

**Nichtrechtsfähige Münchner Kindl-Heim-Stiftung  
Installation einer flächendeckenden Brandmeldeanlage  
und notwendige bauliche Brandschutzertüchtigungen  
im Untergeschoss des Münchner Kindl-Heims  
im 18. Stadtbezirk Untergiesing-Harlaching,  
Oberbiburger Straße 45**

Maßnahmenkosten: 1.160.000 Euro

Freigabe der Finanzierung

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13213**

1 Anlage

**Beschluss des Sozialausschusses vom 13.12.2018 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**Zusammenfassung**

Im stiftungseigenen Zweckbetrieb Münchner Kindl-Heim sollen eine flächendeckende Brandmeldeanlage (BMA) mit Aufschaltung auf die Feuerwehr eingebaut werden sowie brandschutztechnische Ertüchtigungen im Untergeschoss erfolgen.

Die Kostenschätzung beläuft sich auf 1.160.000 Euro. Die Mittel kann die Stiftung aus ihren Rücklagen bzw. ihrem Grundstockvermögen bereitstellen. Das Baureferat soll mit der Ausführung beauftragt werden.

**1. Aufgabenstellung**

Die Münchner Kindl-Heim-Stiftung ist eine nichtrechtsfähige Stiftung des privaten Rechts, die von der Landeshauptstadt München treuhänderisch verwaltet und vertreten wird. Sie wurde 1892 gegründet und ist aus dem städtischen Kinderasyl entstanden, das Ende des 19. Jahrhunderts eingerichtet wurde, um die Kriegswaisen aus dem Deutsch-Französischen Krieg zu versorgen.

Das Münchner Kindl-Heim als Zweckbetrieb der gleichnamigen Stiftung hat seinen Sitz in der Oberbiburger Str. 45 in Untergiesing-Harlaching. Es besteht aus einem großen Gebäudekomplex aus den 1960er Jahren. Hier leben derzeit 105 Kinder und Jugendliche, darüber hinaus gibt es 38 Plätze für teilstationäre und ambulante Angebote.

Das Münchner Kindl-Heim bietet als Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung ein umfassendes Angebot mit differenzierten Fachbereichen für unterschiedliche Bedarfe der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen.

Die Münchner Kindl-Heim-Stiftung wird von der Stiftungsverwaltung im Sozialreferat verwaltet und vertreten. Den Zweckbetrieb Münchner Kindl-Heim betreibt das Sozialreferat, Stadtjugendamt, als Einrichtung der Kinder- und Jugendhilfe.

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

## **2. Projektstand**

Aufgrund der Feststellungen der Branddirektion im Rahmen der Feuerbeschaun beauftragte die Stiftungsverwaltung das Baureferat am 04.08.2016 mit der Untersuchung der notwendigen Brandschutzmaßnahmen. Das Ergebnis der Untersuchung inklusive einer Kostenschätzung liegt nunmehr vor.

Aus den Feststellungen der Branddirektion und ihrer Aufforderung zur Mängelbeseitigung ergeben sich drei Teilmaßnahmen. Diese sind 1. „Einbau einer flächendeckenden Brandmeldeanlage (BMA)“, 2. „Brandschutzmaßnahmen im Untergeschoss (UG)“ und 3. „Errichtung von drei zweiten baulichen Rettungswegen“.

Es wurden Gesamtkosten für alle drei Teilmaßnahmen in Höhe von 2,25 Mio. Euro ermittelt.

Angesichts der begrenzten Mittel der Münchner Kindl-Heim-Stiftung, der derzeit bereits beauftragten Baumaßnahmen im Münchner Kindl-Heim sowie unter Berücksichtigung einer angemessenen Rücklage für unvorhersehbare Maßnahmen am Gebäudekomplex und für den Betrieb, aber auch für die stiftungseigene Immobilie Alte Allee 2, wurde entschieden, die Gesamtmaßnahme in zwei Teilmaßnahmenpakete aufzuteilen.

Das erste Maßnahmenpaket umfasst den Einbau der flächendeckenden Brandmeldeanlage (BMA) und die Brandschutzmaßnahmen im Untergeschoss und soll ohne Verzögerung weiter bearbeitet und umgesetzt werden.

