

**Errichtung eines Neubaus für die offene Einrichtung  
für Kinder und Jugendliche im Alter von 10 bis 18 Jahren  
in Freiham, Freihamer Weg  
Flst. 785/1 Gemarkung Aubing  
im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied**

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen**
- 4. Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022-2026**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07945**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem  
Kinder- und Jugendhilfeausschuss vom 06.12.2022 (SB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Beschluss „Familienfreundliches Freiham“ des KJHA vom 09.10.2018 bzw. der Vollversammlung vom 24.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12797)
<b>Inhalt</b>	Bedarfs- und Konzeptgenehmigung mit Erteilung des Projektauftrags
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	Projektkosten (Kostenobergrenze) 6.633.000 Euro davon vorgezogene Maßnahmen 80.000 Euro davon Ersteinrichtungskosten 293.000 Euro davon Ersteinrichtungskosten Küche 86.000 Euro
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Nutzerbedarfsprogramm und Planungskonzept werden genehmigt, der Projektauftrag wird erteilt.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Kinder- und Jugendtreff Freiham
<b>Ortsangabe</b>	22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied



**I. Vortrag der Referentin**

1.	Anlass und Aufgabenstellung	1
2.	Bedarf	2
2.1	Standort	3
2.2	Nutzer_innen	3
3.	Projektstand	4
4.	Planung	4
4.1	Erläuterung des Planungskonzepts	4
4.2	Planungskonzept im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität des stadt eigenen Gebäudebestandes	5
4.2.1	Energetische Gebäudestandards	6
4.2.2	Einsatz von Fernwärme und Erneuerbaren Energien	7
4.2.3	Einsatz von Photovoltaikanlagen	7
4.2.4	Klimarelevanz der Baustoffe	7
4.2.5	Begrünung der Freiflächen und des Gebäudes	7
4.2.6	Zusammenfassung	8
4.3	Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen	8
5.	Kosten	8
5.1	Ermittlung der Projektkosten	8
5.2	Stellungnahme zu den Investitionskosten	9
5.3	Sonderkosten Klimaneutralität	9
5.4	Förderung	9
5.4.1	Fördermittel Bayerischer Jugendring	9
5.4.2	Bundesförderung für effiziente Gebäude	9
6.	Finanzierung	10
6.1	MIP Darstellung	10
6.2	Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	11
6.3	Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	11
6.4	Klimarelevante Mehrkosten	12
7.	Beteiligung des Bezirksausschusses	12
8.	Beteiligung anderer Referate	12
9.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	12
10.	Beschlussvollzugskontrolle	13
<b>II. Antrag der Referentin</b>		<b>13</b>
<b>III. Beschluss</b>		<b>14</b>



**Errichtung eines Neubaus für die offene Einrichtung  
für Kinder und Jugendliche im Alter von 10 bis 18 Jahren  
in Freiham, Freihamer Weg  
Flst. 785/1 Gemarkung Aubing  
im 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied**

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen**
- 4. Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022-2026**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07945**

6 Anlagen:

1. Lageplan
2. Nutzerbedarfsprogramm
3. Projekthandbuch
4. Projektdaten
5. Stellungnahme der Stadtkämmerei
6. Stellungnahme des Sozialreferates

**Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Kinder- und  
Jugendhilfeausschuss vom 06.12.2022 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Aufgrund von § 8 der Geschäftsordnung des Stadtrates trägt das Kommunalreferat (KR) in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Kinder- und Jugendhilfeausschuss das Ergebnis der Vorplanung vor.

**1. Anlass und Aufgabenstellung**

Mit dem Beschluss „Familienfreundliches Freiham“ des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 09.10.2018 bzw. der Vollversammlung vom 24.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12797) wurde aufgrund des für Freiham prognostizierten Zuwachses der

Gesamtbevölkerung der Auftrag für mehrere Maßnahmen zur Gewährleistung einer sozialen Infrastruktur in diesem Bereich erteilt.

So sollten dort ein Familien- und Beratungszentrum mit Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege sowie eine Orientierungs- und Anlaufstelle für neu zugezogene Familien entstehen, deren Weiternutzung als Einrichtung der offenen Arbeit mit Kindern und Jugendlichen im Alter von 6-10 Jahren geplant ist.

Gleichermaßen geplant ist die Einrichtung der offenen Arbeit für Kinder und Jugendliche (OKJA) im Alter von 10-18 Jahren, wobei für diese Einrichtung das Nutzerbedarfsprogramm (NBP) bereits mit o.g. Grundsatzbeschluss genehmigt worden ist. Für diese Einrichtung soll nun ein Neubau in Freiham entstehen. Im folgenden Text wird der vorläufige Name der Einrichtung verwendet: „Jugendtreff“.

