

Telefon: 0 089 233-726518
Telefax: 0 089 233-12712345

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Sanierungsgebiet „Aubing-Neuaubing-Westkreuz“
22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied
Altostraße 16 - Alte Dorfschule

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2024 - 2028**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13532

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 07.11.2024 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Abschluss der Vorplanung (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15138, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 27.11.2019) zur umfassenden Ertüchtigung der ehemaligen Dorfschule sowie der Errichtung eines neuen Nebengebäudes im Rahmen des Sanierungsgebietes „Aubing-Neuaubing-Westkreuz“
Inhalt	Ergebnisse der Vorplanung, weiterführende Projektdurchführung
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Kosten: 3.470.600 € Erlöse: Höhe der vss. Städtebaufördermittel noch nicht bekannt
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvorschlag	Genehmigung des Bedarfs und Erteilung des Projektauftrages; Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2024-2028
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Umbau und Sanierung, Altostraße 16, Sanierungsgebiet „Aubing-Neuaubing-Westkreuz“
Ortsangabe	22. Stadtbezirk, Aubing, Altostraße 16

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1. Vorbemerkung.....	1
2. Lage und Objekt.....	2
3. Planungskonzept.....	2
4. Beauftragung der MGS zur Projektdurchführung.....	4
5. Geplanter Bauablauf und Terminplanung.....	4
6. Umgang mit dem Bayerischen Roten Kreuz als Mieter während der Bauphase.....	5
7. Projektkosten	5
8. Finanzielle Abwicklung.....	6
8.1 Teilweise Finanzierung aus dem Budget der MGS für Treuhandtätigkeit.....	6
8.2 Förderung durch Regierung von Oberbayern durch Städtebaufördermittel	6
8.3 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit.....	8
8.4 Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2024 – 2028.....	8
9. Klimaprüfung.....	9
10. Beteiligung anderer Referate	10
11. Beteiligung des Bezirksausschusses.....	10
12. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	11
13. Termine und Fristen.....	11
14. Beschlussvollzugskontrolle	11
II. Antrag der Referentin	11
III. Beschluss	13

**Sanierungsgebiet „Aubing-Neuaubing-Westkreuz“
22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied
Altostraße 16 - Alte Dorfschule**

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2024 - 2028**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13532

4 Anlagen:

1. Lageplan Altostraße 16
2. Betriebsbeschreibung des BRK
3. Auszug aus der Dokumentation LPH 1 – 2
4. Projektdatenblatt

Beschluss des Kommunalausschusses vom 07.11.2024 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Vorbemerkung

Die ursprünglich für die Sitzung des Kommunalausschusses am 11.07.2024 vorge-sehene Vorlage wurde vom Ausschuss ohne weitere Behandlung in die Sitzung des Kommunalausschusses am 19.09.2024 vertagt.

Aufgrund von Klärungen zu Finanzierungsmöglichkeiten (vgl. Punkt 8.1) wurde die Sitzungsvorlage abgesetzt und wird dem Kommunalausschuss in seiner heutigen Sitzung erneut zur Behandlung vorgelegt.

Alle Änderungen zur Sitzungsvorlage aus dem Kommunalausschuss vom 11.07.2024 sind in Fettdruck dargestellt.

2. Lage und Objekt

Bei dem städtischen Anwesen Altostr. 16 (Flst. 14/0 Gemarkung Aubing) handelt es sich um ein Gebäude im Ensemblebereich von Aubing. Das zweigeschossige Gebäude wurde 1820 als Dorfschule errichtet. Nach der Verlagerung der Schulnutzung erfolgte ab 1893 die Nutzung als Polizeistation. Von 1918 bis 1966 führten Dillinger Franziskanerinnen dort einen Kindergarten. In dieser Zeit wurde das Anwesen um ein erdgeschossiges Nebengebäude erweitert. Zwischen 1967 und 2007 nutzte die Volkshochschule das Gebäude für die Erwachsenenbildung, zeitweise gemeinsam mit dem Bayerischen Roten Kreuz (BRK). Seit 2007 erfolgt die Nutzung ausschließlich durch das BRK. Im 1. OG befinden sich Räume, die vom BRK seit mehreren Jahrzehnten als Wohnung an den ehemaligen Vorsitzenden des Stützpunktes untervermietet sind. Im rückwärtigen Garten wurde in den 1960er Jahren eine sogenannte Liegehalle für Kinder errichtet. Diese wird momentan hauptsächlich als Lagerraum genutzt.

