

Neubau Kulturbürgerhaus Pasing an der Offenbachstraße
21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen**
- 4. Anmeldung zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2021-2025**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03716

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 28.10.2021 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Beschluss des Kommunalausschusses vom 23.05.2017. Das Kommunalreferat (KR) soll zusammen mit der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) die Vorplanung zum Neubau des Kulturbürgerhauses durchführen.
Inhalt	Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms (NBP), Projektauftrag
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Projektkosten inklusive Risikoreserve: 11.460.950 Euro
Entscheidungs- vorschlag	Das NBP wird genehmigt und der Projektauftrag wird erteilt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Kulturbürgerhaus Pasing, ehemals Kopfbau, 21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing
Ortsangabe	21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing, Offenbachstraße

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass und Aufgabenstellung	2
2. Projektstand	2
3. Planung	2
3.1 Erläuterung des Planungskonzeptes	2
3.2 Raumprogrammvergleich	4
3.3 Energetischer Standard	4
3.4 Einsatz regenerativer Energieträger	6
3.5 Ausführung vorgezogener Maßnahmen	7
4. Kosten	7
4.1 Ermittlung der Projektkosten	7
4.2 Stellungnahme zu den Investitionskosten	7
5. Förderung	8
6. Darstellung der Kosten und der Finanzierung	8
6.1 Ersteinrichtungskosten	8
6.2 MIP-Darstellung	8
6.3 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	9
6.4 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	9
6.5 Finanzierung	10
7. Beteiligung anderer Referate	10
7.1 Kulturreferat	10
7.2 Stadtkämmerei	12
8. Beteiligung des Bezirksausschusses	12
9. Information der Mitglieder des Kulturausschusses	13
10. Unterrichtung der Korreferentinnen und Verwaltungsbeiräte	13
11. Termine, Fristen	13
12. Beschlussvollzugskontrolle	13

II. Antrag der Referentin **14****III. Beschluss** **15**

Neubau Kulturbürgerhaus Pasing an der Offenbachstraße
21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen**
- 4. Anmeldung zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2021-2025**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03716

8 Anlagen:

1. Lageplan
2. Nutzerbedarfsprogramm
3. Raumprogramm
4. Projektdaten
5. Stellungnahme des Kulturreferats
6. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 02.07.2021
7. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 31.08.2021
8. Stellungnahme des Bezirksausschusses des 21. Stadtbezirkes Pasing-Obermenzing

Beschluss des Kommunalausschusses vom 28.10.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Nach der Regelung von mfm (Münchner Facility Management) und in Anwendung von § 8 Abs. 3 GeschO müsste die Behandlung in einer gemeinsamen Sitzung des Kommunalausschusses mit dem Kulturausschuss erfolgen. Aufgrund der coronabedingten Situation trägt das Kommunalreferat (KR) eigenständig im Kommunalausschuss den Stand der Vorplanung vor. Die endgültige Verabschiedung des Nutzerbedarfsprogramms (NBP) des Kulturreferates (KULT) folgt über den anschließenden Beschluss der Vollversammlung (VV). Die Abstimmung der Sitzungsvorlage mit dem KULT ist im Rahmen der Erstellung dieser erfolgt. Die Mitglieder des Kulturausschusses erhalten vorweg einen Abdruck der Sitzungsvorlage.

1. Anlass und Aufgabenstellung

Der ehemalige Kopfbau der Stückguthalle Pasing wurde im Zeitraum von März mit Juni 2016 abgebrochen. Die Fläche an der Offenbachstraße diente im Anschluss als Baustelleneinrichtungsfläche für den angrenzenden Wohnungsbau der GWG.

Das KR wurde mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 23.05.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08811) ermächtigt, die GWG mit der Vorbereitung und Durchführung eines Verfahrens zur Vergabe der Architektenleistungen und der Vorplanung zu beauftragen. Ferner wurde das KR ermächtigt, mit der GWG einen Projektmanagementvertrag zur Projektleitung und -steuerung des Bauvorhabens abzuschließen.

Zugleich wurde das vorläufige NBP mit zwei zusätzlichen Musikübungsräumen genehmigt mit der Vorgabe, im Verlauf der Vorplanung eine Vergrößerung des Saales mit Foyer und Küche zu prüfen und das auf dem Grundstück bestehende Baurecht zu diesem Zweck nach Möglichkeit vollständig auszuschöpfen. Im Rahmen der Grenzen, die das Grundstück im Zusammenhang mit dem Raumprogramm – unter Einbeziehung der bereits erfolgten Nachbarbebauung – bietet, sollten planerisch Möglichkeiten für eine Positionierung des zukünftigen Kulturbaus erarbeitet werden.

Aus dem ausgelobten Wettbewerb ging das Architekturbüro „meck architekten“ als Sieger hervor.

