

Anlage A
TOP 50

Zweitschrift

~~Original~~

Telefon: 0 233-25771
Telefax: 0 233-20348

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Übereinstimmung mit
Original geprüft

Am 08. Dez. 2022
D-II-V
Stadtratsprotokolle

Sanierung Seeriederstr. 18a
ehemalige U5-Akademie
5. Stadtbezirk Au-Haidhausen

Umbau und Instandsetzung zur Schulnutzung

1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms
2. Projektauftrag
3. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022-2026

Neufassung vom
06.12.2022
Alle Neuerungen sind „fett“ und
„kursiv“ gedruckt

Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023 (KOMR-14)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07978

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 08.12.2022 (SB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Nachnutzung des Anwesens Seeriederstr. 18a nach Auszug der U5-Akademie 5. Stadtbezirk Au-Haidhausen
Inhalt	Umbau und Instandsetzung der Immobilie zur künftigen Nutzung als Privatgymnasium 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms 2. Projektauftrag 3. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022-2026
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Projektkosten 18,23 Mio. € Erlöse (Fördermittel der Freistaats Bayern) ca. 9 Mio. € sowie ca. 1 Mio. € Kostenersatz durch Nutzer für nutzerbedingte Kosten
Entscheidungs- vorschlag	Genehmigung des Projektauftrags mit Kostenobergrenze für den Umbau und die Instandsetzung; Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022-2026;

	Erarbeitung der Genehmigungsplanung mit der GWG München zur Herbeiführung der Projektgenehmigung
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Seeriederstr. 18a, Umbau und Instandsetzung zur Schulnutzung, Projektauftrag, Eckdatenbeschluss 2023 (KOMR-14)
Ortsangabe	Seeriederstr. 18a, 5. Stadtbezirk Au-Haidhausen

I. Vortrag der Referentin

1.	Ausgangssituation	1
2.	Aktueller Projektstand und Terminplanung	2
2.1	Planungsstand	2
2.2	Maßnahmen zur Erreichung der angestrebten Klimaneutralität	3
2.3	Terminplanung	5
3.	Mietvertrag mit der MSS	5
4.	Darstellung der Projektkosten	5
5.	Vergabeverfahren	6
6.	Finanzierung/Fördermittel	7
7.	Abweichung von den Richtlinien für Hochbauprojekte	7
8.	Finanzielle Abwicklung	8
8.1	MIP-Darstellung	8
8.2	Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	9
9.	Abstimmung mit der GWG	9
10.	Unabweisbarkeit	9
11.	Anderweitige Verwendbarkeit der Immobilie	9
12.	Beteiligung anderer Referate	10
13.	Beteiligung der Bezirksausschüsse	11
14.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	11
15.	Termine und Fristen	11
16.	Beschlussvollzugskontrolle	11

II. Antrag der Referentin

11

III. Beschluss

12

Telefon: 0 233-25771
Telefax: 0 233-20348

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Sanierung Seeriederstr. 18a
ehemalige U5-Akademie
5. Stadtbezirk Au-Haidhausen

Umbau und Instandsetzung zur Schulnutzung

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022-2026**

Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023 (KOMR-14)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07978

7 Anlagen:

1. Lageplan (1:1000)
2. Vorentwurf (1:100)
3. Nutzerbedarfsprogramm
4. Rauminhalte nach DIN 277
5. Kostenschätzung nach DIN 276
6. Erläuterungsbericht „Innenräumliche Nutzungsänderung mit energetischer Sanierung“
7. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 24.11.2022

Beschluss des Kommunalausschusses vom 08.12.2022 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangssituation

In der Sitzung des Kommunalausschusses vom 04.02.2021 wurde das Planungskonzept für die Sanierung und den Umbau des stadteigenen Anwesens Seeriederstr. 18a zur Schulnutzung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01203).

Aufgrund der pandemiebedingt angespannten Haushaltslage war 2021 keine Finanzierung der Umbaumaßnahme möglich. Daher wurde das Projekt für den Eckdatenbe-

schluss 2023 erneut angemeldet (KOMR-14). Die Maßnahme wurde seitens der Stadtkämmerei (SKA) jedoch nicht anerkannt. Nachdem diese Entscheidung im Widerspruch zum Grundsatzbeschluss vom 04.02.2021 steht, aus dem sich der Auftrag zur Sanierung und zum Umbau des Anwesens Seeriederstr. 18a zur Schulnutzung ergibt, werden mit dieser Beschlussvorlage der Projektauftrag sowie die vorgezogene Ausführungsgenehmigung zur Entscheidung vorgelegt. **Eine Entscheidung muss in dieser Sitzung getroffen werden, da im Fall der Nichtzustimmung aus den nachstehenden Gründen das Mietverhältnis mit der Münchner Schulstiftung (MSS) für ihre bisherigen Mieträume im stadteigenen Anwesen Pariser Str. 30, die für den Betrieb des Privatgymnasiums Dr. Überreiter genutzt werden, nicht fortgesetzt werden kann und diese „heimatlos“ würde. Zudem bedeutet eine spätere Entscheidung eine weitere Verschiebung des Nutzungsbeginns und Kostensteigerungen.**

Die Mieträume der MSS im Objekt Pariser Str. 30, die bereits seit 1955 zur Schulnutzung vermietet sind, sind aufgrund gravierender brandschutztechnischer Mängel aufwändig zu sanieren. Außerdem ist eine umfangreiche Instandsetzung im Bereich der Haustechnik nötig. Eine Beseitigung der vordringlichsten Brandschutzmängel wurde als Sofortmaßnahme beauftragt. Diese ist zwingend erforderlich, damit der MSS bis zum Umzug in die sanierte Seeriederstr. 18a eine Weiternutzung des Gebäudes möglich bleibt. Da jedoch eine weiterreichende Sanierung nicht während des laufenden Schulbetriebs möglich ist und ebenso im oberen einstelligen Millionenbereich läge, ist eine baldige Aufgabe der Mieträume unerlässlich. Sollte das Mietverhältnis mit der MSS nicht fortgesetzt werden können, wäre diese höchstwahrscheinlich nicht in der Lage, den Betrieb des Gymnasiums Dr. Überreiter aufrecht zu erhalten, da eine geeignete Ersatzimmobilie auf dem freien Mietmarkt nicht ohne weiteres zu finden sein wird.

Die Einstellung des Betriebes des Privatgymnasiums betreffe die allgemeine Schulversorgung in der Landeshauptstadt München (LHM), da Schulplätze, die zur Entlastung des öffentlichen Schulwesens beitragen, wegfallen würden.

Bei einer Nichtzustimmung zur Sanierung des Anwesens Seeriederstr. 18a würde damit nicht nur dieses Objekt nicht sinnvoll genutzt, es würde auch durch die notwendige Aufgabe des Schulbetriebs im Anwesen Pariser Str. 30 ein städtisches Objekt mit allen daraus entstehenden negativen Auswirkungen freigezogen.

2. Aktueller Projektstand und Terminplanung

2.1 Planungsstand

Das vorliegende Nutzerbedarfsprogramm sowie der voraussichtliche Termin des Umzugs wurde mit der MSS abgestimmt.

Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG), die das stadteigene Anwesen verwaltet, hat auf Grundlage der Ergebnisse der für die Leistungsphasen 1 und 2 beauftragten Fachplaner_innen, am 12.11.2020 eine qualifizierte Kostenschätzung der Projektkosten nach DIN 276 erstellt. Durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine sind die Kosten seit dieser Kostenschätzung nach der Baukostenstatistik, aktualisiert entsprechend dem Preis- und Erkenntnis-

tand von Juli 2022, gestiegen. Für nicht vorhersehbare Kostenrisiken wurde ein Ansatz von 17,5 % aufgeschlagen.

Bis zum geplanten Baubeginn Winter 2024/2025 wird nach eine Baupreissteigerung für die Umbaumaßnahme basierend auf Erfahrungswerten und anerkannten statistischen Quellen mit 15% angesetzt. Die Baukosten ergeben sich u.a. aus der Lage des Gebäudes über den historischen, denkmalgeschützten Gewölbekellern und der damit einhergehenden geringen Belastbarkeit der Freiflächen von max. 2 Tonnen. Sämtliche Baumaterialien müssen aufwändig mit Hubladern zum Sanierungsobjekt gebracht werden. Eine Lagerung von Baumaterial neben der Baustelle ist nicht möglich.

Der geplante Nutzungsbeginn ist zum Schuljahresbeginn bzw. Jahreswechsel 2025/2026 vorgesehen.

Mit dieser Sitzungsvorlage soll der erforderliche Projektauftrag für Sanierung und Umbau zur künftigen Schulnutzung des Gebäudes erteilt werden.

Nach Erteilung des Projektauftrags sind bis zur Fertigstellung insbesondere folgende Leistungen zu erbringen:

- Ausschreibung und Vergabe Planerleistungen
- Genehmigungsplanung und Einreichen des Bauantrags (Leistungsphasen 3 bis 4)
- Ausführungsplanung und Vorbereitung der Vergabe der Bauleistungen (Leistungsphasen 5 bis 7)
- Rückbau und Umbauarbeiten (Leistungsphase 8)

Hierbei wird auf die Ausführungen zum o.g. Grundsatzbeschluss des Kommunalausschusses verwiesen. Die Leistungsphasen 1 und 2 sind abgeschlossen und die Kostenschätzung finalisiert. In Anlehnung an die Richtlinien für Hochbauprojekte erfolgt nun die nächste Stadtratsbefassung nach abgeschlossener Vorplanung mit einer qualifizierten Kostenschätzung.

2.2 Maßnahmen zur Erreichung der angestrebten Klimaneutralität

Eine energetische Sanierung des Gebäudes wurde geprüft. Auf Anlage 6, „Innenräumliche Nutzungsänderung mit energetischer Sanierung“ wird Bezug genommen. Die Kosten für die energetische Sanierung sind Bestandteil der Kostenschätzung.

Wie im Stadtratsbeschluss vom 18.12.2019 zum Bayerischen Versöhnungsgesetz (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) ausgeführt, wurden ein Konzept zur Erreichung eines möglichst klimaneutralen Gebäudebestandes erarbeitet und die damit verbundenen Erfordernisse dargestellt. In Wahrnehmung ihrer Vorbildfunktion strebt die LHM an, den stadt eigenen Gebäudebestand sowie den Gebäudebestand der Eigen- und Regiebetriebe auf Grundlage eines für die LHM definierten Niedrigenergiestandards, d.h. insbesondere Passivhausstandards bzw. EG-40 Standards, der Berücksichtigung der

Klimarelevanz der Baustoffe, des Einsatzes von erneuerbaren Energieträgern und der Fernwärme sowie mehr Grün und mehr Biodiversität, möglichst klimaneutral zu gestalten und zu betreiben.

Zur Erreichung einer weitgehenden Deckung des Energiebedarfs 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.

Auf Basis des Beschlusses „Bayerisches Versöhnungsgesetz II“ vom 18.12.2019 wurde vom Baureferat im Benehmen mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz, dem Referat für Bildung und Sport und dem KR ein Konzept zur Erreichung eines möglichst klimaneutralen Gebäudebestandes 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 und Klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: Von der Vision zur Aktion“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040) am 19.01.2022 beschlossen.

Aus dem Maßnahmenpaket dieses Konzepts werden bei diesem Projekt folgende Module umgesetzt:

Einsatz von Fernwärme

Die Wärmeversorgung für die Heizung erfolgt über Fernwärme der Stadtwerke München GmbH.

Einsatz von Photovoltaikanlagen

Für die Errichtung einer Photovoltaikanlage wurde eine Machbarkeitsstudie beauftragt. Nach dieser ergibt sich eine nutzbare Dachfläche von ca. 130 m² und die Möglichkeit der Errichtung der Photovoltaikanlage mit einer Größe von 25,9 kWp. Als Kosten für die Errichtung der Photovoltaikanlage wurde Ende 2020 ein Betrag von brutto ca. 68.000 € ermittelt. Diese Kosten wurden in die Gesamtprojektkosten aufgenommen. Sollte sich im Baugenehmigungsverfahren wider Erwarten ergeben, dass die Errichtung nicht möglich ist, werden die Kosten entsprechend in Abzug gebracht. Aufgrund der Lage des Objektes im Innenhof des Blocks 49 und der sehr eingeschränkten Traglast der umliegenden Freiflächen ist die Errichtung der Photovoltaikanlage als auch die Wartung mit großem Aufwand verbunden.

Ob weitere Module des Konzepts bei der Sanierung umsetzbar sind, wird noch geprüft. **Ansätze für weitere, über die benannten Maßnahmen hinausgehende Kosten, sind in der vorliegenden Kostenschätzung nicht vorhanden. Der Stadtrat wird bei der Vorlage der Projektgenehmigung über die Ergebnisse der Prüfung informiert.**

In Abstimmung mit der SKA werden zu gegebener Zeit Zuschüsse/Kredite gemäß der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) sowie sonstige Investitionszuwendungen geprüft und bei Erfüllung der Fördervoraussetzungen seitens Auftragsvergabe die Anträge von der SKA gestellt.

2.3 Terminplanung

Das Vergabeverfahren an die Planer_innen soll bis Ende des Jahres 2022 durchgeführt werden, die Leistungsphasen 3 bis 4 sollen bis Mitte 2023 erfolgt sein, sodass eine Einreichung des Bauantrags bis Herbst 2023 erfolgen kann. Mit der Genehmigung des Bauantrags wird bis Frühjahr 2024 gerechnet. **Sollte danach der Stadtrat die Projektgenehmigung erteilen, kann** nach den Leistungsphasen 5 bis 7 (ab Frühjahr 2024) im Sommer 2024 mit dem europaweiten Ausschreibungsverfahren begonnen werden. Der Vergabevorschlag und der Zuschlag wird bis Herbst 2024 erwartet. Als Baubeginn ist Winter 2024/25 vorgesehen. Die Bauzeit wird voraussichtlich ein Jahr (bis Ende 2025/Anfang 2026) dauern.

3. Mietvertrag mit der MSS

Der Mietvertrag mit der MSS soll durch die GWG mit der Vorgabe geschlossen werden, dass dieser mit dem voraussichtlichen Fertigstellungstermin beginnt und für eine feste Laufzeit von 29 Jahren läuft. Sollte sich die Fertigstellung der Maßnahmen verzögern, soll der Mietbeginn entsprechend später angesetzt werden.

Sollten die Vertragsverhandlungen mit der MSS, insbesondere über die Miethöhe, scheitern, erfolgt keine Sanierung des Anwesens Seeriederstr. 18a für eine Schullnutzung. Insbesondere im Hinblick auf die durch die MSS zu tragenden Kosten erfolgen derzeit intensive Abstimmungen zwischen GWG und MSS. Dabei wird insbesondere darauf geachtet, eine angemessene und leistbare Miete zu vereinbaren. Sollte, wie geplant, eine vertragliche Einigung mit der MSS zustande kommen, wird das KR die Projektgenehmigung als nächsten Schritt in den Stadtrat einbringen.

4. Darstellung der Projektkosten

Seit der Kostenschätzung aus dem Grundsatzbeschluss vom 04.02.2021 **sind die Projektkosten** stark gestiegen. Nachfolgend wird der aktuelle Kostenstand der Baumaßnahme nach Kostengruppen (KG) in Bruttobeträgen gemäß der aktuellen Kostenschätzung nach DIN 276 vorgestellt:

KG	Bezeichnung	Kosten
100	Grundstück	45.461 €
200	Herrichten und Erschließen	17.553 €
300	Bauwerk-Baukonstruktion	4.847.384 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen	4.627.572 €
500	Außenanlagen	11.321 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €
700	Baunebenkosten	3.940.911 €
	Zwischensumme	13.490.202 €
	Unvorhergesehenes 17,5 %	2.360.785 €
	Projektkosten (Brutto, incl. 19 % MwSt)	15.850.987 €

Bis zu einem Baubeginn in 2024/25 muss mit einer Baupreissteigerung von 15 %, ca. 2.377.648 €, gerechnet werden.

Damit ergeben sich für die Baumaßnahme aus heutiger Sicht Projektkosten in Höhe von **18.228.635 €** (inkl. Risikoreserve *und Baupreissteigerung*). Diese Summe wird gerundet auf **18,23 Mio. €** als **Kostenobergrenze** für die weitere Planung festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung bedingt durch weitergehende Index- und Marktpreisveränderungen notwendig. *Dies kann im Rahmen der Projektgenehmigung, die hier ausnahmsweise dem Stadtrat obliegen soll, erfolgen.*

Bei der Kostenobergrenze ist zu berücksichtigen, dass ein endgültiger Kostenanschlag erst nach Angebotseinholung und Vergabe hinreichend präzise feststeht. Sollte nach der Projektgenehmigung die Kostenobergrenze nicht eingehalten werden, wird das KR mit einer Ausführungsgenehmigung und den aktualisierten Kosten den Stadtrat befassen.

Für die bisher geleisteten Vorarbeiten wie die Vorbereitung der Objektplanung sowie Sonderleistungskosten der GWG für das Projektmanagement wurde bereits eine Summe in Höhe von 506.544 € brutto aufgewendet. Die Kosten für die Sonderleistung Projektmanagement der GWG werden abhängig von den tatsächlichen Baukosten berechnet.

5. Vergabeverfahren

Die Baumaßnahme wird nach den einschlägigen vergaberechtlichen und städtischen Bestimmungen bekanntgemacht, ausgeschrieben und in Einzelgewerken vergeben.

6. Finanzierung/Fördermittel

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Mit diesem Beschluss soll eine Projektgenehmigung für den Umbau und die Instandsetzung des Anwesens Seeriederstr. 18a zur Schulnutzung mit einer Kostenobergrenze von **18,23 Mio. €** einschließlich einer Risikoreserve von 17,5 % genehmigt werden.

Der Umbau und die Sanierung des Anwesens zur Schulnutzung ist nach dem Bayerischen Schulfinanzierungsgesetz (BaySchFG) grundsätzlich durch den Freistaat Bayern über die Regierung von Oberbayern (ROB) **bis zu 50 % der Gesamtumbaukosten förderfähig**. Die Fördergelder werden die eigentliche Höhe des städtischen Finanzierungsbedarfs deutlich mindern. Die Beantragung der Fördergelder erfolgt durch die MSS, welche diese durch eine Abtretungserklärung an die LHM, vertreten durch die GWG, weitergibt. Diese Fördergelder werden während der Mietzeit über ca. 15 Jahre verteilt gezahlt. Die LHM muss für die Förderbeträge in Vorleistung gehen. Daher ist eine dingliche Sicherung im Grundbuch über die Höhe des Förderbetrages erforderlich. Eine verbindliche Bindungswirkung kann jedoch erst mit rechtskräftiger Bewilligung des Fördermittelbescheids einhergehen.

Als nutzerbedingte Kosten werden ca. 1 Mio. € als Kostenersatz auf Basis der qualifizierten Kostenschätzung je nach Baufortschritt in vier Raten von der MSS geleistet, wobei die letzte Rate nach Übergabe des Objektes zu zahlen ist.

Damit ergibt sich ein **Bedarf von ca. 8.1 Mio. €, den die LHM für die Sanierung finanzieren muss**. Stellt man die geplanten Ausgaben durch den Finanzierungsbedarf bei einer Abschreibungszeit von 50 Jahren (Anlage 22 BewG zu § 185 Abs. 3 Satz 3, § 190 Abs. 4 Satz 2), die Abschreibung, den kalkulierten Bauunterhalt und die Verwalterkosten den vorgesehenen Mieteinnahmen gegenüber, ergibt sich ein positiver Zahlungsstrom. Nach Ablauf der Abschreibungszeit von 50 Jahren ergibt sich ein Überschuss von ca. 700.000 €.

Damit ergibt sich durch die Nutzung als Schule und die damit einhergehende Förderung durch die ROB sowie Übernahme der nutzerbedingten Kosten durch die MSS ein deutlicher finanzieller Vorteil gegenüber jeder anderen Nutzung des Objektes, für die vor Nutzungsaufnahme Umbau- und Sanierungskosten im gleichen Umfang nötig wären.

7. Abweichung von den Richtlinien für Hochbauprojekte

Für die Sanierung und den Umbau des Anwesens Seeriederstr. 18a sollte ausnahmsweise zur Beschleunigung des Verfahrens von den Richtlinien für Hochbauprojekte abgewichen werden. Anstatt einer Ausführungsgenehmigung wird daher das KR den Stadtrat nach Abschluss der Genehmigungsplanung mit einer Projektgenehmigung befassen. Somit wird eine beschleunigte Umsetzung der Baumaßnahme ermöglicht.

8. Finanzielle Abwicklung

Die gesamten Projektkosten betragen gerundet 18.230.000 €. Darin enthalten ist eine Risikoreserve von (17,5 %) in Höhe von gerundet 2.361.000 €.

Die Maßnahme ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP) bisher nicht enthalten. Das KR wird die Projektkosten einschließlich der Risikoreserve zum MIP 2022 – 2026 anmelden. Das KR meldet die benötigten Haushaltsmittel termingerecht zu den entsprechenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren für die Jahre 2023 ff. an.

Mit Schreiben vom 12.10.2022 hat die SKA festgelegt, dass Raten im Jahr 2023 um 13% gekürzt und in spätere Jahre verschoben werden. Dies ist hier bereits umgesetzt.

Um die termingerechte Fertigstellung zu gewährleisten und um mit den Bauarbeiten termingerecht beginnen zu können, muss über die Beschlussvorlage heute entschieden werden. Sollte die Anmeldung zum MIP 2022 – 2026 nicht im laufenden Jahr erfolgen, sind die Ausgaben des Projekts nicht im Haushalt 2023, so dass eine erneute Anmeldung der Projektkosten erst für 2024 erfolgen kann. Dadurch ergäbe sich eine Verzögerung des Projekts um ein Jahr. Ein Verbleib der MSS für ein weiteres Jahr in der Pariser Str. 30 ist jedoch aus den unter Ziff. 1 genannten Gründen nicht vertretbar.

8.1 MIP-Darstellung

MIP alt:
nicht vorhanden

MIP neu:
Sanierung Seeriederstr. 18a, Maßnahmen-Nr.: 8801.7660, Rangfolgennummer 001

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten T €	Finanz. bis 2021	Programmjahr 2022 bis 2026 (in T €)						nachrichtlich	
			Summe 2022 - 2026	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff
B (940)	18.228	0	16.989	0	1.975	3.684	5.665	5.665	1.239	0
S.I	18.228	0	16.989	0	1.975	3.684	5.665	5.665	1.239	0
Z (361)*	9.114	0	0	0	0	0	0	0	608	8.506
Z (367)*	1.000	0	1.000	0	250	250	250	250	0	0
Sum	10.114	0	1.000	0	250	250	250	250	608	8.506
St. A.	8.114	0	15.989	0	1.725	3.434	5.415	5.415	631	-8.506

*Z (361): Zuweisungen vom Land (Freistaat Bayern)

*Z (367): Zuschüsse von privaten Unternehmen (MSS)

8.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)		18.228.000	
davon:			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		2.270.000 in 2023 3.684.000 in 2024 5.665.000 in 2025 5.665.000 in 2026 944.000 in 2027	

9. Abstimmung mit der GWG

Diese Beschlussvorlage wurde in enger Abstimmung mit der GWG als Verwalterin sowie Ausführende für das Projekt der Sanierungsmaßnahme erstellt. **Die GWG empfiehlt ausdrücklich die Sanierung und den Umbau, da dadurch einerseits die Umsetzung des langjährigen und zuverlässigen Mieters ermöglicht wird und dies andererseits eine gute Nachnutzung für das Gebäude der ehemaligen U5-Akademie darstellt.**

10. Unabweisbarkeit

Auf Ziff. 1 wird verwiesen. Die Ausweitung des Budgets ergibt sich durch die erhebliche Kostensteigerung, die durch die schwierige Bausituation ausgelöst wird. Eine reine Instandsetzung des Anwesens ist, wie ursprünglich angedacht, nicht ausreichend. Es sind vielmehr umfassende Umbaumaßnahmen auf schwierigem Terrain unter Eindruck des Denkmal- und Klimaschutzes erforderlich.

