

**Generalinstandsetzung und Umbau
sowie Erweiterung mit Unterrichtsräumen und einer Einfachsporthalle
Schulzentrum Moosach an der Gerastraße 4-6
im 10. Stadtbezirk Moosach**

Teilprojekt 1:

Generalinstandsetzung und Umbau	
Projektkosten	69.870.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten	3.329.000 Euro

Teilprojekt 2:

Erweiterungen und Errichtung einer Einfachsporthalle	
Projektkosten	13.470.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten	506.000 Euro

Teilprojekt 3:

Vorgezogene Baumaßnahmen (Interimsgebäude) zur Auslagerung während der Baumaßnahmen	
Projektkosten	8.850.000 Euro

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogrammes**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2011 – 2015, in
Investitionsliste 1, Investitionsgruppe 22, Maßnahmennummer 2200.7750,
Rangfolgen-Nr. 005**
- 4. Stand der Sanierung des Moosacher Gymnasiums sowie Einbeziehung
der Leitungen der drei Schulen in alle Überlegungen
Empfehlung Nr. 08-14 / E 00390
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 10 – Moosach vom 13.10.2009**
- 5. Raumplanung Schulzentrum Gerastaße
BA-Antrags-Nr. 08-14 / B 01760
des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 10 – Moosach vom 14.12.2009**
- 6. Bauvorhaben und Planungsstand Schulzentrum Gerastraße
BA-Antrags-Nr. 08-14 / B 01761
des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 10 – Moosach vom 14.12.2009**

Sitzungsvorlage Nr. 08 - 14 / V 09475

Anlagen:

Nutzerbedarfsprogramm
Raumprogramme
Lageplan M 1:1700
Projektdateien
Bürgerversammlungsempfehlung und Bezirksausschuss-Anträge

Beschluss des Ausschusses für Bildung und Sport des Stadtrates vom 21.06.2012 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Aufgabenstellung

Das Schulzentrum München-Moosach an der Gerastraße 4, 5 und 6 besteht aus

- einem mehrgeschossigen Hauptgebäude (Gerastraße 4) mit direkt angrenzender Freisportanlage, bestehend aus
 - einem Rasenspielfeld 60 m x 90 m
 - einer Laufbahn und zwei Allwetterplätzen mit Weit- und Hochsprunganlage
- einem angebauten Sporttrakt (Gerastraße 6) mit
 - einer Dreifachsporthalle
 - einer Einfachsporthalle
 - einer Schulschwimmhalle und
 - zwei dort integrierten Dienstwohnungen für die örtliche Technische Hausverwaltung (THV)
- zwei Schulpavillons auf dem angrenzenden Grundstück Gerastraße 5 sowie
- einer Stellplatzanlage entlang der Feldmochinger Straße zur Abdeckung des Stellplatznachweises.

In dem Gesamtkomplex sind momentan untergebracht:

Schule	Klassenzahl	Schülerinnen und Schüler
Grundschule	9	192
Städt. Artur-Kutscher-Realschule	22 (künftig 24)	627
Staatl. Gymnasium München-Moosach	38 (künftige 40)	1072
Insgesamt	69 (künftige 73)	1891

In dem Schulkomplex sind zusätzlich Vorläuferklassen für eine neue staatliche Realschule untergebracht, welche künftig einen eigenen Schulbau erhalten soll. Ab dem Schuljahr 2012/13 sind dies bereits 3 Klassen. Diese Vorläuferklassen werden jedoch nur als temporäre Unterbringung betrachtet und bleiben damit beim Raumprogramm für das Schulzentrum außer Betrachtung.

Der Schulkomplex wurde 1976 errichtet. Die beiden Schulpavillons wurden 1990 aufgestellt; diese sind nicht Gegenstand der Großbaumaßnahme. Die Pavillons sind bis auf Weiteres für den Unterrichtsbetrieb und die Ganztagesbetreuung der Schule unverzichtbar.

In dem Schulkomplex bestehen sowohl erhebliche bautechnische Mängel, aus denen ein grundsätzlicher und dringender Sanierungsbedarf resultiert, als auch ein umfangreicher Raumbedarf für den Unterrichtsbetrieb, aber auch für die Ganztagsbetreuung und die Sporthallenversorgung für alle drei Schulen.

Der Sanierungsbedarf kann aufgrund des Umfangs und der Komplexität mit den normalen Mitteln des Bauunterhalts nicht mehr abgedeckt werden. Auch der Raumbedarf kann im Bestand nicht mehr gedeckt werden.

Aufgrund dieser Bedarfssituation war das Schulzentrum Moosach, ebenso wie das bauartgleiche und zur gleichen Zeit errichtete Schulzentrum Fürstenried-West an der Engadiner Straße 1 bereits Gegenstand einer umfassenden Studie im Rahmen eines Public-Private-Partnership-Projektes. Ziel dieser Studie und Untersuchung war es festzustellen, ob sich auch im Bereich der Stadt München ein solches Verfahren sinnvoll realisieren lässt. In diesem Zuge fanden bereits Bauuntersuchungen sowie vertragsrechtliche und wirtschaftliche Prüfungen statt. Dem Stadtrat wurde hierüber mehrfach berichtet. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse erwies sich jedoch ein solches PPP-Projekt zum damaligen Zeitpunkt und zu den damaligen Gegebenheiten als nicht sinnvoll realisierbar. Die Vollversammlung des Stadtrates hat daher in seiner Sitzung am 22.07.2009 beschlossen, ein solches PPP-Projekt nicht durchzuführen und stattdessen sowohl im Schulzentrum Moosach als auch im Schulzentrum Fürstenried-West eine Generalinstandsetzung im konventionellen Umfang, also in Eigenregie der Stadt München durchzuführen. Aufgrund des mit o.a. Stadtratsbeschluss erteilten Untersuchungsauftrages erfolgte nunmehr durch das Baureferat die Vorplanung nach den Hochbau-Richtlinien.

Diese Vorplanung bestätigte die Notwendigkeit der Durchführung einer umfassenden Generalinstandsetzung. Deutlich wurde aber auch, dass der Raumbedarf nicht durch kleinere Umbauten oder organisatorische Maßnahmen abgedeckt werden kann. Das Schulzentrum ist raumtechnisch an die Grenzen seiner Kapazitäten gestoßen. Vielmehr sind auch im Hinblick auf die Vorgabe des Stadtrates, im Bereich der staatlichen Gymnasien alle Möglichkeiten der baulichen Erweiterung zur Schaffung zusätzlicher Unterrichtsräume zu untersuchen, umfangreiche Erweiterungen notwendig, auf welche noch im Detail einzugehen ist. Diese Erweiterungen umfassen jedoch nicht nur den Bereich des Staatl. Gymnasiums München-Moosach, sondern kommen auch der Städt. Artur-Kutscher-Realschule und der Grundschule zu Gute, welche ebenfalls im Bereich Fachbereiche und in der Ganztagsbetreuung Raumprobleme haben.

Deutlich wurde im Rahmen der Vorplanung und aufgrund der vielen Planungsbesprechungen mit den drei Schulen (Schulleitungen, Elternbeiräten sowie

Lehrkräften) unter Beteiligung des örtlichen Bezirksausschusses, welcher das Projekt seit Anfang begleitet, aber auch, dass die momentane Sportversorgung unzureichend ist und durch eine neue Sporthalleneinheit dringend verbessert werden muss.

Aus diesem Grund sieht die aktuelle Planung eine beträchtliche Erweiterung um insgesamt 2914 m² Hauptnutzfläche für alle Schulen vor. Diese Erweiterung orientiert sich an den vorhandenen architektonischen Grundvorgaben der Gebäudestruktur und an dem durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgegebenem Baurecht. Das maximal mögliche Baurecht kann ausgeschöpft werden, so dass für die drei Schulen die notwendige zusätzliche Fläche geschaffen werden kann.

