

Telefon: 0 233-26583  
Telefax: 0 233-20348  
Az.: KR-IM-GW-N

**Kommunalreferat**  
Immobilienmanagement

**Eversbuschstr. 155**  
**Umbau und Sanierung des städtischen Anwesens**  
**zur Nutzung als Kindertagesstätte**

**Ausführungsgenehmigung**  
**Vergabe von Bauleistungen**  
**Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2019 – 2023**

**Anwesen für Spielwerkstatt Allach-Untermenzing e.V.**  
**Antrag Nr. 14 - 20 / A 05393 von Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin Simone Burger, Frau StRin Julia Schönfeld-Knor vom 21.05.2019**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00259**

**Kurzübersicht zum Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.06.2020**  
Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Umsetzung der Initiative des Kommunalreferats (KR) sowie des Antrags der SPD-Fraktion vom 21.05.2019 (Nr. 14-20 / A 05393).
<b>Inhalt</b>	Umbau und Sanierung eines denkmalgeschützten ehemaligen Wohngebäudes zur künftigen Nutzung als private Kindertagesstätte.
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	Projektkosten (Kostenobergrenze): 2.080.000 Euro
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Der Projektauftrag für die Baumaßnahme wurde in der Sitzung des Bezirksausschusses 23 am 10.09.2019 erteilt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16207).  Mit der heutigen Sitzungsvorlage soll das KR zur Vergabe der Bauleistungen ermächtigt und die Ausführungsgenehmigung erteilt werden.

<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Ausführungsgenehmigung Eversbuschstr. 155, Umbau eines ehemaligen Wohngebäudes zu einer privaten Kindertagesstätte
<b>Ortsangabe</b>	Eversbuschstr. 155, 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing

**I. Vortrag der Referentin**

1. Aktueller Projektstand	2
1.1 Baumaßnahmen am denkmalgeschützten Gebäude/Fassade	2
1.2 Gestaltung der Freianlage	2
1.3 Heizung und Wärmeschutz	3
1.4 Prüfung einer Photovoltaikanlage	3
2. Bauleistungen	4
3. Vergabeverfahren	4
4. Finanzierung / Fördermittel	5
5. Entscheidungsvorschlag	5
6. Antrag Nr. 14-20 / A 05393 der SPD-Stadtratsfraktion vom 21.05.2019	5
7. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2019 - 2023	6
8. Beteiligung anderer Referate	6
9. Beteiligung des Bezirksausschusses	6
10. Unterrichtung der Korreferentin	6
11. Beschlussvollzugskontrolle	7

**II. Antrag der Referentin** 7**III. Beschluss** 8

Telefon: 0 233-26583  
Telefax: 0 233-20348  
Az.: KR-IM-GW-N

**Kommunalreferat**  
Immobilienmanagement

**Eversbuschstr. 155**  
**Umbau und Sanierung des städtischen Anwesens**  
**zur Nutzung als Kindertagesstätte**

**Ausführungsgenehmigung**  
**Vergabe von Bauleistungen**  
**Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2019 – 2023**

**Anwesen für Spielwerkstatt Allach-Untermenzing e.V.**  
**Antrag Nr. 14 - 20 / A 05393 von Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin Simone Burger, Frau StRin Julia Schönfeld-Knor vom 21.05.2019**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00259**

2 Anlagen:

- A Beschluss des Bezirksausschusses 23 Allach-Untermenzing vom 10.09.2019  
(Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16207)
- B Antrag Nr. 14-20 / A 05393 der SPD-Stadtratsfraktion vom 21.05.2019

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.06.2020**  
Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

In der Sitzung vom 10.09.2019 hat der nach der Satzung für Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München zuständige Bezirksausschuss 23 für das Bauvorhaben in der Eversbuschstr. 155 (Umbau eines denkmalgeschützten ehemaligen Wohngebäudes für eine künftige private Kindertagesstättennutzung) den Projektauftrag (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16207) erteilt.

Die Projektüberprüfung auf Basis der Kostenberechnung nach DIN 276 hat die Einhaltung der im Projektauftrag festgelegten Kostenobergrenze bestätigt. Die verwaltungsin-

terne Projektgenehmigung wurde am 11.12.2019 erteilt.

