

Telefon: 0 233-25771
Telefax: 0 233-20348

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Anlage

Tischvorlage
Ergänzung vom
26.01.2021

Sanierung Seeriederstr. 18a
ehemalige U5-Akademie

Umbau und Instandsetzung zur Schulnutzung

Grundsatzbeschluss zur weiteren Vorgehensweise

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01203

Anlage

Stellungnahme der Stadtkämmerei (SKA) vom 25.01.2021

Ergänzung zum Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Ergänzend zu den bereits verteilten Sitzungsunterlagen für die Vollversammlung am 27.01.2021 erhalten Sie beiliegend die Stellungnahme der SKA vom 25.01.2021, eingegangen im KOM am 25.01.2021, zur Kenntnis.

Der Antrag der Referentin bleibt unverändert.

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 - GW-N

Kommunalreferat

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

II. An

GWG München

RBS-ZIM

KR-IS-KD-GV

KR-GL2

PLAN

KR-RV-V

z.K.

Am _____

Datum: 25.01.2021
Telefon: 0 233-22302
Telefax: 0 233-28998

Stadtkämmerei
Mehrjahreshaushaltswirtschaft
Finanz- und Investitionsplanung
SKA-2-21

@muenchen.de

Sanierung Seeriederstr. 18A

ehemalige U5-Akademie

Umbau und Instandsetzung zur Schulnutzung
Grundsatzbeschluss zur weiteren Vorgehensweise

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01203

Beschluss der Vollversammlung vom 27.01.2021 (SB)

I. An das Kommunalreferat – Immobilienmanagement

Die Stadtkämmerei stimmt o.g. Beschlussvorlage zu.

Aus dem Grundsatzbeschluss ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt oder das Mehrjahresinvestitionsprogramm.

II. Abdruck von I.
an das Direktorium HA II/V/1
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

III. Wv. 2-21



Zweitschrift

A 235

Telefon: 0 233-25771
Telefax: 0 233-20348

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Belegexemplar

Übereinstimmung mit
Original geprüft

**Sanierung Seeriederstr. 18a
ehemalige U5-Akademie**

Am
D-II-V 27. Jan. 2021
Stadtratsprotokolle

Umbau und Instandsetzung zur Schulnutzung

Grundsatzbeschluss zur weiteren Vorgehensweise

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01203

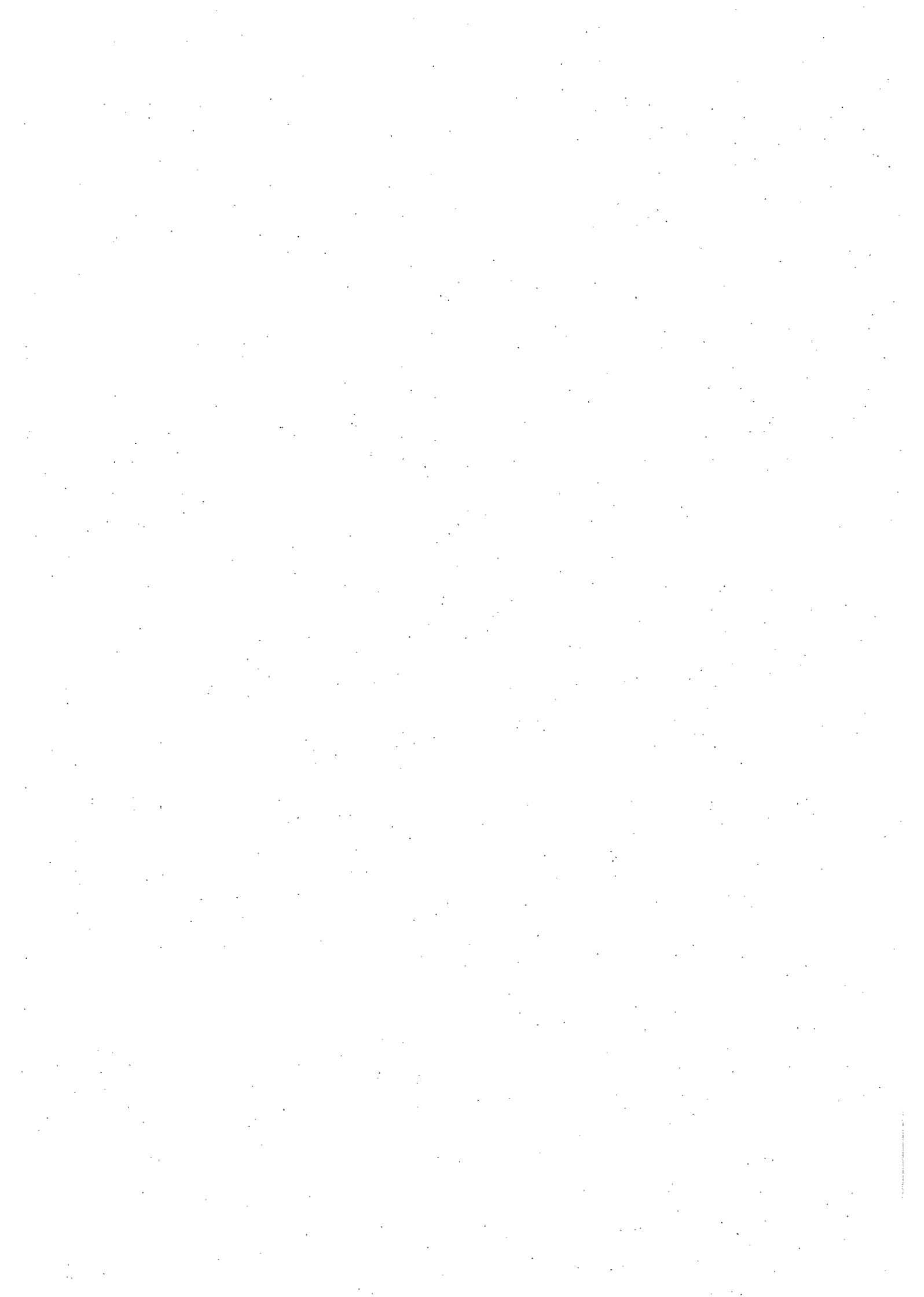
Kurzübersicht zum Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021 Öffentliche Sitzung

Anlass	Nachnutzung des Anwesens Seeriederstr. 18a nach Auszug der U5-Akademie
Inhalt	Grundsatzbeschluss zu Umbau und Instandsetzung der Immobilie zur künftigen Nutzung als Privatgymnasium
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Projektkosten: ca. 10 Mio. € bei Weiterführung der Maßnahme. 50 % der Kosten der Gesamtmaßnahme werden als Förderung von der Regierung von Oberbayern übernommen.
Entscheidungs- vorschlag	Mit Sanierung und Umbau des Anwesens zur Schulnutzung durch das Gymnasium Überreiter / Münchner Schulstiftung (MSS) besteht Einverständnis. Das Kommunalreferat wird beauftragt, zusammen mit der GWG den Projektauftrag herbeizuführen.
Gesucht werden. kann im RIS auch unter:	Seeriederstr. 18a, Umbau und Instandsetzung zur Schulnutzung
Ortsangabe	Seeriederstr. 18a, 5. Stadtbezirk Au-Haidhausen

