

**Errichtung von Räumen für eine Offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche bis 14 Jahren und einen Nachbarschaftstreff
Erika-Mann-Straße
3. Stadtbezirk Maxvorstadt**

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2023-2027**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08976

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Kinder- und Jugendhilfeausschuss und dem Sozialausschuss vom 07.11.2023 (SB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Grundsatzbeschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses (KJHA) und des Sozialausschusses in der gemeinsamen Sitzung vom 03.12.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11287)
Inhalt	Bedarfs- und Konzeptgenehmigung mit Erteilung des Projektauftrags
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Projektkosten (Kostenobergrenze) 7.390.000 Euro davon Ersteinrichtungskosten Bereich E (988) 142.000 Euro davon Ersteinrichtungskosten Küche Bereich E (940) 38.000 Euro
Entscheidungs- vorschlag	Das Nutzerbedarfsprogramm und Planungskonzept werden genehmigt. Der Projektauftrag wird erteilt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche; Nachbarschaftstreff im Arnulfpark
Ortsangabe	3. Stadtbezirk Maxvorstadt

I. Vortrag der Referentin

1.	Anlass und Aufgabenstellung	2
2.	Bedarf	2
2.1	Standort	3
2.2	Nutzer_innen	3
2.2.1	Offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche bis 14 Jahre	3
2.2.2	Nachbarschaftstreff	4
3.	Projektstand	4
4.	Planung	5
4.1	Erläuterung des Planungskonzepts	5
4.2	Planungskonzept im Hinblick auf die Anforderungen der Klimaneutralität städteigener Gebäude	6
4.2.1	Weitere Steigerung der Energieeffizienz, Erhöhung der Sanierungsraten, Verstärkung des Energiemanagements (Energetische Gebäudestandards)	7
4.2.2	Fernwärme und Erneuerbare Energien im Strom- und Wärmebereich	7
4.2.3	Klimarelevanz der Baustoffe	7
4.2.4	Mehr Grün und mehr Biodiversität für städteigene Gebäude und Freianlagen	8
5.	Kosten	8
5.1	Ermittlung der Projektkosten	8
5.2	Stellungnahme zu den Investitionskosten	9
5.3	Sonderkosten Klimaneutralität	9
5.4	Förderung	9
5.4.1	Fördermittel Bayerischer Jugendring	9
5.4.2	Bundesförderung für effiziente Gebäude	9
6.	Finanzierung	10
6.1	Darstellung und Fortschreibung des MIP 2023-2027	10
6.2	Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	11
6.3	Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	11
6.4	Klimarelevante Mehrkosten	12
7.	Beteiligung anderer Referate	12
8.	Beteiligung des Bezirksausschusses	12
9.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates/ der Verwaltungsbeirätin	12
10.	Beschlussvollzugskontrolle	13

II. Antrag der Referentin **13****III. Beschluss** **14**

Telefon: 0 233-22255
Telefax: 0 233-20358

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Errichtung von Räumen für eine Offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche bis 14 Jahren und einen Nachbarschaftstreff

Erika-Mann-Straße

3. Stadtbezirk Maxvorstadt

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2023-2027**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08976

6 Anlagen:

1. Lageplan
2. Nutzerbedarfsprogramm
3. Projekthandbuch
4. Projektdaten
5. Vorblatt Klimaschutzprüfung
6. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 12.10.2023

Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Kinder- und Jugendhilfeausschuss und dem Sozialausschuss vom 07.11.2023 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Aufgrund von § 8 Abs. 3 der GeschO trägt das Kommunalreferat (KR) in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Kinder- und Jugendhilfeausschuss und dem Sozialausschuss das Ergebnis der Vorplanung vor.

1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 18.12.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11287) wurde im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses der Planung eines Neubaus zur Schließung der Baulücke auf dem Anwesen Erika-Mann-Straße, Flurstücke 6856/116 und 6856/117, für eine Offene Einrichtung für Kinder und Jugendarbeit (OKJA) bis 14 Jahre und für einen Nachbarschaftstreff (NBT) zugestimmt. Das entsprechende Nutzerbedarfsprogramm (NBP) wurde dabei genehmigt. Ebenfalls wurde der Übertragung der Trägerschaft zum Betrieb der OKJA bis 14 Jahren auf den Kreisjugendring München-Stadt und zum Betrieb des NBT auf den Verein für Sozialarbeit e.V. zugestimmt. Den Baugrund hat die Landeshauptstadt München (LHM) mit Kaufvertrag vom 18.05.2017 (UR Nr. 0659 H/2017) erworben.

