

**Errichtung eines Neubaus für die offene Einrichtung für Jugendliche
Freizeitstätte „AWO`s Fredl“ in der Bodenseestr. 186/188
Träger: AWO München gemeinnützige Betriebs GmbH
im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied
Regionale Angebot der offenen Kinder- und Jugendarbeit**

Projektkosten (Kostenobergrenze) 6.850.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten 120.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten Küche 80.000 Euro

Projektkosten Abriss und Entsorgung Containerprovisorium 150.000 Euro
Projektkosten Freimachung Grundstück 130.000 Euro

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

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16703

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom
05.11.2019 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Anlass	Grundsatzbeschluss des KJHA vom 22.06.2017 zum Ersatzbau für ein vorhandenes Containerprovisorium
Inhalt	Errichtung eines Neubaus für die offene Einrichtung für Jugendliche, Freizeitstätte „AWO`s Fredl“.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Projektkosten (Kostenobergrenze) 6.850.000 Euro davon Ersteinrichtungskosten 120.000 Euro davon Ersteinrichtungskosten Küche 80.000 Euro Projektkosten Abriss und Entsorgung 150.000 Euro Projektkosten Freimachung Grundstück 130.000 Euro
Entscheidungs- vorschlag	Dem Projektauftrag wird zugestimmt.

Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Freizeitstätte, „AWO´s Fredl“, offene Einrichtung für Jugendliche.
Ortsangabe	22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied, Bodenseestr. 186 / 188

I. Vortrag der Referentin

1.	Ausgangslage	2
1.1	Standort	2
1.2	Nutzer	2
1.3	Hort	3
1.4	Ist-Zustand	3
1.5	Flächennutzung	3
1.6	Integration von Räumlichkeiten für den BUND Naturschutz	3
2.	Projektstand	4
3.	Planung	4
3.1	Erläuterung des Planungskonzeptes	4
3.2	Energetischer Standard	6
3.3	Einsatz regenerativer Energieträger	6
4.	Kosten	6
4.1	Ermittlung der Projektkosten	6
4.2	Stellungnahme zu den Investitionskosten	7
4.3	Förderung	7
4.3.1	Fördermittel Bayerischer Jugendring	7
4.3.2	Städtebauförderung im Sanierungsgebiet	7
5.	Finanzierung	8
5.1	MIP Darstellung und Haushalt	8
5.2	Ersteinrichtungskosten	9
5.3	Zahlungswirksame Kosten im Bereich Investitionstätigkeit	10
5.4	Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	10
6.	Beteiligung anderer Referate	11
7.	Beteiligung der Bezirksausschüsse	11
8.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	11
9.	Beschlussvollzugskontrolle	11

II. Antrag der Referentin **12****III. Beschluss** **12**

**Errichtung eines Neubaus für die offene Einrichtung für Jugendliche
Freizeitstätte „AWO`s Fredl“ in der Bodenseestr. 186/188
Träger: AWO München gemeinnützige Betriebs GmbH
im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied
Regionale Angebot der offenen Kinder- und Jugendarbeit**

Projektkosten (Kostenobergrenze)	6.850.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten	120.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten Küche	80.000 Euro
Projektkosten Abriss und Entsorgung Containerprovisorium	150.000 Euro
Projektkosten Freimachung Grundstück	130.000 Euro

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

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16703

5 Anlagen:

1. Lageplan
2. Nutzerbedarfsprogramm
3. Projektdaten
4. Projekthandbuch
5. Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP)-Berichtigung
6. Anlage Stellungnahme Stadtkämmerei

Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 05.11.2019 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

§ 8 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates (GeschO) sieht für die dem Kommunal-
ausschuss vorbehaltene Genehmigung des Bedarfs mit Projektauftrag für Baumaßnah-
men nach den städtischen Richtlinien für Hochbauprojekte eine gemeinsame Sitzung des
Kommunalausschusses mit dem fachlich betroffenen Ausschuss vor.