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass	2
2. Aktueller Projektstand	2
2.1 Baumaßnahmen am Gebäude	3
2.2 Heizungs- und Lüftungsanlage, Elektroinstallation sowie Brandmeldeanlage	3
2.3 Aufzug	3
2.4 Energetische Sanierung und Photovoltaik	4
2.5 Zwischennutzung und anderweitige Nutzung	4
2.6 Mietvertrag mit der MSS	4
3. Kosten	4
4. Finanzierung/ Fördermittel	5
5. Termine und Vergabeverfahren	5
6. Entscheidungsvorschlag	5
7. Beteiligung anderer Referate	6
8. Beteiligung der Bezirksausschüsse	6
9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	6
10. Termine und Fristen	6
11. Beschlussvollzugskontrolle	6

II. Antrag der Referentin 6**III. Beschluss** 7



Telefon: 0 233-25771
Telefax: 0 233-20348

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

**Sanierung Seeriederstr. 18a
ehemalige U5-Akademie**

Umbau und Instandsetzung zur Schulnutzung

Grundsatzbeschluss zur weiteren Vorgehensweise

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01203

2 Anlagen:

1. Lageplan
2. Nutzerbedarfsprogramm

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Aufgrund der derzeitigen COVID-19-Pandemielage sind im Januar 2021 keine Ausschusssitzungen (mit Ausnahme der Sitzungen des Kinder- und Jugendhilfeausschusses) anberaumt.

Eine Vorberatung bzw. Beschlussfassung im eigentlich zuständigen Ausschuss konnte deshalb nicht erfolgen. Selbst wenn ein bestimmtes Sachgebiet einem beschließenden Ausschuss durch Geschäftsordnungsbestimmung übertragen worden ist, kann die Vollversammlung die Beschlussfassung in einer bestimmten Angelegenheit jederzeit an sich ziehen.

Da noch im Januar 2021 eine Entscheidung zu treffen ist, wird die Angelegenheit unmittelbar in die heutige Vollversammlung eingebracht.

1. Anlass

Das Anwesen Seeriederstr. 18a ist Teil des Sanierungsblocks 49 der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS), Flst. 17784 der Gemarkung München, Sektion 9, der 2006 von der MGS durch die Stadt erworben wurde. Der Sanierungsblock 49, zu dem die Anwesen Einsteinstr. 42, 42a, 42b, 44, 48, Kirchenstraße 17, 17a, 17b, Seeriederstr. 4, 6, 8, 12, 14, 14a, 16 – 18b, 20, 22, 24 und 26 zählen, weist unterschiedlichste Nutzungen, wie Wohnen, Gaststätte, Läden, Büros, Kulturkeller und Ateliers auf.

Das Gebäude in der Seeriederstr. 18a wurde in den Jahren 1991 bis 1995 um das bestehende Sudhaus der ehemaligen Brauerei „Unionsbräu“ der Familie Schüle in errichtet. Im Zuge der Nutzung als Kunstakademie wurde das Sudhaus im Inneren saniert und umgebaut sowie um eine zusätzliche Etage aufgestockt.

Das Gebäude mit einer Gesamtfläche von 1.850 m² wurde bis zum insolvenzbedingten Auszug der U5-Akademie Ende 2017 als Kunstschule genutzt.

Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) wurde vom Kommunalreferat (KR) nach dem Auszug der U5-Akademie beauftragt, den Instandsetzungsaufwand für die Neuvermietung der Immobilie zu ermitteln sowie parallel hierzu einen Nachmieter zu finden.

Das stadteigene Anwesen Pariser Str. 30, in welchem sich das Privatgymnasium Dr. Überreiter / Münchner Schulstiftung (MSS) bereits seit 1978 befindet, ist aufgrund brandschutztechnischer Mängel aufwändig zu sanieren und muss im Bereich der Haustechnik umfänglich instandgesetzt werden. Da die Sanierung nicht im laufenden Schulbetrieb möglich ist, wurde der dauerhafte Umzug der MSS in das Anwesen Seeriederstr. 18a erwogen. Das Privatgymnasium könnte durch den Umzug im Stadtteil Haidhausen verbleiben und würde eine wirtschaftliche Sanierung bzw. Vergabe des Anwesens Pariser Str. 30 ermöglichen (z.B. im Erbbaurecht).

Dadurch, dass es sich beim Umzug der MSS in die Seeriederstr. 18a um einen Umsetzungsfall handelt, besteht hier keine Ausschreibungspflicht.

2. Aktueller Projektstand

Seit 2018 werden Untersuchungen mit dem Ziel der Neuvermietung des Anwesens Seeriederstr. 18a als Ersatzobjekt für die MSS durchgeführt. Diese Untersuchungen, bei denen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten gegenüber gestellt wurden, haben jedoch gezeigt, dass jede Variante mit erheblichem Instandsetzungsaufwand verbunden ist. Es fallen Kosten für eine Erneuerung der Lüftungs- und Heizanlage, die Beleuchtung, die Nachrüstungen im Brandschutz sowie Kosten, die aus einer Nutzungsänderung resultieren, an. Zusätzlich sind Anforderungen an eine energetische Ertüchtigung zu stellen.

Die Mieträume der Seeriederstr. 18a waren baurechtlich für die Schulnutzung für Erwachsenenbildung durch die U5-Akademie genehmigt. Die geplante Nutzung als reguläres Schulgebäude ist dennoch genehmigungspflichtig. Brandschutzanforderungen und Stellplatznachweise sind zu beachten. Darüber hinaus erfordert der Einbau eines Personen-

aufzugs wesentliche statische Eingriffe. Folglich handelt es sich nicht mehr um eine Instandsetzungsmaßnahme, sondern um einen umfassenden Umbau.

Seit einem Jahr wird der Umbau mit Nutzungsänderung für einen Regelschulbetrieb als Gymnasium geplant. Die Leistungsphasen 1 und 2 nach HOAI sind bereits abgeschlossen sowie die Kostenschätzung finalisiert. Das durch die GWG beauftragte Architekturbüro hat als Kostenschätzung für die Umbaukosten einschließlich der energetischen Sanierung eine Summe in Höhe von ca. 10 Mio. € brutto ermittelt. Eine genaue Kostenermittlung kann erst in der nächsten Planungsphase abgegeben werden.

