

Zweitschrift

115
Anlage A

Telefon: 0 233-22891
Telefax: 0 233-20328

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Belegexemplar

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

Übereinstimmung mit
Original geprüft

Am 28. Okt. 2021
D-II-V
Stadtratsprotokolle

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

Section 1: Introduction

Section 2: Methodology

Section 3: Results

Section 4: Discussion

Section 5: Conclusion

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



Telefon: 0 233-22891
Telefax: 0 233-20328

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

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

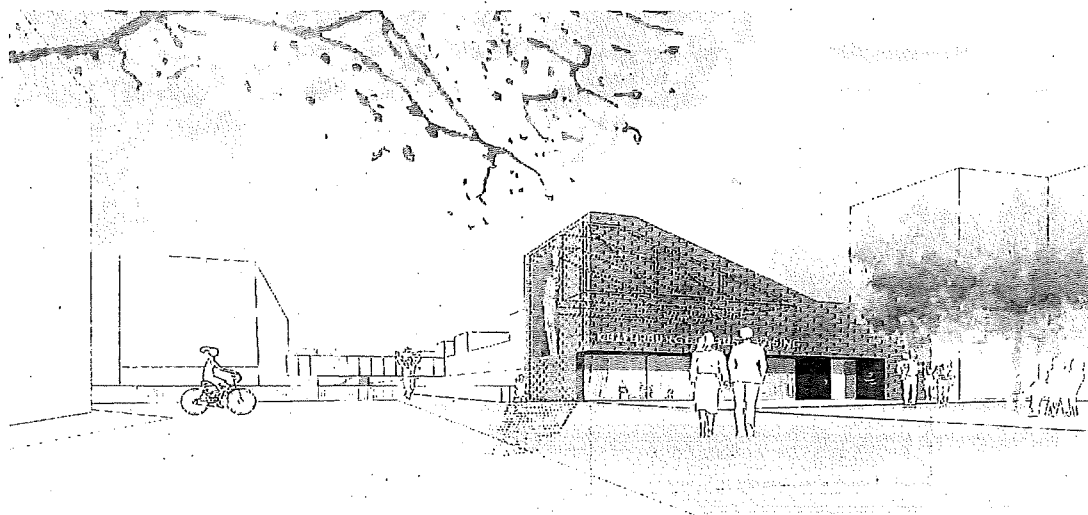
3.1.1 Ausgangslage

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
<u>Reserve für Kostenrisiken (17,5 %)</u>	<u>1.706.950 Euro</u>

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) Hausbewirtschaftungskosten	130.000,--		

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** siehe Beschlussseite

~~Verfahren~~
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 Jank~~
~~Berufsmaäßige Stadträtin~~

Edwin Grodecke
Vertreter der Referentin

IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium. HAII/IV – 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.

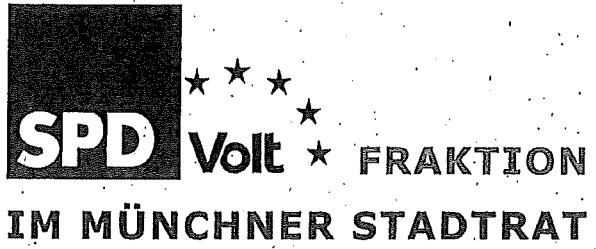
Am _____

Beschluss:

Vertagt in die nächste Vollversammlung des Stadtrats.

Der gemeinsame Änderungs-/Ergänzungsantrag von Die Grünen - Rosa Liste und SPD/Volt sowie der gemeinsame Änderungsantrag von ÖDP/München-Liste und DIE LINKE. gelten als **eingebracht**.

11.11.2021
München, 11.11.2021



Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

Beschluss des Kommunalausschusses vom 28.10.2021
öffentliche Sitzung, TOP 11

Neubau Kulturbürgerhaus Pasing an der Offenbachstraße

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03716

Änderungs-/Ergänzungsantrag

Der Antrag der Referentin wird wie folgt ergänzt / geändert:

Punkte 1-2.	Wie Punkte 1-2 des Antrags der Referentin
Punkt 3 neu	Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH wird beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten. Optimierungspotentiale für einen klimaneutralen Betrieb sind im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten zu prüfen und umzusetzen.
Punkte 4-8	Wie Punkte 4-8 des Antrags der Referentin

Fraktion Die Grünen – Rosa Liste
Anna Hanusch
Sybille Stöhr
Gudrun Lux
Angelika Pilz-Strasser
Bernd Schreyer
Christina Smolka
Mitglieder des Stadtrates

SPD/Volt-Fraktion
Kathrin Abele
Nikolaus Gradl
Simone Burger
Lars Mentrup
Christian Vorländer
Mitglieder des Stadtrates

An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

München, 28.10.2021

**Änderungsantrag
für den Kommunalausschuss am 28.10.2021 – TOP 11**

**Neubau Kulturbürgerhaus Pasing an der Offenbachstraße 21. Stadtbezirk Pasing-
Obermenzing
Sitzungsvorlage 20-26 / V 03716**

Der Antrag der Referentin wird wie folgt geändert:

Ziffer 1	Unverändert
Ziffer 2 neu	Im weiteren Planungsverlauf wird die Errichtung einer Photovoltaikanlage und/oder einer Solarthermieanlage auf dem Dach des Kulturbürgerhauses zur nachhaltigen Energiegewinnung geprüft. Etwaige Mehrkosten, die durch die energetische Aufwertung entstehen, sind aus dem investiven Budget „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“ zu finanzieren.
Ziffer 2 alt – 8 alt	Werden 3 neu bis 9 neu und verbleiben unverändert.

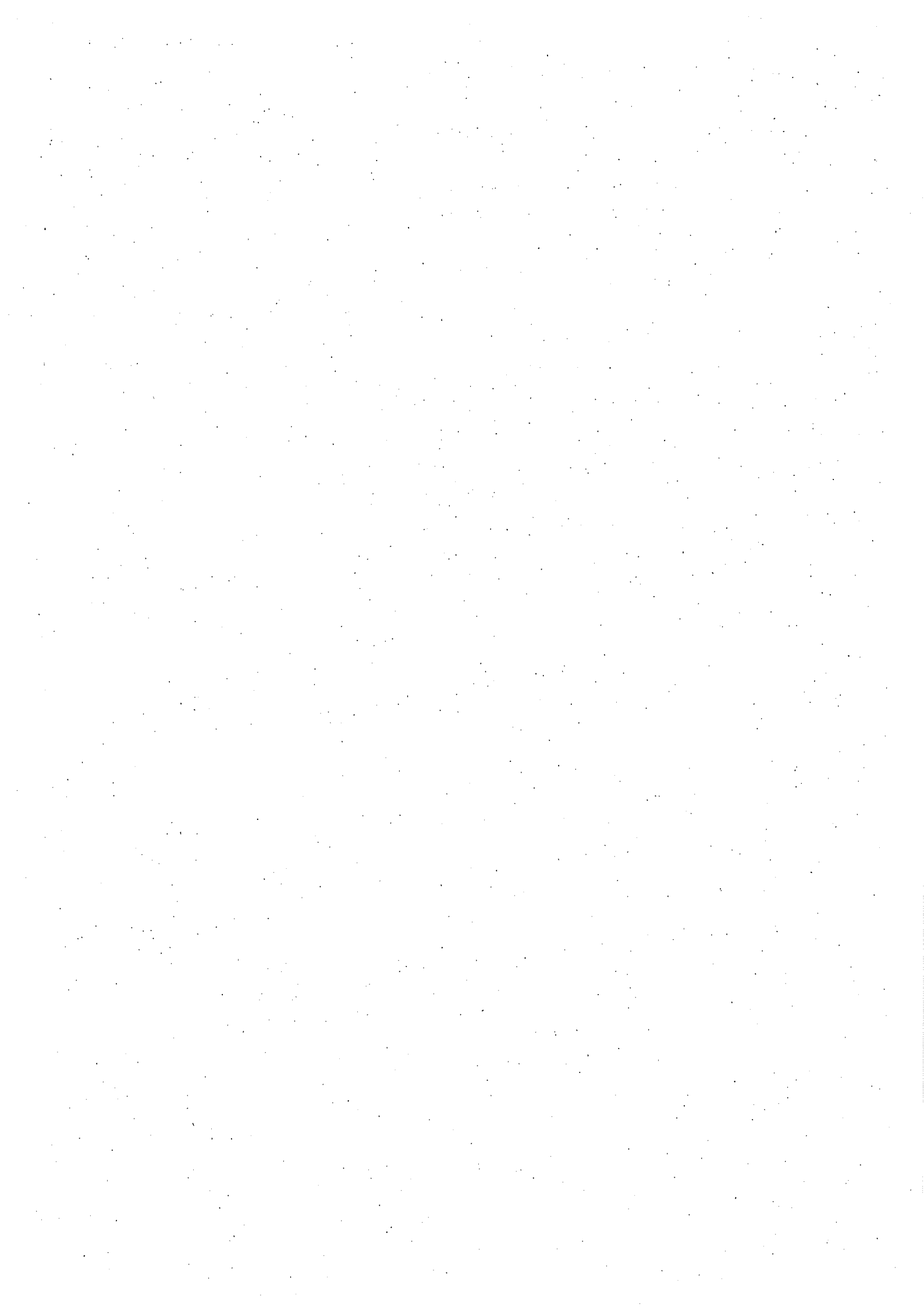
Begründung:
Erfolgt mündlich im Ausschuss

Initiative:
Nicola Holtmann
Fraktion ÖDP/München-Liste
Kommunalpolitische Sprecherin

Brigitte Wolf
Fraktion DIE LINKE./Die PARTEI
Stadträtin

Anlage 1





Anlage 2

Neubaumaßnahmen
Nutzerbedarfsprogramm (NBP)

Bauvorhaben	
Neubau Kulturbürgerhaus Pasing	
Kulturreferat	06.05.2021

Gliederung des Nutzerbedarfsprogramms

1. Bedarfsbegründung

- 1.1 Ist-Stand
- 1.2 Soll-Konzept

2. Bedarfsdarstellung

2.1 Räumliche Anforderungen

- 2.1.1 Teilprojekte
- 2.1.2 Nutzeinheiten
- 2.1.3 Raumprogramm

2.2 Funktionelle Anforderungen

- 2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen
- 2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung
- 2.2.3 Anforderungen an Freiflächen
- 2.2.4 Besondere Anforderungen

1. Bedarfsbegründung

1.1 Ist-Stand

Mit Beschluss des Kulturausschusses vom 21.10.2010 / Vollversammlung vom 27.10.2010 wurde die Bedarfsanmeldung zum Kopfbau genehmigt und der Untersuchungsauftrag erteilt. Die Vorplanung des Baureferats ergab, dass die Sanierung und Ertüchtigung des Bauwerks mit dem Ziel, bedarfsgerechte Nutzungen zu ermöglichen, einen hohen Kostenaufwand auslösen würde.

Im Realisierungswettbewerb für den gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. 1922a wurde eine Variante „Kulturelle Nutzung integriert in einen Neubau“ untersucht. Für diese Planungsalternative hat das Kulturreferat ein auf den Mindestbedarf reduziertes NBP mit 311 m² NF für einen Bürgersaal mit Nebenräumen und 2 Gruppenräumen geliefert. Im Entwurf der Preisträgerbüros war die kulturelle Nutzung in einem Gebäuderiegel entlang der Offenbachstraße im Erdgeschoss mit ebenerdigen Zugang von der Promenadeebene angeordnet. Der Standort an der Offenbachstraße war auch bei diesen Überlegungen als städtebaulicher Merkmalspunkt herausgestellt worden, da er als Ort für stadtteilkulturelle Aktivitäten geeignet, gut erreichbar sowie aus größerer Entfernung erkennbar ist.