Auch die gedeckten Pausenflächen sollen der Anzahl der Schülerzahlen entsprechend vergrößert sowie belichtungstechnisch und raumakustisch verbessert werden. Durch die Schaffung einer großen und multifunktionalen Aula, die zusätzlich als Speisesaal dient, werden die Innenpausenflächen aufgewertet und vergrößert.

Im Außenbereich werden durch einen Anbau an den Grundschulbereich (Nordeingang von der Merseburger Straße) überdachte, aber seitlich offene Pausenflächen geschaffen. Die weiteren Pausenbereiche werden vor allem im Außenbereich qualitativ aufgewertet.

Damit können die Raumprogramme für die drei Schulen realisiert und die Schulen zukunftsfähig gestaltet werden.

Gerade im Hinblick auf die nachfolgend noch zu beschreibenden, nicht unerheblichen Gesamtprojektkosten musste auch überlegt werden, auf die Generalinstandsetzung gänzlich zu verzichten und stattdessen das Objekt abzubrechen und an anderer Stelle neu zu errichten. Hierbei gab es seitens des Referates für Bildung und Sport verschiedene Überlegungen. Im Detail dazu wird auch noch auf die Ziffer 3 (Planungen) verwiesen, bei dem auch noch weitere Varianten angesprochen sind.

a) Abbruch und Neuerrichtung auf dem eigenen Schulgelände, d.h. auf dem angrenzenden Rasenspielfeld. Diese Fläche hätte jedoch von ihrer Größe nicht ausgereicht, sowohl den jetzigen Bestand als auch die jetzt beabsichtigte Erweiterungsfläche unterzubringen. Zudem wäre eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes notwendig geworden, dessen Ausgang aufgrund der nachbarrelevanten Auswirkungen (der Sportplatz hätte nach Westen in den ruhigen Wohnbereich verschwenkt werden müssen) äußerst unsicher gewesen wäre und einen längeren Verfahrensablauf benötigt hätte. Außerdem hätte diese Variante für die betroffenen Schulen durch die im 1. Bauabschnitt unmittelbar angrenzende Baustelle und durch die im 2. Bauabschnitt notwendigen lärm- und staubintensiven Abbrucharbeiten eine mehrjährige erhebliche Beeinträchtigung dargestellt.

b) Errichtung eines komplett neuen Schulzentrums an anderer Stelle. Der Flächenbedarf eines Grundstücks für einen Neubau einer Schule mit Sporteinrichtungen in der Größenordnung wie bei der Generalinstandsetzung an der Gerastraße läge bei einem planungsrechtlich üblichen Maß der Nutzung für weiterführende Schulen (GFZ 0,6 bis 0,7) je nach Dichte des umgebenden Quartiers und in Abhängigkeit vom Zuschnitt des Grundstücks bei ca. 45.000 m² bis 50.000 m²

Grundstücksfläche (das Gelände des Schulzentrums Moosach hat derzeit 48.334 m²)

Die beiden an der Gera-/Merseburger-/Feldmochinger Straße freiwerdenden Grundstücksbereiche von zusammen 48.334 m² hätten dann einer anderen Nutzung zugeführt werden können, wobei das zulässige Maß und die zulässige Art der baulichen Nutzung wiederum durch eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes noch zu bestimmen gewesen wäre, um eine Wirtschaftlichkeitsaussage zur genauen Verwertbarkeit machen zu können.

Problem ist jedoch, dass im näheren Umfeld kein geeignetes und vor allem im Besitz der Stadt München befindliches Grundstück vorhanden ist, um ein solches Schulzentrum mit den notwendigen normgerechten Freisportanlagen errichten zu können. Ziel aller Planungen ist es natürlich, sowohl die sprengelbezogene Grundschule im gut erreichbaren Zentrum des Sprengels belassen zu können, als auch die beiden anderen Schulen vor allem für Moosacher Kinder wohnortnah und verkehrstechnisch günstig zu situieren. Die erfolgte Eröffnung des neuen U-Bahn-Hofes Moosacher St.-Martins-Platz trägt vor allem dazu bei, die Akzeptanz und die schnelle und gute Erreichbarkeit des bisherigen Standortes zu erhöhen. Ein anderer, auch nur ansatzweise vergleichbar guter Standort ist nicht vorhanden, so dass auch diese Variante nicht zum Tragen kam.

c) Die Überlegung, wenigstens für eine der drei im Schulzentrum befindlichen Schule einen neuen Standort, der dann selbstverständlich sowohl grundstücks- als auch raumflächenmäßig einen etwas geringeren Umfang haben könnte, festzulegen, wurde auch nicht weiterverfolgt, da das einzig dafür in Frage kommende Areal im nördlichen Bahndreieck für die Grundschule ungünstig am Rande des Sprengels läge und für eine der beiden anderen Schulen, vor allem wegen der notwendigen Freisportflächen, wiederum zu klein wäre.

d) Die Errichtung einer Grundschule im Bereich Gerastraße 5 (Standort der beiden Holzpavillons) wurde ebenfalls geprüft und ist gemäß Vorbescheid nicht möglich.

Trotz des großen Sanierungsbedarfs wären die aufgezeigten Möglichkeiten in hohem Maße unwirtschaftlich sowie u.a. aufgrund fehlender Grundstücke und Auslagerungsmöglichkeiten nicht praktikabel. Unwirtschaftlich vor allem deshalb, weil durch die Zusammenfassung und den Verbleib der drei Schulen an einem Standort Synergieeffekte in der gemeinsamen Nutzung von Fachunterrichtsräumen, Pausenhalle, Pausenfreiflächen, Sportfreiflächen, Sporthallen, Schwimmhalle und Ganztagesbetreuungsräumen (wie Küche, Mensa, Aula usw.) entstehen und effektiv genutzt werden können. Bei der Auslagerung nur einer der drei Schulen kämen neben den Grundstückserwerbskosten, den Neubaukosten aber auch noch die weiter verbleibenden Kosten für die Generalinstandsetzung in Betracht. Bei einer solchen Lösung kämen zudem Mehrkosten für zusätzlich vorzuhaltende Freisport- und Hallensportflächen sowie Parkplatzflächen usw. hinzu.

Durch die Generalinstandsetzung und die Erweiterungen wird das Schulzentrum technisch und funktional einem Neubau vergleichbar sein, aber nicht die weitaus höheren

Kosten eines Neubaus erreichen. Aufgrund des auf dem Schulkomplex vorhandenen Baurechts ist es zudem möglich, an dem bisherigen Standort in guter Weise auch die Raumprobleme aller drei Schulen lösen zu können.

Aus diesem Grunde wurden im Vorplanungsverfahren andere Verlagerungs- und Bauoptionen nicht mehr weiterverfolgt und stattdessen die Generalinstandsetzung mit Umbau sowie Erweiterung zur weiteren Planungsgrundlage gemacht.

2. Projektstand

Mit Beschluss des gemeinsamen Finanzausschusses, des Bauausschusses und des Schul- und Sportausschusses in der Sitzung vom 21.07.2009 sowie der Vollversammlung des Stadtrates vom 22.07.2009 wurde festgelegt, die Sanierungsprojekte „Schulzentrum Gerastraße“ und „Schulzentrum Engadiner Straße“ nicht über Public-Private-Partnership-Verfahren (PPP) zu realisieren. Das Referat für Bildung und Sport und das Baureferat wurden im gleichen Zug beauftragt, die Projektuntersuchung für eine Generalinstandsetzung des Schulzentrums Gerastraße 4-6 gemäß den städtischen Hochbaurichtlinien fortzuführen.

3. Planung

Zunächst wurden – wie bereits in Ziffer 1 dargelegt - Überlegungen angestellt, ob ein Abriss des gesamten Schulzentrums und ein Neubau auf einem nahegelegenen baureifen städtischen Grundstück oder auf dem Schulgrundstück an der Gerastraße sinnvoll möglich ist.

Für die Neubauvariante auf einem anderen Grundstück fehlen neben den geeigneten Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Um diese zu schaffen, wäre ein mehrjähriger Vorlauf mit unsicherem Ausgang erforderlich, was angesichts der dringend benötigten Räumlichkeiten nicht zielführend ist.