## **2. Bedarf**

In Anbetracht der bestehenden und im Vorgriff auf die noch zu erwartenden demografischen Entwicklungen im Stadtbezirk sowie aufgrund der andauernden Auslastung der fünf bereits bestehenden Einrichtungen der OKJA im 22. Stadtbezirk ergibt sich ein dringender Handlungsbedarf hinsichtlich der Projektfortführung zur Planung der Kinder- und Jugendeinrichtung im 1. Realisierungsabschnitt von Freiham Nord.

Gesetzlicher Auftrag nach § 79 SGB VIII ist es, seitens der Träger der öffentlichen Jugendhilfe zu gewährleisten, dass die erforderlichen und geeigneten Einrichtungen rechtzeitig und ausreichend zur Verfügung stehen.

Dem Fortschritt des Wohnungsbaus kommt in Freiham eine besonders hohe Priorität zu. Parallel dazu muss auch die Schaffung der Infrastruktur Schritt halten. Insbesondere benachteiligte Kinder und Jugendliche in zunächst noch sterilen Neubauquartieren sind hier auf vorhandene Einrichtungen angewiesen.

Nach wie vor ist für den 22. Stadtbezirk – auch über Freiham hinaus – ein beachtliches Wachstum zu erwarten (siehe Ziffer 2.2). Im Vergleich zum letzten Prognosezeitraum hat sich diese Prognose sogar noch leicht erhöht.

Das pädagogische Personal des Jugendtreffs soll dabei helfen, die Identifikation mit dem neuen sozialen Umfeld zu erleichtern. Jugendliche werden unterstützt, sich an gestalterischen Prozessen zu beteiligen, ihre Altersgruppe sichtbar zu machen und deren Bedürfnisse im neuen Wohnumfeld einzubringen. Alle Einrichtungen sind über die Vernetzung der Fachkräfte vor Ort wichtige Bindeglieder, um individuelle Notlagen zu erkennen und in diesem Rahmen tätig zu werden („Präventionskette“). Der Jugendtreff soll deswegen von Anfang an sowohl für Fachstellen als auch für neu zuziehende Kinder und Jugendliche ein wichtiger Bezugspunkt werden. Der Jugendtreff soll sich insbesondere an Kinder und Jugendliche richten, deren Familien sich keine kommerziellen Angebote der Freizeitgestaltung leisten können.

Das Fehlen von Einrichtungen im Bereich der OKJA kann in einem Gebiet mit hohem Anteil an Familien mit geringem Einkommen zu Ansätzen sozialer Brennpunktbildung beitragen und letztlich den Bedarf an intensiveren Maßnahmen der Jugendhilfe erhöhen.

Eine dem Bevölkerungswachstum angepasste Infrastrukturversorgung ist auch Voraussetzung, um die Funktionsfähigkeit der bereits bestehenden Einrichtungen der OKJA in den umgebenden Bestandsgebieten zu gewährleisten. Diese schöpfen ihre Ressourcen optimal aus, sind bereits jetzt hoch ausgelastet und werden nur begrenzt neue Besuchergruppen auffangen können.

Der neue Jugendtreff soll die jeweils neuesten Entwicklungen im Quartier aufgreifen und auf der Ebene der OKJA bestmöglich den neu entstehenden Stadtteil mit Neuaubing in Beziehung bringen.

Auch aufgrund der anschlusslos geplanten Fertigstellung von Wohnsiedlungen im 2. Realisierungsabschnitt, die mit einem verdichteten Wohnungsangebot umgesetzt werden, ist es dringend geboten, den Jugendtreff ohne weitere Verzögerung zu realisieren und plangemäß in Betrieb zu nehmen.

In diesem Sinne stellt dieser Projektauftrag für die OKJA in Freiham einen unaufschiebbaren Umsetzungsbedarf dar.

## **2.1 Standort**

Der Standort der Einrichtung Jugendtreff ist für die Zielgruppe sehr gut geeignet. Der Einzelbau in ruhiger, zentraler Lage kann von den Kindern und Jugendlichen im Alter von 10-18 Jahren aus allen Richtungen gut erreicht werden. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahnhof Aubing) ist hinreichend gegeben. Der Abstand zur Wohnbebauung bietet die Möglichkeit für einen Musikübungsraum sowie Freiflächen für Ballspiele. Café und Mehrzweckraum können außerhalb der Öffnungszeiten der Jugendfreizeitstätte für verschiedene Veranstaltungen fremdvermietet werden.

## **2.2 Nutzer\_innen**

Für den 22. Stadtbezirk ist laut aktuellsten Prognosezahlen (Prognosezeitraum 2019 – 2040) des Referates für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) bis ins Jahr 2040 mit einem Zuwachs der Gesamtbevölkerung von ca. 90 % zu rechnen. Allein für das Teilgebiet in Freiham (Stadtbezirksviertel 2242), in dem vorliegend die Einrichtung geplant ist, bedeutet dies, dass bereits im Jahr 2026, also im ersten Betriebsjahr, etwas mehr als 1.000 Kinder und Jugendliche im Alter von 10 - 18 Jahren dort leben, von denen ein großer Teil die Einrichtung nutzen wird. Aufgrund des städtischen Mittelwerts für vergleichbare Einrichtungen wird mit 30.000 Nutzungen jährlich gerechnet. Da in Freiham derzeit keine gewachsenen Strukturen vorhanden sind, ist die Bereitstellung für die Zielgruppe der 10-18-Jährigen von Anfang an besonders wichtig.

