

Telefon: 0 233-28270
Telefax: 0 233-20358

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Sozialreferat
Amt für Soziale Sicherung

**Errichtung eines Neubaus als
Alten- und Service-Zentrum
in der Arnulfstraße 294
9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg**

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen**
- 4. Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2022-2026**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06618

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem
Sozialausschuss vom 07.07.2022 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Anlass	Beschluss des Sozialausschusses vom 22.06.2006 zum Ausbau des Netzes der Alten- und Servicezentren Verwaltungsinterne Abstimmung vom 27.08.2009 zur Schaffung eines Alten- und Servicezentrums in der Arnulfstr. 294
Inhalt	Errichtung eines Neubaus als Alten- und Service-Zentrum
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Projektkosten (Kostenobergenze) 9.690.000 Euro davon Ersteinrichtungskosten 250.000 Euro davon Ersteinrichtungskosten Küche 140.000 Euro
Entscheidungs- vorschlag	Dem Projektauftrag wird zugestimmt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	ASZ Nymphenburg, Gesamtkonzept Münchner Altenhilfe, Mittagstisch
Ortsangabe	9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg

I.	Vortrag der Referentinnen	
1.	Aufgabenstellung	2
1.1	Situation der Alten- und Servicezentren - neue Anforderungen an das Raum- und Funktionskonzept	2
1.2	Bedarfslage im 9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg	2
2.	Projektstand	3
3.	Planung	3
3.1	Erläuterung des Planungskonzepts	3
3.2	Planungskonzept im Hinblick auf die Anforderungen der Klimaneutralität stadteigener Gebäude	4
3.3	Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen	7
4.	Kosten	8
4.1	Ermittlung der Projektkosten	8
4.2	Stellungnahme zu den Investitionskosten	8
4.3	Förderung	8
5.	Finanzierung	8
5.1	MIP Darstellung	10
5.2	Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	11
5.3	Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	11
6.	Beteiligung des Bezirksausschusses	12
7.	Beteiligung anderer Referate	12
8.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	12
9.	Beschlussvollzugskontrolle	12
II.	Antrag der Referentinnen	12
III.	Beschluss	14

Telefon: 0 233-28270
Telefax: 0 233-20358

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Sozialreferat
Amt für Soziale Sicherung

**Errichtung eines Neubaus als
Alten- und Service-Zentrum
in der Arnulfstraße 294
9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg**

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen**
- 4. Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2022-2026**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06618

5 Anlagen:

1. Lageplan
2. Nutzerbedarfsprogramm
3. Projekthandbuch
4. Projektdaten
5. Stellungnahme der SKA

**Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Sozialausschuss vom
07.07.2022 (SB)**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentinnen

Aufgrund der Neuregelung von mfm und in Anwendung von § 8 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates in der Fassung vom 25.07.2012 trägt das Kommunalreferat (KR) in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Sozialausschuss vor.

1. Aufgabenstellung

1.1 Situation der Alten- und Service-Zentren - neue Anforderungen an das Raum- und Funktionskonzept

Die Zahl der ab 65-jährigen Menschen liegt stadtweit bei rund 270.000 Personen und wird bis 2040 auf ca. 330.000 Personen steigen. Darüber hinaus sind die Bedürfnisse und Bedarfslagen dieser Zielgruppen nicht homogen und benötigen eine breite Vielfalt an möglichst individuellen bzw. teilgruppenbezogenen Maßnahmen und Angeboten. Die Nutzungszahlen der derzeit 32 Alten- und Service-Zentren (ASZ) steigen kontinuierlich, 2020 lagen sie bei fast 88.000 Kund_innen.

Viele ASZ haben nicht ausreichende Möglichkeiten, bürgerschaftliches Engagement durch Raumvergaben zu fördern und können somit auch nicht bedarfsgerecht Menschen aktivieren, welche sich für ein Ehrenamt zur Verfügung stellen. Auch dringend notwendige Angebote, wie z.B. die konsequente Durchführung eines sozialen Mittagstisches oder von Demenztagesbetreuung sind nicht oder nur bedingt möglich, weil die Räumlichkeiten (auch im Sanitärbereich) dafür nicht geeignet sind. Bei der Neuplanung von ASZ müssen diese Herausforderungen künftig aufgegriffen und – sofern die örtlichen Gegebenheiten dies ermöglichen – zwingend umgesetzt werden.