2. Bedarf

Der Bereich „Arnulfpark“ hat durch seine Charakteristik der Begrenzung im Süden durch die Gleise wenig Verbindung zu gewachsenen Wohnbestandsgebieten. Dementsprechend fehlen noch immer bedarfsgerechte Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Die geplante Einrichtung der OKJA befindet sich (lt. „Monitoring für das Sozialreferat“) zwar in einer Planungsregion mit einem niedrigen Indikator hinsichtlich sozialer Herausforderungen, doch bereits in der angrenzenden Region Hirschgarten Süd mit ausgeprägter Wohnbebauung weist z.B. der Indikator Familie einen der höchsten Werte im Vergleich zu den restlichen Planungsregionen der Stadt auf. Im Neubauviertel „Arnulfpark“ leben inzwischen 1.452 Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene im Alter von 6 bis 26 Jahren.

Während für ältere Jugendliche auch die Freizeitangebote des Multikulturellen Jugendzentrums im Westend und die OKJA Hirschgarten interessant und erreichbar sind, gibt es, abgesehen vom „Spielhaus Sophienstraße“, für die Gruppe der 6 – 14-jährigen Kinder nach wie vor kaum außerschulische Angebote.

Perspektivisch ist zu beachten, dass durch die Überplanung des Paketpostareals weitere Bedarfe entlang der Bahntrasse entstehen, die sich zum Teil auch in Richtung der neu entstehenden OKJA in der Erika-Mann-Straße orientieren werden.

Das Quartier und die angrenzenden Bereiche entlang der Stammstrecke weisen neben den oben beschriebenen Indikatoren insbesondere eine Bebauungsstruktur auf, die durch die in den letzten Jahren erfolgte intensive Überplanung wesentliche und manchmal herausfordernde Entwicklungen entstehen ließ. Insbesondere die Trennung von „alten“ Münchner Stadtvierteln südlich der Stammstrecke, die Begrenzung durch die Donnersbergerbrücke und den Zufluss zum Hauptbahnhof stellen für das Quartier eine Separierung von urbanen Entwicklungen dar, die für das Wohnumfeld um die Erika-Mann-Straße eine Unterstützung bei der Entstehung seines Charakters erfordern. Seine zentrumsnahe Lage und auch das Angebot an Erholungs- und Begegnungsflächen können hier als Aktiva eingebracht werden. Der NBT soll hier in seiner Funktion als Orientierungs- und Kulminationspunkt die harmonische Entwicklung des Quartiers befördern, da vergleichbare Einrichtungen im näheren Umgriff aktuell nicht vorhanden sind. Die beiden Einrichtungen können das Gebäude getrennt voneinander nutzen, die Architektur ermöglicht jedoch in optimaler Weise Austausch und Kooperation, wo dies vorteilhaft ist.

Dazu entwickeln die beiden beauftragten Träger der OKJA und des NBT Arbeitsstrukturen, die ihren konzeptionellen Zielsetzungen verbunden sind und nachhaltig die Bedarfe der Generationen und Ethnien im Quartier berücksichtigen, aufgreifen und umsetzen. Sie verstehen sich als gemeinsames Angebot an die Quartiersbewohner_innen.

2.1 Standort

Der Standort der Einrichtung ist für beide Zielgruppen sehr gut geeignet. Der Bau in zentraler Lage kann aus allen Richtungen gut erreicht werden. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist mittels S-Bahn (Haltestelle Donnersberger Brücke) und Tram (Haltestelle Marsstraße) hinreichend gegeben. Für Fußgänger_innen und Radfahrer_innen ist die Einrichtung über den Arnulfsteg erreichbar. Die Räumlichkeiten können außerhalb der Öffnungszeiten für verschiedene Veranstaltungen fremdvermietet werden.

2.2 Nutzer_innen

Konzept, Programm und Gestaltung der Angebote richten sich in beiden Einrichtungen nach dem Bedarf der Nutzer_innen vor Ort.

2.2.1 Offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche bis 14 Jahre

Offene Kinder- und Jugendarbeit ist eine anerkannte und breit legitimierte gesetzliche Leistung im Rahmen des SGB VIII (Kinder- und Jugendhilfegesetz). Die Kinder- und Jugendhilfe fördert junge Menschen in ihrer individuellen und sozialen Entwicklung und trägt dazu bei, Benachteiligungen zu vermeiden oder abzubauen sowie positive Lebensbedingungen für junge Menschen zu erhalten oder zu schaffen (vgl. § 1 SGB VIII). Jungen Menschen sind zur Förderung ihrer Entwicklung die erforderlichen Angebote der Jugendarbeit zur Verfügung zu stellen. Sie sollen an den Interessen der jungen Menschen anknüpfen und von ihnen mitbestimmt und mitgestaltet werden (§ 11 Abs. 1 SGB VIII).

