

**Sanierung und Umbau von
Haus 9/45 im Klinikgelände Schwabing, Kölner Platz 1,
im 4. Stadtbezirk Schwabing-West**

**Schaffung von Räumlichkeiten für
die Schule für Kranke München,
ein Haus für Kinder sowie
ein Zentrum für Projektarbeit**

**Projektkosten 39.274.000 €
davon Ersteinrichtungskosten 1.200.000 €**

**Unterstützung der „Schule für kranke Kinder“
Antrag Nr. 14-20 / A 01511 von Herrn StR Dr. Hans Theiss, Frau StRin Beatrix Burkhardt
vom 10.11.2015**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17615

Beschluss des Bildungsausschusses des Stadtrates vom 29.10.2025 (VB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht
zum beiliegenden Beschluss

Anlass:	Nachnutzung von Haus 9/45 im Klinikgelände Schwabing, Raumbedarf Schule für Kranke, ein Haus für Kinder 3 3 0 und ein Zentrum für Projektarbeit
Inhalt:	Ausgangslage, Ergebnisse der Projektuntersuchung, Terminplanung, Darstellung der Kosten und Finanzierung, Klimaschutzprüfung
Gesamtkosten/Gesamterlöse:	Projektkosten 38.074.000 Euro davon Ersteinrichtungskosten 1.155.000 Euro
Entscheidungsvorschlag:	Zustimmung zum Projektauftrag, Genehmigung der Projekt- und Ersteinrichtungskosten, Beauftragung der MRG GmbH, Abwicklung der IT-Kosten, Änderung des MIP

Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Haus 9/45, Schule für Kranke, Zentrum für Projektarbeit
Ortsangabe:	Klinikgelände Schwabing, Kölner Platz 1, 4. Stadtbezirk Schwabing - West
Klimaprüfung:	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja, positiv siehe Kapitel Klimaprüfung

**Sanierung und Umbau von
Haus 9/45 im Klinikgelände Schwabing, Kölner Platz 1,
im 4. Stadtbezirk Schwabing-West**

**Schaffung von Räumlichkeiten für
die Schule für Kranke München,
ein Haus für Kinder sowie
ein Zentrum für Projektarbeit**

**Projektkosten 39.274.000 €
davon Ersteinrichtungskosten 1.200.000 €**

**Unterstützung der „Schule für kranke Kinder“
Antrag-Nr. 14-20 / A 01511 von Herrn Dr. Hans Theiss,
Frau StRin Beatrix Burkhardt vom 10.11.2015**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17615

**Vorblatt zum
Beschluss des Bildungsausschusses des Stadtrates vom 29.10.2025.(VB)
Öffentliche Sitzung**

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	1
1. Ausgangslage	1
1.1 Schule für Kranke München	1
1.2 Bedarf Haus für Kinder	2
1.3 Zentrum für Projektarbeit	3
1.4 Nachnutzungskonzept München Klinik Schwabing	4

2.	Planung der Nutzungseinheiten	4
2.1	Schule für Kranke München	4
2.2	Haus für Kinder	5
2.3	Zentrum für Projektarbeit	5
2.4	Planung Freianlagen und nutzungsübergreifende Funktionen	6
2.5	Soll-Ist-Abgleich	6
3.	Ergebnisse der Vorplanung / Projektuntersuchung	6
3.1	Bestandsuntersuchung	6
3.2	Erschließung	8
3.3	Baumfällungen und Neupflanzungen	8
3.4	Besonderheiten aus der Planung der Gebäudetechnik	9
3.5	Denkmalschutz	10
3.6	Brandschutz	10
3.7	Integration von Aspekten zur Gleichstellung in die Planungsprozesse	11
4.	Terminplanung	12
4.1	Geplanter Projektablauf	12
4.2	Planung vorgezogener Maßnahmen	12
5.	Gesamtkosten, Förderung und Kostenkennwerte	12
5.1	Kosten für die Ersteinrichtung und IT-Ausstattung	13
5.2	Übersicht über die Baukosten nach Gebäuden bzw. Nutzungseinheiten	13
5.3	Förderung	14
5.4	Berechnung des Kostenkennwerts	14
5.5	Prüfung der Investitionskosten	14
5.6	Kunst am Bau	15
6.	Darstellung der Finanzierung	16
6.1	Auszahlung im Bereich der Investitionstätigkeit	16
6.2	Finanzierung und Umsetzung im Haushalt	16
6.3	Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms	16
7.	Klimaschutzprüfung der Beschlussvorlage	17
8.	CSU-Antrag Nr. 14-20 / A 01511	18
8.1	Antragspunkt 1: Finanzierungszusage für den Raumbedarf am „Neuen Hauner“	18
8.2	Antragspunkt 2: Flächen am Krankenhausstandort Schwabing für die Schule für Kranke	19
9.	Abstimmung	19
II.	Antrag des Referenten	20
III.	Beschluss	22

**Sanierung und Umbau von
Haus 9/45 im Klinikgelände Schwabing, Kölner Platz 1,
im 4. Stadtbezirk Schwabing-West**

**Schaffung von Räumlichkeiten für
die Schule für Kranke München,
ein Haus für Kinder sowie
ein Zentrum für Projektarbeit**

**Projektkosten 39.274.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten 1.200.000 Euro**

**Unterstützung der „Schule für kranke Kinder“
Antrag-Nr. 14-20 / A 01511 von Herrn StR Dr. Hans Theiss,
Frau StRin Beatrix Burkhardt vom 10.11.2015**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17615

6 Anlagen

Beschluss des Bildungsausschusses des Stadtrates vom 29.10.2025 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage

1.1 Schule für Kranke München

Die Landeshauptstadt München (LHM) trägt gemäß Art. 8 Abs. 1 Satz 1 Bayerisches Schulfinanzierungsgesetz (BaySchFG) als kommunale Körperschaft den Sachaufwand (Aufwandsträger) für öffentliche Schulen (Art. 1 BaySchFG i.V.m. Art. 3 Abs.1, Art. 6 Abs. 2 des Bayerischen Gesetzes über das Erziehungs- und Unterrichtswesen – BayEUG). Hieraus ergibt sich auch die Pflichtaufgabe, den Betrieb der Schule für Kranke zu ermöglichen.

Die Aufgaben der Schule für Kranke ergeben sich aus der Verordnung über die Errichtung

und den Betrieb sowie Schulordnung der Schulen für Kranke in Bayern (Krankenhausschulordnung – KraSO). Es werden Schüler*innen aller Altersklassen aus allen Schularten unterrichtet, die im Krankenhaus über einen längeren Zeitraum als 6 Wochen stationär oder ambulant behandelt werden müssen, das Krankenhaus in regelmäßigen Abständen aufsuchen, wiederholt stationär behandelt werden oder aufgrund einer Behandlung mindestens einen Tag Unterricht wöchentlich regelmäßig versäumen.

Aus diesem Aufgabenfeld ergibt sich das Erfordernis, dass die Schüler*innen direkt in den Krankenhausgebäuden selbst bzw. in unmittelbarer Nähe unterrichtet werden. Dem Referat für Bildung und Sport (RBS) werden daher an den verschiedenen Klinikstandorten in München Räumlichkeiten zur Nutzung durch die Schule für Kranke überlassen.

Aufgrund von Umstrukturierungen und Umnutzungen auf dem Klinikgelände Schwabing, Kölner Platz 1, welche unter 1.4 nochmals näher erläutert werden, musste die Schule für Kranke aus den bisher genutzten Räumlichkeiten in den Häusern 21, 22 und 24 an diesem Standort ausziehen. Daneben erhöhte die Abteilung Kinder- und Jugendpsychosomatik der München Klinik bis Ende Juni 2022 ihre Bettenzahl auf 50. Die Zahl der Schüler*innen der Schule für Kranke richtet sich nach der Zahl der stationär behandelten Kinder, sodass seit Ende Juni insgesamt 50 Schulplätze dauerhaft vorgehalten werden müssen.

Aufgrund der zeitlichen Brisanz der Rückgabe der oben genannten Flächen sowie der Aufstockung der Betten, wurde für die Schule für Kranke ein Pavillon auf dem Klinikgelände als Interimsstandort errichtet (vgl. Beschlussvorlage Nr. 20-26 / V 067685 vom 27.07.2022). Das Referat für Bildung und Sport fungierte im Rahmen ihrer Verpflichtung zur Sachaufwandsträgerin als Bauherrin, umgesetzt wurde das Projekt von der Münchner Raumentwicklungsgesellschaft (MRG) GmbH.