Die Vollversammlung am 29.07.2015 entschied, dass die Variante 2 „Kulturelle Nutzung integriert in einen Neubau“ realisiert wird. Damit wurde das Votum des Stadtrats bestätigt, das Bestandsgebäude abzureißen und die kulturelle Nutzung nicht innerhalb des Wohngebäudes der GWG, sondern in einem neuen Gebäude zu verwirklichen. Der Bedarf gemäß des vorläufigen NBP und das Betriebskonzept wurden zur Kenntnis genommen.

Mit dem Beschluss des Kommunalausschusses vom 23.05.2017 wurde der vorläufige Nutzerbedarf mit zwei zusätzlichen Musikübungsräumen genehmigt. Im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung sollte die Vergrößerung des Saals mit Foyer und Küche geprüft werden.

In der Auslobung für das Vergabeverfahren für Architektetenleistungen wurde der Nutzerbedarf konkretisiert und an das maximal auszuschöpfende Baurecht angepasst. Das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens wurde in einer öffentlichen Ausstellung am 09.07.2019 präsentiert.

1.2 Soll-Konzept

Das Gebäude als Ersatz für den Kopfbau soll als markanter städtebaulicher Merkmalspunkt herausgestellt werden.

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 und unabhängig vom Betrieb des Hauses genutzt werden können. Durch diese gesonderte und erweiterte Nutzung wird sich der Schwerpunkt Musik etablieren können und dem Haus ein Profil verleihen.

2. Bedarfsdarstellung

2.1 Räumliche Anforderungen

2.1.1 Teilprojekte

Eine Gliederung in Teilprojekte ist nicht möglich.

2.1.2 Nutzeinheiten

Es handelt sich um eine Nutzeinheit „Stadtteilkulturzentrum“.

2.1.3 Raumprogramm

siehe Anlage

2.2 Funktionelle Anforderungen

Allgemein

Die Grundstücksgröße und der im B-Plan festgesetzte Bauraum gibt die mögliche Überbauung und damit die Ausmaße des Gebäudes vor. Das Gebäude soll in seiner Ausgestaltung ein städtebaulicher Merkpunkt sein und eine markante Außenwirkung haben. Die direkte Lage am öffentlichen Quartiersplatz und an der Radwegverbindung soll genutzt werden, um eine wechselseitige Beziehung zum Umfeld herzustellen. Als wesentlich gelten beispielsweise der ebenerdige Zugang von der Promenadeebene und die Aufenthaltsmöglichkeiten für die Besucher*innen vor dem Stadtteilkulturzentrum. Bei der Planung ist darauf zu achten, dass im Gebäude eine hohe Aufenthaltsqualität hergestellt, Schwellen vermieden und die Kommunikation gefördert wird. Das Stadtteilkulturzentrum und seine Zugänge sind durchgehend barrierefrei zu errichten. Die Räume sind so anzuordnen und auszustatten, dass keine Nutzungsbeeinträchtigungen innerhalb des Gebäudes und durch bzw. für die benachbarte Wohnbebauung entstehen.

Foyer (mit Garderobenbereich)

Das Foyer hat Verteilerfunktion für das gesamte Stadtteilkulturzentrum und soll ebenerdig von den Zugängen aus erreichbar sein. Da das Foyer auch dem Aufenthalt der Besucher*innen vor Veranstaltungen und während der Pausen dient, ist es direkt dem großen Saal zuzuordnen und mit diesem großzügig zu verbinden. Eine gut zugängliche und vom Foyer aus erreichbare Garderobe für die Besucher*innen ist vorzusehen (Garderobenständer mobil). Zudem muss es Platz bieten für Catering und Pausenverkauf. Die Fläche muss nicht zwingend auf einer Ebene mit dem Saal untergebracht werden, wenn ein günstig gelegener und ausreichend großer Aufzug (geeignet für Tischwagen) vorhanden ist.

Der Raum soll so gestaltet sein, dass er sich auch für Wechselausstellungen einschl. Vernissagen / Finissagen eignet (Ausstellungen mittels mobiler Stellwände). Die lichte Raumhöhe muss mindestens 5,50 m betragen. Direkt angrenzend soll eine Küche situiert werden, die über eine Theke mit Ausgabe zum Foyer hin geöffnet werden kann.

Durch eine lichte Fassadengestaltung und z.B. zusätzliche Öffnungen über Glaschiebeelemente soll eine Verbindung zum Außenraum - zum Quartiersplatz - geschaffen werden.

Saal

Der Saal zusammen mit Foyer ist ebenerdig anzuordnen, beide sind über große Flügeltüren miteinander zu verbinden, um damit für große Veranstaltungen eine Saalerweiterung zu schaffen. Der Veranstaltungsraum ist multifunktional angelegt und soll sich für Konzert, Chor, Kabarett und Theater, Lesungen, Vorträge, Bürgerversammlungen, Podiumsdiskussionen, Filmvorführungen, Feste und Tanzveranstaltungen sowie für externe Vermietungen (z.B. Familienfeiern) eignen.

Der Raum benötigt eine Mindestgröße von 150 m² und eine lichte Raumhöhe von 5,50 m. Im Saal sollen bei Reihenbestuhlung ca. 150 Personen und stehend bis zu 300 Personen Platz finden. Mit der Zuschaltung des Foyers entsteht eine Erweiterungsmöglichkeit.

Die beiden Räume Saal und Foyer müssen schalltechnisch so ausgeführt werden, dass sich die Nutzungen im Gebäude nicht gegenseitig einschränken und alle Räume gleichzeitig bespielt werden können. Die Beschaffenheit von Boden, Decke und Wänden muss gewährleisten, dass eine gute Raumakustik entsteht, die sich für die Art der angegebenen Veranstaltungen eignet.

Der Saal muss natürlich belichtet sein und über eine Verdunklungsmöglichkeit verfügen. Eine Belüftungsanlage, Heizungs- und falls nötig Kühlungsanlage ist ebenfalls einzuplanen, um einen akustisch eigenständigen Raum zu erhalten.

Eine Szenenfläche in den Abmessungen 8,00 m x 4,00 m mit der Möglichkeit einer variablen Bühne ist vorzusehen. Ein Backstagebereich ist optional.

Der Boden muss robust sein und sich auch für Tanzveranstaltungen eignen (Parkettboden). Im Saal ist eine den Nutzungen entsprechende Veranstaltungstechnik (Audio, Video, PA-Anlage mit Mischpult, Monitorboxen, Lichttechnik) sowie eine Induktionsanlage vorzusehen. Es sind jeweils ausreichend Stromanschlüsse und

ein Internetanschluss vorzusehen. Nach Möglichkeit sollte jeweils ein eigener Stromkreis mit eigenem FI-Schutzschalter eingeplant werden.

Für die Ausstattung des Saals ist zu berücksichtigen, dass die Raumakustik insofern verändert werden und angepasst werden kann, dass Vortrag, Lesung, Theater und Kabarett ebenso möglich sind wie Konzert, Chor und Musikprobe. Wünschenswert wäre, dies über modulare Elemente zu ermöglichen.

Der Raum sowie deren Zugänge sind durchgehend barrierefrei nach DIN 18040-1 auszuführen.

Lager Saal

Das Lager dient der Unterbringung von Stühlen, Tischen, Requisiten und weiterem Equipment und soll gut erreichbar zum Saal liegen und schwellenfrei über große Türen zugänglich sein. Der Raum muss nicht zwingend auf der selben Ebene mit dem Saal untergebracht werden, wenn er über einen günstig gelegenen und ausreichend großen Aufzug (geeignet für Tischwagen) erreichbar ist.

Künstlergarderoben

Zwei getrennte und abschließbare Garderoben zum Umziehen und Vorbereiten für die Akteur*innen und das Aufbewahren der persönlichen Gegenstände sollen in der Nähe der Sanitärräume vorgesehen werden.

Küche mit Ausschank und Lager

Die Küche dient vorrangig der Versorgung der Besucher*innen bei Veranstaltungen und dem Pausenverkauf. Sie muss sich als Vorbereitungsküche für einen professionellen Cateringbetrieb eignen und damit den Vorgaben der Bezirksinspektion entsprechen. Die Ausstattung einer professionellen Küche mit den entsprechenden Geräten, Fettabscheider, Lager, Kühlung, und Personal-WC schafft die Voraussetzung für die Kooperation mit einem Pächter, der eine Bewirtschaftung bieten kann. Damit können die Akteur*innen vor Ort versorgt und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden. Kooperationen mit den Akteur*innen sind gewünscht und sollen im Pachtvertrag verankert sein.

Die Küchenräume sollen direkt an das Foyer angrenzen und zum Foyer hin geöffnet werden. Im Foyer soll über Thekenmöbel der Pausenausschank möglich sein.

Gruppenraum 1

Der Gruppenraum 1 ist für Besprechungen, Vereinsaktivitäten, Seminare, Kurse (auch EDV) und sonstige Treffen für ca. 20-30 Personen vorgesehen. Sie sind für regelmäßige und gelegentliche Nutzer vorgesehen und nicht fest an einen Nutzer vermietet.

Es sind entsprechende Anschlüsse EDV und ELT vorzuhalten. Auf eine der Nutzung entsprechende Akustik ist zu achten.

Die lichte Höhe muss min. 2.75 m betragen. Eine Lage im 1. UG ist möglich. Der Raum muss natürlich belichtet sein. Die Fenster (mit innenliegendem Blendschutz/Verdunklung) sollen auch bei Einbau einer Lüftungsanlage geöffnet werden

können.

Gruppenraum 2

Der Gruppenraum 2 ist für Besprechungen, Vereinssitzungen, Seminare, Kurse und sonstige Treffen für ca. 10 - 20 Personen vorgesehen. Sie sind für regelmäßige und gelegentliche Nutzer vorgesehen und nicht fest an einen Nutzer vermietet. Es sind entsprechende Anschlüsse EDV und ELT vorzuhalten. Auf eine der Nutzung entsprechende Akustik ist zu achten.

Die lichte Höhe muss min. 2.75 m betragen. Eine Lage im 1. UG ist möglich. Der Raum muss natürlich belichtet sein. Die Fenster (mit innenliegendem Blendschutz/Verdunklung) sollen auch bei Einbau einer Lüftungsanlage geöffnet werden können.

Lager Gruppenräume

Das den Gruppenräumen zugeordnete Lager dient der Unterbringung von Material in abschließbaren Schränken, Moderationstafeln, Stühlen, Tischen etc. und soll in unmittelbarer Nähe zu den Gruppenräumen angeordnet werden.

Musikübung / Bandproberaum 1

Der Bandproberaum soll grundsätzlich dem gesamten Stadtviertel, allen Musikschaffenden jeglicher Sparten oder Generationen zur Verfügung stehen.

Da die Musikprobenräume unabhängig von den Öffnungszeiten des Stadtteilkulturzentrums genutzt werden, ist neben dem Zugang über das Stadtteilkulturzentrum ein weiterer eigener Zugang von außen - von der Offenbachstraße - einzuplanen.