2. Projektstand

In Anlehnung an die Richtlinien für Hochbauprojekte erfolgt nun die nächste Stadtratsbefassung nach abgeschlossener Vorplanung gemeinsam mit einer qualifizierten Kostenschätzung.

3. Planung

Maßgeblich für die Planung ist der erfolgte Wettbewerb im Frühjahr 2019. Die GWG hat inzwischen die Vorplanungsunterlagen erarbeitet und führt hierzu im Einzelnen aus:

3.1 Erläuterung des Planungskonzeptes

3.1.1 Ausgangslage

Das zu bebauende Grundstück mit der Fl.Nr. 842/15 und Teilflächen des Grundstückes Fl.Nr. 1210 befindet sich im 21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing an der Offenbachstraße. Das geplante Gebäude tritt an die Stelle des Kopfbaus der ehemaligen Stückguthalle Pasing und soll als markanter städtebaulicher Merkpunkt herausgestellt werden. Zur Deckung des kulturellen Infrastrukturbedarfs sind bei der Neubaulösung ein Veranstaltungssaal, zwei Gruppenräume und zwei Musikübungsräume mit Nebenräumen vorzusehen. Die Funktionseinheit Musikübung soll unabhängig vom Betrieb des Hauses genutzt werden können und über einen separaten Ein- und Ausgang erreichbar sein.

Das Stadtteilkulturzentrum soll für kulturelle und bürgerschaftliche Nutzungen im Stadtbezirk zur Verfügung stehen und in Teilen auch Raumbedarfe erfüllen, die seit dem Wegfallen der Gaststätte Alte Post bestehen. Das Haus soll den Akteur_innen aus dem Stadtbezirk eine Plattform für vielfältige Nutzungen bieten, insbesondere für die neuen Bewohner_innen des angrenzenden Quartiers identitätsstiftend wirken und für den gesamten Stadtbezirk zu einem Anziehungs- und Treffpunkt werden. Betreiberin wird die Pasinger Fabrik GmbH. Das zu entwickelnde Betriebskonzept wird die Raumbedarfe der Kulturschaffenden und Vereine berücksichtigen mit dem Ziel, ein attraktives Stadtteilkulturprogramm für ein breites Publikum zu erarbeiten und Teilhabe für verschiedene Zielgruppen zu ermöglichen. Die Räumlichkeiten für Musik sollen als eigenständige Funktionseinheit funktionieren und auch unabhängig vom Betrieb des Hauses möglich sein. Durch diese gesonderte und erweiterte Nutzung wird sich der Schwerpunkt Musik etablieren können und dem Haus ein Profil verleihen.

3.1.2 Bauvorhaben

Das Kulturbürgerhaus Pasing erhält in diesem städtebaulichen Konzept einen starken Auftritt. Das monolithische Erscheinungsbild zeigt von allen Seiten einen kompakten, prägnanten und somit erinnerbaren Baukörper. Das Volumen des Gebäudes zeichnet sich durch ein hohes Maß an skulpturalen Eigenschaften aus. Der Übergang der Höhe zur umliegenden Bebauung ist dabei gelungen. Das Haus ist eingehüllt von einer Ziegelfassade, die auch das Dach als fünfte Fassade mit einbezieht. Die Oberfläche der Ziegelhülle überzeugt in ihrer Plastizität. Damit wirkt es robust und fein verschattet. Die Dachform ist besonders eindringlich mit einer großen Geste, die im Inneren dem Saal und seiner Raumhöhe zugute kommt.



Die Grundrisse wirken klar und die Erschließung im Nordosten schlüssig. Der überdachte Vorbereich bietet einen gut nutzbaren Raum vor dem Saal und zeigt damit eine einladende Wirkung zum großzügigen Platz. Offen zur Promenade gibt die Fassade Auskunft über ihren öffentlichen Charakter. Die Einteilung der Geschosse ist gut nutzbar.

Innere und äußere Erschließung:

Das Gebäude kann von der Offenbachstraße sowie auf Promenadenebene erschlossen werden. Ein großzügiges Foyer verbindet beide Ebenen vertikal durch eine einläufige Treppe.

Konzeption der Grundrisse:

Die Grundrisse sind klar aufgeteilt in großzügige flexibel nutzbare Haupträume, wie dem Saal und den Musik- und Gruppenräumen, sowie seitlich untergeordneten Funktions-spangen, die die Nebenräume beinhalten. Der Saal auf der Promenadenebene ist offen gestaltet und kann flexibel mit dem Foyer verbunden und nach Osten zum Außenraum erweitert werden. Als wichtigster Raum zeichnet sich dieser durch seine ansteigende Dachform nach außen ab und erhält durch sein Betonrippen-Dachtragwerk und erhöhter Raumhöhe besondere Bedeutung. Die Musik- und Gruppenräume befinden sich im Untergeschoss an der Offenbachstraße gelegen. Das Zwischengeschoss sowie seitliche Spangen im Norden und Osten beinhalten die Nebenräume. In Teilbereichen des Daches ist ein Technikgeschoss mit Klimaanlage, Bühnen- und Lichttechnik untergebracht.

