

Rechtsfähige Waisenhausstiftung München
Großinstandsetzung mit energetischer Sanierung
im 9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg,
Waisenhausstraße 20
Ausführung in drei Bauabschnitten (A, B und C)
geplant

hier:

Ausführungsabschnitt A
Großinstandsetzung Südflügel und zentrale Haustechnik

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfs der Gesamtmaßnahme (Abschnitte A, B und C)**
- 2. Genehmigung des Planungskonzeptes der Gesamtmaßnahme (Abschnitte A, B und C)**
- 3. Projektauftrag Ausführungsabschnitt A**
- 4. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen für Abschnitt A**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08039

5 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 15.12.2022 (VB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht
zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">Umfassender Sanierungsbedarf des Münchner Waisenhauses
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">Darstellung zu Ausgangslage, Projektstand, Planung, Kosten, Finanzierung, Entscheidung als Organ der Waisenhausstiftung München bezüglich der Verwendung der Stiftungsmittel
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	<ul style="list-style-type: none">Die Kosten dieser Maßnahme (Abschnitt A) aus städtischen Mitteln betragen ca. 28.150.000 Euro ab dem Jahr 2026. Die Maßnahmenkosten bis dahin können aus Stiftungsmitteln getragen werden.

<p>Entscheidungsvorschlag</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt. ● Das Planungskonzept für die Gesamtmaßnahme (Abschnitte A, B und C) wird nach Maßgabe der Vorplanung genehmigt. ● Dem Projektauftrag für den Ausführungsabschnitt A mit Projektkosten in Höhe von 31,35 Mio. Euro Gesamtkosten wird zugestimmt. Hiervon werden 3,2 Mio. Euro mit Stiftungsmitteln finanziert, 28,15 Mio. Euro mit städtischen Mitteln. ● Die Verwendung der Rücklagen der Waisenhausstiftung München wird, wie unter Ziffer 5 des Vortrags dargestellt, zur Teilfinanzierung der Gesamtmaßnahme genehmigt.
<p>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Münchner Waisenhaus
<p>Ortsangabe</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 9. Stadtbezirk, Neuhausen-Nymphenburg ● Waisenhausstr. 20

**Rechtsfähige Waisenhausstiftung München
Großinstandsetzung mit energetischer Sanierung
im 9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg,
Waisenhausstraße 20**

Ausführung in drei Bauabschnitten (A, B und C)
geplant

hier:

**Ausführungsabschnitt A
Großinstandsetzung Südflügel und zentrale Haustechnik**

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfs der Gesamtmaßnahme (Abschnitte A, B und C)**
- 2. Genehmigung des Planungskonzeptes der Gesamtmaßnahme (Abschnitte A, B und C)**
- 3. Projektauftrag Ausführungsabschnitt A**
- 4. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen für Abschnitt A**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08039

Vorblatt zum
Beschluss des Sozialausschusses vom 15.12.2022 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis		Seite
I.	Vortrag der Referentin	1
1	Aufgabenstellung	2
1.1	Gebäudehistorie	2
1.2	Ausgangslage: Gebäudenutzung	3
1.3	Ausgangslage: Gebäudezustand und Sanierungsbedarf	3
1.4	Verwurzelung des Waisenhauses im Stadtteil Neuhausen	6
1.5	Zusätzlicher nutzungsspezifischer Bedarf: Wohnungen im Mittelbau-Dachgeschoss (Ausführungsabschnitt B)	6
2	Projektstand	6
3	Planung	6
3.1	Erläuterung des Planungskonzeptes	6

3.1.1	Großinstandsetzung und energetische Sanierung (Abschnitte A, B und C)	7
3.1.2	Optionaler Ausbaubereich - Wohnungen im Dachgeschoss des Mittelbaus (Abschnitt B)	10
3.2	Bauabschnitte und Interimsmaßnahmen	10
3.3	Planungskonzept im Hinblick auf die Anforderungen der Klimaneutralität stadteigener Gebäude	12
3.4	Elektromobilität	15
3.5	Ausführung von Baumfällungen	15
3.6	Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen	15
4	Kosten	16
4.1.1	Ermittlung der Projektkosten	17
4.1.2	Ausführungsabschnitte B und C	17
4.2	Stellungnahme zu den Investitionskosten	18
4.3	Förderung	18
5	Darstellung der Kosten und der Finanzierung	18
5.1	Mehrjahresinvestitionsprogramm (nachrichtlich)	21
5.2	Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	22
5.3	Finanzierung Energetische Sanierungsanteile aus IHKM KSP 2019	22
6	Entscheidung als Organ der Waisenhausstiftung München bezüglich der Verwendung der Stiftungsmittel	23
II.	Antrag der Referentin	24
III.	Beschluss	25
	Lageplan	Anlage 1
	Nutzerbedarfsprogramm	Anlage 2
	Raumprogramm	Anlage 3
	Projektdateien	Anlage 4
	Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 28.11.2022	Anlage 5

**Rechtsfähige Waisenhausstiftung München
Großinstandsetzung mit energetischer Sanierung
im 9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg,
Waisenhausstraße 20**

Ausführung in drei Bauabschnitten (A, B und C)
geplant

hier:

**Ausführungsabschnitt A
Großinstandsetzung Südflügel und zentrale Haustechnik**

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfs der Gesamtmaßnahme (Abschnitte A, B und C)**
- 2. Genehmigung des Planungskonzeptes der Gesamtmaßnahme (Abschnitte A, B und C)**
- 3. Projektauftrag Ausführungsabschnitt A**
- 4. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen für Abschnitt A**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08039

5 Anlagen

Beschluss des Sozialausschusses vom 15.12.2022 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zusammenfassung

Am stiftungseigenen Zweckbetrieb Münchner Waisenhaus (WHM) müssen umfassende Sanierungsmaßnahmen im Inneren und Äußeren des Hauptgebäudes - bestehend aus Südflügel, Mittelbau und Nordflügel - durchgeführt werden. Die Umsetzung dieser Maßnahmen kann nur zu Teilen aus Stiftungsmitteln finanziert werden. Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 22.07.2021 „Zukunft der stiftungseigenen Kinderheime II“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03742, als Folgebeschluss zum Beschluss des Sozialausschusses vom 12.07.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11833 hat der Stadtrat entschieden, dass das Waisenhausgebäude nach Abschluss entsprechender erbbauähnlicher Verträge zwischen der Waisenhausstiftung München und der Landeshauptstadt München in das Eigentum der Landeshauptstadt München übergeht.

Damit übernimmt die Landeshauptstadt München über den Betrieb hinaus die Verantwortung für den Bauunterhalt. Die Waisenhausstiftung München wird im Gegenzug ihre Nettoerträge aus der Verwaltung des Stiftungsvermögens im Rahmen der Erfüllung ihres Stiftungszwecks der Landeshauptstadt München zum Betrieb und Unterhalt des Waisenhauses zur Verfügung stellen.

Die anstehenden Maßnahmen wurden dem Stadtrat erstmals in der Vollversammlung am 16.12.2020 bekannt gemacht, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01990. Sie sind seitdem im Rahmen der Finanz- und Investitionsplanung in der Kategorie II der „Großen Vorhaben in den kommenden Jahren“ enthalten.