Im Fall eines Neubaus auf dem Schulgrundstück an der Gerastraße ist zwar das Baurecht vorhanden, aber es müsste für die Bauzeit eine kostenintensive Auslagerung des gesamten Schulzentrums mit ca. 1900 Schülerinnen und Schülern in ein Interimsgebäude auf einem nahegelegenen Grundstück erfolgen. Sowohl der große Kostenaufwand als auch die terminliche Abwicklung sprechen gegen diese Variante.

Darüber hinaus wurde überprüft, die 2-zügige Grundschule aus dem Schulzentrum auf das angrenzende städtische Grundstück Flst. 187 Gemarkung Moosach südlich der Gerastraße (Gelände des Parkplatzes und der beiden Holzpavillons) auszulagern, um im Schulzentrum Platz zu schaffen für den Raumbedarf von Realschule und Gymnasium. Eine hierzu bei der Lokalbaukommission eingereichte Bauvoranfrage für die Errichtung der Grundschulklassen wurde wegen des fehlenden Baurechts negativ beschieden.

Aufgrund der Ergebnisse zu den grundsätzlichen Alternativen wird das Projekt - wie mit Beschluss vom 21.07.2009 verabschiedet - als konventionelle Generalinstandsetzung mit Umbau und Erweiterung bearbeitet.

Die Projektkosten für die hier vorliegende Generalinstandsetzung incl. Umbauten und Erweiterungen liegen - wie unter Pkt. 4.2. dargestellt - im Vergleich zu einem Neubau in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen, so dass ein kompletter Abbruch und Neubau des Schulzentrums auch aus ökonomischen Gründen nicht zu rechtfertigen ist.

Generelle Ausführungen zur Planung:

Ein Komplettauslagerung von insg. 69 Schulklassen mit ca. 1900 Schülerinnen und Schülern ist nicht möglich. Es stehen hierfür weder andere städtische Schulgebäude, noch anmietfähige Fremdobjekte zur Verfügung. Fremdobjekte müssten über die notwendigen Freiflächen, Sportflächen, aber auch Fachunterrichtsräume verfügen, sowie den bau-, brandschutz- und unfallverhütungsrechtlichen Vorschriften entsprechen.

In dieser Größenordnung sind keine wirtschaftlich vertretbaren Optionen vorhanden. Eine Komplettauslagerung in Mobile Schulraumeinheiten ist aufgrund der großen Dimension (eine solche Anlage hätte auch bei Minimalanforderungen und Wegfall bestimmter Nutzungsbereiche fast die Größenordnung der Schulanlage selbst) undurchführbar. Es wird daher – wie auch bei anderen Generalinstandsetzungen schon mehrfach praktiziert - eine Durchführung in zwei Bauabschnitten geplant. Die jeweils dann zu den jeweiligen Bauabschnitten erforderliche Auslagerung in Mobile Schulraumeinheiten kann somit vom Umfang auf ein erträglicheres Maß reduziert werden. Die Aufstellung von Mobilien Schulraumeinheiten erfolgt dann als vorgezogener Bauabschnitt auf der benachbarten Freisportanlage, welche dann mit Ausnahme der Allwetterplätze, für die gesamte Bauzeit nicht mehr zur Verfügung steht. Die Auslagerung pro Bauabschnitt beträgt rd. 1,5 Jahre, somit ist mit einer Gesamtbauzeit von rd. 3 Jahren zu rechnen.

Teilprojekt 1 und 2 werden wegen der Kostentransparenz, der Vergleichbarkeit mit den bereits bekannten Kosten aus dem früheren PPP-Verfahren und auch aus förderrechtlichen Gründen getrennt berechnet, aber wegen der Baustellenlogistik und der besseren Abwicklung zusammengefasst in den jeweiligen betroffenen zwei Bauabschnitten durchgeführt.

Ausblick auf die Planung für das bauartgleiche Schulzentrum Fürstenried-West an der Engadiner Straße 1:

Für die Mobilien Schulraumeinheiten war zu überlegen, diese entweder anzumieten oder zu kaufen.

Ein Kauf ist erfahrungsgemäß bereits nach rd. 3 Jahren wirtschaftlich günstiger als eine Anmietung für den gleichen Zeitraum. Des Weiteren sind die gekauften Container

wesentlich besser an die Bedürfnisse des Schulbetriebs angepasst als Standard-Mietcontainer, welche erst aufwändig und somit kostenintensiv umgebaut werden müssten.

Der Kauf der Anlage einschließlich der Kosten für Erschließung und Begleitmaßnahmen beträgt insg 8.850.000 Euro.

Ein Kauf ist der Anmietung jedoch insoweit vorzuziehen, als die Anlage dann ab Herbst 2017 vollumfänglich und in unverändertem Zustand ad hoc für weitere darauffolgende 3 Jahre auf der dem Schulzentrum Fürstenried-West benachbarten städtischen Bezirkssportanlage Graubündener Straße aufgestellt werden kann (die Lage ist insoweit ideal, da beide Bereiche von den Schülerinnen und Schüler ohne Umwege über öffentliche Straßen erreicht werden können). Auch dort soll nach den derzeitigen aus dem Projekt Schulzentrum Moosach gewonnenen Untersuchungs- und Planungsergebnissen die Baudurchführung in zwei Bauabschnitten erfolgen, so dass mit einer Verwendung der Anlage bis ca. 2021 zu rechnen ist.

Insgesamt betrachtet ist damit der Kauf der Anlage wirtschaftlicher, auch wenn bei der Aufstellung am Schulzentrum Fürstenried-West nochmals Erschließungskosten relevant werden. Bei Kauf der Mobilen Schulraumeinheiten können diese dann nach Abschluss wiederum für andere Auslagerungszwecke verwendet werden. Der Vorteil eines Kaufes gegenüber einer Anmietung ist zudem, dass bei einem Kauf evtl. durch Baustellen- und Verfahrensprobleme auftretende zeitliche Verzögerungen kostenneutral aufgefangen werden können. Eine genaue Kostenbetrachtung wird nochmals zum Zeitpunkt der Ausführungsgenehmigung notwendig werden, da dann erst aufgrund der Ausschreibungen bestätigte Zahlen vorliegen werden.

Mit dieser Entscheidung muss jedoch klar und deutlich zum Ausdruck gebracht werden, dass eine Generalinstandsetzung – ebenfalls mit Erweiterung – des Schulzentrums Fürstenried-West erst ab dem Schuljahr 2017/18 möglich ist.

Hier ist jedoch geplant, unabhängig von der Sanierung des Hauptgebäudes, den eigenständigen Sporthallen trakt an der Graubündener Straße 50 (beinhaltet eine Dreifachsporthalle, ein Schulschwimmbad und zwei Dienstwohnungen) vorab bereits im Rahmen einer Generalinstandsetzung zu sanieren. Diese ist wegen der Dringlichkeit vorgesehen ab 2015, so dass dann ab dem Schuljahr 2017/2018 mit der Sanierung des Hauptgebäudes weitergemacht werden kann.