Der Ältestenrat hat jedoch am 19.07.2019 entschieden, die Angelegenheit getrennt im Kommunalausschuss und im Kinder- und Jugendhilfeausschuss zu behandeln. Das Kommunalreferat (KR) trägt daher zunächst im Kinder- und Jugendhilfeausschuss vorbereitend das Ergebnis der Vorplanung vor. Die abschließende Entscheidung erfolgt im Kommunalausschuss als Senatsbeschluss (SB).

Die abschließende Entscheidung bezüglich der Änderung des MIP erfolgt im Rahmen der MIP-Fortschreibung 2019 – 2023.

1. Ausgangslage

Im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied befinden sich fünf Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit mit regionaler Zuständigkeit: Spielhaus Westkreuz (Aubinger Straße 57), Jugendtreff Neuaubing (Wiesentfeller Straße 57), Aubinger Tenne (Ubostraße 9), Kinder- und Jugendfarm (Wiesentfeller Straße 59) und die Freizeitstätte „AWO's Fredl“ (Bodenseestraße 186). Für letztere Einrichtung soll mit diesem Beschluss ein Festbau als Ersatz für die über 20 Jahre alte Containeranlage errichtet werden.

Die Arbeiterwohlfahrt München gemeinnützige Betriebs-GmbH (AWO München Stadt) betreibt seit 1993 im Auftrag des Sozialreferates (SOZ) / Stadtjugendamt die Freizeitstätte für Jugendliche „AWO's Fredl“. Seit Beginn findet der Betrieb in einer provisorisch errichteten Containeranlage statt. Diese soll nun durch einen Festbau ersetzt werden.

1.1 Standort

Der Standort der Freizeitstätte ist für die Zielgruppe sehr gut geeignet. „AWO's Fredl“ wird von Jugendlichen im Alter von 10 bis 21 Jahren genutzt, die durch junge Erwachsene und Fachpersonal betreut/angeleitet werden. Die Einrichtung wird von Jugendlichen aus den umgebenden Stadtteilen gut frequentiert. So verzeichnet die Einrichtung ca. 12.000 Nutzungen pro Jahr und über 110 StammbesucherInnen.

1.2 Nutzer

Durch künftige Baumaßnahmen im Einzugsgebiet sind Veränderungen zu erwarten. In Neuaubing-Westkreuz entstehen auf dem ehemaligen Ausbesserungswerk (südlich der Bodenseestraße) ca. 500 Wohneinheiten. Aus der Überplanung des ehemaligen Telekom-Geländes (südlich der S-Bahnhaltestelle „Aubing“) entstehen ebenfalls ca. 500 Wohneinheiten. Im Bereich Aubing-Ost-Straße (nördlich der S-Bahnhaltestelle Leienfelsstraße) entstehen nochmals ca. 600 Wohneinheiten. Somit wird die bereits jetzt gut besuchte Einrichtung bei einer weiteren Nachverdichtung im Sanierungsgebiet mit einer zunehmenden Nachfrage konfrontiert. In diesem Zusammenhang hat sie in hohem Maß eine integrierende Funktion zwischen Alt- und Neubewohnerinnen und -bewohnern im Stadtteil. Dies bezieht sich in erster Linie auf die Zielgruppe der 10- bis 21-Jährigen. Durch die Zurverfügungstellung von Räumen auch für andere Nutzergruppen öffnet sich das Haus auch für andere Altersgruppen im Stadtteil.

1.3 Hort

Geprüft wurde im Vorfeld, ob im Rahmen des Ersatzbaus für die Offene Einrichtung eine Erweiterung bzw. Kombination mit einem Hort möglich und sinnvoll ist. Dazu teilte das Referat für Bildung und Sport (RBS) mit, dass die Grundschule am Ravensburger Ring ausgebaut werden soll, die Entfernung zur Freizeitstätte zu groß sei und somit kein Hortbedarf an diesem Standort besteht.

1.4 Ist-Zustand

Die Containeranlage wurde in den vergangenen Jahren so renoviert, dass der Betrieb für die Übergangszeit bis zur Errichtung des Festbaus weitergeführt werden kann und soll. Dennoch entsprechen weder Raumkonzept noch Containerausstattung den Ansprüchen einer zeitgemäßen Freizeitstätte.