2.1 Baumaßnahmen am Gebäude

Nach der erfolgten sorgfältigen Prüfung der technischen Anlagen des historischen Bestandsgebäudes ist eine Überarbeitung des Ist-Zustandes für die weitere Nutzung nicht wirtschaftlich. Der aktuelle Zuschnitt der Räumlichkeiten der ehemaligen Akademie für Kommunikationsdesign lässt ohne aufwändigen Umbau keine andere Nutzung der Räume zu. Der Umbau zum Schulbetrieb ist eine sinnvolle Maßnahme für das historische Gebäude. Außerdem würde jede andere, einer Schulnutzung zumindest ansatzweise vergleichbaren, Nutzung einen größeren Sanierungsaufwand bedeuten.

Bei einer anderen Nutzung z.B. Büronutzung müsste u.U. sogar mit noch höheren Umbaukosten gerechnet werden, da eine andere Raumaufteilung erfolgen müsste und ggf. auch ein weiterer Aufzug eingebaut werden müsste.

2.2 Heizungs- und Lüftungsanlage, Elektroinstallation sowie Brandmeldeanlage

Das bestehende Heizungskonzept basiert als ehemaliges Forschungsobjekt des Bayerischen Zentrums für angewandte Energieforschung e.V. (ZAE Bayern) auf einer Heizung, welche die Räume durch Heizkörper lediglich auf 15 Grad beheizt und die restliche Wärme über Lüftung erbringt. Die Heizungs- und Lüftungsanlage ist 30 Jahre alt, erfüllt nicht mehr die derzeitigen Bauvorschriften, ist in diesem Zustand auch nicht mehr genehmigungsfähig und muss ausgetauscht werden.

Die Elektroinstallation des Gebäudes ist aufgrund des Rückbaus des Vormieters in einem schlechten Zustand. Die Verkabelung entspricht nicht den aktuellen Vorschriften nach DIN und VDE und muss für eine Nutzung als Schulgebäude komplett erneuert werden. Eine Generalsanierung im Gewerk Stark- und Schwachstrom ist erforderlich.

Die im Objekt verbaute Brandmeldeanlage ist ebenfalls fast 20 Jahre alt. Ersatzteile für diese Anlage sind nicht mehr erhältlich. Daher ist eine neue Brandmeldeanlage erforderlich.

2.3 Aufzug

In dem Gebäude mit insgesamt sieben Etagen ist für die Barrierefreiheit gemäß den Anforderungen nach DIN 18040 „Barrierefreies Bauen“ der Einbau eines Aufzugs vorzusehen. Der Aufzug ist in dem bestehenden, derzeit nicht genutzten Aufzugsschacht geplant.

2.4 Energetische Sanierung und Photovoltaik

Bei der Umplanung wird eine energetische Sanierung gemäß der Gesetzeslage bei der Sanierung von Bestandsanwesen sowie den einschlägigen Stadtratsbeschlüssen berücksichtigt und in die Baumaßnahme integriert. Bei der groben Kostenschätzung wurden die Kosten für die energetische Sanierung berücksichtigt.

Bei der Umbaumaßnahme wird zunächst vom Einbau einer Photovoltaikanlage abgesehen. Ob und wie eine Photovoltaikanlage mit dem zum Teil denkmalgeschützten Anwesen vereinbart werden kann, muss noch vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geprüft werden. Bei einem positiven Untersuchungsergebnis könnte das Objekt mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden. Die Kosten kämen hinzu.

2.5 Zwischennutzung und anderweitige Nutzung

Da auch bei jeder zeitlich begrenzten Nutzung sowie auch der Nutzung einer Teilfläche eine Genehmigung für die Nutzungsänderung und eine Nachrüstung der technischen Anlagen sowie des Brandschutzes erforderlich würden, ist eine Zwischennutzung des Objektes nicht möglich.

Eine lärmintensivere Nutzung, z.B. als Werkstätten oder als Tonstudio, birgt aufgrund der Lage im Innenhof Konfliktpotential mit der Wohnnutzung in den angrenzenden Gebäuden.

2.6 Mietvertrag mit der MSS

Das Mietverhältnis mit der MSS soll nach Abschluss der notwendigen Baumaßnahmen voraussichtlich mit Beginn des darauffolgenden Schuljahres beginnen und über eine Festlaufzeit von 30 Jahren laufen. An den notwendigen Investitionen in das Bauwerk soll der Mieter so weit wie möglich beteiligt werden. Diese Kostenbeteiligung durch den Mieter soll sich auf die Mietkonditionen niederschlagen.

Ein von der GWG ermitteltes Angebot über die voraussichtlichen Mietkonditionen wie Miethöhe und Mietstaffelung wurde von der MSS durch einen Letter of Intent vom 10.09.2018 anerkannt.

Die Staffelmiete wird so ermittelt, dass die anfallenden Planungskosten unter größtmöglicher Beteiligung durch die MSS getragen werden, wobei bei der Mietpreiskalkulation auch berücksichtigt wird, dass das Objekt einen hohen Anteil an Verkehrsflächen aufweist, die für den Mieter nur begrenzt nutzbar sind und dass mieterseits hohe Investitionen in die Ausstattung der Räume getätigt werden müssen.

3. Kosten

Nach der in der Leistungsphase 2 ermittelten Kostenberechnung belaufen sich die Gesamtkosten mit der energetischen Sanierung auf ca. 10 Mio. € brutto.

50 % der Gesamtkosten werden über eine Förderung der ROB beglichen. Von den verbleibenden Kosten werden ca. 1 Mio. € als nutzerbedingte Kosten durch die MSS geleistet.

Die Kosten sind auch der Lage des Gebäudes geschuldet, da die Durchführung der Maßnahme über den historischen, denkmalgeschützten Gewölbekellern, die sich unter dem gesamten Areal befinden, sehr anspruchsvoll ist.

4. Finanzierung/ Fördermittel

Für den Umbau des Anwesens Seeriederstraße 18a zur Nutzung als Regelschule werden 50 % der Gesamtkosten einschließlich der Kosten für eine energetische Sanierung durch die ROB gefördert. Ein Bescheid über die Förderfähigkeit liegt der MSS vor.

Durch die Förderung der Umbaumaßnahme zur Schulnutzung durch die ROB ergibt sich für die Stadt ein deutlicher wirtschaftlicher Vorteil durch die Übernahme der Kosten von 50 % der Gesamtmaßnahme.

Die Beantragung der Fördergelder bei der ROB erfolgt durch einen Förderantrag der MSS. Durch eine Abtretungserklärung an die Stadt München, vertreten durch die GWG, wird die MSS die Fördergelder weitergeben. Eine dingliche Sicherung des Mietvertrages im Grundbuch über die Höhe des Förderbetrages ist erforderlich.

5. Termine und Vergabeverfahren

Der nächste Projektschritt für die Maßnahme ist die Einreichung des Bauantrags für die Nutzungsänderung sowie die Abgabe des Förderantrags bei der ROB.