11. Anderweitige Verwendbarkeit der Immobilie

Sollte eine Ertüchtigung des Objekts Seeriederstr. 18a für eine Schulnutzung nicht erfolgen, muss mit einer längerfristigen Klärungsphase gerechnet werden. Durch den Aufbau des Gebäudes, das bereits durch die U5-Akademie als Bildungseinrichtung genutzt wurde, bietet sich das Gebäude für eine Schulnutzung an. Allerdings ist es mit einer Größe von ca. 2.720 m² Bruttogeschossfläche (ca. 1.850 m² Gesamtfläche) für eine öffentliche Schule zu klein.

Bei jeder anderen als einer Schulnutzung muss für eine neue Aufteilung der Räumlichkeiten mit noch aufwändigeren Umbauten sowie einem wesentlich höheren Stellplatzschlüssel gerechnet werden. Ebenso entfällt für jede andere als eine Schulnutzung die Förderung durch die ROB. Die Finanzierung der Sanierung müsste dann vollständig durch die LHM getragen werden.

Eine Vergabe des Objektes Seeriederstr. 18a im Erbbaurecht an die MSS ist aufgrund der Vereinssatzung der MSS nicht möglich.

Nach Aufgabe der Nutzung des Anwesens Pariser Str. 30 durch die Schuleinrichtung ergeben sich dadurch neue Möglichkeiten. Für eine Nachnutzung der bisherigen Schulräume sind u.a. Brandschutz und Haustechnik zu ertüchtigen. Als Nachnutzung wäre eine Wohnnutzung ebenso vorstellbar wie eine soziale oder kulturelle Nutzung. Sobald absehbar ist, wann final mit dem Auszug des Gymnasiums Dr. Überreiter gerechnet werden kann, wird geprüft, welche Art der Nachnutzung für das Objekt möglich und machbar ist.

Sollte der Sanierung und dem Umbau zur Schulnutzung mit diesem Beschluss nicht zugestimmt werden, müsste das KR der GWG wegen der erheblichen Mängel den Auftrag erteilen, die weitere Nutzung der zum Betrieb einer Schuleinrichtung vermieteten Räume im stadteigenen Anwesen Pariser Str. 30 schnellstmöglich zu beenden.

12. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage wurde der Stadtkämmerei (SKA) zur Stellungnahme zugeleitet. **Die Stellungnahme ist als Anlage 7 dieser Beschlussvorlage beigelegt.**

Zu der Stellungnahme der SKA vom 24.11.2022 äußert sich das KR wie folgt:

Sämtliche formale und inhaltliche Änderungen der SKA wurden - soweit möglich - in die Beschlussvorlage aufgenommen.

Zu Ziff. 2.1 „Planungsstand“ und 4. „Darstellung der Projektkosten“:
Eine Bereinigung des angesetzten Wertes der Baupreissteigerung ist zum derzeitigen Projektschritt nicht notwendig, da eine evtl. notwendige Bereinigung bei der Vorlage der Projektgenehmigung im Stadtrat erfolgen kann.

Zu Ziff. 2.1 „Planungsstand“: Der Satz wurde gestrichen.

Zu Ziff. 2.2 „Maßnahmen zur Erreichung der angestrebten Klimaneutralität“:
Die Beschlussvorlage wurde entsprechend ergänzt.

Zu Ziff. 4 „Darstellung der Projektkosten“:
Der erste Satz wurde ergänzt. Bei den Projektkosten wurden die durch die GWG ermittelten, aktualisierten Kosten der Baumaßnahme angegeben, die sich seit der letzten Kostenschätzung vom 17.05.2021 bei einem Baubeginn in 2024/2025 ergeben. Da der Stadtrat ohnehin noch mit der Projektgenehmigung befasst werden soll, wird eine Anpassung der Beschlussvorlage zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgenommen.

Zu Ziff. 5 „Vergabeverfahren“:
Der Satz wurde gestrichen.

Zu Ziff. 7. „Abweichung von den Richtlinien für Hochbauprojekte“:

Da die Umbaumaßnahme nicht, wie ansonsten bei Bauvorhaben der Landeshauptstadt München üblich, durch das Baureferat, sondern durch die städtische Wohnbaugesellschaft GWG München umgesetzt wird, soll diese bewusst nicht nach den städt. Hochbaurichtlinien ausgeführt werden, um hierdurch eine Beschleunigung des Verfahrens zu erreichen. Zusammen mit der Projektgenehmigung soll zur Verfahrensbeschleunigung die Ausführungsgenehmigung vorgelegt werden.

Der Antrag der Referentin wurde, soweit möglich, entsprechend der Stellungnahme der SKA angepasst.

Bei den Anlagen wird auf Anlage 6 „Erläuterungsbericht Innenräumliche Nutzungsänderung mit energetischen Sanierung“ Bezug genommen. Nach dieser sind die Kosten einer Kompletterneuerung der Wärmeverteilnetze sowie einer neuen dezentralen Lüftungsanlage für die Klassenzimmer enthalten.

13. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

14. 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.

15. Termine und Fristen

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da aus verwaltungsinternen Gründen eine frühere Zuleitung nicht möglich war.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil sich bei einer späteren Beschlussfassung die Aufnahme der Schulnutzung noch weiter verzögern würde.

16. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil sie - wie im Immobilienbereich üblich - ohnehin durch den Stadtrat aufgehoben oder gegebenenfalls geändert wird, falls der Vollzug nicht beschlussmäßig möglich ist.

II. Antrag der Referentin

1. Das Planungskonzept mit einer Kostenobergrenze in Höhe von 18,23 Millionen Euro wird nach Maßgabe der **Vorplanung** genehmigt. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, die Projektkosten der Maßnahme anhand der Baupreientwicklung (Preisindizes) fortzuschreiben.
2. **Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt. Dem Projektauftrag wird zugestimmt.**
3. **Das Kommunalreferat wird beauftragt, zusammen mit der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH die Entwurfsplanung zu erarbeiten sowie die Projektgenehmigung im Stadtrat herbeizuführen.**
4. Für den beschleunigten Umbau wird den beantragten Abweichungen von den Richtlinien für Hochbauprojekte (investive Maßnahmen im Bestand) zugestimmt.
5. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2022-2026 wird wie folgt geändert:

MIP alt:
nicht vorhanden

MIP neu: Sanierung Seeriederstr. 18a, Maßnahmen-Nr.: 8801.7660,
Rangfolgennummer 001

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamtkosten T €	Finanz. bis 2021	Programmjahr 2022 bis 2026 (in T €)						nachrichtlich	
			Summe 2022 - 2026	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff
B (940)	18.228	0	16.989	0	1.975	3.684	5.665	5.665	1.239	0
S.I	18.228	0	16.989	0	1.975	3.684	5.665	5.665	1.239	0
Z (361)*	9.114	0	0	0	0	0	0	0	608	8.506
Z (367)*	1.000	0	1.000	0	250	250	250	250	0	0
Sum	10.114	0	1.000	0	250	250	250	250	608	8.506
St. A.	8.114	0	15.989	0	1.725	3.434	5.415	5.415	631	-8.506

5. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die benötigten Haushaltsmittel zu den entsprechenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren termingerecht anzumelden.
6. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, die jeweiligen Erlöse (Eigenanteil der Münchner Schulstiftung und Förderung durch den Freistaat Bayern) zum jeweiligen Haushalt anzumelden.
7. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit wird zugestimmt.

8. Der Stadtrat wird erneut mit der Entscheidung befasst, falls sich abzeichnet, dass die Summe der Angebotspreise insgesamt die geschätzten Projektkosten (einschließlich Risikoreserve) von 18,32 Mio. Euro übersteigen wird.
9. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. **Beschluss** siehe Beschlussseite

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

*09
"Vorfassung"*

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAII/IV – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.

- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - GW-N

Kommunalreferat

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

II. An

GWG

IS-KD-GV

RBS-SB

KR-GL2

SKA 2.43

z.K.

Am _____

Vertagt in die nächste Sitzung der Vollversammlung.

Der Änderungsantrag von DIE LINKE./Die PARTEI gilt als **eingbracht**.

DIE LINKE.

Die PARTEI

Stadtratsfraktion München

An den Oberbürgermeister
Herr Dieter Reiter
80331 München

München, 08. Dezember 2022

**Änderungsantrag zu TOP 9 Kommunalausschuss 8. Dezember 2022
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07978**

Sanierung Seeriederstr. 18a
ehemalige U5-Akademie 5. Stadtbezirk Au-Haidhausen
Umbau und Instandsetzung zur Schulnutzung

Änderungsantrag:

Punkt 1-8:	Wie im Antrag der Referentin.
Punkt 9 neu:	Für die Seeriederstr. 18a wird unter Einbeziehung des Sozialreferats, insbesondere des Jugendkulturwerks, eine Zwischennutzung durch ein bildungspolitisches oder sozio-kulturelles Projekt geprüft. Diese Zwischennutzung beginnt schnellstmöglich und endet mit dem Baubeginn.
Punkt 9:	Wird zu Punkt 10.

Begründung:

Platzmangel, gerade für gemeinnützige Projekte, ist in einer Großstadt ein immer weitreichenderes Problem. Hier können Zwischennutzungen zwar keine finale Lösung anbieten, aber auf dem Weg zu einer dauerhaften Lösung unterstützen. Somit sollten wir keine Möglichkeit auf die temporäre Nutzung eines Gebäudes, gerade wenn es sich um ein in der Grundbausubstanz nutzbares Gebäude handelt, ungeprüft und verstreichen lassen.

Durch die Vergabe eines bildungspolitischen Projekts in der Zwischennutzung bleibt die Nutzung als Bildungsstätte auch vor der Sanierung erhalten. Das Jugendkulturwerk kann hier mit seiner Erfahrung mit bildungspolitischen Projekten zu einer schnellen und erfolgreichen Vergabe beitragen.

Initiative:

Stadträtin Marie Burneleit
Stadtrat Stefan Jagel

Gezeichnet:

Stadträtin Brigitte Wolf
Stadtrat Thomas Lechner

Stadtratsfraktion

DIE LINKE. / Die PARTEI

dielinke-diepartei@muenchen.de

Telefon: 089/233-25 235

Rathaus, 80331 München

Nutzerbedarfsprogramm

Projekt	Umnutzung U5 Grafikerschule in das Privatgymnasium Dr. Überreiter, Klassen 5 bis 10 Seeriederstr. 18a 81675 München
Bauherr	LH München, Kommunalreferat vertreten durch GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH Helmeranstr. 31 80339 München
Nutzer	Münchener Schulstiftung Ernst v. Borries Freseniusstr. 47 81247 München
Datum	09.09.2020

1. Projektbeschreibung

1.1: Grundlagen | Ausgangssituation

Derzeit befinden sich die Jahrgangsstufen 5 bis 10 (etwa 240 Schüler) des Privatgymnasiums Dr. Überreiter in der Pariser Str. 30 und sollen in das Bestandsgebäude in der Seeriederstr. 18a umziehen. Der Umzug ist notwendig, da die vorhandenen Gebäudeteile in der Pariser Str. 30 umfangreich saniert werden müssen. Neben dem fehlenden 2. baulichen Flucht- und Rettungsweg bestehen noch weitere erhebliche Mängel im Bereich Brandschutz sowie der Haustechnik. Gleichfalls müssen die Gebäudeteile dringend einer energetischen Sanierung unterzogen werden. Die Sanierungsmaßnahmen sind dabei so umfangreich, dass der gleichzeitige Schulbetrieb nicht möglich ist. Gemäß Antrag aus 06/2019 wurde hier als Lösung die Herrichtung und der Umzug des Privatgymnasiums in das leerstehende Schulgebäude in der Seeriederstr. 18a erarbeitet und mit einer positiven Stellungnahme vom Ministerialbeauftragten für die Gymnasien beschieden.

1.2: Notwendiger Umzug

Der Wechsel in die für den Schulbetrieb passenderen Räumlichkeiten Seeriederstr. 18a mit ausreichender Deckenhöhe und Pausenraumflächen bietet sich hierfür an. Das Privatgymnasium kann durch den Umzug im Stadtteil Haidhausen verbleiben und ermöglicht eine wirtschaftliche Sanierung oder Erneuerung der leerstehenden Gebäudeteile Pariser Str. 30. Das bestehende Altgebäude Pariser Str. wird nach der Brandschutzertüchtigung und Sanierung einem neuen Nutzer zugeführt.

1.3 Bestandsobjekt Seeriederstr. 18a

Das Bestandsobjekt in der Seeriederstr. 18a würde um ein bestehendes Sudhaus der ehem. Umkleekabine für die Berufsfachschule für Kommunikationsdesign Akademie U5 in den Jahren 1973/75 errichtet. Das Sudhaus wurde im Zuge des Schulbaus innenräumlich saniert und modernisiert sowie um eine zusätzliche Etage aufgestockt.

Ökonomische und zeitliche Ziele

Für die Inanspruchnahme von Fördermittel wird die Münchner Schulstiftung einen Förderantrag nach dem Bayerischen Schulfinanzierungsgesetz bei der Regierung von Oberbayern stellen. Die Kostenschätzung bildet die Basis für den Förderantrag, der die Vorgaben der FAZR (Zuweisungen des Freistaates Bayern zu kommunalen Baumaßnahmen im kommunalen Finanzausgleich) und den aktuell geltenden Schwellenwerten erfüllen muss.

Durch eine Abtretungserklärung an die LH München, vertreten durch die GWG, wird die Schulstiftung die Fördergelder an den Eigentümer weitergeben.

Aufgrund der Zweckgebundenheit der Fördermittel muss der Mietvertrag über mind. 25 Jahre abgeschlossen werden und im Grundbuch eine Grundschuld zugunsten des Freistaates Bayern in Höhe der Förderbetrages eingetragen werden -Dingliche Sicherung-. Diese Grundschuld wird jährlich um 4 % reduziert.

Aufgrund der Pandemie-Situation wurde der ursprünglich angedachte Einzugstermin in die Seeriederstr. 18a während der Osterferien 2021 abgesagt. Je nach Sanierungsumfang -nur innenräumliche Umbaumaßnahme oder zusätzliche energetische Erfüchtigung der Gebäudehülle- muss eine neue Termischiene erarbeitet werden.

Mit der Umbaumaßnahme kann erst begonnen werden, wenn die Fördergelder bewilligt und freigegeben wurden.

2. Bedarfsträger | Aufbauorganisation

2.1. Trägerin Münchner Schulstiftung

Die gemeinnützige Münchner Schulstiftung wurde 2005 gegründet, um langfristig eine hervorragende Ausbildung und Erziehung nach sinnvollen und werteorientierten Maßstäben in München zu ermöglichen. Die Einrichtungen verfolgen einen ganzheitlichen Ansatz, der in unseren Grundsätzen festgeschrieben ist. Zu diesen zählen u.a. die Achtung der Würde des Einzelnen, der freundliche und respektvolle Umgang, eine Atmosphäre der Geborgenheit für angstfreies Lernen, die Förderung der Persönlichkeit und der Leistungsfähigkeit der Einzelnen nach ihren Möglichkeiten, die kulturelle Bildung, die Erziehung zu einem gesunden und werteorientierten Leben mit Verantwortungsbewusstsein, Zivilcourage, Fairness und Sportlichkeit sowie die Förderung des sozialen und politischen Engagements.

Die Münchner Schulstiftung ist Trägerin von 5 pädagogischen Einrichtungen in München, unter anderem des Privatgymnasium Dr. Florian Überreiter.

2.2. Privatgymnasium Dr. Florian Überreiter

Das Privatgymnasium Dr. Florian Überreiter, gegründet 1955, ist ein staatlich genehmigtes Gymnasium mit naturwissenschaftlich-technologischer, sprachlicher und wirtschafts- und sozialwissenschaftlicher Ausrichtung und führt zur Allgemeinen Hochschulreife, zum Mittleren Schulabschluss (M10) und ggf. auch zum Qualifizierenden Hauptschulabschluss.

Die Schule ist als gebundene rhythmisierte Ganztagschule mit Mittagstisch organisiert. Betriebszeiten sind Montag bis Freitag 7.30 bis 17.00 Uhr, einzelne Wahlkurse können ggf. auch später enden.

2.3. Pädagogisches Konzept

Die Schule setzt auf ihr bewährtes pädagogisches Konzept mit individueller Förderung des einzelnen Schülers in einer freundlichen und familiären Atmosphäre und unter Ausschöpfung der besonderen Möglichkeiten eines staatlich genehmigten Gymnasiums. In den Klassen 5 – 9 werden die Schüler zusätzlich in den Kernfächern von pädagogischen Assistenten begleitet. Eine staatlich genehmigte Schule muss selbstverständlich die staatlichen Lehrpläne mit vergleichbarem Niveau erfüllen – anders wären ja die Abschlussprüfungen nicht zu meistern – sie hat aber keine formalen Vorgaben, was zum Beispiel die Aufnahme von Schülern betrifft: sie gewinnt dadurch die Flexibilität und die notwendigen pädagogischen Freiräume, um Rücksicht auf die individuelle Situation eines Kindes oder Jugendlichen zu nehmen, besondere Talente zur Entfaltung zu bringen, bei Schwierigkeiten verschiedenster Art zu unterstützen oder einfach mehr Zeit zu geben. Durch intensive sozialpädagogische sowie psychologische und lerntherapeutische Betreuung ist die Schule bis heute für viele Kinder und Jugendliche ein wichtiger (und oft der einzige) Rettungsanker.

2.4. Standortaufteilung und Personalstruktur

Derzeit werden etwa 320 Schülerinnen und Schüler in 18 Klassen an zwei Standorten unterrichtet. Die Jahrgangsstufen 11 und 12, künftig bei Vollausbau des G9 auch die 13. Jahrgangsstufe, sind dauerhaft in der Casa Don Bosco auf dem Gelände der Salesianer Don Boscos am St.-Wolfgang-Platz in Haidhausen untergebracht. Dort bestehen 6 Klassenzimmer, 1 Schüleraufenthaltsraum, 1 Lehrerzimmer, 1 Besprechungsraum sowie Sanitäreanlagen.

In der Schule sind 56 Mitarbeiter beschäftigt (Lehrer, Psychologen, pädagogische Assistenten, Verwaltungskräfte), davon 26 männlich und 30 weiblich.

Da die Oberstufe in der Casa Don Bosco unterrichtet wird, wird immer nur ein Teil des Lehrkörpers in der Seeriederstr. 18a gleichzeitig anwesend sein, maximal 25 Personen.

3. Anforderungen an das Gebäude | dem Entwurf

3.1. Nutzung

Das bestehende Gebäude in der Seeriederstr. 18a wurde bereits als Berufsfachschule für Grafiker durch die LBK München am 28.11.1989 genehmigt.

Bei dem Nutzerwechsel in ein Privatschulwesen handelt es sich nicht um eine neue Nutzungsart, sondern um Raumnutzänderungen innerhalb der Hauptnutzung als Schulgebäude. Die Änderung der Raumnutzung ist jedoch verfahrenspflichtig, da sich öffentlich rechtliche Belange ändern und durch den Einbau eines Personenaufzuges wesentliche statische Eingriffe erforderlich sind.

3.2. Tragende und nichttragende Baukonstruktionen

Die Umbaumaßnahme beinhaltet die Herrichtung des nach dem Auszug der Grafiker Akademie U5 leerstehenden Gebäudes in der Seeriederstr. 18a inkl. der erforderlichen Raumanpassungen für den aktuellen Schulbetrieb des Privatschulwesens mit Einbau von Trennwänden für zusätzliche Klassenräume. Die notwendigen neuen Raumabtrennungen werden in Leichtbauweise hergestellt. Im Rahmen der Herrichtung werden, wenn erforderlich, auch die Türen entsprechend den aktuellen Brandschutzbestimmungen bzw. Schallschutzanforderungen erneuert.

Zur Verbesserung der Raumakustik sind Akustiksegel und Wandabsorber in den Unterrichtsräumen, Versammlungsräumen inkl. Mensa und WC-Anlagen gemäß raumakustischer Berechnung nachzurüsten.

Die bestehenden großflächigen Flure im 1.+2. Obergeschoss zwischen den Klassenräumen sollen zukünftig als sog. „Spieflure“ genutzt werden. Hierfür ist die offene Verbindung über einen Luftraum zwischen dem 2. und 3. OG aus Gründen des Brandschutzes zu trennen.

Die vorhandenen Asphaltböden können verbleiben und werden nur aufbereitet. Die vorhandenen Bodenfliesen im Wegbereich werden gereinigt und verbleiben im Bestand. Der

Parkettboden in der Aula und im Dachgeschoss ist abgängig und muss komplett erneuert werden.

Alle Sanitäreinrichtungen sind zu erneuern.

Im Dachbereich sind neue Dachflächenfenster zur Belichtung des zukünftigen Fachraumes für Chemie/Physik erforderlich.

Für den Sommerlichen Wärmeschutz sind außenliegende Markisen auf der Südseite des Gebäudes vorzusehen.

3.3. Barrierefreiheit

Um die Barrierefreiheit für einen Großteil der Nutzflächen zu ermöglichen, soll ein neuer Personenaufzug eingeplant werden, der die Anforderungen nach DIN 18040 „Barrierefreies Bauen“ erfüllt wie z.B. Kabinengröße von mindestens $B \times T = 1.10 \times 1.40 \text{ m}$ und ebenerdiger Zugang.

3.4. Schallschutz | Akustik

Für die Planung schallsensibler Bereiche wie Unterrichtsräume, Versammlungsräume und Mensa ist die Raumakustik entsprechend der vorgesehenen Nutzung auszulegen. Zur Verbesserung der Nachhallzeiten sind Akustiksegel und Wandabsorber gemäß raumakustischer Berechnung vorzusehen.

3.5. Energetische Sanierung

Die energetische Sanierung des Gebäudes war ursprünglich aufgrund der vorgegebenen Realisierungszeit nicht Bestandteil der Maßnahme. Durch die terminliche Verzögerung, bedingt durch die Pandemie-Situation, soll eine energetische Sanierung der Außenhülle und ein darauf abgestimmtes Haustechnikkonzept noch untersucht werden.

3.6. Brandschutz

Das Gebäude in der Seeriederstr. 18a entspricht der **Gebäudeklasse 5** (> 13 m, da OKFFB Galerie +15.50 m) und ist ein **Sonderbau** wg. Schulnutzung.

Für die Erüchtigung des Brandschutzes im Bestand sowie zur Sicherung der Flucht- und Rettungswege ist ein Brandschutznachweis zu erstellen.

3.7. Technische Anlagen

Abweichung QVH (Heizung, Sanitär, Lüftung) und AMEV:

Vorgaben der QVH (Qualitätsvorgaben Haustechnik) können in Teilbereichen aufgrund Bestandssituation nicht umgesetzt werden. Die Abweichungen sind im Planungsverlauf festzuhalten und schriftlich anzugeben.

Allgemein:

Die bestehenden Technikflächen im UG (Sudhaus sowie Anbau) sollen weiterhin für die Aufstellung Lüftungsgerät und techn. Einrichtungen genutzt werden. Zusätzlich sind neue Räume für die Elektroverteilungen erforderlich, da die best. Elektroräume für eine Aufzugsnutzung frei gemacht werden müssen.

Wasseranlagen:

Grundsätzlich nur Kaltwasser, bei einzelnen Entnahmestellen wie z.B. Teeküchen Warmwasser mittels Durchlauferhitzer oder Untertischspeicher. Kompletterneuerung aller Sanitäranlagen inkl. Leitungsstränge. Zusätzliche Berücksichtigung von Waschbecken für die weiteren Klassenräume; entweder im Klassenraum oder zur Gemeinschaftsnutzung im Flur vor den Klassenräumen.

Wärmeversorgung:

Die Heizungsanlage im Bestand mit Fernwärmeversorgung soll soweit möglich und energetisch sinnvoll weiterverwendet werden. Bei innenräumlicher Umbaumaßnahme (ohne energetische Erüchtigung der Gebäudehülle) soll die Heizungsanlage nur an die neuen Räume angepasst

und nicht grundlegend erneuert werden. Im Fall einer energetischen Sanierung ist zu prüfen, ob eine Kompletterneuerung der Gebäudebeheizung sinnvoll ist.

