

**Umbau und Sanierung des städtischen Anwesens  
Eversbuschstraße 155 zur Nutzung als Kindertagesstätte**

**Projektkosten (Kostenobergrenze)      2.080.000 Euro**

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Erteilung des Projektauftrags**

**Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2019 – 2023**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16207**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Bezirksausschusses des 23. Stadtbezirkes  
Allach-Untermenzing vom 10.09.2019**

Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Initiative des Bezirksausschusses 23
<b>Inhalt</b>	Umbau und Sanierung der Immobilie zur künftigen Nutzung als private Kindertagesstätte.
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	Projektkosten (Kostenobergrenze): 2.080.000 Euro.
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Das Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt. Der Projektauftrag wird erteilt.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Eversbuschstr. 155, Sanierung
<b>Ortsangabe</b>	23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing, Eversbuschstraße 155

**I. Vortrag der Referentin**

1. Anlass	1
2. Zuständigkeit des Bezirksausschusses 23	2
3. Projektstand	2
4. Klärung der Bedarfslage für eine Kita	3
5. Planung	3
6. Kosten	4
7. Finanzielle Abwicklung	4
8. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	5
9. Beteiligung anderer Referate	5
10. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	6
11. Termine und Fristen	6
12. Beschlussvollzugskontrolle	6

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

**Umbau und Sanierung des städtischen Anwesens  
Eversbuschstraße 155 zur Nutzung als Kindertagesstätte**

**Projektkosten (Kostenobergrenze)      2.080.000 Euro**

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Erteilung des Projektauftrags**

**Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2019 – 2023**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16207**

5 Anlagen:

1. Lageplan
2. Grundrissplan und Schnitt
3. Raumprogramm
4. Entwurfsbericht
5. StR-Antrag Nr. 14-20 / A 05393

**Beschluss des Bezirksausschusses des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing  
vom 10.09.2019**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Anlass**

Bei der Eversbuschstraße 155 handelt es sich um ein um 1900 errichtetes, freistehendes Gebäude, welches ab 1951 zu Wohnzwecken genutzt wurde (s. Anlage 1).

Da das Anwesen in die langjährigen Planungen zum neuen Allacher Kulturzentrum als Vorbehaltsfläche einbezogen war und es erhebliche Baumängel aufwies, waren die zur Instandsetzung der Wohnungen erforderlichen hohen Baukosten – auch wegen der konkurrierenden Nutzungsabsichten – nicht darstellbar.

Im Hinblick auf die Baufälligkeit des Anwesens und der hohen Kosten, die bei der Fortführung der Wohnnutzung angefallen wären, wurden 2002 vom zuständigen Sozialreferat für sämtliche Wohnungen Negativatteste erteilt.

Das Kommunalreferat (KR) hatte aufgrund weiterer Untersuchungen der Gebäudesubstanz im Jahr 2017 den Antrag auf Erlaubnis des Abbruchs gestellt. Da in der Heimat- und Denkmalpflegersitzung vom 12.07.2017 festgestellt wurde, dass das Grundstück mit der darauf befindlichen Anlage Bestandteil des ehemaligen Allacher Ortskerns ist, dieses Ensemble mit prägt und daher erhalten werden muss, wurde dieser Antrag seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde abgelehnt und vom KR zurückgezogen.

Der Stadtrat beschloss am 25.07.2018 im Zusammenhang mit dem Neubau des Stadtteilkulturzentrums für Allach, dass das Anwesen Eversbuschstraße 155 bis auf weiteres nicht verkauft wird. Vielmehr soll die Immobilie als natürlicher „Lärmpuffer“ zum neuen Stadtteilkulturzentrum und das rückwärtige vorhandene Grundstück als Ausgleichsfläche für die Überschwemmungsbereiche der Würm dienen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11814).