Das Baureferat hat den durch verwaltungsinterne Abstimmung vorläufig genehmigten Untersuchungsauftrag ausgeführt. Nun soll das Baureferat beauftragt werden, die Entwurfs- und Genehmigungsplanung für die Gesamtmaßnahme (Abschnitte A, B und C) zu erarbeiten sowie die Ausführung für den Abschnitt A vorzubereiten.

Im Folgenden werden Inhalt und Notwendigkeit der Baumaßnahme beschrieben.

1 Aufgabenstellung

1.1 Gebäudehistorie

Das Münchner Waisenhaus, das im Eigentum der rechtsfähigen Waisenhausstiftung München steht, wurde von 1896 bis 1899 als wesentlicher Teil eines stadtplanerischen Gesamtkonzeptes für Neuhausen/Gern erbaut.

Der Nordflügel inklusive Hausmeisteranbau war im Zweiten Weltkrieg nur in Teilen beschädigt worden und wurde in den 1950er Jahren instandgesetzt. Der im Krieg stark zerstörte Mittelbau wurde wiederaufgebaut. Der Südflügel war erheblich beschädigt worden und wurde über dem bestehenden Kellergeschoss neu errichtet. Der vollständige Wiederaufbau des Gesamtkomplexes war 1957 abgeschlossen. Der Nordflügel steht unter Denkmalschutz, das gesamte Anwesen inklusive Nebengebäude steht unter Ensembleschutz.

Das Haupthaus, bestehend aus Südflügel, Mittelbau und Nordflügel, besitzt eine Bruttogeschossfläche von 13.732 m² und einen Bruttorauminhalt von 45.585 m³.

1.2 Ausgangslage: Gebäudenutzung

Das Münchner Waisenhaus ist der Zweckbetrieb der Waisenhausstiftung München. Die Waisenhausstiftung München wird von der Stiftungsverwaltung im Sozialreferat verwaltet und vertreten. Den Zweckbetrieb Münchner Waisenhaus betreibt das Sozialreferat/Stadtjugendamt als Einrichtung der Kinder- und Jugendhilfe.

Heute bietet das Münchner Waisenhaus, auf der Grundlage des Kinder- und Jugendhilfegesetzes, unter einem Dach im stationären und teilstationären Bereich vielfältige erzieherische Hilfen an. Angeboten werden drei Kinderschutzstellen (zwei Gruppen 0 bis 4 Jahre und eine Gruppe 4 bis 14 Jahre), zwei Übergangswohngruppen (1 bis 6 Jahre und 4 bis 12 Jahre), sechs heilpädagogische Gruppen (3 bis 16 Jahre), eine heilpädagogische Gruppe mit traumapädagogischem Schwerpunkt (4 bis 14 Jahre) sowie eine voll- und eine teilbetreute Jugendwohngruppe und zwei Außenwohngruppen. Darüber hinaus werden zwei teilstationäre heilpädagogische Tagesgruppen angeboten. Zusammengefasst heißt das, dass das Waisenhaus insgesamt 121 Kindern und Jugendlichen ein Zuhause gibt und außerdem 16 teilstationäre Plätze bereit stellt.

1.3 Ausgangslage: Gebäudezustand und Sanierungsbedarf

Gebäudezustand

Der Gebäudekomplex befindet sich in einem sehr veralteten und maroden Zustand.

In allen Bereichen der Fassade kam es schon zu Putzabplatzungen. Die Fenster sind zum Teil stark verwittert und schließen nicht mehr dicht. Die Balkone des Südflügels und des Mittelbaues sind undicht, zeigen Korrosionsschäden und verfügen über keine thermische Trennung zum Gebäude.

Die Oberflächen der Innenräume, vor allem Bäder und Teeküchen sind in Teilen sehr alt und brüchig und sind nicht mehr den Hygienestandards gemäß zu reinigen. Die Grundrisse der Sanitäranlagen sind ineffizient, es fehlen nach den Richtlinien erforderliche Personalräume.

Die technische Gebäudeausrüstung hat das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Die Trinkwasserinstallationen weisen über ihren veralteten Zustand hinaus die Gefahr der Gesundheitsschädigung durch Legionellenbildung auf. Um die vorgeschriebenen Wasserwerte einzuhalten, sind immer wieder kostenintensive Filtereinbauten nötig. Die alten Wasser- und Heizrohrnetze sind anfällig und es gibt regelmäßig Rohrbrüche mit Wasserschäden. Diese werden im Rahmen des Bauunterhaltes behoben. Im Zuge der Reparaturen muss das Wasser oft für das gesamte Heim über mehrere

Stunden abgesperrt werden, was große Einschränkungen für die Nutzer*innen bedeutet.

Die vorhandene Heizungsanlage aus dem Jahr 1981 ist veraltet und störanfällig.

Der momentan bestehende Hausanschluss von 160 Ampere sowie die Zentralbatterieanlage sind an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit angekommen. Die gesamte „Kreuz- und Querverkabelung“ ist veraltet. Die installierten Leitungsquerschnitte sind zu niedrig und entsprechen nicht den aktuellen Vorschriften. Es kommt derzeit zu Stromausfällen, die den reibungslosen Betrieb des Heimes erschweren.

Die momentan drei unabhängig voneinander installierten Anschlüsse der Telekom sind ebenfalls veraltet.

Der überwiegende Teil der großküchentechnischen Einrichtung ist in einem sehr veralteten Zustand und entspricht nicht mehr den heutigen hygienischen Richtlinien und Anforderungen. Im Rahmen des laufenden Bauunterhaltes werden die offenkundigsten Fliesen- und Putzschäden behoben, um die Sicherheit in der Großküche zu gewährleisten.

Das Gebäude ist im Moment nicht barrierefrei zugänglich. Das Haupthaus verfügt über kein barrierefreies WC.

Die Außenbeleuchtung ist in Teilen schad- und lückenhaft.

Auch der Veranstaltungssaal muss renoviert werden. Dieser entspricht nicht den Anforderungen an die Nutzung bzw. der Nutzer*innen.

Die Gebäudesubstanz, insbesondere die Innenputze, sind in großen Teilen schadstoffbelastet.

Sanierungen der letzten Jahre

In den Jahren 2004 bis 2012 wurden vor allem Brandschutzmaßnahmen im Gebäude umgesetzt.

Außerdem wurden die Westfassade des Nordflügels saniert und auch immer wieder einzelne Fenster ausgetauscht, der Großteil der Fenster blieb jedoch davon unberührt.

Da der Zustand des Daches keinen Aufschub mehr zuließ, wurde die Sanierung des Daches als Einzelmaßnahme durchgeführt. (Dachsanierung WHM, Maßnahmenkosten 2.490.000 Euro, Beschluss vom 16.02.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05002). Die Dachsanierung wurde 2018 abgeschlossen.

Im Jahr 2018 wurde gemäß Beschluss des Sozialausschusses vom 02.08.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10787) die im 3. Obergeschoss des Mittelbaus bestehende Kinderschutzstelle „Nemo“ ertüchtigt und um die Teilfläche „Dorie“ erweitert. Diese Maßnahme mit Gesamtkosten von 1.638.000 Euro wurde im Frühjahr 2019 abgeschlossen. Für Kinder ab einem Jahr wurden zuletzt Räume für die Anschlussgruppe „Mogli“ umgebaut und im Jahr 2022 eröffnet.