Lufttechnische Anlagen:

Neue zentrale Lüftungsanlage aufgrund zu geringer Fensteröffnungen für freie Fensterlüftung. Im Falle einer energetischen Sanierung der Gebäudehülle ist die Neukonzipierung der Lüftungsanlage in Verbindung mit öffnbaren Fensterflügeln zu überprüfen. Für den Versammlungsraum im Sudhaus 3.OG ist eine Wechselnutzung zu den Klassenräumen vorgesehen und bedarf keiner eigenständigen Lüftungsanlage.

Kälteanlage:

Der Serverraum im EG soll mit einer Umluftkühlanlage ausgestattet werden.

Mess- und Regeltechnik:

Regelanlage für die Überwachung der Gewerke Heizung, Lüftung und Sanitär.

ELT-Installation:

Erneuerung der Elektroinstallation im Gebäude nach den aktuellen Vorschriften. Umverlegung der Elektro-Unterverteilungen aufgrund Neubelegung der Räume als Aufzugsschacht.

Beleuchtung:

Kompletterneuerung der Beleuchtung

BMA:

Kompletterneuerung der Brandmeldeanlage

ELA-Anlage:

Kompletterneuerung der Elektro-Akustik-Anlage nach den Richtlinien der LH München, Schulbau.

3.8. Außenanlagen

Die Außenanlagen bleiben unverändert und werden als Pausenräume genutzt.

4. Nutzungseinheiten | Funktionsbereiche

Für die Nutzung Privatgymnasium in der Seeriederstr. 18a werden folgende Räume benötigt:

- 12 x Klassenzimmer (zwischen 35-55 qm)
- 1 x Projektraum (ca. 20 qm)
- 1 x Verwaltungsbereich mit einzelnen Büroräumen, Sekretariat und Besprechungsraum
- 1 x Lehrerbereich für ca. 25 Lehrkräfte
- 1 x Chemie-/Physikraum (für Schülerübungen mit 24 Schülern) und separatem Vorbereitungsraum
- 1 x Musik- und Versammlungsraum (≤ 199 Personen)
- Kunstbereich auf der Galerie des Versammlungsraumes
- 1 x Schülerbibliothek (ca. 20 qm)
- 1 x Mensa mit Ausgabetheke
- Toilettenanlagen für 250 Schüler und 25 Lehrkräfte, davon 1 x barrierefreies WC

Spielfläure:

Die großen Flure sollen nach dem Spielflurkonzept mit Arbeits- und Aufenthaltsnischen ausgestattet werden.

Küche:

In der Mensa wird fertig angeliefertes Essen ausgegeben -reine Ausgabeküche-. Die Speisen werden in einer Zentralküche zubereitet und von dort aus warm zur Schule transportiert und anschließend nur noch ausgegeben. Die technische Ausstattung der Mensa ist mit einem Fachplaner für Küchentechnik abzustimmen. Geplant sind 2 x Konvektomaten aus dem Bestand Pariser Str. (ohne

Abluffanlage) und eine neue Ausgabetheke. Eine kleine Spülküche zur Geschirreinigung und Geschirrrücklauf ist erforderlich.

Chemie-, Physikraum (Fachraum PCB):

Für den Fachraum PCB wird aufgrund der Brenngasinstallation -erhöhte Brandgefahr- ein zweiter direkter Fluchtweg benötigt, der unabhängig vom 1. Fluchtweg eine gesicherte Entfluchtung ermöglicht (siehe Vorgaben RiSU „Richtlinie zur Sicherheit im Unterricht“). Die technische Ausstattung des Fachraumes PCB ist mit einem Fachplaner abzustimmen. Für die Laborabluft ist eine Abluffanlage mit Führung über das Dach vorzusehen.

Versammlungsraum:

Der Versammlungsraum dient für Elternabende zu bestimmten Themen oder kleinen Konzerten mit einer maximalen Personenanzahl von 199 (unterhalb der Versammlungsstättenverordnung). Die Versammlungen finden zeitversetzt mit der Nutzung der Klassenräume statt -Wechselnutzung-.

Pausenhof:

Hinsichtlich der Pausen (derzeit 9.30 – 9.50 Uhr, 11.20 – 11.35 Uhr, 13.05 – 14.00 Uhr) soll mit Rücksicht auf die Anwohner folgendermaßen verfahren werden:

In den kleinen Pausen wird jeweils nur ein Zug (max. 120) Schülerinnen und Schüler im Hof sein. In der Mittagspause soll neben der Mensa auch der nahegelegene Spielplatz am Johannisplatz mitbenutzt werden, so dass sich jeweils etwa 80 Schüler im Hof, in der Mensa und auf dem Spielplatz befinden.

5. Raum- und Funktionsprogramm

Der zukünftige Flächenbedarf wurde in der Vorentwurfsplanung Volume.B Architekten vom 08.02.2020 detailliert erfasst und mit dem Nutzer abgestimmt.

Raumprogramm der Klassen 5 bis 10 in der Seeriederstr. 18a

Bezeichnung	Größe	max. Schüler	Mindestauslastung*
01. Klassenraum Nr. 0.1	42,63 m ²	21 Schüler	30 Stunden / Woche
02. Klassenraum Nr. 1.1	39,49 m ²	20 Schüler	30 Stunden / Woche
03. Klassenraum Nr. 1.2	35,02 m ²	17 Schüler	30 Stunden / Woche
04. Klassenraum Nr. 1.3	42,09 m ²	21 Schüler	30 Stunden / Woche
05. Klassenraum Nr. 1.4	40,09 m ²	20 Schüler	30 Stunden / Woche
06. Klassenraum Nr. 1.5	56,52 m ²	28 Schüler	30 Stunden / Woche
07. Klassenraum Nr. 1.6	41,45 m ²	20 Schüler	30 Stunden / Woche
08. Klassenraum Nr. 2.1	40,18 m ²	20 Schüler	30 Stunden / Woche
09. Klassenraum Nr. 2.2	35,09 m ²	17 Schüler	30 Stunden / Woche
10. Klassenraum Nr. 2.3	43,42 m ²	21 Schüler	30 Stunden / Woche
11. Klassenraum Nr. 2.4	40,09 m ²	20 Schüler	30 Stunden / Woche
12. Klassenraum Nr. 2.5	56,52 m ²	28 Schüler	30 Stunden / Woche
Projektraum 1.OG	22,30 m ²		
Versammlungsraum/Musik	136,12 m ²		18 Stunden / Woche
Kunst (Galerie Sudhaus)	49,02 m ²		18 Stunden / Woche
Fachraum Physik/Chemie	62,33 m ² (inkl. Vorbereitung)		35 Stunden / Woche
Bibliothek EG	19,23 m ²		
Σ Unterrichtsbereich NTG/SG/WWG	801,59 m²	253 Schüler	
Küche und Mensa	86,73 m ²		
Aufenthaltsbereich (Spielflur)	248,17 m ²		
Verwaltung / Psychologie	102,33 m ²		
Aufenthalt pädagog. Personal	59,38 m ²		
Σ Gesamflächen	1.298,20 m²		

Objekt: Privalgymnasium Dr. Überreiter | Seeriederstraße 18 a | 81675 München
 Betreff: Flächenberechnung nach DIN 277 / Ausgabe 2005

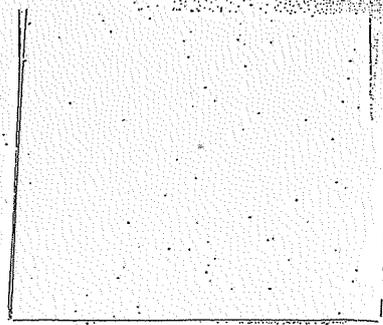
Stand: 10.03.2020 + Ergänzung BRI 20.05.2021

Geschoss	Gebäudeteil	Bezeichnung	Nr. Nutzungsgruppe	Raumfläche in abzügl. Putz (3%) qm	Raumfläche netto in qm	Raumumfang lfm	Raumhöhe bis RD in m	Hinweis
UG	Sudhaus	Pausenhalle Mensa	1.3 NF Wohnen und Aufenthalt	81,81 qm	81,81 qm	49,48 m	2,78 m	
UG	Sudhaus	Spindeltreppe	9.2 VF Verkehrserschließung	1,88 qm	1,88 qm	0,00 m	2,78 m	Spindeltreppe nicht enthalten
UG	Sudhaus	Aufzugsschacht	9.3 VF Verkehrserschließung	5,78 qm	5,78 qm	9,80 m	2,78 m	
UG	Sudhaus	Flur H	9.1 VF Verkehrserschließung	2,37 qm	2,37 qm	6,29 m	2,78 m	
UG	Sudhaus	Vorraum H	7.1 NF Sonstige Nutzflächen	2,27 qm	2,20 qm	6,08 m	2,78 m	
UG	Sudhaus	WC H	7.1 NF Sonstige Nutzflächen	5,50 qm	5,34 qm	9,70 m	2,78 m	
UG	Sudhaus	Küche neu	3.8 NF Produktion	4,92 qm	4,77 qm	9,54 m	2,78 m	
UG	Sudhaus	Flur D neu	9.1 VF Verkehrserschließung	2,63 qm	2,63 qm	6,69 m	2,78 m	
UG	Sudhaus	Vorraum D	7.1 NF Sonstige Nutzflächen	3,90 qm	3,78 qm	8,69 m	2,78 m	
UG	Sudhaus	WC D	7.1 NF Sonstige Nutzflächen	9,29 qm	9,01 qm	12,32 m	2,78 m	
UG	Sudhaus	Technik Lüftung	8.3 TF Technische Anlagen	8,11 qm	8,11 qm	13,01 m	2,78 m	
UG	Sudhaus	ELT-UV neu	8.4 TF Technische Anlagen	2,86 qm	2,86 qm	6,67 m	2,78 m	
UG	Sudhaus	ELT-Zählerraum	8.4 TF Technische Anlagen	6,43 qm	6,43 qm	12,95 m	2,78 m	Raum unterhalb Treppe inkl. Treppenauge
UG	Sudhaus	Treppenhaus	9.2 VF Verkehrserschließung	11,61 qm	11,61 qm	17,91 m	3,19 m	
UG	Anbau	Treppenhaus	9.2 VF Verkehrserschließung	16,55 qm	16,55 qm	24,12 m	3,69 m	
UG	Anbau	Schleuse	9.1 VF Verkehrserschließung	7,75 qm	7,75 qm	13,33 m	3,40 m	nur Treppenlauf zur Lüftung
UG	Anbau	Abstellraum	7.3 NF Sonstige Nutzflächen	15,48 qm	15,49 qm	16,02 m	3,40 m	evtl. verkleinern wg. Lüftung
UG	Anbau	Müllraum	7.3 NF Sonstige Nutzflächen	13,82 qm	13,82 qm	16,89 m	3,40 m	
UG	Anbau	Technik/Lüftung	8.3 TF Technische Anlagen	31,94 qm	31,94 qm	33,26 m	3,40 m	evtl. vergrößern wg. Lüftung
Gesamt UG				234,91 qm	234,13 qm	272,75 m		
EG	Sudhaus	Foyer Pausenraum	1.3 NF Wohnen und Aufenthalt	48,24 qm	48,24 qm	39,22 m	2,72 m	
EG	Sudhaus	Spindeltreppe	9.2 VF Verkehrserschließung	4,09 qm	4,09 qm	0,00 m	2,72 m	
EG	Sudhaus	Aufzugsschacht	9.3 VF Verkehrserschließung	5,74 qm	5,74 qm	9,78 m	2,72 m	
EG	Sudhaus	Windfang	9.1 VF Verkehrserschließung	13,01 qm	13,01 qm	15,34 m	2,72 m	
EG	Sudhaus	Verwaltung neu	2.1 NF Büroarbeit	13,16 qm	13,16 qm	14,52 m	2,72 m	
EG	Sudhaus	Sekretariat	2.1 NF Büroarbeit	14,99 qm	14,99 qm	15,96 m	2,72 m	
EG	Sudhaus	ELT-Raum neu	8.4 TF Technische Anlagen	4,54 qm	4,54 qm	8,82 m	2,72 m	ohne Treppenauge
EG	Sudhaus	Treppenhaus	9.2 VF Verkehrserschließung	17,29 qm	17,29 qm	18,25 m	3,30 m	
EG	Anbau	Treppenhaus	9.2 VF Verkehrserschließung	19,94 qm	19,94 qm	20,80 m	3,00 m	
EG	Anbau	Windfang	9.1 VF Verkehrserschließung	5,22 qm	5,06 qm	9,20 m	2,73 m	
EG	Anbau	Vorraum	9.1 VF Verkehrserschließung	8,38 qm	8,38 qm	12,19 m	2,73 m	
EG	Anbau	Klassenraum 0.1	5.2 NF Bildung, Unterricht, Kultur	42,63 qm	42,63 qm	26,86 m	2,73 m	
EG	Anbau	Bibliothek	5.4 NF Bildung, Unterricht, Kultur	19,23 qm	19,23 qm	20,99 m	2,73 m	
Gesamt EG				216,46 qm	215,71 qm	211,93 m		
ZWG	Sudhaus	Lehrzimmer	2.1 NF Büroarbeit	59,38 qm	59,38 qm	43,03 m	2,95 m	
ZWG	Sudhaus	Aufzugsschacht	9.3 VF Verkehrserschließung	5,74 qm	5,74 qm	9,78 m	2,95 m	
ZWG	Sudhaus	ELT-Raum	8.4 TF Technische Anlagen	5,88 qm	5,88 qm	9,66 m	2,95 m	
ZWG	Sudhaus	Flur	9.1 VF Verkehrserschließung	3,87 qm	3,87 qm	8,31 m	2,95 m	
ZWG	Sudhaus	Vorraum WC Pers	7.1 NF Sonstige Nutzflächen	10,07 qm	10,07 qm	13,35 m	2,95 m	

Geschoss	Gebäudeteil	Bezeichnung	Nr. Nutzungsgruppe	Raumfläche in qm	abzügl. Putz (3%)	Raumfläche netto in qm	Raumumfang in m	Raumhöhe bis RD in m	Hinweis
ZWG	Sudhaus	WC barrierefrei	7.1 NF Sonstige Nutzflächen	4,84 qm	0,00 qm	4,84 qm	8,80 m	2,95 m	
ZWG	Sudhaus	WC 1	7.1 NF Sonstige Nutzflächen	2,19 qm	0,00 qm	2,19 qm	6,39 m	2,95 m	
ZWG	Sudhaus	WC 2	7.1 NF Sonstige Nutzflächen	2,09 qm	0,00 qm	2,09 qm	6,30 m	2,95 m	
ZWG	Sudhaus	WC 3	7.1 NF Sonstige Nutzflächen	2,09 qm	0,00 qm	2,09 qm	6,30 m	2,95 m	
ZWG	Sudhaus	Treppenhaus	9.2 VF Verkehrserschließung	17,97 qm	0,00 qm	17,97 qm	18,44 m	3,50 m	ohne Treppenauge
ZWG	Anbau	Treppenhaus	9.2 VF Verkehrserschließung	19,25 qm	0,58 qm	18,67 qm	20,78 m	3,00 m	
ZWG	Anbau	Empfang	1.4 NF Wohnen und Aufenthalt	26,56 qm	0,00 qm	26,56 qm	22,55 m	2,73 m	
ZWG	Anbau	Büro 1	2.1 NF Büroarbeit	13,90 qm	0,00 qm	13,90 qm	14,62 m	2,73 m	
ZWG	Anbau	Büro 2	2.1 NF Büroarbeit	10,81 qm	0,00 qm	10,81 qm	13,49 m	2,73 m	
ZWG	Anbau	Besprechung	2.1 NF Büroarbeit	7,08 qm	0,00 qm	7,08 qm	10,64 m	2,73 m	
ZWG	Anbau	Büro 3 neu	2.1 NF Büroarbeit	10,45 qm	0,00 qm	10,45 qm	16,13 m	2,73 m	
ZWG	Anbau	Kurzzeit-Büro 4 neu	2.1 NF Büroarbeit	5,38 qm	0,00 qm	5,38 qm	9,35 m	2,73 m	
Gesamt ZWG				207,25 qm	0,58 qm	206,67 qm	237,92 m		
1.OG	Sudhaus	Flur	9.1 VF Verkehrserschließung	31,07 qm	0,00 qm	31,07 qm	30,79 m	3,93 m	
1.OG	Sudhaus	Aufzugschacht	9.3 VF Verkehrserschließung	5,53 qm	0,00 qm	5,53 qm	9,55 m	3,93 m	
1.OG	Sudhaus	Projektraum	5.2 NF Bildung, Unterricht, Kultur	22,30 qm	0,00 qm	22,30 qm	19,86 m	3,93 m	
1.OG	Sudhaus	Klassenraum 1.6	5.2 NF Bildung, Unterricht, Kultur	41,45 qm	0,00 qm	41,45 qm	29,81 m	3,93 m	
1.OG	Sudhaus	ELT-Raum	8.4 TF Technische Anlagen	5,29 qm	0,00 qm	5,29 qm	9,80 m	3,93 m	
1.OG	Sudhaus	Teeküche	1.3 NF Wohnen und Aufenthalt	2,81 qm	0,08 qm	2,73 qm	6,73 m	3,93 m	
1.OG	Sudhaus	Vorraum H	4,27 qm	0,13 qm	4,14 qm	8,94 m	3,93 m		
1.OG	Sudhaus	WC H	7.1 NF Sonstige Nutzflächen	11,10 qm	0,33 qm	10,77 qm	13,82 m	3,93 m	
1.OG	Sudhaus	Vorraum D	4,25 qm	0,13 qm	4,12 qm	8,32 m	3,93 m		
1.OG	Sudhaus	WC D	7.1 NF Sonstige Nutzflächen	10,61 qm	0,32 qm	10,29 qm	19,16 m	3,93 m	
1.OG	Sudhaus	Treppenhaus	9.2 VF Verkehrserschließung	18,91 qm	0,00 qm	18,91 qm	19,27 m	4,35 m	ohne Treppenauge
1.OG	Anbau	Treppenhaus	9.2 VF Verkehrserschließung	19,10 qm	0,57 qm	18,53 qm	20,91 m	4,50 m	
1.OG	Anbau	Klassenraum 1.5	5.2 NF Bildung, Unterricht, Kultur	56,52 qm	0,00 qm	56,52 qm	33,70 m	4,23 m	
1.OG	Anbau	Klassenraum 1.4	5.2 NF Bildung, Unterricht, Kultur	40,09 qm	0,00 qm	40,09 qm	26,71 m	4,23 m	
1.OG	Anbau	Spielflur (Pausenfläche)	1.3 NF Wohnen und Aufenthalt	100,26 qm	0,00 qm	100,26 qm	68,85 m	4,23 m	
1.OG	Anbau	Klassenraum 1.1	5.2 NF Bildung, Unterricht, Kultur	39,49 qm	0,00 qm	39,49 qm	28,42 m	4,23 m	
1.OG	Anbau	Klassenraum 1.2	5.2 NF Bildung, Unterricht, Kultur	35,02 qm	0,00 qm	35,02 qm	26,12 m	4,23 m	
1.OG	Anbau	Klassenraum 1.3	5.2 NF Bildung, Unterricht, Kultur	42,09 qm	0,00 qm	42,09 qm	27,99 m	4,23 m	
Gesamt 1.OG				490,16 qm	1,56 qm	488,60 qm	402,15 m		
2.OG	Sudhaus	Versammlungsraum	5.1 NF Bildung, Unterricht, Kultur	136,12 qm	0,00 qm	136,12 qm	55,12 m	5,30 m	Höhe i.M
2.OG	Sudhaus	Fläche unter Treppe	9.2 VF Verkehrserschließung	6,24 qm	0,00 qm	6,24 qm	0,00 m	2,62 m	
2.OG	Sudhaus	Aufzugschacht	9.3 VF Verkehrserschließung	3,92 qm	0,00 qm	3,92 qm	7,92 m	2,70 m	
2.OG	Sudhaus	Technik Aufzug	8.6 TF Techn. Funktionsfläche	2,54 qm	0,00 qm	2,54 qm	6,70 m	2,70 m	
2.OG	Sudhaus	Abstellraum	7.3 NF Sonstige Nutzflächen	5,64 qm	0,00 qm	5,64 qm	9,50 m	2,62 m	
2.OG	Anbau	Treppenhaus	9.2 VF Verkehrserschließung	19,10 qm	0,57 qm	18,53 qm	20,91 m	4,50 m	
2.OG	Anbau	Klassenraum 2.5	5.2 NF Bildung, Unterricht, Kultur	56,52 qm	0,00 qm	56,52 qm	33,70 m	4,23 m	
2.OG	Anbau	Klassenraum 2.4	5.2 NF Bildung, Unterricht, Kultur	40,09 qm	0,00 qm	40,09 qm	26,71 m	4,23 m	
2.OG	Anbau	Spielflur (Pausenfläche)	1.3 NF Wohnen und Aufenthalt	99,67 qm	0,00 qm	99,67 qm	68,88 m	4,23 m	
2.OG	Anbau	Klassenraum 2.1	5.2 NF Bildung, Unterricht, Kultur	40,18 qm	0,00 qm	40,18 qm	28,38 m	4,23 m	übermessen Gitter Lüftung
2.OG	Anbau	Klassenraum 2.2	5.2 NF Bildung, Unterricht, Kultur	35,09 qm	0,00 qm	35,09 qm	26,14 m	4,23 m	

Geschoss	Gebäudeteil	Bezeichnung	Nr. Nutzungsgruppe	Raumfläche in abzügl. Putz (3%) qm	Raumfläche netto in qm	Raumumfang lfm	Raumhöhe bis RD in m	Hinweis
2.OG	Anbau	Klassenraum 2.3	5.2 NF Bildung, Unterricht, Kultur	43,42 qm	43,42 qm	27,62 m	4,23 m	
Gesamt 2.OG				486,53 qm	487,96 qm	311,08 m		
3.OG	Suchhaus	Galerieebene Musik	5.1 NF Bildung, Unterricht, Kultur	49,02 qm	49,02 qm	39,59 m	4,00 m	
3.OG	Suchhaus	Treppe Galerie	9.2 VF Verkehrserschließung	6,55 qm	6,55 qm	0,00 m	4,33 m	übermessen Gitter Lüftung
3.OG	Suchhaus	Treppenhaus	9.2 VF Verkehrserschließung	20,09 qm	20,09 qm	19,10 m	5,95 m	
3.OG	Anbau	Treppenhaus	9.2 VF Verkehrserschließung	18,32 qm	18,32 qm	20,02 m	3,25 m	
3.OG	Anbau	Chemie Physik	5.1 NF Bildung, Unterricht, Kultur	47,56 qm	46,13 qm	29,24 m	4,40 m	
3.OG	Anbau	Vorbereitung Chemie	4.1 NF Lagern	14,77 qm	14,77 qm	16,25 m	2,75 m	Dachschräge i.M.
3.OG	Anbau	Vorraum	9.1 VF Verkehrserschließung	4,46 qm	4,46 qm	8,78 m	3,63 m	Dachschräge i.M.
3.OG	Anbau	Flur 2	9.1 VF Verkehrserschließung	3,27 qm	3,27 qm	7,25 m	2,00 m	Dachschräge i.M.
3.OG	Anbau	Abstell-R. Dachschräge	7.3 NF Sonstige Nutzflächen	0,00 qm	0,00 qm	0,00 m	0,00 m	Dachschräge i.M.
3.OG	Anbau	Flur	9.1 VF Verkehrserschließung	49,86 qm	49,86 qm	49,43 m	2,00 m	inkl. Fläche < 2.00 m Höhe
Gesamt 3.OG				214,47 qm	212,48 qm	189,66 qm		
Gesamtsumme				1.851,78 qm	1.845,54 qm	1.625,49 qm		
				Planmaße	Lichte Raummaße			
				786,82 qm	785,39 qm			
				1.301,01 qm	1.299,85 qm			
				1.408,43 qm	1.405,24 qm			
				67,29 qm	67,29 qm			
				376,06 qm	373,02 qm			
				2.721,11 qm				

Das Bestandsgebäude wurde gemäß Eingabplanung vom 28.08.89 mit einem BFI (Bruttorauminhalt) von 9.966,41 cbm angegeben. Durch die energetische Erhöhung mit zusätzlichem WDVS an Fassade und Dachdämmung wird sich der BFI um ca. 300 cbm erhöhen auf ca. 10.266 cbm.