Über die Angelegenheit muss baldmöglichst entschieden werden, da sich durch eine spätere Beschlussfassung die Baumaßnahme um ca. ein halbes Jahr verzögern würde. Der Beginn der Arbeiten (Unterfangung des Gebäudes) kann witterungsbedingt nur im Herbst 2020 oder dann erst wieder im Frühjahr 2021 erfolgen.

Mit dieser Sitzungsvorlage soll zur Beschleunigung des für den Stadtteil wichtigen Projekts nun die Ermächtigung zur Vergabe der Bauleistungen als auch die Ausführungsgenehmigung zur Umnutzung des Gebäudes erteilt werden.

Dieses Vorgehen erfordert eine Abweichung von den städtischen Richtlinien für Hochbauprojekte (investive Maßnahmen im Bestand), um durch die vorgezogene Herbeiführung von Ausführungsgenehmigung und Vergabeermächtigung eine deutliche Beschleunigung des Vorhabens zu ermöglichen.

## **1. Aktueller Projektstand**

Das seit langem leerstehende Wohngebäude in der Eversbuschstr. 155 in München-Allach soll für eine künftige Nutzung als Kindergarten umgebaut und saniert werden. Die Planungsaufgabe sieht einen 2-gruppigen privaten Kindergarten mit Teeküche, Personal- und Nebenräumen vor.

Der Bauantrag zum Vorhaben wurde Ende 2019 bei der Lokalbaukommission (LBK) eingereicht und wird dort geprüft. Parallel dazu erstellt das KR derzeit die Ausführungsplanung und bereitet die Leistungsverzeichnisse für die Vergaben vor (Leistungsphasen 5 und 6 HOAI). Sollte die Baugenehmigung unter Auflagen erteilt werden, müssten diese in der Planung ggf. nachgeführt und berücksichtigt werden.

Wichtige Projekthinhalte werden im Folgenden dargestellt:

### **1.1 Baumaßnahmen am denkmalgeschützten Gebäude/Fassade**

Das bestehende denkmalgeschützte Gebäude bleibt in der äußeren Gestalt weitgehend unverändert. An der Nordfassade wird aus brandschutztechnischen Gründen eine Flucht-treppe in Stahlbauweise vorgesetzt. Der Grundriss aus dem Bestand wird nahezu belassen. Durch statisch vertretbare Wandöffnungen und Zusammenlegen zweier Zimmer wird ein Gruppenraum hergestellt. Das Gebäude weist Setzungsrisse auf, die eine statische Unterfangung im nicht unterkellerten Bereich erforderlich machen.

Barrierefreiheit kann leider nicht erreicht werden, da der dazu erforderliche Aufwand aufgrund der Bestandssituation und Denkmalschutzanforderungen unverhältnismäßig hoch wäre. Die vorliegende Planung ist mit dem künftigen Betreiber der Einrichtung abgestimmt und erfüllt die Anforderungen an die Nutzung als Kindertagesstätte.

### **1.2 Gestaltung der Freianlage**

Die Freianlagen werden aus Sicherheitsgründen mit einem Zaun eingefriedet. Eine Hecke gliedert die Außenanlagen und trennt den Parkplatz vom Spielbereich. Über den

rückwärtigen Ausgang ist der Garten mit Terrasse und großzügigem Sandspielbereich erreichbar. Der Vorgartenbereich wird mit heimischen Stauden und Gehölzen gestaltet.

### **1.3 Heizung und Wärmeschutz**

Der Baukörper bleibt unverändert zum Bestand zweigeschossig, der Dachraum wird im Zuge der Sanierung nach den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) ausgebaut.

- Zur Belichtung der Dachräume werden Dachflächenfenster auf der straßenabgewandten Seite des Hauses integriert. Der Dachstuhl wird durch Ertüchtigungsmaßnahmen erhalten.
- Das Gebäude erhält neue Fenster mit Wärmeschutzverglasung sowie Wärmedämmputz nach den Anforderungen des Denkmalschutzes.
- Die künftige Wärmeversorgung erfolgt umwelt- und klimafreundlich über eine Holz-Pelletheizung, die Wärmeverteilung über das Großeschmidt-System, das die bauphysikalischen Anforderungen mit einer Niedrigtemperaturheizung kombiniert.

