

**Sanierung Seeriederstr. 18a
ehemalige U5-Akademie**

Umbau und Instandsetzung zur Schulnutzung

Grundsatzbeschluss zur weiteren Vorgehensweise

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01203

Kurzübersicht zum Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021
Öffentliche Sitzung

Anlass	Nachnutzung des Anwesens Seeriederstr. 18a nach Auszug der U5-Akademie
Inhalt	Grundsatzbeschluss zu Umbau und Instandsetzung der Immobilie zur künftigen Nutzung als Privatgymnasium
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Projektkosten: ca. 10 Mio. € bei Weiterführung der Maßnahme. 50 % der Kosten der Gesamtmaßnahme werden als Förderung von der Regierung von Oberbayern übernommen.
Entscheidungs- vorschlag	Mit Sanierung und Umbau des Anwesens zur Schulnutzung durch das Gymnasium Überreiter / Münchner Schulstiftung (MSS) besteht Einverständnis. Das Kommunalreferat wird beauftragt, zusammen mit der GWG den Projektauftrag herbeizuführen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Seeriederstr. 18a, Umbau und Instandsetzung zur Schulnutzung
Ortsangabe	Seeriederstr. 18a, 5. Stadtbezirk Au-Haidhausen

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass	2
2. Aktueller Projektstand	2
2.1 Baumaßnahmen am Gebäude	3
2.2 Heizungs- und Lüftungsanlage, Elektroinstallation sowie Brandmeldeanlage	3
2.3 Aufzug	3
2.4 Energetische Sanierung und Photovoltaik	4
2.5 Zwischennutzung und anderweitige Nutzung	4
2.6 Mietvertrag mit der MSS	4
3. Kosten	4
4. Finanzierung/ Fördermittel	5
5. Termine und Vergabeverfahren	5
6. Entscheidungsvorschlag	5
7. Beteiligung anderer Referate	6
8. Beteiligung der Bezirksausschüsse	6
9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	6
10. Termine und Fristen	6
11. Beschlussvollzugskontrolle	6

II. Antrag der Referentin 6**III. Beschluss** 7

**Sanierung Seeriederstr. 18a
ehemalige U5-Akademie**

Umbau und Instandsetzung zur Schulnutzung

Grundsatzbeschluss zur weiteren Vorgehensweise

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01203

2 Anlagen:

1. Lageplan
2. Nutzerbedarfsprogramm

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.01.2021

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Aufgrund der derzeitigen COVID-19-Pandemielage sind im Januar 2021 keine Ausschusssitzungen (mit Ausnahme der Sitzungen des Kinder- und Jugendhilfeausschusses) anberaumt.

Eine Vorberatung bzw. Beschlussfassung im eigentlich zuständigen Ausschuss konnte deshalb nicht erfolgen. Selbst wenn ein bestimmtes Sachgebiet einem beschließenden Ausschuss durch Geschäftsordnungsbestimmung übertragen worden ist, kann die Vollversammlung die Beschlussfassung in einer bestimmten Angelegenheit jederzeit an sich ziehen.

Da noch im Januar 2021 eine Entscheidung zu treffen ist, wird die Angelegenheit unmittelbar in die heutige Vollversammlung eingebracht.

1. Anlass

Das Anwesen Seeriederstr. 18a ist Teil des Sanierungsblocks 49 der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS), Flst. 17784 der Gemarkung München, Sektion 9, der 2006 von der MGS durch die Stadt erworben wurde. Der Sanierungsblock 49, zu dem die Anwesen Einsteinstr. 42, 42a, 42b, 44, 48, Kirchenstraße 17, 17a, 17b, Seeriederstr. 4, 6, 8, 12, 14, 14a, 16 – 18b, 20, 22, 24 und 26 zählen, weist unterschiedlichste Nutzungen, wie Wohnen, Gaststätte, Läden, Büros, Kulturkeller und Ateliers auf.

Das Gebäude in der Seeriederstr. 18a wurde in den Jahren 1991 bis 1995 um das bestehende Sudhaus der ehemaligen Brauerei „Unionsbräu“ der Familie Schülein errichtet. Im Zuge der Nutzung als Kunstakademie wurde das Sudhaus im Inneren saniert und umgebaut sowie um eine zusätzliche Etage aufgestockt.

Das Gebäude mit einer Gesamtfläche von 1.850 m² wurde bis zum insolvenzbedingten Auszug der U5-Akademie Ende 2017 als Kunstschule genutzt.

Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) wurde vom Kommunalreferat (KR) nach dem Auszug der U5-Akademie beauftragt, den Instandsetzungsaufwand für die Neuvermietung der Immobilie zu ermitteln sowie parallel hierzu einen Nachmieter zu finden.

Das stadteigene Anwesen Pariser Str. 30, in welchem sich das Privatgymnasium Dr. Überreiter / Münchner Schulstiftung (MSS) bereits seit 1978 befindet, ist aufgrund brandschutztechnischer Mängel aufwändig zu sanieren und muss im Bereich der Haustechnik umfänglich instandgesetzt werden. Da die Sanierung nicht im laufenden Schulbetrieb möglich ist, wurde der dauerhafte Umzug der MSS in das Anwesen Seeriederstr. 18a erwogen. Das Privatgymnasium könnte durch den Umzug im Stadtteil Haidhausen verbleiben und würde eine wirtschaftliche Sanierung bzw. Vergabe des Anwesens Pariser Str. 30 ermöglichen (z.B. im Erbbaurecht).

Dadurch, dass es sich beim Umzug der MSS in die Seeriederstr. 18a um einen Umsetzungsfall handelt, besteht hier keine Ausschreibungspflicht.

2. Aktueller Projektstand

Seit 2018 werden Untersuchungen mit dem Ziel der Neuvermietung des Anwesens Seeriederstr. 18a als Ersatzobjekt für die MSS durchgeführt. Diese Untersuchungen, bei denen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten gegenüber gestellt wurden, haben jedoch gezeigt, dass jede Variante mit erheblichem Instandsetzungsaufwand verbunden ist. Es fallen Kosten für eine Erneuerung der Lüftungs- und Heizanlage, die Beleuchtung, die Nachrüstungen im Brandschutz sowie Kosten, die aus einer Nutzungsänderung resultieren, an. Zusätzlich sind Anforderungen an eine energetische Ertüchtigung zu stellen.

Die Mieträume der Seeriederstr. 18a waren baurechtlich für die Schulnutzung für Erwachsenenbildung durch die U5-Akademie genehmigt. Die geplante Nutzung als reguläres Schulgebäude ist dennoch genehmigungspflichtig. Brandschutzanforderungen und Stellplatznachweise sind zu beachten. Darüber hinaus erfordert der Einbau eines Personen-

aufzugs wesentliche statische Eingriffe. Folglich handelt es sich nicht mehr um eine Instandsetzungsmaßnahme, sondern um einen umfassenden Umbau.

Seit einem Jahr wird der Umbau mit Nutzungsänderung für einen Regelschulbetrieb als Gymnasium geplant. Die Leistungsphasen 1 und 2 nach HOAI sind bereits abgeschlossen sowie die Kostenschätzung finalisiert. Das durch die GWG beauftragte Architekturbüro hat als Kostenschätzung für die Umbaukosten einschließlich der energetischen Sanierung eine Summe in Höhe von ca. 10 Mio. € brutto ermittelt. Eine genaue Kostenermittlung kann erst in der nächsten Planungsphase abgegeben werden.

2.1 Baumaßnahmen am Gebäude

Nach der erfolgten sorgfältigen Prüfung der technischen Anlagen des historischen Bestandsgebäudes ist eine Überarbeitung des Ist-Zustandes für die weitere Nutzung nicht wirtschaftlich. Der aktuelle Zuschnitt der Räumlichkeiten der ehemaligen Akademie für Kommunikationsdesign lässt ohne aufwändigen Umbau keine andere Nutzung der Räume zu. Der Umbau zum Schulbetrieb ist eine sinnvolle Maßnahme für das historische Gebäude. Außerdem würde jede andere, einer Schulnutzung zumindest ansatzweise vergleichbaren, Nutzung einen größeren Sanierungsaufwand bedeuten.

Bei einer anderen Nutzung z.B. Büronutzung müsste u.U. sogar mit noch höheren Umbaukosten gerechnet werden, da eine andere Raumaufteilung erfolgen müsste und ggf. auch ein weiterer Aufzug eingebaut werden müsste.

2.2 Heizungs- und Lüftungsanlage, Elektroinstallation sowie Brandmeldeanlage

Das bestehende Heizungskonzept basiert als ehemaliges Forschungsobjekt des Bayerischen Zentrums für angewandte Energieforschung e.V. (ZAE Bayern) auf einer Heizung, welche die Räume durch Heizkörper lediglich auf 15 Grad beheizt und die restliche Wärme über Lüftung erbringt. Die Heizungs- und Lüftungsanlage ist 30 Jahre alt, erfüllt nicht mehr die derzeitigen Bauvorschriften, ist in diesem Zustand auch nicht mehr genehmigungsfähig und muss ausgetauscht werden.