Fassade und Materialkonzept:

Der skulptural wirkende Baukörper erhält durch wenige gezielte Einschnitte und Öffnungen einen solitären massiven Charakter. Das Ziegelkleid soll diese Wirkung betonen und stärken und sich an die wichtigen nahegelegenen Ziegelbauten des Pasinger Bahnhofs anschließen. Um der Besonderheit des Gebäudes, aber auch den innenliegenden Funktionen gerecht zu werden, ist die vorgehängte Klinkerfassade in der baukörperlichen Basis und dem Saal auf der Promenadenebene im Detail unterschiedlich gestaltet.

3.1.3 Stellplätze

Die für das Bauvorhaben erforderlichen 17 PKW-Stellplätze werden in der Bestands-Tiefgarage nachgewiesen, die barrierefreie Zugänglichkeit ist über das Zwischengeschoss des Kulturbürgerhauses gewährleistet.

41 Fahrradstellplätze sind insgesamt erforderlich. Hiervon werden 20 nicht überdachte Stellplätze in unmittelbarer Nähe außerhalb des Grundstückes hergestellt, 21 überdachte Fahrradstellplätze sind auf der Nordseite des Gebäudes geplant.

3.2 Raumprogrammvergleich

Die Vorgaben aus dem NBP und dem Raumprogramm konnten im wesentlichen in der Vorplanung umgesetzt werden. Der Bauraum wurde dabei nahezu vollständig ausgeschöpft. Um trotz der beengten räumlichen Gegebenheiten das Raumprogramm realisieren zu können, wurden zwei zusätzliche Teilgeschosse für Technikflächen und für Sanitärbereiche eingeplant. Insgesamt ergibt sich eine Nutzfläche von 652 qm.

3.3 Energetischer Standard

Mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2019 „Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“ und weitere Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität München“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) „nimmt die Landeshauptstadt München (LHM) eine Vorbildfunktion beim Klimaschutz wahr, insbesondere bei der Energieeinsparung, der effizienten Bereitstellung, Umwandlung, Nutzung und Speicherung von Energie, der Nutzung erneuerbarer Energien und ihren Beschaffungen mit dem Ziel, bis zum Jahr 2030 eine klimaneutrale Stadtverwaltung zu erreichen.“

Die Vorentwurfsplanung basiert auf der Grundlage der Wettbewerbsauslobung, die den Gebäudestandard nach Energieeinsparverordnung (EnEV) vorsieht. Die Gebäudeplanung einschließlich der Planung der fachlich Beteiligten ist auf dieser Grundlage weiterentwickelt worden. In Zusammenarbeit mit der Fachplanung zur thermischen Bauphysik ist im Hinblick auf die Nutzung und auf Grundlage der zum Wettbewerb gültigen EnEV ein optimiertes Energiekonzept erarbeitet worden. Das vorliegende Planungskonzept hält damit die Anforderungen der EnEV bzw. die seit 01.11.2020 gültigen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ein. Die Wärmeerzeugung erfolgt über Fernwärme. Die Anforderungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) sind damit erfüllt. Die energiewirtschaftliche Bewertung ist in den Projektdaten dargestellt.

Die LHM strebt bei zukünftigen Projekten den Gebäudestandard KfW 40 an, welcher eine Änderung der bisherigen Planung auslösen würde, da die Wettbewerbsentscheidung zeitlich vor dem Stadtratsbeschluss „Integriertes Handlungsprogramm Klimaschutz“ (IHKM) fiel. Infolge dieses Beschlusses wurden die Fachplaner beauftragt, mögliche Verbesserungen zur Minimierung von Wärmeverlusten und zur Reduzierung der CO₂-Bilanz zu prüfen. Die Fachplanung zur thermischen Bauphysik wies darauf hin, dass der Gebäudestandard KfW 40 zum Zeitpunkt der damaligen Vorplanung nur im Wohnungsbau Anwendung fand. Für Nichtwohngebäude war nach den Kriterien der KfW ein Effizienzhaus 70 bzw. 55 definiert. Daher wurde bei der vorliegenden Planung der mittlere U-Wert (opake Bauteile/transparente Bauteile) aus bestehenden Standards für einen fiktiven energetischen Standard (entsprechend KfW Effizienzhaus 40 - Nichtwohnungsbau) ermittelt.