### **1.4 Prüfung einer Photovoltaikanlage**

Bei dieser Maßnahme wird vom Einbau einer Photovoltaikanlage aus folgenden Gründen zunächst abgesehen:

- Durch den Einbau notwendiger Dachfenster auf der westlichen Dachfläche ist die für eine mögliche PV-Anlage erzielbare Fläche stark eingeschränkt. Die ungünstige Ausrichtung der Dachfläche lässt nur geringe Effizienz der Anlage erwarten.
- Die Planung einer Photovoltaikanlage war im ursprünglichen Projektauftrag mit der genehmigten Projektkostenobergrenze nicht gefordert und würde eine Umpassung und zeitliche Verzögerung im Gewerk Elektroinstallationen erfordern.
- Das Gebäude soll nach Abschluss der Baumaßnahme an einen privaten Träger der Kindertageseinrichtung vermietet werden. Sowohl die Bereitstellung bzw. der Verkauf des Stromertrags aus der PV-Anlage an den Mieter wie auch die Einspeisung ins allgemeine Stromnetz bzw. der Verkauf an den Netzbetreiber beinhalten derzeit noch nicht abschließend geklärte steuerrechtliche Aspekte, die im Ausblick zu unerwünschten Verzögerungen im Projektverlauf und der Bereitstellung der Kinderbetreuungseinrichtung führen können.
- Ob und wie eine PV-Anlage am Anwesen Eversbuschstr. 155 mit den denkmal-schützenden Anforderungen vereinbart werden kann, wird aktuell in einer Arbeitsgruppe beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN – HAIII) geprüft. Das Ergebnis der Prüfung liegt noch nicht vor.
- Nach positiver Klärung könnte eine PV-Anlage ggf. zu einem späteren Zeitpunkt nachgerüstet werden. Hierfür stehen ggf. auch gesonderte Mittel aus dem IHKM zur Verfügung.

## 2. Bauleistungen

Nachfolgend wird der aktuelle Kostenstand der Baumaßnahme nach Kostengruppen (KG) gemäß der aktuellen Kostenberechnung nach DIN 276 vorgestellt:

<b>KG</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Kosten</b>
100	Grundstück	-/-
200	Herrichten und Erschließen	39.198 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	823.451 €
400	Bauwerk – technische Anlagen	163.504 €
500	Außenanlagen	118.717 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	-/-
700	Baunebenkosten	324.961 €
	<b>Zwischensumme</b>	<b>1.469.831 €</b>
	Unvorhergesehenes (17,5%)	257.220 €
	<b>Projektkosten (Netto)</b>	<b>1.727.051 €</b>
	<b>Projektkosten (Brutto, incl. 19% MwSt.)</b>	<b>2.055.191 €</b>

Mit Beschluss des Bezirksausschusses vom 10.09.2019 hat dieser eine Obergrenze für die Projektkosten für die künftige private Kindertagesstätte (KiTa) in Höhe von 2,08 Mio. € (Brutto) festgelegt.

Die aktuelle Kostenberechnung nach DIN 276 mit voraussichtlichen Projektkosten in Höhe von rund 2,06 Mio. € (Brutto) liegt unter der genehmigten Kostenobergrenze.

Die Ausführungsgenehmigung soll jedoch weiterhin bis zur Kostenobergrenze erteilt werden, weil die Gesamtkosten des Bauvorhabens erst nach vollständiger Submission feststehen.

## 3. Vergabeverfahren

Die Baumaßnahme wird nach den einschlägigen vergaberechtlichen und städtischen Bestimmungen bekanntgemacht, ausgeschrieben und in Einzelgewerken vergeben.

Mit der im Vortrag der Referentin dargestellten Abweichung von den Hochbaurichtlinien können durch das Vorziehen der Ausführungsgenehmigung insbesondere die für den raschen Bauablauf notwendigen statischen Unterfangungen des Gebäudes voraussichtlich noch im aktuellen Jahr 2020 ausgeschrieben und baulich umgesetzt werden.

Durch diese Abweichung wird ermöglicht, dass der Beginn der Baumaßnahmen gegenüber der bisherigen Planung um bis zu 6 Monate vorgezogen und die Arbeiten bei unge störtem Verlauf entsprechend bereits im Herbst 2021 abgeschlossen werden können.