In den letzten Jahren wurden außer den vorgenannten Maßnahmen Schäden nur punktuell statt ganzheitlich beseitigt und es besteht mittlerweile ein erheblicher Sanierungsstau.

Im Jahr 2014 wurde eine erste Bedarfsanmeldung für eine energetische Sanierung zusammengestellt und das Baureferat verwaltungsintern beauftragt, eine Projektuntersuchung durchzuführen. Aufgrund der Ergebnisse der Vorplanung erweiterte sich der Bedarf. Die fortgeschriebene Bedarfsanmeldung wurde 2018 durch verwaltungsinterne Abstimmung vorläufig genehmigt und dem Baureferat der Untersuchungsauftrag erteilt.

Sanierungsbedarf

Die Außenhülle im Bereich des Süd- und des Mittelbaues ist energetisch zu sanieren.

Die Fassade des Nordflügels ist denkmalgerecht zu sanieren.

Die Fenster sind durch Neue zu ersetzen.

Balkone und Terrassen müssen saniert oder im Bedarfsfall abgerissen und neu gebaut werden.

Küchen und Bäder müssen grundriss-optimiert und saniert werden.

Auch der Veranstaltungssaal muss renoviert werden

Im Zuge der Großinstandsetzung muss ein neuer Hausanschluss ins Gebäude geführt werden.

Die gesamten technischen Anlagen müssen erneuert werden.

Die Schadstoffsanierung des jeweiligen Bauabschnittes ist vorab erforderlich, um die Voraussetzungen für die notwendigen Baumaßnahmen zu schaffen.

Dringlichkeit der Maßnahme

Aufgrund der Ausführungen zum Gebäudezustand und Sanierungsbedarf (vgl. bisherige Ausführungen in Punkt 1.3) ist die Sanierung sehr dringlich.

1.4 Verwurzelung des Waisenhauses im Stadtteil Neuhausen

Das Münchner Waisenhaus ist eine Institution, die aus dem Viertel und der Stadt nicht mehr wegzudenken ist. Das Haus beteiligt sich an kulturellen Veranstaltungen im Viertel wie der Geschichtswerkstatt, dem „Hörgang“ und dem Projekt „Alt & Jung“, ASZ Neuhausen trifft Münchner Waisenhaus.

Aufgrund der Bekanntheit der Einrichtung wird das Münchner Waisenhaus immer wieder mit Spenden und in testamentarischen Verfügungen aus der Münchner Bevölkerung bedacht, besonders aus dem Stadtteil Neuhausen. Mehrere Neuhausener Firmen, Betriebe aus dem Handwerk und dem Einzelhandel bieten seit Jahren Lehrstellen für die Jugendlichen des Waisenhauses an.

1.5 Zusätzlicher nutzungsspezifischer Bedarf: Wohnungen im Mittelbau-Dachgeschoss (Ausführungsabschnitt B)

Die Suche nach neuen Mitarbeiter*innen und Praktikant*innen, aber auch die Arbeit mit den Eltern der Heimbewohner*innen ist aufgrund der Wohnungsnot in München erheblich erschwert. Die Heimleitung hat Kenntnis, dass aufgrund der schwierigen Wohnungssituation in München von potentiellen Bewerber*innen immer wieder Abstand genommen wird, sich auf eine Stelle im Münchner Waisenhaus zu bewerben.

Im Dachgeschoss des Mittelbaus stehen ca. 200 m² Fläche zur Verfügung, die bereits zum Ausbau vorbereitet sind. Dort könnten fünf Appartements mit ca. 35 bis 47 m² Wohnfläche untergebracht werden. Der Kostenrahmen hierfür beträgt ca. 1,2 Mio. bis 1,5 Mio. Euro.

2 Projektstand

Die fortgeschriebene Bedarfsanmeldung wurde am 03.12.2018 durch verwaltungsinterne Abstimmung vorläufig genehmigt und dem Baureferat der Untersuchungsauftrag erteilt. Das Ergebnis der Projektuntersuchung liegt nunmehr vor.

3 Planung

Das Baureferat hat die Vorplanungsunterlagen erarbeitet und führt hierzu im Einzelnen aus:

3.1 Erläuterung des Planungskonzeptes

Das Münchner Waisenhaus soll umfassend saniert werden. Die Planung wurde aufgeteilt in den Teil „Großinstandsetzung und energetische Sanierung“ (Abschnitte A,

B und C), der auch alle Maßnahmen des Ausführungsabschnittes A „Südflügel“ beinhaltet und den Teil „Mittelbau: Optionaler Ausbaubereich - Wohnungen im Dach“ (Abschnitt B).

3.1.1 Großinstandsetzung und energetische Sanierung (Abschnitte A, B und C)

Dieser Teil beinhaltet die Maßnahmen:

- 3.1.1.1 Neue Versorgungsleitungen
- 3.1.1.2 Schadstoffsanierung
- 3.1.1.3 Energetische Sanierung
- 3.1.1.4 Großinstandsetzung der Innenbereiche mit Erneuerung der Haustechnik
- 3.1.1.5 Erneuerung der Großküche
- 3.1.1.6 Verbesserung der Barrierefreiheit
- 3.1.1.7 Sanierung Veranstaltungssaal im Mittelbau (im Ausführungsabschnitt B)
- 3.1.1.8 Brandschutzmaßnahmen im Hausmeisteranbau (im Ausführungsabschnitt C)

3.1.1.1 Neue Versorgungsleitungen

Erschließung Fernwärme

Die Wärmeerzeugung des Gebäudes erfolgt derzeit über Gas. Zum derzeitigen Planungsstand ist die künftige Versorgung über Fernwärme vorgesehen.

Sanierung Grundleitungen, Stromleitungen außen, Außenbeleuchtung

Für die Maßnahmen der Erneuerung aller Zu- und Abwasserleitungen im Rahmen der Trinkwassersanierung innerhalb und außerhalb des Hauses, für die Bädersanierung und für den Anschluss an das Fernwärmenetz sind Maßnahmen im Leitungsnetz zur Herstellung der Voraussetzungen für die Neuanschlüsse bzw. für die Umschlüsse erforderlich.

Geplant ist die Umstellung auf ein Trennsystem mit neuem Kanalanschluss und mit neuen Versickerungsanlagen. Der bestehende Gasanschluss wird demontiert. Ein neuer Hausanschluss wird ins Gebäude geführt. Es wird ein Mittelspannungsanschluss mit eigener Trafostation realisiert.

Die Außenbeleuchtung wird saniert und nach DIN VDE sowie den Arbeitsschutzrichtlinien erweitert.

Die durch die Sanierungsmaßnahmen im Außenbereich in großem Umfang betroffenen Außenanlagen müssen nach dem Abschluss der Arbeiten wieder hergestellt werden.

3.1.1.2 Schadstoffsanierung

Bei der orientierenden Schadstoffuntersuchung wurden - für das Baualter typisch - vor allem asbesthaltige Produkte in Putzen, Farben und Anstrichen festgestellt. Dies betrifft hauptsächlich festgebundenen Asbest in den Wand- und Deckenputzen aber auch die Bodenaufbauten und Bodenbeläge.