Die Einrichtung wird gemäß Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 15.09.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01038) von dem freien Träger Feuerwerk e.V. betrieben werden. Das Leistungsangebot beinhaltet dabei konzeptionelle Angebotschwerpunkte im Bereich Kultur, Medien und Musik, sowie Freizeit- und Sportangebote

auf dem Freigelände und methodisch das Programm ergänzende aufsuchende Arbeit, insbesondere im Hinblick auf fachliche Kooperationen (Präventionskette) und neu zuziehende Menschen in der betreffenden Altersgruppe von 10-18 Jahren.

### **3. Projektstand**

Durch den Beschluss „Familienfreundliches Freiham“ wurde das Nutzerbedarfsprogramm (NBP) für die Errichtung eines Neubaus am 09.10.2018 vorläufig genehmigt und dem Baureferat (BAU) der Vorplanungsauftrag erteilt. Das Ergebnis der Vorplanung liegt nunmehr vor.

### **4. Planung**

Das BAU hat die Vorplanungsunterlagen sowie das Projekthandbuch erarbeitet und führt hierzu aus:

#### **4.1 Erläuterung des Planungskonzepts**

Das Grundstück für den neuen Jugendtreff befindet sich am nördlichen Ende des neuen Stadtteils Freiham an der Schnittstelle zum Stadtteil Aubing. Nördlich des Grundstücks befindet sich der Aubinger Friedhof, im Osten schließen eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung und im Süden eine viergeschossige Wohnbebauung aus den 1980er Jahren an. Westlich des Grundstücks liegt der neu geplante öffentliche Grünzug zwischen dem bestehenden Stadtteil Aubing und dem neuen Stadtteil Freiham.

Zwischen dem Aubinger Friedhof und dem Grundstück des Jugendtreffs wird eine temporäre Unterkunft für Geflüchtete errichtet.

Der Neubau für den Jugendtreff ist als länglicher zweigeschossiger Baukörper geplant.

Aufgrund des kleinen Grundstücks und da im Bebauungsplan nur zwei Vollgeschosse vorgesehen sind, wird ein Teil des geforderten NBP im Untergeschoss untergebracht, das über einen großzügigen Lichthof belichtet wird. Der Tiefhof gliedert den Freibereich der Einrichtung und schafft eine vielseitig nutzbare Außenfläche.

Der Jugendtreff wird von Süden über einen einladenden Vorbereich erschlossen. Ein Vordach markiert den Eingang. Über den Windfang gelangt man in das Zentrum der Einrichtung, das Café, welches durch eine Faltschleuse mit dem zweigeschossigen Mehrzweckraum verbunden werden kann. Dem Café und dem Mehrzweckraum ist eine ebenerdige Terrasse vorgelagert, die den Übergang zum Garten herstellt. Neben der Küche, die ebenfalls mit dem Café verbunden ist, befinden sich noch ein Büroraum sowie die Sanitäranlagen im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss sind neben einem zusätzlichen Büro-/Besprechungsraum die vier Gruppenräume für die spezifischen Angebote der Einrichtung. Diese Räume sind alle zum Garten ausgerichtet; durch einen vorgelagerten Fluchtbalkon mit Außentreppe ist



der zweite bauliche Rettungsweg gesichert.

Für den Werkraum und das Tonstudio im Untergeschoss wird durch den vorgelagerten Tiefhof eine optimale Belichtung und Belüftung erreicht. Das Tonstudio erhält entsprechende Schallschutzmaßnahmen. Ferner befinden sich der Musikübungsraum und die Funktionsbereiche der Gebäudetechnik in der Teilunterkellerung des Gebäudes.

Das Dach ist auf der einen Hälfte begrünt (Biodiversitätsdach) und erhält eine PV-Anlage im anderen Bereich. Eine ausreichende Anzahl an Fahrradständern wird auf dem Grundstück errichtet. Für die Unterbringung von Mülltonnen und Geräten gibt es im Norden und Nordosten des Grundstücks zwei kleine Nebengebäude. Die erforderliche Anzahl an Kfz-Stellplätzen inkl. barrierefreiem Stellplatz wird als Wechselnutzung auf dem direkt angrenzenden, noch zu errichtenden Parkplatz des Aubinger Friedhofs nachgewiesen.

Gemäß dem Gestaltungsleitfaden der Rahmenplanung Freiham Nord und der Beratungsgruppe Freiham Nord, der das Projekt im Januar 2020 vorgestellt wurde, wird an der Zielsetzung des Regelwerks für die gesamte Siedlungsmaßnahme einschließlich der Sonderbauten (hier: Klinkerfassade) festgehalten.

