

**Umsetzung einer ehem. Unterkunftsanlage  
von der Wasserburger Landstraße in die Hochäcker-/Görzerstraße  
für die Nutzung als Betreuungseinrichtung für Kinder und Jugendliche  
durch die Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.  
im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach  
-Produkt 3.1.2-**

Projektkosten (Kostenobergrenze)  
1.401.000,-- Euro  
davon 150.000 Euro Ersteinrichtungskosten

1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung
2. Projektauftrag
3. Projektgenehmigung
4. Ausführungsgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 11357

4 Anlagen

**Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 29.01.2008 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

**1. Aufgabenstellung**

Mit Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 26.06.2007 wurde das Sozialreferat/Stadtjugendamt beauftragt, im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach, Hochäcker-/Görzerstraße gemeinsam mit dem Träger „Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.“ ein neues Angebot für Kinder und Jugendliche zu schaffen. Die Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. hat sich bereit erklärt, langfristig die gesamten Kosten für den Betrieb der Einrichtung zu übernehmen. Das Sozialreferat/Stadtjugendamt wird die räumlichen Voraussetzungen für die neue Einrichtung schaffen. Um dies möglichst zeitnah verwirklichen zu können, ist die Umsetzung eines Gebäudes der frei gewordenen Unterkunftsanlage von der Wasserburger Landstraße an den Standort Hochäcker-/Görzerstraße vorgesehen.

Die Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. möchte hier eine Einrichtung für sozial benachteiligte Kinder und Jugendliche im Alter von 6 bis 15 Jahren mit integriertem Betreuungs- und Förderprogramm aufbauen. Das Angebot soll individuell auf die einzelnen Kinder ausgerichtet werden und umfasst sowohl Betreuungs- als auch intensive Förderelemente. Eine wichtige Zielsetzung der Einrichtung ist die Vorbereitung auf einen erfolgreichen Schulabschluss und das Erreichen eines Arbeitsplatzes. Die Kinder werden von der Grundschule bis zum Schulabschluss begleitet, dies bedingt mittelfristig einen Ausbau des Betriebes auf bis zu fünf Gruppen mit jeweils maximal acht Kindern. Die Konzeption der Einrichtung ist im beiliegenden Nutzerbedarfsprogramm ausführlich dargestellt. Gerade in diesem Stadtbezirk mit erhöhtem sozialpolitischen Handlungsbedarf ist das geplante Angebot eine sinnvolle Ergänzung zu den dort bereits vorhandenen.

Das Sozialreferat/Stadtjugendamt hat sich, unter Einbeziehung des speziellen Anforderungsprofils und mit Zustimmung des Trägers, für den Standort im Stadtbezirk 16, Ramersdorf-Perlach an der Hochäcker-/Görzerstraße entschieden. Planungsrechtlich liegt das vorgesehene Grundstück in einem übergeordneten Grünzug im Außenbereich. Dort ist grundsätzlich nur die Errichtung einer temporären Einrichtung auf zunächst 5 Jahre, mit der Option auf Verlängerung genehmigungsfähig. Diese Vorgabe trifft sich mit den Überlegungen von Träger und Stadt, bedarfsabhängig, nach einer mittelfristigen Erprobungsphase die gewonnenen Erfahrungen in einen dann optimal zu konzipierenden Festbau einzubringen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat der Aufstellung dieses Holzgebäudes als temporäre Einrichtung auf dem vorgesehenen Grundstück dem Grunde nach zugestimmt, die Baugenehmigung steht noch aus. Die genaue Situierung des Gebäudes ist im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu klären.

## **2. Projektstand**

Der Kinder- und Jugendhilfeausschuss hat mit Beschluss vom 26.06.2007 das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm genehmigt. Dieses wurde den genehmigungsrechtlichen Vorschriften und den bautechnischen Gegebenheiten angepasst und liegt als Anlage 1 bei.

Der Stadtrat hat mit Beschluss der Vollversammlung vom 18.07.2007 dem Baureferat den Vorplanungsauftrag erteilt. Das Ergebnis der Vorplanung liegt nunmehr vor.