1.5 Flächennutzung

Das Flurstück-Nr. 330/1, Gemarkung Pasing im Eigentum der Landeshauptstadt München (LHM), wird derzeit für die provisorische Containeranlage der Freizeitstätte „AWO's Fredl“, bestehend aus acht Containern mit einer Bruttogrundfläche von ca. 170 m², genutzt. Die befristete Genehmigung für die Container gilt noch bis September 2022. Darüber hinaus verfügt „AWO's Fredl“ über eine ca. 1.200 m² vielseitig beispielbare Grünfläche, auf der noch Einzelcontainer als Werkstatt und Lager mit einer Fläche von ca. 27 m² genutzt werden.

Das südlich benachbarte, ebenfalls städtische, Grundstück Flurstück-Nr. 330, Gemarkung Pasing, ist derzeit als Gewerbefläche befristet vermietet. Um eine größere Freifläche und bessere Zugänglichkeit für „AWO's Fredl“ zu schaffen, werden beide Flurstücke zu einem Baugrundstück zusammengefasst. Damit besteht auch ein Flächenpotential für einen Trittstein in Form einer öffentlichen Grün- und Aktionsfläche mit Durchwegung in den Grünzug. Dadurch wären auch mögliche Synergien bei der Freiflächennutzung gegeben.

Die zu beurteilenden o.g. Grundstücke liegen im Bereich des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. A 1534 vom 26.06.1985. Ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor. Das Vorhaben beurteilt sich daher nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB. Dies gilt es bei der weiteren Planung zu beachten, vor allem unter dem Gesichtspunkt einer möglichen zukünftigen Bauleitplanung.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der beiden städtischen Grundstücke ein Mischgebiet (MI) mit einer Gemeinbedarfsfläche „Fürsorge“ sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Grünversorgung dar. Im Osten grenzt ein in Nord-Süd-Richtung verlaufendes Allgemeines Grün (AG) an, das eine übergeordnete Grünbeziehung aufweist. Die Bereiche östlich und westlich des Vorhabens werden derzeit überwiegend gewerblich genutzt. Wohnnutzung tritt nur vereinzelt auf.

1.6. Integration von Räumen für den BUND Naturschutz

Der BUND Naturschutz in Bayern e. V. möchte mit Mitteln aus einer Erbschaft einen Park mit dem Namen „Magdalenenpark“ im Gebiet der LHM schaffen. Es ist beabsichtigt, im

Bereich des Grünzuges L im Sanierungsgebiet Neuaubing / Westkreuz diesen Park zu errichten. Um den umweltpädagogischen Ansatz des BUND Naturschutz in Bayern e.V. verwirklichen zu können, sind Räumlichkeiten in unmittelbarer Nähe zum geplanten „Magdalenenpark“ notwendig. Nachdem dies jedoch aus planungsrechtlicher Sicht (Außenbereich nach § 35 BauGB) im Grünzug L nicht genehmigungsfähig ist, entwickelte sich im Laufe der referatsübergreifenden Verhandlungen der synergetische Ansatz, die „Umweltbildungsstätte“ im Raumprogramm der Jugendfreizeitstätte zu integrieren. Ein separater Geräte- und Aufenthaltsraum mit kleiner Gärtnerwerkstatt sind mit dem derzeitigen und künftigen Träger der Freizeitstätte, AWO München-Stadt, abgestimmt.

Der BUND Naturschutz in Bayern e.V. mietet die nur von ihm genutzten Räume von der LHM an. Darüber hinaus kann eine Mitnutzung einzelner Räume der Freizeitstätte (Cafeteria mit Theke, Mehrzweckraum, Gruppenraum) außerhalb der Betriebszeiten mit einer Raumüberlassungsvereinbarung durch die AWO München-Stadt geregelt werden.

2. Projektstand

Durch Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses (Sitzungsvorlage-Nr. 14-20 / V 08432) wurde das Nutzerbedarfsprogramm am 22.06.2017 vorläufig genehmigt und dem Baureferat (BAU) der Vorplanungsauftrag erteilt. Das Ergebnis der Vorplanung liegt nunmehr vor.