Die Elektroinstallation des Gebäudes ist aufgrund des Rückbaus des Vormieters in einem schlechten Zustand. Die Verkabelung entspricht nicht den aktuellen Vorschriften nach DIN und VDE und muss für eine Nutzung als Schulgebäude komplett erneuert werden. Eine Generalsanierung im Gewerk Stark- und Schwachstrom ist erforderlich.

Die im Objekt verbaute Brandmeldeanlage ist ebenfalls fast 20 Jahre alt. Ersatzteile für diese Anlage sind nicht mehr erhältlich. Daher ist eine neue Brandmeldeanlage erforderlich.

2.3 Aufzug

In dem Gebäude mit insgesamt sieben Etagen ist für die Barrierefreiheit gemäß den Anforderungen nach DIN 18040 „Barrierefreies Bauen“ der Einbau eines Aufzugs vorzusehen. Der Aufzug ist in dem bestehenden, derzeit nicht genutzten Aufzugsschacht geplant.

2.4 Energetische Sanierung und Photovoltaik

Bei der Umplanung wird eine energetische Sanierung gemäß der Gesetzeslage bei der Sanierung von Bestandsanwesen sowie den einschlägigen Stadtratsbeschlüssen berücksichtigt und in die Baumaßnahme integriert. Bei der groben Kostenschätzung wurden die Kosten für die energetische Sanierung berücksichtigt.

Bei der Umbaumaßnahme wird zunächst vom Einbau einer Photovoltaikanlage abgesehen. Ob und wie eine Photovoltaikanlage mit dem zum Teil denkmalgeschützten Anwesen vereinbart werden kann, muss noch vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geprüft werden. Bei einem positiven Untersuchungsergebnis könnte das Objekt mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden. Die Kosten kämen hinzu.

2.5 Zwischennutzung und anderweitige Nutzung

Da auch bei jeder zeitlich begrenzten Nutzung sowie auch der Nutzung einer Teilfläche eine Genehmigung für die Nutzungsänderung und eine Nachrüstung der technischen Anlagen sowie des Brandschutzes erforderlich würden, ist eine Zwischennutzung des Objektes nicht möglich.

Eine lärmintensivere Nutzung, z.B. als Werkstätten oder als Tonstudio, birgt aufgrund der Lage im Innenhof Konfliktpotential mit der Wohnnutzung in den angrenzenden Gebäuden.

2.6 Mietvertrag mit der MSS

Das Mietverhältnis mit der MSS soll nach Abschluss der notwendigen Baumaßnahmen voraussichtlich mit Beginn des darauffolgenden Schuljahres beginnen und über eine Festlaufzeit von 30 Jahren laufen. An den notwendigen Investitionen in das Bauwerk soll der Mieter so weit wie möglich beteiligt werden. Diese Kostenbeteiligung durch den Mieter soll sich auf die Mietkonditionen niederschlagen.

Ein von der GWG ermitteltes Angebot über die voraussichtlichen Mietkonditionen wie Miethöhe und Mietstaffelung wurde von der MSS durch einen Letter of Intent vom 10.09.2018 anerkannt.

Die Staffelmiete wird so ermittelt, dass die anfallenden Planungskosten unter größtmöglicher Beteiligung durch die MSS getragen werden, wobei bei der Mietpreiskalkulation auch berücksichtigt wird, dass das Objekt einen hohen Anteil an Verkehrsflächen aufweist, die für den Mieter nur begrenzt nutzbar sind und dass mieterseits hohe Investitionen in die Ausstattung der Räume getätigt werden müssen.

3. Kosten

Nach der in der Leistungsphase 2 ermittelten Kostenberechnung belaufen sich die Gesamtkosten mit der energetischen Sanierung auf ca. 10 Mio. € brutto.

50 % der Gesamtkosten werden über eine Förderung der ROB beglichen. Von den verbleibenden Kosten werden ca. 1 Mio. € als nutzerbedingte Kosten durch die MSS geleistet.

Die Kosten sind auch der Lage des Gebäudes geschuldet, da die Durchführung der Maßnahme über den historischen, denkmalgeschützten Gewölbekellern, die sich unter dem gesamten Areal befinden, sehr anspruchsvoll ist.