Für die Umsetzung des Gebäudes besteht ein enormer Zeitdruck. Für das Gelände an der Wasserburger Landstraße wird derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt, der im Frühjahr 2008 dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden soll. Anschließend soll das Grundstück der jetzigen Unterkunftsanlage an einen privaten Investor veräußert

werden. In Abstimmung mit dem Kommunalreferat und dem Referat für Arbeit und Wirtschaft kann das Gebäude der Unterkunftsanlage bis August 2008 auf dem Gelände verbleiben, spätestens dann muss das Grundstück für den künftigen Eigentümer geräumt werden. Um diese enge zeitliche Vorgabe einhalten zu können, muss die Baugenehmigung für das Vorhaben in der Hochäcker-/Görzerstraße spätestens im Frühjahr 2008 erteilt werden, außerdem müssen alle Genehmigungsschritte der städtischen Hochbaurichtlinien in einer Beschlussvorlage zusammengefasst werden.

### **3. Planung**

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

Derzeit befindet sich auf einem Gelände an der Wasserburger Landstraße 55 eine erdgeschossige ehemalige Unterkunftsanlage, bestehend aus vier Baukörpern in Holzbauweise. Eines dieser Gebäude wird abgebaut und auf dem Grundstück Hochäcker-/ Görzerstraße für die Nutzung als Betreuungseinrichtung für Kinder und Jugendliche wieder errichtet. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Der rechtwinklige Baukörper schließt an der Görzerstraße unmittelbar an die benachbarte südliche Wohnbebauung an. Auf Grund der Vorgespräche mit der Genehmigungsbehörde gibt es keinen alternativen genehmigungsfähigen Standort auf diesem Grundstück. Der etwa 40 Meter lange und 12 Meter breite erdgeschossige Holzbau erstreckt sich in Ost-West Richtung. Die Erschließung erfolgt über die Görzerstraße. Der Grundriss sowie die Ausstattung und die Außenanlagen werden an die neuen Bedürfnisse angepasst. Auf eine Unterkellerung wird verzichtet. Im Wesentlichen können nur die tragenden Bauteile, sowie die Außenhaut des Gebäudes wiederverwendet werden. Der Innenausbau sowie die haustechnischen und elektrischen Anlagen werden komplett erneuert. Das Gebäude beherbergt Gruppenräume, einen Essraum, einen Toberaum, sowie die zugehörigen Verwaltungs- bzw. Sanitär- und Lagerräume. Auf der Nordseite, zur Grünfläche hin wird eine Terrasse und eine Außenspielfläche geplant. Das Gebäude nimmt Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand.

### **4. Kosten**

Das Baureferat hat auf der Grundlage der vorliegenden Planung eine qualifizierte 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).

## Ermittlung der Projektkosten

Kostenschätzung	1.192.000,-
Euro	
Reserve für Kostenrisiken (17,5 % der Kostenschätzung)	209.000,- Euro
Projektkosten und Kostenobergrenze	<hr/> 1.401.000,- Euro
Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten von	1.401.000,- Euro

Diese Summe wird als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisänderung zulässig. Die gesamten laufenden Kosten für den Betrieb der Einrichtung werden von der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. als Träger der Einrichtung übernommen. Die Umsetzung und Wiederverwendung des Gebäudes in Holztafelbauweise kostet geringfügig weniger als ein in Serie hergestellter neuer Holzpavillon, ist aber deutlich günstiger als ein vergleichbarer konventioneller Neubau und stellt eine schnelle Möglichkeit dar, der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. alsbald ein geeignetes Gebäude am gewünschten Standort zur Verfügung zu stellen.

## 5. Finanzierung

Die Baukosten sind im Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP) 2007 – 2011 in der Investitionsliste 3 mit einer Gesamtsumme von 2,895 Millionen Euro beim Unterabschnitt 4680, Maßnahmennummer 7980, Rangfolgenummer 901 eingestellt, die Risikoreserve ist in der Risikoausgleichspauschale eingestellt. Mit Beschluss der Vollversammlung vom 18.07.2007 wurde die Einstellung der Baukosten in die Liste 1 verfügt.

Diese Anmeldung ging davon aus, dass ein mehrgeschossiger Festbau errichtet werden muss. Mit der Umsetzung und Nachnutzung des Gebäudes der Unterkunftsanlage ergibt sich eine wirtschaftlich sinnvolle Möglichkeit, das vorgesehene Projekt zu realisieren.