#### 4. Finanzierung / Fördermittel

Mit dieser Ausführungsgenehmigung wird die im Projektauftrag festgelegte Kostenobergrenze eingehalten. Eine Ausweitung der beschlossenen MIP-Maßnahme ist daher nicht erforderlich.

Der Umbau und die Sanierung des Anwesens ist grundsätzlich nach Art. 10 BayFAG i.V.m Art. 28 BayKiBiG förderfähig. Des Weiteren bestehen evtl. Fördermöglichkeiten für den denkmalpflegerischen Mehraufwand. Diese **Fördergelder werden die eigentliche Höhe des städtischen Finanzbedarfs ggf. deutlich mindern.**

Voraussetzung für den Erhalt der Fördergelder ist die Vorlage einer Baubestätigung (Inaussichtstellung der Betriebserlaubnis) bei der Stadtkämmerei (SKA). Diese ist durch das KR als Bauherr bei der Regierung von Oberbayern (ROB) zu beantragen. Vor den ersten Auftragsvergaben für das Projekt ist durch die SKA die Zustimmung der ROB zum vorzeitigen Maßnahmebeginn herbeizuführen.

Eine verbindliche Aussage zur Höhe der möglichen Fördermittel konnte zum Zeitpunkt der Beschlusserstellung noch nicht getroffen werden, da hier ein aufwändiges Antragsverfahren über die SKA bei der ROB abzuwickeln ist.

#### 5. Entscheidungsvorschlag

Es wird empfohlen, für den Umbau und die Sanierung des Anwesens Eversbuschstr. 155 von den Richtlinien für Hochbauprojekte abzuweichen und die Vergabeermächtigung sowie die Ausführungsgenehmigung vorgezogen bereits zum aktuellen Planungs- und Projektstand der Ausführungsplanung zu erteilen. Damit wird eine beschleunigte Umsetzung der Baumaßnahme ermöglicht.

#### 6. Antrag Nr. 14-20 / A 05393 der SPD-Stadtratsfraktion vom 21.05.2019

Die SPD-Stadtratsfraktion hatte am 21.05.2019 folgenden Antrag gestellt (Anlage B):

*„Das Kommunalreferat (KR) wird gebeten, für den Umzug eines zweigruppigen Kindergartens des „Spielwerkstatt Allach-Untermenzing e.V.“ jetzt endlich das Haus in der Eversbuschstraße 155 zur Verfügung zu stellen.*

*Begründung:*

*Dem Spielwerkstatt Allach-Untermenzing e.V., Träger eines zweigruppigen Kindergartens, wurden die Räumlichkeiten in der Augustenfelder Straße gekündigt. Dem Träger wurde alternativ die Option eröffnet, die Einrichtung in ein vom Kommunalreferat verwaltetes Anwesen in der Eversbuschstr. 155 zu verlagern. Der Verzicht einer langwierigen europaweiten Ausschreibung sollte hier zur Unterstützung des Trägers möglich sein, da es sich um die Übernahme einer Pflichtaufgabe der Stadt handelt. Sowohl der Träger, als auch die betroffenen Eltern benötigen zum Fortbestand des Kindergartens eine verbindliche Aussage des Kommunalreferats als Planungssicherheit.“*

Die Beantwortung des Antrags erfolgt mit dieser Sitzungsvorlage, weil damit dem Antrag

zur Umnutzung der Immobilie für eine künftige Kindertagesstätte und der anschließenden Vergabe der Räumlichkeiten an die Spielwerkstatt Allach-Untermenzing e.V. voll entsprochen werden kann.

Der Antrag ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.

## 7. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2019 – 2023

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2019 – 2023 ändert sich daher wie folgt:

### MIP alt:

Eversbuschstraße 155 Nutzungsänderung Maßnahmen-Nr. 8800.8360,  
Rangfolgen-Nr. 007 (in T€)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2018	Programmzeitraum 2019 bis 2023 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Summe 2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Finanz. 2025 ff
940	2.080	0	2.080	170	350	1.100	460	0	0	0
Summe	2.080	0	2.080	170	350	1.100	460	0	0	0
Z (36x)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	2.080	0	2.080	170	350	1.100	460	0	0	0

### MIP neu:

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2018	Programmzeitraum 2019 bis 2023 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Summe 2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Finanz. 2025 ff
940	2.080	0	2.080	122	300	1.330	328	0	0	0
Summe	2.080	0	2.080	122	300	1.330	328	0	0	0
Z (36x)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	2.080	0	2.080	122	300	1.330	328	0	0	0

## 8. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit der SKA abgestimmt. Dem RBS wird ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## 9. Beteiligung des Bezirksausschusses

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses. Dem Bezirksausschuss 23 wird jedoch ein Abdruck dieser Sitzungsvorlage zugeleitet.