Langfristig soll die Schule für Kranke im Haus 9/45 (vgl. Lageplan, Anlage 1) ihren Sitz erhalten. Das Gebäude ist ein ehemaliges Bettenhaus der München Klinik und wird künftig von dieser nicht mehr benötigt. Aufgrund des baulichen Zustandes und der derzeitigen Strukturen des Gebäudes ist dessen Sanierung und Umbau vor Einzug der Schule erforderlich.

Der Vorplanungsauftrag für diese Maßnahme wurde mit der Beschlussvorlage Nr. 20-26 / V 06768 vom 27.07.2022 erteilt.

1.2 Bedarf Haus für Kinder

Im Stadtbezirk 4 herrscht ein akuter Mangel an Betreuungsplätzen, sodass sich für den vorliegenden Standort ein Bedarf für ein Haus für Kinder mit 3 Krippen- und 3 Kindergartengruppen ergibt (Haus für Kinder 3|3|0). Aufgrund der Größe des Hauses 9/45 kann hier eine solche Einrichtung umgesetzt werden.

Zum Stand der Beschlussfassung beträgt der Krippenversorgungsgrad 42 %, im Schnitt besteht eine stadtweite Versorgung an Krippenplätzen von 57 %. Der Versorgungsgrad wird – unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und der gesicherten

Planungen ohne den vorliegenden Standort – im Jahr 2030 lediglich auf 49 % steigen. Das stadtweite Versorgungsziel beträgt 60 %.

Der Kindergartenversorgungsgrad beträgt zum Stand der Beschlussfassung 75% und soll – ebenfalls unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und der gesicherten Planungen ohne den vorliegenden Standort – im Jahr 2030 lediglich auf 89 % steigen. Hier beträgt das Versorgungsziel der LHM 100 %.

Ohne das geplante Haus für Kinder würde der Stadtbezirk 4 Schwabing-West im Hinblick auf die Betreuungsplätze auf Dauer deutlich unterversorgt und einer der am schlechtesten versorgten Stadtbezirke Münchens bleiben.

Allein der Umbau der ehemaligen Bettenhäuser 1-3 der München Klinik Schwabing zu Wohnungen für das Pflegepersonal löst mit Inbetriebnahme, voraussichtlich 2025 oder 2026, einen Bedarf für eine Krippen- und eine Kindergartengruppe aus. Die Genehmigung des Projektes erfolgte unter der Maßgabe des Baues eines Kita-Provisoriums in Form eines kleinen Pavillons mit einer Krippen- und einer Kindergartengruppe. Von einer Errichtung eines solchen Provisorium wurde aus Kosten- und Aufwandsgründen dann jedoch unter Verweis der zeitnahen Fertigstellung des Haus 9/45 Abstand genommen.

1.3 Zentrum für Projektarbeit

Beim Zentrum für Projektarbeit handelt es sich um ein Projekt des Geschäftsbereichs KITA im Referat für Bildung und Sport, zur Entwicklung und zum Aufbau eines Kompetenzzentrums für die Kinder im Alter von 0 bis 10 Jahren der städtischen Kindertageseinrichtungen und das pädagogische Personal. Hierbei sollen unterschiedliche Bereiche der Kunst (Musik, Bildende Kunst, Werken, Forschen, Design, Textil, Upcycling, Tanz, Theater, Medien usw.) abgedeckt werden. Ziel ist es, Kindern im Alter von 0 bis 10 Jahren innovative, frühkindliche, kulturelle und nachhaltige Bildungsangebote zu schaffen.

Das Zentrum soll die entsprechenden Räumlichkeiten und zugehörige Infrastruktur bieten, sodass einzelne Gruppen zu Projekten in das Haus 9/45 kommen und ihre gestalterischen, schöpferischen Ideen und Vorstellungen umsetzen können. Begleitet und unterstützt werden sie dabei von Expert*innen bzw. Fachkräften des Geschäftsbereichs KITA. Es soll ein Netzwerk von Fachkräften für Fachkräfte geschaffen werden, um die Pädagog*innen vor Ort noch besser bei ihren Projekten mit den Kindern zu unterstützen. Das Zentrum für Projektarbeit wird sowohl während der offiziellen Betreuungszeiten und Schulzeiten für die Einrichtungen als auch für Ferienprogramme und Maßnahmen innerhalb der Schließzeiten und Ferien zur Verfügung stehen.

Neben der Arbeit an konkreten Projekten dient das Zentrum mittels Workshops, Fort- und Weiterbildungen, Konferenzen und Tagungen auch zum Wissenstransfer in den verschiedenen pädagogischen Bereichen.

Bei der Umsetzungsarbeit wird großer Wert auf Upcycling gelegt, die Materialien und Ausstattungen des Pilotprojektes werden in Eigeninitiative gesammelt.

Grundsätzlich haben die Flächen der Schule für Kranke sowie des Hauses für Kinder, bei

deren Betrieb es sich jeweils um eine Pflichtaufgabe (Art. 57 GO) der Landeshauptstadt München handelt, bei der Umsetzung im Haus 9/45 Priorität. Nur die darüber hinaus noch zur Verfügung stehenden Flächen werden dem Zentrum für Projektarbeit zugeschlagen.

1.4 Nachnutzungskonzept München Klinik Schwabing

Die klinischen Strukturen sowie die örtlichen Gegebenheiten der München Klinik Schwabing befinden sich derzeit in einem starken Wandel. Die München Klinik Schwabing wurde Anfang des 19. Jahrhunderts als städtisches Krankenhaus im Pavillonstil erbaut, das Ensemble aus vielen einzelnen Gebäuden steht heute unter Denkmalschutz. Mit Stadtratsbeschluss Nr. 14-20 / V 03572 wurde eine Neuausrichtung der München Klinik und Zentralisierung von stationären Einrichtungen in einem Neubau in Schwabing genehmigt, welcher 2024 in Betrieb genommen wurde.

Die freiwerdenden Flächen am Standort Schwabing wurden an die Landeshauptstadt München zurückgegeben, durch eine vom Kommunalreferat in Auftrag gegebene und durch die MRG GmbH erstellte Nachnutzungsstudie in 2016/2017 überplant und vom Stadtrat im Dezember 2017 beschlossen (Vorlagen-Nr. 14-20 / V 10353).

Die Häuser 21, 22 und 24 verbleiben bei der München Klinik Schwabing und sollen künftig einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dies machte den zeitnahen Auszug der Schule für Kranke, welcher bisher einzelne Bereiche in den Häusern zur Nutzung überlassen waren, erforderlich.

Als dauerhaften Standort im Bereich der München Klinik Schwabing konnte für die Schule jedoch im Rahmen der Nachnutzungsstudie das Haus 9/45 im Nordosten des Klinikgeländes gewonnen werden. Die zugehörigen Grundstücksflächen wurden vom Flurstück des Klinikgeländes Nr. 764 der Gemarkung Schwabing abgeteilt und als eigenes Grundstück mit der Flurnummer 764/9 der Gemarkung Schwabing gegründet. Das Flurstück wird spätestens mit Inbetriebnahme der Schule und dem Haus für Kinder aus dem Buchungskreis des Kommunalreferats (0099) in den Buchungskreis des Referats für Bildung und Sport (0300) übertragen, Betrieb und Unterhalt obliegt damit dem Referat für Bildung und Sport.

2. Planung der Nutzungseinheiten

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 20-26 / 06768 vom 29.07.2022 wurden die Nutzerbedarfsprogramme für die Schule für Kranke sowie ein Haus für Kinder mit 3 Krippen- und 3 Kindergartengruppen genehmigt sowie der Vorplanungsauftrag an die MRG GmbH erteilt. Es finden die städtischen Baustandards und Qualitätsvorgaben Anwendung.

Die Lage der einzelnen Nutzungseinheiten in den zu sanierenden Gebäuden kann der Anlage 2 entnommen werden.

2.1 Schule für Kranke München

Aufgrund ihrer schulartübergreifenden Tätigkeit lassen sich die baulichen und

organisatorischen Anforderungen der Schule für Kranke unter keines der dem Referat für Bildung und Sport vorliegenden Standardraumprogramme und Arbeitshinweise fassen.

Da die Schule für Kranke in der Schulbauverordnung (SchulbauV) keine Erwähnung findet, werden laut Vorgabe der Regierung von Oberbayern die Flächenmaßgaben für Förderschulen angewandt. Hierdurch ergeben sich Raumgrößen mit einem Flächenbedarf von 5 m² pro Schüler*in. Die grundsätzlichen Raumbedarfe der Schule für Kranke wurden von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 16.02.2018 bestätigt, das Raumprogramm in Zusammenarbeit mit der Schulleitung, der pädagogischen Fachberatung im sowie mit dem Zentralen Immobilienmanagement im RBS erstellt.

