

**Errichtung eines Neubaus für die offene Einrichtung für Jugendliche
Freizeitstätte "AWO`s Fredl" in der Bodenseestr. 186/188
Flurstück 330 und 330/1 Gemarkung Pasing
22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied**

**Ausführungsgenehmigung
Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022-2026**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06432

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 31.05.2022 (SB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses am 05.11.2019, sowie des Kommunalsausschusses vom 07.11.2019 (Sitzungsvorle Nr. 14-20 / V16703, Vollversammlung im Rahmen der MIP-Fortschreibung 2019-2023 am 18.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17046), Projektgenehmigung vom 12.02.2021
Inhalt	Ausführungsgenehmigung
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Prognostizierte Ausführungskosten 8.810.000 Euro davon Ersteinrichtungskosten 200.000 Euro davon Ersteinrichtungskosten Küche 80.000 Euro
Entscheidungs- vorschlag	Die Realisierung des Projekts wird genehmigt. Die Ausführungsgenehmigung wird erteilt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Bodenseestr. 186/188, Jugendfreizeitstätte "AWO`s Fredl"
Ortsangabe	22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied, Bodenseestr. 186/188

I. Vortrag der Referentin

1.	Zusammenfassung	1
2.	Projektstand	1
3.	Planung	2
4.	Kosten	3
4.1	Darstellung der Kosten	3
4.2	Ermittlung der Ausführungskosten mit Prognose	4
4.3	Stellungnahme zu den Investitionskosten	4
5.	Finanzierung	5
6.	Beteiligung anderer Referate	6
7.	Beteiligung der Bezirksausschüsse	6
8.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	6
9.	Beschlussvollzugskontrolle	6

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

**Errichtung eines Neubaus für die offene Einrichtung für Jugendliche
Freizeitstätte "AWO`s Fredl" in der Bodenseestr. 186/188
Flurstück 330 und 330/1 Gemarkung Pasing
22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied**

**Ausführungsgenehmigung
Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022-2026**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06432

3 Anlagen:

1. Lageplan
2. Projektdaten
3. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 10.05.2022

Beschluss des Kommunalausschusses vom 31.05.2022 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Zusammenfassung

Dem Stadtrat wird die Errichtung der Jugendfreizeitstätte „AWO`s Fredl“ in der Bodenseestr. 186/188, Flst. 330 und 330/1, Gemarkung Pasing, im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied empfohlen.

Projektkosten (prognostizierte Ausführungskosten)	8.810.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten	200.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten Küche	80.000 Euro

2. Projektstand

Für das vorbezeichnete Bauvorhaben wurde der Projektauftrag vom Stadtrat im Kinder- und Jugendhilfeausschuss am 05.11.2019 und im Kommunalausschuss am 07.11.2019

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16703), sowie in der Vollversammlung im Rahmen der MIP-Fortschreibung 2019-2023 am 18.12.2019, (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17046) erteilt. Die Projektgenehmigung erfolgte durch verwaltungsinterne Abstimmung am 12.02.2021.

Am 16.11.2021 wurde durch die Lokalbaukommission die Baugenehmigung erteilt.

Nunmehr hat das Baureferat (BAU) die Ausführung vorbereitet.

3. Planung

Seit Oktober 2021 besteht Klarheit, dass der Bund Naturschutz Bayern e.V. (BN) die geplanten Mieträume nicht mehr benötigt.

Nach Rücksprache mit dem Sozialreferat (SOZ) werden der Jugendfreizeitstätte (JFZ) die bislang für den BN reservierten Räume (ca. 44 m²) zugeschlagen. Die geplante Ausstattung wird dem Standard der JFZ angepasst.

Darüber hinaus haben sich gegenüber der letzten Stadtratsbefassung **keine wesentlichen Änderungen ergeben.**

Zu den gefassten Stadtratsbeschlüssen zur Klimaneutralität stadteigener Gebäude, Bayerisches Versöhnungsgesetz II/ Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525 vom 18.12.2019 und dem „Grundsatzbeschluss II / Klimaneutrales München 2035 und Klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: Von der Vision zur Aktion“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040 vom 19.01.2022, hat das BAU ein Maßnahmenpaket in Form von Modulen erarbeitet.

In diesem Projekt werden die Inhalte der Module wie folgt umgesetzt:

Modul A, weitere Steigerung der Energieeffizienz, Erhöhung der Sanierungsraten, Verstärkung des Energiemanagements

Über die gesetzlichen Anforderungen hinaus wurden, gemäß Grundsatzbeschluss II, die Energetischen Gebäudestandards hinsichtlich der energieeffizienten Gebäudehülle und des Einsatzes von Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien im derzeitigen Planungsstand umgesetzt.