Auf Grund der in Kraft getretenen Gesetzesänderungen zum 01.07.2021 können nun auch EH 40 Standards für Nichtwohngebäude zu Grunde gelegt werden. Die Ausführungen und Berechnungen, die zum damaligen Zeitpunkt zur Darstellung eines „fiktiven KfW 40 Gebäudes“ herangezogen wurden, behalten ihre Gültigkeit.

Es wird ausschließlich auf die Außenbauteile eingegangen, da die derzeit geplante Anlagentechnik ohne erhöhten Mehraufwand ein Effizienzgebäude zulässt. Der aufgeführte Vergleich zeigt, dass mit den erhöhten Bauteilqualitäten ein „fiktives KfW 40 Gebäude“ (Nichtwohnungsbau) erreicht werden könnte. Es wären zusätzliche Dämmstärken und hochwertigere Fensterqualitäten notwendig, die mit einem deutlich höheren finanziellen Aufwand verbunden wären.

Nach Einschätzung der Fachplaner zur thermischen Bauphysik wäre in Anbetracht der geplanten Nutzung (interne Wärmelasten bei hochtechnisierten Gebäuden mit hohen Nutzerzahlen, Nutzungszeiten etc.) der Mehraufwand aus wirtschaftlicher Sicht unverhältnismäßig.

Zudem würden erhöhte Dämmstärken einen Verlust der Nutzfläche zur Folge haben, da sich das Gebäude mit den geplanten Bauteilaufbauten bereits auf der Baugrenze befindet. Dies hätte Auswirkungen auf die Größe und Höhe der Räume. In Teilbereichen müsste das NBP umorganisiert oder reduziert werden.

Die sommerliche Kühllast wird gemindert durch eine Bauteilaktivierung im Bereich der Betonrippendecke. Ein zusätzliches Technikgeschoss für Klimaaggregat und Bühnentechnik wurde dadurch erforderlich.

3.4 Einsatz regenerativer Energieträger

Photovoltaikanlage / Dachbegrünung

Die Vorentwurfsplanung basiert auf Grundlage der Wettbewerbsauslobung, die keine Solaranlagen auf dem Dach vorsieht. Im Preisgerichtsprotokoll wurde jedoch der Entwurf mit einer fünften Fassade in Klinker (Ziegel) besonders honoriert und zugrunde gelegt, dass hier keine zusätzlichen Dachaufbauten vorgesehen werden sollen. Die Ausbildung eines von der Fußgängerpromenade aus gut sichtbaren, nach Süden ansteigenden Daches hebt das Gebäude in seiner öffentlich wichtigen Funktion hervor und setzt einen Akzent an städtebaulich wichtiger Position. Der bedeutsame Sichtbezug vom Pasinger Bahnhof in der Flucht der Promenade mit Fokus auf die Fassadenflächen einschließlich der Dachaufsicht wird hergestellt. Das Haus ist eingehüllt von einer Ziegelfassade, die auch das Dach als fünfte Fassade einbezieht. Das Ziegelkleid soll diese Wirkung betonen und stärken und sich an die wichtigen nahegelegenen Ziegelbauten des Pasinger Bahnhofs anschließen.

Die großflächige Ausnutzung der Dachfläche mit einer Photovoltaik-Anlage oder einer Dachbegrünung würde diesem Wettbewerbsergebnis widersprechen.

Fassadenbegrünung:

Eine Begrünung der Fassadenflächen würde die von der Jury prämierte Qualität der geplanten Klinkerfassade nicht berücksichtigen und dem honorierten Wettbewerbsentwurf widersprechen.

Sollte dennoch eine Fassadenbegrünung vorgesehen werden, ist zu beachten, dass bei den vorhandenen Grundstücksgrenzen hierfür nur die Nordfassade geeignet wäre. Eine bodengebundene Begrünung mit Selbstklimmern oder Kletterpflanzen mit Rankhilfe benötigt einen Bodenanschluss mit entsprechendem Pflanzbeet oder -trog. Dies ist aufgrund der direkten Lage der Fassaden an den Grundstücksgrenzen im Westen und Süden bzw. der Lage an der östlichen Eingangsfassade nicht möglich.

Verwendung alternativer Baustoffe:

Folgende Maßnahmen im Sinne der Klimarelevanz der Baustoffe werden durch die LHM angestrebt:

- Vermeidung des Einsatzes von klimaschädlichen Baustoffen (z.B. Beton, Stahl, Aluminium),
- größtmöglicher Einsatz nachwachsender Rohstoffe.

Das Kulturbürgerhaus ist als Massivbau mit einer Vormauerschale aus Klinker geplant. Dort, wo es möglich ist, werden insbesondere im Innenausbau klimaneutrale Baustoffe eingesetzt. Neben der Konstruktionsweise aus Stahlbeton wird der im Wettbewerb ausgezeichnete solitäre Charakter des Gebäudes durch das „Ziegelkleid“ der Fassade und des Daches bestimmt und hervorgehoben und schließt dadurch an die wichtigen nahegelegenen Ziegelbauten des Pasinger Bahnhofs an.