3.1 Planungskonzept für das Teilprojekt 1 „Generalinstandsetzung / Umbau“

Im Schulzentrum sollen auch künftig die 2-zügige staatliche Grundschule (geführt aber mit 9 Klassen), die 4-zügige Artur - Kutscher - Realschule (geführt derzeit mit 22, künftig mit 24 Klassen) und ein 5-züliges staatliches Gymnasium (geführt derzeit mit 38, künftig mit 40 Klassen) mit zwischen 1900 und 2000 Schülerinnen und Schülern untergebracht sein und mit den notwendigen Raumressourcen versehen werden. Wie

bei allen Generalinstandsetzungen und Neubauten soll aufgrund entsprechenden Stadtratsbeschlusses auch hier ein Tagesheim für die Grundschule errichtet werden. Aufgrund des dortigen guten Ausbaues mit Mittagsbetreuung soll das Tagesheim lediglich 4 Gruppen umfassen. Sollte sich die Grundschule, was erwartet wird, spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen im Jahr 2017 zum Aufbau eines gebundenen Ganztagszuges aufmachen, wären 100 Prozent der Schülerinnen und Schüler mit ausreichenden Ganztagsbetreuungseinrichtungen versorgt. Die künftigen Teilnehmer an der Essensversorgung sind bei der Planung des Speisesaales und der Küche bereits berücksichtigt. Die derzeit bestehende grundsätzliche funktionelle Einteilung innerhalb des Schulgebäudes bleibt weitgehend erhalten bzw. ist wie folgt geplant:

UG

Teilunterkellerung mit Technik - und Lagerräumen, Archiv und Werkstatt für die THV

EG

Haupteingang von Süden (Gerastraße) und von Norden (Merseburger Straße). Neu ist ein eigener Zugang für die Grundschule, um die Erreichbarkeit der Grundschule zu verbessern und gerade für die kleinen Schülerinnen und Schüler eine Entzerrung der zeitlich massiv auftretenden Benutzerströme zu erreichen. Auch der Sportbereich erhält einen eigenen und übersichtlicheren Eingangsbereich.

Pausenhalle mit Pausenverkauf, 2 Büros für die Technischen Hausverwalter, Bibliothek, Raum für neue Medien und Aufenthaltsbereich rings um das Forum im Innenhof.

Fachklassen für Physik, Chemie, Biologie, Informatik, Kunst- und Werkräume, Musik, Versammlungssaal mit Bühne, Mensa;

Sportbereich mit zwei Einzelsporthallen (je 27x 15m), einer Dreifachsporthalle (27x45m) und einer Schwimmhalle (30x18m) jeweils mit Nebenräumen;

1.OG

Hier sind auf einer Ebene alle Räume der Grundschule und das neue Tagesheim angesiedelt.

Verwaltungsräume des Gymnasiums;

Unterrichtsräume der Artur-Kutscher-Realschule, Schulküche und Mehrzweckraum, Pausenverkauf der Realschule;

2 Amtsmeisterwohnungen;

2.OG

Verwaltungsräume der Artur – Kutscher – Realschule;

Unterrichtsräume der Artur – Kutscher - Realschule und des Gymnasiums;

3.OG

Unterrichtsräume des Gymnasiums;

Dachterrasse mit gesichertem Aufenthaltsbereich;

3.1.1. Geplante wesentliche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen

- Rückbau auf den Rohbau bis auf wenige in den letzten Jahren sanierte Bereiche (z.B. vorgezogene Sanierung von WC-Strängen)
- umfangreiche Sanierung und energetische Modernisierung aller außenliegenden Bauteile wie Flachdächer, Fenster- und Fassadenkonstruktionen
- umfangreiche Grundrissänderungen u.a. zur Umsetzung des neuen integrierten Ganztagsraumkonzeptes
- Herstellung barrierefreier Flure in allen Geschossen durch Einbau von Rampen und neuen Aufzügen
- Berücksichtigung der aktuell geltenden Anforderungen hinsichtlich Brand-, Wärme-, Schall - und Unfallschutz
- Herstellung eines zeitgemäßen bautechnischen und funktionalen Ausbaustandards in allen Fach- und Unterrichtsklassen
- Abdichtung des bisherigen Fahrradkellers gegen temporär eindringendes Grundwasser und Ausbau für Lagerzwecke sowie Erstellen neuer Abstellplätze für Fahrräder im Freibereich
- Betonsanierung im Bereich der Treppenhausaußenwände
- Schaffung von neuen Stahlfluchttreppen in den Pausenhof
- Erneuerung der Elektro-, Kommunikations-, HLS- und Schwimmbadtechnik
- Demontage und Neuaufbau des gesamten Rohrleitungs- und Installationsnetzes mit Ausnahme des bereits sanierten WC im EG sowie der Umkleiden und Duschen im Sportbereich
- Gebäudeautomation mit Steuerung und Regelung der technischen Gebäudeausrüstung
- Anpassung der vorhandenen Versorgungsküche für die Zubereitung und Ausgabe von 600 Essen gemäß des Versorgungskonzeptes cook and chill
- Verbesserung der Belichtungssituation in der Pausenhalle
- Herstellung einer natürlichen Be- und Entlüftung für die Sporthallen

- Erhalt der bestehenden gasbetriebenen Heizzentrale auf dem Dach aufgrund des guten Zustandes
- Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den bestehenden Dächern

Nach den derzeitigen Vorstellungen ist ein Baubeginn in 2014 vorgesehen. Bereits in den Sommerferien 2014 sollen im Vorgriff auf den 1. Bauabschnitt vorbereitende Bauarbeiten im Schulgebäude durchgeführt werden. Da sich während der Sommerferien keine Schülerinnen und Schüler sowie Lehrpersonal im Schulgebäude aufhalten, können diese Bauarbeiten zügig trotz Lärmentwicklung ausgeführt werden. Folgende vorbereitende Maßnahmen sind im Schulgebäude vorgesehen:

- Auslagerung aller Möbel der im 1. Bauabschnitt betroffenen Räume und Möblierung der Interimsgebäude (in diesem Zuge werden noch keine neuen Möbel beschafft)
- Demontage Trockenbauwände im Bereich des 1. Bauabschnittes
- Demontage Elektroleitungen im Bereich des 1. Bauabschnittes
- Errichtung von Bauabschnittstrennwänden in F 90 Qualität zwischen 1. und 2. Bauabschnitt
- Herstellung von haustechnischen Provisorien (Elektro und HLS) für den Funktionserhalt des restlichen Gebäudeteiles, der ab Schulbeginn im September 2014 in Betrieb bleibt.

3.1.2. Außenanlagen

Die vorhandenen Freianlagen werden im Zuge der Baumaßnahme komplett erneuert und ergänzt. Alle nutzbaren Außenflächen werden barrierefrei zugänglich geplant.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Neugestaltung des Eingangsbereichs der Grundschule an der Merseburger Straße als Pausenfläche mit Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten
- Sanierung der Sportflächen und Ergänzung mit Beachvolleyball- und Soccercourtanlage

- Ergänzungen des vorhandenen Baum- und Pflanzenbestandes, soweit erforderlich nach Durchführung der Baumaßnahme
- Schaffung von ca. 870 ebenerdigen Fahrradabstellplätzen
- Zusätzliche Sitzplätze im Außenbereich der Mensa
- Neue Dachterrassen im 2./ 3. OG für z.B. „Unterricht im Freien“
- Extensive Dachbegrünung der Flachdächer
- Umgriff für die beiden Amtsmeisterwohnungen
- Schutzmaßnahmen für den Baumbestand während der Bauzeit
- Wiederherstellung des Rasenspielfeldes und der Laufbahn nach Rückbau der Interimsbauten
- Ergänzung der vorhandenen und sanierten Grundleitungen für Abwasser im Außenbereich gemäß Freianlagenplanung
- Ergänzung der bestehenden und sanierten Versickerungsanlagen für Regenwasser (Rigolen und Sickerschächte) auf dem Grundstück

3.2 Planungskonzept für das Teilprojekt 2 „Erweiterungen und Errichtung einer Einfach-Sporthalle“

Wegen des dringenden Raumbedarfes soll das Schulgebäude erweitert werden. Der Raumbedarf ergibt sich einerseits aufgrund der Vorgabe des Stadtrates, generell bei allen staatlichen Gymnasien alle realisierbaren Erweiterungsmöglichkeiten umfänglich auszuschöpfen, andererseits aber aufgrund des Bedarfs im Grundschulbereich ein Tagesheim und Räume für die Ganztagsbetreuung einzuführen und im Bereich der Realschule fehlende Fachbereiche und auch dort die notwendigen Räume für die Ganztagsbetreuung vorzuhalten.

Mit den nachgenannten Erweiterungen, aber auch mit diversen Umbauten im Bestand kann eine wesentliche Verbesserung für alle drei Schulen erreicht werden. Der räumliche und flächenmäßige Zustand erreicht mit lediglich geringfügigen Defiziten fast ein Optimum. Alle drei Schulen begrüßen diese Maßnahme und sind mit dem Ausbauziel einverstanden.