3. Planung

Das BAU hat die Vorplanungsunterlagen sowie das Projekthandbuch erarbeitet und führt hierzu im Einzelnen aus:

3.1 Erläuterung des Planungskonzepts

Die Baumaßnahme „AWO's Fredl“ ist in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm, Teil II „Soziale Stadt“, aufgenommen worden, da sich die beiden Grundstücke im Sanierungsgebiet Aubing-Neuaubing-Westkreuz befinden.

Die geplante Jugendfreizeitstätte hat durch ihre besondere städtebauliche Lage an der Bodenseestraße eine wichtige Entréefunktion in den Grünzug L. Aus städtebaulicher Sicht soll ein fließender Übergang von der Einrichtung in die öffentliche Grünanlage entstehen.

Im Vorfeld der Planung wurde im Auftrag des Referates für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) von der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS) eine durch den Fördermittelgeber der Regierung von Oberbayern (ROB) geforderte und auch geförderte Studie beauftragt, um ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erarbeiten. In der Studie wurden verschiedene Planungsansätze für ein vorbildhaftes Neubauprojekt mit beispielhaftem Energiekonzept untersucht.

Die zur Beschlussfassung vorgelegte Planung sieht für den Neubau der Jugendfreizeitstätte ein zweigeschossiges, L-förmiges Gebäude vor. Dieses wird an der Baulinie der Vorgartenzone der Bodenseestraße situiert.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen und Fahrradständern wird auf dem Grundstück errichtet.

Der durch die L-Form entstehende Hof bietet der Jugendfreizeitstätte einen privaten, geschützten Freibereich. Der Hof bildet zusammen mit dem angrenzenden Garten des Jugendtreffs einen lärmgeschützten, großzügigen Aufenthaltsbereich im Freien. Mit den Außenanlagen im direkten Umfeld des Festbaus „AWO`s Fredl“ werden für die Jugendlichen Spiel-, Bewegungs-, Begegnungs- und Erlebnisräume im Freiraum geschaffen. Neben den klassischen Ausstattungen wie Tischtennis, Slackline und einer Rasenfläche, die für freies Spiel genutzt werden kann, wird Raum für gärtnerisches Arbeiten und zum Werken angeboten.

Über einen überdachten Vorbereich erfolgt der Zutritt zum Gebäude von der neuen öffentlichen Promenade aus. Letztere ermöglicht die Erschließung des Grünzugs L über die Bodenseestraße.

Im Erdgeschoss befinden sich im Gebäudeteil entlang der Bodenseestraße aneinandergereiht das Leitungsbüro, Sanitärbereiche, Erschließung sowie der Werkraum mit Lager. Am Ende des Flures liegen die Räumlichkeiten für den BUND Naturschutz e.V. mit separatem Zugang von außen, so dass eine vom Betrieb der Jugendfreizeitstätte unabhängige Nutzung gewährleistet ist. Die zentralen Bereiche, Café mit Tresen und Mehrzweckraum, öffnen sich zweigeschossig mit der Westseite zum Hof. Über eine mobile Trennwand verbunden, können sie getrennt voneinander genutzt werden. Im Obergeschoss liegen entlang eines Flures die Hausaufgabenbetreuung, der Bandübungsraum mit Lager, die Spieloase, der Kickerraum und der Mädchenraum. Der Chillbereich in Fortsetzung des Flures öffnet sich zum Café nach innen und durch großflächige Fenster zur Promenade. Die Galerie im Obergeschoss schafft Sichtbezüge durch das ganze Gebäude.

Das Gebäude ist teilunterkellert für die Funktionsbereiche der Gebäudetechnik.

Zur Stärkung der städtebaulichen Präsenz, und im Sinne des nachhaltigen Bauens, erhält das Gebäude eine Sichtziegelfassade.

Im Bereich des Straßenbegleitgrüns ist ein Straßenbaum zu fällen um die Hofzufahrt im Westen zu gewährleisten. Auf dem Grundstück gibt es wenig Baumbestand. Zur Realisierung des Neubaus ist hier nur ein Baum zu fällen. In der Planung sind zehn standortgerechte Neupflanzungen vorgesehen. Die Fäll- bzw. Rodungserlaubnis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingeholt.