Um die o.g. Anforderung zu erfüllen, müsste das Kulturbürgerhaus in Holzbauweise umgeplant werden. Eine Konzeption in Holz ist im Hinblick auf die Lage und Nutzung des Gebäudes nicht sinnvoll. Damit wäre der Wettbewerbsentwurf nicht umsetzbar.

3.5 Ausführung vorgezogener Maßnahmen

Um die Ausführungstermine für das Bauvorhaben einhalten zu können, ist es erforderlich, im Vorgriff auf die eigentliche Baumaßnahme folgende Maßnahmen durchzuführen:

Sicherungsmaßnahmen

Sicherungsmaßnahmen am Nachbargebäude bzw. an der angrenzenden Brücke.

Abbruchmaßnahmen

Abbruch der Stützenfüße und der Stützmauer im nördlichen Bereich.

Öffentliche Erschließung

Im Bau- bzw. Verbaubereich sind Sparten enthalten. Diese müssen für den Neubau verlegt werden.

Die anteiligen Kosten der Vorabmaßnahmen betragen 248.000 Euro inkl. Risikoreserve.

4. Kosten

Die GWG 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 Ermittlung der Projektkosten

Kostenschätzung Kulturbürgerhaus	9.754.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (17,5 %)	1.706.950 Euro

Gesamtkosten (= Projektkosten): 11.460.950 Euro

Die Gesamtprojektkosten in Höhe von 11.460.950 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 anteiligen Projektkosten für die vorgezogenen Maßnahmen liegen bei 248.000 Euro (inkl. anteiliger Risikoreserve). Mit der Ausführungsgenehmigung werden diese wieder in die Ausführungskosten für das Gesamtprojekt aufgenommen.

4.2 Stellungnahme zu den Investitionskosten

Das Projekt Kulturbürgerhaus Pasing entspricht mit einer vorgegebenen Mischnutzung, bestehend aus großem, öffentlichem Multifunktionssaal mit hochwertiger und robuster Bühnentechnik, notwendiger Klimatisierung, angeschlossenen Küchenbereich im Gewerbestandart und getrennt nutzbaren, schallisolierten Musikübungsräumen einem sehr komplexen Gebäudetypus. Dieses kompakte und zudem architektonisch anspruchsvolle Gebäude muss in ein beengtes, kleinteiliges Grundstück gleichsam eingepasst werden.

Ein unmittelbar vergleichbares Projekt zur Kostengegenüberstellung fehlt hier, gleichwohl werden statistische Kostenkennwerte aus der „Baukosteninformationszentrum Kostenplanung 2020“ zugrunde gelegt. Die für das Kulturbürgerhaus Pasing ermittelten Kostenkennwerte in Bezug auf Bruttorauminhalt, Bruttogrundfläche und Nutzfläche (1-7) liegen dabei in einem vergleichbaren Rahmen mit Objekten der Klassifizierung „Gemeindezentren mit hohem Standard“.

5. Förderung

Die Inanspruchnahme möglicher Förderdarlehen in Verbindung mit Tilgungszuschüssen wird durch die Stadtkämmerei (SKA) zu gegebener Zeit geprüft.

6. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

6.1 Ersteinrichtungskosten

Die Ersteinrichtungskosten belaufen sich insgesamt auf 170.000 Euro.

Diese Mittel in Höhe von 170.000 Euro werden beim KR im Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP) im Unterabschnitt 0640 veranschlagt. Mit Erteilung der Ausführungsgenehmigung werden die Ersteinrichtungsmittel im MIP zugunsten des KULT bereitgestellt.

6.2 MIP-Darstellung

Die gesamten Projektkosten betragen 11.460.950 Euro. Darin enthalten sind Ersteinrichtungskosten in Höhe von 170.000 Euro und eine Risikoreserve (17,5 %) in Höhe von 1.706.950 Euro.

Um mit den Bauarbeiten termingerecht beginnen zu können, sind die Baukosten des Projektes in das MIP aufzunehmen. Das KR wird die Projektkosten einschließlich der Risikoreserve zum MIP 2021 - 2025 anmelden.

Das KR meldet die benötigten Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen termingerecht zu den entsprechenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2022 ff. an.

Um die termingerechte Fertigstellung zu gewährleisten und um mit den Bauarbeiten termingerecht beginnen zu können, muss über die Sitzungsvorlage jetzt entschieden werden.