Trotz der erzielten umfänglichen Verbesserungen erreicht das Raumprogramm z.B. für das Gymnasium nicht die Raumprogrammanforderungen der beiden neuen Gymnasien Trudering und München-Nord. Dies ist jedoch im Hinblick auf den Bestandsbau und die damit einhergehenden gewissen Einschränkungen hinnehmbar, zumal mit dem neuen Raumkonzept, auf welches später noch einzugehen ist, ein

spürbarer Zuwachs von Flächen für zusätzliche Betreuungsmaßnahmen erzielt werden konnte. Diese signifikante Verbesserung ist auch ein wesentlicher Grund für den Erhalt des Schulkomplexes an diesem Standort.

Die notwendigen Erweiterungsflächen werden insbesondere durch Aufstockungen und Anbauten am Bestandsgebäude hergestellt. Die Größe der Erweiterungsflächen berücksichtigt die funktionalen Notwendigkeiten sowie städtebauliche, baurechtliche, wirtschaftliche und förderrechtliche Gegebenheiten und stellt sich wie folgt dar:

- Aufstockung an der SW-Ecke im 2. und 3. OG (sog. Ringschluss) 1309 m²
- Erweiterung 3. OG 162 m²
- Erweiterung der Grundschule und Schaffung Tagesheim und Ganztagesbetreuungsräume 754 m²
- Einzelsporthalle mit Nebenräumen und Ersatz der beiden im Zuge des Sporthallenneubaus zu errichtenden Wohnungen für die THV 689 m²
- (jeweils Nutzfläche NF 1-6 / Hauptnutzfläche gem. DIN 277, ohne Nebenräume)

Die neuen Erweiterungsflächen werden in das Bestandsgebäude so eingefügt, dass sich ein harmonischer architektonischer Gesamtkomplex ergibt, der die Orientierung und Übersichtlichkeit insgesamt verbessert. Insb. kann mit diesen Erweiterungen erreicht werden, dass ein durchgängiges Wegesystem entsteht.

Aufgrund der bereits bisherigen Versorgungslage, aber auch im Hinblick auf die Klassenmehrung ergibt sich für die drei Schulen ein zusätzlicher Bedarf an gedeckter Sportfläche, welcher sich wie folgt errechnet:

Schule	Klassen	umgerechnete Sportklassen
Grundschule	9	9
Städt. Artur-Kutscher-Realschule	22 künftige 24	27,5 künftige 30
Staatl. Gymnasium München Moosach	38 künftige 40	52,5 künftige 55
Insg.	69 künftige 73	89 künftige 94

Daraus leitet sich ein Bedarf von 5 Hallensporteinheiten ab, dem derzeit

- eine Dreifachsporthalle
- eine Einfachsporthalle und
- für den Schwimmunterricht eine Schulschwimmhalle

gegenüberstehen.

Der Bedarf ist mit einer weiteren Halleneinheit (Einfachsporthalle) zu decken.

Zusätzliche Hallen können aufgrund des beengten Bauraums nicht geschaffen werden.

Mit der zusätzlichen Sporthalle werden jedoch alle drei Schulen in die Lage versetzt zeitlich problemlos den notwendigen Sport- und Schwimmunterricht abhalten zu können. Insoweit ist damit eine spürbare Verbesserung der Schulsportversorgung aber auch für den Breitensport zu erzielen.

Bei einer Zusammenfassung der Teilprojekte 1 und 2 und Vergleich der Bruttogrundflächen (BGF), Hauptnutzflächen (HNF) und Verkehrsflächen (VF) (ohne Sportflächen/Dienstwohnungen) mit dem jetzigen Bestand ergibt sich folgende Flächenbilanz:

	BGF	HNF	VF
Bestand bisher	25760 m ²	14518 m ²	5311 m ²
Bestand künftig	28750 m ²	17206 m ²	4876 m ²
Veränderung +/-	2990 m ²	2688 m ²	-435 m ²

Dieser Vergleich zeigt, dass sich trotz Zuwachs an Bruttogrundfläche und Hauptnutzfläche (Letztere sind die für den eigentlichen Betrieb nutzbaren Flächen für Unterricht, Betreuung, Verwaltung, Lehrkräfte) die Verkehrsflächen reduziert haben. Die wichtigen nutzbaren Flächen dagegen haben sich im Vergleich signifikant gesteigert.

3.3 Maßnahmen zur Kostensenkung

Im Planungsprozess wurden die Projektkosten in zwei Durchgängen auf Einsparpotentiale überprüft um sowohl technisch als auch funktional ein möglichst wirtschaftliches Ergebnis zu erzielen. Dabei wurden folgende kostenreduzierende Lösungen, die keinen nachteiligen Einfluss auf die funktionalen Qualitäten haben, weiterverfolgt:

Reduzierung der zusätzlich geforderten Raumprogrammflächen auf ein funktional und wirtschaftlich vertretbares Flächenangebot, ohne das Unterrichtsangebot einzuschänken

(Flächenreduzierung ca. 130 qm) rd. 500.000 Euro

Planung eines WLAN - Netzes im gesamten Schulgebäude und somit Reduzierung der EDV- Unterrichtsräume um ca. 210 qm rd. 700.000 Euro

Integration der Mittagsbetreuungsküche der Realschule in die Küche der Schulmensa (Flächenreduzierung ca 110 qm) rd. 420.000 Euro

Umbau der vorhandenen Technikzentralen anstelle eines kompletten

Neubaues rd. 750.000 Euro

Entfall der Waschbecken in den Klassenräumen (mit Ausnahme der Grundschule)
wegen Einführung einer neuer Tafelgeneration (sog. White - Boards)
rd. 150.000 Euro

Verzicht auf die Erneuerung der Estrichflächen in den Obergeschossen mit
Inkaufnahme der Unterschreitung der Werte für den Trittschall gemäß DIN 4109
rd. 520.000 Euro

Reduzierung der Risikoreserve von 17,5% auf 10% bei den Interimsbauten
auf Basis eines Richtpreisangebotes rd. 604.000 Euro

Aufgrund dieser Bemühungen konnten im Planungsprozess insgesamt
rd. 3.644.000 Euro eingespart werden. Dadurch wurden die Projektkosten zu einer
wirtschaftlich optimierten Lösung um 3,8% gesenkt, sodass eine wirtschaftlich
akzeptable Lösung erreicht werden konnte.

3.4 Nutzerspezifische Änderungen für ein integriertes Ganztagesraumkonzept im Rahmen der Vorplanung

Zunächst war im 1. bis 3. OG ein konventionelles zweibündiges Raumkonzept mit einem breiten Mittelflur und außen liegenden Klassenräumen geplant. Die Klassenräume hatten wegen der vorhandenen Gebäudetiefe von max. ca. 22 m eine Raumtiefe bis zu 10 m und erforderten - um eine ausreichende Frischluftqualität im Innenraum zu gewährleisten - besondere Zuluftmaßnahmen an den Fenstern.

Im Verlauf der Vorplanung wurde dann in intensiver Abstimmung mit den drei Schulen ein neues integriertes Ganztagsraumkonzept mit sog. Clustern entwickelt. Diese Cluster ermöglichen es den Schülerinnen und Schülern, sich in überschaubaren Gruppen mit ihren Jahrgangsstufen zu identifizieren und berücksichtigen auch die brandschutztechnischen Gesichtspunkte.

Jedes Cluster besteht aus ca. 5 Klassenräumen und einem Teamraum für das Lehrpersonal, einer breiten, innen liegenden, künstlich be- und entlüfteten Mehrzweckzone für Lerngruppen zur individuellen Förderung und je einem eigenen WC- und Garderobebereich. Im Grundschulbereich sind die Tagesheimräume in den allgemeinen Unterrichtsbereich, bzw. in den jeweiligen Cluster integriert, so dass eine effektive Raumnutzung durch alle Nutzer zu allen Zeiten sichergestellt ist.