Die Einrichtung soll ein offener Treffpunkt sowie ein Begegnungs- und Aktionsort für Kinder und Jugendliche aus dem Arnulfpark sein. Unter Berücksichtigung geschlechtsspezifischer, partizipatorischer, inklusiver und interkultureller Aspekte werden neben schulbezogenen Projekten auch Spiel-, Bewegungs-, Begegnungs- und Erlebnisräume geboten, die die Kinder und Jugendlichen bei der Bewältigung ihrer alltäglichen Lebenssituation unterstützen und zur Entwicklung ihrer individuellen Persönlichkeit beitragen.

Zielgruppe sind alle Kinder und Jugendlichen im Alter von 6 - 14 Jahren, bei Bedarf auch Jugendliche bis 16 Jahre, unabhängig von Geschlecht, sexueller Identität, Herkunft, Religionszugehörigkeit, ihren Fähigkeiten oder sonstigen Zuschreibungen.

Der Träger der Freizeitstätte, der Kreisjugendring München-Stadt, ist eng in den Prozess der Planung und bedarfsgerechten Anpassung des Betriebskonzeptes einbezogen. Er ist im Sozialraum bereits mit einem mobilen Angebot verortet.

Mit der Anordnung auf zwei Ebenen, mit Treffpunkt-Café, Dachterrasse und weiteren Räumen für (Abend-) Veranstaltungen, wird die Einrichtung für junge Menschen gestaltet. Der Neubau bietet trotz der begrenzten Fläche einen attraktiven Rahmen sowie Räumlichkeiten mit Küche, Terrasse und Bepflanzung, die auch den Bedürfnissen von Kindern entsprechen.

Es ist vorläufig geplant, die Einrichtung an gewissen Wochentagen insbesondere für Kinder und an anderen Tagen bedarfsgerecht für Jugendliche zu öffnen. Im Rahmen des „Offenen Treffs“ sollen durch strukturierte Angebote ca. 30 bis 60 Besucher_innen erreicht werden. An den Vormittagen wird das Büro geöffnet sein, hier finden Beratungsgespräche, Besprechungen sowie fachliche Arbeitsgruppen statt.

Neben den regulären Öffnungszeiten werden Projekte sowie Ausflüge und Ferienfahrten durchgeführt. In den Schulferien können die Öffnungszeiten zugunsten von bedarfsgerechten Ferienangeboten abweichen.

Für die Zeit außerhalb der pädagogisch betreuten Öffnungszeiten sind Raumüberlassungen vorgesehen. Abhängig von der Sozial- und Lärmverträglichkeit vor Ort wird es auch Raumüberlassungen an Nutzer_innen aus dem Stadtteil (Kindergeburtstage, Partys, interkulturelle Begegnungsfeste etc.) sowie weitere Nutzungsmöglichkeiten für z. B. soziale Einrichtungen des Stadtteils, Vereine und Gruppen geben. Grundlage wird ein Nutzungsvertrag sein, die Nutzer_innen werden einzeln eingewiesen. In der Einrichtung wird es generell keine kommerziellen Nutzungen geben. Die über die Theke angebotenen Speisen, Snacks und Getränke werden zum Selbstkostenpreis verkauft.

2.2.2 Nachbarschaftstreff

Die angebotenen Flächen dienen der Nutzung durch interessierte Anwohner_innen. Hier sollen Initiativen und gesellschaftliche Beteiligung mit Bezug und kritischer Auseinandersetzung zu den Entwicklungen des Quartiers angestoßen und gelebt werden. Freiwilligkeit und Ehrenamtlichkeit der Beteiligung sind wichtige Momente und Aspekte, um Nachbarschaften weitestgehend unbeeinflusst von Reglements und exekutiven Vorgaben entstehen zu lassen.

Die Nutzung der Gemeinschaftsräume spiegelt die Lebendigkeit des Quartiers wider und ist individuelle und partnerschaftliche Entwicklungs-, Reflexions- und Kommunikationsfläche für die Bewohner_innen aus der Nachbarschaft.

Der NBT ist auch Informationspunkt und Partner im Netzwerk sozialer, kultureller und bildungsorientierter Einrichtungen im Umgriff.

3. Projektstand

Durch Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses und des Sozialausschusses (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11287) wurde das NBP in der gemeinsamen Sitzung am 03.12.2013 genehmigt und der Vorplanungsauftrag erteilt.

Nach Bestätigung des Nutzerbedarfs durch die Vollversammlung in 2013 wurde das Baugrundstück 2017 vom KR erworben. Dabei musste ein Recht zur Aufstellung und zum Betrieb eines Notstromaggregats für das Nachbargrundstück eingeräumt werden.