Damit werden technische Fördervoraussetzungen des Gebäudestandards EG 40 der Bundesförderung für effiziente Gebäude erreicht. Die Stadtkämmerei (SKA) prüft diese Fördervoraussetzungen und reicht einen Antrag bei Erfüllung dieser zu gegebener Zeit ein. Die energiewirtschaftliche Bewertung ist in den Projektdatenblättern dargestellt.

Modul B, Fernwärme und erneuerbare Energien im Strom- und Wärmebereich-Hybridlüftung

Die Wärmeversorgung erfolgt über zwei Wasser-Wasser-Wärmepumpen mit hohem energetischen Wirkungsgrad.

Für das Bauvorhaben ist eine Photovoltaikanlage mit ca. 20 kWp technisch möglich. Die genaue Dimensionierung wird im weiteren Planungsfortschritt kontinuierlich optimiert.

Modul C, Klimarelevanz der Baustoffe

Das Gebäude ist als Massivbau in Recyclingbeton geplant. Die Außenwände werden mit Mineralwolle und das Dach mit PUR gedämmt. Bei der Ausführung wird auf Trennbarkeit der Bauteilschichten geachtet um die Kreislauffähigkeit der Baustoffe zu verbessern.

Modul D, mehr Grün und mehr Biodiversität für stadteigene Gebäude und Freianlagen

Bei der Dachbegrünung wird das aufzubringende Substrat auf 15 cm erhöht. Damit wird die Biodiversität gefördert, der Kühlungseffekt verstärkt und der Abfluss von Regenwasser bei Starkregen verzögert. Mittels eines Bienenweidedaches erfolgt die Begrünung. Es kommen Arten mit langanhaltendem Nektar- und Pollenangebot zum Einsatz.

Durch die Neupflanzungen von sechs Großbäumen erhält das Grundstück einen grünen Rahmen. Baumfällungen finden nicht statt. Einzige Ausnahme ist eine zu beseitigende Konifere. Versiegelte Flächen werden auf ein Mindestmaß beschränkt. Im Innenhof wird ein gesägtes Natursteinpflaster in ungebundener Bauweise verwendet. Die dort geplanten Staudenmischpflanzen tragen zur Biodiversität bei. Im Vorgartenbereich wird eine artgerechte Wiese angesät, die mit blühenden Kleinbäumen bestückt werden soll.

4. Kosten

Das BAU hat auf Grundlage der Ausführungsplanung 68,5 % der Bauwerkskosten submittiert, den Kostenanschlag erstellt und die Ausführungskosten ermittelt. Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

4.1 Darstellung der Kosten

Genehmigte Kostenobergrenze Projektauftrag (Index: Mai 2018)	6.850.000 Euro
Anpassung der Kostenobergrenze an aktuellen Baupreisindex +/- 137,3=25,27 %	+ 1.730.000 Euro
	<hr/>
Indexbereinigte Kostenobergrenze	+ 8.580.000 Euro
Kostenanschlag (Index: Feb. 2022 / 137,3)	- 8.140.000 Euro
	<hr/>
Derzeitige Kostenreserve (rd. 5,4 % des Kostenanschlages)	440.000 Euro

Damit wurde die mit dem Projektauftrag festgelegte Kostenobergrenze eingehalten.

4.2 Ermittlung der Ausführungskosten mit Prognose

Da die Bauzeit über einem Jahr liegt, erfolgt eine Prognose der Ausführungskosten auf den Fertigstellungszeitpunkt.

Der Kommunalausschuss hat als Senat über die Realisierung des Projektes mit nachfolgenden prognostizierten Ausführungskosten zu entscheiden:

Kostenanschlag	8.140.000 Euro
Reserve für Ausführungsrisiken (rd. 5 % des Kostenanschlages)	410.000 Euro
Prognose der Mehrkosten für Bauzeiten über einem Jahr	260.000 Euro
Ausführungskosten (zum Fertigstellungszeitpunkt 2024)	<hr/> 8.810.000 Euro

Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Entwicklung der Kosten von den Prognosedaten noch abweichen kann. Ziel der Kostenprognose auf den Fertigstellungszeitpunkt ist eine möglichst große Annäherung der zu genehmigenden an die sich tatsächlich einstellenden Kosten.

Die Eigenleistungen des BAU sind in den Projektdaten auf Blatt 5 nachrichtlich geführt.

Die anteiligen klimarelevanten Kosten in Höhe von 51.000 € zur Umsetzung der erhöhten Anforderung auf Grundlage der dazu bereits zitierten Beschlüsse vom 18.12.2019 und 19.01.2022 zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“ sind im Projekt enthalten.