KOSTENSCHÄTZUNG NACH DIN 276 (12/2008)

Varlante 2 "Innenräumliche Nutzungsänderung mit energetischer Sanierung"

Stand 12.11.2020 + Ergänzung KG710-720 vom 17.05.2021

Baumaßnahme: Umbau und Sanierung U5 in Privatgymnasium

Straße: Seeriedersstraße 18a
 PLZ, Ort: 81675 München

Bauherr | Auftraggeber

Name: LHM Kommunalreferat vertreten durch
 GWG Städtische Wohnungsges. München mbH
 Straße: Helmeranstraße 31
 PLZ, Ort: 80339 München

Entwurfsverfasser

Architekt:
 Straße:
 PLZ, Ort:

Weitere Angaben zur Baumaßnahme

Bauweise: Blockbebauung mit UG, EG und 3 UG s
 Bauart: Stahlbeton- und Mauerwerksbau
 Netto-Grundfläche: ca. 1.850 qm
 Brutto-Grundfläche (BGF): ca. 2.720 qm

vorgesehener Baubeginn:
 vorgesehene Fertigstellung:

Sonstige Angaben

Stand der Planung: Vorplanung Stand 08.02.2020
 Stand der Kostenermittlung: Kostenschätzung

Bearbeiter

Zusammenstellung der Kosten in Bruttobeträgen

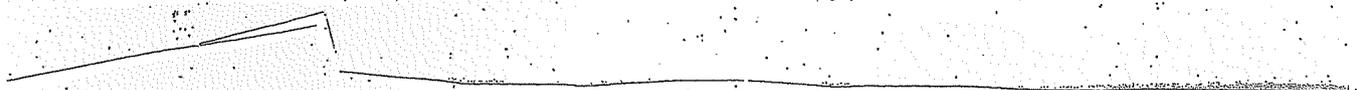
Summe KG 100	Grundstück	30.821,00 €
Summe KG 200	Herrichten und Erschließen	11.900,00 €
Summe KG 300	Bauwerk-Baukonstruktionen	3.286.362,31 €
Summe KG 400	Bauwerk-Technische Anlagen	3.069.337,25 €
Summe KG 500	Außenanlagen	7.675,50 €
Summe KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €
Summe KG 700	Baunebenkosten	2.671.803,76 €
	zzgl. Unvorhergesehenes 17,5%	1.588.632,47 €
	Gesamtkosten Brutto (19% MwSt)	10.666.532,29 €

Bis zum voraussichtlichen Baubeginn 2022/23 ist mit ca. 5% Preissteigerung zu rechnen 534.000,00 €

Summe Brutto 11.200.532,29 €

Nicht enthalten sind Kosten für:

600 Ausstattung | 750 Künstl. Leist. | 760 Finanzierung



KOSTENSCHÄTZUNG NACH DIN 276 (12/2008)

Variante 2 "Innenräumliche Nutzungsänderung mit energetischer Sanierung"

Stand 12.11.2020

Nr.	Kostengruppe	Hinweis	Teilsumme	Gesamtbetrag
100	Grundstück			
110	Grundstückswert		0,00 €	
120	Grundstücksnebenkosten	Genehmigungsgebühren	30.821,00 €	
130	Freimachen		0,00 €	
	Summe 100			30.821,00 €
200	Herrichten und Erschließen			
210	Herrichten		0,00 €	
220	Öffentliche Erschließung		0,00 €	
230	Nichtöffentliche Erschließung		0,00 €	
240	Ausgleichsabgaben	Stellplatzablässe 1 Stk	11.900,00 €	
250	Übergangsmaßnahmen		0,00 €	
	Summe 200			11.900,00 €
300	Bauwerk-Baukonstruktionen			
310	Baugrube		1.190,00 €	
320	Gründung		18.454,52 €	
330	Außenwände		978.271,63 €	
340	Innenwände		619.701,43 €	
350	Decken		629.977,67 €	
360	Dächer		402.258,68 €	
370	Baukonstruktive Einbauten		38.080,00 €	
390	Sonstige Maßnahmen f. Baukonstruktionen		598.428,39 €	
	Rundung		-0,01 €	
	Summe 300			3.286.362,31 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen			
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		204.459,85 €	
420	Wärmeversorgungsanlagen		443.751,00 €	
430	Lufttechnische Anlagen		536.571,00 €	
440	Starkstromanlagen	Inkl. PV-Anlage	899.711,40 €	
450	Fernmelde- u. Informationstechn. Anlagen	Inkl. Zutrittskontrolle	361.319,70 €	
460	Förderanlagen		178.500,00 €	
470	Nutzungsspezifische Anlagen		259.420,00 €	
480	Gebäudeautomation		147.048,30 €	
490	Sonst. Maßnahmen f. technische Anlagen	Handtransport	38.556,00 €	
	Summe 400			3.069.337,25 €
500	Außenanlagen			
510	Geländeflächen		0,00 €	
520	Befestigte Flächen		0,00 €	
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen		0,00 €	
540	Techn. Anlagen in Außenanlagen		0,00 €	
550	Einbauten in Außenanlagen		7.675,50 €	
560	Wasserflächen		0,00 €	
570	Pflanz- und Saatflächen		0,00 €	
590	Sonstige Außenanlagen		0,00 €	

			<u>7.675,50 €</u>
	Summe 500		
600	Ausstattung und Kunstwerke		
610	Ausstattung	0,00 €	
620	Kunstwerke	0,00 €	
	Summe 600		<u>0,00 €</u>
700	Baunebenkosten	ca. 42% der KG300-500	
710	Bauherrenaufgaben	Anteil 8% der KG300-500	509.070,00 €
720	Vorbereitung der Objektplanung	Anteil 1% der KG300-500	63.633,75 €
730	Architekten- u. Ingenieurleistungen	ZW-Summe	1.717.500,00 €
731	Gebäudeplanung		778.300,00 €
732	Freianlagenplanung		2.200,00 €
733	Planung der raumbildenden Ausbauten		0,00 €
734	Ingenieurbauwerke u. Verkehrsanlagen		0,00 €
735	Tragwerksplanung		95.300,00 €
736	Planung der technischen Ausrüstung	HLS-K, ELT, MSR, Aufzug	763.000,00 €
739	Sonstige Architekten- u. Ingenieurleist.		78.700,00 €
740	Gutachten und Beratung	ZW-Summe	190.800,00 €
741	Thermische Bauphysik		50.695,80 €
742	Schallschutz und Raumakustik		48.486,90 €
743	Bodenmechanik, Erd- und Grundbau		0,00 €
744	Vermessung		0,00 €
745	Lichttechnik, Tageslichttechnik		0,00 €
746	Brandschutz	BSN, F+R-Pläne, Plan FL	43.454,40 €
747	Sicherheits- und Gesundheitsschutz		41.980,00 €
748	Umweltschutz, Altlasten		0,00 €
749	Sonstige Gutachten und Beratung		6.182,90 €
750	Künstlerische Leistungen		0,00 €
760	Finanzierungskosten		0,00 €
770	Allgemeine Baunebenkosten	ca. 3%	190.800,00 €
790	Sonstige Baunebenkosten		0,00 €
	Rundung		0,01 €
	Summe 700		<u>2.671.803,76 €</u>

Hinweis: Alle Summen in Brutto zu gegenwärtigen Preisen (MwSt 19%)

Erläuterungsbericht

Variante 2 „Innenräumliche Nutzungsänderung mit energetischer Sanierung“

Umzug des Privatgymnasiums in die Seeriederstr. 18a aufgrund notwendiger Brandschutz- und Sanierungsarbeiten im Bestandsobjekt Pariser Str. 30

Datum: 25.11.2020

Inhalt: Erläuterungen zur Kostenschätzung nach DIN 276 vom 12.11.2020

1. **Grundlage dieser Kostenschätzung sind**
Planungsauftrag vom 18.10.2019
und Planungsbesprechungen 02/2020

2. **Grundlagen/Ausgangssituation**

Die vorhandenen Gebäudeteile des Privatgymnasiums in der Pariser Str. 30 sind umfangreich zu sanieren. Neben dem fehlenden 2. Flucht- und Rettungsweg bestehen noch weitere erhebliche Mängel im Bereich Brandschutz sowie der Haustechnik. Gleichfalls müssen die Gebäudeteile dringend einer umfangreichen energetischen Sanierung unterzogen werden.

Die Sanierungsmaßnahmen sind so dabei so umfangreich, dass der gleichzeitige Betrieb nicht möglich ist. Gemäß Antrag aus 06/2019 wurde hier als Lösung die Herrichtung und der Umzug des Privatgymnasiums in das aktuell leerstehende ehemalige Schulgebäude in der Seeriederstraße 18a erarbeitet.

Das bestehende Altgebäude wird nach der Brandschutzertüchtigung, der Innensanierung und der Energetischen Sanierung einer neuen Nutzung zugeführt werden.

3. **Inhalte der Kostenschätzung**

Die Kostenschätzung beinhaltet die Herrichtung des ehemals als Kunstschule genutzten Gebäudes in der Seeriederstraße 18a inkl. der erforderlichen Raumanpassungen für den aktuellen Schulbetrieb des Privatgymnasiums. Das Gebäude in der Seeriederstr. 18a wurde ein bestehendes Sudhaus der ehem. Unionsbräu für die Kunstakademie U5 in den Jahren 1991-1995 errichtet. Das Sudhaus wurde im Zuge des Schulneubaus inneräumlich saniert und umgebaut sowie um eine zusätzliche Etage aufgestockt.

Um die Barrierefreiheit für einen Großteil der Nutzflächen zu ermöglichen, ist ein neuer Aufzug herzustellen. Hierfür kann ein über 4 Etagen vorhandenen Raum als neuer Schacht hergerichtet werden.

Die bestehenden großflächigen Flure im 1.+2. Obergeschoss zwischen den Klassenräumen sollen zukünftig als sog. „Spieleure“ genutzt werden. Hierfür ist die offene Verbindung über einen Luftraum zwischen dem 2. und 3. OG aus Gründen des Brandschutzes zu trennen.

Die vorhandenen Asphaltböden können bearbeitet werden und verbleiben im Bestand. Die vorhandenen Bodenfliesen im Wegbereich werden gereinigt und verbleiben im Bestand. Der Parkettboden ist abgängig und muss komplett erneuert werden. Die notwendigen neuen Raumabtrennungen werden in Leichtbauweise hergestellt. Alle Sanitärreinrichtungen werden erneuert. Im Rahmen der Herrichtung werden, wenn erforderlich, auch die Türen entsprechend den aktuellen Brandschutzbestimmungen bzw. Schallschutzanforderungen erneuert. Im Dachbereich sind neue Dachflächenfenster zur Belichtung erforderlich.

Die energetische Sanierung des Gebäudes in der Seeriederstraße ist Bestandteil dieser Kostenschätzung. Die Fassade erhält eine Aufdopplung des WDVS Systems, sämtliche Fenster werden gegen neue hochwertige Fenster mit 3 Scheiben Isolierverglasungen und Öffnungsflügeln ausgetauscht. Zusätzlich wird auf beiden Fassadenseiten neben dem inneren Blendschutz auch ein durchgehender äußerer Sonnenschutz für die Klassenräume hergestellt. Das Dach wird wegen der im Bestand nicht ausreichenden Dämmung neu gedämmt und neu eingedeckt. Zur Erhöhung des sommerlichen Wärmeschutzes wurde vom Bauphysiker eine Zusatzdämmung mit Holzfaserplatte empfohlen. Aufgrund der max. zulässigen Lasterhöhung Dachaufbau von 10% (ohne weitere statische Nachweise zu erbringen) ist eine Entscheidung zu treffen zwischen der nachträglichen PV-Anlage oder einer Dachdämmung entsprechend den Anforderungen der LH München Stand 2016 mit sommerlichen Wärmeschutz.

Für die Umbauarbeiten mit statischen Eingriffen und Raumnutzungsänderungen ist ein Genehmigungsverfahren zu führen.

Die vorliegende Kostenschätzung umfasst:

- Baustelleneinrichtung und Vorhaltung
- Gerüstbauarbeiten inkl. Treppenturm und Lasten/Personenaufzug
- Abbrucharbeiten, Rückbauarbeiten inkl. Entsorgung
- Baumeisterarbeiten Mauerwerk und Verputzarbeiten
- Estricharbeiten
- Aufzugsanlage
- Trockenbauarbeiten Innenwände und Raumakustik
- Metallbauarbeiten
- Schlosserarbeiten
- Bodenbelagsarbeiten
- Sonnenschutzarbeiten
- Fliesen- und Plattenbelagsarbeiten
- Malerarbeiten inkl. Fassadendämmarbeiten
- Natur- und Betonsteinarbeiten
- Zimmer- und Holzbauarbeiten
- Schreinerarbeiten
- Dachdeckerarbeiten
- Spenglerarbeiten
- Ausstattung und Einrichtung
- Technische Gebäudeausrüstung
- Siehe gesonderte Erläuterungsberichte in der Anlage sowie Machbarkeitsstudie zur Photovoltaik-Anlage
- Baunebenkosten

4. Die Kostenschätzung schließt ab mit einer Gesamtsumme in Höhe von ca. 10 Mio Euro brutto.

5. Beschreibung der Kostengruppen (nach DIN 276 gegliedert)

- 100 Grundstück
- 127 Genehmigungsgebühren
- 200 Herrichten und Erschließen
- 230 Nichtöffentliche Erschließung
- 240 Stellplatzablöse

- 300 Bauwerk und Baukonstruktion**
- 310 Baugrube**
- 311 Baugrubenherstellung**
Erdarbeiten Ausschachtung für Unterfahrt Aufzugsanlage
- 320 Gründung**
- 323 Tiefgründungen**
Mauerwerksinjektionen Kellerwände bei Bedarf für die Aufzugsunterfahrt abbrechen.
- 324 Unterböden und Bodenplatten**
Sauberkeitsschichten, Bodenplatten, Haftbrücken, Dampfsperren, Abdichtungen, Abdeckungen, Estricharbeiten etc.
- 325 Bodenbeläge**
Vorbereitende Arbeiten Schleifen und Behandlung vorh. Asphaltestrich, Parkettarbeiten, Beschichtungen, Sockelleisten, Abdichtungen; Übergangsschienen, Trennschienen, Bearbeitung der Fugen etc.
- 326 Bauwerksabdichtungen**
Abdichtung Bodenplatte Aufzugsunterfahrt
- 330 Außenwände**
- 334 Außentüren und Fenster**
Vorh. Fensteranlagen Rückbau/Entsorgung und Montage neue Fensterelemente und Außentüren gem. Energetische Anforderungen, Neue Acrylfüßen, Neue Außenfensterbänke. Neues Eingangstürelement sowie neue Außentüre als Zugang Aufzugsanlage
- 335 Außenwandbekleidungen, außen**
Aufdopplung des vorhandenen WDVS Systems um zusätzliche 120mm Dämmung, neue Fassadenbeschichtung inkl. Nebenarbeiten.
- 337 Sonnenschutz**
Vertikal- Kassettenmarkise und Verdunkelungsrollos, elektr. betrieben
- 340 Innenwände**
Schlitze, Stemmarbeiten und Durchbrüche für neue Elektroinstallation BMA und ELT
- 341 Tragende Innenwände**
Mauerwerksarbeiten, Wandschneidearbeiten, Kernbohrungen, Auflager und Stürze, auch Stahlträger als Stürze, inkl. Auflager

342 Nichttragende Innenwände

Mauerwerkswände, Schächtwände, Vorsatzschalen, Leichtbauwände, Abkofferungen, Sanitärwände inkl. der Anschlüsse sowie Schächtwände, Schließen vorh. Türöffnungen, Festverglasungen als Wandscheiben, F 90 Abkofferungen, Rückbauarbeiten MW

344 Innentüren und Fenster

Türanlagen, Brandschutztüren, Zargen, Türblätter, Beschläge, automatische Türantriebe zur barrierefreien Nutzung, Schallschutztüren, Rückbau vorh. Türanlagen etc.

345 Innenwandbekleidungen

Wandfliesen, Abdichtungsarbeiten, Absorber Akustik, Vorsatzschalen zur Verbesserung der Akustik, Putzarbeiten, Schließen von Schlitzen, Spachtelarbeiten, Acrylfugen der Türen.

349 Innenwände, Sonstiges

Maler- und Lackierarbeiten.

350 Decken

351 Deckenkonstruktionen

Abbruch Deckenplatten, Betonschneidearbeiten, Betondecken und deren Durchdringungen wie Kernbohrungen, Schalungen und Anschlüsse etc. Schließen von Öffnungen und Kernbohrungen, Schutzmaßnahmen Decken

352 Deckenläge

Deckenbekleidungen Feinsteinzeug, Bodenfliesen der Sanitärbereiche, Feuchtigkeitsabdichtungen, Durchdringungen und deren Anpassarbeiten, Reparaturarbeiten im Bestand.
Estricharbeiten, Trittschalldämmung, Randstreifen und Durchdringungen sowie das Anarbeiten an die Durchdringungen.
Schleifen und Aufarbeiten des vorh. Asphaltsestrichs. Erneuerung der Randfugen, Sockelleisten, Übergangsschienen, Ausbesserungen von Fehlstellen. Abdecken des Bodenbelages für Folgegewerke.
Bodenbelagsarbeiten Linoleum und Kautschukbeläge und deren Sockelleisten inkl. Nebenarbeiten. Erneuerung Treppenbelag DG.
Abbrucharbeiten alter Bodenbeläge, Linoleum, Parkettboden, Laminat, Teppichboden und Fliesenbeläge.

353 Deckenbekleidungen

GK-Deckenbekleidungen, Schallschutzdecken, Brandschutzdecken, Revisionsklappen, Abschottungen, Anarbeiten an Fachwerkträger der Dachkonstruktion, Sonderkonstruktion Weitspannträger, Ausbesserung vorh. Deckenbekleidungen, zugehörige Abbrucharbeiten und Malerarbeiten.
Neue Dämmung Decke zur Außenluft Laubengang und Dämmung Decke zum Keller Sudhaus nach Angabe der Energetischen Anforderung.

359 Decken, sonstiges

Schlosserarbeiten Absturzsicherungen/Durchsturzicherung Treppenhaus sowie Geländererhöhungen

360 Dächer

361 Dachkonstruktionen

Rückbau Dachtragwerk, Auswechslung der Sparren für die neuen Dachflächenfenster im DG. Prüfung und Erneuerung Brandschutzanstrich Stahltragwerk Sudhaus.

362 Dachfenster, Dachöffnungen

Abbruch vorhandener Dachflächenfenster, Einbau neue Dachflächenfenster und RWA Anlage, sowie antelliger Sonnenschutz und Verdunkelung sowie der erforderlichen Anschlussarbeiten, Wartung der bestehenden Dachflächenfenster. Neue Schachtrauchung der Aufzugsanlage sowie Einbau Aufdachventilatoren inkl. Dachausstieg für Nutzung Chemie/Physikraum im DG.

363 Dachbeläge

Abbruch Dacheindeckung und Rückbau der alten Dämmung. Herstellung der neuen Dämmung nach Angabe der Energetischen Anforderung und neue Dacheindeckung.

364 Dachbekleidungen

Teilabbruch und Teileerneuerung, Wartung der vorh. Dachbekleidung, Ergänzung Entrauchung Promatbekleidungen, Anpassungen an den Brandschutz.

369 Dächer, Sonstiges

Überarbeitung Regenrinnen und Regenfallrohre, Blendschutz innenseitig an Oberlichtern erneuern, Innenrollo, Außenjalousie, Steuerung.

370 Baukonstruktive Einbauten

371 Allgemeine Einbauten

Schreinerarbeiten der fest mit dem Gebäude verbundenen Elemente, wie Schrammboarde der Klassenzimmer, Anpassen und Überarbeiten der Einbauschränke Lehrerzimmer, sonstige Einbauschränke der Spielflure, Küche Lehrerzimmer sowie Küchenpantry Verwaltung.

390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion

391 Baustelleneinrichtung

Baustelleneinrichtung, Vorhaltung und Unterhaltung, Bauzaun, Baustromverteiler, Verschließen und Wetterschutz von Bauteilöffnungen im laufenden Betrieb, Bauwasseranschluss, Bauteileiten inkl. Unterhaltung, Anmietung öffentliche Fläche. Erschwerniszulage wg. Handtransport von den öffentlichen Flächen zur Baustelle

aufgrund geringer Verkehrslasten der gesamten Innenhofbereiche aufgrund alter Gewölbekeller. Berücksichtigung der durch die Energetischen Sanierung erforderlichen längeren Bauzeit.

392 Gerüste

Baugerüste, Schachtgerüst Treppenhaus, Montagegerüst Aufzugsschacht, Fassadengerüste und Dachfangerüst, inkl. Höhenausgleich, erforderlicher Ausleger, Treppenturm und Material/Personenaufzug, Aufgänge, und der erforderlichen Umsetzung nach Bauverlauf, Überbrückungen in den Türbereichen, Sicherung des Gerüsts sowie der im Bauverlauf erforderlichen Anpassungsarbeiten. Bereitstellung, Vorhaltung und Unterhaltung Rollgerüst. Hebebühne anliefern, vorhalten, unterhalten und abfahren. Provisorische Zuwegung des Nachbargebäudes während Aufstellung des Treppenturms.

393 Sicherungsmaßnahmen

Sicherungsmaßnahmen, Passantenschutz, Absturzsicherungen etc. vorhalten, unterhalten und nach Abschluss demontieren und abfahren, Abdeck- und Schutzmaßnahmen, Baumschutzzaun aufstellen, vorhalten, unterhalten und nach Abschluss abfahren.

394 Abbruchmaßnahmen

Herstellen von Durchbrüchen, Kernbohrungen, Abbruch Bodeneinläufe, Kabelkanäle und Einbauleuchten sowie Abhängeleuchten

395 Instandsetzungen

Aufnehmen Außenpflaster für Anpassarbeiten Eingangstür Aufzug

397 zusätzliche Maßnahmen

Baureinigung, Fensterreinigung

399 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion, sonstiges

Schließanlage
Erschwernisse Materialtransport

400 Bauwerk - Technische Anlagen

Siehe Anlagen Erläuterungsberichte der Fachplaner HLS (mit Kompletterneuerung der Wärmeverteilnetze und neuer dezentraler Lüftungsanlage für die Klassenräume) und ELT sowie Machbarkeitsstudie Photovoltaik-Anlage

700 Baunebenkosten

Nach Angabe der Kostenschätzung

Datum: 24.11.2022



Landeshauptstadt
München
Stadtkämmerei

Investitionsplanung
und -controlling
SKA 2.21

**Sanierung Seeriederstr. 18a
ehemalige U5-Akademie
5. Stadtbezirk Au-Haidhausen**

Umbau und Instandsetzung zur Schulnutzung

1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms
2. Projektauftrag
3. Genehmigung der Ausführung
4. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022-2026

Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023 (KOMR-14)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07978

Beschluss des Kommunalausschusses vom 08.12.2022 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. An Kommunalreferat - Immobilienmanagement

Die Stadtkämmerei stimmt der vorliegenden Beschlussvorlage nicht zu.

Mit dem Beschluss „Haushaltsplan 2023 Eckdatenbeschluss“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06456) wurde gem. Antragspunkt 2 festgelegt, dass die in der Anlage 3 zum Eckdatenbeschluss als anerkannt gekennzeichneten Beschlüsse eingebracht werden sollen.

Die nun vorliegende Beschlussvorlage wird in der Anlage 3 des Kommunalreferates als Nr. 14 geführt und wurde nicht anerkannt.

Falls die Beschlussvorlage doch angemeldet werden sollte, kann ihr auch aufgrund etlicher inhaltlicher Mängel nicht zugestimmt werden. Die Stadtkämmerei hält die Beschlussvorlage daher in der vorgelegten Form nicht für entscheidungsreif, siehe nachstehende Ausführungen.

Insbesondere sind die Unvollständigkeit der Kosten und der Projektinhalte (siehe unten zu Ziffer 2.2) sowie die Unstimmigkeit im Vortrag der Beschlussvorlage und den beigefügten Anlagen zu den Kosten (siehe unten zu Ziffer 4) zu erwähnen. Aufgrund dieser offenen Punkte ist nicht nachvollziehbar, wie belastbare Projektkosten bzw. eine belastbare Kostenobergrenze ermittelt werden konnten. Die Anlage 6 Erläuterungsbericht „innenräumliche Nutzungsänderung mit energetischer Sanierung“ wurde der Stadtkämmerei nicht zugeleitet.

