurde von 1896 bis 1899 als wesentlicher Teil eines stadtplanerischen Gesamtkonzeptes für Neuhausen/Gern erbaut.

Der Südflügel des Gebäudes wurde, nachdem er im Krieg erheblich beschädigt worden war, zu Beginn der 1950er Jahre über dem bestehenden Kellergeschoss neu errichtet. Anschließend wurde der ebenfalls zerstörte Mittelbau wieder aufgebaut. Der Nordflügel war nur in Teilen beschädigt und wurde ebenfalls in den 1950er Jahren instand gesetzt. Der vollständige Wiederaufbau des Gesamtkomplexes war 1957 abgeschlossen. Das Gebäude (Nordbau) steht unter Denkmalschutz.

Das Münchner Waisenhaus ist der Zweckbetrieb der Waisenhausstiftung München. Die Waisenhausstiftung München wird von der Stiftungsverwaltung im Sozialreferat verwaltet und vertreten. Den Zweckbetrieb Münchner Waisenhaus betreibt das Sozialreferat/Stadtjugendamt als Einrichtung der Kinder- und Jugendhilfe.

Das Baureferat führt jährliche Begehungen im Münchner Waisenhaus durch, erstellt die Gebäudezustandsberichte und ist zuständig für die Durchführung von Baumaßnahmen.

Seit mindestens 2,5 Jahren wird das Münchner Waisenhaus immer wieder seitens der Steuerung des Jugendamtes aufgefordert, mehr Säuglings- und Kleinkinderschutzplätze zur Verfügung zu stellen, da ein erheblicher Bedarf in München bestehe. Das Münchner Waisenhaus kann bisher nur acht Plätze zur Verfügung stellen. Das Sachgebiet Pflege und Adoption stellt 45 Bereitschaftspflegeplätze zur Verfügung. Diese können derzeit nicht weiter ausgebaut werden, da es zunehmend schwierig ist, Familien für diese Aufgabe zu gewinnen.

Aufgrund der wachsenden Bevölkerungszahl, des überdurchschnittlich hohen Anteils an Alleinerziehenden und des Anstiegs an schwerwiegenden Belastungen von Familien, z.B. durch psychische Erkrankungen, ist die Zahl der Verdachtsfälle auf Gefährdung des Kindeswohls seit 2013 erheblich gestiegen. Besonders häufig geprüft wird hierbei die Gruppe der Säuglinge und Kleinkinder. Die sofortige Aufnahme in einem Notfall kann meist nur in einer Schutzstelle organisiert werden. Entsprechend hoch ist der Zeitdruck in Bezug auf die Eröffnung weiterer Schutzstellenplätze für diese Altersgruppe.

Nötig ist die Instandsetzung mit baulichen Anpassungen einer bisherigen Jugendwohngruppe zu einer zweiten Kleinkinderschutzstelle „Dorie“ im Mittelbau 3. OG und die Ertüchtigung der bestehenden Kleinkinderschutzstelle „Nemo“ im selben Geschoss (vgl. Anlage).

Vor dem Hintergrund, dass ein erheblicher Bedarf für Plätze in diesen Schutzstellen besteht, soll wegen der Dringlichkeit diese Maßnahme schnellstmöglich umgesetzt werden.

## **2. Projektstand**

Am 01.06.2017 wurde dem Baureferat vom Sozialreferat/Stiftungsverwaltung der Planungsauftrag erteilt. Das Ergebnis der Projektuntersuchung/qualifizierte Kostenschätzung liegt nunmehr vor.

## **3. Planung**

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

### **3.1 Erläuterung der Maßnahmen**

#### **Instandsetzung mit baulichen Anpassungen**

Die beiden Gruppen „Nemo“ und „Dorie“ befinden sich im 3. Obergeschoss des mittleren Bauteils des Waisenhauses. Die Gruppe „Nemo“ ist bereits eine Kinderschutzstelle für Kleinkinder. Die Gruppe „Dorie“ wird instandgesetzt und baulich für eine Kinderschutzstelle für Kleinkinder angepasst. In beiden Wohngruppen (Gesamtfläche 574 m<sup>2</sup>) besteht dringender Sanierungsbedarf. Decken, Böden und Wände weisen einen hohen Abnutzungs- und Verschmutzungsgrad auf. An einigen Stellen bilden sich Risse an den Wänden. Die neue Nutzung (früher Jugendliche, künftig Kleinkinder) erfordert altersgerechte Größen der Sanitärobjekte.

Ein wesentlicher Bestandteil der Maßnahme ist die komplette Erneuerung der Bäder. Die Grundrisse der Bäder wurden neu geplant und an die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner angepasst. Alle Installationen und Oberflächen sollen erneuert werden. Es ist geplant, in allen Räumen die Böden zu erneuern, sowie Wände und Decken mit neuem Anstrich zu versehen. Alle Türen zum Flur sollen gegen neue Türen ausgetauscht werden und in den Fluren sind Akustikdecken geplant.

Zur Verbesserung der Organisation innerhalb der Gruppen sind einige Anpassungen der bestehenden Wände wie Wanddurchbrüche geplant.

Die Gruppen werden wegen der Umnutzung brandschutztechnisch angepasst.

#### **Erneuerung der elektrotechnischen Anlagen**

Die vorhandene Elektroverteilung und die Bestandsverkabelung im Objekt und für den Maßnahmenbereich weisen erhebliche Mängel auf. Für die Elektroverteilung wird nach DIN VDE 0100420 zum Beispiel ein Nachrüsten von Brandschutzschaltern verlangt. Bei einer Prüfung durch die Münchner Stadtwerke im Jahr 2017 wurden außerdem erhebliche Mängel im Leistungsnetz (TNC-S-C-Netz) festgestellt.