Mit Beschluss vom 23.11.2017 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München (LHM) im „Gesamtkonzept Münchner Altenhilfe IV“ die stadtweite Weiterentwicklung aller ASZ zu sogenannten „ASZplus“ beschlossen. Den zusätzlichen fachlichen Anforderungen wurde mit einer Personalzuschaltung von 1,5 sozialpädagogischen Fachkräften (ab 2018) sowie einer „Hausassistentenkraft“ zur Sicherung des „Sozialen Mittagstisches“ und erforderlicher kurzfristiger Begleitdienste ab 2019 Rechnung getragen.

1.2 Bedarfslage im 9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg

Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 22.06.2006 „Ausbau des Netzes der ASZ in München unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Angebotsstruktur im Bereich der offenen Altenhilfe“ (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 08115) wurden Kriterien für die Schaffung weiterer ASZ definiert. Für die Standort-Berechnung wurde auf der Basis des Anteils der Münchner_innen im Alter von 65 Jahren und höher sowie anhand von Prognoseberechnungen bis 2015 des Referates für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN), als Haupttrichtgrößen festgelegt, dass jeder Stadtbezirk über (mindestens) ein ASZ verfügt und ein bevölkerungsabhängiger Richtwert pro Stadtbezirk den Bedarf für ein ASZ definiert (durchschnittlich 9.000 Personen ab 65 Jahren, bei einem Überschreiten von 12.600 Personen ist ein zweites ASZ im Stadtbezirk erforderlich). Die Dringlichkeit für ein zweites ASZ in Neuhausen-Nymphenburg wurde im Hinblick auf die künftig steigende Zahl älterer Menschen bereits zum damaligen Zeitpunkt anerkannt. Auch im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats zum aktuellen Stand und weiterer Planungen der Münchner ASZ vom 02.02.2022 wurde bestätigt, dass die Realisierung des zweiten ASZ im 9. Stadtbezirk aufgrund des Bedarfes so schnell wie möglich wieder in Angriff genommen werden muss.

Durch das Genehmigungsverfahren zur verwaltungsinternen Abstimmung vom 27.08.2009 zwischen Sozialreferat (SOZ), Baureferat (BAU), Stadtkämmerei (SKA), Kom-

munalreferat (KR) und Kulturreferat (KULT) mit vorläufiger Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms und Erteilung des Vorplanungsauftrages wurde der Standort Arnulfstraße 294 für einen ASZ-Neubau bestätigt.

Mit einer weiteren verwaltungsinternen Abstimmung wurde am 24.11.2017 der Vorplanungsauftrag einschließlich eines erweiterten Nutzerbedarfsprogramms zum Betrieb eines ASZ „plus“ genehmigt. Den speziellen Anforderungen im 9. Stadtbezirk wird dabei insbesondere durch die, auch von der Politik geforderte, geplante Unterkellerung des Gebäudes entsprochen. Das zu beschließende Raum- und Funktionsprogramm überschreitet zwar damit grundsätzlich das gängige Raum- und Funktionsprogramm eines ASZ, ist aber für die vielfältigen Nutzungen für das ASZ-Konzept und für die bürgerschaftlichen Anforderungen im Stadtbezirk erforderlich, da im Stadtbezirk zu wenig Möglichkeiten bürgerschaftlicher Nutzungen vorhanden oder absehbar erschließbar sind.

2. Projektstand

Durch verwaltungsinterne Abstimmung wurde das Nutzerbedarfsprogramm am 13.02.2018 vorläufig genehmigt und dem BAU der Vorplanungsauftrag erteilt. Das Ergebnis der Vorplanung liegt nunmehr vor.