#### **4.2 Planungskonzept im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität des stadt-eigenen Gebäudebestandes**

##### Stadtratsbeschluss Bayerisches Versöhnungsgesetz vom 18.12.2019:

Wie im o.g. Beschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) ausgeführt, wurde das BAU beauftragt, ein Konzept zur Erreichung eines möglichst klimaneutralen stadt-eigenen Gebäudebestandes mit fachgutachterlicher Begleitung zu erarbeiten und die damit verbundenen Erfordernisse darzustellen. In Wahrnehmung ihrer Vorbildfunktion strebt die Landeshauptstadt München (LHM) an, den stadt-eigenen Gebäudebestand sowie den Gebäudebestand der Eigen- und Regiebetriebe auf Grundlage eines für die LHM definierten Niedrigstenergiestandards, d.h. insbesondere Passivhausstandard bzw. EG-40 Standard, der Berücksichtigung der Klimarelevanz der Baustoffe, des Einsatzes von erneuerbaren Energieträgern und der Fernwärme sowie mehr Grün und mehr Biodiversität, möglichst klimaneutral zu gestalten und zu betreiben.

Zur Erreichung einer weitgehenden Deckung des Energiebedarfes durch Nutzung erneuerbarer Energieformen wurde die Errichtung von Solaranlagen – soweit rechtliche, technische und nutzungsbedingte Gründe nicht dagegen sprechen – für alle stadt-eigenen Liegenschaften verpflichtend beschlossen (Baupflicht Solar).

Bei städtischen Neubauten und Sanierungen ist zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Förderung der Biodiversität auf den Grundstücken der Baumbestand nach Möglichkeit zu erhalten und es sind weitere Großbaumstandorte zu schaffen. Neben Flachdächern sind auch mindestens 30 % der Fassade zu begrünen, sofern dies im jeweiligen Einzelprojekt technisch und denkmalschutzrechtlich möglich ist.

Zudem ist bei Dachbegrünungen bei städtischen Neubauten und Sanierungen zur Verbesserung des Stadtklimas, zum Wasserrückhalt und zur Förderung der Biodiversität die Substratschicht von derzeit 8 cm (ohne Dränschicht) soweit technisch realisierbar auf 15 -

25 cm zu erhöhen (In begründeten Fällen, z. B. zum Wasserrückhalt in versiegelter Umgebung oder angrenzend an wertvolle Biotope, auch darüber hinaus).

Grundsatzbeschluss II zur Klimaneutralität vom 19.01.2022:

Auf Basis des Beschlusses „Bayerisches Versöhnungsgesetz II“ vom 18.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) wurde vom BAU im Benehmen mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz, dem Referat für Bildung und Sport und dem Kommunalreferat (KR) ein Konzept zur Erreichung eines möglichst klimaneutralen Gebäudebestands unter fachgutachterlicher Begleitung durch das Fraunhofer IBP mit Darstellung der Erfordernisse erarbeitet. Die Konzepterstellung mit Maßnahmenpaket wurde vom Stadtrat mit der Beschlussvorlage „Grundsatzbeschluss II / Klimaneutrales München 2035 und Klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: Von der Vision zur Aktion“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040) am 19.01.2022 beschlossen.

Das BAU hat ein umfassendes Maßnahmenpaket entwickelt, welches unter noch stärkerer Berücksichtigung der Klimaneutralität einen ganzheitlichen Blick auf den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden, von der Projektentwicklung über die Errichtung, den laufenden Betrieb bis hin zur Wiederverwertung berücksichtigt.

Das Maßnahmenpaket dieses Konzepts besteht aus den folgenden Modulen:

- Modul 0: Optimierung und Vertiefung grundlegender Prozesse
- Modul A: Weitere Steigerung der Energieeffizienz, Erhöhung der Sanierungsraten, Verstärkung des Energiemanagements
- Modul B: Fernwärme und Erneuerbare Energien im Strom- und Wärmebereich
- Modul C: Klimarelevanz der Baustoffe
- Modul D: Mehr Grün- und mehr Biodiversität für stadteigene Gebäude und Freianlagen
- Modul E: Modulübergreifende Maßnahmen / Prozesse HA Hochbau

In diesem Projekt werden die Inhalte der Module wie folgt umgesetzt:

#### **4.2.1 Energetische Gebäudestandards**

Über die gesetzlichen Anforderungen des GEG hinaus wurden die erhöhten energetischen Standards aus dem Grundsatzbeschluss II hinsichtlich der energieeffizienten Gebäudehülle, des Einsatzes erneuerbarer Energien und der Wärmeversorgung mit Fernwärme gemäß dem derzeitigen Planungsstand umgesetzt.

In Abstimmung mit der Stadtkämmerei (SKA) werden zum Zeitpunkt der Antragstellung die Fördervoraussetzungen der einschlägigen Förderprogramme umfänglich geprüft und bei Erfüllung der Antrag eingereicht.