Infolge der Stadtratsentscheidung stellte das KR Überlegungen zur künftigen Nutzung des Anwesens an. Aufgrund des dringenden Bedarfs des örtlich langjährig etablierten privaten Kindergartens „Spielwerkstatt Allach-Untermenzing e.V.“ (Spielwerkstatt) und der Initiative des Bezirksausschusses 23 vom 08.11.2017, das Anwesen im Rahmen einer Mindestsanierung für eine private Kindertagesstätte (Kita) nutzbar zu machen, wurde vom KR die hierfür erforderliche Projektuntersuchung durchgeführt.

## **2. Zuständigkeit des Bezirksausschusses 23**

Da es sich bei dem Vorhaben um eine investive Maßnahme im Bestand handelt, ist gemäß aktuellem Projektstand das Nutzerbedarfsprogramm zu genehmigen und der Projektauftrag zu erteilen. Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 5c Doppelbuchstabe aa) der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München (LHM) ist der Bezirksausschuss hierfür zuständig, wenn die Projektkosten weniger als 2,5 Mio. Euro betragen und die Bedeutung des Projekts auf den Stadtbezirk begrenzt ist. Diese Voraussetzungen sind bei Umbau und Sanierung der Eversbuschstraße 155 erfüllt, weshalb der Bezirksausschuss entscheidungsbefugt ist. Die Vollversammlung trifft die Finanzierungsentscheidung nur bei Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms (MIP). Bei der im Rahmen dieser Beschlussvorlage beantragten MIP-Fortschreibung ist die Vollversammlung nach den geltenden Richtlinien für Hochbauprojekte nicht zu befassen.

## **3. Projektstand**

Das KR hat mit den beteiligten Architekten und Fachingenieuren den Entwurf der Maßnahme mit Kostenberechnung durchgeführt und legt das Ergebnis mit dieser Sitzungsvorlage vor. Das Ergebnis liegt der Vorlage in Form von Grundrissen und Ansichten bei (s. Anlage 2). Es ist mit dem Denkmalschutzamt und der Branddirektion abgestimmt.

Die Betriebsaufnahme der Kita wird zum Schuljahr 2022/2023 angestrebt. Die Spielwerkstatt hat gegenüber dem KR ihr Interesse an der Nutzung des Anwesens bekundet, auch wenn der Betrieb erst zu diesem Zeitpunkt beginnen könnte.

#### **4. Klärung der Bedarfslage für eine Kita**

Zur Klärung der Bedarfslage für eine Kita in Allach, wurde das zuständige Referat für Bildung und Sport (RBS) um Stellungnahme gebeten.

Das RBS hat hierzu am 06.08.2019 wie folgt Stellung genommen:

*„Der Kindergarten mit Integrationsplätzen des SpielWerkstatt Allach-Untermenzing e.V. an der Augustenfelder Str. 33 liegt im KitaPlanungsbereich 23.1, der aktuell einen Versorgungsgrad für die Altersgruppe der Kindergartenkinder von 89 % aufweist. Der Standort Eversbuschstr. 155, der als Ersatz für die Räumlichkeiten an der Augustenfelder Str. 33 gedacht ist, liegt im selben KitaPlanungsbereich, nur 1,3 km entfernt, und kann damit der Versorgung der selben Zielgruppe dienen. Die Kindergartenplätze in diesem Planungsbereich sind zu 98 % belegt, was auf eine hohe Nachfrage schließen lässt. In seiner Gesamtheit betrachtet ist der Stadtbezirk 23 Allach-Untermenzing mit einem Versorgungsgrad von aktuell 76 % im Kindergartenbereich unterdurchschnittlich versorgt (städtischer Durchschnitt: 93 %) und es gibt nicht genügend gesicherte Planungen, um in absehbarer Zeit den angestrebten Versorgungsgrad von 100 % zu erreichen. Der Erhalt der Kindergartenplätze des SpielWerkstatt Allach-Untermenzing e.V. ist für die wohnortnahe Versorgung mit einem gesetzlich garantierten Kindergartenplatz somit zwingend erforderlich.“*