Die zu überarbeitenden bzw. zu korrigierenden Punkte im Einzelnen:

Zu den Ziffern „2.1 Planungsstand“, 3. Absatz und „4. Darstellung der Projektkosten“, 2. und 3. Absatz

Die Prognose einer Baupreissteigerung von 15% bis zum geplanten Baubeginn Winter 2024/25 erscheint aufgrund der gegebenen Marktsituation als eher geringer Ansatz.

Die zuletzt amtlich festgestellte Baupreissteigerung (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik – Preisindizes für Bauwerke in Bayern im August 2022) über einen zurückliegenden

Zeitraum von ca. 18 Monaten liegt bei rd. 24%. Der zu Grunde gelegte Prozentansatz ist zu überprüfen.

Zu Ziffer „2.1 Planungsstand“, 5. Absatz

Der Satz: „Die unmittelbare Ausführung der Maßnahme setzt selbstverständlich voraus, dass die Kostenobergrenze eingehalten wird.“ ist zu streichen, siehe auch unten.

Zu Ziffer „2.2 Maßnahmen zur Erreichung der angestrebten Klimaneutralität, weitere Module
Es wird ausgeführt: „Ob weitere Module des Konzepts bei der Sanierung umsetzbar sind, wird noch geprüft.“

Es ist nicht ersichtlich, ob Kostenansätze für noch zu prüfende weitere Module in den Kosten enthalten sind. Die Beschlussvorlage ist zu ergänzen.

Der Stadtrat ist mit dem Verfahrensschritt „Projektgenehmigung“ über die Ergebnisse zu informieren.

Zu Ziffer „4. Darstellung der Projektkosten“

Der Satz: „Seit der Kostenschätzung aus dem Grundsatzbeschluss vom 04.02.2021 stark gestiegen.“ ist unvollständig. Bitte ergänzen.

Es werden Projektkosten in Höhe von 15.850.987 € (inkl. 17,5% für Unvorhergesehenes) dargelegt. Die als Anlage 5 beigelegte Kostenschätzung (Stand: 12.11.2020 + Ergänzung KG710-720 vom 17.05.2021) schließt mit Gesamtkosten inkl. 17,5% für Unvorhergesehenes und einem Ansatz von 5% für Preissteigerungen bis zum voraussichtlichen Baubeginn 2022/23 mit 11.200.532,29 € ab. Es ist nicht erkennbar, worauf die Differenz der Kostenangaben beruht. Die Unterlagen sind zu überprüfen und zu überarbeiten. Zudem sind die weiteren 5% für Preissteigerungen zu streichen, da hierfür die SKA beauftragt wurde eine Preissteigerungsreserve mit der Vorlage des MIP 2022 – 26 einzuführen. Die jetzt beantragte Vorgehensweise läuft dem daher zuwider.

Zu Ziffer „5 Vergabeverfahren“, 2. Absatz

Der Absatz ist zu löschen, da keine Ausführungsgenehmigung beantragt werden kann.

Zu Ziffer „7. Abweichung von den Richtlinien für Hochbauprojekte“

Der Absatz ist zu löschen. Gleichzeitig mit dem Projektauftrag kann eine Ausführungsgenehmigung nicht beantragt werden. Erst nach Erteilung der Projektgenehmigung darf die Genehmigungsplanung ausgearbeitet werden.

Zu Ziffer „12. Beteiligung anderer Referate“

Die Aussage ist entsprechend des Termins zur Drucklegung der Beschlussvorlage bzw. in Abhängigkeit einer möglicherweise erfolgten Einarbeitung der Inhalte der Stellungnahme der Stadtkämmerei ggf. zu überarbeiten.

Zu „II. Antrag der Referentin“

Folgender Antragspunkt ist aufzunehmen:

Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt. Dem Projektauftrag wird zugestimmt.

Antragspunkt 1 (nach derzeitiger Nummerierung)

Der Antragspunkt ist zu korrigieren: „...in Höhe von 18,23 Millionen Euro wird nach Maßgabe der Vorplanung Entwurfsplanung genehmigt. Der Betrag von 18,23 Mio. € ist um die zusätzlichen 5% für Kostensteigerungen, siehe Ausführungen oben, zu reduzieren.“

Hinweis: Die Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 nach HOAI) liegt nicht vor (siehe BV Ziffer 2.3 Terminplanung).

Datum: 24.11.2022



Landeshauptstadt
München
Stadtkämmerei

Investitionsplanung
und -controlling
SKA 2.21

Antragspunkt 2 (nach derzeitiger Nummerierung)

Der Antragspunkt ist wie folgt zu überarbeiten:

„Der ~~Projektauftrag wird erteilt und d~~ Das Kommunalreferat wird beauftragt, zusammen mit der GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH die Entwurfsplanung ~~Genehmigungsplanung~~ zu erarbeiten sowie die Projektgenehmigung im Stadtrat herbeizuführen.“

Antragspunkt 3 (nach derzeitiger Nummerierung)

Der Antragspunkt 3 ist zu löschen.

Antragspunkt 8 (nach derzeitiger Nummerierung)

Der Antragspunkt ist zu löschen.

Zu den Anlagen der Beschlussvorlage

Ziffer „3.7 Technische Anlagen“

Wärmeversorgung:

Es wird Folgendes vorgetragen: „... Im Fall einer energetischen Sanierung ist zu prüfen, ob eine Kompletterneuerung der Gebäudebeheizung sinnvoll ist.“

In der Beschlussvorlage wird zu einer Kompletterneuerung der Gebäudebeheizung nicht vorgetragen. Die Beschlussvorlage ist diesbezüglich zu ergänzen. Mögliche zusätzliche Kosten, welche bei einer Kompletterneuerung der Gebäudebeheizung entstehen sind aufzuzeigen.

Zu „Anlage 5 Kostenschätzung“

Siehe unsere Ausführungen zu Ziffer „4. Darstellung der Kosten“ der Beschlussvorlage.

Gezeichnet

 am 24.11.2022

Telefon: 0 233-25771
Telefax: 0 233-20348

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Übereinstimmung mit
Original geprüft

Am 08. Dez. 2022
D-II-V
Stadtratsprotokoll

Sanierung Seeriederstr. 18a
ehemalige U5-Akademie
5. Stadtbezirk Au-Haidhausen

Umbau und Instandsetzung zur Schulnutzung

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022-2026**

Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023 (KOMR-14)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07978

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 08.12.2022 (SB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Nachnutzung des Anwesens Seeriederstr. 18a nach Auszug der U5-Akademie 5. Stadtbezirk Au-Haidhausen
Inhalt	Umbau und Instandsetzung der Immobilie zur künftigen Nutzung als Privatgymnasium 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms 2. Projektauftrag 3. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022-2026
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Projektkosten 18,23 Mio. € Erlöse (Fördermittel der Freistaats Bayern) ca. 9 Mio. € sowie ca. 1 Mio. € Kostenersatz durch Nutzer für nutzerbedingte Kosten
Entscheidungs- vorschlag	Genehmigung des Projektauftrags mit Kostenobergrenze für den Umbau und die Instandsetzung; Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022-2026;

	Erarbeitung der Genehmigungsplanung mit der GWG München zur Herbeiführung der Projektgenehmigung
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Seeriederstr. 18a, Umbau und Instandsetzung zur Schulnutzung, Projektauftrag, Eckdatenbeschluss 2023 (KOMR-14)
Ortsangabe	Seeriederstr. 18a, 5. Stadtbezirk Au-Haidhausen

I. Vortrag der Referentin

1.	Ausgangssituation	1
2.	Aktueller Projektstand und Terminplanung	2
2.1	Planungsstand	2
2.2	Maßnahmen zur Erreichung der angestrebten Klimaneutralität	3
2.3	Terminplanung	3
3.	Mietvertrag mit der MSS	5
4.	Darstellung der Projektkosten	5
5.	Vergabeverfahren	6
6.	Finanzierung/Fördermittel	7
7.	Abweichung von den Richtlinien für Hochbauprojekte	7
8.	Finanzielle Abwicklung	8
8.1	MIP-Darstellung	8
8.2	Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	9
9.	Abstimmung mit der GWG	9
10.	Unabweisbarkeit	9
11.	Anderweitige Verwendbarkeit der Immobilie	9
12.	Beteiligung anderer Referate	10
13.	Beteiligung der Bezirksausschüsse	10
14.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	10
15.	Termine und Fristen	10
16.	Beschlussvollzugskontrolle	11

II. Antrag der Referentin 11**III. Beschluss** 12

Telefon: 0 233-25771
Telefax: 0 233-20348

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

**Sanierung Seeriederstr. 18a
ehemalige U5-Akademie
5. Stadtbezirk Au-Haidhausen**

Umbau und Instandsetzung zur Schulnutzung

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022-2026**

Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023 (KOMR-14)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07978

7 Anlagen:

1. Lageplan (1:1000)
2. Vorentwurf (1:100)
3. Nutzerbedarfsprogramm
4. Rauminhalte nach DIN 277
5. Kostenschätzung nach DIN 276
6. Erläuterungsbericht „Innenräumliche Nutzungsänderung mit energetischer Sanierung“
7. Stellungnahme der Stadtkämmerei (lag zum Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht vor)

Beschluss des Kommunalausschusses vom 08.12.2022 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangssituation

In der Sitzung des Kommunalausschusses vom 04.02.2021 wurde das Planungskonzept für die Sanierung und den Umbau des stadteigenen Anwesens Seeriederstr. 18a zur Schulnutzung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01203).

Aufgrund der pandemiebedingt angespannten Haushaltslage war 2021 keine Finanzierung der Umbaumaßnahme möglich. Daher wurde das Projekt für den Eckdatenbeschluss 2023 erneut angemeldet (KOMR-14). Die Maßnahme wurde seitens der Stadtkämmerei (SKA) jedoch nicht anerkannt. Nachdem diese Entscheidung im Widerspruch zum Grundsatzbeschluss vom 04.02.2021 steht, aus dem sich der Auftrag zur Sanierung und zum Umbau des Anwesens Seeriederstr. 18a zur Schulnutzung ergibt, werden mit dieser Beschlussvorlage der Projektauftrag sowie die vorgezogene Ausführungsgenehmigung zur Entscheidung vorgelegt. **Eine Entscheidung muss in dieser Sitzung getroffen werden, da im Fall der Nichtzustimmung aus den nachstehenden Gründen das Mietverhältnis mit der Münchner Schulstiftung (MSS) für ihre bisherigen Mieträume im stadteigenen Anwesen Pariser Str. 30, die für den Betrieb des Privatgymnasiums Dr. Überreiter genutzt werden, nicht fortgesetzt werden kann und diese „heimatlos“ würde. Zudem bedeutet eine spätere Entscheidung eine weitere Verschiebung des Nutzungsbeginns und Kostensteigerungen.**

Die Mieträume der MSS im Objekt Pariser Str. 30, die bereits seit 1955 zur Schulnutzung vermietet sind, sind aufgrund gravierender brandschutztechnischer Mängel aufwändig zu sanieren. Außerdem ist eine umfangreiche Instandsetzung im Bereich der Haustechnik nötig. Eine Beseitigung der vordringlichsten Brandschutzmängel wurde als Sofortmaßnahme beauftragt. Diese ist zwingend erforderlich, damit der MSS bis zum Umzug in die sanierte Seeriederstr. 18a eine Weiternutzung des Gebäudes möglich bleibt. Da jedoch eine weiterreichende Sanierung nicht während des laufenden Schulbetriebs möglich ist und ebenso im oberen einstelligen Millionenbereich läge, ist eine baldige Aufgabe der Mieträume unerlässlich. Sollte das Mietverhältnis mit der MSS nicht fortgesetzt werden können, wäre diese höchstwahrscheinlich nicht in der Lage, den Betrieb des Gymnasiums Dr. Überreiter aufrecht zu erhalten, da eine geeignete Ersatzimmobilie auf dem freien Mietmarkt nicht ohne weiteres zu finden sein wird.

Die Einstellung des Betriebes des Privatgymnasiums beträfe die allgemeine Schulversorgung in der Landeshauptstadt München (LHM), da Schulplätze, die zur Entlastung des öffentlichen Schulwesens beitragen, wegfallen würden.

Bei einer Nichtzustimmung zur Sanierung des Anwesens Seeriederstr. 18a würde damit nicht nur dieses Objekt nicht sinnvoll genutzt, es würde auch durch die notwendige Aufgabe des Schulbetriebs im Anwesen Pariser Str. 30 ein städtisches Objekt mit allen daraus entstehenden negativen Auswirkungen freigezogen.

2. Aktueller Projektstand und Terminplanung

2.1 Planungsstand

Das vorliegende Nutzerbedarfsprogramm sowie der voraussichtliche Termin des Umzugs wurde mit der MSS abgestimmt.

Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG), die das stadteigene Anwesen verwaltet, hat auf Grundlage der Ergebnisse der für die Leistungsphasen 1 und 2 beauftragten Fachplaner_innen, am 12.11.2020 eine qualifizierte Kostenschätzung der Projektkosten nach DIN 276 erstellt. Durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und

den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine sind die Kosten seit dieser Kostenschätzung nach der Baukostenstatistik, aktualisiert entsprechend dem Preis- und Erkenntnisstand von Juli 2022, gestiegen. Für nicht vorhersehbare Kostenrisiken wurde ein Ansatz von 17,5 % aufgeschlagen.

Bis zum geplanten Baubeginn Winter 2024/2025 wird eine Baupreissteigerung für die Umbaumaßnahme basierend auf Erfahrungswerten und anerkannten statistischen Quellen mit 15% angesetzt. Die Baukosten ergeben sich u.a. aus der Lage des Gebäudes über den historischen, denkmalgeschützten Gewölbekellern und der damit einhergehenden geringen Belastbarkeit der Freiflächen von max. 2 Tonnen. Sämtliche Baumaterialien müssen aufwändig mit Hubladern zum Sanierungsobjekt gebracht werden. Eine Lagerung von Baumaterial neben der Baustelle ist nicht möglich.

Der geplante Nutzungsbeginn ist zum Schuljahresbeginn bzw. Jahreswechsel 2025/2026 vorgesehen.

Mit dieser Sitzungsvorlage soll der erforderliche Projektauftrag für Sanierung und Umbau zur künftigen Schulnutzung des Gebäudes erteilt werden. Die unmittelbare Ausführung der Maßnahme setzt selbstverständlich voraus, dass die Kostenobergrenze eingehalten wird.

Nach Erteilung des Projektauftrags sind bis zur Fertigstellung insbesondere folgende Leistungen zu erbringen:

- Ausschreibung und Vergabe Planerleistungen
- Genehmigungsplanung und Einreichen des Bauantrags (Leistungsphasen 3 bis 4)
- Ausführungsplanung und Vorbereitung der Vergabe der Bauleistungen (Leistungsphasen 5 bis 7)
- Rückbau und Umbauarbeiten (Leistungsphase 8)

Hierbei wird auf die Ausführungen zum o.g. Grundsatzbeschluss des Kommunalausschusses verwiesen. Die Leistungsphasen 1 und 2 sind abgeschlossen und die Kostenschätzung finalisiert. In Anlehnung an die Richtlinien für Hochbauprojekte erfolgt nun die nächste Stadtratsbefassung nach abgeschlossener Vorplanung mit einer qualifizierten Kostenschätzung.

2.2 Maßnahmen zur Erreichung der angestrebten Klimaneutralität

Eine energetische Sanierung des Gebäudes wurde geprüft. Auf Anlage 6, „Innenräumliche Nutzungsänderung mit energetischer Sanierung“ wird Bezug genommen. Die Kosten für die energetische Sanierung sind Bestandteil der Kostenschätzung.

Wie im Stadtratsbeschluss vom 18.12.2019 zum Bayerischen Versöhnungsgesetz (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) ausgeführt, wurden ein Konzept zur Erreichung eines möglichst klimaneutralen Gebäudebestandes erarbeitet und die damit verbundenen Erfordernisse dargestellt. 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 Niedrigenergiestandards, d.h. insbesondere Passivhausstandards bzw. EG-40 Standards, der Berücksichtigung der Klimarelevanz der Baustoffe, des Einsatzes von erneuerbaren Energieträgern und der Fernwärme sowie mehr Grün und mehr Biodiversität, möglichst klimaneutral zu gestalten und zu betreiben.

Zur Erreichung einer weitgehenden Deckung des Energiebedarfs 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 Biotop) auch darüber hinaus.

Auf Basis des Beschlusses „Bayerisches Versöhnungsgesetz II“ vom 18.12.2019 wurde vom Baureferat im Benehmen mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz, dem Referat für Bildung und Sport und dem KR ein Konzept zur Erreichung eines möglichst klimaneutralen Gebäudebestandes 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 und Klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: Von der Vision zur Aktion“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040) am 19.01.2022 beschlossen.

Aus dem Maßnahmenpaket dieses Konzepts werden bei diesem Projekt folgende Module umgesetzt:

Einsatz von Fernwärme

Die Wärmeversorgung für die Heizung erfolgt über Fernwärme der Stadtwerke München GmbH.

Einsatz von Photovoltaikanlagen

Für die Errichtung einer Photovoltaikanlage wurde eine Machbarkeitsstudie beauftragt. Nach dieser ergibt sich eine nutzbare Dachfläche von ca. 130 m² und die Möglichkeit der Errichtung der Photovoltaikanlage mit einer Größe von 25,9 kWp. Als Kosten für die Einrichtung der Photovoltaikanlage wurde Ende 2020 ein Betrag von brutto ca. 68.000 € ermittelt. Diese Kosten wurden in die Gesamtprojektkosten aufgenommen. Sollte sich im Baugenehmigungsverfahren wider Erwarten ergeben, dass die Errichtung nicht möglich ist, werden die Kosten entsprechend in Abzug gebracht. Aufgrund der Lage des Objektes

im Innenhof des Blocks 49 und der sehr eingeschränkten Traglast der umliegenden Freiflächen ist die Errichtung der Photovoltaikanlage als auch die Wartung mit großem Aufwand verbunden.

Ob weitere Module des Konzepts bei der Sanierung umsetzbar sind, wird noch geprüft.

In Abstimmung mit der SKA werden zu gegebener Zeit Zuschüsse/Kredite gemäß der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) sowie sonstige Investitionszuwendungen geprüft und bei Erfüllung der Fördervoraussetzungen seitens Auftragsvergabe die Anträge von der SKA gestellt.

2.3 Terminplanung

Das Vergabeverfahren an die Planer_innen soll bis Ende des Jahres 2022 durchgeführt werden, die Leistungsphasen 3 bis 4 sollen bis Mitte 2023 erfolgt sein, sodass eine Einreichung des Bauantrags bis Herbst 2023 erfolgen kann. Mit der Genehmigung des Bauantrags wird bis Frühjahr 2024 gerechnet. Nach den Leistungsphasen 5 bis 7 (ab Frühjahr 2024) soll im Sommer 2024 mit dem europaweiten Ausschreibungsverfahren begonnen werden. Der Vergabevorschlag und der Zuschlag wird bis Herbst 2024 erwartet. Als Baubeginn ist Winter 2024/25 vorgesehen. Die Bauzeit wird voraussichtlich ein Jahr (bis Ende 2025/Anfang 2026) dauern.

3. Mietvertrag mit der MSS

Der Mietvertrag mit der MSS soll durch die GWG mit der Vorgabe geschlossen werden, dass dieser mit dem voraussichtlichen Fertigstellungstermin beginnt und für eine feste Laufzeit von 29 Jahren läuft. Sollte sich die Fertigstellung der Maßnahmen verzögern, soll der Mietbeginn entsprechend später angesetzt werden.

Sollten die Vertragsverhandlungen mit der MSS, insbesondere über die Miethöhe, scheitern, erfolgt keine Sanierung des Anwesens Seeriederstr. 18a für eine Schullnutzung. Insbesondere im Hinblick auf die durch die MSS zu tragenden Kosten erfolgen derzeit intensive Abstimmungen zwischen GWG und MSS. Dabei wird insbesondere darauf geachtet, eine angemessene und leistbare Miete zu vereinbaren. Sollte, wie geplant, eine vertragliche Einigung mit der MSS zustande kommen, wird das KR die Projektgenehmigung als nächsten Schritt in den Stadtrat einbringen.

4. Darstellung der Projektkosten

Seit der Kostenschätzung aus dem Grundsatzbeschluss vom 04.02.2021 stark gestiegen. Nachfolgend wird der aktuelle Kostenstand der Baumaßnahme nach Kostengruppen (KG) in Bruttobeträgen gemäß der aktuellen Kostenschätzung nach DIN 276 vorgestellt:

KG	Bezeichnung	Kosten
100	Grundstück	45.461 €
200	Herrichten und Erschließen	17.553 €
300	Bauwerk-Baukonstruktion	4.847.384 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen	4.627.572 €
500	Außenanlagen	11.321 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €
700	Baunebenkosten	3.940.911 €
	Zwischensumme	13.490.202 €
	Unvorhergesehenes 17,5 %	2.360.785 €
	Projektkosten (Brutto, incl. 19 % MwSt)	15.850.987 €

Bei einem Baubeginn 2024/25 muss mit einer Baupreissteigerung von 15 %, ca. **2.377.648 €**, gerechnet werden.

Damit ergeben sich für die Baumaßnahme Projektkosten in Höhe von **18.228.635 €** (inkl. Risikoreserve). Diese Summe wird gerundet auf **18,23 Mio. €** als **Kostenobergrenze** für die weitere Planung festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung bedingt durch weitergehende Index- und Marktpreisveränderungen notwendig.

Bei der Kostenobergrenze ist zu berücksichtigen, dass ein endgültiger Kostenanschlag erst nach Angebotseinholung und Vergabe hinreichend präzise feststeht. Sollte nach der Projektgenehmigung die Kostenobergrenze nicht eingehalten werden, wird das KR mit einer Ausführungsgenehmigung und den aktualisierten Kosten den Stadtrat befassen.

Für die bisher geleisteten Vorarbeiten wie die Vorbereitung der Objektplanung sowie Sonderleistungskosten der GWG für das Projektmanagement wurde bereits eine Summe in Höhe von 506.544 € brutto aufgewendet. Die Kosten für die Sonderleistung Projektmanagement der GWG werden abhängig von den tatsächlichen Baukosten berechnet.

5. Vergabeverfahren

Die Baumaßnahme wird nach den einschlägigen vergaberechtlichen und städtischen Bestimmungen bekanntgemacht, ausgeschrieben und in Einzelgewerken vergeben.

Mit der in Ziff. 7 dargestellten Abweichung von den Hochbaurichtlinien können durch das Vorziehen der Projektgenehmigung die für den raschen Bauablauf und damit die Aufnahme des Schulbetriebs zum Jahreswechsel 2025/2026 erforderlichen Bauarbeiten ausgeschrieben und baulich umgesetzt werden.

6. Finanzierung/Fördermittel

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Mit diesem Beschluss soll eine Projektgenehmigung für den Umbau und die Instandsetzung des Anwesens Seeriederstr. 18a zur Schulnutzung mit einer Kostenobergrenze von **18,23 Mio. €** einschließlich einer Risikoreserve von 17,5 % genehmigt werden.

Der Umbau und die Sanierung des Anwesens zur Schulnutzung ist nach dem Bayerischen Schulfinanzierungsgesetz (BaySchFG) grundsätzlich durch den Freistaat Bayern über die Regierung von Oberbayern (ROB) **bis zu 50 % der Gesamtumbaukosten förderfähig**. Die Fördergelder werden die eigentliche Höhe des städtischen Finanzierungsbedarfs deutlich mindern. Die Beantragung der Fördergelder erfolgt durch die MSS, welche diese durch eine Abtretungserklärung an die LHM, vertreten durch die GWG, weitergibt. Diese Fördergelder werden während der Mietzeit über ca. 15 Jahre verteilt gezahlt. Die LHM muss für die Förderbeträge in Vorleistung gehen. Daher ist eine dingliche Sicherung im Grundbuch über die Höhe des Förderbetrages erforderlich. Eine verbindliche Bindungswirkung kann jedoch erst mit rechtskräftiger Bewilligung des Fördermittelbescheids einhergehen.