Das NBP wurde in Abstimmung zwischen KR und SOZ aktualisiert und dem Baureferat (BAU) zur Erstellung der Vorplanung übergeben. 2020 wurde zur Entlastung des Haushaltes die Einbringung des Projektauftrages nach Abschluss der Vorplanung zurückgestellt.

4. Planung

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

4.1 Erläuterung des Planungskonzepts

Das Grundstück für eine OKJA und einen NBT ist zwischen Hacker- und Donnersbergerbrücke direkt an der Bahntrasse Pasing – München Hbf gelegen. Westlich befindet sich ein dreizehngeschossiges Wohnhochhaus, östlich ein drei- bis siebengeschossiges Bürogebäude. Im Norden grenzt der Arnulfpark an.

Im Zuge der Vorentwurfsplanung wurden verschiedene Varianten untersucht. Die nun vorliegende Planung wurde ausgewählt, da sie in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht die beste Lösung für die Bauaufgabe darstellt. Der Neubau gliedert sich in zwei Baukörper - einen dreigeschossigen Hauptbau und einen eingeschossigen Anbau. Im Süden, der Bahntrasse zugewandt, schließt ein Nebengebäude zur Unterbringung des Notstromaggregates des Wohnhochhauses die bauliche Anlage. Dadurch entsteht im Erdgeschoss ein vielseitig nutzbarer Freibereich.

Da der Hauptbau unmittelbar an den öffentlichen Fußweg anschließt und im öffentlichen Raum kein ausreichender Vorbereich vor den Eingängen zur Verfügung steht, springt das Erdgeschoss um ca. 2 m von der Grundstücksgrenze zurück. Dies schafft eine Überdachung, die dem Zugang zum Gebäude dient, wie auch den dort verorteten Fahrradstellplätzen.

Der NBT befindet sich im Erdgeschoss des Neubaus, die OKJA im 1. und 2. Obergeschoss. Beide Nutzungen sind autark erschlossen und erhalten eigene Eingänge. Alle Geschosse sind über einen Aufzug barrierefrei zugänglich.

- Das Foyer des NBT ermöglicht ein großzügiges Betreten des Gebäudes und bietet eine Abstellmöglichkeit für Kinderwägen. Der zentrale Raum mit Café und offener Küche wird direkt erreicht. Die Sanitärräume, ein Gruppenraum und ein Büro befinden sich im direkt angrenzenden eingeschossigen Anbau.
- Im 1. Obergeschoss situiert sind der als offener Treff gestaltete Ankommbereich der Jugendeinrichtung, die Gruppenräume sowie das Büro. Über einen Vorraum mit angrenzendem Sanitärbereich gelangt man zur Dachterrasse.
- Im 2. Obergeschoss befindet sich der Mehrzweckraum mit Küche, Lager und Sanitärräumen. Hier sind Veranstaltungen für bis zu 60 Personen möglich.
- Das Untergeschoss sieht Flächen für Lager, Technik und Müll für beide Einrichtungen vor.

Das NBP wurde im Zuge des Planungsfortschritts konkretisiert und liegt in der heutigen Form zur Entscheidung vor. Wesentliche inhaltliche Änderung zum Stand von 2013 ist die Ergänzung eines Raumes zur multiplen Nutzung im NBT und das Vorsehen eines offenen Treffs, der dem Ankommen in der OKJA dient.

Die Fassaden des eingeschossigen Anbaus und des Nebengebäudes erhalten eine bodengebundene Rankbegrünung. Pflanztröge sorgen für eine Begrünung der Dachterrasse im 1.OG. Das Dach des dreigeschossigen Hauptbaus erhält eine intensive Begrünung.

Aufgrund der direkten Lage an der Bahntrasse ist im Westen und im Süden des Gebäudes eine Lärmschutzwand vorgesehen. Diese umfasst die Freibereiche des NBT im EG und der OKJA im 1.OG.

Die spezielle städtebauliche Situation lässt es nicht zu, PKW-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Geplant ist daher, mit dem Bauantrag eine entsprechende Abweichung zu beantragen. Ein behindertengerechter Stellplatz wird auf öffentlichem Grund errichtet.

Unterhalb des Baugrundstücks befindet sich die Tiefgaragenzufahrt des Wohnhochhauses. In einer Tiefe von ca. 10 m verläuft eine Telekomtrasse. Das Notstromaggregat des Wohnhochhauses, welches auf dem Baugrundstück situiert ist und dort auch verbleiben muss, wird im Zuge des Bauvorhabens an einen geeigneten neuen Ort umgesetzt.