Im Rahmen der baulichen Maßnahmen wird die Bestandsverkabelung erneuert und angepasst. Ebenso werden die Anbindungen von den Hauptverteilern zu den Unterverteilern neu aufgebaut. Hierzu muss auch altersbedingt die Niederspannungsverteilung neu mit aufgebaut werden. Die Situierung der Unterverteiler muss bezüglich des vorliegenden Brandschutzgutachtens geändert werden (Brandlasten im Fluchtweg).

Die baulichen Maßnahmen für die Kinderschutzstelle erfordern auch instandsetzende Arbeiten in anderen Gebäudeteilen, wie beispielsweise die Hauptverteilung Elektro im Untergeschoss des Nordbaus.

### **Erneuerung der Beleuchtung**

Die Beleuchtungsanlage wird nach den Richtlinien der EN 12464-1 für Arbeitsstätten ausgelegt. Die Anzahl und Anordnung der Leuchten wird je nach Raumnutzung der entsprechend geforderten Mindestbeleuchtungsstärke gemäß EN angepasst. In den Kinderzimmern werden Leuchten eingebaut, welche dem Charakter eines Kinderzimmers entsprechen.

Sämtliche Leuchtkörper sind in LED-Technik vorgesehen.

### **Erweiterung Brandmeldeanlage**

Ebenso werden die sicherheitstechnischen Einrichtungen wie Brandmeldeanlage und Notbeleuchtung entsprechend den Anforderungen erweitert.

### **Erneuerung der Sanitärbereiche**

Für die beiden neuen Baby- und Kleinkinderschutzstellen „Dorie“ und „Nemo“ werden die Sanitärinstallationen komplett erneuert.

Dies betrifft die Sanitärobjekte sowie die kompletten Wasser- und Abwasserleitungen im 3. OG mit Anbindung an den Bestand im 2. und 4. OG inklusive der notwendigen Brandschutzmaßnahmen für die Rohrdurchführungen.

Auf der Mittelbau-Ostseite wird der Alt-Bestand komplett zurückgebaut inklusive aller Waschbecken in den Zimmern.

Die Heizkörper in den Bädern werden erneuert.

Die Zu- und Abluftleitungen einschließlich der Tellerventile müssen für den Bereich „Dorie“ an den neuen Grundriss angepasst und brandschutztechnisch ertüchtigt werden.

Für den Bereich „Nemo“ muss die Be- und Entlüftungsanlage komplett nachgerüstet werden und im 4. OG ein eigener Lüftungsgeräteraum mit den notwendigen Dachdurchführungen erstellt werden.

### **3.2 Energetischer Standard**

Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 16.02.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05002) wurde die Sanierung des Daches des Münchner Waisenhauses beauftragt. Mit dieser Instandsetzung werden die Vorgaben der EnEV eingehalten.

Die Beleuchtung für die beiden Kinderschutzstellen wird mit hocheffizienten LED-Leuchten erneuert.

#### 4. Kosten

Das Baureferat hat auf der Grundlage der Projektuntersuchung und 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 Kosten der Maßnahme

Kostenschätzung	1.309.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (rd. 17,5 % der Kostenschätzung)	244.000 Euro
Eigenleistungen Baureferat	85.000 Euro
Kosten der Maßnahme gesamt	<hr/> 1.638.000 Euro

Danach ergeben sich Maßnahmenkosten in Höhe von 1.638.000 Euro.

#### 5. Finanzierung

Bei der dargestellten Baumaßnahme handelt es sich um eine Instandhaltungsmaßnahme mit baulichen Anpassungen im Rahmen des Bauunterhaltes. Sie ist aus den Rücklagen der Waisenhausstiftung München zu finanzieren.

Die Waisenhausstiftung München wird nach vorläufiger Rechnung (Stand 13.12.2017) zum 31.12.2017 über Rücklagen für Instandhaltungen in einer Höhe von insgesamt rund 5,8 Mio. Euro verfügen. Zur Durchführung der dargestellten Baumaßnahme stehen somit Stiftungsmittel in ausreichender Höhe zur Verfügung. Damit ist die Finanzierung der Maßnahme gesichert.

Zweck der Waisenhausstiftung München ist der Betrieb und Erhalt des Münchner Waisenhauses. Die Aufteilung der Gesamtkosten der Maßnahme zwischen der Instandhaltungsrücklage der Trägerstiftung und der des Betriebes wird nach Vorliegen der Schlussrechnung des Baureferats erfolgen.

#### 6. Entscheidung als Organ der Waisenhausstiftung München

Im vorliegenden Fall handelt der Sozialausschuss als Organ der rechtsfähigen Waisenhausstiftung München. Dabei sind ausschließlich die Belange und Interessen dieser Stiftung zu berücksichtigen.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

### **Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen**

Die Beschlussvorlage ist mit dem Baureferat abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, der Stadtkämmerei, der Frauengleichstellungsstelle, dem Baureferat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Die Maßnahmenkosten in Höhe von 1.638.000 Euro werden genehmigt.
2. Die Finanzierung der dargestellten Maßnahme wird genehmigt.
3. Das Baureferat wird beauftragt, die Instandhaltungsmaßnahme umzusetzen.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Die Referentin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

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

über D-II-V/SP

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an die Stadtkämmerei**

**an das Revisionsamt**

z.K.

**V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

**2. An das Sozialreferat, S-III-MI/IK**

**An die Frauengleichstellungsstelle**

**An das Baureferat H 23**

**An das Sozialreferat, S-II-F/L**

**An das Sozialreferat, S-GL-F/H**

**An das Sozialreferat, S-GL-F/H-AV**

z.K.

Am

I.A.