3. Planung

Das BAU hat die Vorplanungsunterlagen sowie das Projekthandbuch erarbeitet und führt hierzu im Einzelnen aus:

3.1 Erläuterung des Planungskonzepts

Das Baugrundstück befindet sich in dem Spitz des Schnittpunktes Arnulf- und Nibelungenstraße. An der östlichen Grundstücksgrenze liegt ein kleiner Park. Im Norden und Süden befinden sich mehrgeschossige Wohnhäuser.

In Gesprächen mit der Genehmigungsbehörde wurde seitens der Stadtplanung zu Gunsten des Baumschutzes auf die Beschränkung auf ein Vollgeschoss aus dem Bebauungsplan verzichtet. Geplant ist eine würfelförmige, äußerst kompakte Bauweise mit drei Vollgeschossen und einer Unterkellerung. Die Abweichungen vom Bebauungsplan wurden in der Dienstbesprechung der Lokalbaukommission (LBK) positiv beschieden.

Der Baukörper erfüllt das Raumprogramm des ASZ sowie das Raumprogramm für besondere Bedarfe und bürgerschaftliches Engagement. Die im vorläufig genehmigten Nutzerbedarfsprogramm ausgewiesenen Mehrzweckräume wurden durch die Konkretisierung der Planung definiert als Nähstube bzw. Reparatur- und Übungsraum, EDV-Raum und Musikübungsraum (auch für Chorproben). Der Betrieb der bereits bestehenden ASZ's hat gezeigt, dass in der Nähe des Eingangs eine durch das Personal besetzte Infotheke als Orientierungshilfe für die Besuchenden und der Möglichkeit zur Kontrolle, wer das Gebäude betritt, installiert sein sollte. Hierfür wird der Gruppenraum 3 vergrößert, angrenzend an die Halle geplant und durch eine Theke ergänzt.

Der Beschluss der Vollversammlung vom 24.10.2018 (Sozialausschuss vom 18.10.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12444) „Innovative Konzepte in der offenen Altenarbeit“ mit Behandlung des Antrags Nr. 14-20 / A 03815 „Mittagstisch im ASZplus sichern“ hat grundsätzliche Rahmenbedingungen geschaffen, dass über den Cafeteria-Betrieb hinaus in den ASZ's ein Mittagstisch an mindestens drei Werktagen in der Woche angeboten wird. Es werden Mahlzeiten entweder frisch zubereitet oder angelieferte Essen warm gehalten. Aus diesem Grund werden im Nutzerbedarfsprogramm die bis dato geltenden Ausstattungsvorgaben für Küchen im Hinblick auf die Anforderungen einer Produktionsküche für Frischkost angepasst.

Das vorläufig genehmigte Nutzerbedarfsprogramm wird um folgende Anforderungen ergänzt:

- Küche mit Produktionsvarianten Frischkostküche oder Aufwärmküche

Aufgrund der Konkretisierung der Planung ergeben sich folgende zusätzliche Anforderungen:

- Nähstube bzw. Reparatur- und Übungsraum
- EDV-Raum
- Musikübungsraum
- Empfangsbereich mit Infotheke

Das entsprechend aktualisierte Nutzerbedarfsprogramm, Stand 16.10.2020, ist als Anlage 2 der Beschlussvorlage beigelegt.

3.2 Planungskonzept im Hinblick auf die Anforderungen der Klimaneutralität stadteigener Gebäude

Stadtratsbeschluss Bayerisches Versöhnungsgesetz vom 18.12.2019:

Wie im o.g. Beschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) ausgeführt, wurde das BAU beauftragt, ein Konzept zur Erreichung eines möglichst klimaneutralen stadteigenen Gebäudebestandes mit fachgutachterlicher Begleitung zu erarbeiten und die damit verbundenen Erfordernisse darzustellen. In Wahrnehmung ihrer Vorbildfunktion strebt die LHM an, den stadteigenen Gebäudebestand sowie den Gebäudebestand der Eigen- und Regiebetriebe auf Grundlage eines für die LHM definierten Niedrigstenergiestandards, d.h. insbesondere Passivhausstandard bzw. EG-40 Standard, unter Berücksichtigung der Klimarelevanz der Baustoffe, des Einsatzes von erneuerbaren Energieträgern und der Fernwärme sowie mehr Grün und Biodiversität, möglichst klimaneutral zu gestalten und zu betreiben.