Im Planungskonzept sind zusätzliche Einrichtungen (Raumbedarfe) und höhere bauliche Standards (Bauqualität) vorgesehen, um das übergeordnete Ziel der Entreefunktion für den Grünzug L auch im Zusammenhang mit der Integration einer Umweltbildungsstätte des BUND Naturschutz e.V. in der Jugendfreizeitstätte umsetzen zu können.

Das vorliegende Planungskonzept, das die Inhalte bereits gebauter Jugendfreizeitstätten übersteigt, ist deshalb nicht als Grundlage für weitere Jugendfreizeitstätten heranzuziehen.

3.2 Energetischer Standard

Das vorliegende Planungskonzept hält die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2013 mit Verschärfungen zum 01.01.2016, des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) sowie des Stadtratsbeschlusses „Integriertes Handlungsprogramm Klimaschutz in München“ (IHKM) ein. Für die Jugendfreizeitstätte gelten die erhöhten Anforderungen nach den Vorgaben des Bayerischen Jugendrings. Die energiewirtschaftliche Bewertung ist in den Projektdaten dargestellt.

3.3 Einsatz regenerativer Energieträger

Der Einsatz von Photovoltaik wurde auf Eignung und Wirtschaftlichkeit geprüft. Für das Bauvorhaben ist aus technischer, ökologischer und pädagogischer Sicht eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage), mit Investitionskosten in Höhe von rund 25.000 Euro geeignet. Da das Gebäude an einen Betriebsträger vergeben wird, ist die PV-Anlage in Volleinspeisung auszuführen. Es ergibt sich eine geschätzte Deckungslücke über die Laufzeit von rund 10.000 Euro. Aufgrund der pädagogischen und ökologischen Vorbildfunktion der LHM wird vorgeschlagen, die PV-Anlage auch in diesem Fall weiter zu verfolgen. Die Dimensionierung und Wirtschaftlichkeit der PV-Anlage wird im weiteren Planungsfortschritt unter Berücksichtigung der normativen und gesetzlichen Rahmenbedingungen kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert. Weitere Kenndaten sind in den Projektdaten dargestellt.

4. Kosten

Das BAU 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 Neubau Jugendfreizeitstätte	5.590.000 Euro
Kostenschätzung Abriss und Entsorgung Containerprovisorium	130.000 Euro
Kostenschätzung Freimachen Grundstück	110.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken	1.020.000 Euro
(rd. 17,5% der Kostenschätzung)	_____
Gesamtprojektkosten und Kostenobergrenze	6.850.000 Euro

Danach ergeben sich für das BAU Projektkosten in Höhe von 6.850.000 Euro und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 5.830.000 Euro.

Die Projektkosten in Höhe von 6.850.000 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 BAU sind in den Projektdaten auf Blatt 5 nachrichtlich aufgeführt (Anlage 3).

4.2 Stellungnahme zu den Investitionskosten

Der Neubau der Jugendfreizeitstätte „AWO's Fredl“ liegt im Sanierungsgebiet Aubing-Neuaubing-Westkreuz. Hier können Maßnahmen mit Unterstützung der Städtebauförderung der ROB umgesetzt werden.

Die Grundlage für die Städtebauförderung der ROB ist die städtebauliche Präsenz des Gebäudes, die sich aus der besonderen Lage zum Grünzug L an der Bodenseestraße und den städtebaulichen Gestaltungsanforderungen an das Gebäude ergibt. Die wesentlichen Förderungsbereiche sind die Ziegelfassade, der großzügige Gebäudeeingangs- und zugleich Zugangsbereich zum Grünzug, sowie alle übrigen Freibereiche der Freizeitstätte und die angrenzenden transparenten großzügigen Flurbereiche mit dem sich angliedernden transparenten, geschossübergreifendem Aufenthaltsbereich. Des Weiteren ein begehbare Dach als Ausblickspunkt in den nördlich anschließenden Grünzug sowie das vorbildhafte Energiekonzept, welches auch die regenerative Grundwasserwärme zur Energieversorgung einsetzt. Vor diesem Hintergrund ist eine vom Standard abweichende differenzierte Betrachtung notwendig. Für die vorliegende Vorplanung liegt eine den städtebaulichen Mehrwert betreffende Förderungszusage von der ROB vor (siehe Ziff. 4.3.2).