Das Raumbuch wurde in Anlehnung an die Raumbücher der weiterführenden Schulen sowie die zugehörigen Arbeitshinweise ausgearbeitet.

Die Überlegungen und Planungen im Rahmen der Leistungsphase 2 (Vorplanung) ergaben, dass die baulichen Vorgaben für den Bereich der Schule für Kranke grundsätzlich umgesetzt werden können. Aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur sowie den Belangen des Denkmalschutzes mussten bei einzelnen Punkten alternative Lösungsansätze getroffen werden. Diese wurden jedoch unter Einbindung und enger Abstimmung mit der pädagogischen Fachberatung sowie dem Kollegium der Schulleitung erarbeitet. Es besteht Einverständnis.

2.2 Haus für Kinder

Für das Haus für Kinder wurde ein Bedarf von insgesamt 3 Krippen- und 3 Kindergartengruppen festgelegt. Bei den Planungen wurde das harmonisierte Raumprogramm für Kindertageseinrichtungen, basierend auf den Vorgaben aus dem Stadtratsbeschluss, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V025832, zu Grunde gelegt. Zudem finden die Arbeitshinweise für die Planung und Ausstattung von Kindertageseinrichtungen der LHM entsprechend Anwendung.

Der Gebäudezuschnitt und die vorhandene Raumstruktur des Hauses 9/45 sowie die Vorgaben aus den Abstimmungen mit der Lokalbaukommission zum Thema Denkmalschutz stellten eine große Herausforderung bei der Grundrissplanung des Hauses für Kinder im Rahmen der Vorplanung dar.

Es stellte sich heraus, dass vor allem im Hinblick auf die Flächenvorgaben der Raumprogramme sowie der Vorgaben an die Raumstruktur vereinzelt Abstriche gemacht werden müssen. Der Grundriss des Hauses für Kinder musste an die vorhandenen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen angepasst werden. Die Anpassungen wurden mit den jeweiligen Stellen im Referat für Bildung und Sport und der Regierung von Oberbayern abgestimmt, von einer Erteilung der Betriebserlaubnis kann ausgegangen werden.

2.3 Zentrum für Projektarbeit

Das Zentrum für Projektarbeit bestand bisher in dieser Form nur am Pilotstandort im leerstehenden Interimspavillon an der Grandlstraße (damals KinderKünsteZentrum). Ein konkretes Raumprogramm gab es vor den Überlegungen zum Haus 9/45 daher noch nicht.

Während der Leistungsphase 2 erstellte der pädagogische Bereich KITA im RBS ein erstes Konzept für das Zentrum. Es enthält zwar keine konkreten Flächenvorgaben, jedoch werden Anforderungen an Art und Ausstattung der verschiedenen Ateliers und Verwaltungsräume formuliert, sowie die Möglichkeit von Synergien geschaffen. Grundsätzlich soll das Raumprogramm an die zur Verfügung stehenden Flächen angepasst werden.

Die begrenzten Flächen und die Anordnung der Räume innerhalb des Souterrains schließen alternative Nutzungsoptionen, welche zu den Pflichtaufgaben der Stadt München gehören, aus. Aufgrund der flexiblen Raumanforderungen und um einen Leerstand zu vermeiden, soll daher dieses innovative Konzept zur frühkindlichen Bildung unterschiedlichster Bereiche am vorliegenden Standort umgesetzt werden. Die zentrale Lage in Schwabing sowie die unmittelbare Nähe zu zwei Kindertageseinrichtungen und hervorragende Möglichkeiten für Kooperationen machen diesen Standort für ein Zentrum für Projektarbeit attraktiv.

Die Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern ergab, dass keine Betriebserlaubnis gemäß § 45 SGB VIII für das Zentrum erforderlich ist. Das Projekt kann, wie vorliegend geplant, umgesetzt werden.

2.4 Planung Freianlagen und nutzungsübergreifende Funktionen

Um die Flächen der einzelnen Funktionen weitestgehend voneinander zu trennen und Überschneidungen der einzelnen Nutzungen zu vermeiden, erhält jede Nutzung einen eigenen Zugang. Die Zugänge sowie die Freiflächen können den Darstellungen in Anlage 3 entnommen werden.

Der Zugang in der Gebäudemitte kann von allen Einrichtungen des Gebäudes als barrierefreier Zugang genutzt werden. Hierzu besteht Einverständnis seitens der pädagogischen Fachberatung.

Auf der Ostseite des Gebäudes wird das Haus für Kinder seinen Hauptzugang haben. Die Schule für Kranke wird den westlichen Zugang nutzen, über welchen auch die Anlieferungen erfolgen werden.

2.5 Soll-Ist-Abgleich

Der Anlage 4 können die Vergleiche zwischen den Flächenvorgaben entsprechend der Raumprogramme und der Umsetzung der Vorgaben in den Grundriss aus der Vorplanung entnommen werden.

3. Ergebnisse der Vorplanung / Projektuntersuchung

3.1 Bestandsuntersuchung

Im Zuge der Vorplanung wurde eine umfangreiche Untersuchung der Bestandsgebäude durchgeführt, mit zahlreichen Bauteilöffnungen zur Überprüfung des Zustands und Übereinstimmung mit den vorliegenden Planunterlagen.

Die Häuser 9 und 45 wurden in den Jahren 1909/10 als Bettenhaus mit Nebengebäude

errichtet. Im Rahmen eines größeren Umbaus im Jahr 1965 erhielt das Haus 9 ein zusätzliches Mitteltreppenhaus mit Aufzugsanlage. Dabei wurde auch das Erschließungssystem dahingehend geändert, dass die ursprüngliche Trennung von westlichen und östlichen Trakt zugunsten eines durchgängigen Flures aufgehoben wurde. Zudem erhielt das Gebäude einen erdgeschossigen Anbau samt Untergeschoss. Eine weitere Aufstockung dieses Anbaus um ein weiteres Geschoss wurde statisch bereits berücksichtigt.

Die Gebäude sind in Massivbauweise mit tragenden Stampfbetonwänden im Untergeschoss und Mauerwerkswänden in den Obergeschossen errichtet. Die Geschossdecken sind als Stahlbetonplatten mit integrierten Stahlträgern (sog. Kalb'sche Decken) ausgeführt. Der nachträgliche Anbau wurde konventionell mit Stahlbetonwänden im Untergeschoss und Mauerwerk im Erdgeschoss errichtet, die Decken sind als Stahlbetonrippendecken ausgeführt.

Der Dachstuhl ist als Holzkonstruktion ausgebildet.

Die Bestandsuntersuchungen haben ergeben, dass die Gebäudesubstanz intakt ist, die vorhandenen Stahlbetondecken jedoch aufgrund künftig höherer Lastannahmen in weiten Teilen durch einen zusätzlichen Stahlträgerrost verstärkt oder aber ausgetauscht werden müssen. Die konkreten Maßnahmen werden mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Der historische Dachstuhl ist weitgehend intakt und in gutem Erhaltungszustand. Mit Ausnahme von partiellen Ertüchtigungen und Sanierung von Gauben kann dieser im aktuellen Bestand erhalten werden.

Die in den Gebäuden noch weitestgehend erhaltenen Holzfenster sollen nach Maßgabe des Denkmalschutzes erhalten werden. Aus den Erfahrungen bei der Sanierung der vergleichbaren Bettenhäuser 1 und 2 ist die Sanierung dieser Fenster auch aufgrund von Schadstoffen sehr zeitaufwändig und kostenintensiv. Auch ist im Falle einer denkmalgerechten Sanierung dieser Fenster ein energetischer Wärmedämmstandard, wie er heutigen Anforderungen entspricht, nicht erreichbar.

Hinzu kommt, dass für die künftige Nutzung als Haus für Kinder und Schule für Kranke diese Fenster aktuellen Sicherheitsanforderungen hinsichtlich Bruchsicherheit von Gläsern oder aber erforderlicher Öffnungsbegrenzungen erfüllen bzw. vorsehen müssen. Ob sich die historischen Fenster im erforderlichen Maße werden aufrüsten lassen bzw. ob alternativ eher ein Austausch der Fenster durch denkmalgerecht nachgebaute Holzfenster in Frage kommt, kann abschließend erst im Rahmen der weiteren Entwurfs- bzw. Ausführungsplanung beurteilt werden.

Im Rahmen der Kostenschätzung ist für die Sanierung bzw. alternativ dem Austausch dieser Fenster ein ausreichender Wertansatz berücksichtigt.