4.2 Planungskonzept im Hinblick auf die Anforderungen der Klimaneutralität stadteigener Gebäude

Grundsatzbeschluss II zur Klimaneutralität vom 19.01.2022:

Auf Basis des Beschlusses „Bayerisches Versöhnungsgesetz II“ vom 18.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) wurde vom BAU im Benehmen mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU), dem Referat für Bildung und Sport (RBS) und dem KR ein Konzept zur Erreichung eines möglichst klimaneutralen Gebäudebestands unter fachgutachterlicher Begleitung durch das Fraunhofer IBP mit Darstellung der Erfordernisse erarbeitet. Die Ergebnisse der Konzepterstellung wurden dem Stadtrat mit der Beschlussvorlage „Grundsatzbeschluss II / Klimaneutrales München 2035 und Klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: Von der Vision zur Aktion“ vom 19.01.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040) vorgelegt. Das BAU hat in Abstimmung mit dem RBS und dem KR und unter fachgutachterlicher Begleitung des Fraunhofer IBP ein umfassendes Maßnahmenpaket entwickelt, welches unter noch stärkerer Berücksichtigung der Klimaneutralität einen ganzheitlichen Blick auf den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden, von der Projektentwicklung über die Errichtung, den laufenden Betrieb bis hin zur Wiederverwertung berücksichtigt.

Das Maßnahmenpaket dieses Konzepts besteht aus den folgenden Modulen:

Modul 0: Optimierung und Vertiefung grundlegender Prozesse

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

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

Modul C: Klimarelevanz der Baustoffe

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

Modul E: Modulübergreifende Maßnahmen / Prozesse HA Hochbau

Eine ausführliche Darstellung der vorgenannten Module erfolgte in der Anlage 3.b „Fachgutachterlich von Fraunhofer IBP empfohlenes Maßnahmenpaket“ der Beschlussvorlage „Grundsatzbeschluss II / Klimaneutrales München 2035 und Klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: Von der Vision zur Aktion“ vom 19.01.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040).

4.2.1 Weitere Steigerung der Energieeffizienz, Erhöhung der Sanierungsraten, Verstärkung des Energiemanagements (Energetische Gebäudestandards)

Über die gesetzlichen Anforderungen des GEG hinaus wurden die erhöhten energetischen Standards aus dem Grundsatzbeschluss II hinsichtlich der energieeffizienten Gebäudehülle, des Einsatzes erneuerbarer Energien und der Wärmeversorgung mit Fernwärme gemäß dem derzeitigen Planungsstand umgesetzt.

In Abstimmung mit der Stadtkämmerei (SKA) werden zum Zeitpunkt der Antragsstellung die Fördervoraussetzungen der einschlägigen Förderprogramme umfänglich geprüft und bei Erfüllung der Antrag eingereicht. Im derzeitigen Planungsstand sind die Anforderungen an den KfW-EG-40-Standard eingehalten.

Die energiewirtschaftliche Bewertung ist in den Projektdaten (Anlage 4) dargestellt.

4.2.2 Fernwärme und Erneuerbare Energien im Strom- und Wärmebereich

Das Gebäude wird an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Für das Bauvorhaben ist eine semitransparente und für die Öffentlichkeit gut wahrnehmbare Photovoltaikanlage mit einer Fläche von rund 25m² in der zur Bahnlinie orientierten Lärmschutzwand vorgesehen. Die weitere Dimensionierung der Anlage wird im weiteren Planungsfortschritt kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert.

4.2.3 Klimarelevanz der Baustoffe

Die OKJA sowie der NBT befinden sich in einer Baulücke. Ein reiner Holzbau ist aufgrund statischer, brandschutztechnischer und bauordnungsrechtlicher Belange hier nicht sinnvoll umsetzbar.

Die Tragkonstruktion besteht aus Stahlbeton mit tragenden Wänden, Stützen und Geschossdecken. Fassaden werden überwiegend mit nicht tragenden Wänden als Holzständerkonstruktionen inkl. Mineralwolldämmung und mit Holzfenstern ausgeführt. Das Gebäude ist demnach als Skelettbau einzustufen.

Der Einsatz von Recyclingbeton und CO₂-ärmeren Zementsorten wird angestrebt. Auf Verbundstoffe kann weitestgehend verzichtet werden. Fassaden werden mit demontierbarer vorgehängter Holzverkleidung umgesetzt. Die Schichten der nichttragenden Wandelemente sind nicht dauerhaft verklebt und lassen sich beim Rückbau trennen. Innenwände werden überwiegend als Holzständerwände mit Lehmbauplatten und Jute-Dämmung ausgeführt. Die Dämmung des Daches erfolgt mit Schaumglas.

Die Gebäudetechnik wird autark von der Primärkonstruktion erstellt. Lüftungsleitungen werden z.B. sichtbar unter der tragenden Decke installiert, ein Ausbau ist daher möglich. Auf Einbauleuchten wird verzichtet.