Die Errichtung von drei außenliegenden Fluchttreppen als zweite bauliche Rettungswege soll zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgenommen werden. Für dieses zweite Maßnahmenpaket „Fluchttreppen“ sind bisher Vorplanungskosten in

Höhe von 33.000 Euro angefallen. Diese zeitliche Zurückstellung ist nach Abklärungen mit der Branddirektion München und dem beauftragten Brandschutzsachverständigen möglich, da es sich beim Münchner Kindl-Heim um einen genehmigten Bestandsbau handelt und keine erhebliche Gefahr für Leib und Leben der Bewohnerinnen und Bewohner besteht. Sollten sich die Nutzungsgruppe ändern oder größere Umbauten anstehen, sind der Sachverhalt und die Risikoeinschätzung erneut zu prüfen.

### **3. Planung**

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

#### **3.1 Erläuterung der Maßnahmen**

##### **Installation einer flächendeckenden Brandmeldeanlage (BMA) mit Aufschaltung auf die Feuerwehr**

Im Zuge der Fertigstellung des Neubaus auf dem Anwesen des Münchner Kindl-Heims (ursprünglich Unterkunft für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge/Haus 4 – jetzt Einrichtung zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen) und der dazu notwendigen Abnahmen und Prüfungen, wurden erhebliche Mängel der vorhandenen BMA im Bestandsobjekt in den Häusern 1 bis 3 festgestellt und protokolliert. Diese BMA ist veraltet. Laut Abstimmung mit der Branddirektion ist diese Anlage komplett zu erneuern.

Wie im Brandschutzkonzept vorgesehen, soll eine neue flächendeckende Brandmeldeanlage nach VDE 0833 umgesetzt werden. Dies bedeutet, dass alle Räume von Haus 1, 2 und 3 vom Untergeschoss bis zum 2. Obergeschoss mit automatischen Rauchmeldern und einer Alarmierung über die Brandmeldezentrale ausgestattet werden. Die Brandmeldezentrale von Haus 4 wird um drei Unterzentralen erweitert.

Die Brandmeldezentrale ist auf die Feuerwehr aufgeschaltet.

##### **Notwendige bauliche Brandschutzertüchtigungen im Untergeschoss**

Gemäß Brandschutzkonzept sind folgende Maßnahmen erforderlich und sollen umgesetzt werden:

- Ausbau von alten Bestandstüren und Einbau neuer Brandschutztüren mit der Feuerwiderstandsdauer T30 RS und T90; dafür sind bauliche Zuarbeiten wie Einputzarbeiten notwendig.
- Herstellen von Rettungswegen aus Aufenthaltsräumen direkt ins Freie; dazu ist der Ausbau von Bestandsfenstern, das Herunterbrechen der Brüstung und der Einbau von neuen Türen erforderlich.
- F30-Verkofferungen von Elektroleitungen in brandschutztechnisch notwendigen Fluren

- Herstellen eines Rettungsweges aus dem Hausmeisterbüro
- Abtrennung von Aufzugsvorräumen durch F90-Wände und T30-Türen mit Feststellvorrichtung

### 3.2 Energetischer Standard

Es handelt sich um eine rein brandschutztechnische Maßnahme ohne Bezug zu energetisch relevanten Bauteilen.

## 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

Das Maßnahmenpaket 1 setzt sich zusammen aus:

#### 1. Brandmeldeanlage mit Bearbeiten

KGR 300 (baukonstruktive Maßnahmen, Bearbeiten)	30.000 €
KGR 400 (Brandmeldeanlage)	470.000 €
Nebenkosten inkl. Eigenleistungen Baureferat	230.000 €
<hr/>	
Gesamtbaukosten ohne Risikoreserve	730.000 €
Reserve für Kostenrisiken 17,5 %	130.000 €
<hr/>	
Kosten der flächendeckenden BMA	<b>860.000 €</b>