Der Projektauftrag für die Maßnahme könnte in 2021 herbeigeführt werden.

Bei der Terminplanung sind auch bei einer Ausführung durch die GWG die Vorgaben des öffentlichen Vergaberechts zu beachten. Die Baumaßnahme wird nach den einschlägigen vergaberechtlichen und städtischen Bestimmungen bekannt gemacht, ausgeschrieben und in Einzelgewerken vergeben. Als Baubeginn wäre 2022 vorgesehen.

Es wäre danach möglich, das Anwesen für eine Nutzung zum Schuljahr 2023/2024 fertig zu stellen.

6. Entscheidungsvorschlag

Die Nachnutzung für das Anwesen Seeriederstr. 18a durch die MSS ist sinnvoll, sichert deren Bestand und eine langfristige Vermietung. Die Gesamtkosten der Umbaumaßnahme werden von der ROB gefördert. Damit ist immobilienwirtschaftlich im Hinblick auf die Haushaltslage Kostensicherheit gegeben.

Im Laufe der Nutzungsdauer durch die MSS ergibt sich eine positive Eigenkapitalrendite. Nach Ablauf einer Vertragslaufzeit von 27 Jahren ergäbe sich ein finanzieller Überschuss.

Die Planung der Maßnahme wurde noch vor der COVID-19-Pandemie und damit noch nicht in der aktuellen finanziellen Lage der Stadt begonnen. Das KR hat sich bewusst dafür entschieden, eine Grundsatzentscheidung über die Weiterführung des Projektes herbeizuführen. Damit die zu erwartenden Kosten in diese Entscheidung einfließen können, wurde zunächst dieser Planungsstand eingeholt.

7. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage wurde der Stadtkämmerei (SKA) und dem Referat für Bildung und Sport (RBS) zur Stellungnahme zugeleitet.

Das RBS hat für den Standort Seeriederstr. 18a derzeit keine Bedarfsanmeldung für schulische Zwecke, da auch die Nutzung durch die MSS als Privatschule zur Schulversorgung und damit zur Entlastung des öffentlichen Schulwesens beiträgt.

Zum Zeitpunkt der Drucklegung lag die Stellungnahmen der SKA noch nicht vor. Diese wird ggf. nachgereicht.

8. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Michael Dzéba, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

10. Termine und Fristen

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da kurzfristig noch Abstimmungen zur Erstellung der Vorlage erforderlich waren.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil ansonsten der angestrebte Nutzungsbeginn zum Schuljahr 2023/2024 nicht eingehalten werden kann.

11. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat bei Weiterführung der Maßnahme im Rahmen des Projektauftrags ohnehin mit der Angelegenheit befasst wird.

II. Antrag der Referentin

1. Dem Planungskonzept für Umbau und Sanierung des stadteigenen Anwesens Seeriederstraße 18a zur Schulnutzung wird zugestimmt.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, zusammen mit der Städtischen Wohnungsgesellschaft München mbH - GWG, die Vorplanung für die entsprechende Ertüchtigung des Anwesens Seeriederstr. 18a zur Schulnutzung abzuschließen und den Projektauftrag herbeizuführen.
3. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss siehe Beschlussseite

~~_____~~

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende
[Signature]

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

[Signature]
Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

OE-A-29

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAI/IV – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Vw. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - GW-N

Kommunalreferat

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

II. An
GWG München
RBS-ZIM
KR-IS-KD-GV
KR-GL2
PLAN
KR-RV-V

z.K.

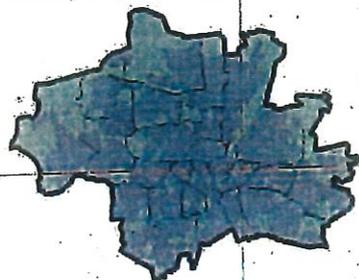
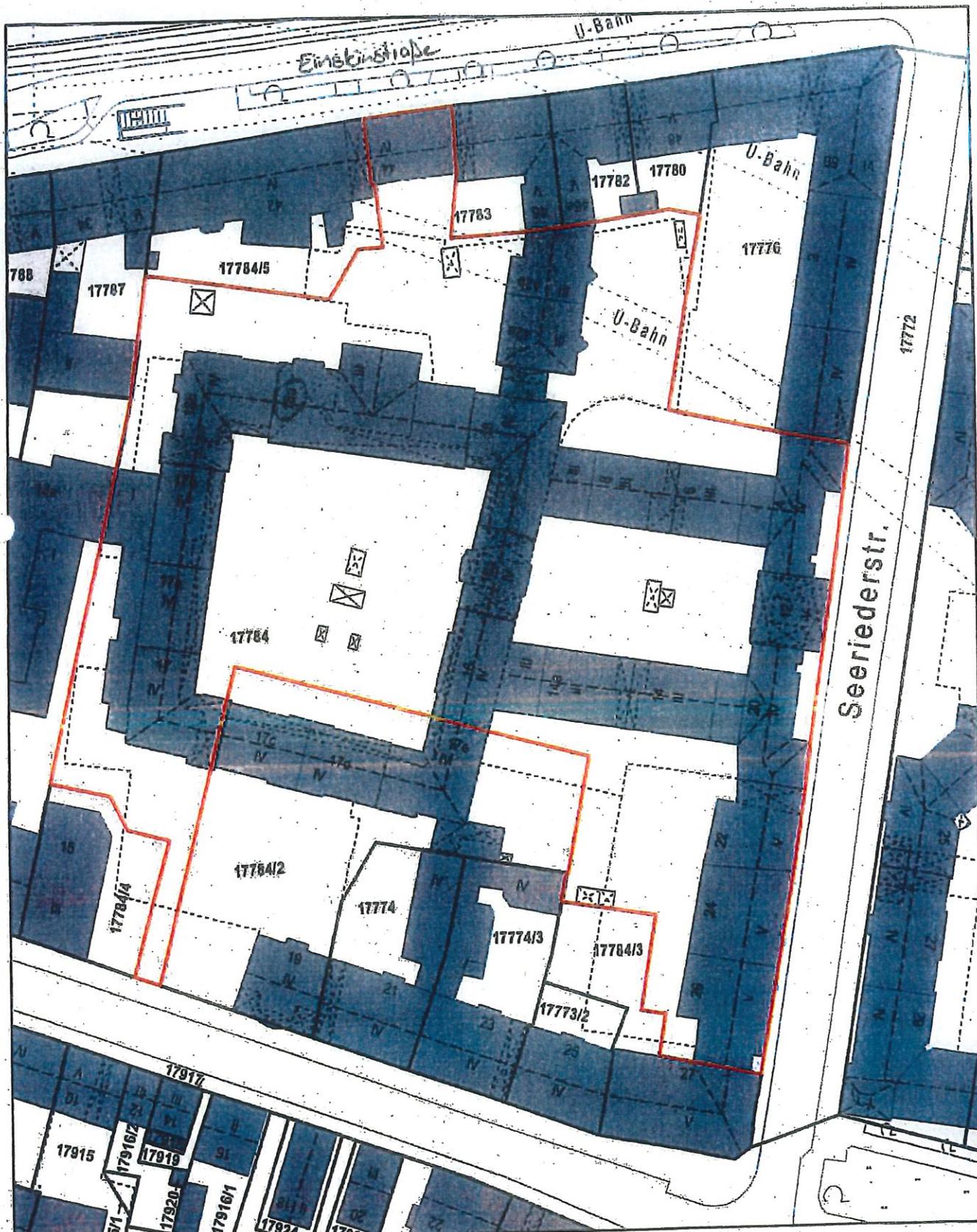
Am _____