Weiterhin wurde eine orientierende Untersuchung der Häuser auf Gebäudeschadstoffe durchgeführt. Dabei wurde erfreulicherweise in den Wandputzen, anders als bei den Bettenhäusern 1 und 2, keine Belastung mit Asbest festgestellt. Allerdings weisen in Teilen des Gebäudes die noch vorhandenen Bodenbeläge („Floor-

Flex-Platten“) und auch der verwendete Kleber Belastungen mit Asbest auf, ebenso einige Estriche in vorgefundenen Bodenaufbauten.

Der sanierungsbedingte Mehraufwand ist in der Kostenschätzung mitberücksichtigt.

3.2 Erschließung

Die öffentliche Erschließung der Häuser 9/45 wird über die östlich des Klinikareals verlaufende Isoldenstraße gesichert. Hierfür erfolgt eine Verschmelzung/Vereinigung der Flurstücke 764/9 u. 764/7, wodurch die unmittelbare Zufahrt zum Grundstück insbesondere auch für Rettungsfahrzeuge sichergestellt ist.

Ergänzend wird die südliche und westliche Anfahrbarkeit des Grundstücks insbesondere für die Erreichbarkeit des im Westflügel gelegenen Zugangs zur Schule für Kranke und auch zum Zentrum für Projektarbeit durch das bestehende Straßennetz des Klinikareals genutzt und über dingliche Wegerechte gesichert. Da jedoch das Nachnutzungskonzept des Klinikareals weitere Grundstücksteilungen vorsieht, ist die vorgelegte Planung als Teil eines Gesamtkonzeptes zu sehen. Die für das Bauvorhaben baurechtlich erforderlichen Dienstbarkeiten zu Leitungsrechten, Geh- und Fahrrecht und ggf. Feuerwehruzufahrt und -aufstellflächen müssen dies berücksichtigen. Das Erfordernis der Widmung von Teilen des vorhandenen Straßennetzes auf dem Klinikareal als „beschränkt öffentlicher Weg“ ist im Zuge des Bauantragsverfahrens zu prüfen, um zukünftige Entwicklungen des Klinikareals einzuschränken oder unmöglich zu machen.

Die derzeitige Spartenversorgung (Trinkwasser, Fernwärme, Elektro, Medien, medizinische Gase, Druckluft etc.) erfolgt über den unterirdischen Sparten-Ringkanal, dem sog. „Hades“. Im Zuge des Umbaus von Haus 9 u. 45 wird diese Verbindung vollständig abgetrennt und, wie auch die bereits von der München Klinik an die LHM zurückgegebenen Bettenhäuser 1, 2 und 3, vollständig autark an das öffentliche Spartennetz angebunden. So erfolgt nach Abstimmung mit den Stadtwerken München ein neuer Fernwärmeanschluss an die westlich des Gebäudes verlaufende Fernwärmetrasse. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über zu erneuernde Grundleitungen in den öffentlichen Kanal im nördlich angrenzenden Flurstück 759/9 mündend in der Isoldenstraße. Gemäß den Vorgaben der Münchner Stadtentwässerung wird das Niederschlagswasser über Rigolen auf dem eigenen Grundstück versickert.

Die Trinkwasserversorgung wird über die Anbindung an die Trinkwasserhauptleitung der Isoldenstraße gewährleistet. Für das Gebäude ist eine private Löschwasserversorgung gefordert und wird über Außenhydranten mit entsprechender Trennstation gesichert.

Die weiteren Spartenverbindungen erfolgen über die nördlich des Gebäudes verlaufenden Trassen. Bei sämtlichen in den vorausgegangenen Absätzen erwähnten neuen Spartenverlegungen sind die Belange des Baumschutzes zu berücksichtigen.

3.3 Baumfällungen und Neupflanzungen

Besondere Bedeutung kommt bei dem Vorhaben die Gestaltung der Freiflächen, die einerseits ein kindgerechtes und abwechslungsreiches Freiflächenangebot, insbesondere für die künftigen Nutzer des Hauses für Kinder bietet, andererseits die denkmalpflegerischen Maßgaben aus dem Parkpflegewerk und denkmalpflegerischen

Vorgaben des ebenfalls denkmalgeschützten Klinik-Parkgeländes berücksichtigt. Eine vertiefte Abstimmung der Freianlagenplanung, die Großteils in den Kronenbereich des Baumbestandes eingreift, erscheint erforderlich.

Das Freiflächengestaltungskonzept sieht dabei im Norden der Gebäude den großzügigen Freibereich für das Haus für Kinder mit vielfältigen Spielgeräten, Kletterburg und Sandspielflächen vor, weiterhin ist an der Nordseite des Pavillongebäudes 45 das Außenatelier für das Zentrum für Projektarbeit situiert. Auf der Südseite des Gebäudes 9 stehen den Schüler*innen der Schule für Kranke Pausenhofflächen zur Erholung wie auch ein „Grünes Klassenzimmer“ zur Verfügung.

Der vorhandene und schützenswerte Baumbestand kann dabei weitestgehend erhalten werden bzw. wird durch Ergänzungspflanzungen zur Wiederherstellung der straßenbegleitenden Bepflanzung vervollständigt. Entnommen werden im Bereich der künftigen HfK-Freifläche, aufgrund ihrer für den Menschen gesundheitsgefährdenden Eigenschaften, einige Thuja-Gehölze, ebenso wie einige vorgeschädigte Bäume, die durch entsprechende Ersatzpflanzungen kompensiert werden. Entsprechende Vorabstimmungen hierzu haben mit der Lokalbaukommission Bereich Baumschutz stattgefunden.

3.4 Besonderheiten aus der Planung der Gebäudetechnik

Die Vorgaben des ökologischen Kriterienkataloges und des Grundsatzbeschluss II zur Klimaneutralität (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 V 05040 vom 19.01.2022) wurden im Rahmen der technischen Gebäudeplanung so weit wie technisch möglich und mit den Beschränkungen durch Vorgaben des Denkmalschutzes vereinbar umgesetzt.

Auf Grundlage der künftigen Entkoppelung der nicht mehr von der Klinik genutzten Gebäude von dem Ringleitung-Versorgungssystem erhält das Gebäude 9 künftig einen direkten Anschluss an die Fernwärmeversorgung der SWM. Die Beheizung der Räume erfolgt standardgemäß über konventionelle Heizkörper.

Die Be- und Entlüftung der Räume wird entsprechend dem Standard der LHM für eigene Schulgebäude bzw. Kinderbetreuungseinrichtungen im Rahmen eines hybriden Lüftungskonzepts umgesetzt. Demgemäß wird eine maschinelle Raumluftechnik vorgesehen, die durch die Möglichkeit einer Fensterlüftung ergänzt wird. Dabei ist berücksichtigt, dass aufgrund nutzerbedingter Beschränkungen die Öffenbarkeit der Fenster eingeschränkt werden muss und damit auch der mögliche Lüftungsquerschnitt deutlich reduziert ist. Die maschinelle Be- und Entlüftung mittels zentraler Lüftungsgeräte verfügen über ein Heizregister zur Erwärmung der einströmenden Luft in den Wintermonaten. Darüber hinaus verfügt die Anlage über ein Wärmerückgewinnungssystem zur Reduzierung von Wärmeverlusten.

Die zentrale Lüftungsanlage wird im nicht ausgebauten Dachgeschoss positioniert. Aus Gründen des Denkmalschutzes werden dabei für die Außen- und Fortluftöffnungen keine standardmäßigen Deflektorhauben und Ansauggitter vorgesehen, sondern in die Dachfläche integrierte und mit Keramiklamellen verblendete Lüftungselemente eingebaut.

3.5 Denkmalschutz

Das nunmehr entwickelte Planungskonzept wurde in mehreren Abstimmungsrunden mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Kernstück des Konzepts ist dabei der Erhalt des historischen Bestands und Anpassung an künftige Nutzungserfordernisse.

Wesentlicher Ansatzpunkt ist dabei die Umgestaltung sowie Aufstockung des in den 1960er Jahren erfolgten Anbaus um ein weiteres Geschoss. Durch diesen Flächengewinn im 1. Obergeschoss konnte erreicht werden, dass das Raumprogramm der Schule für Kranke nahezu vollständig im 1. Obergeschoss umgesetzt und eine bestmögliche Grundrissorganisation für die Schule für Kranke gefunden werden konnte.