Die energiewirtschaftliche Bewertung ist in den Projektdatenblättern (Anlage 4) kompakt dargestellt.

#### **4.2.2 Einsatz von Fernwärme und Erneuerbaren Energieträgern**

Die Wärmeversorgung für die Heizung erfolgt über Fernwärme der Stadtwerke München GmbH. Zur Systemtrennung wird eine Fernwärmeübergabestation geplant. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung und Heizkörper. In den Gruppen- und Büroräumen im OG ist die Lüftung über dezentrale Wohnraumlüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung und Stoßlüftung über Fenster als Hybridlüftung geplant. In den restlichen Räumen ist eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen.

#### **4.2.3 Einsatz von Photovoltaikanlagen**

Für das Bauvorhaben ist eine Photovoltaikanlage mit einer Modulfläche von rund 50 m<sup>2</sup> geplant. Damit können jährlich ca. 10.000 kWh erneuerbarer Strom erzeugt werden. Die weitere Dimensionierung der Anlage zur Nutzung Erneuerbarer Energien wird im weiteren Planungsfortschritt kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert.

#### **4.2.4 Klimarelevanz der Baustoffe**

Der Neubau der Jugendfreizeitstätte ist aufgrund des Gestaltungsleitfadens im Bebauungsplan mit einer Klinkerfassade geplant. Im Zuge der Entwurfsplanung wird die Möglichkeit wiederverwendeten Klinker von einer Baustoffbörse und Recycling-Beton einzusetzen verfolgt, um die CO<sub>2</sub>-Bilanz zu verbessern und die Kreislaufwirtschaft zu fördern. Die Klinkerfassade ist trennbar und recyclebar, die Dämmung lose verbaut. Zudem wird geprüft, ob eine CO<sub>2</sub>-ärmere Zementsorte zum Einsatz kommen kann, um die Ökobilanz weiter zu verbessern. Dabei sind ggf. längere Ausschaltzeiten zu beachten und der tatsächliche Einsatz der gewählten Zementsorte bei der Ausschreibung und Lieferung sicherzustellen. Holz kommt bei allen Fenster- und Türelementen, in Form von Parkett und beim Ausbau des Mehrzweckraums zum Einsatz. Die Anlagentechnik kann ohne Eingriffe ins Tragwerk modernisiert werden. Eine gute Zugänglichkeit in der Wartung und bei Austausch dieser Bauteile ist gegeben. Eine vollständige Dokumentation der eingesetzten Baustoffe wird im Rahmen der Projektdokumentation veranlasst.

#### **4.2.5 Begrünung der Freiflächen und des Gebäudes**

Bei der Planung des Gebäudes und der Freianlagen wird darauf geachtet, die Fällungen von Gehölzen auf ein Minimum zu beschränken. Um das Bauvorhaben realisieren zu können, müssen fünf Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm auf die angrenzende öffentliche Grünfläche oder das Friedhofsgelände verpflanzt werden. Eine Kompensation am Standort erfolgt durch die Pflanzung von neun heimischen Laubbäumen 1. Wuchsordnung und Baumarten, die eine hohe Toleranz gegenüber Trockenheit aufweisen. Die Größe der Bäume beträgt bei der Pflanzung mindestens 25-30 cm Stammumfang. Außerdem werden artenreiche Gehölzflächen und Langgrasflächen in einem Umfang von 210 m<sup>2</sup> angelegt, die die Biodiversität der Freianlagen erhöhen.

Etwa 225 m<sup>2</sup> der Dachfläche wird, um die Retention des Niederschlagswassers und die Biodiversität der Dachbegrünung zu erhöhen, mit einer Substratdicke von 15 – 25 cm ausgeführt. Als Bepflanzung wird eine artenreiche Mischung aus Stauden und Kleinge-

hölzen geplant, welche die Biodiversität erhöht und als Nahrungsangebot für Insekten dient.

Die Ostfassade wird mit gerüstgebundenen Rankpflanzen begrünt. Der Anteil der begrüntten Fassade beträgt rund 14 %. Die Fassadenbegrünung wird bodengebunden ausgeführt. Zusätzlich werden die Wandflächen von dem Nebengebäude und die außenseitige Brüstung der Wand des Tiefhofs begrünt. Dies entspricht noch einmal dem Äquivalent von ca. 14 % der Fassade des Hauptgebäudes. Die übrigen Fassadenflächen werden aus funktionalen Gründen nicht begrünt.

#### **4.2.6 Zusammenfassung**

Es ist festzustellen, dass die energieeffiziente Gebäudehülle und Haustechnik, der Einsatz von Fernwärme und die PV-Anlage, sowie die Fassadenbegrünung und Maßnahmen zur Erhöhung der Biodiversität wesentliche Bestandteile der Klimaneutralität berücksichtigen. Bei der Klimarelevanz der Baustoffe wird das identifizierte Optimierungspotential im weiteren Planungsverlauf geprüft.