Öffentliche Sitzung der Vollversammlung vom 27. Januar 2021

Beschlussseite zu TOP A 29 (Sanierung Seeriederstr. 18A, ehemalige US-Akademie)

Beschluss (gegen die Stimmen der CSU, FDP, ÖDP/FW und AfD):

Vertagt in die nächste Sitzung des Kommunalausschusses.



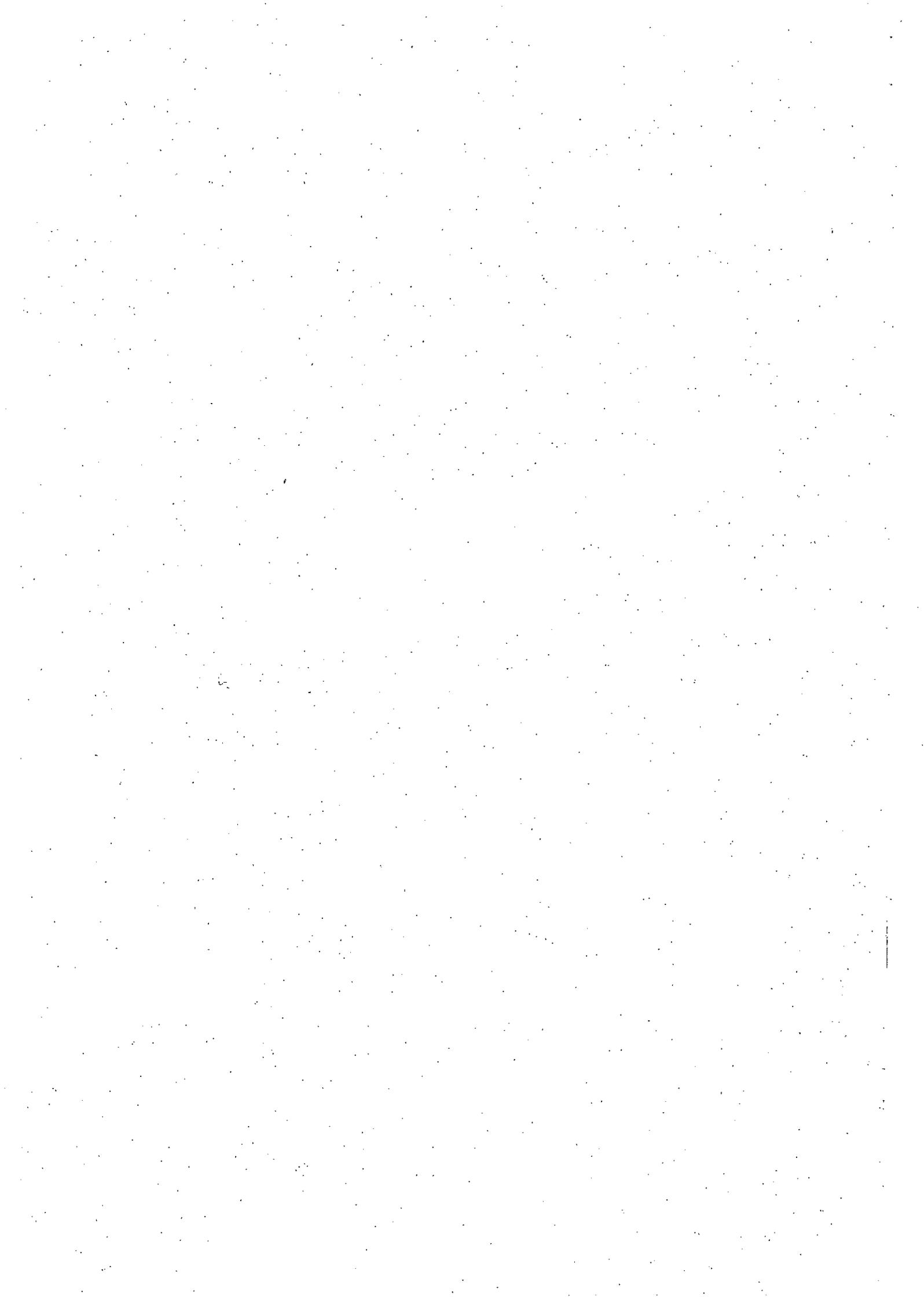
Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:944
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet

 Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat

Ersteller
Erstellungsdatum







Nutzerbedarfsprogramm

Projekt	Umnützung U5 Grafikerschule in das Privatschulhaus Dr. Überreiter, Klassen 5 bis 10 Seeriederstr. 18a 81675 München
Bauherr	LH München, Kommunalreferat vertreten durch CWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH Heimeranstr. 31 80339 München
Nutzer	Münchner Schulstiftung Ernst v. Bories Freseniusstr. 47 81247 München
Datum	09.09.2020

1. Projektbeschreibung

1.1. Grundlagen | Ausgangssituation

Derzeit befinden sich die Jahrgangsstufen 5 bis 10 (etwa 240 Schüler) des Privatschulhauses Dr. Überreiter in der Pariser Str. 30 und sollen in das Bestandsgebäude in der Seeriederstr. 18a umziehen. Der Umzug ist notwendig, da die vorhandenen Gebäudeteile in der Pariser Str. 30 umfangreich saniert werden müssen. Neben dem fehlenden 2. baulichen Flucht- und Rettungsweg bestehen noch weitere erhebliche Mängel im Bereich Brandschutz sowie der Haustechnik. Gleichfalls müssen die Gebäudeteile dringend einer energetischen Sanierung unterzogen werden. Die Sanierungsmaßnahmen sind dabei so umfangreich, dass der gleichzeitige Schulbetrieb nicht möglich ist. Gemäß Antrag aus 06/2019 wurde hier als Lösung die Herrichtung und der Umzug des Privatschulhauses in das leerstehende Schulgebäude in der Seeriederstr. 18a erarbeitet und mit einer positiven Stellungnahme vom Ministerialbeauftragten für die Gymnasien beschieden.