In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ist diese Aufstockung dabei so geplant, dass auch künftig im Gebäude die ursprüngliche Fassadenstruktur bzw. Außenwand ablesbar bleibt. Erreicht wird dies durch Einfügung eines Zwischenflurs und Beibehaltung der ursprünglichen Fenster.

Die Fassade des künftigen Anbaus wird als Pfosten-Riegel-Konstruktion mit vorgestellten Lamellen ausgeführt und nimmt dabei Zitate aus bereits früher an anderen Gebäuden im Klinikareal realisierten Gebäudeerweiterungen auf.

Durch Verzicht auf den Dachgeschossausbau, der aufgrund der Dachgeometrie nur vergleichsweise geringe Nutzflächenmehrung erzielt hätte, zugunsten der Aufstockung des Anbaus, kann auf zusätzliche Gauben in der Dachfläche verzichtet und eine ruhige Dachlandschaft bewahrt werden.

Weiter ist vorgesehen, dass zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen spezielle, farblich auf die Dachhaut abgestimmte Photovoltaikmodule zum Einsatz kommen. Die finale Abstimmung über die konkrete Ausführung erfolgt in dem weiteren Entwurfs- und Ausführungsplanung in Abstimmung mit der Denkmalpflege. Eine Umsetzung erfolgt nur wenn die Wirtschaftlichkeit nachgewiesen werden kann.

3.6 Brandschutz

Bei dem Gebäude 9 handelt es sich gem. Art. 2 (3) BayBO um ein Gebäude der Gebäudeklasse 5. Aufgrund der geplanten Nutzung als Schule und Kindertageseinrichtung ist das Gebäude gem. Art. 2 (4) BayBO als Sonderbau einzustufen.

Das Brandschutzkonzept sieht jeweils für die Schule für Kranke wie auch für das Haus für Kinder im Erdgeschoss die Bildung von sog. Clustern vor, die für jede Nutzungseinheit zwei bauliche Rettungswege sicherstellen und den Verzicht auf einen eigentlich notwendigen Flur ermöglichen. Zudem wird das Gebäude über eine flächendeckende Brandmeldeanlage verfügen.

Durch die Bildung von zwei baulichen Rettungswegen können die im Gebäude vorhandenen, sehr großzügigen Flure uneingeschränkt genutzt bzw. auch Garderoben oder andere Einbauten dort vorgesehen werden.

Auch für den Veranstaltungsraum der Schule für Kranke kann ein 2. Rettungsweg über einen Fluchttunnel durch das östliche, unausgebaute Dachgeschoss geschaffen werden.

Für die Feuerwehr wird eine Zufahrtsmöglichkeit über die Einfahrt an der Isoldenstraße an die Nordseite der Gebäude geschaffen, sodass alle Treppenhäuser erreicht werden können. Darüber hinaus werden erforderliche Anleiterflächen für den Rettungsfall geschaffen. Zusätzlich ist die Umfahrung des Haus 9 südlich um das Gebäude für die Feuerwehr möglich, sodass rund um das Gebäude die Erreichbarkeit für die Feuerwehr gewährleistet ist.

3.7 Integration von Aspekten zur Gleichstellung in die Planungsprozesse

Die Planung der einzelnen Nutzungseinheiten im Haus 9/45 richtet sich nach den Raumprogrammen und Arbeitshinweisen des Referats für Bildung und Sport. Diese geben den Standard vor, Kindern, deren Familien sowie dem Personal der Einrichtungen mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen sowohl im Innen- als auch Außenbereich eine geschützte, wertschätzende und respektvolle Umgebung zu schaffen. Alle Kinder sollen unabhängig ihrer individuellen Bedarfe gemeinsam lernen und aufwachsen können.

Neben einer flexiblen und vielfältigen Raumgestaltung und der Schaffung von Rückzugs- und Ruhebereichen in den Räumen des Haus 9/45 wird auch der Außenbereich möglichst vielfältig gestaltet werden, sodass abwechslungsreiche körperliche Erfahrungen möglich sind und die unterschiedlichen Spielweisen gefördert werden.

Daneben werden sowohl Innen- als auch Außenbereich – soweit dies die örtlichen Gegebenheiten des denkmalgeschützten Gebäudes ermöglichen - barrierefrei gestaltet, sodass alle Kinder, unabhängig von körperlichen Einschränkungen die Einrichtungen vollständig nutzen können.

Die Schule für Kranke stellt sich stets der Herausforderung der wechselnden Schüler*innen. Jede Woche verlassen Schüler*innen aufgrund der Beendigung Ihrer ärztlichen Behandlung an der Klinik die Klassen und Gruppen, gleichzeitig werden neue Patienten/Schüler*innen aufgenommen, welche aus allen Schularten, Altersgruppen, Geschlechtern, etc. kommen können. Hierfür werden die Flächen der Schule eine maximale Flexibilität an Unterrichts- und Gruppenräumen bieten, um auf die vielfältigen individuellen Bedürfnisse Rücksicht nehmen zu können.

Mit der Einrichtung von geschlechterneutralen, barrierefreien Toiletten haben Menschen, unabhängig von Geschlecht, körperlichen Einschränkungen oder ihres Alter die Möglichkeit, eine Sanitäranlage diskriminierungsfrei zu nutzen.

Weitere Aspekte zur Gleichstellung werden im Laufe der Detailplanungen, vor allem auch im Hinblick auf die Gestaltung der Flächen, zum Tragen kommen.

4. Terminplanung

Die Baugenehmigung des unter 1.1 beschriebenen Interimsstandorts der Schule für Kranke auf dem Klinikgelände wurde von der Lokalbaukommission auf einen Zeitraum von 5 Jahren befristet.

Daneben besteht eine akute Unterversorgung an Betreuungsplätzen im Krippen- und Kindergartenbereich, wie unter 1.2 beschrieben.

Aus den beiden genannten Gründen ist eine zeitnahe und fortlaufende Abwicklung des vorliegenden Projektes erforderlich. Bei Einhaltung dieser Vorgabe ist eine Inbetriebnahme zum Schuljahresbeginn 2030/2031 realistisch, was hier als Zielvorgabe gesetzt wird.

4.1 Geplanter Projektablauf

Die Vorplanung wurde bereits Ende 2024 abgeschlossen, aufgrund der derzeitigen Haushaltslage musste eine Beschlussfassung des Projektauftrages jedoch in das Jahr 2025 verlegt werden.

Die weiteren Planungen im Rahmen der Leistungsphasen 3-5 sollen im Laufe der Jahre 2026 und 2027 erfolgen, sodass voraussichtlich Mitte 2028 mit den Baumaßnahmen begonnen werden kann. Für die Baumaßnahmen werden insgesamt 2 Jahre veranschlagt.

Die Terminplanung kann in beiliegender Übersicht (Anlage 5) entnommen werden. Die wesentlichen Terminziele stellen sich wie folgt dar:

Projektgenehmigung (= 1. Projektüberprüfung MRG)	III/2026
Bauantrag	IV/2026
Baugenehmigung	III/2027
Ausführungsgenehmigung (= 2. Projektüberprüfung MRG)	II/2028
Baubeginn	III/2028
Bauliche Fertigstellung	II/2030
Abnahmen, Übergabe, Einrichtung, Umzug	III/2030
Inbetriebnahme	III/2030

4.2 Planung vorgezogener Maßnahmen

Vorgezogene Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Gesamtkosten, Förderung und Kostenkennwerte

Nach Abschluss der Vorplanung wurden von den Fachplanungsbüros qualifizierte Kostenschätzungen erstellt, welche in den Gesamtprojektkosten zusammengefasst sind. Diese liegen für die Sanierung und den Umbau bei insgesamt brutto 38.073.610,39 Euro. Die Herstellungskosten wurden mit einer Risikoreserve für weitere Planungsrisiken und für künftige Ausführungsrisiken in Höhe von 17,5 % ergänzt.

Für die Vorplanung sind in 2023 bereits Kosten in Höhe von 1.200.000 € angefallen.

Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung aufgrund von Index- bzw.

Marktpreisveränderungen bis zur Inbetriebnahme des Gebäudes zulässig.

5.1 Kosten für die Ersteinrichtung und IT-Ausstattung

Die Kosten für die IT-Ausstattung von dezentralen Einrichtungen des Referats für Bildung und Sport werden durch die LHM Services GmbH als Dienstleister in Form eines Investitionskostenzuschusses übernommen. Die Finanzmittel werden über den Wirtschaftsplan der LHM Services GmbH beim Teilhaushalt des IT-Referats in den Haushalt der Landeshauptstadt München eingebracht. Dies entspricht der grundsätzlichen Vorgehensweise, welche im Beschluss „Optimierung der Steuerung der Bildungs-IT – Übergang der Verantwortung an das IT-Referat“ des Stadtrats vom 03.03.2021 (Sitzungsvorlage NR. 20-26 / V 02808) festgelegt wurde.