4.3 Förderung

4.3.1 Fördermittel Bayerischer Jugendring

Der Bayerische Jugendring (BJR) gewährt u.a. für den Neubau von Einrichtungen der Jugendarbeit Zuwendungen aus Mitteln des Kinder- und Jugendprogramms der Bayerischen Staatsregierung. Das vorliegende bauliche Planungskonzept für den Bereich der Kinder- und Jugendfreizeitstätte ist grundsätzlich förderfähig. Von der Stadtkämmerei (SKA) wird zu gegebener Zeit ein entsprechender Förderantrag beim BJR eingereicht.

4.3.2 Städtebauförderung im Sanierungsgebiet

Der Baukörper des Ersatzbaus der Freizeitstätte wurde in enger Abstimmung mit dem PLAN und der ROB entwickelt, da sich die zu bebauenden Grundstücke im Umgriff des am 09.04.2014 förmlich festgelegten und am 27.11.2018 erweiterten Sanierungsgebietes Aubing-Neuaubing-Westkreuz befinden (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13733). Damit sollen die Ziele und Maßnahmen des integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes (ISEK) umgesetzt werden. Eine Voraussetzung für die bereits zugesagten Städtebauförderungsmittel durch die ROB war, dass mit dem Festbau ein gesamtheitliches vorbildliches Neubauprojekt mit innovativem Energie-Konzept entwickelt und umgesetzt wird.

Das Gesamtprojekt soll aus dem Bund-Länder-Städte-Bauförderungsprogramm Teil II „Soziale Stadt“ unterstützt werden. Dafür wurden vom PLAN in der jährlichen Bedarfsanmeldung für die Jahre 2019 - 2023 bei der ROB 1.180.000 Euro, ausschließlich für den Neubau der Jugendfreizeitstätte AWO's Fredl, veranschlagt. Auf dieser Grundlage wurden diese Kosten vom PLAN angemeldet und sind im MIP 2019 - 2023 enthalten. Es erfolgt eine Refinanzierung aus Bundes- und Landesfinanzhilfen in Höhe von 708.000 Euro. Dieser Betrag fließt in die Stadtkasse der LHM zurück.

Die Mittel der „Sozialen Stadt“ werden im Finanzhaushalt, Bereich Investitionstätigkeit des PLAN unter der Finanzposition 6150.940.9000.3 „Städtebauförderung, Stadtsanierung pauschal“ bereitgestellt.

Zusätzlich zu dem Gebäude selbst werden die Außenanlagen der Jugendfreizeitstätte durch die „Soziale Stadt“ voraussichtlich mit 656.000 Euro gefördert. Dies entspricht einem Zuschuss von Bund und Land in Höhe von 393.600 Euro.

Nach Erteilung des Projektauftrages und auf Grundlage der Vorplanung mit qualifizierter Kostenschätzung kann die Zustimmung bei der ROB beantragt werden. Sobald das Ergebnis der Ausschreibung vorliegt und damit Kostensicherheit besteht, wird auf dieser Grundlage der Bewilligungsantrag bei der ROB gestellt. Nach Erteilung der Bewilligung durch die ROB wird im Zuge des Nachtragshaushaltes 2020 das Budget der „Sozialen Stadt“ vom PLAN zum BAU übertragen.

Im Zuge verschiedener Arbeitsgespräche und Abstimmungen zur Projektentwicklung (Gebäude und öffentliche Freiflächen) mit der ROB wurde die Ausreichung von Städtebauförderungsmitteln, bei Umsetzung des gesamten Konzeptes, in Aussicht gestellt. Eine Aussage über die tatsächliche Höhe und den Umfang der Förderung kann erst nach Zustimmung und Bewilligung der beantragten Mittel durch die ROB getroffen werden. Eine Förderung von Baunebenkosten erfolgt generell nur bis zu einer Höhe von 18% der förderfähigen Baukosten.