Der rückwärtig gelegene große Bauerngarten ist einer der letzten seiner Art im Ortskern. Ursprünglich als Küchengarten für den Obst- und Gemüseanbau angelegt, hat sich dieser inzwischen zum naturnahen Bauerngarten weiterentwickelt, der neben Erholungsqualitäten für die Mieter_innen einen wichtigen Beitrag zum Erhalt und zur Förderung der lokalen Artenvielfalt leistet.

Seit seiner Errichtung hatte das Gebäude Altostr. 16 immer eine hohe Bedeutung für das gesellschaftliche Leben in Aubing. Viele Akteure aus der Aubinger Bürgerschaft engagieren sich daher für die Sanierung des Gebäudes.

Das Gebäude befindet sich im Sanierungsgebiet Aubing-Neuaubing-Westkreuz. Für das Teilgebiet Ortskern Aubing wurde „die Wahrung der geschichtlichen Identität des Ensembles zur Stärkung der Identifikation mit dem Wohn- und Arbeitsort sowie Entwicklung und Aufwertung von öffentlichen Freiflächen“ als Sanierungsziel beschlossen. Aufgrund seiner gesellschaftlichen und bauhistorischen Bedeutung, seiner städtebaulich bedeutsamen Lage und seines Freiflächenpotenzials durch den großen Garten zählt die Sanierung zu den zentralen Maßnahmen im Teilgebiet Ortskern Aubing.

Gemäß Stadtratsauftrag mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates (VV) vom 27.11.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15138) soll im Rahmen des Sanierungsgebietes „Aubing-Neuaubing-Westkreuz“ die bauliche Ertüchtigung geplant und umgesetzt werden.

3. Planungskonzept

Der Sanierungsumfang wurde im Rahmen des Untersuchungsauftrags durch die MGS festgestellt.

Hierbei wurden die Bausubstanz, die technischen Anlagen, die Gebäudeenergetik, die Außenanlagen nebst Stellplatzsituation sowie der Aufbau des Gebäudes untersucht, wobei auch das Erscheinungsbild des Anwesens und die Wegebeziehungen zum Ortskern

berücksichtigt wurden. Ziel ist eine umfassende denkmalgerechte und energetische Ertüchtigung sowie die Errichtung eines Neubaus auf dem Flurstück. Die vorhandenen Nutzungen durch das BRK sollen erhalten bleiben.

Im Rahmen des Untersuchungsauftrages wurden drei Varianten durch die beauftragte Arbeitsgemeinschaft aus Architekten und Landschaftsarchitekten (ARGE) erarbeitet.

In Abstimmung mit der MGS, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) sowie dem Bezirksausschuss 22 Aubing-Lochhausen-Langwied wurde entschieden, die Variante 2 der ARGE als Grundlage für die weitere Planung zu verwenden, jedoch ohne die Wegeverbindung durch das Grundstück und ergänzt um den Pkw-Stellplatz in der Liegehalle. Die Wegeverbindung ist planungsrechtlich nicht erforderlich und das Kommunalreferat (KR) müsste die Herstellung und laufende Verkehrssicherung übernehmen, weshalb darauf verzichtet wird.

Die Variante 1 beinhaltet den Erhalt des bestehenden Anbaus. Variante 3 sieht den Neubau eines Funktionsriegels parallel zum Hauptgebäude vor. Bei beiden Varianten ist ein Verbleib der aktuellen Nutzung (Wach- und Aufenthaltsraum) im Anbau/Nebengebäude vorgesehen. Nur die Variante 2 ermöglicht auch eine externe Nutzung des Lehrsaals. Bei Variante 2 wird die Sichtachse zum hinterliegenden Garten wiederhergestellt und durch die versetzte Position des Ersatzneubaus Richtung Osten wird der Blick auf das denkmalgeschützte Hauptgebäude freigegeben. Die Variante 2 bietet die bestmögliche Lösung für eine mögliche Öffnung des Grundstücks für den Stadtteil (z.B. externe Nutzung Lehrsaal) und die Belange des Denkmalschutzes.