Entsprechende Änderungen des Mehrjahresinvestitionsprogramms bzw. Haushaltsplans werden zu den jeweiligen Planungsschritten zum Haushalt angepasst.

Die anfallenden Kosten für die IT-Ausstattung belaufen sich auf insgesamt 340.265 Euro.

Die Kosten für die Erstausrüstung der Einrichtungen im Haus 9/45 belaufen sich auf insgesamt 1.200.000 Euro.

Die Kosten für die Ersteinrichtung sowie IT-Ausstattung gliedern sich wie folgt auf die einzelnen Nutzer*innen auf:

Beträge in €	Betrag brutto	Anteil Haus für Kinder	Anteil Schule für Kranke	Anteil Zentrum für Projektarbeit
Ersteinrichtungskosten (investiv)	1.200.000	480.000	470.000	250.000
Kosten der IT-Ausstattung (investiv)	340.265	18.667	275.740	45.858

5.2 Übersicht über die Baukosten nach Gebäuden bzw. Nutzungseinheiten

Baukosten nach Gebäuden

Beträge in €	Betrag brutto	Risiko-reserve	Gesamt-kosten brutto	Anteil Haus 9	Anteil Haus 45
KG 100 - Grundstück	0	0	0	0	0
KG 200 - Vorbereitende Maßnahmen	371.554	17,5 %	371.554	360.164	11.390
KG 300 - Bauwerk - Baukonstruktion	16.446.494	17,5 %	16.446.494	15.942.327	504.167
KG 400 - Bauwerk – Technische Anlagen	6.670.545	17,5 %	6.670.545	6.475.888	194.656
KG 500 - Außenanlagen	1.814.765	17,5 %	1.814.765	1.759.134	55.632
KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke	619.100	17,5 %	619.100	597.616	21.484
Zwischensumme KGr 100-600	25.922.458		25.922.458	25.135.130	787.328
KG 700 - Baunebenkosten	6.480.615	17,5 %	6.480.615	6.281.951	198.663
Projektkosten gesamt	32.403.073		38.073.610	36.915.070	1.158.540

Baukosten nach Nutzungseinheiten

Beträge in €	Gesamtkosten brutto	Anteil Haus für Kinder	Anteil Schule für Kranke	Anteil Zentrum für Projektarbeit
Anteilige Kosten in %	100 %	37,04 %	46,78 %	16,18 %
KG 100 - Grundstück	0	0	0	0
KG 200 - Vorbereitende Maßnahmen	371.554	137.624	173.813	60.177
KG 300 - Bauwerk - Baukonstruktion	16.446.494	6.091.781	7.693.670	2.661.043
KG 400 - Bauwerk – Technische Anlagen	6.670.545	2.470.770	3.120.481	1.079.294
KG 500 - Außenanlagen	1.814.765	672.189	848.947	293.629
KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke	619.100	229.315	289.615	100.170
Zwischensumme KGr 100-600	25.922.458	9.601.678	12.126.526	4.194.254
KG 700 - Baunebenkosten	6.480.615	2.400.420	3.031.632	1.048.563
Projektkosten gesamt	32.403.073	12.022.098	15.158.158	5.242.817
Zzgl. Risikoreserve 17,5 %	38.073.610	14.102.465	17.810.835	6.160.310

5.3 Förderung

Das Projekt ist im Hinblick auf das Haus für Kinder und die Schule für Kranke grundsätzlich nach Art. 10 Abs. 1 Nr. 1 BayFAG und Art 10 Abs. 1 Nr. 2 BayFAG i.V.m. Art. 28 BayKiBiG zuwendungsfähig. Die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn sowie die entsprechenden Zuwendungen werden vor Auftragsvergabe herbeigeführt. Weitere Fördermöglichkeiten werden geprüft und die erforderlichen Genehmigungen werden fristgerecht eingeholt.

5.4 Berechnung des Kostenkennwertes

Bei den zu sanierenden Häusern 9 und 45 handelt es sich um Gebäude mit sehr individuellen Anforderungen, welche zudem in großen Teilen unter Denkmalschutz stehen. Die zur Sanierung und zum Umbau anfallenden Kosten lassen sich daher keinen Richtwerten zuordnen. Zudem handelt es sich um den Umbau eines ehemaligen Krankenhausgebäudes zu Räumlichkeiten für die Schul- und Betreuungsnutzung, was im Schul- und Kita-Bau der Landeshauptstadt München so noch nicht umgesetzt wurde. Ein Vergleich mit Erfahrungswerten aus anderen Vorhaben ist daher ebenfalls nicht möglich, sodass auf die Berechnung eines Kostenkennwertes verzichtet wurde.

5.5 Prüfung der Investitionskosten

Die MRG mbH ist auf dem Klinikareal Schwabing nicht nur mit der Planung und

Umsetzung des Projektes Haus 9/45 betraut, sie wurde auch mit der Sanierung und dem Umbau der ehemaligen Bettenhäuser 1-3 zu Wohnungen für das Pflegepersonal beauftragt. Bei den Projekten Haus 1 und 2 ist ein Großteil der Bauarbeiten bereits submittiert bzw. auch vielfach ausgeführt, die Fertigstellungen sind für 2025 bzw. 2026 geplant.

Die Erfahrungen und auch Ausschreibungsergebnisse, welche die MRG mbH durch diese Projekte sammeln konnten, sind in die vorliegende Kostenkalkulation eingeflossen.

Daneben spielen bei der Kostenkalkulation die Mehrkosten aufgrund des denkmalgeschützten Bestandes eine große Rolle. Diese liegen kalkulatorisch inkl. Risikoreserve bei 7.167.500 Euro und entsprechen damit einem Anteil von knapp 19 % der Gesamtkosten. Eine detaillierte Aufstellung stellt sich wie folgt dar:

Kostengruppe	Maßnahme	Mehrkosten in € (geschätzt)
334.62.003	Restaurierung und Umbau der historischen Fenster	1.150.000
344.08.010	Umbau innenliegender Holzfenster in Flurbereichen	128.000
344.12.006	Sanierung historischer Innentüren und Wiedereinbau	175.000
344.12.007	Umbau von Innentüren und Anpassung an neue Einbausituation	87.000
345.01.001	Mehraufwand Innenputzarbeiten, Putzausgleich	300.000
351	Stat. Verstärkungsmaßnahmen Bestandsdecken, Ertüchtigung Bestandsdecken, Wandabfangungen	500.000
353.85.002	Mehraufwand Estrich und Bodenarbeiten, Höhenanpassungen	200.000
362.30.001	Historische Dachgauben denkmalgerecht sanieren	150.000
392.01.008	Wetterschutzgerüst für Dachüberdachungs-konstruktion mit Plane inkl. Aufbau und Abbau	225.000
394	Abbruchmaßnahmen	1.300.000
Kostengruppe	Maßnahme	Mehrkosten in € (geschätzt)
395	Instandsetzungen	200.000
399.60.001	Zulage für Abbruch + Entsorgung schafstoffbelasteter Baumaterialien	86.000
494	Abbruchmaßnahmen TGA	175.000
496	Materialentsorgung TGA	19.000
594	Abbruchmaßnahmen Freianlagen	84.000
596	Materialentsorgung Freianlagen	92.000
	Summe zusätzliche Baukosten	4.871.000
	Anteilige Baunebenkosten (25 %)	1.217.750
	Zuzüglich Risikoreserve (17 %)	1.067.500
	Mehrkosten inkl. Risikoreserve (gerundet)	7.176.500

5.6 Kunst am Bau

Es wurde ein Betrag von 200.000 Euro angesetzt.

6. Darstellung der Finanzierung

6.1 Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit

	Vortrags- ziffer	dauer- haft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)			38.074.000,-€ im Jahr 2026 bis 2033 ff.	
davon:				
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)				
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)	5. 5.2, 5.6		36.874.000,- €	
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)	5 5.1		1.200.000,- €	
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)				
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24) Baukostenzuschuss (Kosten für besondere nutzerspezifische Umbauarbeiten) und Zuschuss für Ersteinrichtung				
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)				

6.2 Finanzierung und Umsetzung im Haushalt

Es sind zusätzliche Mittel erforderlich, da die Finanzierung weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen kann (gemäß Eckdatenbeschlussrundschriften).