#### **4.3 Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen**

Um die Ausführungstermine für das Bauvorhaben einhalten zu können, ist es erforderlich, im Vorgriff auf die in 2025 geplante Ausführungsgenehmigung folgende Maßnahmen durchzuführen:

Der Bestand an Großgehölzen auf dem Baugrundstück umfasst sieben Bäume. Zur Realisierung des Projekts sind Baumschutzmaßnahmen für den Erhalt von zwei Bäumen und die Verpflanzung von fünf Bäumen notwendig. Die Erlaubnis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingeholt. Unter Beachtung der baum- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen muss das Baugrundstück bereits bis zum Beginn der Vogelbrutzeit (01.03. - 01.09.2025) freigemacht werden. Die erforderlichen Umpflanzungsarbeiten sollen daher als vorgezogene Maßnahmen bis spätestens 28.02.2025 ausgeführt werden.

Die Vorabmaßnahmen sind nutzungsneutral und dienen ausschließlich der Freimachung und Bereitstellung eines bebaubaren Grundstücks. Da keine Maßnahmen im Vorgriff auf die Bauaufgabe erfolgen, können die vorgezogenen Maßnahmen förderunschädlich durchgeführt werden.

### **5. Kosten**

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

#### **5.1 Ermittlung der Projektkosten**

Kostenschätzung (Index Feb. 2022)	5.640.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken	990.000 Euro

(rd. 17,5 % der Kostenschätzung)

---

## **Projektkosten und Kostenobergrenze**

**6.630.000 Euro**

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 6.630.000 Euro und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 5.640.000 Euro.

Die Projektkosten in Höhe von 6.630.000 Euro (incl. Risikoreserve) werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

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

Die anteiligen Projektkosten für die vorgezogenen Maßnahmen liegen bei 80.000 Euro (incl. anteiliger Risikoreserve). Mit der Ausführungsgenehmigung werden diese wieder in die Ausführungskosten für das Gesamtprojekt aufgenommen.

### **5.2 Stellungnahme zu den Investitionskosten**

Die Kostenrichtwerte für den Neubau der Jugendfreizeitstätte liegen im Rahmen der Richtwertvorgaben des Beschlusses des Stadtrats „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt und Betrieb“ vom 26.04.2007.

### **5.3 Sonderkosten Klimaneutralität**

Insgesamt sind ca. **700.000 Euro** (incl. anteiliger Risikoreserve und Nebenkosten) für Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität (Niedrigstenergiestandard, klimarelevante Baustoffe, PV-Anlage, Biodiversität, Fassadenbegrünung und Großbaumverpflanzung) in den Kosten enthalten.

### **5.4 Förderung**

Vor der Auftragsvergabe muss die jeweilige Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmebeginn vorliegen.

#### **5.4.1 Fördermittel Bayerischer Jugendring**

Der Bayerische Jugendring (BJR) gewährt u.a. für den Neubau von Einrichtungen der Jugendarbeit Zuwendungen aus Mitteln des Kinder- und Jugendhilfeprogramms der Bayerischen Staatsregierung. Bei Vorliegen der einschlägigen Fördervoraussetzungen wird von der SKA zugegebener Zeit ein entsprechender Förderantrag beim BJR eingereicht und die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmebeginn herbeigeführt.

#### **5.4.2 Bundesförderung für effiziente Gebäude**

Für das Projekt ist die Beantragung eines Kredits oder eines Zuschusses nach BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude) möglich, sofern die För-

dervoraussetzungen vorliegen bzw. eingehalten werden. Die jeweilige Förderzusage wird vor Auftragsvergabe herbeigeführt.

## 6. Finanzierung

Der derzeitige Finanzbedarf beträgt 6.630.000 Euro, inklusive einer Risikoreserve in Höhe von 990.000 Euro und Ersteinrichtungskosten in Höhe von insgesamt 293.000 Euro.

Die Ersteinrichtungskosten teilen sich auf in 207.000 Euro, die dem „Feierwerk e.V.“ als Träger der Einrichtung zur eigenständigen Beschaffung von Ersteinrichtungsgegenständen übertragen werden sowie 86.000 Euro für die Küchenersteinrichtung, die von der LHM direkt beschafft wird. Nach Erteilung der Ausführungsgenehmigung werden die Ersteinrichtungsmittel zugunsten des Nutzerreferates (SOZ) abgespalten. Das KR meldet die Mittel zeitgerecht zum Haushalt an und veranlasst eine Übertragung der Mittel für die Ersteinrichtung und die Anpassung des Mehrjahresinvestitionsprogramms im Wege der Veranschlagungsberichtigung.

Die Maßnahme ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2022 – 2026, in der Investitionsliste 1, Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 4124, Rangfolgenummer 412 bisher lediglich mit Planungskosten enthalten. Zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms wird die Maßnahme, wie in Ziff. 5.2 dargestellt, angemeldet. Die Risikoreserve ist in der Risikoausgleichspauschale (6000.7500) enthalten.