Zur Erreichung einer weitgehenden Deckung des Energiebedarfes durch Nutzung erneuerbarer Energieformen, wurde die Errichtung von Solaranlagen – soweit rechtliche, technische und nutzungsbedingte Gründe nicht dagegen sprechen – für alle stadteigenen Liegenschaften verpflichtend beschlossen (Baupflicht Solar).

Bei städtischen Neubauten und Sanierungen ist zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Förderung der Biodiversität auf den Grundstücken der Baumbestand nach Möglichkeit zu erhalten und es sind weitere Großbaumstandorte zu schaffen. Neben Flachdächern sind auch mindestens 30 % der Fassade zu begrünen, sofern dies im jeweiligen Einzelprojekt technisch und denkmalschutzrechtlich möglich ist.

Zudem ist bei Dachbegrünungen bei städtischen Neubauten und Sanierungen zur Verbesserung des Stadtklimas, zum Wasserrückhalt und zur Förderung der Biodiversität die Substratschicht von derzeit 8 cm (ohne Dränschicht) soweit technisch realisierbar auf 15 - 25 cm zu erhöhen. In begründeten Fällen (z. B. zum Wasserrückhalt in versiegelter Umgebung oder angrenzend an wertvolle Biotope) auch darüber hinaus.

Grundsatzbeschluss II zur Klimaneutralität vom 19.01.2022:

Auf Basis des Beschlusses „Bayerisches Versöhnungsgesetz II“ vom 18.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) wurde vom BAU im Benehmen mit dem RKU, dem RBS und dem KR ein Konzept zur Erreichung eines möglichst klimaneutralen Gebäudebestands unter fachgutachterlicher Begleitung durch das Fraunhofer IBP mit Darstellung der Erfordernisse erarbeitet. Die Konzepterstellung mit Maßnahmenpaket wurde vom Stadtrat mit der Beschlussvorlage „Grundsatzbeschluss II / Klimaneutrales München 2035 und Klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: Von der Vision zur Aktion“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040) am 19.01.2022 beschlossen.

Das BAU hat ein umfassendes Maßnahmenpaket entwickelt, welches unter noch stärkerer Berücksichtigung der Klimaneutralität einen ganzheitlichen Blick auf den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden, von der Projektentwicklung über die Errichtung, den laufenden Betrieb bis hin zur Wiederverwertung berücksichtigt.

Das Maßnahmenpaket dieses Konzepts besteht aus den folgenden Modulen:

- Modul A: Weitere Steigerung der Energieeffizienz, Erhöhung der Sanierungsraten, Verstärkung des Energiemanagements
- Modul B: Fernwärme und Erneuerbare Energien im Strom- und Wärmebereich
- Modul C: Klimarelevanz der Baustoffe
- Modul D: Mehr Grün- und mehr Biodiversität für stadteigene Gebäude und Freianlagen

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

Modul A: Weitere Steigerung der Energieeffizienz, Erhöhung der Sanierungsraten, Verstärkung des Energiemanagements

Energetische Gebäudestandards

Über die gesetzlichen Anforderungen des GEG hinaus wurden die erhöhten energetischen Standards aus dem Grundsatzbeschluss II hinsichtlich der energieeffizienten Gebäudehülle und des Einsatzes von erneuerbaren Energien mit der aktuellen Planung umgesetzt.

Im Ergebnis werden die technischen Fördervoraussetzungen des Gebäudestandards EG 40 der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG - NWG) voraussichtlich erreicht. In Abstimmung mit der SKA werden die weiteren Fördervoraussetzungen der einschlägigen Förderprogramme umfänglich geprüft und bei Erfüllung der Antrag eingereicht. Die energiewirtschaftliche Bewertung ist in den Projektdatenblättern dargestellt.