Mit dieser Bauweise wird ein Ökobilanz Kennwert (GWP) von 9,5 kg CO₂-Äq. pro m² und Jahr bei der Baukonstruktion erreicht und somit ca. 9 % weniger Graue Emissionen als bei einem Referenzgebäude in reiner Standard Stahlbeton-, GK-Trockenbauweise verursacht.

Zusätzlich werden ca. 6 Tonnen CO₂ für die Lebensdauer des Gebäudes in den verbauten nachwachsenden Rohstoffen gespeichert. Eine vollständige Dokumentation der eingesetzten Baustoffe wird im Rahmen der Projektdokumentationen veranlasst.

4.2.4 Mehr Grün und mehr Biodiversität für stadteigene Gebäude und Freianlagen

Dachbegrünung

Die etwa 150 m² große Dachfläche des dreigeschossigen Hauptgebäudes wird mit einer Substratdicke von mehr als 40 cm intensiv begrünt, wodurch die Wasserspeicherkapazität und der Kühlungseffekt gesteigert werden. Als Bepflanzung wird eine artenreiche Mischung aus Stauden und Kleingehölzen geplant, welche die Biodiversität erhöht und auch das Nahrungsangebot für Insekten erweitert.

Fassadenbegrünung

Die Fassaden des eingeschossigen Anbaus und des Nebengebäudes erhalten eine bodengebundene Rankbegrünung. Die Fassaden des Anbaus und des Nebengebäudes zum Innenhof werden mit gerüstgebundenen Rankpflanzen begrünt. Die Fassadenbegrünung wird bodengebunden ausgeführt. Die Notwendigkeit und Installation einer automatischen Bewässerung der Fassadenbegrünung muss geprüft werden. Die Begrünung hätte aufgrund der darunterliegenden TG keine Anbindung an das gewachsene Erdreich, sondern ist eher als Dachbegrünung zu sehen.

Die vierte Fassade gehört zum Nachbargebäude. Alle äußeren Gebäudekanten sind grenzständig und grenzen zum großen Teil an Nachbarfassaden an, so dass die Ausbildung einer Fassadenbegrünung nicht ermöglicht werden kann. Bei den freistehenden Fassaden überschreitet bereits die Außenkante der Wärmedämmung die Grenzlinie.

Baumbilanz

Um das Bauvorhaben realisieren zu können, sind keine Baumfällungen notwendig. Die angrenzenden Bestandsbäume entlang der Erika-Mann-Straße werden während des Bauvorhabens durch Baumschutzmaßnahmen geschützt. Aufgrund der bestehenden Unterbauung der Tiefgaragenzufahrt des Wohngebäudes sowie einer das Grundstück querenden Telekomtrasse, der damit verbundenen geringen Substratstärke und unter Einhaltung der Grenzabstände ist die Pflanzung neuer Großgehölze nicht möglich. Die Beschattung des 160 m² großen Innenhofes erfolgt durch einen mehrstämmigen Solitärstrauch und Sonnenschirme.

5. Kosten

Das BAU hat auf der Grundlage der Vorplanung die Kostenschätzung erstellt. Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes von 17,5 % für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

5.1 Ermittlung der Projektkosten

Kostenschätzung	6.290.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (rd. 17,5% der Kostenschätzung)	1.100.000 Euro
Projektkosten und Kostenobergrenze	7.390.000 Euro

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 7.390.000 Euro und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 6.290.000 Euro (Index Stand Mai 2023: 159,3 Basis 2015). In diesen Kosten sind die Ersteinrichtungskosten in Höhe von 180.000 Euro mit enthalten.

Die Projektkosten in Höhe von 7.390.000 Euro (inkl. Risikoreserve) werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

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

5.2 Stellungnahme zu den Investitionskosten

Die Kostenrichtwerte für den Neubau liegen im Rahmen der Richtwertvorgaben des Beschlusses des Stadtrats „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt und Betrieb“ vom 26.04.2007.

5.3 Sonderkosten Klimaneutralität

Insgesamt sind ca. 560.000 Euro (inkl. anteiliger Risikoreserve und Nebenkosten) für Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität (Niedrigstenergiestandard, klimarelevante Baustoffe, PV-Anlage, Biodiversität und Fassadenbegrünung) in den Kosten enthalten.

5.4 Förderung

Vor der Auftragsvergabe muss die jeweilige Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmebeginn vorliegen.