Eine Gefährdung für die*den Nutzer*in besteht nicht, solange die Bauteile intakt und unbeschädigt sind, was beim Waisenhaus der Fall ist.

Im Zuge der Bauausführung müssen die schadstoffbelasteten Putze, Beläge und Anstriche entfernt und entsorgt werden.

3.1.1.3 Energetische Sanierung

Energetische Sanierung der Fassaden des Süd- und Mittelbaus mit Balkonsanierung (Abschnitte A + B)

Das Waisenhaus ist ein verputzter Ziegelbau, dessen Außenhülle im Bereich des Süd- und des Mittelbaus energetisch zu sanieren ist. Geplant ist ein mineralisches Wärmedämmverbundsystem, das mit einem durchgefärbten mineralischen Dickputzsystem versehen wird. Wo die Kellerräume Feuchteschäden aufweisen, werden diese saniert, außen abgedichtet und gedämmt.

Die Fenster werden in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde ersetzt.

Die Balkone des Südflügels und des Mittelbaus sind undicht, zeigen

Korrosionsschäden und verfügen über keine thermische Trennung zur Außenhülle.

Sie müssen energetisch und substanzuell saniert werden, im Bedarfsfall werden sie rückgebaut und durch Neue ersetzt.

Fassadensanierung denkmalgeschützter Nordflügel und Hausmeisterhaus (Abschnitt C)

Die Fassade des Nordflügels wird denkmalgerecht saniert und die Fenster werden erneuert.

Das Dach des zum Nordflügel gehörenden Hausmeisteranbaus war nicht Teil der Maßnahme „Dachsanierung“, da hier kein akuter Handlungsbedarf bestand. Das Dach ist jedoch ebenfalls sanierungsbedürftig und nun Teil der Maßnahme Großinstandsetzung, Ausführungsabschnitt C.

3.1.1.4 Großinstandsetzung der Innenbereiche mit Erneuerung der Haustechnik

Trinkwasser-/Bädersanierung

Die überwiegend veralteten Trinkwasserleitungen werden komplett neu installiert.

Zur Modernisierung gehört auch das Ersetzen der Einrichtungsgegenstände.

Die ineffizient organisierten Bäder werden optimiert, um einen zweckmäßigen Nutzungsablauf sicherzustellen. Sie erhalten eine Ausstattung nach aktuellem Standard.

Das gleiche gilt für einige Gruppen- und Teeküchen.

Heizungssanierung

Die vorhandenen Wärmeverteilnetze, einschließlich aller Pumpen, Heizkörper und Armaturen, werden vollständig erneuert.

In der Fernwärme-Übergangsstation wird ein neuer Heizkreisverteiler installiert.

Anpassung und Erweiterung der Lüftungsanlagen

Durch die geplante Fenstererneuerung wird die Fassade „dicht“. Da durch die Nutzer*innen eine ausreichende Belüftung durch manuelle Öffnung der Fenster nicht sichergestellt werden kann, wird zum Bautenschutz eine mechanische Lüftungsanlage in den Schlafräumen eingebaut.

Es wurden mehrere Varianten untersucht. Da Außenwandgeräte aufgrund des Denkmalschutzes problematisch sind, erfolgt die Zuluft durch Fensterfalze. Die verbrauchte Luft wird über Abluftleitungen durch das Gebäude abgeführt.

Innen liegende Feuchträume, die noch nicht belüftet sind, werden an das System angeschlossen.

Gebäudeautomation

Für das Gebäude ist ein Automationssystem geplant zur Regelung der Heizung, der Trinkwassererwärmung, der Hebeanlage, der Elektroinstallation, der EDV-Kühlung und der Raumluft.

Die Brandschutzklappen werden auf die Gebäudeautomation aufgeschaltet.

Sanierung der elektrotechnischen Ausstattung

Das Gebäude erhält eine neue Elektroanlage für Starkstrom und Schwachstrom nach heutigem Stand der Technik und gemäß den geltenden VDE-, DIN- und EN-Vorschriften.

Die bestehenden Leitungen werden, wo es notwendig bzw. sinnvoll ist, demontiert und fachgerecht entsorgt. Unter Putz verlegte Leitungen werden belassen.

Die Beleuchtungsanlage wird nach den Richtlinien DIN, EN für Arbeitsstätten in Innenräumen neu ausgelegt und auf energiesparende LED umgerüstet.

Es ist eine neue leistungsfähige und energiesparende Anlage für die Sicherheitsbeleuchtung geplant. Die bestehende Anlage wird demontiert.

Die vorhandenen drei Telekom-Anschlüsse werden durch einen einzigen neuen ersetzt.

Oberflächensanierung

Sanierungsbedürftige Wände, Böden und Decken werden ausgebessert oder erneuert. Bereichsweise werden die Flure, der Veranstaltungssaal und die Gemeinschaftsräume mit Schallschutzdecken ausgestattet.

3.1.1.5 Erneuerung der Großküche (Abschnitt A)

Die vorhandene Großküche wird erneuert. Die Kühlzelle wird demontiert und entsorgt. Einige vorhandene Kleinmaschinen werden nach der Sanierung wieder eingebaut. Die neue Großküche wird mit einer Einrichtung aus Edelstahl und mit Geräten, die dem Stand der Technik entsprechen, ausgestattet. Für den gesamten Küchen- und Umkleibereich ist eine räumliche Optimierung vorgesehen.

3.1.1.6 Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit in Teilbereichen

Neben der Erstellung einer barrierefreien Zugangsrampe auf der Ostseite des Gebäudes sind kleinere Maßnahmen wie ergänzende Handläufe innerhalb des Gebäudes vorgesehen. Im Erdgeschoss soll ein barrierefreies WC eingerichtet werden.

3.1.1.7 Sanierung Veranstaltungssaal im Mittelbau (Ausführungsabschnitt B)

Zum Ausführungsabschnitt B gehört der Veranstaltungssaal im Erdgeschoss des Mittelbaus. Er wird durch den Einbau einer neuen Decke akustisch verbessert, elektrotechnisch und heizungstechnisch ertüchtigt und seine Oberflächen werden erneuert. Die Nutzung des Saales ist durch die Betriebsbeschreibung und den Bestuhlungsplan auf 90 Personen beschränkt und somit keine Versammlungsstätte. Dieses Konzept bleibt bestehen.

3.1.2 Optionaler Ausbaubereich - Wohnungen im Dachgeschoss des Mittelbaus (Abschnitt B)

Im Zuge der Konzeptausarbeitung wurde auch der Ausbau des bislang ungenutzten Dachgeschosses des Mittelbaus überprüft. Es besteht die Möglichkeit, hier Wohnraum zu realisieren, zum Beispiel könnten fünf Ein-Zimmer-Wohnungen geschaffen werden.