MIP alt: Nicht vorhanden

**MIP neu: Kulturbürgerhaus Pasing, Neubau,
Maßnahmen-Nr: 0640.3022 , Rangfolgen-Nr. 304**

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2020	Programmjahr 2021 bis 2025						nachrichtlich	
			Summe 2021 - 2025	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ff.	
E (935)	170	0	170	0	0	0	0	170	0	
B (940)	11.291	0	10.500	0	2.000	2.500	3.000	3.000	791	
Summe	11.461	0	10.670	0	2.000	2.500	3.000	3.170	791	
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
St. A.	11.461	0	10.670	0	2.000	2.500	3.000	3.170	791	

In den Projektkosten ist die **Risikoreserve mit 17,5 %** enthalten, das entspricht 1.706.950 Euro. Diese wird im MIP mit veranschlagt, da das Kommunalreferat keine Risikoausgleichspauschale führt.

6.3 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)	,--	11.460.950 €	
davon:			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		0 € in 2021 2.000.000 € in 2022 2.500.000 € in 2023 3.000.000 € in 2024 3.000.000 € in 2025 790.950 € in 2026 inkl. Risikoreserve	
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)		170.000 € in 2025	

6.4 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 zusätzlich ca. 130.000 Euro jährlich betragen. Dies wurde an Hand von vergleichbaren Objekten 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 130.000 Euro zu erhöhen. Die Mittel sind erstmals im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung für 2025 zusätzlich anzumelden.

	Dauerhaft	Einmalig	Befristet
Summe zahlungswirksame Kosten	130.000,-- ab 2025	,--	,--
davon:			
Sonstige Auszahlungen aus lfd. Verwaltungstätigkeit (Zeile 13)	130.000,--		
Hausbewirtschaftungskosten			

6.5 Finanzierung

Vorsorglich wurden pauschal geschätzte Kosten i.H.v. 1 Mio. Euro für 2022 zum Eckdatenbeschluss 2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03492) angemeldet, über die der Stadtrat in der Sitzungsvorlage der SKA lediglich informiert wurde, da das KR keine Möglichkeit für eine Kompensation bzw. Refinanzierung aufzeigen konnte.

In seiner Beschlussfassung über den Eckdatenbeschluss 2022 hat der Stadtrat allerdings folgendes entschieden:

„Alle Referate, bei denen sich unabweisbare oder vertragliche Verpflichtungen ergeben, sollen diese im Herbst mit Einzelbeschlüssen einbringen. Entschieden wird über diese Bedarfe im Rahmen des Haushaltsbeschlusses im Dezember.“

Eine unabweisbare Verpflichtung der LHM liegt in diesem Fall vor. Denn mit den Angeboten, die künftig im Pasinger Kulturbürgerhaus realisiert werden, wird ein Beitrag für ein attraktives und lebenswertes München für Bürger_innen aller Einkommensschichten geleistet und eine große Baulücke geschlossen. Insbesondere steht den Ansässigen nach Wegfall des Hotels zur Post und Abriss des ehemaligen Kopfbaus kein Raum für Vereinstreffen und dergleichen zur Verfügung. Die Projektkosten in Höhe von rund 11,5 Mio. Euro können deshalb über das vom Stadtrat am 28.07.2021 beschlossene investive Budget in Höhe von 100 Mio. Euro zur Umsetzung des Programms „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“ finanziert werden (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03492).

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem Budget des KR erfolgen.

Die Hausbewirtschaftungskosten werden nach Inbetriebnahme im Rahmen des dann gültigen Haushaltsplanaufstellungsverfahrens angemeldet.

7. Beteiligung anderer Referate

7.1 Kulturreferat

Das KULT hat dieser Beschlussvorlage zugestimmt. In seiner Stellungnahme (Anlage 5) weist das KULT darauf hin, dass unter anderem die Anforderungen aus dem ökologischen Kriterienkatalog der LHM und aus dem Versöhnungsgesetz gemäß Beschluss des

Stadtrates vom 18.12.2019 (Klimaneutralität der Stadtverwaltung bis 2030 Klimaschutzziele der LHM, im Folgenden „Beschluss“) bisher nicht ausreichend Berücksichtigung gefunden hätten.

Die Auslobung des Wettbewerbs für das Kulturbürgerhaus Pasing hat bereits am 20.02.2019 stattgefunden. Vorbereitend auf den Wettbewerb waren die betroffenen Referate mindestens beratend involviert. Im Rahmen dieser Auslobung wurde der Fokus nicht auf die Errichtung eines Energieeffizienzhauses gerichtet. Die Planung erfolgte auf damaligen gesetzlichen Anforderungen, die den Gebäudestandard der EnEV vorsahen. Schwerpunkte wurden durch das Wettbewerbsgremium auf die Klinkeroptik, insbesondere die fünfte Fassade am Dach, die Barrierefreiheit, das schwierige Baurecht, die anspruchsvolle Nutzung und die Einfügung in die umliegende Bebauung gelegt.