## 10. Unterrichtung der Korreferentin

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, wurde ein Abdruck dieser Sitzungsvorlage zugeleitet.

## 11. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat bei einer Überschreitung der Kostengrenze ohnehin erneut befasst werden muss.

## II. Antrag der Referentin

1. Die Ausführungsgenehmigung für Umbau und Sanierung des städtischen Anwesens Eversbuschstr. 155 zur Nutzung als Kindertagesstätte mit einer Kostenobergrenze in Höhe von 2.080.000 € wird erteilt.
2. Um eine beschleunigte Umsetzung der Baumaßnahme zu ermöglichen, soll über die Ausführungsgenehmigung bereits zum vorliegenden Projektstand der Kostenberechnung entschieden werden. Der Abweichung von den Richtlinien für Hochbauprojekte (investive Maßnahmen im Bestand) wird insofern zugestimmt.
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Leistungen zum Umbau des Anwesens auszuschreiben und zu vergeben.
4. Der Stadtrat wird erneut mit der Entscheidung befasst, falls sich abzeichnen sollte, dass die Summe der Angebotspreise insgesamt die geschätzten Projektkosten (einschließlich Risikoreserve) von 2.080.000 € übersteigen wird.
5. Einer erneuten Stadtratsbefassung bedarf es nicht, wenn aus vergaberechtlichen Gründen eine Änderung der Wahl der Vergabe- und Vertragsordnung, der Vergabeverfahrensart, der Eignungskriterien oder der Zuschlagskriterien erforderlich sein sollte, um Rügen abzuwehren, Nachprüfverfahren abzuwenden oder zu beenden oder weil das Vergabeverfahren aus vergaberechtlichen Gründen aufgehoben werden musste.
6. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2019-2023 wird wie folgt geändert:

### MIP alt:

Eversbuschstraße 155 Nutzungsänderung Maßnahmen-Nr. 8800.8360,  
Rangfolgen-Nr. 007 (in T€)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2018	Programmzeitraum 2019 bis 2023 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Summe 2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Finanz. 2025 ff
940	2.080	0	2.080	170	350	1.100	460	0	0	0
Summe	2.080	0	2.080	170	350	1.100	460	0	0	0
Z (36x)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	2.080	0	2.080	170	350	1.100	460	0	0	0

**MIP neu:**

Eversbuschstraße 155 Nutzungsänderung Maßnahmen-Nr. 8800.8360,  
Rangfolgen-Nr. 007 (in T€)

Gruppierung	Gesamt-kosten	Fi-nanz. bis 2018	Programmzeitraum 2019 bis 2023 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Sum-me 2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Fi-nanz. 2025 ff
940	2.080	0	2.080	122	300	1.330	328	0	0	0
Summe	2.080	0	2.080	122	300	1.330	328	0	0	0
Z (36x)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	2.080	0	2.080	122	300	1.330	328	0	0	0

7. Dem Antrag Nr. 14 - 20 / A 05393 von Herrn StR Christian Müller, Frau StRin Dr. Constanze Söllner-Schaar, Frau StRin Anne Hübner, Frau StRin Verena Dietl, Frau StRin Simone Burger, Frau StRin Julia Schönfeld-Knor vom 21.05.2019 wird mit dieser Vorlage entsprochen. Damit ist der Antrag geschäftsordnungsgemäß erledigt.

8. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle, es sei denn, es wurde von der Abweichungsmöglichkeit gemäß Antragsziffer 5 Gebrauch gemacht.

**III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/in

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über das Direktorium HAll/V – Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - IM-GW-Nord

### **Kommunalreferat**

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

II. An  
das Kommunalreferat GL2  
das Referat für Bildung und Sport

z.K.

Am \_\_\_\_\_