#### 2. Allgemeine Brandschutzertüchtigung im Untergeschoss

KGR 300 (baukonstruktive Maßnahmen)	160.000 €
KGR 400 (Elektro)	20.000 €
Nebenkosten inkl. Eigenleistungen Baureferat	70.000 €
<hr/>	
Gesamtbaukosten ohne Risikoreserve	250.000 €
Reserve für Kostenrisiken 17,5 %	50.000 €
<hr/>	
Kosten Brandschutzertüchtigung im Untergeschoss	<b>300.000 €</b>

---

<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>	<b>1.160.000 €</b>
----------------------------------	--------------------

Danach ergeben sich Maßnahmenkosten in Höhe von 1.160.000 Euro (Baupreisindex Stand Februar 2018). Darin sind die Nebenkosten (inklusive Eigenleistungen des Baureferats) und die Risikoreserve enthalten.

## **5. Finanzierung**

### **5.1 Einbau einer flächendeckenden Brandmeldeanlage (BMA)**

Der Einbau einer flächendeckenden Brandmeldeanlage, wie er von der Branddirektion gefordert wird, ist elementar für die Funktionstüchtigkeit der Gebäude und somit für den weiteren Betrieb des Münchner Kindl-Heims als Einrichtung der Kinder- und Jugendhilfe zwingende Voraussetzung. Der investive Anteil der Kosten ist dem Grundstockvermögen zu entnehmen und zu aktivieren, der konsumtive Kostenanteil ist aus den Rücklagen der Stiftung zu finanzieren.

Zum 31.12.2017 weist das Grundstockvermögen Finanzanlagen der Münchner Kindl-Heim-Stiftung einen Stand von rund 2,5 Mio Euro auf. Für den Einbau der flächendeckenden Brandmeldeanlage mit Maßnahmenkosten von 860.000 Euro stehen somit

Stiftungsmittel in ausreichender Höhe zur Verfügung. Damit ist die Finanzierung der Maßnahme gesichert.

### **5.2 Allgemeine Brandschutzertüchtigung im Untergeschoss**

Bei der dargestellten Maßnahme handelt es sich um eine Instandhaltungsmaßnahme im Rahmen des Bauunterhalts. Sie ist aus den Rücklagen der Münchner Kindl-Heim-Stiftung zu finanzieren.

Die Münchner Kindl-Heim-Stiftung verfügt zum 31.12.2017 über Rücklagen für Instandhaltungen in einer Höhe von insgesamt rund 2,2 Mio Euro. Von diesem Betrag sind die bereits beauftragten Baumaßnahmen in einer Höhe von rund 250.000 Euro, ein angemessener Puffer in Höhe von 300.000 Euro für unvorhersehbare Maßnahmen im Münchner Kindl-Heim und in Höhe von 150.000 Euro für notwendige Instandhaltungsmaßnahmen der stiftungseigenen Immobilie Alte Allee 2 abzuziehen. Aus den Rücklagen stehen danach noch rund 1,5 Mio Euro zur Verfügung. Für die Brandschutzertüchtigung im Untergeschoss mit Maßnahmenkosten von 300.000 Euro stehen somit Stiftungsmittel in ausreichender Höhe zur Verfügung. Damit ist die Finanzierung der Maßnahme gesichert.

Zweck der Münchner Kindl-Heim-Stiftung ist der Betrieb und Erhalt des Münchner Kindl-Heims. Die Aufteilung der Maßnahmenkosten zwischen der Instandhaltungsrücklage der Trägerstiftung und der des Betriebs wird nach Vorliegen

der Schlussrechnung des Baureferats erfolgen.

#### **6. Entscheidung als Organ der Münchner Kindl-Heim-Stiftung**

Im vorliegenden Fall handelt der Sozialausschuss als Organ der nichtrechtsfähigen Münchner Kindl-Heim-Stiftung. 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 1.160.000 Euro werden genehmigt.
2. Die Finanzierung der dargestellten Maßnahmen wird genehmigt.
3. Das Baureferat wird gebeten, die unter Ziffer 3.1 des Vortrags der Referentin dargestellten Brandschutzmaßnahmen umzusetzen.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

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**  
z.K.

Am

I.A.