Das Vorhaben wurde vom Referat für Bildung und Sport im Rahmen des Eckdatenbeschlusses zum Haushalt 2026 angemeldet. Es ist als anerkanntes Vorhaben in der Anlage 3 (geplante Beschlüsse Referat für Bildung und Sport, lfd. Nr. RBS-003) des Eckdatenbeschlusses zum Haushaltsplan 2026 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16679) enthalten und wurde von der Vollversammlung des Stadtrates am 30.07.2025 unter der Antragsziffer 2 beschlossen.

Das Vorhaben ist in der Folge den zuständigen Fachausschüssen und der Vollversammlung des Stadtrates zu Entscheidung vorzulegen.

6.3 Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms (MIP)

Die Stadtkämmerei wird gebeten, das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2025-2029 für das vorliegende Projekt Haus 9/45, Umbau und Sanierung, wie folgt zu ändern.

MIP: RFNr. 004 (KH Schwabing, Kölner Pl. 1, GI/Umbau Haus 9/45 – Schule f. Kranke, HfK)

Mehrjahresinvestitionsprogramm 2025-2029

Maßnahmennummern: 2700.8460

Alt:

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2024	Programmzeitraum 2025-2029 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2025-2029	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ff.
E (935)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B (940)	1.200	1.044	156	0	0	156	0	0	0	0
Summe	1.200	1.044	156	0	0	156	0	0	0	0
St. A.	1.200	1.044	156	0	0	156	0	0	0	0

Neu:

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2024	Programmzeitraum 2025-2029 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2025-2029	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ff.
E (935)	1.200	0	0	0	0	0	0	0	1.200	0
B (940)	38.074	1.044	20.856	0	1.900	2.256	4.000	12.700	9.750	6.424
Summe	39.274	1.044	20.856	0	1.900	2.256	4.000	12.700	10.950	6.424
St. A.	39.274	1.044	20.856	0	1.900	2.256	4.000	12.700	10.950	6.424

In den Gesamtkosten ist eine Risikoreserve mit 17,5 % enthalten, was einem Betrag von 5.671.000 Euro (Rate 2031 bei Gruppierung 940 sowie) entspricht.

7. Klimaschutzprüfung der Beschlussvorlage

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: ja, positiv.

Die in den Ausführungen dieser Beschlussvorlage beschriebene Sanierung und der Umbau von Haus 9/45 auf dem Klinikgelände Schwabing im 4. Stadtbezirk Schwabing-West wurden anhand des Klimaschutzcheck 2.0 als „teilweise“ klimaschutzrelevant eingestuft. Vor allem die folgenden Punkte wurden im Rahmen der Klimaschutzprüfung betrachtet und tragen zur Einschätzung hinsichtlich einer positiven Klimaschutzrelevanz bei.

Wie unter Punkt 3.5 bereits ausgeführt, ist es möglich, unter Einhaltung der Vorgaben des Denkmalschutzes, Photovoltaikmodule auf dem Dach zu installieren. Die veranschlagte Leistung der Photovoltaikanlage beträgt laut des ELT-Planungsbüros ca. 8 kWp. Dies trägt zu einer positiven Klimaschutzrelevanz bei.

Die Wärmeversorgung wird, wie bisher, über Fernwärme erfolgen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Heizenergie durch etwaige Maßnahmen wie z.B. neue Heiztechnik und Leitungsdämmung geringfügig reduziert werden kann. Langfristig gesehen ist diese Wärmeversorgung als positiv klimaschutzrelevant anzusehen.

Wie unter 3.4 beschrieben, erhält das Gebäude eine Lüftungsanlage, welche mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet ist. Hierdurch wird die Innenraumluftqualität gesteigert

und Wärmeverluste reduziert. Insgesamt führt diese Anlage jedoch zu einem höheren Strombedarf, wodurch eine Bewertung hinsichtlich der Klimaschutzrelevanz erschwert wird.

Innenausbaumaßnahmen zur Unterbringung des Raumprogramms werden zwar Emissionen verursachen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese in der Gesamtbilanz des Vorhabens eine untergeordnete Rolle spielen.

Einen großen Beitrag zu einer positiven Klimaschutzrelevanz werden Maßnahmen zur Ertüchtigung der Gebäudehülle leisten. In den unbeheizten Kellerräumen werden Kellerdeckendämmungen angebracht. Zudem wird eine Dachbodendämmung vorgesehen, da auch der Dachraum über keine Heizung verfügt. An den Außenwänden wird eine Innendämmung in Form eines 4-6 cm breiten Wärmedämmputzes angebracht. Die historischen Verbundfenster werden denkmalschutzkonform saniert und energetisch verbessert, es wird mindestens der Standard von doppelverglasten Fenstern - vergleichbar zu den Fenstern der 1990er Jahre - erreicht.

Insgesamt ist insbesondere aufgrund der energetischen Maßnahmen an der Gebäudehülle von einer positiven Klimabilanz auszugehen, wenngleich die ganz konkreten Maßnahmen - insbesondere betreffend die Dämmstoffstärken und -qualitäten oder aber das Sanierungskonzept für die Fenster (ggf. auch Austausch der Fenster, wenn mit Denkmalschutz vereinbar) - sich erst im Zuge der Entwurfsplanung konkretisieren werden.

In der Gesamtbilanz werden die Maßnahmen als positiv klimarelevant eingestuft.

Das Ergebnis der Klimaschutzprüfung wurde mit dem RKU vorab auf Arbeitsebene abgestimmt.

8. CSU-Antrag Nr. 14-20 / A 01511: Unterstützung der „Schule für kranke Kinder“ vom 10.11.2015 (Anlage 6)

8.1 Antragspunkt 1: Finanzierungszusage für den Raumbedarf am „Neuen Hauner“

Neben dem Hauptstandort der Schule für Kranke im Bereich der München Klinik Schwabing werden die Patient*innen zahlreicher weiterer Kliniken im Stadtgebiet München von der Schule für Kranke unterrichtet.

So wurde auch bei den Planungen zum Neubau der von Hauner'schen Kinderklinik, genannt „Das Neue Hauner“ an der Marchioninistr. 1 im Stadtbezirk 20, Hadern, Flächen für die Schule für Kranke berücksichtigt.

Die Abstimmungen zum Grundriss fanden zwischen dem zuständigen Architekturbüro des Projektes, dem Staatl. Bauamt II, dem LMU Klinikum, der Schulleitung der Schule für Kranke sowie dem Referat für Bildung und Sport, vertreten durch den Fachbereich A4 und dem Zentralen Immobilienmanagement statt. Die Schule für Kranke erhält auf 2 Stationen insgesamt 4 Klassenräume, einen Verwaltungsbereich mit Lehrer*innenzimmer, Kopierraum sowie Lagerflächen.

Die genannten Flächen werden von der Landeshauptstadt München für die Schule für Kranke vom LMU Klinikum angemietet. Daneben wird ein Investitionskostenzuschuss zu leisten sein. Eine entsprechende Beschlussvorlage des Zentralen Immobilienmanagements hierzu wird zu gegebener Zeit in den Stadtrat eingebracht werden.

8.2 Antragspunkt 2: Flächen am Krankenhausstandort Schwabing für die Schule für Kranke

Mit dieser Beschlussvorlage kann dem Punkt 2 des Stadtratsantrags der CSU-Fraktion entsprochen werden. Die Schule für Kranke erhält mit dem Umbau und der Sanierung von Haus 9/45 ausreichend Flächen, die sich zudem in unmittelbarer Nähe zum Bettenhaus der Kinderklinik sowie zum Neubau der München Klinik Schwabing befinden.

9. Abstimmung

Der Bezirksausschuss des 4. Stadtbezirks Schwabing-West wurde angehört und hat der Beschlussvorlage mittels Eilentscheid am 26.09.20225 zugestimmt.

Die Stadtkämmerei und das Kommunalreferat stimmen der Beschlussvorlage zu. Das Baureferat hat von der Beschlussvorlage Kenntnis genommen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung stimmt der Beschlussvorlage grundsätzlich zu. Die folgenden von der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Denkmalschutzbehörde formulierten Anmerkungen werden im weiteren Projektverlauf beachtet werden.