3.2 Bauabschnitte und Interimsmaßnahmen

Wirtschaftliche Umsetzung

Die Großinstandsetzung des Waisenhauses könnte in einer Gesamtmaßnahme, aber auch bauabschnittsweise durchgeführt werden. Um den Haushalt zum aktuellen Zeitpunkt weniger zu belasten, soll die Gesamtmaßnahme in Teilmaßnahmen aufgeteilt und zeitlich gestreckt werden. Hier ist die Aufteilung nach Bauteilen die einzig sinnvolle Lösung:

Ausführungsabschnitt A: Südflügel und zentrale Haustechnik (Anteil ca. 51 % der Gesamtkosten)

Ausführungsabschnitt B: Mittelbau (Anteil ca. 29 % der Gesamtkosten)

Ausführungsabschnitt C: Nordflügel (Anteil ca. 20 % der Gesamtkosten)

Für die Gesamtmaßnahme der Großinstandsetzung Waisenhaus München wurde ein Finanzbedarf in einer Größenordnung von ca. 62 bis 65 Mio. Euro inklusive einer Risikoreserve von 17,5 % ermittelt (Index 146,4; Mai 2022).

Die Sanierung des Südflügels inkl. Großküche ist am dringendsten. Hierzu gehört auch die Errichtung der entsprechenden haustechnischen Zentralen und Hauptverteiler, die bereits auf den Bedarf der Gesamtmaßnahme ausgerichtet sein müssen.

Die Wohngruppen des Waisenhauses werden während der Umbaumaßnahme innerhalb des Waisenhauses sowie auf dem Gelände des Waisenhauses verlegt, um die abschnittsweise Sanierung des Gebäudes zu ermöglichen. Dafür werden sämtliche Räumlichkeiten einbezogen, auch derzeit vermietete Räume. Für die Umzüge fallen Kosten von rund 50.000 Euro an. Diese sind in den genannten Kosten bzw. Kostengrößenordnungen der Ausführungsabschnitte enthalten.

Ausführungsabschnitte

Es wurde untersucht, in welche Abschnitte die Sanierung sinnvoll unterteilt werden kann. Wegen der haustechnischen Leitungsführung wird strangweise saniert, das heißt, die Bauteile werden vertikal freigemacht. Die jeweiligen Gebäudeteile müssen unbewohnt sein.

Die Gesamtmaßnahme ist in drei Ausführungsabschnitten geplant.

Ausführungsabschnitt A: Südflügel und zentrale Haustechnik

(A1: Östlicher Teil des Südflügels und A2: Westlicher Teil des Südflügels)

Ausführungsabschnitt B: Mittelbau mit der Option des Ausbaus der Dachwohnungen

Ausführungsabschnitt C: Nordflügel inkl. Hausmeisteranbau

Der Ausführungsabschnitt A beinhaltet auch die Errichtung der Interimsküche und die Herstellung neuer Leitungsführungen für Wasser/Abwasser sowie Strom und Fernwärme im Außenbereich.

Die Interimsküche besteht aus zusammenhängenden mobilen Raumeinheiten, die mit einer küchentechnischen Einrichtung ausgestattet sind. Sie wird an den Mittelbau angrenzend aufgestellt und stellt die Verpflegung der Nutzer*innen während der

Bauzeit sicher. Die Kosten hierfür sind in der Maßnahme enthalten und separat ausgewiesen.

Der Ausführungsabschnitt B beinhaltet die Option des Ausbaus der Dachwohnungen mit einem Kostenrahmen von ca. 1,2 Mio. bis 1,5 Mio. Euro. Die Kosten der Wohnungen liegen in einem vergleichbaren Rahmen sowohl mit von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften erstellten Kleinwohnungen mit einhütiger Erschließung im sozial geförderten Wohnungsbau wie auch mit städtischen Bestandsgebäuden, deren Dachräume zu Wohnappartements ausgebaut wurden. Die gesonderte Darstellung erfolgt erst mit dem Projektauftrag für den Ausführungsabschnitt B.

3.3 Planungskonzept im Hinblick auf die Anforderungen der Klimaneutralität stadteigener Gebäude

Stadtratsbeschluss Bayerisches Versöhnungsgesetz der Vollversammlung vom 18.12.2019:

Wie im o. g. Beschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) ausgeführt, wurde das Baureferat 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 Landeshauptstadt München an, den stadteigenen Gebäudebestand sowie den Gebäudebestand der Eigen- und Regiebetriebe auf Grundlage eines für die Landeshauptstadt München definierten **Niedrigstenergiestandards**, d. h. insbesondere Passivhausstandard bzw. EG-40 Standard, der 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 Baureferat im Benehmen mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz, dem Referat für Bildung und Sport und dem Kommunalreferat 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) in der Vollversammlung am 19.01.2022 beschlossen.

Das Baureferat hat in Abstimmung mit dem Referat für Bildung und Sport und dem Kommunalreferat und unter fachgutachterlicher Begleitung des Fraunhofer IBP 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

Die Anforderung des GEG sind einzuhalten. Die Umsetzung des energetischen Standards gemäß Grundsatzbeschluss II für Bestandsgebäude werden in Abstimmung mit dem Denkmalschutz geprüft. Die Wärmeversorgung erfolgt derzeit über Erdgas, zum derzeitigen Planungsstand ist eine Wärmeversorgung über Fernwärme vorgesehen.

In Abstimmung mit der Stadtkämmerei (SKA) werden die weiteren Fördervoraussetzungen der einschlägigen Förderprogramme umfänglich geprüft und bei Erfüllung der Antrag eingereicht.

Weitere Kenndaten zum Planungskonzept sind in den Projektdaten dargestellt.

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

Einsatz von Photovoltaikanlagen

Das Gebäude befindet sich unter Denkmal- bzw. Ensembleschutz, der Einsatz einer PV-Anlage wurde bisher durch die Denkmalschutzbehörde abgelehnt. Auf Grund der aktuellen Beschlusslage zur klimaneutralen Stadtverwaltung wird eine weitere PV-Lösungsvariante mit an das Dach farblich angepassten Modulen weiter entwickelt und erneut der Genehmigungsbehörde vorgelegt. Bei einer positiven Entscheidung stehen für die PV-Anlage aus dem Grundsatzbeschluss II Mittel zur Verfügung.

Modul C: Klimarelevanz der Baustoffe

Das Bestandsgebäude wird vollständig erhalten und instandgesetzt. Dies stellt aus Sicht der Klimarelevanz der Baustoffe eine ideale Lösung dar, und die Graue Energie der Baumaßnahme wird auf ein Minimum reduziert. Das Gebäude erhält ein mineralisches Wärmedämmverbundsystem (WDVS), dabei ist auf lösbare Verbindungen zu achten (keine Verklebungen). Der Einsatz eines rückbaubaren WDVS, z. B. mit Schraubdübeln und Separationsgewebe, ist anzustreben. Eine vollständige Dokumentation der eingesetzten Baustoffe ist im Rahmen der Projektdokumentation sicherzustellen und zu kontrollieren.

Bei der Auswahl der Baustoffe wird auf einen geringen CO₂-Ausstoß bei Produktion und Transport geachtet. Eine Wiederverwendung vorhandener Baustoffe wird geprüft.

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

Die unter Punkt 3.5 erwähnten erforderlichen Fällungen werden durch eine vollständige Ersatzpflanzung von mindestens sechs Bäumen kompensiert. Die Größe der Bäume beträgt bei der Pflanzung mindestens 25 - 30 cm Stammumfang.

Außerdem wird geprüft, ob zusätzliche Habitate und Nisthilfen für Insekten und Vögel angelegt werden können, welche die Biodiversität erhöhen.

Eine Begrünung der Dachflächen ist aus denkmal- und ensembleschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.