5.4.1 Fördermittel Bayerischer Jugendring

Der Bayerische Jugendring (BJR) gewährt u.a. für den Neubau von Einrichtungen der Jugendarbeit Zuwendungen aus Mitteln des Kinder- und Jugendprogramms der Bayerischen Staatsregierung. Das vorliegende bauliche Planungskonzept für den Bereich der OKJA ist grundsätzlich förderfähig. Von der SKA wird zu gegebener Zeit ein entsprechender Förderantrag beim Bayerischen Jugendring eingereicht.

5.4.2 Bundesförderung für effiziente Gebäude

Für das Projekt ist die Beantragung eines Kredits oder eines Zuschusses nach BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude) möglich, sofern die Fördervoraussetzungen vorliegen bzw. eingehalten werden. Die jeweilige Förderzusage wird vor Auftragsvergabe herbeigeführt.

6. Finanzierung

Der derzeitige Finanzbedarf beträgt 7.390.000 Euro, inklusive einer Risikoreserve in Höhe von 1.100.000 Euro, den Mehrkosten für die Klimaneutralität in Höhe von 560.000 Euro und den Ersteinrichtungskosten in Höhe von insgesamt 180.000 Euro.

Die Ersteinrichtungskosten teilen sich wie folgt auf:

Im Bereich E (940), Küche:

Küchenersteinrichtung für die OKJA (Direktbeschaffung durch die Landeshauptstadt München, BAU)	38.000 Euro
--	-------------

Im Bereich E (988), Zuweisung und Zuschüsse für Investitionen (inkl. Küche, Theken und Festeinbauten):

Ersteinrichtung OKJA	110.000 Euro
Ersteinrichtung NBT	32.000 Euro

Die Ersteinrichtungskosten im Bereich B (940) umfassen die laut NBP zu errichtenden Küchen, Theken und Festeinbauten und liegen in der Zuständigkeit des BAU. Sie werden im Rahmen der Baumaßnahme vom BAU geplant, eingebaut und entsprechend bei Übergabe des fertiggestellten Objektes an den Träger der Einrichtung mit übergeben.

Bei den Ersteinrichtungskosten im Bereich E (988) handelt es sich um Zuweisungen und Zuschüsse für Investitionen, inkl. Kosten für Küchen, Theken und Festeinbauten, die dem Träger der Einrichtung zur selbständigen Beschaffung der Ersteinrichtung übertragen werden.

Die Mittel werden für die einmalige Beschaffung der Ersteinrichtung durch den Träger beim Vermieter (KR) im Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP) im Unterabschnitt 0640 veranschlagt. Mit Erteilung der Ausführungsgenehmigung werden die einmalig investiven Mittel für die Ersteinrichtung (Gruppierung 988) im MIP des Nutzerreferates SOZ bereitgestellt.

Die Finanzierung der Maßnahme war über den Eckdatenbeschluss 2023 sichergestellt. Jedoch konnte die Vorplanung erst Anfang 2023 abgeschlossen werden, sodass eine Einbringung des Projektauftrages für das Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2023 nicht mehr rechtzeitig möglich war. In Abstimmung mit der Stadtkämmerei kann die Maßnahme im Rahmen der Haushaltsplanung 2024 auch ohne erneute Aufnahme in den Eckdatenbeschluss 2024 berücksichtigt werden.

Die Maßnahme ist bisher nur mit Planungskosten im MIP 2023 – 2027 bei Unterabschnitt 0640, Maßnahmen-Nr. 4045, Rangfolgen-Nr. 402 enthalten. Das MIP 2023 - 2027 muss, wie unter Ziff. 6.1 dargestellt, fortgeschrieben werden.

Die erforderlichen Planungskosten stehen auf der Planungskostenpauschale des Hochbaus auf der Finanzposition 0610.940.9929.2 „Vorlaufende Planungskosten Pauschale“ zur Verfügung. Somit ergibt sich für 2023 keine unterjährige Budgetausweitung.

6.1 Darstellung und Fortschreibung des MIP 2023-2027

Das MIP 2023-2027 wird wie unter Ziff. 7 des Antrags der Referentin dargestellt geändert. **6.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit**

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)		*7.258.000 €	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		12.000 € in 2023 150.000 € in 2024 300.000 € in 2025 1.000.000 € in 2026 2.038.000 € in 2027 2.000.000 € in 2028 516.000 € in 2029 1.100.000 € in 2030 (2030 = Risikoreserve)	
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)		142.000 € in 2027 (Ersteinrichtung Träger)	

**Geringere zahlungswirksame Kosten ab 2023 im Vergleich zur Kostenobergrenze sind auf bereits erfolgte IST-Zahlungen bis einschließlich 2022 zurückzuführen.*

6.3 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Ab Baufertigstellung fallen Kosten für die immobilienwirtschaftliche Verwaltung des Gebäudes an. Die Kosten für das Gebäude werden ca. 50.000 Euro jährlich betragen. Diese wurden anhand von vergleichbaren Objekten ermittelt. Sie können nicht aus dem laufenden Ausgabenbudget des KR beglichen werden, da es dieses Objekt bisher nicht gab. Die Mittel für den Bauunterhalt sind hierbei nicht berücksichtigt.