Der Bandproberaum sollte eine Mindestgröße von 16 qm und eine Raumhöhe von 2,5 - 3 m besitzen. Der Raum muss schallsoliert und akustisch getrennt (z.B. Raum-im-Raum-Konzept) ausgeführt werden, damit er unabhängig von den Nutzungen der anderen Räume im Gebäude (auch des anderen Proberaums) betrieben werden kann. Die Beschaffenheit von Boden, Decke und Wänden sollte dergleichen sein, dass eine gute Raumakustik entsteht.

Es sind jeweils ausreichend Stromanschlüsse und ein Internetanschluss vorzusehen. Nach Möglichkeit sollte jeweils ein eigener Stromkreis mit eigenem FI-Schutzschalter eingeplant werden.

Eine Lage im Untergeschoss ist möglich, der Raum sollte nach Möglichkeit jedoch über eine natürliche Belichtungsmöglichkeit über Fenster/Lichtschächte verfügen. Eine Belüftungsanlage, Heizungs- und falls nötig Kühlungsanlage sind ebenfalls einzuplanen, um einen akustisch abgekoppelten Raum zu erhalten.

Der Raum sowie deren Zugänge sind durchgehend barrierefrei nach DIN 18040-1 auszuführen.

Musikübung / Ensembleproberaum

Der Ensembleproberaum soll Chören, Orchestern und Vereinen für Musikproben zur Verfügung stehen. Er sollte somit flexibel an Laien und professionelle Musik-

schaffende und nicht fest an einen Nutzer vermietet werden. Die Betreuung und Organisation des Raums kann durch den Betreiber des Kulturhauses übernommen werden.

Der Ensembleproberaum sollte eine Größe von 40 qm und eine Raumhöhe von 3,5 m besitzen. Der Raum muss schallisoliert ausgeführt werden, damit er unabhängig von den Nutzungen der anderen Räume des Gebäudes (auch des anderen Proberaums) betrieben werden kann. Die Beschaffenheit von Boden, Decke und Wänden sollte dergleichen sein, dass eine gute Raumakustik entsteht.

Es sind jeweils ausreichend Stromanschlüsse und ein Internetanschluss vorzusehen.

Eine Lage im Untergeschoss ist möglich, jedoch muss der Raum über eine natürliche Belichtung verfügen. Eine Belüftungsanlage, Heizungs- und falls nötig Kühlungsanlage sind ebenfalls einzuplanen.

Der Raum sowie deren Zugänge sind durchgehend barrierefrei nach DIN 18040-1 auszuführen. Ein unkomplizierter und breiter Zugang muss gegeben sein, damit große Instrumente (Kontrabässe, Pauken) in den Raum transportiert werden können.

Nebenraum für Musik

In diesem Raum können die verschiedenen Nutzerinnen und Nutzer der Proberäume ihre Notenständer, Noten, Equipment, usw. aufbewahren. Dafür ist es notwendig, dass der Raum mit Schließfächern ausgestattet wird.

Instrumentenraum

Abstellfläche für Klavier, Schlagzeug, Verstärker und weitere Instrumente und Materialien für den Probetrieb.

Büro

Das Büro dient der Verwaltung des Stadtteilkulturzentrums.

Es ist ein Arbeitsplatz für 1 - 2 Personen mit Besprechungstisch vorzusehen. Der Raum muss natürlich belichtet sein. Die Fenster (mit innenliegendem Blendschutz/Verdunklung) sollten auch bei Einbau einer Lüftungsanlage geöffnet werden können.

Toiletten

Toiletten für Damen, Herren und Menschen mit Behinderung sind in ausreichender Anzahl gem. Versammlungsstättenverordnung (VStättV) vorzusehen. Zusätzlich sind Wickelgelegenheit sowie Putzraum vorzusehen. Die räumliche Nähe zu den Garderoben ist sinnvoll.

Technikflächen

Die notwendigen Flächen für Technik und Hausanschluss ergeben sich aus der künftigen Hochbauplanung.

Müllsammelstelle

Es ist eine Müllsammelstelle als eigener abgetrennter Bereich vorzusehen. Gemäß Bedarfsermittlung durch das Kommunalreferat IS bei einem ähnlichen Projekt sind 1.100 l Restmüll, 770 l Papier, 240 l Biotonne zu veranschlagen. Zudem sollten ca. drei 240 l Tonnen für Wertstoffe vorgehalten werden. Dabei ergibt sich ein Flächenbedarf für die Abfalltonnen „Stadtteilkulturzentrum“ inkl. Rangierflächen von ca. 9 m².

2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen

Stellplätze:

Die notwendigen Stellplätze sind gemäß Münchner Stellplatzsatzung ggfs. in Verbindung mit der Versammlungsstättenverordnung zur ermitteln und in einer Tiefgarage unterzubringen. Innerhalb einer Gemeinschaftstiefgarage muss eine eindeutige Zuordnung/Belegungsrecht der Stellplätze gem. der jeweiligen Bestimmung durch geeignete Maßnahmen sichergestellt sein. Ein direkter Zugang zum Stadtteilkulturzentrum von den dieser Nutzung zugeordneten Stellplätzen aus ist wünschenswert.

Die Tiefgarage ist so zu gestalten, dass sogenannte „Angsträume“ vermieden werden. Die Tiefgaragenausfahrt ist so anzuordnen, dass keine Konflikte mit der Nachbarschaft insbesondere bei gleichzeitiger Ausfahrt mehrerer Fahrzeuge nach 22.00 Uhr (Ende von Veranstaltungen im Saal) entstehen.

Fahrradabstellplätze:

In der Nähe des Haupteingangs des Stadtteilkulturzentrums sind oberirdisch Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl gemäß Münchner Fahrradabstellsatzung vorzusehen.

Anlieferung:

Zur Anlieferung bei Veranstaltungen im großen Saal ist erdgeschossig ein Anlieferungsbereich einzuplanen.

Voraussichtlich erfolgt eine Anlieferung mit 7,5 Tonnern ca. 30 x im Jahr (meist am/zum Wochenende hin).

Aufzüge:

Ein Personenaufzug ist für die Barrierefreiheit erforderlich und muss der DIN 18040-1 entsprechen. Zudem muss er sich für den Transport von Instrumenten und Stuhlwägen eignen. Die Mindestmaße betragen für den Schacht 233 x 280 und die Kabine 140 x 240.

2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung

Die einzelnen Funktionsbereiche sind so auszustatten, dass sie bestimmungsgemäß verwendet werden können. Die Anforderungen der Räume im Einzelnen ist unter 2.2. „Funktionelle Anforderungen“ beschrieben. In allen Räumen muss Internetnutzung (möglichst über W-LAN) möglich sein. Besonders ist auf die Ausstattung der Musikprobenräume zu achten, die einen parallelen Betrieb der weiteren Räumlichkeiten und vor allem des Saals ohne Störungen gewährleisten sollen. Die einzelnen Funktionsbereiche und Ebenen sollen mittels eines Schließsystems und gegebenenfalls in Kombination mit einer Videoanlage unabhängig voneinander genutzt werden können. Gegenseitige Störungen sind durch ein intelligentes Raumbelegungssystem zu vermeiden.

2.2.3 Anforderungen an Freiflächen

Eigene Außen- bzw. Freiflächen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden, umso wichtiger ist der Anschluss an den öffentlichen Quartiersplatz, sodass eine Aufenthaltsmöglichkeit für die Besucherinnen und Besucher vor den Veranstaltungen und während der Pausen geschaffen wird.

2.2.4 Besondere Anforderungen

Das neue Stadtteilkulturzentrum wird je nach Entwurf ganz bzw. in Teilen der Versammlungsstättenverordnung unterliegen und ist durchgehend barrierefrei zu errichten.

Für das Foyer und evtl. die Flure wird gewünscht, dass ein Bereich z.B. eine Wand, für künstlerische Gestaltung zur Verfügung steht. Denkbar ist, diese Flächen ab Betriebsbeginn unter Einbindung örtlicher Kunstschaffender zu gestalten. Ob hierbei wechselnde Gestaltungen über ein längerfristiges Projekt zum Zuge kommen, soll zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden. Denkbar ist an dieser Stelle auch der Einsatz der Mittel „Kunst am Bau“.



Raumprogramm

Anlage 3

Bauvorhaben : Kulturbürgerhaus Pasing

Straße / Ort : Offenbachstraße – 21. Pasing-Obermenzing

POM (PS) Nr.:

<input type="checkbox"/>	Bedarfsplanung	Hinweis: NF 1-6 = HNF gem. DIN 277 alt NF 7 = NNF gem. DIN 277 alt
<input checked="" type="checkbox"/>	Vorplanung (Eine Aufgliederung der Flächen ist ab Vorplanung erforderlich)	
<input type="checkbox"/>	Entwurfsplanung	

Flächenzuordnung gem. DIN 277 (bei regulären Bauvorhaben)

Flächenzuordnung gem. Standardraumprogramm (bei Kindertageseinrichtungen bzw. Schulen gem. Beschluss zur Reduzierung von Baustandards des Stadtrats vom 28.7.04)

(Zuletzt genehmigtes Raumprogramm zum Flächenvergleich *)

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Fläche *	NF 1-6	NF 7	NF	TF	VF
1.1	Foyer inkl. Garderobe, Ebene Promenade	80	73				
1.2	Foyer, Ebene Offenbachstraße		57				
2	Saal	180	180				
3	Nebenräume Saal, auf 2 Ebenen	40	55				
4	Küche	36	40				
5	Gruppenraum 1	40	39				
6	Gruppenraum 2	30	34				
7	Lager Gruppenräume	15	15				
8	Musikübung 1 / Bandproberaum	20	16				
9	Musikübung 2 / Ensembleproberaum	40	43				
10	Nebenraum für Musik	10	8				
11	Instrumentenraum	10	9				
12	Büro	12	22				
13	Sanitärräume: 1 barrierefreies WC, 6 Damentoiletten, 3 Herrentoiletten, 6 Urinale, Putzraum			40			
14	Technikflächen inkl. Lüftungszentrale					180	
15	Hausanschlussraum			21			
16	Müllsammelstelle						
Summen / Übertrag		m ²	513	591	61		
% - Anteil zu Summe NF 1-6			100				

21.05.2021

KR-IM-KS/KULT-ABT1

(Datum / Ort)

(Sachbearbeitung / SG)



PROJEKTDATEN

Projekt:	
Neubau	(Maßnahme, Projektart z.B. Neubau, Umbau o.ä.)
Kulturbürgerhaus	(Gebäudenutzung, Objektart z.B. Schule, Kita o.ä.)
Adresse:	
Offenbachstraße	(Straße, Hausnr.)
81241 München, 21. - Pasing-Obermenzing	(PLZ, Ort) (Bezirksnr., Stadtteil)

Inhaltsverzeichnis:	
Blatt 1	Deckblatt
Blatt 2.1-2.2	Allgemeine Daten
Blatt 3	Verfahrensstand
Blatt 4	Grundstücksbogen
Blatt 5	Projekt Kostenentwicklung (KG 100-700)
Blatt 6	Projekt Kennwertentwicklung
Blatt 7	Folgekosten, Erneuerbare Energienutzung
Blatt 8.1-8.3	Energetische Bewertungen
Blatt 9	Termine, MIP, Mittelbedarf, Finanzierung
Blatt 10 - 16	Baubeschreibung
Blatt 17 (ff)	Kosten- und Kennwerte für Bauteile (KG 300+400)