Im Wesentlichen werden bei der Variante 2 folgende Maßnahmen durchgeführt:

Das alte Schulhaus wird durch den Rückbau des L-förmigen Anbaus wieder freigestellt. Hierdurch wird eine Blickbeziehung von der Straße auf die ortsbildprägende Fassade und den üppig bewachsenen Bauerngarten im rückwärtigen Grundstücksbereich ermöglicht. An der südlichen Grenze ist ein Ersatzneubau anstelle des Anbaus vorgesehen, in dem der Lehrsaal des BRK untergebracht werden kann. Dieser soll aber grundsätzlich multifunktional aufgebaut sein und damit auch andere Nutzungen, z.B. Veranstaltungen von Aubinger Vereinen oder des Bezirksausschusses, ermöglichen. Durch die Auslagerung des Lehrsaals können die Fenster im alten Schulhaus auf das historische Maß verkleinert werden, ohne die Belichtung zu beeinträchtigen.

Das Schulhaus wird ertüchtigt, um den Anforderungen des Brandschutzes und der Statik gerecht zu werden. Die Wohnung im Obergeschoss bleibt räumlich nahezu unverändert. Die Fenster werden erneuert und auf ihr ursprüngliches Maß zurückgeführt. Zusätzlich wird durch Fensterläden und Spaliere das historische Bild des Gebäudes wiederhergestellt.

Ein Teil der Liegehalle wird für einen Pkw-Stellplatz genutzt, der von der Lidelstraße angefahren wird. Hierdurch kann im Hof die Fläche für einen pflichtigen Stellplatz

eingespart werden. Die restliche Fläche der nun abschließbaren Liegehalle wird weiterhin als Lager genutzt.

Der rückwärtig gelegene Garten mit seinem hochwertigen Baumbestand wird in seiner Grundstruktur erhalten bleiben, lediglich die Übergänge vom Gebäude zum Garten sowie die Wege mit Sitzgelegenheiten werden behutsam erneuert. Der Vorgarten wird nach historischen Vorbildern aus Aubing aufgewertet und als kleiner Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten hergestellt. Eine abwechslungsreiche, insektenfreundliche, pflege-extensive Bepflanzung steht hier im Vordergrund. Abgerundet wird der Vorgartenbereich durch die Anpflanzung von Fassadenbegrünung (Spalierobst- und / oder Kletterrosen) an der Süd- und Westfassade, angelehnt an historischen Fotos des Anwesens.



4. Beauftragung der MGS zur Projektdurchführung

Das Projekt resultiert aus den Sanierungszielen für das Sanierungsgebiet Aubing-Neu-aubing-Westkreuz. Die MGS wurde dort vom PLAN als Treuhänderin eingesetzt und war bereits bei den Leistungsphasen 1-2 in dieser Funktion mit Projektsteuerungsaufgaben betraut.

In Erweiterung ihrer bestehenden Aufgaben wird die MGS hier auch die Projektdurchführung übernehmen (stufenweise Beauftragung, Leistungsphasen 3-9). Das KR beantragt deshalb mit dieser Beschlussvorlage die Ermächtigung, mit der MGS einen Ausführungsvertrag abzuschließen.

5. Geplanter Bauablauf und Terminplanung

Vorbehaltlich der Beschlussfassung ergibt sich die nachfolgende zeitliche Planung:

Die Entwurfsplanung ist vom III. Quartal 2024 bis I. Quartal 2025 terminiert.

Das anschließende Genehmigungsverfahren ist vom II. Quartal 2025 bis Ende IV. Quartal 2025 vorgesehen. Der Baubeginn könnte dann Anfang des Jahres 2027 sein. Für die Ausführung wird ca. 1 Jahr Bauzeit veranschlagt.