Die erforderlichen Planungskosten stehen in der Planungskostenpauschale bei der Finanzposition 6010.940.9920.2 zur Verfügung. Die anteiligen Projektkosten für die vorgezogenen Maßnahmen in Höhe von 80.000 Euro werden termingerecht zum Haushaltsplanaufstellungsverfahren direkt auf der Finanzposition 0640.940.4124.7 „Freihamer Weg, Neubau Jugendtreff“ zum Haushalt angemeldet.

Die Maßnahme wurde zum Eckdatenbeschluss 2023 (Beschluss der Vollversammlung vom 27.07.2022; Sitzungsvorlage Nr. 20 - 26 / V 06456) unter der Nr. 27 Liste Kommunalreferat angemeldet. Der Bedarf wurde vom Stadtrat anerkannt.

### 6.1 MIP Darstellung

**MIP alt:** Freihamer Weg, Neubau Jugendtreff  
Maßnahmen-Nr. 0640.4124, RF 412

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2021	Programmjahr 2022 bis 2026						nachrichtlich	
			Summe 2022 - 2026	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff
B (940)	104	54	50	50	0	0	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>104</b>	<b>54</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Z (361)										
<b>St. A.</b>	<b>104</b>	<b>54</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**MIP neu:** Freihamer Weg, Neubau Jugendtreff  
Maßnahmen-Nr. 0640.4124, RF 412

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2021	Programmjahr 2022 bis 2026						nachrichtlich	
			Summe 2022 - 2026	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff
E (935)	86	0	86	0	0	0	86	0	0	0
B (940)	5.347	54	4.550	50	100	500	2.000	1.900	743	0
E (988)	207	0	207	0	0	0	207	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>5.640</b>	<b>54</b>	<b>4.843</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>500</b>	<b>2.293</b>	<b>1.900</b>	<b>743</b>	<b>0</b>
Z (361)										
<b>St. A.</b>	<b>5.640</b>	<b>54</b>	<b>4.843</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>500</b>	<b>2.293</b>	<b>1.900</b>	<b>743</b>	<b>0</b>

In den Gesamtkosten zum **Projektauftrag** ist die **Risikoreserve nicht** enthalten. Sie ist jedoch in den Projektkosten mit 17,5 %, das entspricht 990.000 Euro, berücksichtigt und wird im MIP, bei der Risikoausgleichspauschale veranschlagt.

### Risikoausgleichspauschale (UA 6000.7500)

Gruppe Bez.(Nr.)	Rate Risikoreserve (Jahr der Fertigstellung)					nachrichtlich		
	Jahr:	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff
B (940)		0	0	0	0	0	0	990

## 6.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerh aft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsschemas)</b>	--	*6.576.000 €	--
davon:			--
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	--	0 €	--
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)	--	50.000 € in 2022 100.000 € in 2023 500.000 € in 2024 2.000.000 € in 2025 1.900.000 € in 2026 743.000 € in 2027 990.000 € in 2028 (2028 = Risikoreserve)	--
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)	--	86.000 € in 2025 (Küche) 207.000 € in 2025 (Ersteinrichtung Träger)	--

\* Geringere zahlungswirksame Kosten ab 2022 im Vergleich zur Kostenobergrenze sind auf bereits erfolgte IST-Zahlungen bis einschließlich 2021 zurückzuführen.

## 6.3 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

Ab Baufertigstellung fallen Kosten für die immobilienwirtschaftliche Verwaltung des Gebäudes an. Die Kosten für das Gebäude werden ca. **50.000 Euro jährlich** betragen. Diese wurden anhand von vergleichbaren Jugendfreizeitstätten ermittelt. Sie können nicht aus dem laufenden Ausgabenbudget des KR beglichen werden, da es diese Jugendfreizeitstätte bisher nicht gab. Die Mittel für den Bauunterhalt sind hierbei nicht berücksichtigt.

Die Finanzmittel des KR sind im Ausgabenbudget des Produktes Grundstücks- und Gebäudemanagement ab dem Jahr der Fertigstellung dauerhaft i.H.v. 50.000 Euro (ohne Preisentwicklung) anzumelden. Die Mittel sind erstmals im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung ab 2027 ff. anzumelden.

	Dauerhaft	Einmalig	Befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	50.000 € ab 2027 jährlich		
davon:			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)	50.000 €		

#### **6.4 Klimarelevante Mehrkosten**

Die Finanzierung der klimarelevanten Mehrkosten in Höhe von 700.000 Euro kann gegenwärtig nicht aus dem Grundsatzbeschluss II / Klimaneutrales München 2035 und Klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: Von der Vision zur Aktion“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040) erfolgen, da der gefasste Grundsatzbeschluss den Neubau des Jugendtreffs im Freihamer Weg nicht beinhaltet.

Vorbehaltlich der Beschlussfassung des Klimagrundsatzbeschlusses III im Herbst 2022 kann eine Gegenfinanzierung der klimarelevanten Mehrkosten aus dem dann zur Verfügung gestellten Klimabudget erfolgen.