Projektnr. (POM):		Anlage im Bau-Nr.		Haushaltsstelle:	
Neubau	<input checked="" type="checkbox"/>	Interimsbau		Untersuchung	
Investive Maßn. im Bestand		Generalinstandsetzung		Unterhalt	
		Erweiterung		Abriss	
		Umbau		Sanierung	

Bearbeitungsstufe	Abt. / SG	Projektleitung	Erstelldatum
Vorplanung	GWG		11.03.2021
Entwurfsplanung			
Vorbereitung der Ausführung			
Projektabschluss			

Muster 7.2
Version:
11.12.2019
DIN 276 / 2018-12
erstellt von HZ 2

Allgemeine Daten

Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus	Straße: Offenbachstraße
----------------------------------	-------------------------

Bemerkungen:	Anzahl der Nutzeinheiten:
Teilprojekt 1:	Teilprojekt 4:
Teilprojekt 2:	Teilprojekt 5:
Teilprojekt 3:	Teilprojekt 6:

Vermieterreferat	Abteil.	Organisation (Name)	zuständ. Mitarbeiter	Mail-Adresse	Telefon	Fax	Straße, PLZ, Ort
Bauherrenvertretung	KR-IM- KS	Kommunalreferat					Roßmarkt 3, 80331 München
	KR-IM- KS	Kommunalreferat					Roßmarkt 3, 80331 München

Baureferat Hochbau	GWG	Baureferat Hochbau	Heimeranstraße 31, 80339 München
--------------------	-----	--------------------	----------------------------------

Projektleitung	GWG	Baureferat Hochbau	Heimeranstraße 31, 80339 München
Projektsteuerung *)			
Steuerung Kosten / Termine *)	H 1	Baureferat Hochbau	
Steuerung Elektro *)	H 8	Baureferat Hochbau	
Steuerung Kommunikationstechnik *)	H 8	Baureferat Hochbau	
Steuerung Haustechnik *)	H 7	Baureferat Hochbau	
Steuerung Gartenbau *)	G	Baureferat Gartenbau	

Planungsbeteiligte			
Projektsteuerung *)	GWG München	GWG München	Kellerstraße 39, 81667 München
Architekt	meck architekten gmbh	meck architekten gmbh	
Tragwerk	mayr ludescher partner	mayr ludescher partner	Hohenzollernstraße 99, 80796 München
Elektro	IBM-TGA GmbH	IBM-TGA GmbH	Georg-Birk-Str. 19, 80797 München
Kommunikationstechnik	IBM-TGA GmbH	IBM-TGA GmbH	Georg-Birk-Str. 19, 80797 München
Haustechnik	IBP Ingenieure GmbH	IBP Ingenieure GmbH	Landsberger Straße 396, 81241 München
Landschaftsarchitekt	LUZ Landschaftsarchitekten	LUZ Landschaftsarchitekten	Romanstraße 74, 80639 München
Sonstige	Ingenieurgesellschaft mbH	Ingenieurgesellschaft mbH	Bodenseestraße 4, 81241 München

*) nur bei Sonderprojekten

Verfahrensstand

Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus Straße: Offenbachstraße

Neubau Investive Maßnahme am Bestand

Bearbeitungsstand	Genehmigungsschritt	Genehmigung durch:		Kostenüberschreitung:	Projektkosten in 1.000 Euro
Vorplanung / Untersuchung	Projektauftrag	MA:	VV:		
Entwurfsplanung	Projektgenehmigung	MA:	-VV:	BR:	StK:
Vorbereiten der Ausführung	Ausführungsgenehmigung	MA:	VV:		
	Sammelbeschluss	MA:	VV:		

Genehmigungsverfahren	Antrag vom:	Bescheid vom:	Entfällt	Positiv	Negativ	Bemerkungen
Fachaufsichtliche Genehmigung des Bauprogramms (Schulen)			X			
Vorläufige Anerkennung für Kindergarten			X			
Heimaufsichtliche Würdigung für Hort			X			
Heimaufsichtliche Würdigung für Kinderkrippe			X			
Antrag auf Zuwendungen			X			
Antrag auf vorzeitigen Baubeginn (Staatliche Zuwendungen)			X			
Vorbescheid (LBK)			X	O	O	
Baugenehmigung (LBK)			O	O	O	
Sonst. Genehmigungsverfahren (Denkmalschutz, Baumbestand, etc.)			O	O	O	
Bemerkung						

Abstimmungsverfahren	Gespräch an:	Entfällt	Bemerkung
Branddirektion	folgt	O	
Gewerbeaufsicht		X	
Unfallkasse	folgt	O	
Vergabestelle 1 (Reinigung)		X	
Städtischer Beraterteam Barrierefreies Bauen	folgt	O	
Referat für Gesundheit und Umwelt (wenn Eintrag im Adressenverzeichnis)		X	
Vermieter (KR/RBS) Vorlage Sicherheitskonzept (1. Entwurf z. PA)	folgt	O	

Grundstücksbogen

Projekt: **Neubau Kulturbürgerhaus** Straße: **Offenbachstraße**

Stadtbezirk: **Pasing** Gemarkung: **Pasing** Größe: **465** Flurstück-Nr.: **842/15, 1210** Katasterblatt: **-**

Grundstück

Eigentumsverhältnisse	Grundstück	Geneigt
Grunderwerb erforderlich	nicht erforderlich	X
Verhandlungen eingeleitet	Eigentum der Stadt	X
Erbbaurecht	kein Erbaurecht	X
Sonstige Rechte und Lasten (z.B.: Dienstbarkeiten)		

Grundstücksbeschaffenheit	Eben	Geneigt
Grundstück	Ja	Nein
Bodengutachten erforderlich	Ja	Nein
Baugrundverbesserung erforderlich	Ja	Nein
Eintrag im Altlastenkataster *	Ja	Nein
Amtl. Höchstwasserstand	521,10	m ü. NN
andere Hindernisse:	Anschluss an best. Tiefgarage notwendig	

* nach Auskunft des Referates für Gesundheit und Umwelt, Abteilung Altlasten

Schutzzone	Ja	Nein
Landschaftsschutz	nein	nein
Naturschutz	nein	nein
geschützter Baumbestand	nein	nein
Trinkwasserschutzzone I	nein	nein
Trinkwasserschutzzone II	nein	nein
Trinkwasserschutzzone III	nein	nein

Denkmalschutz	Ja	Nein
Einzeldenkmal	nein	nein
Ensembleschutz	nein	nein
Nähe Einzeldenkmal	nein	nein
Nähe Ensemble	nein	nein
Nähe Bodendenkmal	nein	nein
Nähe Naturdenkmal	nein	nein

Planungsrecht	Flächennutzungsplanverfahren	Bebauungsplanverfahren
Erforderlich		Erforderlich
Eingeleitet		Eingeleitet
Abgeschlossen	X	Billigungsbeschluss
Maß der Nutzung		Satzungsbeschluss
GRZ =	gepl. Grundfläche ca. 504 m ²	Rechtsverbindlich
GFZ =	geplante BGF ca. 1.215 m ²	Nach § 34 BBauG

Immissionen	Straße	Bahn
Verkehrslärm	X	
Schadstoffimmissionen		
andere Immissionen		

Erschließung	Vorhand	Erforderl.
Straße	X	
Wasser		X
Kanal		X
Misch- / Trennsystem		X
Strom		X
Gas	O	O
Kommunikationstechnik		X
Fernheizung		X

PKW-Stellplätze	Anzahl
Anzahl erforderlich	17
Anzahl vorhanden	17
davon in Garagen	17
Abgelöst	
Fahrradstellplätze Anzahl	23
davon überdacht	
Öffentliche Verkehrsmittel:	
Bus, Tram, S-Bahn	

Projekt Kostenentwicklung

Projektnr.: Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus Straße: Offenbachstraße

Genehmigungsschritt	Projektauftrag		Projektgenehmigung		Ausführungsgenehmigung		Projektabschluss	
Kostenentwicklung nach DIN 276	Kostenschätzung		Kostenberechnung		Kostenanschlag		Kostenfeststellung	
Alle Kostengruppen sind:	(Ergebnis der Vorplanung)		(Ergebnis der Entwurfsplanung)		(Ergebnis der Ausführungsplanung)		Schlussabrechnung	
Kostengruppen	Euro	%	Euro	%	Euro	%	Euro	%
100 Baugrundstück								
200 Erschließung	210.788	2,2						
300 Bauwerk- Baukonstruktionen	4.998.759	51,2						
400. Bauwerk - Technische Anlagen	2.128.236	21,8						
300 ± 400 Bauwerk Gesamt	7.126.995	73,1	100,0					100,0
500 Außenanlagen	123.155	1,3						
600 Ausstattung und Kunstwerke	170.000	1,7						
davon 613 Ersteinrichtungskosten (EEK)	170.000	1,7						
davon 620 Kunstwerke								
700 Baunebenkosten (ohne Eigenhonorar BauR)	2.123.000	21,8						
Baukosten	9.764.000	100,0	100,0					100,0
Reserve (für Planungsrisiken, Rundung anpassen)	1.706.950	17,5						
Projektkosten (Index bereinigte Kostenobergrenze)	11.460.950	117,5						
(auf 10.000 Euro auf. / abrunden, wenn möglich)								
<p>Nachrichtlicher Hinweis: für dieses Projekt werden vom Baureferat Eigenleistungen erbracht. Diese sind in den obenstehenden Projektkosten i.d.R. nicht enthalten.</p> <p>Die Höhe der Leistung beträgt:</p>								

Ermittlung der tatsächlichen Projektkosten der Ausführungsgenehmigung		Baukosten		Reserve (für Ausführungsrisiken / Ansatz in %)		Prognose (Mehrkosten für die Bauzeit über ein Jahr hinaus)		Projektkosten (neue KOG, auf 10.000 Euro runden wenn möglich)	
Euro	€	Euro	€	Euro	€	Euro	€	Euro	€
05/2020	117,2								
Monat/Jahr	Punkte	Monat/Jahr	Punkte	Monat/Jahr	Punkte	Monat/Jahr	Punkte	Monat/Jahr	Punkte
2) Änderung in % =		2) Änderung in % =		2) Änderung in % =		2) Änderung in % =		2) Änderung in % =	

1) Blatt 17 wird automatisch befüllt
 2) hier kein Rechenvorgang praktikabel - bitte manuell eintragen
 3) Differenz aus Index bereinigter Kostenobergrenze (KOG) und Kosten-Berechnung
 4) Differenz aus Index bereinigter Kostenobergrenze (KOG) und Kosten-Anschlag

Projekt Planungs- und Kostenwertentwicklung (1)

Projektnr.: (Teil-) Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus Straße: Offenbachstraße

Planungskennwerte (2) (3)	Vorplanung		Entwurfsplanung		Ausführungsplanung		Projektabschluss	
	m²	%	m²	%	m²	%	m²	%
NUF 1-6	583	89,9	m²		m²		m²	
NUF 7	66	10,1	m²		m²		m²	
NUF 1-7	649	100,0	m²	100,0	m²	100,0	m²	100,0
TF	180	27,8	m²		m²		m²	
VF	118	18,2	m²		m²		m²	
NRF (= NGF / DIN 277-1:2005-03)	936	144,3	m²		m²		m²	
KGF (= KF / DIN 277-1:2005-03)	203	31,3	m²		m²		m²	
BGF(R)	1.150	177,2	m²		m²		m²	
BRI(R)	6.207		m²		m³		m³	
BRI(R) / NUJF 1-6	10,6							
BRI(R) / NUJF 1-7	9,6							
BRI(R) / BGF(R)	5,4							
NUF 1-6 / BGF(R)	0,5							
NUF 1-7 / BGF(R)	0,6							
NUF 1-7 / NUF 1-6	1,1							
Kostenkennwerte (300+400)								
€/m³ BRI(R)	1.148	€/m³			€/m³		€/m³	
€/m² BGF(R)	6.200	€/m²			€/m²		€/m²	
€/m² NUF 1-7	10.988	€/m²			€/m²		€/m²	
€/m² NUF 1-6	12.228	€/m²			€/m²		€/m²	
Kostenkennwerte (100-700)								
€/m³ BRI(R)	1.571	€/m³			€/m³		€/m³	
€/m² BGF(R)	8.485	€/m²			€/m²		€/m²	
€/m² NUF 1-7	15.039	€/m²			€/m²		€/m²	
€/m² NUF 1-6	16.735	€/m²			€/m²		€/m²	

1) Blatt 17 wird automatisch befüllt

2) Bei der Angabe der Planungskennwerte sind analog DIN 277 nur "(R)" = allseitig umschlossene und überdeckte Flächen zu berücksichtigen !