Wie im Rahmen der Schulaufsicht und der Heimaufsicht diese Räume von den Flächen anerkannt werden und im Anschluss gefördert werden können, ist noch im Rahmen der jeweiligen Verfahren zu klären. Die Verfahren werden, wie üblich, nach dem Projektauftrag des Stadtrates eingeleitet. Innerhalb eines Clusters werden keine erhöhten brandschutztechnischen Anforderungen an die Trennwände gestellt, wenn

dafür eine flächendeckende Rauchfrüherkennungsanlage vorgesehen wird. Für jedes Cluster sind zwei von einander unabhängige Fluchtwege nachzuweisen. Einer führt über die bestehenden Treppenhäuser ins Freie, der andere über neu zu errichtende Stahlfluchttreppen an der Fassade zum Pauseninnenhof.

Die Klassenräume haben bei diesem Raumkonzept eine verträgliche Raumtiefe bis zu ca. 8,20 m und können deshalb ohne zusätzliche Lüftungstechnische Maßnahmen natürlich, d.h. über Fensteröffnungen, be- und entlüftet werden.

Die Flächen dieser offenen Mehrzweckzonen werden zu 40% als Verkehrsfläche und zu 60% als Hauptnutzflächen bewertet. Damit ergibt sich rechnerisch ein Zugewinn von 1288 qm für Unterrichtsflächen ohne die Planung zusätzlicher Erweiterungsflächen.

Dieses neue integrierte Ganztagsraumkonzept wird im Teilprojekt 1 „Generalinstandsetzung / Umbau“ und im Teilprojekt 2 „Erweiterungen“ der Planung zu Grunde gelegt.

3.5. Energetischer Standard

Das Planungskonzept für das Teilprojekt 1 „Generalinstandsetzung / Umbau“ und für das Teilprojekt 2 „Erweiterungen“ hält die Anforderungen der ENEC 2009, des EEWärmeG sowie der Stadtratsbeschlüsse zum „Energieeffizienten Bauen“ ein. Die energiewirtschaftliche Bewertung ist in den Projektdaten dargestellt.

Für die Interimsgebäude werden die gesetzlichen Mindestanforderungen der ENEC 2009 eingehalten und wegen der temporären Nutzung wird auf die Erstellung der energiewirtschaftlichen Bewertung in den Projektdaten verzichtet.

3.6 Einsatz regenerativer Energieträger

Photovoltaik

Der Einsatz einer Photovoltaikanlage wurde in technischer, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht geprüft.

Da die Voraussetzungen für eine gesamtwirtschaftliche Anlage gegeben sind, wird das Bauvorhaben mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet. Die Photovoltaikanlage löst Investitionskosten in Höhe von 270.000 Euro aus.

Aus dem Stromverkauf sind über die Laufzeit der Einspeisevergütung Erlöse in Höhe von 350.000 Euro zu erwarten.

Weitere Kenndaten sind in den Projektdaten dargestellt.

Wärmeversorgung

Für das Schulzentrum besteht keine Möglichkeit für eine Anbindung an die Fernwärmeversorgung. Nach Auskunft der Stadtwerke München ist ein Ausbau in den nächsten Jahren auch nicht vorgesehen. Daher wird das derzeitige Wärmeversorgungskonzept mit Erdgas beibehalten, im Übrigen sind die zwei Brennwertkessel und ein Niedertemperaturkessel in der Dachzentrale auf dem Westflügel in einem guten Zustand.

Die innen liegenden Räume sowie Mehrzweckzonen werden künstlich be- und entlüftet und zur Energieeinsparung mit einer Wärmerückgewinnungsanlage ausgestattet.

3.7. Planungskonzept und zeitlicher Ablauf für das Teilprojekt 3 „vorgezogene Baumaßnahmen“

Das Gesamtprojekt steht wegen der anhaltenden Raumnot und den bestehenden Baumängeln unter erheblichem Zeitdruck.

Die Realisierung der Gesamtbaumaßnahme wird in 2 Bauabschnitten erfolgen. In jedem Bauabschnitt werden ca. 1000 Schülerinnen und Schüler für die Dauer von je 1,5 Jahren in die Interimsgebäude ausgelagert.

Das Teilprojekt 3 „Vorgezogene Baumaßnahme“ umfasst folgende Baumaßnahmen:

Ab Frühjahr 2014 sollen 3 dreigeschossige Interimsgebäude in Systembauweise auf dem Rasenspielfeld für die gesamte Bauzeit errichtet werden, damit diese zum Unterrichtsbeginn für das Schuljahr 2014/2015 termingerecht zur Verfügung stehen.

Nach der Gesamtfertigstellung können die Interimsgebäude, wie bereits dargestellt, für die Generalinstandsetzung des Schulzentrums an die Engadiner Straße umgesetzt und dort als Ausweichquartier weiter genutzt werden. Für das Teilprojekt 3 „Vorgezogene Baumaßnahmen“ wird eine vorgezogene Ausführungsgenehmigung im Herbst 2013 dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Der Beschluss zur Ausführungsgenehmigung für die Teilprojekte 1 und 2 ist für Frühjahr 2014 geplant. In den Sommerferien 2014 können die vorbereitenden Baumaßnahmen im Schulgebäude für die Ausführung des 1. Bauabschnittes beginnen.

4. Kosten

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

4.1. Ermittlung der Projektkosten

4.1.1. Teilprojekt 1 „Generalinstandsetzung und Umbau“

Kostenschätzung	59.457.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (rd.17,5% der Kostenschätzung)	10.413.000 Euro
Projektkosten	<u>69.870.000 Euro</u>

4.1.2. Teilprojekt 2 „Erweiterungen und Errichtung einer Einfachsporthalle“

Kostenschätzung	11.461.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (rd.17,5% der Kostenschätzung)	2.009.000 Euro
Projektkosten	<u>13.470.000 Euro</u>

4.1.3. Teilprojekt 3 „Vorgezogene Baumaßnahmen“

Kostenschätzung	8.042.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (rd. 10 % der Kostenschätzung)	808.000 Euro
Projektkosten	<u>8.850.000 Euro</u>

Danach ergeben sich für das gesamte Bauvorhaben Gesamtkosten in Höhe von 92.190.000 Euro und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 78.960.000 Euro.

Die Gesamtkosten in Höhe von 92.190.000 Euro (incl. Risikoreserve) werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung aufgrund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

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

4.2. Stellungnahme zu Investitionskosten

Teilprojekt 1 „Generalinstandsetzung / Umbau“

Auf die Generalinstandsetzung und den Umbau des Schulzentrums Gerastraße lassen sich die Vorgaben des Beschlusses des Stadtrates „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt/Betrieb“ vom 26.04.2007 nicht übertragen, da bauliche Randbedingungen aus dem Bestandsgebäude übernommen werden müssen, die sich keinen Richtwerten zuordnen lassen und dadurch nicht bewertet werden können.

Vergleich Teilprojekt 1 mit den Kosten im PPP – Beschluss vom Juli 2009 für eine konventionelle Bauausführung:

Nur das Teilprojekt 1 ist mit den Kosten im PPP-Beschluss vergleichbar. Das Teilprojekt 2 „Erweiterungen“ war damals nicht Gegenstand des Projektumfangs.

Im PPP – Beschluss vom Juli 2009 waren für eine konventionelle Baudurchführung 53.316.700 Euro ohne Risikoreserve (und ohne Erweiterungsflächen) veranschlagt. Für die Vergleichbarkeit sind die Kosten für die Interimscontainer in Abzug zu bringen und die neue Summe auf die aktuelle Kostenentwicklung anzupassen

Kosten im PPP – Beschluss vom Juli 2009	53.316.700 Euro
abzügl. Interimscontainer	- 5.373.500 Euro
zzgl. Indexanpassung vom Februar 2009 auf Mai 2011	1.471.856 Euro

Daher muss zum Vergleich die aktuelle Summe von 49.415.000 Euro herangezogen werden.