#### **7. Beteiligung des Bezirksausschusses**

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses des 22. Stadtbezirks Aubing-Lochhausen-Langwied. Dem Bezirksausschuss wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet. Der Bezirksausschuss hat sich am 02.11.2022 mit der Thematik befasst und begrüßt das Neubaufvorhaben sehr.

#### **8. Beteiligung anderer Referate**

Die Stellungnahme der SKA ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage 5 beigelegt.

Die Vorlage ist mit dem SOZ und dem BAU abgestimmt. Das SOZ bittet gemäß Anlage 6 ohne Mittelausweitung um Beachtung der Zeitabfolge bei Ausreichung der Mittel für die Ersteinrichtung.

#### **9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates**

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



## 10. Beschlussvollzugskontrolle

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

### II. Antrag der Referentin

1. Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt.
2. Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 6.630.000 Euro wird nach Maßgabe des Projekthandbuches und der Vorentwurfsplanung genehmigt.
3. Der Projektauftrag wird erteilt.
4. Das Baureferat wird gebeten, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.
5. Der Ausführung der vorgezogenen Maßnahmen wird zugestimmt.
6. Das Baureferat wird gebeten, die Kosten für die vorgezogenen Maßnahmen der Baumschutzmaßnahmen und Verpflanzungen in Höhe von 80.000 Euro termingerecht zu dem entsprechenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren auf der Finanzposition 0640.940.4124.7 „Freihamer Weg, Neubau Jugendtreff“ anzumelden.
7. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.
8. Das Kommunalreferat wird beauftragt, zusätzliche Mittel zur immobilienwirtschaftlichen Verwaltung in Höhe von 50.000 Euro (zuzüglich Preisentwicklung) im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2027 ff. zu beantragen.
9. Die Maßnahme wird wie folgt zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2022-2026 angemeldet:

**MIP alt:** Freihamer Weg, Neubau Jugendtreff  
Maßnahmen-Nr. 0640.4124, RF 412

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2021	Programmjahr 2022 bis 2026						nachrichtlich	
			Summe 2022 - 2026	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff
B (940)	104	54	50	50	0	0	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>104</b>	<b>54</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Z (361)										
<b>St. A.</b>	<b>104</b>	<b>54</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**MIP neu:** Freihamer Weg, Neubau Jugendtreff  
Maßnahmen-Nr. 0640.4124, RF 412

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2021	Programmjahr 2022 bis 2026						nachrichtlich	
			Summe 2022 - 2026	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff
E (935)	86	0	86	0	0	0	86	0	0	0
B (940)	5.347	54	4.550	50	100	500	2.000	1.900	743	0
E (988)	207	0	207	0	0	0	207	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>5.640</b>	<b>54</b>	<b>4.843</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>500</b>	<b>2.293</b>	<b>1.900</b>	<b>743</b>	<b>0</b>
Z (361)										
<b>St. A.</b>	<b>5.640</b>	<b>54</b>	<b>4.843</b>	<b>50</b>	<b>100</b>	<b>500</b>	<b>2.293</b>	<b>1.900</b>	<b>743</b>	<b>0</b>

In den Gesamtkosten zum **Projektauftrag** ist die **Risikoreserve nicht** enthalten. Sie ist jedoch in den Projektkosten mit 17,5 %, das entspricht 990.000 Euro, berücksichtigt und wird im MIP, bei der Risikoausgleichspauschale veranschlagt.

### Risikoausgleichspauschale (UA 6000.7500)

Gruppe Bez. (Nr.)	Rate Risikoreserve (Jahr der Fertigstellung)						nachrichtlich	
	Jahr:	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff
B (940)		0	0	0	0	0	0	990

10. Das Baureferat wird gebeten, die benötigten Planungs- und Haushaltsmittel, sowie die Verpflichtungsermächtigungen auf den Finanzpositionen 0640.940.4124.7 und 0640.935.4124.7 „Freihamer Weg, Neubau Jugendtreff“ zu den entsprechenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren termingerecht anzumelden.

11. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die benötigten Haushaltsmittel auf der Finanzposition 0640.988.4124.6 „Freihamer Weg, Neubau Jugendtreff, EEK“ termingerecht zu den entsprechenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren anzumelden.

12. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## II. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über das Direktorium HAII/IV – Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.
- V. Ww. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - KR-IM-KS-SOZ

### **Kommunalreferat**

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An  
das Baureferat – RZ, RG2  
das Baureferat - RG4  
das Baureferat – H, HZ, H1, H7, H8, H9  
das Baureferat – T, G  
das Baureferat – MSE  
das Sozialreferat – S-II-KJF  
das Sozialreferat – S-II-KJF/PV  
das Kommunalreferat – GL2  
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA-II  
den Bezirksausschuss 22 Aubing-Lochhausen-Langwied  
z.K.

Am \_\_\_\_\_