3) Planungskennwerte nach DIN 277-1:2016-01

Die Flächen selbst sind mit den NBP (NF1-6 in Teilbereichen abweichend von DIN 277), je nach Nutzungsart gem. städtischer Vorgaben zu ermitteln

Folgekosten

Projektnr.:	Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus	Straße:	Offenbachstraße
		Ermittelt von:	
		Datum	Name
		Datum	Name
		Datum	Name
		Datum	Name
		Hinweise zu:	
		Spalte 1: Baunutzungskosten, die durch das Bauvorhaben ausgelöst werden	
		Spalte 2: Baunutzungskosten, die nach Fertigstellung des Bauvorhabens an anderer Stelle entfallen	
		Spalte 3: Folgekosten als zusätzliche Haushaltsbelastung gegenüber dem derzeitigen Haushaltsplan (Ergebnis aus Spalte 1 mit Spalte 2)	
	Spalte 1 Folgekosten	Spalte 2 Einsparungen	Spalte 3 Folgekosten
Unterhalt der Grundstücke, bauliche Anlagen usw.	130.000 €		
Übriger sächlicher Verweilungs- und Betriebsaufwand	4.000 €		
Kalkulatorische Kosten			
Summe Baunutzungskosten			
Personalkosten			
SUMME AUSGABEN			
Benutzungsgebühren und sonstige Einnahmen			
SUMME EINNAHMEN			
LAUFENDE FOLGEKOSTEN			

Erneuerbare Energienutzung, Photovoltaikanlage / Sonstige

Errichtung einer Photovoltaikanlage geplant	nein
Art der PV-Anlage	
Modulfläche	m ²
erzielte Strommenge	kWh / Jahr
Bilanz CO ₂ -Emissionen	t / Betriebsjahr
Sonstige erneuerbare Energienutzung geplant	nein
Art und Beschreibung der Anlage:	

Energetische Bewertung gemäß dem Beschluss Integriertes Handlungsprogramm Klimaschutz in München (IHKM) vom 20.11.2014 - Ergebnisse der "Energiewirtschaftlichen Planungsbegleitung"

Projekttr.:		(Teil-) Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus	
Neubau Nichtwohnungsbau Berechnung nach DIN 18599	Energetische Projektdaten für das IHKM-Monitoring:		
	Behälter Bruttorauminhalt	$V_e =$	NN [m³]
	Hüllfläche zu V_e	$A_{Hüll} =$	NN [m²]
	Beheizte Nettogrundfläche	$A_{NGF} =$	NN [m²]
	AV_e -Verhältnis	$AV_e =$	NN [m⁻¹]
	Versorgungsstruktur (Gas, FW, Strom, Pellets, Hackschnitzel, BHKW, Sonstiges)		FW
	Primärenergiebedarf gemäß EnEV § 4		
	Maximal zul. spezifischer Primärenergiebedarf Referenzgebäude	$Q_{p, EnEV}$	NN [kWh/(m²a)]
	Vorhandener spezifischer Primärenergiebedarf Planungsstand	$Q_{p, vorh}$	NN [kWh/(m²a)]
	Erreichte Unterschreitung		NN [%]
	Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsfläche - \bar{U} [W/(m²K)]		
	Opake Außenbauteile	EnEV	Planung
	Transparente Außenbauteile	0,28	NN [%]
		1,50	NN [%]
	Umsetzung der Beschlusslage		
Energetisches Maßnahmenpaket LHM gemäß Beschluss IHKM vom 20.11.2014		erfüllt ja / nein	
Begründung bei Abweichungen:			

Energetische Bewertung gemäß dem Beschluss Integriertes Handlungsprogramm Klimaschutz in München (IHKM) vom 20.11.2014 - Ergebnisse der "Energiewirtschaftlichen Planungsbegleitung"

Projektnr.: (Teil-) Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus

Erweiterung Nichtwohnungsbau Berechnung nach DIN 18599	Energetische Projektdaten für das IHKM-Monitoring:			
	Beheizter Bruttorauminhalt	$V_e =$		[m ³]
	Hüllfläche zu V_e	$A_{Hüll} =$		[m ²]
	Beheizte Nettogrundfläche	$A_{NGF} =$		[m ²]
	AAV _e -Verhältnis	$AAV_e =$		[m ⁻¹]
	Versorgungsstruktur (Gas, FW, Strom, Pellets, Hackschnitzel, BHKW, Sonstiges)			
	Primärenergiebedarf gemäß EnEV § 4			
	Maximal zul. spezifischer Primärenergiebedarf Referenzgebäude	$Q_{p, EnEV}$		[kWh/(m ² a)]
	Vorhandener spezifischer Primärenergiebedarf Planungsstand	$Q_{p, vorh}$		[kWh/(m ² a)]
	Erreichte Unterschreitung		 [%]
Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsfläche - \bar{U} [W/(m ² K)]				
Opake Außenbauteile	EnEV	Planung	Unterschreitung	
Transparente Außenbauteile	0,35	 [%]	
AAV _e -Verhältnis	1,90	 [%]	
Umsetzung der Beschlusslage				
Energetisches Maßnahmenpaket LHM gemäß Beschluss IHKM vom 20.11.2014	erfüllt ja / nein			
Begründung bei Abweichungen:				

Energetische Bewertung gemäß dem Beschluss Integriertes Handlungsprogramm Klimaschutz in München (IHKM) vom 20.11.2014 - Ergebnisse der "Energetisch-wirtschaftlichen Planungsbegleitung"

ProjektNr.: (Teil-) Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus

Energetische Projektdaten für das IHKM-Monitoring:	
Beheizter Bruttoarminhalt	$V_e =$ [m ³]
Hüllfläche zu V_e	$A_{Hüll} =$ [m ²]
Beheizte Nettogrundfläche	$A_{NGF} =$ [m ²]
A_{V_e} -Verhältnis	$A_{V_e} =$ [m ⁻¹]
Versorgungsstruktur (Gas, FW, Strom, Pellets, Hackschnitzel, BHKW, Sonstiges)	
Primärenergiebedarf - gemäß EnEV § 9 Abs. 1 ist im Bestand der Referenzwert Neubau um 40% zu erhöhen.	
Maximal zul. spezifischer Primärenergiebedarf Referenzgebäude 140%.	$Q_{p, EnEV}$ [kWh/(m ² a)]
Vorhandener spezifischer Primärenergiebedarf Planungsstand	$Q_{p, vorh}$ [kWh/(m ² a)]
Erreichte Unterschreitung [%]
Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten (140%) der wärmeübertragenden Umfassungsfläche - \bar{U} [W/(m ² K)]	
Opake Außenbauteile	EnEV Planung Unterschreitung
Transparente Außenbauteile	0,49 [%]
Umsetzung der Beschlusslage	2,66 [%]
Energetisches Maßnahmenpaket LHM gemäß Beschluss IHKM vom 20.11.2014	
Begründung bei Abweichungen:	erfüllt ja / nein

Bestand	
Umfassende energetische Sanierung der Gebäudehülle und der Anlagentechnik; Berechnung nach DIN 18599	
Bestand	
Bauteilspezifische energetisch-wirtschaftliche Untersuchung für Energiesparmaßnahmen an der Gebäudehülle unter Ansatz der Wärmedurchgangskoeffizienten aus dem Maßnahmenpaket LHM durchgeführt?	
Bei "Nein" Begründung angeben:	ja
Ergebnisse:	
Verbesserung des mittleren U-Wertes der untersuchten Bauteile (flächengewichtet):	[%]
Unterschreitung des mittleren U-Wertes der Vorgaben gemäß EnEV (flächengewichtet):	[%]
Bemerkungen:	

Termine, MIP-Finanzierung

Projektnr.: Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus Straße: Offenbachstraße

x	Vorplanung				Entwurfsplanung				Vorbereiten der Ausführung				Projektabschluss			
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2023	2024	2025	2026	2023	2024	2025	2026
Termine	Tag / Mon / Jahr	Beginn(Quart./Jahr)	Ende(Quart./Jahr)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026					
Planungsauftrag	23.05.2017															
Vorplanung / Untersuchung		I/2018	III/2021													
Entwurfsplanung		III/2021	I/2022													
Genehmigungsverfahren		I/2022	III/2022													
Baugenehmigung	30.09.2022															
Vorbereiten der Ausführung		II/2022	II/2023													
Baubeginn	01.09.2023															
Baudurchführung (Teilp. 1)		I/2023	IV/2024													
Baudurchführung (Teilp. 2)																
Übergabe an den Nutzer	01.12.2024															
Abrechnung		I/2025	III/2025													
Schlussrechnung			31.12.2025													

MIP neu												
Haushaltsstelle : Euro												
Angaben zur Maßnahme	Gesamtkosten	Unterabschnitt		Maßnahmennr.:		Rangfolgnr.:		Investitionsliste:		Restfinanzierung	2026 ff	
		bisher finanziert	Summe	2021	2025	2021	2023	2024	2025			
Einrichtungskosten (935)	170.000		170.000		640							
Einrichtungskosten (988)												
Baukosten (940)	11.290.950		10.500.000									
Summe	11.460.950		10.670.000									
Zuwendungen (361)												
Städtischer Anteil												
Rate Risikoausgleichspauschale (bei Ausführungsgegn. in den Baukosten enthalten I)												
Grundenwerbskosten (nachrichtlich, sofern gem. FM-Beschluss relevant)												
Bemerkungen :												

Baubeschreibung Teil 2 - Ausbaumaterialien

Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus Straße: Offenbachstraße

Ausbaumaterialien Teilprojekt:

Fassade			
<input type="checkbox"/> Sichtbeton	<input checked="" type="checkbox"/> Sichtmauerwerk	<input type="checkbox"/> Putz	<input type="checkbox"/> WDVS / Thermohaut
<input type="checkbox"/> Verkleidung in	<input type="checkbox"/> Mf. Hinterlüftung	<input type="checkbox"/> Ohne Hinterlüftung	<input type="checkbox"/> Stahl / Glas
<input type="checkbox"/> Transparente Wärmedämmung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Dach			
<input checked="" type="checkbox"/> Kaldach	<input type="checkbox"/> Warmdach	<input type="checkbox"/> Umkehrdach	<input type="checkbox"/> Gründach
<input checked="" type="checkbox"/> Ziegel	<input type="checkbox"/> Kupfer	<input type="checkbox"/> Titanzink	<input type="checkbox"/> Aluminium
<input type="checkbox"/> Intensiv begrünt	<input type="checkbox"/> Extensiv begrünt	<input type="checkbox"/> Bekiest	<input type="checkbox"/> Begehbar
			<input type="checkbox"/> Bitumen / Folie

Fenster			
<input checked="" type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Aluminium	<input type="checkbox"/> Stahl	<input type="checkbox"/> Holz / Aluminium
<input type="checkbox"/> 2-fach Verglasung	<input checked="" type="checkbox"/> 3-fach Verglasung	<input type="checkbox"/> Mit Schallschutz	<input type="checkbox"/> Mit Sonnenschutz

Nichttragende Wände			
<input type="checkbox"/> Mauerwerk in Ziegel	<input type="checkbox"/> Mauerwerk in Gasbeton	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Metallständerwände	<input type="checkbox"/> Holzständerwände	<input type="checkbox"/> Trennwandlagen	<input type="checkbox"/>

Aussentüren			
<input checked="" type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Stahl	<input type="checkbox"/> Aluminium	<input type="checkbox"/> Ganzglas
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Mit Glasausschnitt

Türen (Flurabschluss)			
<input checked="" type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Stahl	<input type="checkbox"/> Aluminium	<input type="checkbox"/> Ganzglas
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Mit Glasausschnitt

Türen (Raumabschluss)			
<input checked="" type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Stahl	<input type="checkbox"/> Aluminium	<input type="checkbox"/> Ganzglas
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Mit Glasausschnitt

Baubeschreibung Teil 3 - Ausbaumaterialien, Außenanlagen, Kunst

Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus Straße: Offenbachstraße

Teilprojekt:

Ausbaumaterialien (Fortsetzung)			
Böden (Flur)			
<input checked="" type="checkbox"/> Kunststein	<input type="checkbox"/> Keramik	<input type="checkbox"/> Linoleum	<input type="checkbox"/> Gummi
<input type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Naturstein	<input type="checkbox"/> Kunststoff	<input checked="" type="checkbox"/> Kunststein=Gussasphalt+Zementestr
			<input type="checkbox"/> Teppich

Böden (Zimmer)			
<input type="checkbox"/> Linoleum	<input type="checkbox"/> Teppich	<input type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Gummi
<input checked="" type="checkbox"/> Kunststein	<input type="checkbox"/> Naturstein	<input type="checkbox"/> Kunststoff	<input checked="" type="checkbox"/> Kunststein=Gussasphalt+Zementestr
			<input checked="" type="checkbox"/> Keramik

Treppen (Beläge)			
<input type="checkbox"/> Kunststein	<input type="checkbox"/> Keramik	<input type="checkbox"/> Linoleum	<input type="checkbox"/> Gummi
<input type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Naturstein	<input checked="" type="checkbox"/> kein Belag	<input type="checkbox"/> Teppich

Geländer			
<input type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Aluminium	<input checked="" type="checkbox"/> Stahl	<input type="checkbox"/> Edelstahl

Decke (Flur)			
<input type="checkbox"/> Sichtbeton	<input type="checkbox"/> Putz	<input checked="" type="checkbox"/> Abgehängt in Holzwole-Akustikplatte	<input type="checkbox"/>

Decke (Zimmer)			
<input checked="" type="checkbox"/> Sichtbeton	<input checked="" type="checkbox"/> Putz	<input checked="" type="checkbox"/> Abgehängt in GK-Platte und Holzwole-Akustikplatte	<input type="checkbox"/>

Außenanlagen			
<input type="checkbox"/> Einfriedung in	<input type="checkbox"/> Behinderenrampe	<input type="checkbox"/> Überdachung für	
<input type="checkbox"/> Sonderanlagen für Sport	<input type="checkbox"/> Sonderanlagen für Spiel	<input type="checkbox"/> Lärmschutzanlagen	
		<input checked="" type="checkbox"/> Müllbox	

Kunst			
<input type="checkbox"/> Im Außenraum	<input type="checkbox"/> Im Innenraum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Baubeschreibung Teil 4 - Sanitär, Heizung und Warmwasser

Projekt: **Neubau Kulturbürgerhaus** Straße: **Offenbachstraße**

Sanitär

Teilprojekt:

Bewässerung			
<input checked="" type="checkbox"/> Öffentliche Wasserversorgung	<input type="checkbox"/>	Nichtöffentliche Wasserversorgung	
<input type="checkbox"/> Stadt. Wasserversorgung	<input type="checkbox"/>	Eigenwasser	<input type="checkbox"/>
		Regenwasser	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Material: Edelstahl			<input type="checkbox"/>

Entwässerung			
System:	<input type="checkbox"/> Mischsystem	Trennsystem	<input type="checkbox"/>
Entsorgung:	<input checked="" type="checkbox"/> Stadt. Kanal	Versickerung	<input type="checkbox"/>
Leitungsnetz:	<input type="checkbox"/> Steinzeug	Guss	<input type="checkbox"/> Hochdruckpolyethylen
Sonstige:			<input type="checkbox"/>

Abscheider, Hebeanlagen:			
Abscheider: <input checked="" type="checkbox"/> Stärke	<input checked="" type="checkbox"/> Fett	Leichtflüssigkeit	<input type="checkbox"/> Koaleszenz
Hebeanlage: <input checked="" type="checkbox"/> Schmutzwasser	<input type="checkbox"/> Fäkalien		<input type="checkbox"/>

Mess- / Steuer- / Regeltechnik			
Art:	<input type="checkbox"/> Analog	Digital (DDC)	<input checked="" type="checkbox"/> Gebäudeleittechnik (GLT)

Heizungs- und Wasserwärmanlagen

Energieträger			
<input checked="" type="checkbox"/> Fernwärme	<input type="checkbox"/> Gas		<input type="checkbox"/>

Wasserwärmanlagen			
<input type="checkbox"/> Zentral	<input checked="" type="checkbox"/> Dezentral		<input type="checkbox"/>

Wärmeerzeuger			
<input type="checkbox"/> Einkesselanlage	<input type="checkbox"/> Niedertemperaturkessel	Brennwertkessel	<input type="checkbox"/> Mehrkesselanlage
<input type="checkbox"/> Blockheizkraftwerk	<input type="checkbox"/> Therm. Solaranlage	Wärmepumpe	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige: Fernwärme			<input type="checkbox"/>

Heizflächen			
<input checked="" type="checkbox"/> Radiatoren	<input type="checkbox"/> Plattenheizkörper	Deckenstrahlplatten	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> BAöV-gerecht	<input checked="" type="checkbox"/> FBH		<input type="checkbox"/>

Wärmeverteilung			
<input checked="" type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Spreizung 70°/50° C	<input type="checkbox"/>	Auf Putz	<input type="checkbox"/> Unter Putz
<input type="checkbox"/> Obere Verteilung	<input type="checkbox"/> Untere Verteilung	Einrohr	<input type="checkbox"/> Zweirohr

Mess- / Steuer- / Regeltechnik			
Analog	<input type="checkbox"/> Digital (DDC)	Gebäudeleittechnik	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Einzelraumregelung	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Baubeschreibung Teil 5 – Elektrotechnik

Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus	Straße: Offenbachstraße
----------------------------------	-------------------------

Elektrotechnik	Teilprojekt:
-----------------------	--------------

Erschließung	
x Stromversorgung öffentlich	O
O Vorhanden	x Durch städt. Stromversorger
x Aus Niederspannungsnetz	O Trafostation eigene
O	O Sonstige Stromversorger
O	O Trafostation sonstige

Starkstromtechnik	
Steigleitung:	x In Schächten
Verteilung:	x Auf Putz
Geschäftsverteilung:	O Aufputz-Verteiler
Niederspannung Hauptverteilung:	x Mit Energieoptimierung
Sicherheitsbeleuchtung:	x Zentralbatterie
Notstromversorgung:	O Mit Dieselaggregat
O	O Unterbrechungsfrei
O	x Auf Wannen
O	x Auf Wannen
O	x In Technikräumen
O	x In allg. Räumen
O	x Auf Kabelleitern

Schwachstromtechnik	
Rundfunkversorgung:	O Antennenanlage
Brandmeldeanlage:	x An Branddirektion
Intrusionsschutz:	O Als Hausalarm
Fernmeldeanlage:	x Sprechanlage
Gebäudeleittechnik:	O Zutrittskontrolle
O	O Elektroakustische Anlage
O	O Personensuchanlage
O	O Lichtanlage
O	O Breitbandkabel
O	O Als Hausalarm
O	O Als Hausalarm
O	O Personensuchanlage
O	O Lichtanlage

Beleuchtungsanlagen (Ausführung nach ASR, A 3.4, AMEV, DIN EN 12464)	
Allgemeinbeleuchtung:	x Technische Leuchten
Außenbeleuchtung:	x Erforderlich
O	O Sonderleuchten
O	O Leuchtstofflampen
O	O Leuchtstofflampen
O	x LED
O	x LED

Kommunikationstechnik	
Telefonanlage	
x Hauptanschluss	O Örtliche Vermittlung
O Vernetzung mit städt. Telefonnetz	O Rufnummer
O Betriebsbetriebsbetrieb bei Stromausfall	O Unterbrechungsfreie Stromversorgung (USV)
O	O Zentrale Vermittlung
O	O Eigene Rufnummer
O	O Bereitschaftsbatterie

Datennetz	
x Lokales Netz	O Weitverkehrsverbindung
O	O ISDN
O	O Analog (Modem)
O	O Datex P
O	O ATM

Baubeschreibung Teil 6 - Raumlufttechnik, Prozesslufttechnik

Projektnr.: Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus Straße: Offenbachstraße

Raumlufttechnik Im Bereich: Teilprojekt:

Anlagenfunktion			
<input type="checkbox"/> Entlüften	<input type="checkbox"/> Belüften	<input type="checkbox"/> Be- und Entlüften	
<input checked="" type="checkbox"/> Teilklimatisierung	<input type="checkbox"/> Vollklimatisierung	<input type="checkbox"/>	

Luftverteilung			
<input type="checkbox"/> Einkanalssystem	<input checked="" type="checkbox"/> Zweikanalssystem	<input type="checkbox"/>	

Kälteerzeugung			
<input checked="" type="checkbox"/> Kompaktgerät mit eingebauter Kältemaschine	<input type="checkbox"/> Direktverdampfer mit getrennter Kältemaschine	<input type="checkbox"/> Kältemaschine für Kühlwassererzeugung	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Kältdampfgenerator	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Eispeicher	<input type="checkbox"/>

Prozesslufttechnik Im Bereich:

Anlagenfunktion			
<input checked="" type="checkbox"/> Entlüften	<input type="checkbox"/> Belüften	<input type="checkbox"/> Be- und entlüften	
<input type="checkbox"/> Teilklimatisierung	<input type="checkbox"/> Vollklimatisierung	<input type="checkbox"/>	

Luftverteilung			
<input checked="" type="checkbox"/> Einkanalssystem	<input type="checkbox"/> Zweikanalssystem	<input type="checkbox"/>	