4.3 Stellungnahme zu den Investitionskosten

Der Neubau der JFZ „AWO´s Fredl“ liegt im Sanierungsgebiet Neuaubing-Westkreuz. Das Gesamtprojekt soll aus dem Bund-Länder-Städte-Bauförderprogramm Teil II „Soziale Stadt“ unterstützt werden.

Ein gesamtheitliches, vorbildliches Neubauprojekt mit innovativem Energiekonzept wurde entwickelt. Vor diesem Hintergrund ist eine vom Standard abweichende differenzierte Betrachtung notwendig. Die Richtvorgaben aus dem Beschluss des Stadtrats „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie deren Unterhalt und Betrieb“ vom 26.04.2007 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 09711) können daher nicht auf den Neubau dieser Freizeitstätte übertragen werden.

Für die vorliegende Entwurfsplanung liegt eine den städtebaulichen Mehrwert betreffende Förderzusage der Regierung von Oberbayern (ROB) vor. Die Zustimmung zum Maßnahmenbeginn vor Bewilligung gem. Nr. 4.2 StBauFR mit voraussichtlich förderfähigen Kosten von 1,18 Mio Euro ausschließlich für den Neubau der JFZ und weiteren 1 Mio Euro für die Außenanlagen wurden am 11.10.2019 und am 05.12.2019 erteilt.

5. Finanzierung

Der Finanzmittelbedarf für die geplante Baumaßnahme entsprechend der indexbereinigten Kostenobergrenze beträgt 8.810.000 Euro. In diesem Finanzmittelbedarf sind bereits die Einrichtungskosten in Höhe von 200.000 Euro und die Risikoreserve in Höhe von 410.000 Euro enthalten. Die Einrichtungskosten teilen sich gem. Projektauftrag vom 07.11.2019 auf. Die Kosten für die Ersteinrichtung der Küche in Höhe von 80.000 Euro werden bei der Gruppierung 935 veranschlagt. Die übrigen Ersteinrichtungskosten in Höhe von 120.000 Euro werden dem Träger zur Beschaffung in eigener Zuständigkeit als investive Mittel bereitgestellt und bei der Gruppierung 987 veranschlagt.

Das Bauvorhaben ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2022-2026 in der Investitionsliste 1, Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 4069, Rangfolgennummer 411 mit der Bezeichnung „Freizeitstätte „AWO`s Fredl“ Neubau einer offenen Einrichtung für Jugendliche“ enthalten. Die Risikoreserve ist bisher in der Risikoausgleichspauschale enthalten. Mit der Ausführungsgenehmigung wird die Risikoreserve in Höhe von 410.000 Euro den Projektkosten zugeschlagen. Die Risikoausgleichspauschale ist entsprechend zu kürzen. Die Anpassung des Mehrjahresinvestitionsprogramms erfolgt mit der Fortschreibung des MIP 2022-2026.

Zum Haushalt 2022 wurden auf der Finanzposition 0640.940.4069.4, „AWO`s Fredl, Bodenseestr. 186, Neubau“, Haushaltsmittel in Höhe von 2.500.000 Euro und Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 1.500.000 Euro für 2023 und in Höhe von 295.000 Euro für 2024 angemeldet. Zum Nachtragshaushalt 2022, bzw. termingerecht zum jeweiligen Haushaltsaufstellungsverfahren, werden die zusätzlich benötigten Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen angemeldet.

Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)	,--	*7.570.000 €	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	,--	,--	
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)	,--	2.500.000 € in 2022 1.500.000 € in 2023 1.500.000 € in 2024 1.000.000 € in 2025 460.000 € in 2026 410.000 € in 2027 (2027=Risikoreserve)	
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)	,--	80.000 € in 2023	
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	,--	,--	
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)	,--	120.000 € in 2023	

* Geringere zahlungswirksame Kosten ab 2022 im Vergleich zur Kostenobergrenze sind auf bereits bis 2021 erfolgte IST-Auszahlungen zurückzuführen.

Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	Dauerhaft	Einmalig	Befristet
Summe zahlungswirksame Kosten	20.000 € ab 2024 jährlich		
davon:			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11) (Müll, Strom, Wasser etc.)	20.000 €		

Die Finanzmittel des Kommunalreferates (KR) sind im Ausgabenbudget des Produktes Grundstücks- und Gebäudemanagement ab dem Jahr der Fertigstellung dauerhaft zusätzlich um 20.000 Euro zu erhöhen. Die Mittel sind erstmals im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung ab 2024 zusätzlich anzumelden.