#### **5. Planung**

Mit Stadtratsantrag Nr. 14-20 / A 05393 vom 21.05.2019 (s. Anlage 5) wurde das KR beauftragt, „für den Umzug eines zweigruppigen Kindergartens des „Spielwerkstatt Allach-Untermenzing e.V.“ jetzt endlich das Haus in der Eversbuschstr. 155 zur Verfügung zu stellen.“

Den weiteren Untersuchungen wurden daher die derzeit von der Spielwerkstatt genutzten Räume in der Augustenfelder Str. 33 für einen zweigruppigen Kindergarten mit üblichen Funktionsbereichen zugrunde gelegt. Darauf aufbauend wurde das Raumprogramm (s. Anlage 3) und der Entwurfsbericht (s. Anlage 4) erstellt. Die derzeitige Planung sieht hierbei auch die Möglichkeit vor, für die Nutzer der Kita Parkmöglichkeiten für den Hol- und Bringverkehr zur Verfügung zu stellen.

Das KR hat die Spielwerkstatt darauf hingewiesen, dass die Lärmvorschriften des Lärm-minderungsplans der LHM mit einem Wert von höchstens 55 db(A) im Außenbereich aufgrund des Verkehrs nicht eingehalten werden können. Die Werte dieser Lärmvorschriften dienen jedoch der Orientierung und sind nicht Voraussetzung für die Betriebserlaubnis zum Führen einer Kita. Die Spielwerkstatt hält trotz des Hinweises am Interesse an der Immobilie fest. Die Gewährleistung der brandschutzrechtlichen Anforderungen wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sowie im Rahmen der Erteilung der Betriebserlaubnis sichergestellt.

Nach Fertigstellung der Mindestsanierung kann das Gebäude im Rahmen eines Mietverhältnisses gegen Zahlung eines angemessenen Mietzinses einer privat betriebenen Kita überlassen werden. Ein hierzu grundlegendes Mietwertgutachten wurde mit Schreiben vom 03.12.2018 in Auftrag gegeben. Die Einholung der Genehmigungen zum Betrieb einer Kita obliegt dem künftigen Mieter in eigener Zuständigkeit.

Das KR strebt ein Mietverhältnis mit der Spielwerkstatt unter Berücksichtigung der vergaberechtlichen Rahmenbedingungen an. Der o.g. Stadtratsantrag wird nach Beschlussfassung des Bezirksausschusses 23 als laufende Angelegenheit behandelt.

## 6. Kosten

Das KR hat auf der Grundlage der Projektuntersuchung die Vorplanung für die Instandsetzung des Anwesens für einen zweigruppigen Kindergarten (s. Anlage 4) mit qualifizierter Kostenberechnung erstellt.

Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem Preis- und Erkenntnisstand vom 19.07.2019 zuzüglich eines Ansatzes von 17,5% für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen und Preisansätze).

Nach dem aktuellen Stand ergeben sich folgende Projektkosten:

Planungskosten netto	345.000 €
Baumaßnahmen netto	<u>1.145.000 €</u>
Zwischensumme	1.490.000 €
Risikoreserve 17,5 %	<u>260.000 €</u>
Gesamt, netto	1.750.000 €
MwSt 19%	<u>330.000 €</u>
<b>Projektkosten und Kostenobergrenze(brutto)</b>	<b>2.080.000 €</b>

## 7. Finanzielle Abwicklung

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch Umschichten von Bauunterhaltungsmitteln des KR mit einer Anmeldung zur Fortschreibung des MIP 2019 – 2023. Die bisherigen Planungsleistungen, Leistungsphasen (LPH) 1-3, belaufen sich auf ca. 122.000 Euro brutto und sind bereits abgerechnet.

Für die Umbaumaßnahmen können des Weiteren voraussichtlich noch Fördermittel nach dem FAG sowie ggf. nach denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen in Anspruch genommen werden. Die Umbaumaßnahmen sind grundsätzlich nach Art. 10 BayFAG i.V.m. Art. 27 BayKiBiG und im Rahmen der Denkmalpflege förderfähig. Die Zuwendungen werden zum gegebenen Zeitpunkt durch die Stadtkämmerei (SKA) beantragt. Hierdurch wird sich der tatsächliche finanzielle Aufwand für die LHM reduzieren.