Als nutzerbedingte Kosten werden ca. 1 Mio. € als Kostenersatz auf Basis der qualifizierten Kostenschätzung je nach Baufortschritt in vier Raten von der MSS geleistet, wobei die letzte Rate nach Übergabe des Objektes zu zahlen ist.

Damit ergibt sich ein **Bedarf von 8.114.318 €, den die LHM für die Sanierung finanzieren muss**. Stellt man die geplanten Ausgaben durch den Finanzierungsbedarf bei einer Abschreibungszeit von 50 Jahren (Anlage 22 BewG zu § 185 Abs. 3 Satz 3, § 190 Abs. 4 Satz 2), die Abschreibung, den kalkulierten Bauunterhalt und die Verwalterkosten den vorgesehenen Mieteinnahmen gegenüber, ergibt sich ein positiver Zahlungsstrom. Nach Ablauf der Abschreibungszeit von 50 Jahren ergibt sich ein Überschuss von ca. 700.000 €.

Damit ergibt sich durch die Nutzung als Schule und die damit einhergehende Förderung durch die ROB sowie Übernahme der nutzerbedingten Kosten durch die MSS ein deutlicher finanzieller Vorteil gegenüber jeder anderen Nutzung des Objektes, für die vor Nutzungsaufnahme Umbau- und Sanierungskosten im gleichen Umfang nötig wären.

7. Abweichung von den Richtlinien für Hochbauprojekte

Für die Sanierung und den Umbau des Anwesens Seeriederstr. 18a sollte ausnahmsweise zur Beschleunigung des Verfahrens von den Richtlinien für Hochbauprojekte abgewichen werden. Anstatt einer Ausführungsgenehmigung wird daher das KR den Stadtrat nach Abschluss der Genehmigungsplanung mit einer Projektgenehmigung befassen. Somit wird eine beschleunigte Umsetzung der Baumaßnahme ermöglicht.

8. Finanzielle Abwicklung

Die gesamten Projektkosten betragen gerundet 18.229.000 €. Darin enthalten ist eine Risikoreserve (17,5 %) in Höhe von gerundet 2.361.000. €.

Die Maßnahme ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP) bisher nicht enthalten. Das KR wird die Projektkosten einschließlich der Risikoreserve zum MIP 2022 – 2026 anmelden. Das KR meldet die benötigten Haushaltsmittel termingerecht zu den entsprechenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren für die Jahre 2023 ff. an.

Mit Schreiben vom 12.10.2022 hat die SKA festgelegt, dass Raten im Jahr 2023 um 13% gekürzt und in spätere Jahre verschoben werden. Dies ist hier bereits umgesetzt.

Um die termingerechte Fertigstellung zu gewährleisten und um mit den Bauarbeiten termingerecht beginnen zu können, muss über die Beschlussvorlage heute entschieden werden. Sollte die Anmeldung zum MIP 2022 – 2026 nicht im laufenden Jahr erfolgen, sind die Ausgaben des Projekts nicht im Haushalt 2023, so dass eine erneute Anmeldung der Projektkosten erst für 2024 erfolgen kann. Dadurch ergäbe sich eine Verzögerung des Projekts um ein Jahr. Ein Verbleib der MSS für ein weiteres Jahr in der Pariser Str. 30 ist jedoch aus den unter Ziff. 1 genannten Gründen nicht vertretbar.

8.1 MIP-Darstellung

MIP alt:
nicht vorhanden

MIP neu:
Sanierung Seeriederstr. 18a, Maßnahmen-Nr.: 8801.7660, Rangfolgennummer 001

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten T €	Finanz. bis 2021	Programmjahr 2022 bis 2026 (in T €)						nachrichtlich	
			Summe 2022 - 2026	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff
B (940)	18.228	0	16.989	0	1.975	3.684	5.665	5.665	1.239	0
S.I	18.228	0	16.989	0	1.975	3.684	5.665	5.665	1.239	0
Z (361)*	9.114	0	0	0	0	0	0	0	608	8.506
Z (367)*	1.000	0	1.000	0	250	250	250	250	0	0
Sum	10.114	0	1.000	0	250	250	250	250	608	8.506
St. A.	8.114	0	15.989	0	1.725	3.434	5.415	5.415	631	-8.506

*Z (361): Zuweisungen vom Land (Freistaat Bayern)

*Z (367): Zuschüsse von privaten Unternehmen (MSS)

8.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)		18.228.000	
davon:			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		2.270.000 in 2023	
		3.684.000 in 2024	
		5.665.000 in 2025	
		5.665.000 in 2026	
		944.000 in 2027	

9. Abstimmung mit der GWG

Diese Beschlussvorlage wurde in enger Abstimmung mit der GWG als Verwalterin sowie Ausführende für das Projekt der Sanierungsmaßnahme erstellt. **Die GWG empfiehlt ausdrücklich die Sanierung und den Umbau, da dadurch einerseits die Umsetzung des langjährigen und zuverlässigen Mieters ermöglicht wird und dies andererseits eine gute Nachnutzung für das Gebäude der ehemaligen U5-Akademie darstellt.**

10. Unabweisbarkeit

Auf Ziff. 1 wird verwiesen. Die Ausweitung des Budgets ergibt sich durch die erhebliche Kostensteigerung, die durch die schwierige Bausituation ausgelöst wird. Eine reine Instandsetzung des Anwesens ist, wie ursprünglich angedacht, nicht ausreichend. Es sind vielmehr umfassende Umbaumaßnahmen auf schwierigem Terrain unter Eindruck des Denkmal- und Klimaschutzes erforderlich.

11. Anderweitige Verwendbarkeit der Immobilie

Sollte eine Ertüchtigung des Objekts Seeriederstr. 18a für eine Schulnutzung nicht erfolgen, muss mit einer längerfristigen Klärungsphase gerechnet werden. Durch den Aufbau des Gebäudes, das bereits durch die U5-Akademie als Bildungseinrichtung genutzt wurde, bietet sich das Gebäude für eine Schulnutzung an. Allerdings ist es mit einer Größe von ca. 2.720 m² Bruttogeschossfläche (ca. 1.850 m² Gesamtfläche) für eine öffentliche Schule zu klein.

Bei jeder anderen als einer Schulnutzung muss für eine neue Aufteilung der Räumlichkeiten mit noch aufwändigeren Umbauten sowie einem wesentlich höheren Stellplatzschlüssel gerechnet werden. Ebenso entfällt für jede andere als eine Schulnutzung die Förderung durch die ROB. Die Finanzierung der Sanierung müsste dann vollständig durch die LHM getragen werden.

Eine Vergabe des Objektes Seeriederstr. 18a im Erbbaurecht an die MSS ist aufgrund der Vereinssatzung der MSS nicht möglich.

Nach Aufgabe der Nutzung des Anwesens Pariser Str. 30 durch die Schuleinrichtung ergeben sich dadurch neue Möglichkeiten. Für eine Nachnutzung der bisherigen Schulräume sind u.a. Brandschutz und Haustechnik zu ertüchtigen. Als Nachnutzung wäre eine Wohnnutzung ebenso vorstellbar wie eine soziale oder kulturelle Nutzung. Sobald absehbar ist, wann final mit dem Auszug des Gymnasiums Dr. Überreiter gerechnet werden kann, wird geprüft, welche Art der Nachnutzung für das Objekt möglich und machbar ist.

Sollte der Sanierung und dem Umbau zur Schulnutzung mit diesem Beschluss nicht zugestimmt werden, müsste das KR der GWG wegen der erheblichen Mängel den Auftrag erteilen, die weitere Nutzung der zum Betrieb einer Schuleinrichtung vermieteten Räume im stadteigenen Anwesen Pariser Str. 30 schnellstmöglich zu beenden.

12. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage wurde der Stadtkämmerei (SKA) zur Stellungnahme zugeleitet. Es wurden bereits Änderungswünsche der SKA vorgelegt und diese - soweit möglich - in die Beschlussvorlage eingearbeitet und die Vorlage erneut an die SKA versendet. Eine abschließende Stellungnahme der SKA lag zum Drucktermin noch nicht vor und wird nachgereicht.

13. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

14. 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.

15. Termine und Fristen

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da aus verwaltungsinternen Gründen eine frühere Zuleitung nicht möglich war.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil sich bei einer späteren Beschlussfassung die Aufnahme der Schulnutzung noch weiter verzögern würde.

16. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil sie - wie im Immobilienbereich üblich - ohnehin durch den Stadtrat aufgehoben oder gegebenenfalls geändert wird, falls der Vollzug nicht beschlussmäßig möglich ist.

II. Antrag der Referentin

1. Das Planungskonzept mit einer Kostenobergrenze in Höhe von 18,23 Millionen Euro wird nach Maßgabe der Entwurfsplanung genehmigt. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, die Projektkosten der Maßnahme anhand der Baupreisentwicklung (Preisindizes) fortzuschreiben.
2. Der Projektauftrag wird erteilt und das Kommunalreferat wird beauftragt, zusammen mit der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH die Genehmigungsplannung zu erarbeiten sowie die Projektgenehmigung im Stadtrat herbeizuführen.
3. Für den beschleunigten Umbau wird den beantragten Abweichungen von den Richtlinien für Hochbauprojekte (investive Maßnahmen im Bestand) zugestimmt.
4. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2022-2026 wird wie folgt geändert:

MIP alt:
nicht vorhanden

MIP neu: Sanierung Seeriederstr. 18a, Maßnahmen-Nr.: 8801.7660,
Rangfolgennummer 001

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten T €	Finanz. bis 2021	Programmjahr 2022 bis 2026 (in T €)						nachrichtlich	
			Summe 2022 - 2026	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff
B (940)	18.228	0	16.989	0	1.975	3.684	5.665	5.665	1.239	0
S.I	18.228	0	16.989	0	1.975	3.684	5.665	5.665	1.239	0
Z (361)*	9.114	0	0	0	0	0	0	0	608	8.506
Z (367)*	1.000	0	1.000	0	250	250	250	250	0	0
Sum	10.114	0	1.000	0	250	250	250	250	608	8.506
St. A.	8.114	0	15.989	0	1.725	3.434	5.415	5.415	631	-8.506

5. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die benötigten Haushaltsmittel zu den entsprechenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren termingerecht anzumelden.
6. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, die jeweiligen Erlöse (Eigenanteil der Münchner Schulstiftung und Förderung durch den Freistaat Bayern) zum jeweiligen Haushalt anzumelden.

7. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit wird zugestimmt.
8. Der Stadtrat wird erneut mit der Entscheidung befasst, falls sich abzeichnet, dass die Summe der Angebotspreise insgesamt die geschätzten Projektkosten (einschließlich Risikoreserve) von 18,32 Mio. Euro übersteigen wird.
9. 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/IV – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - GW-N

Kommunalreferat

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

II. An
GWG
IS-KD-GV
RBS-SB
KR-GL2
SKA 2.43
z.K.

Am _____

Nutzerbedarfsprogramm

Projekt	Umnutzung U5 Grafikerschule in das Privatgymnasium Dr. Überreiter, Klassen 5 bis 10 Seeriederstr. 18a 81675 München
Bauherr	LH München, Kommunalreferat vertreten durch GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH Heimeranstr. 31 80339 München
Nutzer	Münchener Schulstiftung Ernst v. Borries Freseniusstr. 47 81247 München
Datum	09.09.2020

1. Projektbeschreibung

1.1. Grundlagen | Ausgangssituation

Derzeit befinden sich die Jahrgangsstufen 5 bis 10 (etwa 240 Schüler) des Privatgymnasiums Dr. Überreiter in der Pariser Str. 30 und sollen in das Bestandsgebäude in der Seeriederstr. 18a umziehen. Der Umzug ist notwendig, da die vorhandenen Gebäudeteile in der Pariser Str. 30 umfangreich saniert werden müssen. Neben dem fehlenden 2. baulichen Flucht- und Rettungsweg bestehen noch weitere erhebliche Mängel im Bereich Brandschutz sowie der Haustechnik. Gleichfalls müssen die Gebäudeteile dringend einer energetischen Sanierung unterzogen werden. Die Sanierungsmaßnahmen sind dabei so umfangreich, dass der gleichzeitige Schulbetrieb nicht möglich ist. Gemäß Antrag aus 06/2019 wurde hier als Lösung die Herrichtung und der Umzug des Privatgymnasiums in das leerstehende Schulgebäude in der Seeriederstr. 18a erarbeitet und mit einer positiven Stellungnahme vom Ministerialbeauftragten für die Gymnasien beschieden.

1.2. Notwendiger Umzug

Der Wechsel in die für den Schulbetrieb passenderen Räumlichkeiten Seeriederstr. 18a mit ausreichender Deckenhöhe und Pausenraumflächen bietet sich hierfür an. Das Privatgymnasium kann durch den Umzug im Stadtteil Haidhausen verbleiben und ermöglicht eine wirtschaftliche Sanierung oder Erneuerung der leerstehenden Gebäudeteile Pariser Str. 30. Das bestehende Altgebäude Pariser Str. wird nach der Brandschutzertüchtigung und Sanierung einem neuen Nutzer zugeführt.

3. Bestandsobjekt Seeriederstr. 18a

Die Gebäude in der Seeriederstr. 18a wurde um ein bestehendes Sudhaus der ehem. Umtriebsstraße für die Berufsfachschule für Kommunikationsdesign Akademie U5 in den Jahren 1972/73 errichtet. Das Sudhaus wurde im Zuge des Schulbaus innenräumlich saniert und umgebaut sowie um eine zusätzliche Etage aufgestockt.

Ökonomische und zeitliche Ziele

Für die Inanspruchnahme von Fördermittel wird die Münchner Schulstiftung einen Förderantrag nach dem Bayerischen Schulfinanzierungsgesetz bei der Regierung von Oberbayern stellen. Die Kostenschätzung bildet die Basis für den Förderantrag, der die Vorgaben der FAZR (Zuweisungen des Freistaates Bayern zu kommunalen Baumaßnahmen im kommunalen Finanzausgleich) und den aktuell geltenden Schwellenwerten erfüllen muss.

Durch eine Abtretungserklärung an die LH München, vertreten durch die GWG, wird die Schulstiftung die Fördergelder an den Eigentümer weitergeben.

Aufgrund der Zweckgebundenheit der Fördermittel muss der Mietvertrag über mind. 25 Jahre abgeschlossen werden und im Grundbuch eine Grundschuld zugunsten des Freistaates Bayern in Höhe der Förderbetrages eingetragen werden -dingliche Sicherung-. Diese Grundschuld wird jährlich um 4 % reduziert.

Aufgrund der Pandemie-Situation wurde der ursprünglich angedachte Einzugstermin in die Seeriederstr. 18a während der Osterferien 2021 abgesagt. Je nach Sanierungsumfang -nur innenräumliche Umbaumaßnahme oder zusätzliche energetische Erhöhung der Gebäudehülle- muss eine neue Termischiene erarbeitet werden.

Mit der Umbaumaßnahme kann erst begonnen werden; wenn die Fördergelder bewilligt und freigegeben wurden.

2. Bedarfsträger | Aufbauorganisation

2.1. Trägerin Münchner Schulstiftung

Die gemeinnützige Münchner Schulstiftung wurde 2005 gegründet, um langfristig eine hervorragende Ausbildung und Erziehung nach sinnvollen und wertorientierten Maßstäben in München zu ermöglichen. Die Einrichtungen verfolgen einen ganzheitlichen Ansatz, der in unseren Grundsätzen festgeschrieben ist. Zu diesen zählen u.a. die Achtung der Würde des Einzelnen, der freundliche und respektvolle Umgang, eine Atmosphäre der Geborgenheit für angstfreies Lernen, die Förderung der Persönlichkeit und der Leistungsfähigkeit der Einzelnen nach ihren Möglichkeiten, die kulturelle Bildung, die Erziehung zu einem gesunden und wertorientierten Leben mit Verantwortungsbewusstsein, Zivilcourage, Fairness und Sportlichkeit sowie die Förderung des sozialen und politischen Engagements.

Die Münchner Schulstiftung ist Trägerin von 5 pädagogischen Einrichtungen in München, unter anderem des Privatgymnasium Dr. Florian Überreiter.

2.2. Privatgymnasium Dr. Florian Überreiter

Das Privatgymnasium Dr. Florian Überreiter, gegründet 1955, ist ein staatlich genehmigtes Gymnasium mit naturwissenschaftlich-technologischer, sprachlicher und wirtschafts- und sozialwissenschaftlicher Ausrichtung und führt zur Allgemeinen Hochschulreife, zum Mittleren Schulabschluss (M10) und ggf. auch zum Qualifizierenden Hauptschulabschluss.

Die Schule ist als gebundene rhythmisierte Ganztagschule mit Mittagstisch organisiert. Betriebszeiten sind Montag bis Freitag 7.30 bis 17.00 Uhr, einzelne Wahlkurse können ggf. auch später enden.

2.3. Pädagogisches Konzept

Die Schule setzt auf ihr bewährtes pädagogisches Konzept mit individueller Förderung des einzelnen Schülers in einer freundlichen und familiären Atmosphäre und unter Ausschöpfung der besonderen Möglichkeiten eines staatlich genehmigten Gymnasiums. In den Klassen 5 – 9 werden die Schüler zusätzlich in den Kernfächern von pädagogischen Assistenten begleitet. Eine staatlich genehmigte Schule muss selbstverständlich die staatlichen Lehrpläne mit vergleichbarem Niveau erfüllen – anders wären ja die Abschlussprüfungen nicht zu meistern – sie hat aber keine formalen Vorgaben, was zum Beispiel die Aufnahme von Schülern betrifft: sie gewinnt dadurch die Flexibilität und die notwendigen pädagogischen Freiräume, um Rücksicht auf die individuelle Situation eines Kindes oder Jugendlichen zu nehmen, besondere Talente zur Entfaltung zu bringen, bei Schwierigkeiten verschiedenster Art zu unterstützen oder einfach mehr Zeit zu geben. Durch intensive sozialpädagogische sowie psychologische und lerntherapeutische Betreuung ist die Schule bis heute für viele Kinder und Jugendliche ein wichtiger (und oft der einzige) Rettungsanker.

2.4. Standortaufteilung und Personalstruktur

Derzeit werden etwa 320 Schülerinnen und Schüler in 18 Klassen an zwei Standorten unterrichtet. Die Jahrgangsstufen 11 und 12, künftig bei Vollausbau des G9 auch die 13. Jahrgangsstufe, sind dauerhaft in der Casa Don Bosco auf dem Gelände der Salesianer Don Boscos am St.-Wolfgang-Platz in Haidhausen untergebracht. Dort bestehen 6 Klassenzimmer, 1 Schüleraufenthaltsraum, 1 Lehrerzimmer, 1 Besprechungsraum sowie Sanitäranlagen.

In der Schule sind 56 Mitarbeiter beschäftigt (Lehrer, Psychologen, pädagogische Assistenten, Verwaltungskräfte), davon 26 männlich und 30 weiblich.

Da die Oberstufe in der Casa Don Bosco unterrichtet wird, wird immer nur ein Teil des Lehrkörpers in der Seeriederstr. 18a gleichzeitig anwesend sein, maximal 25 Personen.

3. Anforderungen an das Gebäude | dem Entwurf

3.1. Nutzung

Das bestehende Gebäude in der Seeriederstr. 18a wurde bereits als Berufsfachschule für Grafiker durch die LBK München am 28.11.1989 genehmigt.

Bei dem Nutzerwechsel in ein Privatgymnasium handelt es sich nicht um eine neue Nutzungsart, sondern um Raumnutzänderungen innerhalb der Hauptnutzung als Schulgebäude. Die Änderung der Raumnutzung ist jedoch verfahrenspflichtig, da sich öffentlich rechtliche Belange ändern und durch den Einbau eines Personenaufzuges wesentliche statische Eingriffe erforderlich sind.

3.2. Tragende und nichttragende Baukonstruktionen

Die Umbaumaßnahme beinhaltet die Herrichtung des nach dem Auszug der Grafiker Akademie U5 leerstehenden Gebäudes in der Seeriederstr. 18a inkl. der erforderlichen Raumanpassungen für den aktuellen Schulbetrieb des Privatgymnasiums mit Einbau von Trennwänden für zusätzliche Klassenräume. Die notwendigen neuen Raumabtrennungen werden in Leichtbauweise hergestellt. Im Rahmen der Herrichtung werden, wenn erforderlich, auch die Türen entsprechend den aktuellen Brandschutzbestimmungen bzw. Schallschutzanforderungen erneuert.

Zur Verbesserung der Raumakustik sind Akustiksegel und Wandabsorber in den Unterrichtsräumen, Versammlungsräumen inkl. Mensa und WC-Anlagen gemäß raumakustischer Berechnung nachzurüsten.

Die bestehenden großflächigen Füre im 1.+2. Obergeschoss zwischen den Klassenräumen sollen zukünftig als sog. „Spielfure“ genutzt werden. Hierfür ist die offene Verbindung über einen Luftraum zwischen dem 2. und 3.OG aus Gründen des Brandschutzes zu trennen.

Die vorhandenen Asphaltböden können verbleiben und werden nur aufbereitet. Die vorhandenen Bodenfliesen im Wegbereich werden gereinigt und verbleiben im Bestand. Der

Parkettboden in der Aula und im Dachgeschoss ist abgängig und muss komplett erneuert werden.

Alle Sanitäreinrichtungen sind zu erneuern.

Im Dachbereich sind neue Dachflächenfenster zur Belichtung des zukünftigen Fachraumes für Chemie/Physik erforderlich.

Für den Sommerlichen Wärmeschutz sind außenliegende Markisen auf der Südseite des Gebäudes vorzusehen.

3.3. Barrierefreiheit

Um die Barrierefreiheit für einen Großteil der Nutzflächen zu ermöglichen, soll ein neuer Personenaufzug eingeplant werden, der die Anforderungen nach DIN 18040 „Barrierefreies Bauen“ erfüllt wie z.B. Kabinengröße von mindestens $B \times T = 1.10 \times 1.40 \text{ m}$ und ebenerdiger Zugang.

3.4. Schallschutz | Akustik

Für die Planung schallsensibler Bereiche wie Unterrichtsräume, Versammlungsräume und Mensa ist die Raumakustik entsprechend der vorgesehenen Nutzung auszulegen. Zur Verbesserung der Nachhallzeiten sind Akustiksegel und Wandabsorber gemäß raumakustischer Berechnung vorzusehen.

3.5. Energetische Sanierung

Die energetische Sanierung des Gebäudes war ursprünglich aufgrund der vorgegebenen Realisierungszeit nicht Bestandteil der Maßnahme. Durch die terminliche Verzögerung, bedingt durch die Pandemie-Situation, soll eine energetische Sanierung der Außenhülle und ein darauf abgestimmtes Haustechnikkonzept noch untersucht werden.

3.6. Brandschutz

Das Gebäude in der Seeriederstr. 18a entspricht der **Gebäudeklasse 5** ($> 13 \text{ m}$, da OKFFB Galerie +15,50 m) und ist ein **Sonderbau** wg. Schulnutzung.

Für die Erhöhung des Brandschutzes im Bestand sowie zur Sicherung der Flucht- und Rettungswege ist ein Brandschutznachweis zu erstellen.

3.7. Technische Anlagen

Abweichung QVH (Heizung, Sanitär, Lüftung) und AMEV:
Vorgaben der QVH (Qualitätsvorgaben Haustechnik) können in Teilbereichen aufgrund Bestandssituation nicht umgesetzt werden. Die Abweichungen sind im Planungsverlauf festzuhalten und schriftlich anzugeben.

Allgemein:

Die bestehenden Technikflächen im UG (Sudhaus sowie Anbau) sollen weiterhin für die Aufstellung Lüftungsgerät und techn. Einrichtungen genutzt werden. Zusätzlich sind neue Räume für die Elektroverteilungen erforderlich, da die best. Elektroräume für eine Aufzugsnutzung frei gemacht werden müssen.

Wasseranlagen:

Grundsätzlich nur Kaltwasser, bei einzelnen Entnahmestellen wie z.B. Teeküchen Warmwasser mittels Durchlauferhitzer oder Untertischspeicher. Kompletterneuerung aller Sanitäranlagen inkl. Leitungsstränge. Zusätzliche Berücksichtigung von Waschbecken für die weiteren Klassenräume; entweder im Klassenraum oder zur Gemeinschaftsnutzung im Flur vor den Klassenräumen.