Modul B: Fernwärme und Erneuerbare Energien im Strom- und Wärmebereich

Wärmeversorgung und Lüftungskonzept

Die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser des Gebäudes soll über eine Holzpellettheizung oder alternativ über Wärmepumpe erfolgen. In der Entwurfsplanung wird dies abschließend festgelegt.

Alle Räume werden mit einer mechanischen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Als Wärmerückgewinnung ist ein Kreuzstrom-Wärmerückgewinnungssystem vorgesehen, zusätzlich erfolgt eine Reinigung der Luft mittels Filter.

Einsatz von Photovoltaikanlagen

Für das Bauvorhaben ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 29,6 kWp auf dem Dach vorgesehen. Die finale Dimensionierung der Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energien wird im weiteren Planungsfortschritt kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert.

Modul C: Klimarelevanz der Baustoffe

Das Gebäude ist oberirdisch als Holzbau mit außenliegenden Holzstützen, Brettsperrholzdecken und aussteifenden Brettsperrholzwänden geplant. Auch im Ausbau und bei den Dämmstoffen kommen überwiegend Holzwerkstoffe zum Einsatz. Damit wird ein sehr hoher Anteil an nachwachsenden Rohstoffen resalisiert. Das Kellergeschoß soll als massiver Stahlbetonbau ausgeführt werden, ebenso aus Gründen der Statik und des Brand-schutzes der Treppenhaukern.

Als Alternative zum XPS bei der Dämmung gegen Erdreich, wird Schaumglas verwendet. Schaumglas weist einen sehr hohen Rezyklatanteil auf und hat damit eine gute Klimabilanz. Unter der Bodenplatte als Schotter verlegt, könnte das Schaumglas auch nach dem Rückbau des Gebäudes wieder aufgenommen werden und für weitere Bauvorhaben genutzt werden.

Um eine Instandhaltung und einen Rückbau des Gebäudes zu erleichtern wird auf lösba-re Verbindungen geachtet. Darüber hinaus werden Gebäudekomponenten mit unterschiedlicher Lebensdauer (z.B. Tragwerk und Gebäudetechnik) derart ausgeführt, dass Reparaturen und Modernisierungen kurzlebigerer Gebäudeteile ohne Beeinträchtigung der langlebigeren Gebäudeteile möglich sind. Die Zugänglichkeit und Austauschbarkeit bei Gebäudeteilen mit geringerer Lebensdauer wird angestrebt.

Modul D: Mehr Grün- und mehr Biodiversität für stadteigene Gebäude und Freianlagen

Begrünung der Freiflächen

Erhalt von Großbaumstandorten und Schaffung neuer (Großbaum)standorte

Auf dem Grundstück befindet sich ein Baumensemble, das weitgehend erhalten werden kann. Bei der Planung des Gebäudes und der Freianlagen wird deshalb darauf geachtet,

die Fällungen von Gehölzen auf ein Minimum zu beschränken. Um das Bauvorhaben realisieren zu können, müssen drei Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, die durch die Baumschutzverordnung der LHM geschützt sind, und drei Bäume mit einem Stammumfang über 40 cm gefällt werden. Diese Fällungen werden durch die Pflanzung von fünf heimischen Laubbäumen und Baumarten, die eine hohe Toleranz gegenüber Trockenheit aufweisen, kompensiert. Aufgrund der örtlichen Situation werden ein Laubbaum 1. Wuchsordnung und vier weitere Laubbäume 2. Wuchsordnung vorgesehen. Die Größe der Bäume beträgt bei der Pflanzung mindesten 25-30 cm Stammumfang. Außerdem werden artenreiche Pflanzflächen in einem Umfang von 80 m² und eine Blumenwiese mit 110 m² angelegt, um die Biodiversität der Freianlagen zu erhöhen. Außerdem sollen zwei Hochbeete für die regionale Produktion von Gemüse und Kräutern der hauseigenen Küche angelegt werden.