Das städtische Grundstück Flst.913/0 Gemarkung Perlach ist derzeit vermögensrechtlich dem Baureferat – Gartenbau zugeordnet. Für die Errichtung der Betreuungseinrichtung muss ein Teil des Grundstücks durch das Sozialreferat vom Baureferat Gartenbau erworben werden. Die Kosten für den Erwerb des Grundstückes wurden mit 135,00 Euro pro m<sup>2</sup> festgelegt. Nach der vorliegenden Freiflächenplanung wird ein Grundstücksanteil von ca.1.600 m<sup>2</sup> benötigt, so dass für den Grunderwerb Kosten in Höhe von 216.000 Euro anfallen. Dieser Betrag wird bei der Gliederungsziffer 4680,

Maßnahmennummer 7980, Gruppierung 932 in das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2007 – 2011 aufgenommen und zum gegebenen Zeitpunkt in den Haushalt eingestellt. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm wird im Rahmen der nächsten MIP-Fortschreibung angepasst, die erforderlichen Mittel werden zum gegebenen Zeitpunkt in den Haushalt eingestellt. Die erforderlichen Planungskosten werden in der Planungskostenpauschale bei der Finanzposition 6010.940.9900.4 bereitgestellt.

Auf Grund der Dringlichkeit der Maßnahme ist es notwendig, dass der Kinder- und Jugendhilfeausschuss mit diesem Beschluss auch die Projektgenehmigung erteilt, die nach den Hochbaurichtlinien sonst als verwaltungsinterne Abstimmung folgen würde. Auf die Ausführungsgenehmigung im Stadtrat wird verzichtet sofern der Kostenanschlag die o.g. Kostenobergrenze nicht überschreitet.

Zuwendungen aus Mitteln des Kinder- und Jugendprogramms der Bayerischen Staatsregierung können für die vorliegende Baumaßnahme nicht in Anspruch genommen werden. Nach Absprache mit der Stadtkämmerei handelt es sich im vorliegenden Fall nicht um eine Kinder- und Jugendfreizeitstätte im Sinne der Förderrichtlinien des Bayerischen Jugendrings. Die Stadtkämmerei wird jedoch weitere staatliche Förderungsmöglichkeiten ausloten.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach lag bei Drucklegung noch nicht vor und wird ggf. bis zur Sitzung nachgereicht.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Benker, der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Gebhardt, dem Vorsitzenden, den Fraktionssprecherinnen bzw. Fraktionssprechern und der Kinder- und Jugendbeauftragten des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes Ramersdorf-Perlach, dem städt. Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen, dem Behindertenbeauftragten, dem Behindertenbeirat, dem Ausländerbeirat, der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Baureferat, dem Kommunalreferat, dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, der Frauengleichstellungsstelle und dem Sozialreferat / Stelle für interkulturelle Arbeit wurde je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfprogramm wird genehmigt.
2. Das Sozialreferat wird ermächtigt, ein Teilgrundstück der Grünfläche Fl.Nr. 913/0 von ca. 1560 m<sup>2</sup> über das städtische Grundvermögen zu erwerben.
3. Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 1.401.000.- € wird nach Maßgabe des Projekthandbuches und der vorgelegten Vorentwurfspläne genehmigt.
4. Das Baureferat wird beauftragt, die weiteren Planungsschritte zu erarbeiten, die Ausführung vorzubereiten und Firmenangebote einzuholen.
5. Die Projektgenehmigung wird erteilt und auf die Ausführungsgenehmigung wird verzichtet, wenn der Kostenanschlag die o.g. Kostenobergrenze nicht überschreitet. Andernfalls wird das Sozialreferat beauftragt eine Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.
6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München  
Kinder- und Jugendhilfeausschuss

Die Vorsitzende

Der Referent

Christine Strobl  
Bürgermeisterin

Friedrich Graffe  
Berufsm. Stadtrat

**IV. Abdruck von I. mit III.**  
über den Stenographischen Sitzungsdienst an  
**das Direktorium- Dokumentationsstelle**  
**das Revisionsamt**  
**die Stadtkämmerei (2x)**  
**die Frauengleichstellungsstelle**  
**an den Ausländerbeirat**  
z.K.

**V. Wv. Sozialreferat**

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

2. **An das Baureferat**

**An das Baureferat - RZ, RG2, RG4**

**An das Baureferat - H, HZ, H5, H6, H7, H8, H9**

**An das Baureferat - T, G**

**An das Baureferat - SEW**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HAI-42**

**An das Kommunalreferat**

**An den Vorsitzenden, die Fraktionssprecherinnen bzw. Fraktionssprecher und die Beauftragte für Kinder und Jugendliche des Bezirksausschusses des 16. Stadtbezirkes (7 x)**

**An den städt. Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen**

**An den Behindertenbeirat**

**An den Behindertenbeauftragten**

**An S-Z-F/H-AV**

**An S-Z-F/H-PV**

**An S-Z-F/RW (2x)**

**An S-Z-P**

**An S-II-L**

**An S-III-M**

**An S-II-KJF/J**

z. K.

Am

I.A.