Die Finanzmittel des KR sind im Ausgabenbudget des Produktes Grundstücks- und Gebäudemanagement ab dem Jahr der Fertigstellung dauerhaft i.H.v. 50.000 Euro (ohne Preisentwicklung) anzumelden. Die Mittel sind erstmals im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung ab 2027 ff. anzumelden.

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

6.4 Klimarelevante Mehrkosten

Die Finanzierung der klimarelevanten Mehrkosten in Höhe von 560.000 Euro erfolgt aus der Maßnahme 52, „A1 Weitere Fortschreibung der energetischen Standards zum Niedrigstenergiestandard sowie technische Prüfung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“, Finanzposition 6010.940.7730.7, des Grundsatzbeschlusses II vom 19.01.2022.

Mit diesem Projektauftrag ist die Pauschale Klima2022_Fortschreibung klimarelevanter Standards (Maßnahmen-Nr. 6010.7730) um 225.000 Euro zu reduzieren.

Jahre:	2022-2026	2022	2023	2024	2025	2026
Raten:	225	0	15	20	50	140

Alle Angaben in der Tabelle in 1.000 Euro

Bisher kann nur dieser Anteil aus dem Klimabudget finanziert werden, da die ab 2027 anfallenden Kosten in Höhe von 335.000 Euro zwar vom BAU im Zuge der Beschlusserstellung des Grundsatzbeschlusses II angemeldet, bisher im Klimabudget jedoch nicht berücksichtigt bzw. bereitgestellt wurden.

Das BAU beantragt termingerecht zu den jeweiligen Nachträgen bzw. zum Haushaltsplanaufstellungsverfahren und im Rahmen der Fortschreibung des MIP 2023-2027 die Anpassungen für die oben genannte Pauschale.

7. Beteiligung anderer Referate

Die Vorlage ist mit dem BAU und dem SOZ abgestimmt.

Die Stellungnahme der SKA ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage 6 beigelegt.

8. Beteiligung des Bezirksausschusses

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses des 3. Stadtbezirks Maxvorstadt. Dem Bezirksausschuss wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet. Der Bezirksausschuss hat sich mit der Thematik befasst und begrüßt das Vorhaben ausdrücklich.

9. 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.

MIP neu: Erika-Mann-Straße (Arnulfpark), OKJA sowie NBT, Planungskosten
Maßnahmen-Nr. 0640.4045, RF 402

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmjahr 2023 bis 2027						nachrichtlich	
			Summe 2023 - 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Finanz. 2029 ff
E (935)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B (940)	7.248	132	3.500	12	150	300	1.000	2.038	2.000	1.616
E (988)	142	0	142	0	0	0	0	142	0	0
Summe	7.390	132	3.642	12	150	300	1.000	2.180	2.000	1.616
Z (361)										
St. A.	7.390	132	3.642	12	150	300	1.000	2.180	2.000	1.616

8. Das Baureferat wird gebeten, die benötigten Planungs- und Haushaltsmittel, sowie die Verpflichtungsermächtigungen auf der Finanzposition 0640.940.4045.4 „Erika-Mann-Straße (Arnulfpark), Offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche sowie Nachbarschaftstreff“ termingerecht zu den entsprechenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren anzumelden.
9. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die benötigten Haushaltsmittel auf der Finanzpositionen 0640.988.4045.3 „Erika-Mann-Straße (Arnulfpark), Offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche sowie Nachbarschaftstreff, EEK“ termingerecht zu den entsprechenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren anzumelden.
10. Das Baureferat wird gebeten, die sich aufgrund des Klimabeschlusses der Vollversammlung vom 19.01.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20–26 / V 05040) ergebenden Anpassungen durch die anteilige Finanzierung aus der Maßnahme 52 „Klima 2022_Fortschreibung klimarelevanter Standards“ termingerecht zu den jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren und im Rahmen der Fortschreibungen des Mehrjahresinvestitionsprogrammes durchzuführen.
11. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

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

Kommunalreferat

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

II. An

das Baureferat - RZ, RG2

das Baureferat - RG4

das Baureferat - H, HZ, H2

das Baureferat - G,T

das Baureferat - MSE

das Kommunalreferat - GL2

das Sozialreferat - S-II-KJF

das Sozialreferat - S-II-KJF/PV

das Sozialreferat - S-III-S/AS

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA-II

den Bezirksausschuss 3 Maxvorstadt

z.K.

Am _____