Fassadenbegrünung

Der Neubau ist mit einer umlaufenden Fassadenbegrünung ab dem Obergeschoß geplant, was die prägende Gestalt des Gebäudes ausmacht und gleichzeitig der Klimaanpassung dient, indem sie zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und zur Kühlung der Umgebung beiträgt. Der Anteil der begrünten Fassaden beträgt ca. 60 %.

Dachbegrünung

Die Dachfläche ist komplett mit einer PV-Anlage und dem Gerät für die zentrale Lüftungsanlage belegt. Aufgrund der geringen Fläche des Daches ist es nicht möglich, gleichzeitig eine Dachbegrünung und die PV-Anlage mit Lüftungstechnik auf dem Dach unterzubringen. Um eine maximale Wirtschaftlichkeit der PV-Anlage zu gewährleisten, wird auf eine Dachbegrünung zugunsten der PV-Anlage verzichtet. Der hohe Anteil der Fassadenbegrünung kompensiert bei diesem Bauvorhaben den Entfall der Dachbegrünung.

Regenwassernutzung

Eine Zisterne ist auf dem Grundstück zur Speicherung des Regenwassers, welches über die Regenfallrohre abgeleitet wird, geplant. Das gespeicherte Wasser soll zur Bewässerung der Fassadenbegrünung und der Grünflächen herangezogen werden.

Der **Mehraufwand** für die Maßnahmen für die angestrebte Klimaneutralität beläuft sich auf **415.000 Euro** und ist in den Gesamtkosten enthalten.

3.3 Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen

Um die Ausführungstermine (geplanter Baubeginn im II. Quartal 2024) für das Bauvorhaben einhalten zu können, ist es erforderlich, unter Beachtung der baum- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen das Baugrundstück bereits bis zum Beginn der Vogelbrutzeit freizumachen. Die erforderlichen Fällarbeiten und Wurzel- und Baumschutzmaßnahmen sollen daher vorgezogen werden und bis spätestens 28.02.2024 ausgeführt werden. In diesem Zusammenhang sollen auch Arbeiten zur Baugrundvorbereitung bereits im Vorfeld ausgeführt werden.

4. Kosten

Das BAU hat auf der Grundlage der 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 (Index Nov. 2021)	8.250.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (rd. 17,5% der Kostenschätzung)	1.440.000 Euro
	<hr/>
Projektkosten und Kostenobergrenze	9.690.000 Euro

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 9.690.000 Euro und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 8.250.000 Euro (Baupreisindex November 2021).

Diese Projektkosten in Höhe von 9.690.000 Euro (incl. 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 Eigenleistungen des BAU sind in den Projektdaten auf Blatt 5 nachrichtlich aufgeführt.

4.2 Stellungnahme zu den Investitionskosten

Die qualifizierte Kostenschätzung wurde auf Grundlage der städtischen Kosten- und Planungskennwerte in Ermangelung eines mit dem Gebäude vergleichbaren Referenzprojektes der LHM vergleichbarer Nutzung bzgl. Plausibilität und Wirtschaftlichkeit geprüft. Nach Abzug der nicht enthaltenen projektspezifischen Sonderkosten liegen die Kosten im vergleichbaren Richtwert.

4.3 Förderung

Eine Förderung im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) soll zu gegebener Zeit beantragt werden. Die Höhe einer mögliche Fördersumme ist von der Entwicklung der Vorgaben des Fördergebers abhängig.

5. Finanzierung

Der derzeitige Finanzbedarf entsprechend der indexbereinigten Kostenobergrenze beträgt 9.690.000 Euro. In den Gesamtkosten sind enthalten die Risikoreserve in Höhe von 1.440.000 Euro sowie die Kosten für die vorgezogenen Maßnahmen in Höhe von 45.000 Euro und die Ersteinrichtungskosten.