6. Umgang mit dem Bayerischen Roten Kreuz als Mieter während der Bauphase

Das o. g. Anwesen wird seit Juni 1966 vom BRK genutzt. Das BRK hat die Räume im 1. OG ohne ausdrückliche Zustimmung des KR als Wohnung untervermietet. Das KR wird das BRK bei der Suche nach Ersatzwohnraum (z. B. aus dem Bestand der Münchner Wohnen GmbH) unterstützen.

Damit die Kostengrenze eingehalten werden kann, muss die Sanierung des Anwesens Altostr. 16 im leergezogenen Zustand erfolgen. Dem BRK wurde in unmittelbarer Nähe ein freies Grundstück zur Zwischennutzung für eine eigene Containerlösung angeboten.

Das Nutzungskonzept des BRK liegt der Sanierung zu Grunde. Da die Vertragsunterbrechung rein aus organisatorischen Gründen während der Bauphase erfolgt, ist keine öffentliche Ausschreibung durchzuführen. Die Vertragskonditionen (z. B. Mietzins) werden bei der Neuvermietung an das BRK durch ein Mietwertgutachten neu festgelegt. Die Räumlichkeiten werden nach Fertigstellung der Bauarbeiten bezugsfertig, aber ohne Ausstattung übergeben.

7. Projektkosten

Auf der Grundlage der Vorplanung wurde 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 (wie Konkretisierung der Planung und diverse Unwägbarkeiten).

Qualifizierte Kostenschätzung:	2.953.700 €
Reserve für Kostenrisiken (17,5 % der Kostenschätzung):	<u>516.900 €</u>
Projektkosten und Kostenobergrenze (brutto):	3.470.600 €

Hierin enthalten sind 245.000 € für die Herstellung der Außenanlagen sowie 117.500 € für Photovoltaik.

Die Projektkosten in Höhe von 3.470.600 Euro (inkl. 17,5 % 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.

Gemäß Stadtratsauftrag der VV vom 27.11.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15138) zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Ortskern Aubing ist die MGS als Sanierungstreuhänderin der Landeshauptstadt München (LHM) mit der Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beauftragt. Die MGS kann im Rahmen dieser treuhänderischen Tätigkeit für PLAN-HA III im Sanierungsgebiet Ortskern Aubing nach

erfolgreichem Abschluss der Projektsteuerung für die Leistungsphasen 1-2 für das Projekt Altostr. 16 auch die Projektsteuerung für die Leistungsphasen 3-4 übernehmen. Dem KR entstehen hierfür keine Kosten.

8. Finanzielle Abwicklung

8.1 Teilweise Finanzierung aus dem Budget der MGS für Treuhandttätigkeit

Nach erfolgter Abrechnung der MGS für die Jahre 2017 bis 2023 können aus dem Budget für die Treuhandttätigkeit bis dahin nicht mehr benötigte Finanzmittel bis zur Höhe von 2,5 Mio. € zur Finanzierung des Bauvorhabens Altostraße 16 umgeschichtet werden. Bei Gesamtkosten von 3,47 Mio. € verringert sich damit unter der Berücksichtigung voraussichtlicher Fördermittel (vgl. Punkt 8.2) der Finanzierungsbedarf wie folgt.

Gesamtkosten der Maßnahme	3.470.600 €
offene Projektmittel der MGS, die zur Finanzierung vorgesehen sind	-2.500.000 €
voraussichtliche Städtebaufördermittel	-900.000 €
offener Finanzierungsbedarf	70.600 €

Die konkrete Abwicklung der Umschichtung der Finanzmittel aus dem Budget für die Treuhandttätigkeit wird zwischen der LHM und der MGS abgestimmt. Die Höhe und der Zeitpunkt der Auszahlung der in Aussicht stehenden Städtebaufördermittel für das Projekt ist aktuell nicht bekannt. Die Gesamtkosten i. H. v. 3,47 Mio. €. reduzieren sich jedoch voraussichtlich wie oben dargestellt durch die Umschichtung bzw. Einnahmen.