Der Finanzierungsanteil der „Sozialen Stadt“ wird vorbehaltlich einer Bewilligung durch die ROB zu 100 % von der LHM vorfinanziert, 60 % der förderfähigen Kosten fließen als staatliche Mittel in den kommunalen Haushalt zurück. Die restlichen förderfähigen Kosten von 40 % sowie anteilig die Baunebenkosten müssen von der LHM finanziert werden.

Zur Förderung mit Städtebauförderungsmitteln ist zu beachten, dass, sofern andere Fördermöglichkeiten bestehen, diese Mittel vorrangig einzusetzen sind (Grundsatz der Subsidiarität).

5. Finanzierung

5.1. MIP Darstellung und Haushalt

Die Baukosten werden mit der Fortschreibung des MIP 2019 - 2023, in Investitionsliste 1, Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 4069, Rangfolgenummer 411, sowie die Risikoreserve in der Risikoausgleichspauschale, eingestellt. Die erforderlichen Planungsmittel werden in der Planungskostenpauschale 6010.940.9920.2 bereitgestellt.

Die Projektkosten der Maßnahme betragen 6.850.000 Euro, inkl. Risikoreserve in Höhe von 1.020.000 Euro und Einrichtungskosten in Höhe von 200.000 Euro. Die Maßnahme ist im MIP 2019 - 2023 bisher nicht enthalten. Die Fortschreibung des MIP 2019 – 2023 ist, wie in der Anlage 5 aufgezeigt, anzupassen. Die Risikoreserve wird im Jahr 2025 in der Risikoausgleichspauschale dargestellt.

Die erforderlichen Planungsmittel stehen auf der Finanzposition 6010.940.9920.2 „Pauschale für vorlaufende Planungskosten des Baureferates Hochbau“ zur Verfügung und werden per Mittelbereitstellung auf die investive Finanzposition übertragen. Eine Haushaltsausweitung 2019 liegt nicht vor.

Des Weiteren wurde die Maßnahme im Eckdatenbeschluss 2020 mit investiven Kosten für das Haushaltsjahr 2020 in Höhe von 600.000 Euro angemeldet. Aufgrund der aktuellen Situation werden hiervon Finanzmittel in Höhe von 200.000 Euro benötigt. Die beantragte Ausweitung bleibt somit unter der Festlegung für das KR im Eckdatenbeschluss für den Haushalt 2020, siehe KomZ-02 der Liste der geplanten Beschlüsse des KR.

Die Finanzierung der Kosten kann weder aus Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget des KR erfolgen. Eine Bereitstellung der zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel aus dem allgemeinen Finanzmittelbestand ist notwendig, siehe MIP Alt/Neu in Anlage 5.

Sobald die Voraussetzungen für eine Haushaltsanmeldung vorliegen, werden die tatsächlich benötigten Kassenmittel bzw. Verpflichtungsermächtigungen termingerecht zu den jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren bzw. zum Nachtrag angemeldet.

5.2. Ersteinrichtungskosten

Die Ersteinrichtungskosten, gemäß Grundsatzbeschluss vom 22.06.2017, belaufen sich insgesamt auf 200.000 Euro und sind in den Projektkosten enthalten. Sie teilen sich wie folgt auf:

- Küche im Wert von 80.000 Euro (Zuständigkeit des BAU).
- Beschaffung durch den Träger einmalig investive Mittel in Höhe von 120.000 Euro.

Die Mittel für den einmaligen Investitionskostenzuschuss in Höhe von 120.000 Euro für die Beschaffung der Ersteinrichtung durch den Träger werden beim Vermieter Kommunalreferat (KR) im MIP im Unterabschnitt 0640 veranschlagt. Mit Erteilung der Ausführungsgenehmigung werden die investiven Mittel im MIP des SOZ zugunsten des SOZ bereitgestellt.