In Folge der danach mit o.g. Beschluss des Stadtrats vom 18.12.2019 gesetzten Standards wurde geprüft, inwieweit und mit welchem Mehraufwand Umplanungen notwendig wären, um ein weitestgehend klimaneutrales Nichtwohngebäude mit EH 40-Standard zu errichten. Die Ergebnisse sind unter Ziffer „3.3 Energetischer Standard“ in dieser Sitzungsvorlage ausführlich dargelegt.

Gemäß einer ersten überschlägigen Kostenannahme hätte die Umsetzung der sich erst im Nachhinein ergebenden Maßnahmen eine **Kostensteigerung von mindestens 1,6 Mio. Euro** zur Folge. Die GWG hat ausgeführt, dass insbesondere eine Umplanung unter ausschließlicher Verwendung klimaneutraler Baustoffe die Nichtigkeit des Wettbewerbs und eine erneute Vorentwurfsplanung, unter Beteiligung aller Fachplaner, zur Folge hätte. Die Architekten sehen keine Möglichkeit, auf die nachträglich gesetzten Maßstäbe mit der aktuellen Architektur und Zusammensetzung, die das Wettbewerbsergebnis widerspiegeln, zu reagieren. Eine Umplanung in Holzbauweise könne maximal in Teilen erfolgen und wäre zumindest bei erdberührten Teilen ausgeschlossen, was auf Grund der Hanglage einen wesentlichen Teil darstellt. Selbst im Falle einer geänderten Bauweise könne nicht auf den Einsatz von Stahl verzichtet werden. Die Architekten raten dringend von einer dahingehenden Umplanung ab, die zu deutlichen monetären und zeitlichen Verschiebungen führen würde.

Zudem sei darauf hingewiesen, dass alle unter Ziff. 3.3 aufgeführten Standards auch im Falle einer Umplanung unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit stünden, da das Baurecht bereits voll ausgeschöpft ist. Insbesondere die Umplanung zur Erreichung eines EH 40-Standards hätte auf Grund der höheren Dämmstärken den Verlust von Nutzflächen zur Folge. Eine äußere Flächenkompensation ist mangels Baurecht nicht möglich.

Es handelt sich um ein Problem, das aktuell viele Planungen der Stadtverwaltung betrifft. Das Referat für Bildung und Sport (RBS), das zum Zeitpunkt des Beschlusses vom 18.12.2019 die Planungen der 2. Schulbauoffensive in unterschiedlichen Phasen bearbeitete, veränderte etwa die abgeschlossenen Vorplanungen von 33 Gebäuden nicht.

Sollte der Stadtrat unter Abwägung der zeitlichen, finanziellen, architektonischen, bedarfsmäßigen und nachhaltigen Aspekte zu der Auffassung gelangen, dass Umplanungen stattfinden sollen, wird dem das KR gerne nachkommen.

7.2 Stadtkämmerei

Die SKA hat mit ablehnender Stellungnahme (Anlage 6) vom 02.07.2021 die Mitzeichnung unter Hinweis auf die angespannte Haushaltslage verweigert. Der Ausweitung des investiven Haushalts um 10,7 Mio. Euro und einer dauerhafte Ausweitung des konsumtiven Haushalts ab 2025 um 130.000 Euro könne nicht zugestimmt werden. Die von der SKA geforderte Kompensation kann aus dem Teilhaushalt des KR nicht erbracht werden. Dem KR ist es nicht möglich, andere Projekte, die vom Stadtrat beschlossen wurden, als Kompensation anzubieten.

Zudem wurde seitens der SKA darauf hingewiesen, dass unweit des geplanten Standortes des Kulturbürgerhauses Pasing mit der Pasinger Fabrik bereits eine kulturelle Einrichtung existiere.

Das ist zwar richtig, kann den Bedarf vor Ort wegen der hohen Auslastung allerdings nicht abdecken. Das ehemalige Stückgutgelände liegt zudem in unmittelbarer Nähe und im räumlichen Bezug zum im Jahr 2012 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Zentraler Geschäftsbereich Pasing“. Dieses ist im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen und hat zum Ziel, funktionale Defizite und städtebauliche Mängel des Stadtteilzentrums Pasing zu beheben und dieses zu einem lebendigen Standort für Wirtschaft, Kultur, Wohnen und Arbeiten weiterzuentwickeln.

Mit dem zentrumsnahen Kulturbürgerhaus Pasing soll ein solch neuer Kulturstandort entwickelt werden, der das bürgerschaftliche Engagement fördert und, durch die Ergänzung des kulturellen und soziokulturellen Angebotes in Pasing, einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Zentrumsfunktion und somit zur Zielsetzung der Stadtsanierung leistet. Insbesondere soll so auch das Vereinsleben gefördert werden.

Darüber hinaus wurde in der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08811 des Kommunalausschusses vom 23.05.2017 angekündigt, dass der Neubau 'Nachfolger' des sog. Postsaals am Pasinger Marienplatz werden soll, wie im Antrag des BA 21 Pasing-Obermenzing gefordert.