Weiterhin könnte eventuell eine bodengebundene Fassadenbegrünung in ausgewählten Bereichen nach Abstimmung und nach Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde vorgesehen werden. Diese Abstimmung soll im Rahmen der Entwurfsplanung erfolgen.

Anfallendes Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Umsetzung dieser Maßnahmen wesentliche Teile der Klimaneutralität berücksichtigt werden.

3.4 Elektromobilität

Gemäß Stadtratsbeschluss der Vollversammlung vom 23.11.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09051) zur Umstellung der Landeshauptstadt München (LHM) auf Elektromobilität sollen auf dem Grundstück des Waisenhauses Ladesäulen für Elektroautos entstehen. Die künftigen E-Lade-Säulen werden sich beim Garagenhof (vgl. Lageplan) befinden. Es sind vier Schnellladesäulen vorgesehen. Die Nutzbarkeit für Dienstfahrzeuge, Privatfahrzeuge oder durch Externe ist noch in der Klärungsphase.

In den Kosten des Ausführungsabschnittes A ist die Leitungsverlegung vom Hausanschlussraum im Haupthaus zum Garagenhof enthalten. Die Dimensionierung der neuen Niederspannungshauptverteilung (NSHV) berücksichtigt den für die Schnellladung erforderlichen Strom.

3.5 Ausführung von Baumfällungen

Bei der Planung des Gebäudes und der Freianlagen wird darauf geachtet, die Fällungen von Gehölzen auf ein Minimum zu beschränken. Um das Bauvorhaben realisieren zu können, müssen voraussichtlich sechs Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, die durch die Baumschutzverordnung der LHM geschützt sind, gefällt werden. Diese Fällungen werden durch die Pflanzung von mindestens sechs Bäumen kompensiert.

3.6 Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen

Um die Ausführungstermine für das Bauvorhaben einhalten zu können, ist es erforderlich, im Vorgriff auf die für 2026 geplante Ausführungsgenehmigung folgende Maßnahmen durchzuführen:

Zur Realisierung des Projekts ist voraussichtlich die Fällung von sechs Bäumen notwendig. Die Fäll- bzw. Rodungserlaubnis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingeholt. Um die baum- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen berücksichtigen zu können, muss das Baugrundstück möglicherweise bereits bis vor dem eigentlichen Ausführungsbeginn freigemacht werden. Die erforderlichen Fäll- und Rodungsarbeiten sollen daher als vorgezogene Maßnahmen ausgeführt werden.

Zusätzlich soll als vorgezogene Maßnahme ein Containerprovisorium für die Interimsküche errichtet werden.

Die Vorabmaßnahmen sind nutzungsneutral und dienen ausschließlich der Freimachung und Bereitstellung eines bebaubaren Grundstücks. Da keine Maßnahmen im Vorgriff auf die Bauaufgabe erfolgen, können die vorgezogenen Maßnahmen förderunschädlich durchgeführt werden.

Die anteiligen Projektkosten für die vorgezogenen Maßnahmen liegen bei 175.000 Euro.

Sie betragen im Einzelnen:

Containerprovisorium Interimsküche (inkl. Risikoreserve)	155.000 Euro
Baumfällungen und Rodungsarbeiten (inkl. Risikoreserve)	20.000 Euro
vorgezogene Maßnahmen gesamt	<hr/> 175.000 Euro

4 Kosten

Das Baureferat hat auf der Grundlage der Projektuntersuchung und der Vorplanung die Kostenschätzung erstellt. Für die Gesamtmaßnahme der Großinstandsetzung Waisenhaus München wurde so ein Finanzbedarf in einer Größenordnung von ca. 62 bis 65 Mio. Euro inklusive einer Risikoreserve von 17,5 % ermittelt (Indexstand 146,4; Index Mai 2022). Auf die geplanten, aufeinanderfolgenden drei Bauabschnitte verteilt sich dieser Betrag wie folgt:

1.BA Südflügel und zentrale Haustechnik	31,35 Mio. Euro
2.BA Mittelbau mit Dachgeschossausbau	ca. 18 bis 20 Mio. Euro
3.BA Nordflügel	ca. 12,5 bis 13,5 Mio. Euro

Da die Durchführung der Maßnahme die Mittel der Stiftung erheblich übersteigt, soll die Finanzierung zunächst durch Stiftungsmittel und nach Abschluss eines

erbaurechtsähnlichen Vertrags durch Finanzmittel der Landeshauptstadt München erfolgen.

Ausführungsabschnitt A: Südflügel und zentrale Haustechnik

4.1.1 Ermittlung der Projektkosten

Kostenschätzung	26.680.000 €
davon Ersteinrichtungskosten 840.000 €	
Reserve für Kostenrisiken (rd. 17,5% der Kostenschätzung)	4.670.000 €
Projektkosten und Kostenobergrenze	<hr/> 31.350.000 €

Danach ergeben sich für den Ausführungsabschnitt A Projektkosten in Höhe von 31.350.000 Euro und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 26.680.000 Euro.

Die Gesamtbaukosten inklusive Risikoreserve des Ausführungsabschnitts A untergliedern sich in die Teilmaßnahmen:

Großinstandsetzung Südflügel	22.735.000 €
Ersteinrichtungskosten	840.000 €
Haustechnik Südflügel inkl. Haustechnikzentrale Gesamtobjekt	5.660.000 €
Kosten für Schadstoffausbau und Entsorgung	1.940.000 €
davon Vorabmaßnahmen:	
Interimsgroßküche	155.000 €
Baumfällungen	20.000 €

Die Projektkosten des Ausführungsabschnitts A mit 31.350.000 Euro (Baupreisindex Mai 2022; 146,4 Prozentpunkte) werden als Kostenobergrenze für die Durchführung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

Die Eigenleistungen des Baureferats sind in den Projektdaten auf Blatt 5 nachrichtlich aufgeführt.

4.1.2 Ausführungsabschnitte B und C

Für die weiteren Ausführungsabschnitte ist eine Kostengrößenordnung von ca. 18 bis 20 Mio. Euro für den Abschnitt B (Mittelbau) und von 12,5 bis 13,5 Mio. Euro für den Abschnitt C (Nordflügel) zu erwarten. Die verbindlichen Projektkosten für diese Teilabschnitte werden mit der Projektgenehmigung dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt werden.

4.2 Stellungnahme zu den Investitionskosten

Die Vorgaben des Beschlusses des Bauausschusses „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten vom 26.04.2007 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 09711) lassen sich nicht auf das Waisenhaus übertragen, da bauliche Vorgaben wie Kubatur, Grundrisszuschnitte, Raumhöhen und Denkmalschutz aus dem Bestandsgebäude übernommen werden müssen, die sich keinen Richtwerten zuordnen lassen und daher nicht bewertet werden können.

Die Teilmaßnahme „Großinstandsetzung und energetische Sanierung“ wurde mit denkmalgerechten Sanierungen anderer Bestandsgebäude verglichen. Der Baukostenvergleich zeigt, dass die „Großinstandsetzung und energetische Sanierung Waisenhaus“ im unteren Bereich des Vergleichsrahmens liegt.

Über den Vergleich mit anderen Projekten hinaus wurde die qualifizierte Kostenschätzung inklusive einer detaillierten Einheitspreisuntersuchung durch einen externen Gutachter umfassend geprüft.