Der Umfang der Fördermittel wird in der Sitzungsvorlage zur Erteilung der Ausführungsgenehmigung mitgeteilt.

## 8. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)</b>		2.080.000,- €	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		2019: 170.000,- € 2020: 350.000,- € 2021: 1.100.000,- € 2022: 460.000,- €	
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)			
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)			
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)			

## Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2019 - 2023

### MIP alt:

Nicht vorhanden

### MIP neu:

Eversbuschstraße 155 Nutzungsänderung Maßnahmen-Nr. 8800.8360, Rangfolgen-Nr. 007 (in T€)

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2018	Programmzeitraum 2019 bis 2023 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Finanz. 2025 ff
940	2.080	0	2.080	170	350	1.100	460	0	0	0
<b>Summe</b>	2.080	0	2.080	170	350	1.100	460	0	0	0
Z (36x)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>St. A.</b>	2.080	0	2.080	170	350	1.100	460	0	0	0

## 9. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem RBS abgestimmt. Die Stellungnahme der SKA lag zum Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht vor und wird ggf. nachgereicht.

## 10. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## 11. Termine und Fristen

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziff. 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da die für die Erteilung des Projektauftrags erforderlichen Kosten nach der DIN 276 erst Ende Juli 2019 vorlagen.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, da erst nach der Freigabe durch den Bezirksausschuss die Genehmigungsplanung mit Bauantrag angestoßen werden kann.

Im weiteren Planungsverlauf wird das KR im Zusammenwirken mit den beteiligten Fachplanungen die Beschleunigungsmöglichkeiten durch parallele Bearbeitung von Planungsstufen ausschöpfen, z.B. vorgezogene Werkplanung und Vorbereitung der Vergaben, ohne die Baugenehmigung abzuwarten. Aufgrund des frühen Planungsstands kann eine wünschenswerte Inbetriebnahme des Kindergartens bzw. der Kita zum Frühjahr 2022 auch unter Einsatz der genannten Beschleunigungsmöglichkeiten vom KR derzeit nur angestrebt, aber nicht in Aussicht gestellt werden.

## 12. Beschlussvollzugskontrolle

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

## II. Antrag der Referentin

1. Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt.
2. Das Planungskonzept mit Planungskosten in Höhe von 2.080.000 Euro wird nach Maßgabe der Vorentwurfsplanung genehmigt.
3. Der Projektauftrag wird erteilt. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.
5. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2019-2023 wird wie folgt fortgeschrieben:

### **MIP alt:**

Nicht vorhanden



**MIP neu:**

Eversbuschstraße 155 Nutzungsänderung Maßnahmen-Nr. 8800.8360,  
Rangfolgen-Nr. 007 (in T€)

Gruppierung	Gesamt-kosten	Fi-nanz. bis 2018	Programmzeitraum 2019 bis 2023 (Euro in 1.000)					nachrichtlich		
			Sum-me 2019-2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Fi-nanz. 2025 ff
940	2.080	0	2.080	170	350	1.100	460	0	0	0
<b>Summe</b>	2.080	0	2.080	170	350	1.100	460	0	0	0
Z (36x)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>St. A.</b>	2.080	0	2.080	170	350	1.100	460	0	0	0

6. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag

Der Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirkes Allach-Untermenzing

Die Vorsitzende

Die Referentin

Heike Kainz  
Bezirksausschussvorsitzende

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

**IV. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - GW-Nord**

## Kommunalreferat

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

II. An

den Bezirksausschuss des 23. Stadtbezirks Allach-Untermenzing

das Direktorium, D-II-BA-Geschäftsstelle West

das Direktorium-Dokumentationsstelle

die SKA-HA I/2

die SKA-HA I/1

das RBS

das KR-GL2

das KR-IM-TK

z.K.

Am \_\_\_\_\_