Die Einrichtungskosten teilen sich wie folgt auf:

Die Küchenplanung wird vom BAU übernommen und die Kosten in Höhe von 140.000 Euro werden bei der Gruppierung 935 veranschlagt. Für die Beschaffung der Ersteinrichtung durch den Träger sind einmalig investive Mittel in Höhe von 250.000 Euro enthalten. Diese werden bei der Gruppierung 988 im Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP) geplant. Die seit mittlerweile mehr als 10 Jahren gültige Ausstattungspauschale für die Ersteinrichtung in Höhe von 150.000 Euro wurde bereits bei den aktuellen Neuplanungen (ASZ Hasenberg, Umzug ASZ Pasing) auf 175.000 Euro erhöht und reicht aufgrund von allgemeiner Preissteigerung, den im Zuge der Digitalisierung gestiegenen technischen Anforderungen und dem erweiterten Nutzerbedarfsprogramm (u.a. gesteigener Küchenstandard) nicht mehr aus. Zudem erfordert die am Standort durch die größere Fläche mögliche bürgerschaftliche und zielgruppenübergreifende Raumnutzung einen Mehraufwand an spezifischer Ausstattung, wie z.B. für Demenzgruppen spezielle Sitzmöbel und für Musikgruppen akustisch abgeschirmte Räume. Für die Ersteinrichtung am Standort des ASZ Arnulfstraße 294 wird daher eine Ausstattungspauschale in Höhe von 250.000 Euro benötigt.

Der Neubau „ASZ Nymphenburg, Arnulfstr. 294“ wurde vom KR mit einem Kostenrahmen von 8 – 10 Mio Euro nachrichtlich im Eckdatenbeschluss 2023 unter der Antragsnummer KOMR-25 aufgenommen. Die komplette Maßnahme soll aus der Pauschale „Bezahlbares Leben und Wohnen“ finanziert werden. Sie ist im MIP 2021-2025 in Liste 1 bisher mit Planungskosten bei Unterabschnitt 0640, Maßnahmen-Nr. 4015, Rangfolgennummer 406 enthalten und wird zur Fortschreibung des MIP 2022-2026, wie unten dargestellt, angemeldet.

Die freiwillige Aufgabe ist notwendig, weil es sich um eine Leistung handelt, die nach den örtlichen Verhältnissen für das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Wohl der Einwohner_innen erforderlich ist.

Das BAU wird die benötigten Planungs- und Haushaltsmittel, bzw. Verpflichtungsermächtigungen termingerecht zu den jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren auf den Finanzpositionen 0640.940.4015.7 und 0640.935.4015.7 „ASZ Nymphenburg, Arnulfstr. 294, Neubau“ anmelden.

Die Haushaltsmittel für die vorgezogenen Maßnahmen in Höhe von 45.000 Euro müssen zum Haushalt, bzw. Nachtragshaushalt 2023 ebenfalls auf dieser Finanzposition angemeldet werden.

5.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	Befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsschemas)		9.418.000 €	
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		100.000 € in 2022 345.000 € in 2023 1.500.000 € in 2024 4.500.000 € in 2025 1.000.000 € in 2026 143.000 € in 2027 1.440.000 € in 2028 (2028 = Risikoreserve)	
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)		140.000 € in 2025	
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)		250.000 € in 2025	

5.3 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Ab Baufertigstellung fallen Kosten für die immobilienwirtschaftliche Verwaltung des Gebäudes an. Die Kosten für das Gebäude werden ca. 50.000 Euro jährlich betragen. Diese wurden anhand von vergleichbaren ASZ ermittelt. Sie können nicht aus dem laufenden Ausgabenbudget des KR beglichen werden, da es dieses ASZ bisher nicht gab. 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 i. H. v. 50.000 Euro (ohne Preisentwicklung) anzumelden. Die Mittel sind erstmals im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung ab 2027 ff anzumelden.

	Dauerhaft	Einmalig	Befristet
Summe zahlungswirksame Kosten	50.000 € ab 2027		
davon:			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)	50.000 €		

6. Beteiligung des Bezirksausschusses

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses des 9. Stadtbezirks Neuhausen-Nymphenburg. Die Stellungnahme des Bezirksausschusses lag zum Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht vor und wird bis zur Sitzung nachgereicht.

7. Beteiligung anderer Referate

Die Vorlage ist mit der SKA, dem SOZ, dem BAU und dem PLAN abgestimmt. Die Stellungnahme der SKA ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage 5 beigelegt.