Wärmeversorgung:

Die Heizungsanlage im Bestand mit Fernwärmeversorgung soll soweit möglich und energetisch sinnvoll weiterverwendet werden. Bei innenräumlicher Umbaumaßnahme (ohne energetische Erhöhung der Gebäudehülle) soll die Heizungsanlage nur an die neuen Räume angepasst

und nicht grundlegend erneuert werden. Im Fall einer energetischen Sanierung ist zu prüfen, ob eine Kompletterneuerung der Gebäudebeheizung sinnvoll ist.

Lufttechnische Anlagen:

Neue zentrale Lüftungsanlage aufgrund zu geringer Fensteröffnungen für freie Fensterlüftung. Im Falle einer energetischen Sanierung der Gebäudehülle ist die Neukonzipierung der Lüftungsanlage in Verbindung mit öffentbaren Fensterflügeln zu überprüfen. Für den Versammlungsraum im Sudhaus 3.OG ist eine Wechselnutzung zu den Klassenräumen vorgesehen und bedarf keiner eigenständigen Lüftungsanlage.

Kälteanlage:

Der Serverraum im EG soll mit einer Umluftkühlanlage ausgestattet werden.

Mess- und Regeltechnik:

Regelanlage für die Überwachung der Gewerke Heizung, Lüftung und Sanitär.

ELT-Installation:

Erneuerung der Elektroinstallation im Gebäude nach den aktuellen Vorschriften. Umverlegung der Elektro-Unterverteilungen aufgrund Neubelegung der Räume als Aufzugsschacht.

Beleuchtung:

Kompletterneuerung der Beleuchtung

BMA:

Kompletterneuerung der Brandmeldeanlage

ELA-Anlage:

Kompletterneuerung der Elektro-Akustik-Anlage nach den Richtlinien der LH München, Schulbau.

3.8. Außenanlagen

Die Außenanlagen bleiben unverändert und werden als Pausenräume genutzt.

4. Nutzungseinheiten | Funktionsbereiche

Für die Nutzung Privatgymnasium in der Seeriederstr. 18a werden folgende Räume benötigt:

- 12 x Klassenzimmer (zwischen 35-55 qm)
- 1 x Projektraum (ca. 20 qm)
- 1 x Verwaltungsbereich mit einzelnen Büroräumen, Sekretariat und Besprechungsraum
- 1 x Lehrerbereich für ca. 25 Lehrkräfte
- 1 x Chemie-/Physikraum (für Schülerübungen mit 24 Schülern) und separatem Vorbereitungsraum
- 1 x Musik- und Versammlungsraum (≤ 199 Personen)
- Kunstbereich auf der Galerie des Versammlungsraumes
- 1 x Schülerbibliothek (ca. 20 qm)
- 1 x Mensa mit Ausgabetheke
- Toilettenanlagen für 250 Schüler und 25 Lehrkräfte, davon 1 x barrierefreies WC

Spielflure:

Die großen Flure sollen nach dem Spielflurkonzept mit Arbeits- und Aufenthaltsnischen ausgestattet werden.

Küche:

In der Mensa wird fertig angeliefertes Essen ausgegeben -reine Ausgabeküche-. Die Speisen werden in einer Zentralküche zubereitet und von dort aus warm zur Schule transportiert und anschließend nur noch ausgegeben. Die technische Ausstattung der Mensa ist mit einem Fachplaner für Küchentechnik abzustimmen. Geplant sind 2 x Konvektomaten aus dem Bestand Pariser Str. (ohne

Abluftanlage) und eine neue Ausgabetheke. Eine kleine Spülküche zur Geschirreinigung und Geschirrrücklauf ist erforderlich.

Chemie-, Physikraum (Fachraum PCB):

Für den Fachraum PCB wird aufgrund der Brenngasinstallation -erhöhte Brandgefahr- ein zweiter direkter Fluchtweg benötigt, der unabhängig vom 1. Fluchtweg eine gesicherte Entfluchtung ermöglicht (siehe Vorgaben RiSU „Richtlinie zur Sicherheit im Unterricht“). Die technische Ausstattung des Fachraumes PCB ist mit einem Fachplaner abzustimmen. Für die Laborabluft ist eine Abluftanlage mit Führung über das Dach vorzusehen.

Versamlungsraum:

Der Versamlungsraum dient für Elternabende zu bestimmten Themen oder kleinen Konzerten mit einer maximalen Personenanzahl von 199 (unterhalb der Versamlungsstättenverordnung). Die Versamlungen finden zeitversetzt mit der Nutzung der Klassenräume statt -Wechselnutzung-.

Pausenhof:

Hinsichtlich der Pausen (derzeit 9.30 – 9.50 Uhr, 11.20 – 11.35 Uhr, 13.05 – 14.00 Uhr) soll mit Rücksicht auf die Anwohner folgendermaßen verfahren werden:

In den kleinen Pausen wird jeweils nur ein Zug (max. 120) Schülerinnen und Schüler im Hof sein. In der Mittagspause soll neben der Mensa auch der nahegelegene Spielplatz am Johannisplatz mitbenutzt werden, so dass sich jeweils etwa 80 Schüler im Hof, in der Mensa und auf dem Spielplatz befinden.

5. Raum- und Funktionsprogramm

Der zukünftige Flächenbedarf wurde in der Vorentwurfsplanung Volume.B Architekten vom 08.02.2020 detailliert erfasst und mit dem Nutzer abgestimmt.

Raumprogramm der Klassen 5 bis 10 in der Seeriederstr. 18a

Bezeichnung	Größe	max. Schüler	Mindestauslastung*
01. Klassenraum Nr. 0.1	42,63 m ²	21 Schüler	30 Stunden / Woche
02. Klassenraum Nr. 1.1	39,49 m ²	20 Schüler	30 Stunden / Woche
03. Klassenraum Nr. 1.2	35,02 m ²	17 Schüler	30 Stunden / Woche
04. Klassenraum Nr. 1.3	42,09 m ²	21 Schüler	30 Stunden / Woche
05. Klassenraum Nr. 1.4	40,09 m ²	20 Schüler	30 Stunden / Woche
06. Klassenraum Nr. 1.5	56,52 m ²	28 Schüler	30 Stunden / Woche
07. Klassenraum Nr. 1.6	41,45 m ²	20 Schüler	30 Stunden / Woche
08. Klassenraum Nr. 2.1	40,18 m ²	20 Schüler	30 Stunden / Woche
09. Klassenraum Nr. 2.2	35,09 m ²	17 Schüler	30 Stunden / Woche
10. Klassenraum Nr. 2.3	43,42 m ²	21 Schüler	30 Stunden / Woche
11. Klassenraum Nr. 2.4	40,09 m ²	20 Schüler	30 Stunden / Woche
12. Klassenraum Nr. 2.5	56,52 m ²	28 Schüler	30 Stunden / Woche
Projektraum 1.OG	22,30 m ²		
Versamlungsraum/Musik	136,12 m ²		18 Stunden / Woche
Kunst (Galerie Sudhaus)	49,02 m ²		18 Stunden / Woche
Fachraum Physik/Chemie	62,33 m ² (inkl. Vorbereitung)		35 Stunden / Woche
Bibliothek EG	19,23 m ²		
Σ Unterrichtsbereich NTG/SG/WWG	801,59 m²	253 Schüler	
Küche und Mensa	86,73 m ²		
Aufenthaltsbereich (Spielflur)	248,17 m ²		
Verwaltung / Psychologie	102,33 m ²		
Aufenthalt pädagog. Personal	59,38 m ²		
Σ Gesamflächen	1.298,20 m²		

* Zusätzlich werden die Räume bei Bedarf für geteilten Unterricht, zusätzliche Intensivierungsstunden und für die Ganztagsbetreuung benutzt.

Das Gesamttraumprogramm für die Seeriederstr. 18a wurde von der Regierung von Oberbayern bereits schulaufsichtlich am 10.10.2019 genehmigt.

Aufgestellt von

Objekt: Privatschule Dr. Überleiter | Seeriederstraße 18 a | 81675 München
 Betreff: Flächenberechnung nach DIN 277 / Ausgabe 2005

Stand: 10.03.2020 + Ergänzung BRI 20.05.2021

Geschoss	Gebäudeteil	Bezeichnung	Nr. Nutzungsgruppe	Raumfläche in qm	abzögl. Putz (3%)	Raumfläche netto in qm	Raumumfang lfm	Raumhöhe bis RD in m	Hinweis	
UG	Suchhaus	Pausenhalle Mensa	1.3 NF Wohnen und Aufenthalt	81,81 qm	0,00 qm	81,81 qm	49,48 m	2,78 m	Spindelreppe nicht enthalten	
UG	Suchhaus	Spindelreppe	9.2 VF Verkehrserschließung	1,88 qm	0,00 qm	1,88 qm	0,00 m	2,78 m		
UG	Suchhaus	Aufzugsschacht	9.3 VF Verkehrserschließung	5,78 qm	0,00 qm	5,78 qm	9,80 m	2,78 m		
UG	Suchhaus	Flur H	9.1 VF Verkehrserschließung	2,37 qm	0,00 qm	2,37 qm	6,29 m	2,78 m		
UG	Suchhaus	Vorraum H	7.1 NF Sonstige Nutzflächen	2,27 qm	0,07 qm	2,20 qm	6,08 m	2,78 m		
UG	Suchhaus	WC H	7.1 NF Sonstige Nutzflächen	5,50 qm	0,17 qm	5,34 qm	9,70 m	2,78 m		
UG	Suchhaus	Küche neu	3.8 NF Produktion	4,92 qm	0,15 qm	4,77 qm	9,54 m	2,78 m		
UG	Suchhaus	Flur D neu	9.1 VF Verkehrserschließung	2,63 qm	0,00 qm	2,63 qm	6,69 m	2,78 m		
UG	Suchhaus	Vorraum D	7.1 NF Sonstige Nutzflächen	3,90 qm	0,12 qm	3,78 qm	8,69 m	2,78 m		
UG	Suchhaus	WC D	7.1 NF Sonstige Nutzflächen	9,29 qm	0,28 qm	9,01 qm	12,32 m	2,78 m		
UG	Suchhaus	Technik Lüftung	8.3 TF Technische Anlagen	8,11 qm	0,00 qm	8,11 qm	13,01 m	2,78 m		
UG	Suchhaus	ELT-UV neu	8.4 TF Technische Anlagen	2,86 qm	0,00 qm	2,86 qm	6,67 m	2,78 m		
UG	Suchhaus	ELT-Zählraum	8.4 TF Technische Anlagen	6,43 qm	0,00 qm	6,43 qm	12,95 m	2,78 m		
UG	Suchhaus	Treppenhaus	9.2 VF Verkehrserschließung	11,61 qm	0,00 qm	11,61 qm	17,91 m	3,19 m		Raum unterhalb Treppe inkl. Treppenaug
UG	Anbau	Treppenhaus	9.2 VF Verkehrserschließung	16,55 qm	0,00 qm	16,55 qm	24,12 m	3,69 m		nur Treppenlauf zur Lüftung
UG	Anbau	Schleuse	9.1 VF Verkehrserschließung	7,75 qm	0,00 qm	7,75 qm	13,33 m	3,40 m	evtl. verkleinern wg. Lüftung	
UG	Anbau	Abstellraum	7.3 NF Sonstige Nutzflächen	15,49 qm	0,00 qm	15,49 qm	16,02 m	3,40 m	evtl. vergrößern wg. Lüftung	
UG	Anbau	Müllraum	7.3 NF Sonstige Nutzflächen	13,82 qm	0,00 qm	13,82 qm	16,89 m	3,40 m		
UG	Anbau	Technik/Lüftung	8.3 TF Technische Anlagen	31,94 qm	0,00 qm	31,94 qm	33,26 m	3,40 m		
Gesamt UG				234,91 qm	0,78 qm	234,13 qm	272,75 m			
EG	Suchhaus	Foyer Pausenraum	1.3 NF Wohnen und Aufenthalt	48,24 qm	0,00 qm	48,24 qm	39,22 m	2,72 m		
EG	Suchhaus	Spindelreppe	9.2 VF Verkehrserschließung	4,09 qm	0,00 qm	4,09 qm	0,00 m	2,72 m		
EG	Suchhaus	Aufzugsschacht	9.3 VF Verkehrserschließung	5,74 qm	0,00 qm	5,74 qm	9,78 m	2,72 m		
EG	Suchhaus	Windfang	9.1 VF Verkehrserschließung	13,01 qm	0,00 qm	13,01 qm	15,34 m	2,72 m		
EG	Suchhaus	Verwaltung neu	2.1 NF Büroarbeit	13,16 qm	0,00 qm	13,16 qm	14,52 m	2,72 m		
EG	Suchhaus	Sekretariat	2.1 NF Büroarbeit	14,99 qm	0,00 qm	14,99 qm	15,96 m	2,72 m		
EG	Suchhaus	ELT-Raum neu	8.4 TF Technische Anlagen	4,54 qm	0,00 qm	4,54 qm	8,82 m	2,72 m		
EG	Suchhaus	Treppenhaus	9.2 VF Verkehrserschließung	17,29 qm	0,00 qm	17,29 qm	18,25 m	3,30 m	ohne Treppenaug	
EG	Anbau	Treppenhaus	9.2 VF Verkehrserschließung	19,94 qm	0,60 qm	19,34 qm	20,80 m	3,00 m		
EG	Anbau	Windfang	9.1 VF Verkehrserschließung	5,22 qm	0,16 qm	5,06 qm	9,20 m	2,73 m		
EG	Anbau	Vorraum	9.1 VF Verkehrserschließung	8,38 qm	0,00 qm	8,38 qm	12,19 m	2,73 m		
EG	Anbau	Klassenraum 0.1	5.2 NF Bildung, Unterricht, Kultur	42,63 qm	0,00 qm	42,63 qm	26,86 m	2,73 m		
EG	Anbau	Bibliothek	5.4 NF Bildung, Unterricht, Kultur	19,23 qm	0,00 qm	19,23 qm	20,99 m	2,73 m		
Gesamt EG				216,46 qm	0,75 qm	215,71 qm	211,93 m			
ZWG	Suchhaus	Lehrerzimmer	2.1 NF Büroarbeit	59,38 qm	0,00 qm	59,38 qm	43,03 m	2,95 m		
ZWG	Suchhaus	Aufzugsschacht	9.3 VF Verkehrserschließung	5,74 qm	0,00 qm	5,74 qm	9,78 m	2,95 m		
ZWG	Suchhaus	ELT-Raum	8.4 TF Technische Anlagen	5,58 qm	0,00 qm	5,58 qm	9,66 m	2,95 m		
ZWG	Suchhaus	Flur	9.1 VF Verkehrserschließung	3,87 qm	0,00 qm	3,87 qm	8,31 m	2,95 m		
ZWG	Suchhaus	Vorraum WC Pers	7.1 NF Sonstige Nutzflächen	10,07 qm	0,00 qm	10,07 qm	13,35 m	2,95 m		

Geschoss	Gebäudeteil	Bezeichnung	Nr. Nutzungsgruppe	Raumfläche in abzügl. Putz (3%) qm	Raumfläche in qm	Raumfläche netto in qm	Raumumfang lfm	Raumhöhe bis RD in m	Hinweis
ZWG	Sudhaus	WC bamereifrei	7.1 NF Sonstige Nutzflächen	4,84 qm	4,84 qm	4,84 qm	8,80 m	2,95 m	
ZWG	Sudhaus	WC 1	7.1 NF Sonstige Nutzflächen	2,19 qm	2,19 qm	2,19 qm	6,39 m	2,95 m	
ZWG	Sudhaus	WC 2	7.1 NF Sonstige Nutzflächen	2,09 qm	2,09 qm	2,09 qm	6,30 m	2,95 m	
ZWG	Sudhaus	WC 3	7.1 NF Sonstige Nutzflächen	2,09 qm	2,09 qm	2,09 qm	6,30 m	2,95 m	
ZWG	Sudhaus	Treppenhaus	9.2 VF Verkehrserschließung	17,97 qm	17,97 qm	17,97 qm	18,44 m	3,50 m	ohne Treppenaue
ZWG	Anbau	Treppenhaus	9.2 VF Verkehrserschließung	19,25 qm	19,25 qm	18,67 qm	20,78 m	3,00 m	
ZWG	Anbau	Empfang	1.4 NF Wohnen und Aufenthalt	26,56 qm	26,56 qm	26,56 qm	22,55 m	2,73 m	
ZWG	Anbau	Büro 1	2.1 NF Büroarbeit	13,90 qm	13,90 qm	13,90 qm	14,62 m	2,73 m	
ZWG	Anbau	Büro 2	2.1 NF Büroarbeit	10,81 qm	10,81 qm	10,81 qm	13,49 m	2,73 m	
ZWG	Anbau	Besprechung	2.1 NF Büroarbeit	7,08 qm	7,08 qm	7,08 qm	10,64 m	2,73 m	
ZWG	Anbau	Büro 3 neu	2.1 NF Büroarbeit	10,45 qm	10,45 qm	10,45 qm	16,13 m	2,73 m	
ZWG	Anbau	Kurzzeit-Büro 4 neu	2.1 NF Büroarbeit	5,38 qm	5,38 qm	5,38 qm	9,35 m	2,73 m	
Gesamt ZWG				207,25 qm	207,25 qm	206,67 qm	237,92 m		
1.OG	Sudhaus	Flur	9.1 VF Verkehrserschließung	31,07 qm	31,07 qm	31,07 qm	30,79 m	3,93 m	
1.OG	Sudhaus	Aufzugsschacht	9.3 VF Verkehrserschließung	5,53 qm	5,53 qm	5,53 qm	9,55 m	3,93 m	
1.OG	Sudhaus	Projektraum	5.2 NF Bildung, Unterricht, Kultur	22,30 qm	22,30 qm	22,30 qm	19,86 m	3,93 m	
1.OG	Sudhaus	Klassenraum 1.6	5.2 NF Bildung, Unterricht, Kultur	41,45 qm	41,45 qm	41,45 qm	29,81 m	3,93 m	
1.OG	Sudhaus	ELT-Raum	8.4 TF Technische Anlagen	5,29 qm	5,29 qm	5,29 qm	9,80 m	3,93 m	
1.OG	Sudhaus	Teeküche	1.3 NF Wohnen und Aufenthalt	2,81 qm	2,81 qm	2,73 qm	6,73 m	3,93 m	
1.OG	Sudhaus	Vorraum H	7.1 NF Sonstige Nutzflächen	4,27 qm	4,27 qm	4,14 qm	8,94 m	3,93 m	
1.OG	Sudhaus	WC H	7.1 NF Sonstige Nutzflächen	11,10 qm	11,10 qm	10,77 qm	13,82 m	3,93 m	
1.OG	Sudhaus	Vorraum D	7.1 NF Sonstige Nutzflächen	4,25 qm	4,25 qm	4,12 qm	8,32 m	3,93 m	
1.OG	Sudhaus	WC D	7.1 NF Sonstige Nutzflächen	10,61 qm	10,61 qm	10,29 qm	13,16 m	3,93 m	
1.OG	Sudhaus	Treppenhaus	9.2 VF Verkehrserschließung	18,91 qm	18,91 qm	18,91 qm	19,27 m	4,35 m	ohne Treppenaue
1.OG	Anbau	Treppenhaus	9.2 VF Verkehrserschließung	19,10 qm	19,10 qm	18,53 qm	20,91 m	4,50 m	
1.OG	Anbau	Klassenraum 1.5	5.2 NF Bildung, Unterricht, Kultur	56,52 qm	56,52 qm	56,52 qm	33,70 m	4,23 m	
1.OG	Anbau	Klassenraum 1.4	5.2 NF Bildung, Unterricht, Kultur	40,09 qm	40,09 qm	40,09 qm	26,71 m	4,23 m	
1.OG	Anbau	Spiellur (Pausenfläche)	1.3 NF Wohnen und Aufenthalt	100,26 qm	100,26 qm	100,26 qm	68,85 m	4,23 m	zukünftig Spielfläure
1.OG	Anbau	Klassenraum 1.1	5.2 NF Bildung, Unterricht, Kultur	39,49 qm	39,49 qm	39,49 qm	28,42 m	4,23 m	
1.OG	Anbau	Klassenraum 1.2	5.2 NF Bildung, Unterricht, Kultur	35,02 qm	35,02 qm	35,02 qm	26,12 m	4,23 m	
1.OG	Anbau	Klassenraum 1.3	5.2 NF Bildung, Unterricht, Kultur	42,09 qm	42,09 qm	42,09 qm	27,39 m	4,23 m	
Gesamt 1.OG				490,16 qm	490,16 qm	488,60 qm	402,15 m		
2.OG	Sudhaus	Versammlungsraum	5.1 NF Bildung, Unterricht, Kultur	136,12 qm	136,12 qm	136,12 qm	55,12 m	5,30 m	Höhe i.M
2.OG	Sudhaus	Fläche unter Treppe	9.2 VF Verkehrserschließung	6,24 qm	6,24 qm	6,24 qm	0,00 m	2,62 m	
2.OG	Sudhaus	Aufzugsschacht	9.3 VF Verkehrserschließung	3,92 qm	3,92 qm	3,92 qm	7,92 m	2,70 m	
2.OG	Sudhaus	Technik Aufzug	8.6 TF Techn. Funktionsfläche	2,54 qm	2,54 qm	2,54 qm	6,70 m	2,70 m	
2.OG	Sudhaus	Abstellraum	7.3 NF Sonstige Nutzflächen	5,64 qm	5,64 qm	5,64 qm	9,50 m	2,62 m	
2.OG	Anbau	Treppenhaus	9.2 VF Verkehrserschließung	19,10 qm	19,10 qm	18,53 qm	20,91 m	4,50 m	
2.OG	Anbau	Klassenraum 2.5	5.2 NF Bildung, Unterricht, Kultur	56,52 qm	56,52 qm	56,52 qm	33,70 m	4,23 m	
2.OG	Anbau	Klassenraum 2.4	5.2 NF Bildung, Unterricht, Kultur	40,09 qm	40,09 qm	40,09 qm	26,71 m	4,23 m	
2.OG	Anbau	Spiellur (Pausenfläche)	1.3 NF Wohnen und Aufenthalt	99,67 qm	99,67 qm	99,67 qm	68,38 m	4,23 m	übermessen Gitter Lüftung
2.OG	Anbau	Klassenraum 2.1	5.2 NF Bildung, Unterricht, Kultur	40,18 qm	40,18 qm	40,18 qm	28,38 m	4,23 m	
2.OG	Anbau	Klassenraum 2.2	5.2 NF Bildung, Unterricht, Kultur	35,09 qm	35,09 qm	35,09 qm	26,14 m	4,23 m	

Geschoss	Gebäudeteil	Bezeichnung	Nr. Nutzungsgruppe	Raumfläche in abzügl. Putz (3%)	Raumfläche in abzügl. Putz (3%)	Raumfläche netto in qm	Raumumfang lfm	Raumhöhe bis RD in m	Hinweis
2.OG	Anbau	Klassenraum 2.3	5.2 NF Bildung, Unterricht, Kultur	43,42 qm	0,00 qm	43,42 qm	27,62 m	4,23 m	
Gesamt 2.OG				488,53 qm	0,57 qm	487,96 qm	311,08 m		
3.OG	Sudhaus	Galerieebene Musik	5.1 NF Bildung, Unterricht, Kultur	49,02 qm	0,00 qm	49,02 qm	39,59 m	4,00 m	
3.OG	Sudhaus	Treppe Galerie	9.2 VF Verkehrserschließung	6,55 qm	0,00 qm	6,55 qm	0,00 m	4,33 m	
3.OG	Sudhaus	Treppenhaus	9.2 VF Verkehrserschließung	20,09 qm	0,00 qm	20,09 qm	19,10 m	5,95 m	übermessen Gitter Lüftung
3.OG	Anbau	Treppenhaus	9.2 VF Verkehrserschließung	18,89 qm	0,57 qm	18,32 qm	20,02 m	3,25 m	
3.OG	Anbau	Chemie Physik	5.1 NF Bildung, Unterricht, Kultur	47,56 qm	1,43 qm	46,13 qm	29,24 m	4,40 m	
3.OG	Anbau	Vorbereitung Chemie	4.1 NF Lagern	14,77 qm	0,00 qm	14,77 qm	16,25 m	2,75 m	
3.OG	Anbau	Vorraum	9.1 VF Verkehrserschließung	4,46 qm	0,00 qm	4,46 qm	8,78 m	3,63 m	Dachschräge i.M.
3.OG	Anbau	Flur 2	9.1 VF Verkehrserschließung	3,27 qm	0,00 qm	3,27 qm	7,25 m	2,00 m	Dachschräge i.M.
3.OG	Anbau	Abstell-R. Dachschräge	7.3 NF Sonstige Nutzflächen	0,00 qm	0,00 qm	0,00 qm	0,00 m	0,00 m	Dachschräge i.M.
3.OG	Anbau	Flur	9.1 VF Verkehrserschließung	49,86 qm	0,00 qm	49,86 qm	49,43 m	2,00 m	Dachschräge i.M.
Gesamt 3.OG				214,47 qm	1,99 qm	212,48 qm	189,66 qm		inkl. Fläche < 2,00 m Höhe
Gesamtsumme				1.851,78 qm	6,24 qm	1.845,54 qm	1.625,49 qm		
									Lichte Raummaße
		Nutzfläche Nr. 5 Bildung, Unterricht, Kultur		786,82 qm		785,39 qm			
		Zuweisungslähige Nutzfläche 1-6 nach DIN 277 / 2005		1.301,01 qm		1.299,35 qm			
		Nutzfläche NF 1-7 (ohne techn. Funktionsfläche TF und Verkehrsfläche VF)		1.408,43 qm		1.405,24 qm			
		Anteil Technische Funktionsfläche TF		67,29 qm		67,29 qm			
		Anteil Verkehrsfläche VF		376,06 qm		373,02 qm			
		BGF alleinig umschlossen gesamt		2.721,11 qm					

Das Bestandsgebäude wurde gemäß Eingebauplan vom 28.08.89 mit einem BRI (BruttoRauminhalt) von 9.956,41 cbm angegeben. Durch die energetische Erfüchtigung mit zusätzlichem WDVS an Fassade und Dachdämmung wird sich der BRI um ca. 300 cbm erhöhen auf ca. 10.266 cbm.