Es sei darauf hingewiesen, dass im Ausführungsabschnitt A der Kostenkennwert über dem der Gesamtmaßnahme liegt. Dies begründet sich durch die Ausführung der zentralen Haustechnik auch für den Mittelbau und den Nordflügel im Rahmen des Ausführungsabschnittes A. Außerdem sind in den Nebenkosten bereits die Entwurfs- und Genehmigungsplanung für die Gesamtmaßnahme enthalten.

4.3 Förderung

Die Stadtkämmerei wird zur gegebenen Zeit Zuschüsse/Kredite nach Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und sonstige Investitionszuwendungen wie Denkmalförderung und die Förderung von Dienstwohnungen prüfen und bei Erfüllung der Fördervoraussetzungen vor Auftragsvergabe die Anträge stellen.

5 Darstellung der Kosten und der Finanzierung

Die Rücklagen der Waisenhausstiftung München (Trägerstiftung) weisen zum 31.12.2021 einen Stand von rund 5,2 Mio. Euro auf. Davon entfallen rund 4,8 Mio. Euro auf die der Trägerstiftung und rund 400.000 Euro auf die des Betriebs.

Für derzeit in Ausführung befindliche sowie beauftragte Baumaßnahmen im Waisenhaus sind ca. 1 Mio. Euro verplant. Für die stiftungseigenen Immobilien, die im Rahmen der Vermögensverwaltung Mieterträge erzielen, die wiederum dem Stiftungszweck zugute kommen, müssen für geplante Maßnahmen nach aktueller Schätzung ebenfalls rund 1 Mio. Euro in der Rücklage der Trägerstiftung vorgehalten werden.

Somit stehen aus den Rücklagen der Stiftung rund 3,2 Mio. Euro für die Großinstandsetzung des Waisenhauses zur Verfügung.

Für die Voruntersuchungen und Planung der Großinstandsetzung sind bisher bereits Kosten in Höhe von rd. 720.000 Euro angefallen.

Die Kosten der Maßnahme übersteigen die finanziellen Mittel der Stiftung erheblich. Aus diesem Grund soll, wie im Beschluss des Sozialausschusses vom 12.07.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11833) dargestellt, eine Finanzierung durch die Landeshauptstadt München erfolgen.

Mit Beschluss vom 22.07.2021 „Zukunft der stiftungseigenen Kinderheime II“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03742, als Folgebeschluss zum Beschluss vom 12.07.2018, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11833, hat der Stadtrat das Sozialreferat beauftragt, die Vertragsvariante umzusetzen und die zur Umsetzung notwendige erbbauähnliche Vereinbarung sowie die dazugehörige Finanzierungsvereinbarung mit den städtischen Fachdienststellen zu verhandeln. In den Verhandlungen wird die Stiftung von einem bereits dafür bestellten besonderen Vertreter vertreten. Grundlage der Verhandlungen wird ein Bewertungsgutachten des Bewertungsamtes zu den Grundstücken und Gebäuden des Waisenhausbetriebs sein.

Nach Abschluss des erbbauähnlichen Vertrages zwischen der Waisenhausstiftung München und der Landeshauptstadt München sollen die Gebäude des Betriebs in das Eigentum der Landeshauptstadt München übergehen. Damit soll die Landeshauptstadt München über den Betrieb hinaus die Verantwortung für die baulichen Maßnahmen übernehmen. Nach Übertragung des Gebäudes in der Waisenhausstraße 20 an die Stadt würde es sich bei der Großinstandsetzung des Waisenhauses dann um eine städtische Baumaßnahme handeln.

In dem vorgenannten Beschluss vom 22.07.2021 wurde darüber hinaus festgelegt, dass die Waisenhausstiftung München durch Änderung der Stiftungssatzung in eine Förderstiftung umgewandelt wird. Mit den Leistungen der Stiftung an die Landeshauptstadt wird die Waisenhausstiftung München künftig ihren Stiftungszweck erfüllen. Im Rahmen der Vermögensverwaltung der Stiftung ist die Bildung von gesetzlich vorgesehenen Rücklagen für die weiteren stiftungseigenen Immobilien weiterhin vorgesehen. Dabei handelt es sich zum Stand 31.10.2022 um die Immobilien Birkenallee 2 in Pullach (Einfamilienhaus), Grünwalder Str. 192 (Mehrfamilienhaus), Konrad-Celtis-Str. 41 a (Mehrfamilienhaus), Max-Kolmsperger-Str. 19 (Eigentumswohnung).

Die Waisenhausstiftung München wird sich daher künftig nach Abschluss eines entsprechenden Finanzierungsvertrags mit all ihren zur Verfügung stehenden Mitteln, z. B. aus Zinserträgen, Mieten, Spenden etc. in Form von Zuschüssen am Betrieb des Heimes bzw. an den baulichen Maßnahmen beteiligen.

Der Stadtrat wird mit den Eckpunkten zu dem erbaurechtsähnlichen Vertrag sowie dem Finanzierungsvertrag wieder befasst. Die Kosten für Ankauf und Erbbauzins sind derzeit noch nicht bekannt.

Die Deckung der Kosten, die voraussichtlich in den Jahren 2022 bis 2026 anfallen, werden bis zur Höhe von 3,2 Mio. Euro aus den Rücklagen der Stiftung gedeckt. Nach derzeitiger Berechnung werden frühestens 2026 städtische Mittel notwendig sein. Unter Berücksichtigung der bereits eingesetzten und noch einzusetzenden Stiftungsmittel besteht für den Bauabschnitt A im Zeitraum 2026 bis 2029 ff. ein Finanzierungsbedarf durch die Landeshauptstadt München von etwa 28,15 Mio. Euro. Die dann benötigten Haushaltsmittel bzw. Verpflichtungsermächtigungen werden vom Sozialreferat/S-GE in Abstimmung mit dem Baureferat termingerecht zu den jeweiligen Eckdatenbeschlüssen und Haushaltsaufstellungsverfahren bzw. Nachtragshaushalten auf der nach Übergang an die Stadt einzurichtenden Finanzposition angemeldet.

Eine Anmeldung zum Mehrjahresinvestitionsprogramm bzw. Haushalt kann erst nach Abschluss des erbaurechtsähnlichen Vertrages erfolgen. Auf Grund der dann fortgeschrittenen Planung wird eine spätere Ablehnung einer Anmeldung zu einem zukünftigen Eckdatenbeschluss nicht mehr möglich sein.

Für den zweiten Bauabschnitt (B) werden Kosten in Höhe von 18 bis 20 Mio. Euro und für den dritten Bauabschnitt (C) Kosten in Höhe von 12,5 bis 13,5 Mio. Euro veranschlagt, die aus städtischen Haushaltsmitteln finanziert werden sollen.

Die Maßnahme wurde im Rahmen der Finanz- und Investitionsplanung der Großen und Sonstigen Vorhaben in den kommenden Jahren dem Stadtrat am 16.12.2020 in der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01990 und am 19.01.2022 in der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05007 vorgelegt.

5.1 Mehrjahresinvestitionsprogramm (nachrichtlich)

Die Maßnahme soll zu gegebener Zeit im Finanzhaushalt/
Mehrfjahresinvestitionsprogramm (MIP) des Sozialreferats abgebildet werden.