Kälteerzeugung			
<input type="checkbox"/> Kompaktgerät mit eingebauter Kältemaschine	<input type="checkbox"/> Direktverdampfer mit getrennter Kältemaschine	<input type="checkbox"/> Kältemaschine für Kühlwassererzeugung	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Kältdampfgenerator	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Eispeicher	<input type="checkbox"/>

Wärmerückgewinnung			
<input checked="" type="checkbox"/> Regenerativ	<input type="checkbox"/> Rekuperativ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Mess- / Steuer- / Regeltechnik			
<input type="checkbox"/> Analog	<input type="checkbox"/> Digital (DDC)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Wärmerückgewinnung			
<input type="checkbox"/> Regenerativ	<input type="checkbox"/> Rekuperativ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Mess- / Steuer- / Regeltechnik			
<input type="checkbox"/> Analog	<input type="checkbox"/> Digital (DDC)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Baubeschreibung Teil 7 - Fördertechnik, sonstige Anlagen

Projektnr.: _____ Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus Straße: Offenbachstraße

Fördertechnik

Aufzugsarten				
EN 81-20:	<input checked="" type="checkbox"/> Personenaufzug (behindertengerecht)	<input type="checkbox"/> Lastenaufzug	<input type="checkbox"/> Güteraufzug	
EN 81-3:	<input type="checkbox"/> Kleingüteraufzug	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
TRA 300:	<input type="checkbox"/> Vereinfachter Güteraufzug	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Teilprojekt: _____				
Kraftübertragung				
<input checked="" type="checkbox"/> Seil (EN 81-20)	<input type="checkbox"/> Hydraulik (EN 81-20)	<input type="checkbox"/> Seil / Hydraulik		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Sonstige Anlagen

Küchentechnische Anlage				
Zubereitung:	<input type="checkbox"/> Speisen	<input type="checkbox"/> Getränke	<input checked="" type="checkbox"/> Speisen und Getränke	
Ausgabe:	<input type="checkbox"/> Speisen	<input type="checkbox"/> Getränke	<input checked="" type="checkbox"/> Speisen und Getränke	
Verteilung:	<input type="checkbox"/> Speisen	<input type="checkbox"/> Getränke	<input checked="" type="checkbox"/> Speisen und Getränke	
Lagerung:	<input checked="" type="checkbox"/> R 0,15 ZBV	<input checked="" type="checkbox"/> Auftauung	<input type="checkbox"/>	
Anzahl der Pflegeeinheiten =	20-200 und mehr		<input type="checkbox"/>	

Kühltechnische Anlage

Anlage für:	<input checked="" type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/>	Kühlhäuser u.a.	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Labortechnische Anlage

Anlage für:	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/>	Medizinische Gase	<input type="checkbox"/>	

Brandschutzanlage

Anlage für:	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/>	Spinkleranlage	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	Sprühwasserlöschanlage	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Gase

Anlage für:	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/>	Medizinische Gase	<input type="checkbox"/>	

Anlage 5

Datum: 23.06.2021
Telefon: C
Telefax: 0 233-21892

Kulturreferat
Abteilung 2
Stadtteilkultur, Regionale
Festivals, Kulturelle
Infrastruktur,
Veranstaltungstechnik
KULT-ABT2

**Sitzungsvorlage Nr. 20 - 26 / V 03716,
Neubau Kulturbürgerhaus Pasing an der Offenbachstraße**

Stellungnahme des Kulturreferats zum Beschluss

An das Kommunalreferat, KOMM-IM-KS-KULT

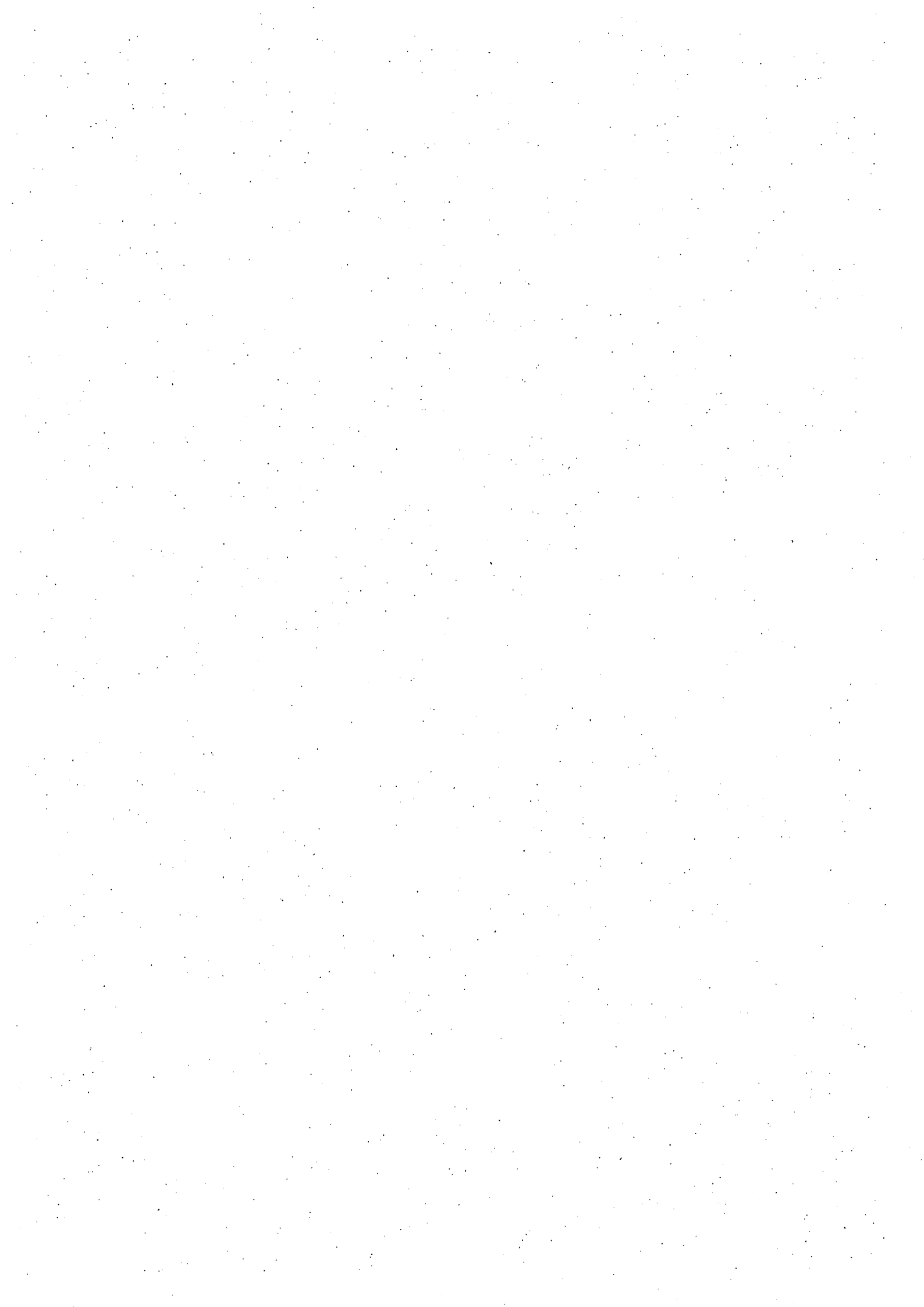
Mit dem vorliegenden Entwurf ist der geforderte Nutzerbedarf im gewünschten Umfang umgesetzt. Das Kulturreferat zeichnet die Vorlage mit.

Allerdings konnten 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) bisher leider nicht ausreichend Berücksichtigung finden.

Für den weitestgehenden klimaneutralen Betrieb wäre es aus Sicht des Kulturreferats wünschenswert, die vom Stadtrat beschlossenen Klimaziele konsequent zu verfolgen und entsprechende Optimierungsmöglichkeiten im weiteren Planungsverlauf zu prüfen.

Wir bitten diese Stellungnahme der Beschlussvorlage beizufügen.

Marek Wiechers
Stadtdirektor



Datum: 02.07.2021



Landeshauptstadt
München
Stadtkämmerei

Tel.: +49 (89)
E-Mail

Investitionsplanung
und -controlling
SKA 2.21

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

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

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03716
Öffentliche Sitzung

I. An das Kommunalreferat - Immobilienservice

Die Stadtkämmerei kann der o.g. Beschlussvorlage nicht zustimmen.

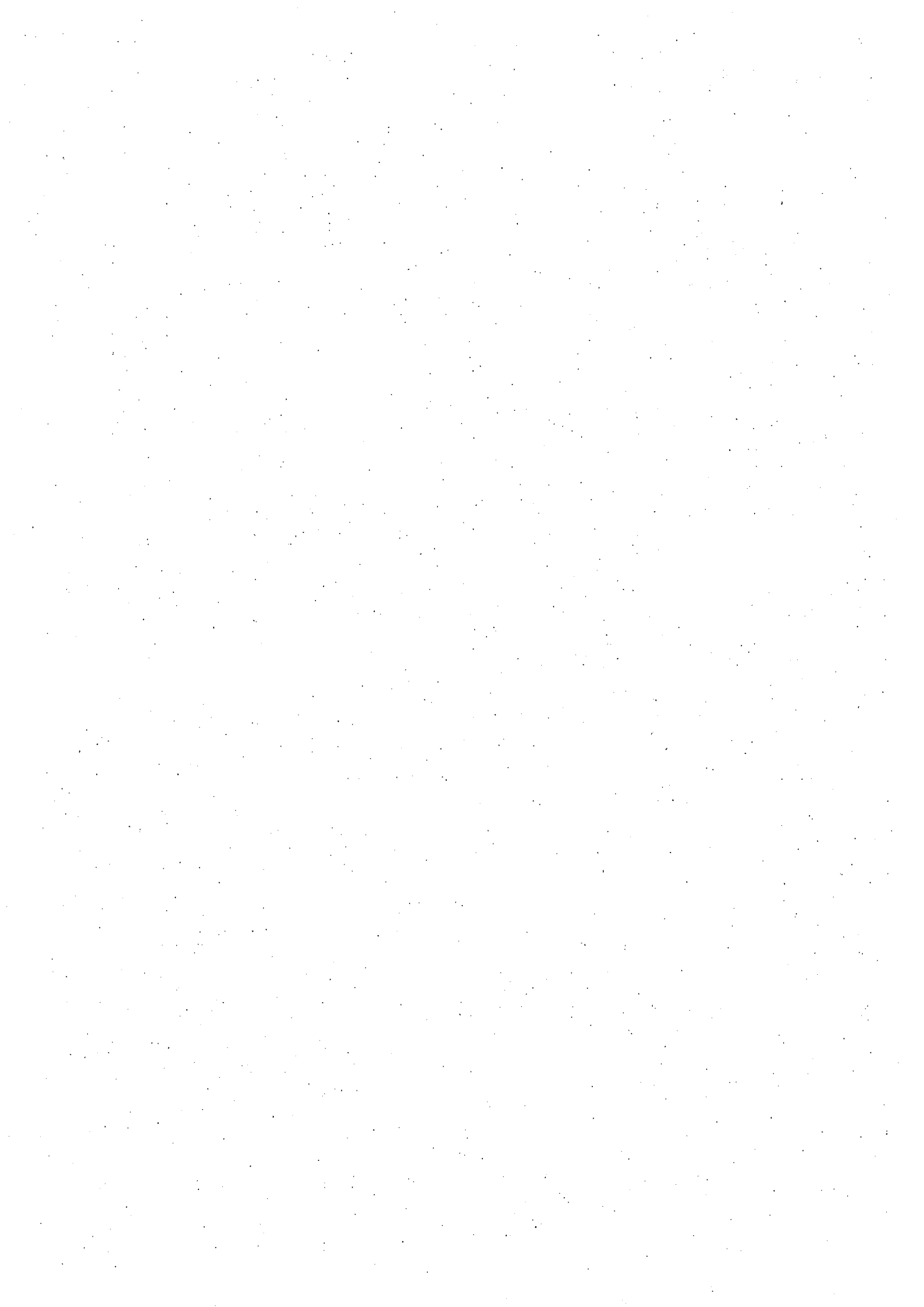
Die Umsetzung des Vorhabens würde im MIP-Zeitraum 21-25 im investiven Haushalt zu einer Ausweitung von 10.670 Mio. € und im konsumtiven Haushalt ab 2025 zu einer dauerhaften Ausweitung von 130.000 € führen. Eine Kompensation an anderer Stelle wurde nicht angeboten.