8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Hanusch, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Dzeba, sowie dem Korreferenten des SOZ, Herrn Stadtrat Schreyer, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Hübner, wurde je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

9. Beschlussvollzugskontrolle

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

II. Antrag der Referentinnen

1. Der Bedarf für das Alten- und Servicezentrum Neuhausen-Nymphenburg gemäß dem vorläufigen Nutzerbedarfsprogramm vom 16.10.2020 wird genehmigt.
2. Der Projektauftrag wird erteilt.
3. Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 9.690.000 Euro wird nach Maßgabe des Projekthandbuches und der Vorentwurfsplanung genehmigt.
4. Das Baureferat wird gebeten, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.
5. Der Ausführung der vorgezogenen Maßnahmen mit anteiligen Projektkosten von 45.000 Euro wird zugestimmt.
6. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.
7. Das Kommunalreferat wird beauftragt, zusätzliche Mittel zur immobilienwirtschaftlichen Verwaltung ab 2027, in Höhe von 50.000 Euro (zuzüglich Preisentwicklung) im

Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2027 ff. zu beantragen.

8. Die Maßnahme wird zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2022-2026 wie folgt angemeldet:

MIP alt:

ASZ Nymphenburg, Arnulfstr. 294, Neubau, Maßnahmennummer: 0640.4015, Rangfolge-Nr.: 406, Investitionsliste 1

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2020	Programmjahr 2021 bis 2025						nachrichtlich	
			Summe 2021- 2025	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Finanz. 2027 ff
E (935)	150	0	150	0	0	150				
B (940)	245	245	0	0	0	0				
Summe	395	245	150	0	0	150				
Z (361)										
St. A.	395	245	150	0	0	150				

MIP neu:

ASZ Nymphenburg, Arnulfstr. 294, Neubau, Maßnahmennummer: 0640.4015, Rangfolge-Nr.: 406, Investitionsliste 1

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2021	Programmjahr 2022 bis 2026						nachrichtlich	
			Summe 2022- 2026	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff
E (935)	140	0	140	0	0	0	140			
E (988)	250	0	250	0	0	0	250			
B (940)	7.860	272	7.445	100	345	1.500	4.500	1.000	143	
Summe	8.250	272	7.835	100	345	1.500	4.890	1.000	143	
Z (361)										
St. A.	8.250	272	7.835	100	345	1.500	4.890	1.000		

In diesen Gesamtkosten ist die **Risikoreserve nicht** enthalten. Sie ist jedoch in den Projektkosten mit 17,5 %, das entspricht 1.440.000 Euro, berücksichtigt und wird im MIP, in der Risikoausgleichspauschale veranschlagt.

Risikoausgleichspauschale (UA 6000.7500)

Gruppe Bez.(Nr.)	Rate Risikoreserve (Jahr der Fertigstellung)						nachrichtlich	
	Jahr:	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff
B (940)								1.440

9. Das Baureferat wird gebeten, die benötigten Planungs- und Haushaltsmittel, sowie die Verpflichtungsermächtigungen auf den Finanzpositionen 0640.940.4015.7 und

0640.935.4015.7 „ASZ Nymphenburg, Arnulfstr. 294, Neubau“ zu den entsprechenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren termingerecht anzumelden.

10. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Die Referentin

Verena Dietl

Kristina Frank

Dorothee Schiwy

3. Bürgermeisterin

Berufsmäßige Stadträtin

Berufsmäßige Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über das Direktorium HA II / V – Stadtratsprotokolle

an das Direktorium- Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei (2x)

zur Kenntnis

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, RG4

das Baureferat - H, HZ, H 12, H16, H9

das Baureferat - T, G

das Baureferat – MSE

das Kommunalreferat GL2

das Sozialreferat S-I-AP2

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA-II

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA-II/21

die Geschäftsstelle des Bezirksausschusses des 9. Stadtbezirkes

die Beauftragten für Altenhilfe des Bezirksausschusses des 9. Stadtbezirkes

z.K.

Am _____