Nachfolgende unter Pkt. 3.1 beschriebene Baumaßnahmen müssen zu einem Vergleich von der aktuellen Kostenschätzung des Teilprojektes 1 in Höhe von 59.457.000 Euro ohne Risikoreserve in Abzug gebracht werden, da sie zum Zeitpunkt des PPP-Beschlusses im Projekt nicht berücksichtigt waren.

Umbaumaßnahmen und Grundrissänderungen	5.053.000 Euro
Mehrkosten Fachlehrsäle	1.921.000 Euro
komplette Erneuerung der Außenanlagen	1.757.000 Euro
Errichtung einer Photovoltaikanlage	333.000 Euro
Ersteinrichtungskosten	3.329.000 Euro

Somit ergibt sich zur Vergleichbarkeit aktuell eine Summe der Baukosten für das Teilprojekt 1 in Höhe von 47.064.000 Euro.

Stellt man nun die Kosten aus dem PPP-Beschluss in Höhe von 49.415.000 Euro den vergleichbaren Kosten des aktuellen Teilprojektes 1 in Höhe von 47.064.000 Euro gegenüber, zeigt sich, dass das Projekt derzeit um 2.351.000 Euro geringere Baukosten ausweist als das Projekt zum Zeitpunkt des PPP – Beschlusses. Dabei handelt es sich um eine Unterschreitung von 4,75% .

Teilprojekt 2 „Erweiterungen“

Die Kostenkennwerte für die Gebäudeerweiterungen liegen im Rahmen der auf Basis von Vergleichsobjekten entwickelten Kostenrichtwertvorgaben und entsprechen somit den Vorgaben des Beschlusses des Stadtrates „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt und Betrieb“ vom 26.04.2007. Das Baureferat hat darüber hinaus wissenschaftlich gesicherte Zahlen des Baukosteninformationszentrums (BKI) zur Überprüfung der Wirtschaftlichkeit zum Vergleich herangezogen. Diese Überprüfung hat bestätigt, dass die Gebäudeerweiterungen hinsichtlich des gewählten Standards sowie der Kosten- und Planungskennwerte im mittleren und damit wirtschaftlichen Segment vergleichbarer Bauvorhaben liegen.

Teilprojekt 3 „Vorgezogene Baumaßnahmen“ (Interimsgebäude)

Die anteiligen Projektkosten für das Interimsgebäude liegen im unteren Segment vergleichbarer temporärer Lösungen.

Gesamtprojekt

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Gesamtbaumaßnahme (78.960.000 Euro, ohne Berücksichtigung Risikoreserve, aber mit Kosten für die Interimscontainer) die in wirtschaftlicher Hinsicht günstigste Lösung darstellt. Die hieraus ermittelten Kosten liegen bei rd. 68 % eines vergleichbaren Neubaus. Ein Neubau gleicher Größe würde incl. Interimslösung Investitionskosten von rd. 116.000.000 Euro (ohne Risikoreserve) auslösen. Der vorgenannte Prozentsatz liegt tatsächlich noch niedriger, da die Interimscontainer in der Engadiner Str. 1 ebenfalls genutzt werden und dort so, abgesehen von Verlegungs- und Erschließungskosten, keine Kosten für die Auslagerung entstehen.

5. Finanzierung

Die Baukosten sind zum Teil bereits im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2011 – 2015, in Investitionsliste 1, Maßnahmennummer 2200/7750, Rangfolgennummer 005, die Risikoreserve ist in der Risikoausgleichspauschale enthalten.

Die Ersteinrichtungskosten belaufen sich insgesamt auf 3.835.000 Euro.

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2011-2015 ist wie im Antrag aufgezeigt zu ändern.

Aufgrund der hohen Gesamtkosten und der damit verbundenen hohen Planungskosten wurde die Maßnahme bereits zum Haushalt angemeldet.

Für die Gesamtbaumaßnahme wird eine staatliche Förderung beantragt. Für die Interimsmaßnahme „Mobile Schulraumeinheiten“ ist eine Förderung nur relevant, wenn die Einheiten länger als 10 Jahre für Schulzwecke verwendet werden. Es ist daher im Vorfeld zu prüfen, an welcher Anlage (nach Moosach und Fürstenried-West) eine Weiterverwendung anstehen kann.

6. Empfehlung Nr. 08-14 / E 00390 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 10 - Moosach vom 13.10.2009

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 10 – Moosach hat am 13.10.2009 die Empfehlung abgegeben, dass bei allen Überlegungen hinsichtlich des Schulzentrums Moosach die Schulleitungen der drei Schulen mit einbezogen werden, damit die getroffenen Maßnahmen der Situation gerecht werden (siehe Anlage 5).

Stellungnahme des Referates für Bildung und Sport:

Mit allen drei Schulen wurden sowohl das der Planung zugrundeliegende Raumprogramm, als auch die konkreten Bauentwurfsplanungen (Gebäudeplanung, Erweiterungsplanung, Sporthallenplanung, Freiflächen- und Sportfreiflächenplanung) intensiv besprochen und abgestimmt. Bei diesen jeweils in großer Runde stattfindenden Planungssitzungen nahmen neben den betroffenen Schulleitungen, zum Teil auch Elternvertretungen, Vertreter der örtlichen Personalräte und interessierte Lehrkräfte teil. Es fanden, gerade wegen des Umfangs und der Komplexität der Planungen rd. 10 Sitzungen statt.

Der Empfehlung wurde in vollem Umfang seit Beginn der Planung entsprochen. Die Empfehlung ist damit satzungsgemäß erledigt.

7. Antrag des Bezirksausschusses 10 – Moosach vom 14.12.2009, Antrags-Nr. 08-14 / B 01760

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 10 beantragte (siehe Anlage 6), dass bei den Planungen für das Schulzentrum Gerastraße der Raumplanung und der Raumausstattung besondere Bedeutung zugemessen wird, um

- zeitgemäße Unterrichtsformen umsetzen zu können
- um den durch längere Schulzeiten und Anspruch auf ganztägige Schulangebote veränderten Schulalltag pädagogisch sinnvoll organisieren zu können.

Stellungnahme des Referates für Bildung und Sport:

In die Planungen waren, neben den in Ziffer 6 bereits genannten Teilnehmern auch immer wieder Mitglieder des örtlichen Bezirksausschusses eingebunden. Gerade die intensive Einbindung vor allem auch der Schulen selbst hat sichergestellt, dass die Belange und Forderungen der Betroffenen hier ein großes Gewicht bekamen. Es konnte ein innovatives Raumprogramm entwickelt werden, bei dem es nicht nur zu einem signifikanten Flächenzuwachs kam, sondern mit welchem auch spürbare Raumverbesserungen bei der Ganztagesbetreuung erzielt werden konnten. Neben der Einrichtung eines viergruppigen Tagesheimes sind vor allem die neuen Mittelzonen eine Hilfestellung, welche es den Schulen ermöglicht, vielfältige Unterrichtsformen und Betreuungsangebote bereitzustellen zu können. Auch die Umgestaltung der Pausenbereiche (innen und außen) sowie der Mensa, der Aula, der Bibliotheken usw. dient dazu, den Schülerinnen und Schülern auch längere Schulzeiten mit pädagogischer Betreuung anbieten zu können. Vor allem auch die architektonische Gestaltung des Gebäudes (Stichwort: mehr Licht und Transparenz) und der Außenanlagen führt dazu, dass das Schulzentrum als Lern- und Lebensort wahrnehmbar ist.

Der Antrag des Bezirksausschusses wurde in den Planungen aufgegriffen. Der Antrag ist damit satzungsgemäß erledigt.

8. Antrag des Bezirksausschusses des 10. Stadtbezirkes vom 14.12.2009, Antrags-Nr. 08-14 / B 01761

Der Bezirksausschuss des 10. Stadtbezirkes beantragte (siehe Anlage 7), regelmäßig über die anstehenden Bauvorhaben und den Planungsstand im Schulzentrum Gerastraße informiert zu werden.