Der derzeitige Finanzbedarf (für den Abschnitt A) entsprechend der indexbereinigten Kostenobergrenze beträgt 31.350.000 Euro (inkl. Ersteinrichtungskosten in Höhe von 840.000 Euro und einer Risikoreserve in Höhe von 4.670.000 Euro).

Die Maßnahme ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2022 – 2026 bisher nicht enthalten. Eine Anmeldung zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms darf erst nach Abschluss des erbaurechtsähnlichen Vertrages erfolgen.

Die Darstellung der erforderlichen Raten erfolgt nachrichtlich.

Finanzierung durch die Waisenhausstiftung München:

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2021	Summe 2022 - 2026	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
940	3.760	560	3.200	100	1.000	1.400	320	380			

Finanzierung durch die Landeshauptstadt München:

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2021	Summe 2022 - 2026	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ff.
935	840	0	0							840	
940	22.640	0	4.120					4.120	6.800	7.320	4.400
Summe	23.480	0	4.120	0	0	0	0	4.120	6.800	8.160	4.400

In diesen Gesamtkosten ist die **Risikoreserve nicht** enthalten. Sie ist jedoch in den Projektkosten mit 17,5 % 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	2028	Finanz. 2029 ff.
B (940)									4.670

Abkürzungen:

E (935) = Ersteinrichtungskosten EEK gem. KGr. 613 gem. DIN 276/08 (4.2 DIN 276/81)

B (940) = Baukosten Hochbau ohne KGr. 100, 613 gem. DIN 276/08 (1.1, 1.2, 4.2 DIN 276/81)

Z (361) = Zuschüsse, sonst. Zuwendungen (z. B. Förderanteile ROB)

St. A. = Städtischer Anteil

5.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

Die Summe der zahlungswirksamen Kosten für die Landeshauptstadt München beziffert sich auf einmalig 28.150.000 Euro (inkl. Risikoreserve und Ersteinrichtung). Geringere zahlungswirksame Kosten ab 2026 im Vergleich zur Kostenobergrenze sind auf die von der Stiftung zur Verfügung gestellten Mittel zurückzuführen.

Davon entfallen auf Auszahlungen für Baumaßnahmen, jeweils einmalig,
im Jahr 2026 Kosten in Höhe von 4.120.000 Euro,
im Jahr 2027 Kosten in Höhe von 6.800.000 Euro,
im Jahr 2028 Kosten in Höhe von 7.320.000 Euro,
im Jahr 2029 ff. Kosten in Höhe von 4.400.000 Euro,
im Jahr 2029 ff. als Risikoreserve Kosten in Höhe von 4.670.000 Euro.

Auf Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Anlagevermögen entfallen einmalig im Jahr 2028 Kosten in Höhe von 840.000 Euro.

5.3 Finanzierung Energetische Sanierungsanteile aus IHKM KSP 2019

Für die unter Ziffer 3.3 dargestellten Maßnahmen zur Erfüllung der Anforderung zur Erreichung der Klimaziele werden für die energetischen Sanierungsbestandteile Mittel in Höhe von 4.148.000 Euro aus der IHKM Pauschale EGuH „Energieeffiziente Gebäudehülle und Heizungssanierung“ (EGuH) des IHKM Klimaschutzprogramms KSP 2019, Finanzposition 6010.940.7640.8, zur Verfügung gestellt.

Bis zu dem unter Ziffer 5 beschriebenen Abschluss des erbbaurechtsähnlichen Vertrages und dem damit verbundenen Übergang des Waisenhausgebäudes in das Eigentum der Landeshauptstadt München darf die Mittelbereitstellung aus dieser Pauschale nicht vollzogen werden. Die Gelder sind aber für diese Maßnahme gebunden.

6 Entscheidung als Organ der Waisenhausstiftung München bezüglich der Verwendung der Stiftungsmittel

Im vorliegenden Fall handelt der Sozialausschuss bei der Genehmigung der Verwendung der Mittel der rechtsfähigen Waisenhausstiftung München als Organ der Stiftung. Dabei sind ausschließlich die Belange und Interessen der Stiftung zu berücksichtigen.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit der Stadtkämmerei, dem Kommunalreferat sowie dem Baureferat abgestimmt.

Die Stadtkämmerei erhebt keine Einwände gegen die Beschlussvorlage, ihre Stellungnahme ist als Anlage 5 beigefügt. Die Stadtkämmerei hat im Rahmen der stadtweiten Abstimmung im Vorfeld gebeten, dass für jeden Ausführungsabschnitt die geplanten, nächsten Genehmigungsschritte als Antragspunkte formuliert werden. Die gewünschten Angaben erfolgen mit der Projektgenehmigung.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der Stadtkämmerei, der Gleichstellungsstelle für Frauen, dem Baureferat, dem Kommunalreferat, dem Migrationsbeirat und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt.
2. Das Planungskonzept für die Gesamtmaßnahme (Abschnitte A, B und C) wird nach Maßgabe der Vorplanung genehmigt.
3. Dem Projektauftrag für den Ausführungsabschnitt A mit Projektkosten in Höhe von 31.350.000 Euro Gesamtkosten wird zugestimmt. Die Baumaßnahme wird mit 3.200.000 Euro aus Stiftungsmitteln finanziert, 28.150.000 Euro werden vorbehaltlich der Entscheidung über den Eigentumsübergang aus städtischen Mitteln finanziert.
4. Das Baureferat wird beauftragt, für die Gesamtmaßnahme (Abschnitte A, B und C) die Entwurfsplanung zu erarbeiten.
5. Das Baureferat wird beauftragt, die Ausführung für den Ausführungsabschnitt A vorzubereiten.
6. Der Ausführung der vorgezogenen Maßnahmen wird zugestimmt.
7. Das Sozialreferat wird in Zusammenarbeit mit den städtischen Fachdienststellen beauftragt, die Ausführungsgenehmigung für den Ausführungsabschnitt A herbeizuführen.
8. Die künftige Zuständigkeit (Projekt- und Objektverantwortung) wird mit dem Stadtratsbeschluss zum Erwerb des Waisenhauses durch die Landeshauptstadt München abschließend festgelegt.
9. Die Verwendung der Rücklagen der Waisenhausstiftung München wird, wie unter Ziffer 5 des Vortrags dargestellt, zur Teilfinanzierung der Gesamtmaßnahme genehmigt.
10. Vorbehaltlich der Entscheidung über den Eigentumsübergang wird die Maßnahme im Finanzhaushalt/ MIP des Sozialreferats abgebildet. Die Aufnahme in das Mehrjahresinvestitionsprogramm erfolgt nach der vertraglichen Übergabe an die LHM.
11. Das Baureferat und das Sozialreferat werden beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen termingerecht zu den jeweiligen Eckdatenbeschlüssen und Haushaltsplanaufstellungsverfahren bzw. Nachträgen anzumelden.

12. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

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

2. **An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An das Sozialreferat, S-GL-F (4 x)

An das Kommunalreferat

An das Baureferat - RZ, RG2, RG4

An das Baureferat - H, HZ, H02, H1

An das Baureferat - T, G

An das Baureferat – MSE

An den Migrationsbeirat

z. K.

Am

I.A.