1.2. Notwendiger Umzug

Der Wechsel in die für den Schulbetrieb passenderen Räumlichkeiten Seeriederstr. 18a mit ausreichender Deckenhöhe und Pausenraumflächen bietet sich hierfür an. Das Privatschulhaus kann durch den Umzug im Stadtteil Heidehausen verbleiben und ermöglicht eine wirtschaftliche Sanierung oder Erneuerung der leerstehenden Gebäudeteile Pariser Str. 30. Das bestehende Altgebäude Pariser Str. wird nach der Brandschutzertüchtigung und Sanierung einem neuen Nutzer zugeführt.

1.3. Bestandsobjekt Seeriederstr. 18a

Das Gebäude in der Seeriederstr. 18a wurde um ein bestehendes Sudhaus der ehem. Unionsbrau für die Berufsfachschule für Kommunikationsdesign Akademie U5 in den Jahren 1991-1996 errichtet. Das Sudhaus wurde im Zuge des Schulbaus innenräumlich saniert und umgebaut sowie um eine zusätzliche Etage aufgestockt.

1.4. Ökonomische und zeitliche Ziele

Für die Inanspruchnahme von Fördermitteln wird die Münchner Schulstiftung einen Förderantrag nach dem Bayerischen Schulfinanzierungsgesetz bei der Regierung von Oberbayern stellen. Die Kostenschätzung bildet die Basis für den Förderantrag, der die Vorgaben der FAZR (Zuweisungen des Freistaates Bayern zu kommunalen Baumaßnahmen im kommunalen Finanzausgleich) und den aktuell geltenden Schwellenwerten erfüllen muss.

Durch eine Abtretungserklärung an die LH München, vertreten durch die GWG, wird die Schulstiftung die Fördergelder an den Eigentümer weitergeben.

Aufgrund der Zweckgebundenheit der Fördermittel muss der Mietvertrag über mind. 25 Jahre abgeschlossen werden und im Grundbuch eine Grundschuld zugunsten des Freistaates Bayern in Höhe der Förderbetrages eingetragen werden. Dingliche Sicherung: Diese Grundschuld wird jährlich um 4 % reduziert.

Aufgrund der Pandemie-Situation wurde der ursprünglich angedachte Einzugstermin in die Seeriederstr. 18a während der Osterferien 2021 abgesagt. Je nach Sanierungsumfang - nur innenräumliche Umbaumaßnahme oder zusätzliche energetische Erüchtigung der Gebäudehülle - muss eine neue Terminschiene erarbeitet werden.

Mit der Umbaumaßnahme kann erst begonnen werden, wenn die Fördergelder bewilligt und freigegeben wurden.

2. Bedarfsträger | Aufbauorganisation

2.1. Trägerin Münchner Schulstiftung

Die gemeinnützige Münchner Schulstiftung wurde 2005 gegründet, um langfristig eine hervorragende Ausbildung und Erziehung nach sinnvollen und wertorientierten Maßstäben in München zu ermöglichen. Die Einrichtungen verfolgen einen ganzheitlichen Ansatz, der in unseren Grundsätzen festgeschrieben ist. Zu diesen zählen u.a. die Achtung der Würde des Einzelnen, der freundliche und respektvolle Umgang, eine Atmosphäre der Geborgenheit für angstfreies Lernen, die Förderung der Persönlichkeit und der Leistungsfähigkeit der Einzelnen nach ihren Möglichkeiten, die kulturelle Bildung, die Erziehung zu einem gesunden und wertorientierten Leben mit Verantwortungsbewusstsein, Zivilcourage, Fairness und Sportlichkeit sowie die Förderung des sozialen und politischen Engagements.

Die Münchner Schulstiftung ist Trägerin von 5 pädagogischen Einrichtungen in München, unter anderem des Privatgymnasiums Dr. Florian Überreiter.

2.2. Privatgymnasium Dr. Florian Überreiter

Das Privatgymnasium Dr. Florian Überreiter, gegründet 1955, ist ein staatlich genehmigtes Gymnasium mit naturwissenschaftlich-technologischer, sprachlicher und wirtschafts- und sozialwissenschaftlicher Ausrichtung und führt zur Allgemeinen Hochschulreife, zum Mittleren Schulabschluss (M10) und ggf. auch zum Qualifizierenden Hauptschulabschluss.

Die Schule ist als gebundene rhythmisierte Ganztagschule mit Mittagstisch organisiert. Betriebszeiten sind Montag bis Freitag 7.30 bis 17.00 Uhr, einzelne Wahlkurse können ggf. auch später enden.

2.3. Pädagogisches Konzept

Die Schule setzt auf ihr bewährtes pädagogisches Konzept mit individueller Förderung des einzelnen Schülers in einer freundlichen und familiären Atmosphäre und unter Ausschöpfung der besonderen Möglichkeiten eines staatlich genehmigten Gymnasiums. In den Klassen 5 – 9 werden die Schüler zusätzlich in den Kernfächern von pädagogischen Assistenten begleitet. Eine staatlich genehmigte Schule muss selbstverständlich die staatlichen Lehrpläne mit vergleichbarem Niveau erfüllen – anders wären ja die Abschlussprüfungen nicht zu meistern – sie hat aber keine formalen Vorgaben, was zum Beispiel die Aufnahme von Schülern betrifft: sie gewinnt dadurch die Flexibilität und die notwendigen pädagogischen Freiräume, um Rücksicht auf die individuelle Situation eines Kindes oder Jugendlichen zu nehmen, besondere Talente zur Entfaltung zu bringen, bei Schwierigkeiten verschiedenster Art zu unterstützen oder einfach mehr Zeit zu geben. Durch intensive sozialpädagogische sowie psychologische und lerntherapeutische Betreuung ist die Schule bis heute für viele Kinder und Jugendliche ein wichtiger (und oft der einzige) Rettungsanker.

2.4. Standortaufteilung und Personalstruktur

Derzeit werden etwa 320 Schülerinnen und Schüler in 18 Klassen an zwei Standorten unterrichtet. Die Jahrgangsstufen 11 und 12, künftig bei Vollausbau des G9 auch die 13. Jahrgangsstufe, sind dauerhaft in der Casa Don Bosco auf dem Gelände der Salesianer Don Boscos am St.-Wolfgang-Platz in Haidhausen untergebracht. Dort bestehen 6 Klassenzimmer, 1 Schüleraufenthaltsraum, 1 Lehrerzimmer, 1 Besprechungsraum sowie Sanitäranlagen.

In der Schule sind 56 Mitarbeiter beschäftigt (Lehrer, Psychologen, pädagogische Assistenten, Verwaltungskräfte), davon 26 männlich und 30 weiblich. Da die Oberstufe in der Casa Don Bosco unterrichtet wird, wird immer nur ein Teil des Lehrkörpers in der Seeriederstr. 18a gleichzeitig anwesend sein, maximal 25 Personen.