5.3. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungs- schemas)	,--	6.751.000€*	,--
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	,--	,--	,--
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)	,--	50.000 € in 2019 200.000 € in 2020 1.200.000 € in 2021 2.300.000 € in 2022 1.100.000 € in 2023 681.000 € in 2024 1.020.000 € in 2025	,--
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)	,--	160.000 € in 2022 40.000 € in 2023	,--
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	,--	,--	,--
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)	,--	,--	,--
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)	,--	,--	,--

*Geringere zahlungswirksame Kosten ab 2019 im Vergleich zur vorgenannten Kostenobergrenze sind auf bereits vor 2019 erfolgte Ist-Auszahlungen zurückzuführen.

5.4. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Ab Baufertigstellung fallen mehr laufende Kosten als bisher für die immobilienwirtschaftliche Verwaltung des Gebäudes an. Die Kosten werden für das neue Gebäude voraussichtlich ca. zusätzlich 20.000 Euro jährlich betragen. Dies wurde an Hand von vergleichbaren Objekten der offenen Kinder- und Jugendarbeit ermittelt. Sie können nicht aus dem laufenden Ausgabenbudget des KR beglichen werden, da sie zusätzlich für das neue Gebäude anfallen. Die Mittel für den Bauunterhalt sind hierbei nicht berücksichtigt.

Die Finanzmittel des KR sind im Ausgabenbudget des Produktes Grundstücks- und Gebäudemanagement ab dem Jahr der Fertigstellung dauerhaft, zusätzlich um 20.000 Euro zu erhöhen. Die Mittel sind erstmals im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung ab 2022 zusätzlich anzumelden.

	dauerhaft	einmalig
Kosten Kommunalreferat	ab 2022	
Hausbewirtschaftungskosten (Müll, Strom, Wasser, sonst.)	20.000 €	

6. Beteiligung anderer Referate

Die Vorlage ist mit dem SOZ, dem BAU und dem PLAN abgestimmt.

Die SKA stimmte vorbehaltlich der Stellungnahme, **Anlage 6**, zu. Diese Ergänzungen und Änderungen wurden in der vorliegenden Beschlussvorlage eingearbeitet.

7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des BA des 22. Stadtbezirks Aubing – Lochhausen – Langwied.

Dem BA wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet. Der BA hat sich in seiner Sitzung am 18.09.2019 mit der Thematik befasst und der Sitzungsvorlage einstimmig zugestimmt.

8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferent des Jugendamtes, Herrn Stadtrat Christian Müller, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Jutta Koller, wurde je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet

9. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil sich der Stadtrat im Rahmen der Ausführungsgenehmigung ohnehin mit der Angelegenheit befassen wird.

II. Antrag der Referentin

1. Das Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt.
2. Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 6.850.000 Euro wird nach Maßgabe des Projekthandbuches und der Vorentwurfsplanung genehmigt
3. Das Baureferat wird gebeten, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.
4. Das Kommunalreferat wird – vorbehaltlich der Genehmigung der MIP-Fortschreibung - beauftragt, die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.
5. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Maßnahme, Errichtung eines Neubaus für die offene Einrichtung für Jugendliche, Freizeitstätte „AWO`s Fredl“, zum MIP 2019-2023 im Unterabschnitt 0640 Maßnahmennummer 4069, in der Investitionsliste 1 anzumelden (**siehe Anlage 5**), sowie zusätzliche Mittel zur Immobilienwirtschaftlichen Verwaltung ab 2022, in Höhe von 20.000 Euro im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2022 zu beantragen.
6. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Mietverhandlungen mit dem Bund Naturschutz zu führen und abzuschließen.
7. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die erforderlichen Städtebaufördermittel bei der Regierung von Oberbayern zu beantragen.
8. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Christine Strobl
3. Bürgermeisterin

Die Referentin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
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

das Baureferat - RG4

das Baureferat - H02, HZ, H21, H7, H8, H9

das Baureferat - T, G

das Baureferat - MSE

das Kommunalreferat IM-KS

das Kommunalreferat GL 2

das Sozialreferat S-II-KJF

das Sozialreferat S-II-KJF/PV

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA-II

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA-II/21

die Beauftragten für Kinder und Jugendliche des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirkes

z.K.

Am _____