4. Finanzierung/ Fördermittel

Für den Umbau des Anwesens Seeriederstraße 18a zur Nutzung als Regelschule werden 50 % der Gesamtkosten einschließlich der Kosten für eine energetische Sanierung durch die ROB gefördert. Ein Bescheid über die Förderfähigkeit liegt der MSS vor.

Durch die Förderung der Umbaumaßnahme zur Schulnutzung durch die ROB ergibt sich für die Stadt ein deutlicher wirtschaftlicher Vorteil durch die Übernahme der Kosten von 50 % der Gesamtmaßnahme.

Die Beantragung der Fördergelder bei der ROB erfolgt durch einen Förderantrag der MSS. Durch eine Abtretungserklärung an die Stadt München, vertreten durch die GWG, wird die MSS die Fördergelder weitergeben. Eine dingliche Sicherung des Mietvertrages im Grundbuch über die Höhe des Förderbetrages ist erforderlich.

5. Termine und Vergabeverfahren

Der nächste Projektschritt für die Maßnahme ist die Einreichung des Bauantrags für die Nutzungsänderung sowie die Abgabe des Förderantrags bei der ROB.

Der Projektauftrag für die Maßnahme könnte in 2021 herbeigeführt werden.

Bei der Terminplanung sind auch bei einer Ausführung durch die GWG die Vorgaben des öffentlichen Vergaberechts zu beachten. Die Baumaßnahme wird nach den einschlägigen vergaberechtlichen und städtischen Bestimmungen bekannt gemacht, ausgeschrieben und in Einzelgewerken vergeben. Als Baubeginn wäre 2022 vorgesehen.

Es wäre danach möglich, das Anwesen für eine Nutzung zum Schuljahr 2023/2024 fertig zu stellen.

6. Entscheidungsvorschlag

Die Nachnutzung für das Anwesen Seeriederstr. 18a durch die MSS ist sinnvoll, sichert deren Bestand und eine langfristige Vermietung. Die Gesamtkosten der Umbaumaßnahme werden von der ROB gefördert. Damit ist immobilienwirtschaftlich im Hinblick auf die Haushaltslage Kostensicherheit gegeben.

Im Laufe der Nutzungsdauer durch die MSS ergibt sich eine positive Eigenkapitalrendite. Nach Ablauf einer Vertragslaufzeit von 27 Jahren ergäbe sich ein finanzieller Überschuss.

Die Planung der Maßnahme wurde noch vor der COVID-19-Pandemie und damit noch nicht in der aktuellen finanziellen Lage der Stadt begonnen. Das KR hat sich bewusst dafür entschieden, eine Grundsatzentscheidung über die Weiterführung des Projektes herbeizuführen. Damit die zu erwartenden Kosten in diese Entscheidung einfließen können, wurde zunächst dieser Planungsstand eingeholt.

7. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage wurde der Stadtkämmerei (SKA) und dem Referat für Bildung und Sport (RBS) zur Stellungnahme zugeleitet.

Das RBS hat für den Standort Seeriederstr. 18a derzeit keine Bedarfsanmeldung für schulische Zwecke, da auch die Nutzung durch die MSS als Privatschule zur Schulversorgung und damit zur Entlastung des öffentlichen Schulwesens beiträgt.

Zum Zeitpunkt der Drucklegung lag die Stellungnahmen der SKA noch nicht vor. Diese wird ggf. nachgereicht.

8. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Michael Dzeba, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

10. Termine und Fristen

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da kurzfristig noch Abstimmungen zur Erstellung der Vorlage erforderlich waren.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil ansonsten der angestrebte Nutzungsbeginn zum Schuljahr 2023/2024 nicht eingehalten werden kann.

11. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat bei Weiterführung der Maßnahme im Rahmen des Projektauftrags ohnehin mit der Angelegenheit befasst wird.

II. Antrag der Referentin

1. Dem Planungskonzept für Umbau und Sanierung des stadteigenen Anwesens Seeriederstraße 18a zur Schulnutzung wird zugestimmt.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, zusammen mit der Städtischen Wohnungsgesellschaft München mbH - GWG, die Vorplanung für die entsprechende Ertüchtigung des Anwesens Seeriederstr. 18a zur Schulnutzung abzuschließen und den Projektauftrag herbeizuführen.
3. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

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

Kommunalreferat

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

II. An

GWG München

RBS-ZIM

KR-IS-KD-GV

KR-GL2

PLAN

KR-RV-V

z.K.

Am _____