Stellungnahme des Referates für Bildung und Sport:

Im Wesentlichen wird hierzu auch auf die Ausführungen unter den vorstehenden Ziffern 6 und 7 verwiesen. In der aktiven Planungsphase war der Bezirksausschuss immer wieder in der Planung eingebunden, so dass auch dort die Planungen und die weiteren Schritte bekannt sind. Die Ansprechpartner im Referat für Bildung und Sport sowie dem Baureferat sind dem Bezirksausschuss bekannt. Entsprechende Anfragen werden hier auch auf dem kurzen telefonischen Wege beantwortet.

Dem Antrag des Bezirksausschusses wurde in der Vorplanungsphase nachgekommen. Auch in den weiteren Phasen wird der Bezirksausschuss in der jeweils relevanten Verfahrensstufe eingebunden. Der Antrag ist damit satzungsgemäß erledigt.

Gemäß Bezirksausschusssatzung ist für diesen Beschluss eine Anhörung des Bezirksausschusses des 10. Stadtbezirkes Moosach erforderlich. Der Bezirksausschuss 10 hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Die Stadtkämmerei hat gegen die Beschlussvorlage keine Einwände erhoben.

Der Korreferentin des Referates für Bildung und Sport, Frau Stadträtin Volk, sowie der Verwaltungsbeirätin Frau Stadträtin Krieger, wurde je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

II. Antrag des Referenten

Der Ausschuss des Referates für Bildung und Sport beschließt als vorberatender Ausschuss:

1. Der Bedarf gemäß NBP für das Gesamtprojekt wird genehmigt.
2. Das Planungskonzept für das Teilprojekt 1 „Generalinstandsetzung und Umbau“ (Projektkosten in Höhe von 69.870.000 Euro), für das Teilprojekt 2 „Erweiterungen und Errichtung einer Einfachsporthalle“ (Projektkosten in Höhe von 13.470.000 Euro) und für das Teilprojekt 3 „Vorgezogene Baumaßnahmen“ (Projektkosten in Höhe von 8.850.000 Euro) mit Gesamtkosten in Höhe von 92.190.000 Euro wird nach Maßgabe der vorgelegten Planungen genehmigt.
3. Das Baureferat wird beauftragt, die Entwurfs- und die Genehmigungsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.
4. Das Referat für Bildung und Sport wird - vorbehaltlich der Aufnahme des Vorhabens in das MIP 2011 – 2015 in IL 1 beauftragt, die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.
5. Im Rahmen der weiteren Projektschritte sind alle Einsparpotentiale auszuschöpfen und in der Vorlage zur verwaltungsinternen Projektgenehmigung darzustellen.
6. Für das Teilprojekt 3 „Vorgezogene Baumaßnahmen“ wird eine vorgezogene

Ausführungsgenehmigung herbeigeführt.

7. Der Empfehlung der Bürgerversammlung des 10. Stadtbezirks – Moosach vom 13.10.2009 Nr. 08-14 / E 00390 wurde entsprochen. Die Empfehlung ist damit satzungsgemäß erledigt.
8. Dem Antrag des Bezirksausschusses des 10. Stadtbezirks – Moosach vom 14.12.2009 Nr. 08-14 / B 01760 wurde entsprochen. Der Antrag ist damit satzungsgemäß erledigt.
9. Dem Antrag des Bezirksausschusses des 10. Stadtbezirks – Moosach vom 14.12.2009 Nr. 08-14 / B 01761 wurde entsprochen. Der Antrag ist damit satzungsgemäß erledigt.
10. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.
11. Das Vorhaben wird mit den aktuellen Baukosten und Raten zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2011-2015 wie folgt angemeldet:

MIP alt:

Maßnahmenbezeichnung: Generalinstandsetzung Schulzentrum Gerastraße 4-6

Maßnahmen-Nr. 2200.7750 , RF 005, IL 1

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2010	Programmjahr 2011 bis 2015					nachrichtlich		
			Summe 2011- 2015	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Finanz. 2017 ff
E (935)										
B (940)	75000	700	22300	1000	1000	300	5000	15000	20000	32000
Summe	75000	700	22300	1000	1000	300	5000	15000	20000	32000
Z (361)	7500								3000	4500
St. A.	67500	700	22300	1000	1000	300	5000	15000	17000	27500

MIP neu:

Maßnahmenbezeichnung: Generalinstandsetzung Schulzentrum Gerastraße 4-6

Maßnahmen-Nr. 2200.7750, RF 005, IL 1

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2010	Programmjahr 2011 bis 2015						nachrichtlich	
			Summe 2011- 15	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Finanz. 2017 ff
E (935)	3835	0	1900	0	0	0	0	1900	1935	
B (940)	75125	975	27600	1000	1300	1300	10500	13500	13500	33050
Summe	78960	975	29500	1000	1300	1300	10500	15400	15435	33050
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0			
St. A.										

In den Gesamtkosten ist die Risikoreserve nicht enthalten. Sie ist jedoch in den Projektkosten mit 17,5%, für das Teilprojekt 1 (das entspricht 10.413.000 Euro) und für das Teilprojekt 2 (das entspricht 2.009.000 Euro) und für das Teilprojekt 3 mit 10% (das entspricht 808.000 Euro) berücksichtigt und wird im MIP, in der Risikoausgleichspauschale veranschlagt. (Darstellung der Kosten in Abschnitt I.,Pkt.4).

Die Zuschüsse sind nicht aufgeführt, da diese außerhalb des MIP-Zeitraumes liegen.

Risikoausgleichspauschale (UA 6000.7500)

Gruppe Bez.(Nr.)			Rate Risikoreserve (Jahr der Fertigstellung)						nachrichtlich	
			Summe	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Finanz. 2016 ff
B (940)	13230		0	0	0	0	0	0		13230

Abkürzungen:

E (935) = Ersteinrichtungskosten EEK gem. KGr. 4.2 DIN 276 alt

B (940) = Baukosten Hochbau, ohne KGr. 1.1, 1.2, 4.2 gem. DIN 276 alt

P (945) = Vorlaufende Planungskosten Hochbau gem. KGr. 7.0 DIN 276 alt (nur bis Projektgenehmigung)

G (932) = Grundstückskosten gem. KGr. 1.1 + 1.2 DIN 276 alt, Wert und Erwerb des Grundstücks

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

St. A. = Städtischer Anteil

III. Beschluss
nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Der Referent

Christine Strobl
2. Bürgermeisterin

Rainer Schweppe
Stadtschulrat

IV. Abdruck von I. mit III.
über den Stenographischen Sitzungsdienst an
das Direktorium- Dokumentationsstelle (2x)
das Revisionsamt
die Stadtkämmerei (2x)
zur Kenntnis.

V. Wiedervorlage Referat für Bildung und Sport – ZIM, Bayerstr. 28

Referat für Bildung und Sport

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

II. An

das Baureferat - RZ, RG2, RG4

das Baureferat - H, HZ, H 4, H6, H7, H8, H9

das Baureferat - T, G

das Baureferat – MSE

das Referat für Bildung und Sport – F 4

das Referat für Bildung und Sport – F 3

das Referat für Bildung und Sport - F2

das Referat für Bildung und Sport – Sportamt

das Referat für Bildung und Sport – PKC

das Referat für Bildung und Sport – ZIB

das Referat für Bildung und Sport – KB/SAG

das Referat für Bildung und Sport – ZIM/SG 1, Frau Niedermeier

das Referat für Bildung und Sport – ZIM/SG 1 (Einrichtung)

das Referat für Bildung und Sport – ZIM/SG 2 (2-fach)

das Referat für Bildung und Sport – ZIM/SG 2 (Anlagenbuchhaltung)

die Leitung der Grundschule Gerastr. 6, Gerastraße

die Leitung des Gymnasiums München Moosach, Gerastraße 6

die Leitung der Artur-Kutscher-Realschule, Gerastraße 6

den Bezirksausschuss des 10. Stadtbezirks Moosach

zur Kenntnis.

Am