3. Anforderungen an das Gebäude | dem Entwurf

3.1. Nutzung

Das bestehende Gebäude in der Seeriederstr. 18a wurde bereits als Berufsfachschule für Grafiker durch die LBK München am 28.11.1989 genehmigt.

Bei dem Nutzerwechsel in ein Privatschulhaus handelt es sich nicht um eine neue Nutzungsart, sondern um Raumnutzänderungen innerhalb der Hauptnutzung als Schulgebäude. Die Änderung der Raumnutzung ist jedoch verfahrenspflichtig, da sich öffentlich rechtliche Belange ändern und durch den Einbau eines Personenaufzuges wesentliche statische Eingriffe erforderlich sind.

3.2. Tragende und nichttragende Baukonstruktionen

Die Umbaumaßnahme beinhaltet die Herrichtung des nach dem Auszug der Grafiker Akademie U5 leerstehenden Gebäudes in der Seeriederstr. 18a inkl. der erforderlichen Raum Anpassungen für den aktuellen Schulbetrieb des Privatschulhauses mit Einbau von Trennwänden für zusätzliche Klassenräume. Die notwendigen neuen Raumabtrennungen werden in Leichtbauweise hergestellt. Im Rahmen der Herrichtung werden, wenn erforderlich, auch die Türen entsprechend den aktuellen Brandschutzbestimmungen bzw. Schallschutzanforderungen erneuert.

Zur Verbesserung der Raumakustik sind Akustiksegel und Wandabsorber in den Unterrichtsräumen, Versammlungsräumen inkl. Mensa und WC-Anlagen gemäß raumakustischer Berechnung nachzurüsten.

Die bestehenden großflächigen Fure im 1.+2. Obergeschoss zwischen den Klassenräumen sollen zukünftig als sog. „Spießfure“ genutzt werden. Hierfür ist die offene Verbindung über einen Luftraum zwischen dem 2. und 3. OG aus Gründen des Brandschutzes zu trennen.

Die vorhandenen Asphaltböden können verbleiben und werden nur aufbereitet. Die vorhandenen Bodenfliesen im Wegbereich werden gereinigt und verbleiben im Bestand. Der

Parkettboden in der Aula und im Dachgeschoss ist abgängig und muss komplett erneuert werden.

Alle Sanitäreinrichtungen sind zu erneuern.

Im Dachbereich sind neue Dachflächenfenster zur Belichtung des zukünftigen Fachraumes für Chemie/Physik erforderlich.

Für den Sommerlichen Wärmeschutz sind außenliegende Markisen auf der Südseite des Gebäudes vorzusehen.

3.3. Barrierefreiheit

Um die Barrierefreiheit für einen Großteil der Nutzflächen zu ermöglichen, soll ein neuer Personenaufzug eingeplant werden, der die Anforderungen nach DIN 18040 „Barrierefreies Bauen“ erfüllt wie z.B. Kabinengröße von mindestens $B \times T = 1,10 \times 1,40$ m und ebenerdiger Zugang.

3.4. Schallschutz | Akustik

Für die Planung schallsensibler Bereiche wie Unterrichtsräume, Versammlungsräume und Mensa ist die Raumakustik entsprechend der vorgesehenen Nutzung auszulegen. Zur Verbesserung der Nachhallzeiten sind Akustiksegel und Wandabsorber gemäß raumakustischer Berechnung vorzusehen.

3.5. Energetische Sanierung

Die energetische Sanierung des Gebäudes war ursprünglich aufgrund der vorgegebenen Realisierungszeit nicht Bestandteil der Maßnahme. Durch die terminliche Verzögerung, bedingt durch die Pandemie-Situation, soll eine energetische Sanierung der Außenhülle und ein darauf abgestimmtes Haustechnikkonzept noch untersucht werden.

3.6. Brandschutz

Das Gebäude in der Seeriederstr. 18a entspricht der **Gebäudeklasse 5** (> 13 m, da OKFFB Galerie +15,50 m) und ist ein **Sonderbau** wg. Schulnutzung.

Für die Erfüllung des Brandschutzes im Bestand sowie zur Sicherung der Flucht- und Rettungswege ist ein Brandschutznachweis zu erstellen.

3.7. Technische Anlagen

Abweichung QVH (Heizung, Sanitär, Lüftung) und AMEV:

Vorgaben der QVH (Qualitätsvorgaben Haustechnik) können in Teilbereichen aufgrund Bestandssituation nicht umgesetzt werden. Die Abweichungen sind im Planungsverlauf festzuhalten und schriftlich anzugeben.

Allgemein:

Die bestehenden Technikflächen im UG (Sudhaus sowie Anbau) sollen weiterhin für die Aufstellung Lüftungsgerät und techn. Einrichtungen genutzt werden. Zusätzlich sind neue Räume für die Elektroverteilungen erforderlich, da die best. Elektroräume für eine Aufzugsnutzung frei gemacht werden müssen.

Wasseranlagen:

Grundsätzlich nur Kaltwasser, bei einzelnen Entnahmestellen wie z.B. Teeküchen Warmwasser mittels Durchlauferhitzer oder Untertischspeicher. Komplettenerneuerung aller Sanitäreinrichtungen inkl. Leitungsstränge. Zusätzliche Berücksichtigung von Waschbecken für die weiteren Klassenräume; entweder im Klassenraum oder zur Gemeinschaftsnutzung im Flur vor den Klassenräumen.

Wärmeversorgung:

Die Heizungsanlage im Bestand mit Fernwärmeversorgung soll soweit möglich und energetisch sinnvoll weiterverwendet werden. Bei innenräumlicher Umbaumaßnahme (ohne energetische Erfüllung der Gebäudehülle) soll die Heizungsanlage nur an die neuen Räume angepasst

und nicht grundlegend erneuert werden. Im Fall einer energetischen Sanierung ist zu prüfen, ob eine Komplettenerneuerung der Gebäudebeheizung sinnvoll ist.

Lufttechnische Anlagen:

Neue zentrale Lüftungsanlage aufgrund zu geringer Fensteröffnungen für freie Fensterlüftung. Im Falle einer energetischen Sanierung der Gebäudehülle ist die Neukonzipierung der Lüftungsanlage in Verbindung mit öffentbaren Fensterflügeln zu überprüfen. Für den Versammlungsraum im Sudhaus, 3.OG ist eine Wechselnutzung zu den Klassenräumen vorgesehen und bedarf keiner eigenständigen Lüftungsanlage.

Kälteanlage:

Der Serverraum im EG soll mit einer Umluftkühlanlage ausgestattet werden.

Mess- und Regeltechnik:

Regelanlage für die Überwachung der Gewerke Heizung, Lüftung und Sanitär.