Mit Schreiben vom 31.08.2021 hat die SKA erneut zum Beschluss Stellung genommen und die Zustimmung verweigert (Anlage 7).

8. Beteiligung des Bezirksausschusses

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses (BA) des 21. Stadtbezirks Pasing – Obermenzing. Der Beschlussentwurf zum Projektauftrag wurde dem BA zur Sitzung am 06.07.2021 vorgelegt. Die Stellungnahme wurde der Sitzungsvorlage als Anlage 8 beigefügt.

Hierzu wird auf Ziff. 3.3 und Ziff. 7.1 verwiesen.

Des Weiteren fordert der BA ein separat erreichbares WC im Bereich der Bühne des Veranstaltungssaals. Dieser Bedarf ist im NBP des KULT nicht berücksichtigt. Die Sanitärräume sind zentral im Zwischengeschoss angeordnet und barrierefrei für alle erreichbar. Die Anforderungen aus dem NBP konnten trotz der beschriebenen sehr beengten Baulü-

cke untergebracht werden. Eine zusätzliche Berücksichtigung weiterer Nutzflächen müsste an anderer Stelle, beispielsweise durch Reduzierung der Saalgröße, ausgeglichen werden.

9. Information der Mitglieder des Kulturausschusses

Die Mitglieder des Kulturausschusses haben vorab einen Abdruck dieser Beschlussvorlage erhalten.

10. Unterrichtung der Korreferentinnen und Verwaltungsbeiräte

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Michael Dzeba, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet. Gleiches gilt für die Korreferentin des KULT, Frau Stadträtin Julia Schönfeld-Knor, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat David Süß.

11. Termine, Fristen

Die Einbringung der Entscheidungsvorlage am 28.10.2021 im Kommunalausschuss ist dringend erforderlich, um die zügige Herbeiführung der weiteren Planungsschritte zu ermöglichen. Aufgrund umfangreicher und zeitintensiver Abstimmungen mit den jeweiligen Fachbereichen konnten die Fristen für die Beschlussvorlage nicht eingehalten werden.

12. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat im Rahmen der Ausführungsgenehmigung erneut mit der Angelegenheit befasst wird.

II. Antrag der Referentin

1. Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt.
2. Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 11.460.950 Euro wird nach Maßgabe der Vorentwurfsplanung genehmigt. Die Finanzierung der Projektkosten erfolgt über das vom Stadtrat am 28.07.2021 beschlossene investive Budget in Höhe von 100 Mio. Euro zur Umsetzung des Programms „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“.
3. Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH wird beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.
4. Der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen mit anteiligen Projektkosten von 248.000 Euro wird unter Maßgabe der Kosteneinhaltung zugestimmt.
5. Das Kommunalreferat wird – vorbehaltlich der Genehmigung der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes – beauftragt, die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.
6. Die Kostenansätze für die Maßnahme „Neubau Kulturbürgerhaus Pasing“ in Höhe von 11.460.950 Euro (einschließlich Ersteinrichtungskosten in Höhe von 170.000 Euro und einer Risikoreserve (17,5 %) in Höhe von 1.706.950 Euro) werden zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2021-2025 wie folgt angemeldet:

MIP alt: Nicht vorhandenen

**MIP neu: Kulturbürgerhaus Pasing, Neubau,
Maßnahmen-Nr: 0640.3022 , Rangfolgen-Nr. 304**

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2020	Programmjahr 2021 bis 2025						nachrichtlich	
			Summe 2021 - 2025	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ff.	
E (935)	170	0	170	0	0	0	0	170	0	
B (940)	11.291	0	10.500	0	2.000	2.500	3.000	3.000	791	
Summe	11.461	0	10.670	0	2.000	2.500	3.000	3.170	791	
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
St. A.	11.461	0	10.670	0	2.000	2.500	3.000	3.170	791	

In den Projektkosten ist die **Risikoreserve mit 17,5 %** enthalten, das entspricht 1.706.950 Euro. Diese wird im MIP mit veranschlagt, da das Kommunalreferat keine Risikoausgleichspauschale führt.

7. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Haushaltsmittel für die Bau- und die Ersteinrichtungskosten zu den entsprechenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren termingerecht anzumelden.
8. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

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/KULT

Kommunalreferat

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

II. An

die GWG München
das Baureferat – RZ, RG2, RG4
das Baureferat – H, HZ, H1, H7, H8
das Baureferat – T, G
das Baureferat – MSE
das Kommunalreferat, IM-ZD, IM-TK
das Kommunalreferat, GL2
das Kulturreferat
das Kulturreferat, GL2, ABT2
die Stadtkämmerei - HAII-2
z.K.

Am _____