KOSTENSCHÄTZUNG NACH DIN 276 (12/2008)**Variante 2 "Innenräumliche Nutzungsänderung mit energetischer Sanierung"**

Stand 12.11.2020 + Ergänzung KG710-720 vom 17.05.2021

Baumaßnahme

Umbau und Sanierung U5 in Privatgymnasium

Straße: Seeriederstraße 18a
PLZ, Ort: 81675 München**Bauherr | Auftraggeber**Name: LHM Kommunalreferat vertreten durch
GWG Städtische Wohnungsges. München mbH
Straße: Heimeranstraße 31
PLZ, Ort: 80339 München**Entwurfsverfasser**Architekt:
Straße:
PLZ, Ort:**Weitere Angaben zur Baumaßnahme**Bauweise: Blockbebauung mit UG, EG und 3 UG s
Bauart: Stahlbeton- und Mauerwerksbau
Netto-Grundfläche: ca. 1.850 qm
Brutto-Grundfläche (BGF): ca. 2.720 qm
Vorgesehener Baubeginn:
Vorgesehene Fertigstellung:**Sonstige Angaben**Stand der Planung: Vorplanung Stand 08.02.2020
Stand der Kostenermittlung: Kostenschätzung**Bearbeiter****Zusammenstellung der Kosten in Bruttobetragen**

Summe KG 100	Grundstück	30.821,00 €
Summe KG 200	Herrichten und Erschließen	11.900,00 €
Summe KG 300	Bauwerk-Baukonstruktionen	3.286.362,31 €
Summe KG 400	Bauwerk-Technische Anlagen	3.069.337,25 €
Summe KG 500	Außenanlagen	7.675,50 €
Summe KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €
Summe KG 700	Baunebenkosten	2.671.803,76 €
	zzgl. Unvorhergesehenes 17,5%	1.588.632,47 €
	Gesamtkosten Brutto (19% MwSt)	10.666.532,29 €

Bis zum voraussichtlichen Baubeginn 2022/23 ist mit ca. 5% Preissteigerung zu rechnen 534.000,00 €

Summe Brutto 11.200.532,29 €

Nicht enthalten sind Kosten für:

600 Ausstattung | 750 Künstl. Leist. | 760 Finanzierung

KOSTENSCHÄTZUNG NACH DIN 276 (12/2008)

Variante 2 "Innenräumliche Nutzungsänderung mit energetischer Sanierung"

Stand 12.11.2020

Nr.	Kostengruppe	Hinweis	Teilsumme	Gesamtbeitrag
100	Grundstück			
110	Grundstückswert		0,00 €	
120	Grundstücksnebenkosten	Genehmigungsgebühren	30.821,00 €	
130	Freimachen		0,00 €	
	Summe 100			30.821,00 €
200	Herrichten und Erschließen			
210	Herrichten		0,00 €	
220	Öffentliche Erschließung		0,00 €	
230	Nichtöffentliche Erschließung		0,00 €	
240	Ausgleichsabgaben	Stellplatzabläse 1 Stk	11.900,00 €	
250	Übergangsmaßnahmen		0,00 €	
	Summe 200			11.900,00 €
300	Bauwerk-Baukonstruktionen			
310	Baugrube		1.190,00 €	
320	Gründung		18.454,52 €	
330	Außenwände		978.271,63 €	
340	Innenwände		619.701,43 €	
350	Decken		629.977,67 €	
360	Dächer		402.258,68 €	
370	Baukonstruktive Einbauten		38.080,00 €	
390	Sonstige Maßnahmen f. Baukonstruktionen		598.428,39 €	
	Rundung		-0,01 €	
	Summe 300			3.286.362,31 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen			
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		204.459,85 €	
420	Wärmeversorgungsanlagen		443.751,00 €	
430	Lufttechnische Anlagen		536.571,00 €	
440	Stärkstromanlagen	Inkl. PV-Anlage	899.711,40 €	
450	Fernmelde- u. informationstechn. Anlagen	Inkl. Zutrittskontrolle	361.319,70 €	
460	Förderanlagen		178.500,00 €	
470	Nutzungsspezifische Anlagen		259.420,00 €	
480	Gebäudeautomation		147.048,30 €	
490	Sonst. Maßnahmen f. technische Anlagen	Handtransport	38.556,00 €	
	Summe 400			3.069.337,25 €
500	Außenanlagen			
510	Geländeflächen		0,00 €	
520	Befestigte Flächen		0,00 €	
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen		0,00 €	
540	Techn. Anlagen in Außenanlagen		0,00 €	
550	Einbauten in Außenanlagen		7.675,50 €	
560	Wasserflächen		0,00 €	
570	Pflanz- und Saattflächen		0,00 €	
590	Sonstige Außenanlagen		0,00 €	

	Summe 500		<u>7.675,50 €</u>
600	Ausstattung und Kunstwerke		
610	Ausstattung	0,00 €	
620	Kunstwerke	0,00 €	
	Summe 600		<u>0,00 €</u>
700	Baunebenkosten	ca. 42% der KG300-500	
710	Bauherrenaufgaben	Anteil 8% der KG300-500	509.070,00 €
720	Vorbereitung der Objektplanung	Anteil 1% der KG300-500	63.633,75 €
730	Architekten- u. Ingenieurlösungen	ZW-Summe	1.717.500,00 €
731	Gebäudeplanung		778.300,00 €
732	Freianlagenplanung		2.200,00 €
733	Planung der raumbildenden Ausbauten		0,00 €
734	Ingenieurbauwerke u. Verkehrsanlagen		0,00 €
735	Tragwerksplanung		95.300,00 €
736	Planung der technischen Ausrüstung	HLS-K, ELT, MSR, Aufzug	763.000,00 €
739	Sonstige Architekten- u. Ingenieurlösl.		78.700,00 €
740	Gutachten und Beratung	ZW-Summe	190.800,00 €
741	Thermische Bauphysik		50.695,80 €
742	Schallschutz und Raumakustik		48.486,90 €
743	Bodenmechanik, Erd- und Grundbau		0,00 €
744	Vermessung		0,00 €
745	Lichttechnik, Tageslichttechnik		0,00 €
746	Brandschutz	BSN, F+R-Pläne, Plan FL	43.454,40 €
747	Sicherheits- und Gesundheitsschutz		41.980,00 €
748	Umweltschutz, Altlasten		0,00 €
749	Sonstige Gutachten und Beratung		6.182,90 €
750	Künstlerische Leistungen		0,00 €
760	Finanzierungskosten		0,00 €
770	Allgemeine Baunebenkosten	ca. 3%	190.800,00 €
790	Sonstige Baunebenkosten		0,00 €
	Rundung		0,01 €
	Summe 700		<u>2.671.803,76 €</u>

Hinweis: Alle Summen in Brutto zu gegenwärtigen Preisen (MwSt 19%)

Erläuterungsbericht

Variante 2 „Innenräumliche Nutzungsänderung mit energetischer Sanierung“

Umzug des Privatgymnasiums in die Seeriederstr. 18a aufgrund notwendiger Brandschutz- und Sanierungsarbeiten im Bestandsobjekt Pariser Str. 30

Datum: 25.11.2020

Inhalt: Erläuterungen zur Kostenschätzung nach DIN 276 vom 12.11.2020

1. **Grundlage dieser Kostenschätzung sind**
Planungsauftrag vom 18.10.2019
und Planungsbesprechungen 02/2020

2. **Grundlagen/Ausgangssituation**

Die vorhandenen Gebäudeteile des Privatgymnasiums in der Pariser Str. 30 sind umfangreich zu sanieren. Neben dem fehlenden 2. Flucht- und Rettungsweg bestehen noch weitere erhebliche Mängel im Bereich Brandschutz sowie der Haustechnik. Gleichfalls müssen die Gebäudeteile dringend einer umfangreichen energetischen Sanierung unterzogen werden.

Die Sanierungsmaßnahmen sind so dabei so umfangreich, dass der gleichzeitige Betrieb nicht möglich ist. Gemäß Antrag aus 06/2019 wurde hier als Lösung die Herrichtung und der Umzug des Privatgymnasiums in das aktuell leerstehende ehemalige Schulgebäude in der Seeriederstraße 18a erarbeitet.

Das bestehende Altgebäude wird nach der Brandschutzertüchtigung, der Innensanierung und der Energetischen Sanierung einer neuen Nutzung zugeführt werden.

3. **Inhalte der Kostenschätzung**

Die Kostenschätzung beinhaltet die Herrichtung des ehemals als Kunstschule genutzten Gebäudes in der Seeriederstraße 18a inkl. der erforderlichen Raumanpassungen für den aktuellen Schulbetrieb des Privatgymnasiums. Das Gebäude in der Seeriederstr. 18a wurde um ein bestehendes Sudhaus der ehem. Unionsbräu für die Kunstakademie U5 in den Jahren 1991-1995 errichtet. Das Sudhaus wurde im Zuge des Schulbaus innerräumlich saniert und umgebaut sowie um eine zusätzliche Etage aufgestockt.

Um die Barrierefreiheit für einen Großteil der Nutzflächen zu ermöglichen, ist ein neuer Aufzug herzustellen. Hierfür kann ein über 4 Etagen vorhandenen Raum als neuer Schacht hergerichtet werden.

Die bestehenden großflächigen Flure im 1.+2. Obergeschoss zwischen den Klassenräumen sollen zukünftig als sog. „Spielflure“ genutzt werden. Hierfür ist die offene Verbindung über einen Luftraum zwischen dem 2. und 3.OG aus Gründen des Brandschutzes zu trennen.

Die vorhandenen Asphaltböden können bearbeitet werden und verbleiben im Bestand. Die vorhandenen Bodenfliesen im Wegbereich werden gereinigt und verbleiben im Bestand. Der Parkettboden ist abgängig und muss komplett erneuert werden. Die notwendigen neuen Raumabtrennungen werden in Leichtbauweise hergestellt. Alle Sanitäreinrichtungen werden erneuert. Im Rahmen der Herrichtung werden, wenn erforderlich, auch die Türen entsprechend den aktuellen Brandschutzbestimmungen bzw. Schallschutzanforderungen erneuert. Im Dachbereich sind neue Dachflächenfenster zur Belichtung erforderlich.

Die energetische Sanierung des Gebäudes in der Seeriederstraße ist Bestandteil dieser Kostenschätzung. Die Fassade erhält eine Aufdopplung des WDVS Systems, sämtliche Fenster werden gegen neue hochwertige Fenster mit 3 Scheiben Isolierverglasungen und Öffnungsflügeln ausgetauscht. Zusätzlich wird auf beiden Fassadenseiten neben dem inneren Blendschutz auch ein durchgehender äußerer Sonnenschutz für die Klassenräume hergestellt. Das Dach wird wegen der im Bestand nicht ausreichenden Dämmung neu gedämmt und neu eingedeckt. Zur Erleichterung des sommerlichen Wärmeschutzes wurde vom Bauphysiker eine Zusatzdämmung mit Holzfaserplatte empfohlen. Aufgrund der max. zulässigen Lasterhöhung Dachaufbau von 10% (ohne weitere statische Nachweise zu erbringen) ist eine Entscheidung zu treffen zwischen der nachträglichen PV-Anlage oder einer Dachdämmung entsprechend den Anforderungen der LH München Stand 2016 mit sommerlichen Wärmeschutz.

Für die Umbauarbeiten mit statischen Eingriffen und Raumnutzungsänderungen ist ein Genehmigungsverfahren zu führen.

Die vorliegende Kostenschätzung umfasst:

- Baustelleneinrichtung und Vorhaltung
- Gerüstbauarbeiten inkl. Treppenturm und Lasten/Personenaufzug
- Abbrucharbeiten, Rückbauarbeiten inkl. Entsorgung
- Baumeisterarbeiten Mauerwerk und Verputzarbeiten
- Estricharbeiten
- Aufzugsanlage
- Trockenbauarbeiten Innenwände und Raumakustik
- Metallbauarbeiten
- Schlosserarbeiten
- Bodenbelagsarbeiten
- Sonnenschutzarbeiten
- Fliesen- und Plattenbelagsarbeiten
- Malerarbeiten inkl. Fassadendämmarbeiten
- Natur- und Betonsteinarbeiten
- Zimmer- und Holzbauarbeiten
- Schreinerarbeiten
- Dachdeckerarbeiten
- Spenglerarbeiten
- Ausstattung und Einrichtung
- Technische Gebäudeausrüstung
- Siehe gesonderte Erläuterungsberichte in der Anlage sowie Machbarkeitsstudie zur Photovoltaik-Anlage
- Baunebenkosten

4. Die Kostenschätzung schließt ab mit einer Gesamtsumme in Höhe von ca. 10 Mio Euro brutto.

5. Beschreibung der Kostengruppen (nach DIN 276 gegliedert)

- 100 Grundstück
- 127 Genehmigungsgebühren
- 200 Herrichten und Erschließen
- 230 Nichtöffentliche Erschließung
- 240 Stellplatzablöse

- 300 Bauwerk und Baukonstruktior**
- 310 Baugrube**
- 311 Baugrubenherstellung**
Erdarbeiten Ausschachtung für Unterfahrt Aufzugsanlage
- 320 Gründung**
- 323 Tiefgründungen**
Mauerwerksinjektionen Kellerwände bei Bedarf für die Aufzugsunterfahrt abbrechen.
- 324 Unterböden und Bodenplatten**
Sauberkeitsschichten, Bodenplatten, Haftbrücken, Dampfsperren, Abdichtungen, Abdeckungen, Estricharbeiten etc.
- 325 Bodenbeläge**
Vorbereitende Arbeiten Schleifen und Behandlung vorh. Asphaltestrich, Parkettarbeiten, Beschichtungen, Sockelleisten, Abdichtungen, Übergangsschienen, Trennschienen, Bearbeitung der Fugen etc.
- 326 Bauwerksabdichtungen**
Abdichtung Bodenplatte Aufzugsunterfahrt
- 330 Außenwände**
- 334 Außentüren und Fenster**
Vorh. Fensteranlagen Rückbau/Entsorgung und Montage neue Fensterelemente und Außentüren gem. Energetische Anforderungen, Neue Acrylfugen, Neue Außenfensterbänke. Neues Eingangstürelement sowie neue Außentüre als Zugang Aufzugsanlage
- 335 Außenwandbekleidungen, außen**
Aufdopplung des vorhandenen WDVS Systems um zusätzliche 120 mm Dämmung, neue Fassadenbeschichtung inkl. Nebenarbeiten.
- 337 Sonnenschutz**
Vertikal- Kassettenmarkise und Verdunkelungsrollos, elektr. betrieben
- 340 Innenwände**
Schlitze, Stemmarbeiten und Durchbrüche für neue Elektroinstallation BMA und ELT
- 341 Tragende Innenwände**
Mauerwerksarbeiten, Wandschneidarbeiten, Kernbohrungen, Auflager und Stürze, auch Stahlträger als Stürze, inkl. Auflager

- 342 Nichttragende Innenwände**
Mauerwerkswände, Schachtwände, Vorsatzschalen, Leichtbauwände, Abkofferungen, Sanitärwände inkl. der Anschlüsse sowie Schachtwände, Schließen vorh. Türöffnungen, Festverglasungen als Wandscheiben, F 90 Abkofferungen, Rückbauarbeiten MW
- 344 Innentüren und Fenster**
Türanlagen, Brandschutztüren, Zargen, Türblätter, Beschläge, automatische Türantriebe zur barrierefreien Nutzung, Schallschutztüren, Rückbau vorh. Türanlagen etc.
- 345 Innenwandbekleidungen**
Wandfliesen, Abdichtungsarbeiten, Absorber Akustik, Vorsatzschalen zur Verbesserung der Akustik, Putzarbeiten, Schließen von Schlitzfenstern, Spachtelarbeiten, Acrylfugen der Türen.
- 349 Innenwände, Sonstiges**
Maler und Lackierarbeiten.
- 350 Decken**
- 351 Deckenkonstruktionen**
Abbruch Deckenplatten, Betonschneidearbeiten, Betondecken und deren Durchdringungen wie Kernbohrungen, Schalungen und Anschlüsse etc. Schließen von Öffnungen und Kernbohrungen, Schutzmaßnahmen Decken
- 352 Deckenläge**
Deckenbekleidungen Feinsteinzeug, Bodenfliesen der Sanitärbereiche, Feuchtigkeitsabdichtungen, Durchdringungen und deren Anpassarbeiten. Reparaturarbeiten im Bestand.
Estricharbeiten, Trittschalldämmung, Randstreifen und Durchdringungen sowie das Anarbeiten an die Durchdringungen.
Schleifen und Aufarbeiten des vorh. Asphaltsestrichs. Erneuerung der Randfugen. Sockelleisten, Übergangsschienen, Ausbesserungen von Fehlstellen. Abdecken des Bodenbelages für Folgegewerke.
Bodenbelagsarbeiten Linoleum und Kautschukbeläge und deren Sockelleisten inkl. Nebenarbeiten. Erneuerung Treppenbelag DG.
Abbrucharbeiten alter Bodenbeläge, Linoleum, Parkettboden, Laminat, Teppichboden und Fliesenbeläge.
- 353 Deckenbekleidungen**
GK-Deckenbekleidungen, Schallschutzdecken, Brandschutzdecken, Revisionsklappen, Abschottungen, Anarbeiten an Fachwerkträger der Dachkonstruktion, Sonderkonstruktion Weitspannträger, Ausbesserung vorh. Deckenbekleidungen, zugehörige Abbrucharbeiten und Malerarbeiten.
Neue Dämmung Decke zur Außenluft Laubengang und Dämmung Decke zum Keller Sudhaus nach Angabe der Energetischen Anforderung.

- 359 Decken, sonstiges**
Schlosserarbeiten Absturzsicherungen/Durchsturzicherung Treppenaus
sowie Geländererhöhungen
- 360 Dächer**
- 361 Dachkonstruktionen**
Rückbau Dachtragwerk, Auswechslung der Sparren für die neuen Dachflächenfenster
im DG. Prüfung und Erneuerung Brandschutzanstrich Stahltragwerk Sudhaus.
- 362 Dachfenster, Dachöffnungen**
Abbruch vorhandener Dachflächenfenster, Einbau neue Dachflächenfenster und RWA
Anlage, sowie anteiliger Sonnenschutz und Verdunkelung sowie der erforderlichen
Anschlussarbeiten, Wartung der bestehenden Dachflächenfenster. Neue
Schachtrauchung der Aufzugsanlage sowie Einbau Aufdachventilatoren inkl.
Dachausstieg für Nutzung Chemie/Physikraum im DG.
- 363 Dachbeläge**
Abbruch Dacheindeckung und Rückbau der alten Dämmung. Herstellung der neuen
Dämmung nach Angabe der Energetischen Anforderung und neue Dacheindeckung.
- 364 Dachbekleidungen**
Teilabbruch und Teileerneuerung, Wartung der vorh. Dachbekleidung,
Ergänzung Entrauchung Promatbekleidungen, Anpassungen an den Brandschutz.
- 369 Dächer, Sonstiges**
Überarbeitung Regenrinnen und Regenfallrohre, Blendschutz innenseitig an
Oberlichtern erneuern, Innenrollo, Außenjalousie, Steuerung.
- 370 Baukonstruktive Einbauten**
- 371 Allgemeine Einbauten**
Schreinerarbeiten der fest mit dem Gebäude verbundenen Elemente, wie
Schrammboarde der Klassenzimmer, Anpassen und Überarbeiten der Einbauschränke
Lehrerzimmer, sonstige Einbauschränke der Spielfläure, Küche Lehrerzimmer sowie
Küchenpantry Verwaltung.
- 390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion**
- 391 Baustelleneinrichtung**
Baustelleneinrichtung, Vorhaltung und Unterhaltung, Bauzaun, Baustromverteiler,
Verschließen und Wetterschutz von Bauteilöffnungen im laufenden Betrieb,
Bauwasseranschluss, Bauoiletten inkl. Unterhaltung, Anmietung öffentliche Fläche.
Erschwerniszulage wg. Handtransport von den öffentlichen Flächen zur Baustelle

aufgrund geringer Verkehrslasten der gesamten Innenhofbereiche aufgrund einer Gewölbekeller. Berücksichtigung der durch die energetischen Sanierung erforderlichen längeren Bauzeit.

392 Gerüste

Baugerüste, Schachtgerüst Treppenhaus, Montagegerüst Aufzugsschacht, Fassadengerüste und Dachfanggerüst, inkl. Höhenausgleich, erforderlicher Ausleger, Treppenturm und Material/Personenaufzug, Aufgänge, und der erforderlichen Umsetzung nach Bauverlauf, Überbrückungen in den Türbereichen, Sicherung des Gerüsts sowie der im Bauverlauf erforderlichen Anpassungsarbeiten. Bereitstellung, Vorhaltung und Unterhaltung Rollgerüst. Hebebühne anliefern, vorhalten, unterhalten und abfahren. Provisorische Zuwegung des Nachbargebäudes während Aufstellung des Treppenturms.

393 Sicherungsmaßnahmen

Sicherungsmaßnahmen, Passantenschutz, Absturzsicherungen etc. vorhalten, unterhalten und nach Abschluss demontieren und abfahren, Abdeck- und Schutzmaßnahmen, Baumschutzzaun aufstellen, vorhalten, unterhalten und nach Abschluss abfahren.

394 Abbruchmaßnahmen

Herstellen von Durchbrüchen, Kernbohrungen, Abbruch Bodeneinläufe, Kabelkanäle und Einbauleuchten sowie Abhängeleuchten

395 Instandsetzungen

Aufnehmen Außenpflaster für Anpassarbeiten Eingangstür Aufzug

397 zusätzliche Maßnahmen

Baureinigung, Fensterreinigung

399 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion, sonstiges

Schließanlage
Erschwernisse Materialtransport

400 Bauwerk – Technische Anlagen

Siehe Anlagen Erläuterungsberichte der Fachplaner HLS (mit Kompletterneuerung der Wärmeverteilnetze und neuer dezentraler Lüftungsanlage für die Klassenräume) und ELT sowie Machbarkeitsstudie Photovoltaik-Anlage

700 Baunebenkosten

Nach Angabe der Kostenschätzung