Untere Naturschutzbehörde:

Kapitel 3.3 „Baumfällungen und Neupflanzungen“ benennt keine einzige Anzahl. Es wird weder die Anzahl der Baumfällungen noch die Anzahl der Ersatzpflanzungen konkret benannt. Stattdessen wird über „gesundheitsgefährdende Eigenschaften von Thujagehölzen“ als Fällgrund berichtet und eine „entsprechende Vorabstimmung“ ohne Datum erwähnt. Angesichts der übervollen Details im Raumprogramm und der Kostenaufstellung erscheint der Belang „Baumschutz“ somit leider nur uninspiriert und unkonkret bearbeitet. Dem stadtgesellschaftlich wichtigen Projekt darf eine Baumbilanz beigegeben werden.“

Untere Denkmalschutzbehörde:

„Die Aussage „Aus den Erfahrungen bei der Sanierung der vergleichbaren Bettenhäuser 1 und 2 ist die Sanierung dieser Fenster auch aufgrund von Schadstoffen sehr zeitaufwändig und kostenintensiv“ kann nicht mitgetragen werden, da es sich hier um einen unzulässigen Analogieschluss handelt. Jedes Gebäude hat seine eigene Bau- und Entwicklungsgeschichte, so dass z.B. nicht von einer Schadstoffbelastung in einem Gebäude auf eine Schadstoffbelastung in einem anderen geschlossen werden kann. Die vorgelegte Beschlussvorlage selbst belegt dies durch die Feststellung, dass zwar in den Bettenhäusern 1 und 2 in den Wandputzen Asbest festgestellt wurde, im gegenständlichen

Haus 9/45 hingegen nicht.

Darüber hinaus ist die Feststellung „Auch ist im Falle einer denkmalgerechten Sanierung dieser Fenster ein energetischer Wärmedämmstandart, wie er heutigen Anforderungen entspricht, nicht erreichbar“ zurückgewiesen. Zum einen dürfen bei einer energetischen Ertüchtigung einer Gebäudehülle nicht einzelne Bauteile, wie Fenster, isoliert für sich betrachtet werden, sondern das System Gebäudehülle muss ganzheitlich betrachtet werden. Dabei ist z.B. zu beachten, dass der u-Wert eines Fensters nicht besser sein darf als der u-Wert der Außenwand, in der das Fenster eingebaut ist, um Bauschäden zu vermeiden. Zum anderen existieren verschiedene Möglichkeiten zur effizienten energetischen Ertüchtigung von historischen Fenstern, vgl. dazu z.B. Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland (Hg.), Fenster im Baudenkmal. Hinweise zum denkmalgerechten Umgang, o.O. 2017.

Unabhängig davon fehlt in der Beschlussvorlage der Gedanke, dass vor dem Hintergrund der nachhaltigen Ressourcenschonung eine Reparatur möglichst einer Erneuerung vorzuziehen ist.“

Der Kinder- und Jugendhilfeausschuss wurde um Vorberatung gebeten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Lena Odell, und den Verwaltungsbeirätinnen, Frau Stadträtin Anja Berger (RBS-Bereich Allgemeinbildende Schulen) und Frau Stadträtin Julia Schönfeld-Knor (RBS-Bereich Kindertageseinrichtungen) wurde je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

II. Antrag des Referenten

1. Dem Projektauftrag wird zugestimmt.
2. Das Ergebnis der Vorplanung für das Haus 9/45 mit Gesamtprojektkosten in Höhe von 39.274.000 Euro, davon investive Kosten für die Ersteinrichtung in Höhe von 1.200.000 Euro wird genehmigt. Für die Kosten der Vorplanung wurden bereits Mittel in Höhe von 1.200.000 Euro genehmigt (Beschlussvorlage Nr. 20-26 / V 06768 vom 29.07.2022), daher müssen noch 38.074.000 Euro in den Jahren 2026 bis 2031 ff. neu bereitgestellt werden.
3. Beim Projekt werden Einnahmen im investiven Haushalt in Form von Zuwendungen erwartet. Das Referat für Bildung und Sport sowie die Stadtkämmerei werden beauftragt, die Zuwendungen unter Wahrung aller Fristen und vorherigen Schritte zu beantragen.
4. Die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft GmbH wird beauftragt, bei den beteiligten Planungsbüros die Entwurfsplanung abzurufen und diese zu erarbeiten. Die Ergebnisse der 1. Projektüberprüfung ist dem Aufsichtsrat der MRG zur Genehmigung vorzulegen und die Ausführung vorzubereiten.
5. Das Kommunalreferat wird gebeten, im Benehmen mit dem Referat für Stadtplanung

und Bauordnung das Nutzungskonzept des Klinikareals einschließlich vorgesehener weiterer Grundstücksteilungen im Hinblick auf die Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Erschließung (Feuerwehr-, Rettungs-, Ver- und Entsorgungszufahrten) sowie auf einen gemeinsamen Stellplatznachweis unter Berücksichtigung des Denkmal- und Naturschutzes (Gartendenkmal!) als rechtssichere Basis für diese und künftige Baugenehmigungen weiterzuentwickeln.

6. Die Stadtkämmerei wird beauftragt, entsprechend dem Vortrag das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2025-2029 wie folgt zu ändern:

MIP: RFNr. 004 (KH Schwabing, Kölner Pl. 1, GI/Umbau Haus 9/45 – Schule f. Kranke, HfK)
 Mehrjahresinvestitionsprogramm 2025-2029
 Maßnahmennummern: 2700.8460

Alt:

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2024	Programmzeitraum 2025-2029 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2025-2029	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ff.
E (935)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B (940)	1.200	1.044	156	0	0	156	0	0	0	0
Summe	1.200	1.044	156	0	0	156	0	0	0	0
St. A.	1.200	1.044	156	0	0	156	0	0	0	0

Neu:

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanz. bis 2024	Programmzeitraum 2025-2029 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2025-2029	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ff.
E (935)	1.200	0	0	0	0	0	0	0	1.200	0
B (940)	38.074	1.044	20.856	0	1.900	2.256	4.000	12.700	9.750	6.424
Summe	39.274	1.044	20.856	0	1.900	2.256	4.000	12.700	10.950	6.424
St. A.	39.274	1.044	20.856	0	1.900	2.256	4.000	12.700	10.950	6.424

7. Das Referat für Bildung und Sport wird beauftragt, die erforderlichen Mittel zur Deckung der investiven Baukosten in Höhe von 36.074.000 Euro sowie Kosten für die Ersteinrichtung in Höhe von 1.200.000 Euro in den Jahren 2026 bis 2031 ff. im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanaufstellung anzumelden.
8. Das IT-Referat wird gebeten, die jeweils benötigten IT-Mittel gemäß Ziffer 5.1 des Vortrags als Beschaffungsvolumen über den Wirtschaftsplan der LHM Services GmbH zum Haushalt 2030 i.H.v. 340.265 Euro mit der entsprechenden Kostenerstattung im Anschaffungsjahr anzumelden.
9. Das IT-Referat wird gemäß dem Beschluss des Stadtrates in der Vollversammlung „Optimierung der Steuerung der Bildungs-IT – Übergang der Verantwortung an das IT-Referat“ (Vorlagen-Nr. 20-26 / V 02808 vom 03.03.201) sowie vorbehaltlich weiterer Beschlüsse gebeten, die LHM Services GmbH zu beauftragen, die IT-

Ausstattung für das Jahr 2030 i.H.v. 340.265 Euro vorzunehmen.

10. Der Stadtratsantrag der CSU-Fraktion im Münchner Stadtrat „Unterstützung der „Schule für kranke Kinder“ mit der Antrags-Nr. 14-20 / A 01511 vom 10.11.2015 wurde hiermit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
11. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Der Referent

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Florian Kraus
Stadtschulrat

IV. Abdruck von I. mit III.

über die Stadtratsprotokolle
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wiedervorlage im Referat für Bildung und Sport - Zentrales Immobilienmanagement

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

2. An

die BA-Geschäftsstelle Mitte für den Bezirksausschuss 4
die Stadtkämmerei, - 2.12
die Stadtkämmerei, - 2.21
das IT-Referat, IT@M – IBS31
die LHM-Services GmbH – Pädagogische Informationstechnologie
das Baureferat, H4
das Baureferat, H7
das Baureferat, H8
das Baureferat – MSE
das Baureferat – G
das Planungsreferat - Referatsgeschäftsleitung
das Kommunalreferat – IS – KD - GV
das Gesundheitsreferat – GP – BM
das Referat für Klima- und Umweltschutz – GB - II
das Referat für Bildung und Sport – A 4
das Referat für Bildung und Sport - KITA
das Referat für Bildung und Sport - GL 2
das Referat für Bildung und Sport – ZIM - SBS
das Referat für Bildung und Sport – ZIM – QSA / FI
das Referat für Bildung und Sport – ZIM QSA / Ersteinrichtung
das Referat für Bildung Sport – ZIM – Nord 2
die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH
die München Klinik gGmbH
die SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG

mit der Bitte um Kenntnisnahme und ggf. weitere Veranlassungen.

Am