ELT-Installation:

Erneuerung der Elektroinstallation im Gebäude nach den aktuellen Vorschriften. Umverlegung der Elektro-Unterverteilungen aufgrund Neubelegung der Räume als Aufzugsschacht.

Beleuchtung:

Komplettenerneuerung der Beleuchtung

BMA:

Komplettenerneuerung der Brandmeldeanlage

ELA-Anlage:

Komplettenerneuerung der Elektro-Akustik-Anlage nach den Richtlinien der LH München, Schulbau.

3.8. Außenanlagen

Die Außenanlagen bleiben unverändert und werden als Pausenräume genutzt.

4. Nutzungseinheiten | Funktionsbereiche

Für die Nutzung Privatgymnasium in der Seeriederstr. 18a werden folgende Räume benötigt:

- 12 x Klassenzimmer (zwischen 35-55 qm)
- 1 x Projektraum (ca. 20 qm)
- 1 x Verwaltungsbereich mit einzelnen Büroräumen, Sekretariat und Besprechungsraum
- 1 x Lehrerbereich für ca. 25 Lehrkräfte
- 1 x Chemie-/Physikraum (für Schülerübungen mit 24 Schülern) und separatem Vorbereitungsraum
- 1 x Musik- und Versammlungsraum (≤ 199 Personen)
- Kunstbereich auf der Galerie des Versammlungsräumens
- 1 x Schülerbibliothek (ca. 20 qm)
- 1 x Mensa mit Ausgabetheke
- Toilettenanlagen für 250 Schüler und 25 Lehrkräfte, davon 1 x barrierefreies WC

Spielfläure:

Die großen Flure sollen nach dem Spielflurkonzept mit Arbeits- und Aufenthaltsnischen ausgestattet werden.

Küche:

In der Mensa wird fertig angeliefertes Essen ausgegeben - reine Ausgabeküche-. Die Speisen werden in einer Zentralküche zubereitet und von dort aus warm zur Schule transportiert und anschließend nur noch ausgegeben. Die technische Ausstattung der Mensa ist mit einem Fachplaner für Küchentechnik abzustimmen. Geplant sind 2 x Konvektomaten aus dem Bestand Pariser Str. (ohne

Abluftanlage) und eine neue Ausgabetheke. Eine kleine Spülküche zur Geschirreinigung und Geschirrrücklauf ist erforderlich.

Chemie-, Physikraum (Fachraum PCB):

Für den Fachraum PCB wird aufgrund der Brenngasinstallation -erhöhte Brandgefahr- ein zweiter direkter Fluchtweg benötigt, der unabhängig vom 1. Fluchtweg eine gesicherte Entfluchtung ermöglicht (siehe Vorgaben RISU „Richtlinie zur Sicherheit im Unterricht“). Die technische Ausstattung des Fachraumes PCB ist mit einem Fachplaner abzustimmen. Für die Laborabluft ist eine Abluftanlage mit Führung über das Dach vorzusehen.

Versammlungsraum:

Der Versammlungsraum dient für Elternabende zu bestimmten Themen oder kleinen Konzerten mit einer maximalen Personenanzahl von 199 (unterhalb der Versammlungsstättenverordnung). Die Versammlungen finden zeitversetzt mit der Nutzung der Klassenräume statt -Wechseleinsatz-.

Pausenhof:

Hinsichtlich der Pausen (derzeit 9.30 – 9.50 Uhr, 11.20 – 11.35 Uhr, 13.05 – 14.00 Uhr) soll mit Rücksicht auf die Anwohner folgendermaßen verfahren werden:

In den kleinen Pausen wird jeweils nur ein Zug (max. 120) Schülerinnen und Schüler im Hof sein. In der Mittagspause soll neben der Mensa auch der nahegelegene Spielplatz am Johannisplatz mitbenutzt werden, so dass sich jeweils etwa 80 Schüler im Hof, in der Mensa und auf dem Spielplatz befinden.

5. Raum- und Funktionsprogramm

Der zukünftige Flächenbedarf wurde in der Vorentwurfsplanung Volume.B. Architekten vom 08.02.2020 detailliert erfasst und mit dem Nutzer abgestimmt.

Raumprogramm der Klassen 5 bis 10 in der Seeriederstr. 18a

Bezeichnung	Größe	max. Schüler	Mindestauslastung*
01. Klassenraum Nr. 0.1	42,63 m ²	21 Schüler	30 Stunden / Woche
02. Klassenraum Nr. 1.1	39,49 m ²	20 Schüler	30 Stunden / Woche
03. Klassenraum Nr. 1.2	35,02 m ²	17 Schüler	30 Stunden / Woche
04. Klassenraum Nr. 1.3	42,09 m ²	21 Schüler	30 Stunden / Woche
05. Klassenraum Nr. 1.4	40,09 m ²	20 Schüler	30 Stunden / Woche
06. Klassenraum Nr. 1.5	56,52 m ²	28 Schüler	30 Stunden / Woche
07. Klassenraum Nr. 1.6	41,45 m ²	20 Schüler	30 Stunden / Woche
08. Klassenraum Nr. 2.1	40,18 m ²	20 Schüler	30 Stunden / Woche
09. Klassenraum Nr. 2.2	35,09 m ²	17 Schüler	30 Stunden / Woche
10. Klassenraum Nr. 2.3	43,42 m ²	21 Schüler	30 Stunden / Woche
11. Klassenraum Nr. 2.4	40,09 m ²	20 Schüler	30 Stunden / Woche
12. Klassenraum Nr. 2.5	56,52 m ²	28 Schüler	30 Stunden / Woche
Projektraum 1.OG	22,30 m ²		
Versammlungsraum/Musik	136,12 m ²		18 Stunden / Woche
Kunst (Galerie Südhaus)	49,02 m ²		18 Stunden / Woche
Fachraum Physik/Chemie	62,33 m ² (inkl. Vorbereitung)		35 Stunden / Woche
Bibliothek EG	19,23 m ²		
Σ Unterrichtsbereich NTG/SG/WWG	801,59 m²	253 Schüler	
Küche und Mensa	86,73 m ²		
Aufenthaltsbereich (Spielflur)	248,17 m ²		
Verwaltung / Psychologie	102,33 m ²		
Aufenthalt pädagog. Personal	59,38 m ²		
Σ Gesamtlächen	1.298,20 m²		

[REDACTED]

* Zusätzlich werden die Räume bei Bedarf für geteilten Unterricht, zusätzliche Intensivierungsstunden und für die Ganztagsbetreuung benutzt.

Das Gesamtprogramm für die Seefelderstr. 18a wurde von der Regierung von Oberbayern bereits schulaufsichtlich am 10.10.2019 genehmigt.

Aufgestellt von

[REDACTED]

Dipl.-Ing. (FH) Innenarchitektin ByAK

Abgestimmt mit

[REDACTED]

Geschäftsführung Münchner Schulstiftung -Ernst v. Borries-