Zudem gibt es fußläufig, mit dem städtischen Kulturzentrum "Pasinger Fabrik", eine bestehende Einrichtung, die wesentliche Funktionen des geplanten Vorhabens bereits erfüllt.

Aufgrund der angespannten Haushaltslage und der unbedingten Notwendigkeit, den städtischen Haushalt genehmigungsfähig zu erhalten, besteht in den nächsten Jahren kein Handlungsspielraum für weitere Budgetausweitungen. Die Regierung von Oberbayern hat ihre Genehmigung mit klaren Auflagen verbunden.

Gezeichnet

Frey, Christoph am 02.07.2021



Anlage 7

Datum: 31.08.2021

Tel.: +49 (89)

E-Mail:



Landeshauptstadt
München
Stadtkämmerei

Investitionsplanung
und -controlling
SKA 2.21

**V03716 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

Beschluss des Kommunalausschusses vom 07.10.2021 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. An das Kommunalreferat - Immobilienservice

Die Stadtkämmerei stimmt der Beschlussvorlage aus folgenden Gründen nicht zu:

Entgegen der Ansicht des Kommunalreferates gehört das geplante Vorhaben aus Sicht der Stadtkämmerei nicht zum Programm „Bezahlbares Wohnen und Leben in München“. Die im Eckdatenbeschluss 2022 vom Stadtrat beschlossenen Mittel in Höhe von 100 Mio. € sollen dafür verwendet werden ausreichend bezahlbare Wohnungen für Münchner Bürgerinnen und Bürger zu schaffen. Die hier geplanten 11,6 Mio. € würden das für das Programm vorgesehene Budget nicht nur empfindlich reduzieren, sondern stehen auch im Widerspruch zur ursprünglichen Intention des 100 Mio. € Programms. Zudem wird in Ziff. 6.5 des Vortrags weder eine gesetzliche noch eine vertragliche Verpflichtung für den Neubau dargestellt.

Die Unabweisbarkeit ist ebenfalls nicht gegeben, da keinerlei gesetzliche Verpflichtung besteht, dieses Vorhaben zu realisieren.

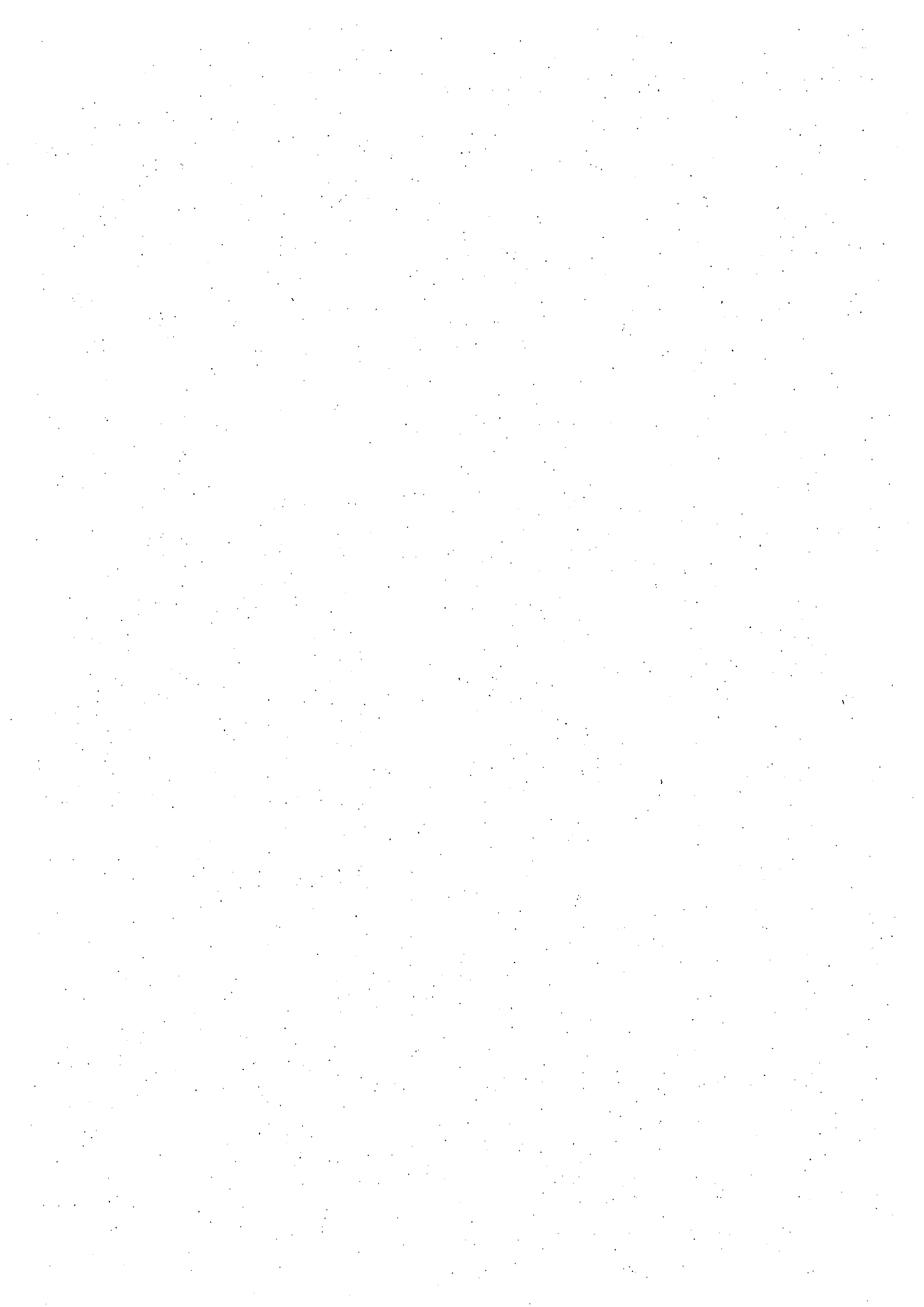
Im Eckdatenbeschluss 2022 wurde ebenfalls beschlossen, dass über das jetzt festgeschriebene Mehrjahresinvestitionsprogramm 21-25 gehende neue Maßnahmen nur aufgenommen werden können, wenn für die Umsetzung eine gesetzliche oder vertragliche Verpflichtung besteht. Beim Neubau eines Kulturbürgerhauses handelt es sich weder um eine Pflichtaufgabe noch um eine vertragliche Verpflichtung der Landeshauptstadt München.

Wie die Stadtkämmerei bereits in früheren Stellungnahmen darauf hingewiesen hat, sind aufgrund der Vorgaben der Regierung von Oberbayern Haushaltsausweitungen bei den Investitionen ohne Kompensation nicht möglich.

Die Stellungnahme soll in die Beschlussvorlage eingearbeitet oder als Anlage beigelegt werden.

Gezeichnet

am 27.08.2021



Bezirksausschuss des 21. Stadtbezirkes



Pasing-Obermenzing



Landeshauptstadt
München

Landeshauptstadt München, Direktorium
BA-Geschäftsstelle West, Landsberger Straße 486, 81241 München

Kommunalreferat
Immobilienmanagement
Kultur & Soziales
Kulturell genutzte Immobilien

Vorsitzender
Frieder Vogelsong

Geschäftsstelle:

BA-Geschäftsstelle West
Rathaus Pasing
Landsberger Straße 486
81241 München
Telefon (089) 233
Telefax (089) 233
bag-west.dlr@muenchen.de
Zimmer: 32
Sachbearbeitung:

München, 07.07.21

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf Ihre Zuleitung vom 21.06.21.

Der Bezirksausschuss 21 Pasing-Obermenzing hat sich in seiner Sitzung am 06.07.21 mit dem Beschlusssentwurf für die Vollversammlung am 28.07.21 befasst und hierzu mehrheitlich folgendes beschlossen:

Das Wettbewerbsergebnis besticht durch seine Architektur. Die rote Klinkerfassade passt gut zu den historischen Gebäuden des Pasinger und Bürklein Bahnhofs und setzt einen farbigen Akzent am Paseo. Alle nachfolgenden Kritikpunkte dürfen nicht zu einer zeitlichen Verzögerung bei der Realisierung führen.

Der Bezirksausschuss wundert sich, dass sich die LH München Ziele zum Bau von städtischen Gebäuden gesetzt hat (z.B. Erreichung des KfW-40 Standards; Vermeidung von z.B. Beton, Stahl, Aluminium als Baustoffe und Verwendung stattdessen alternativer Baustoffe) und diese Ziele dann in keiner Weise umsetzt (Vorschlag hier: Kein KfW-40 Standard, da „Mehraufwand aus wirtschaftlicher Sicht unverhältnismäßig“; Bau in Stahlbeton, „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 Wettbewerbssentwurf nicht umsetzbar.“)

Der Bezirksausschuss versteht nicht, warum diese Baukriterien nicht als Grundlage im Wettbewerb festgesetzt wurden und fordert dies für künftige Bauvorhaben.

Der Bezirksausschuss fordert die Anbringung einer, in die Dachkonstruktion integrierten Photovoltaikanlage oder Solarthermieanlage, da die Dachflächen nicht sichtbar sind und akzeptiert, dass die Optik von Oben damit beeinträchtigt wird. Für den Bezirksausschuss überwiegen hier die Vorteile der nachhaltigen Energieerzeugung.

Der Bezirksausschuss fordert die Anbringung einer Fassadenbegrünung mit immergrünen Pflanzen. Im Norden des Gebäudes soll vom Boden aus eine Fassadenbegrünung durch Kletter- bzw. Rankbepflanzung vorgesehen werden. Auf der Ost-, Süd- und Westseite soll eine Fassadenbegrünung mit von oben nach unten wachsenden Pflanzen vom Dach aus vorgesehen werden. Da die Fassade keine Fenster vorsieht, wäre dies ohne Nachteile für die Nutzung des Gebäudes.

Der Bezirksausschuss begrüßt sehr, dass das Nutzerbedarfsprogramm umgesetzt wurde. Insbesondere der separate Eingangsbereich für die Musikknutzung wird hervorgehoben.

Der Bezirksausschuss weist nochmals darauf hin, dass ein separat erreichbares WC im Bereich der Bühne des Veranstaltungssaals eingeplant werden soll.

Mit freundlichen Grüßen

Frieder Vogelsong
Vorsitzender des BA 21
- Pasing-Obermenzing -

II. Ablage