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Bereits mit dem Projektauftrag vom 07.11.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16703) und der verwaltungsinternen Projektgenehmigung vom 12.02.2021 wurde der Mittelbedarf bestätigt. Es handelt sich in vorliegender Sitzungsvorlage um die Fortsetzung einer begonnen investiven Maßnahme, gem. GO Art. 69 Abs. 1 Nr. 1 Halbsatz 2. Eine unabweisbare Verpflichtung der Landeshauptstadt München liegt in diesem Fall vor.

6. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem BAU und der SKA abgestimmt.

7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

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

9. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil es sich um eine Baumaßnahme nach städtischen Hochbaurichtlinien handelt.

II. Antrag der Referentin

1. Die Realisierung des Projektes mit auf den Fertigstellungszeitpunkt prognostizierten Ausführungskosten in Höhe von 8.810.000 Euro wird genehmigt
2. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2022-2026 wird wie folgt fortgeschrieben:

MIP alt: Freizeitstätte „AWO´s Fredl“, Neubau einer offenen Einrichtung für Jugendliche, Maßnahmen-Nr. 0640.4069, IL 1, RF 411

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz · bis 2021	Programmzeitraum 2022 bis 2026 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2022- 2026	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff
(935)	80	0	80	60	20	0	0	0		
(940)	6.470	1.240	5.230	2.000	2.000	295	0	935		
(988)	120	0	120	100	20	0	0	0		
Summe	6.670	1.240	5.430	2.160	2.040	295	0	935		
Z (361)										
St. A.	6.670	1.240	5.430	2.160	2.040	295	0	935		

MIP neu: Neubau einer offenen Einrichtung für Jugendliche, Freizeitstätte „AWO´s Fredl“ in der Bodenseestr. 186/188, Maßnahmen-Nr. 0640.4069, IL 1, RF 411

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz · bis 2021	Programmzeitraum 2022 bis 2026 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2022- 2026	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff
(940)	8.610	1.240	6.960	2.500	1.500	1.500	1.000	460	410	0
(935)	80	0	80	0	80	0	0	0	0	0
Summe	8.690	1.240	7.040	2.500	1.580	1.500	1.000	460	410	0
Z (36x)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	8.690	1.240	7.040	2.500	1.580	1.500	1.000	460	410	0

Zur Ausführungsgenehmigung wird die Risikoreserve in Höhe von 410.000 Euro (5%) aus der Risikoausgleichspauschale den Baukosten im Jahr nach der Fertigstellung zugeschlagen.

3. Das Baureferat wird gebeten die erforderlichen Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen für die Maßnahme „AWO´s Fredl, Bodenseestr. 186, Neubau“ auf der Finanzposition 0640.940.4069.4 termingerecht zu den jeweiligen Nachträgen bzw. zum Haushaltsplanaufstellungsverfahren anzumelden.
4. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2022-2026 wird wie folgt fortgeschrieben:

MIP alt: Nicht vorhanden

MIP neu:Neubau FZST „AWO´s Fredl“ - EEK, Maßnahmen-Nr. 4602.7695, IL 1, RF 011

Gruppierung	Gesamt-kosten	Finanz. bis 2021	Programmzeitraum 2022 bis 2026 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Summe 2022-2026	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff
(987)	120	0	120	0	120	0	0	0	0	0
Summe	120	0	120	0	120	0	0	0	0	0
Z (36x)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	120	0	120	0	120	0	0	0	0	0

Das Sozialreferat wird gebeten, die erforderlichen Haushaltsmittel für die Maßnahme Neubau FZST „AWO´s Fredl“ - EEK auf der Finanzposition 4602.987.7695.2 termingerecht zum Haushaltsplanaufstellungsverfahren anzumelden.

5. Das Kommunalreferat wird beauftragt, für die Hausbewirtschaftung und Verwaltung der Immobilie laufende Mittel in Höhe von 20.000 € jährlich, dauerhaft, erstmalig zum Haushalt 2024, anzumelden.
6. Diese Sitzungsvorlage unterliegt **nicht** der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - KR-IM-KS-Soz

Kommunalreferat

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

II. An

das Baureferat - RZ, RG2

das Baureferat - RG4

das Baureferat - H, HZ, H2, H7, H8, H9

das Baureferat - G

das Baureferat - MSE

das Sozialreferat - S-II-KJF

das Sozialreferat - S-II-KJF/PV

das Sozialreferat - S-II-LG-F

die Stadtkämmerei - HAII-2

das Kommunalreferat - GL2

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA-II

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA-II/21

den Bezirksausschuss 22. Aubing-Lochhausen-Langwied

z.K.

Am _____