8.2 Förderung durch Regierung von Oberbayern durch Städtebaufördermittel

Der Freistaat Bayern fördert städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Aubing-Neuaubing-Westkreuz durch Zuwendungen des Landes und des Bundes im Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“. Damit sollen die Ziele und Maßnahmen des integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes (ISEK) umgesetzt werden.

Auf Grund von Nachrangigkeit (Grundsatz Subsidiarität) entfällt eine Förderung grundsätzlich dann, wenn die Maßnahme durch andere öffentliche Haushalte gefördert werden kann. Die Förderung von Maßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln setzt voraus, dass die Finanzierung zunächst in vollem Umfang, also zu 100 %, durch die LHM nachweislich gesichert ist und zu 100 % von der LHM vorfinanziert wird. 60 % der förderfähigen Baukosten fließen als staatliche Mittel in den kommunalen Haushalt zurück. Der gemeindliche Pflichtanteil beträgt 40 %. Die Maßnahmen werden jeweils zum Jahresende mit der

Fördermittelgeberin, der Regierung von Oberbayern (ROB), im Rahmen der jährlichen Bedarfsmitteilung abgestimmt, d.h. das PLAN wird der ROB den Förderbedarf der LHM mit einer entsprechenden Auflistung der beabsichtigten Maßnahmen (Bedarfsmitteilung) mitteilen.

Abweichungen hinsichtlich der Maßnahmen und Kosten sind möglich, weil sich gegenüber der Anmeldung und Durchführung noch Änderungen ergeben können. Eine Aussage über die tatsächliche Höhe und den Umfang der Förderung kann erst nach Bewilligung der beantragten Mittel durch die ROB getroffen werden. Die genannten Zahlen sind somit vorläufige Zahlen, die dem momentanen Sachstand entsprechen und auf Vorgesprächen mit der ROB und Erfahrungswerten hinsichtlich der Förderfähigkeit beruhen.

Aufgrund der hohen Bedeutung des Objektes für die sozialen, ökologischen und denkmalpflegerischen Sanierungsziele kann von einer hohen Förderung ausgegangen werden. Es wird davon ausgegangen, dass von den Baukosten 44 % als förderfähige Baukosten anerkannt und mit 60 % (Bundes- und Landesfinanzhilfen) bezuschusst werden. Bei geschätzten Baukosten von knapp ca. 3,47 Mio. Euro (und davon förderfähigen Kosten von ca. 1,5 Mio. Euro) betragen die Bundes- und Landesfinanzhilfen voraussichtlich 0,9 Mio. Euro und der städtische Anteil (einschließlich der nicht förderfähigen Baukosten) gut 2,57 Mio. Euro. Nachdem noch kein Bewilligungsbescheid vorliegt, werden die Erlöse im Bereich der Investitionstätigkeit noch nicht in das Mehrjahresinvestitionsprogramm aufgenommen.

Die Kostenberechnung für die Planung liegt vor und auch der Städtebaufördermitteleinsatz ist abgestimmt. Das Objekt hat hohe Priorität bei der ROB als Fördermittelgeberin. Die ROB hat für die Vorplanung (Leistungsphase 1 und 2) bereits 68.600 € als förderfähig anerkannt und mit 41.200 € bezuschusst.

8.3 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)			3.470.600 € von 2024 bis 2027
davon:			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)			66.000 € in 2024 208.000 € in 2025 1.354.000 € in 2026 1.842.600 € in 2027

8.4 Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2024 – 2028

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024-2028 wird wie folgt geändert:

MIP alt:

Maßnahmenbezeichnung: Neubau und Sanierung Altostr. 16

Unterabschnitt: 8801, Maßnahmennummer: 7700, Rangfolge-Nr. 005

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2023	Programmjahr 2024 bis 2028 T€						nachrichtlich	
			Summe 2024 - 2028	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030ff.
B (940)	15	0	15	15	0	0	0	0	0	0
Summe	15	0	15	15	0	0	0	0	0	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	15	0	15	15	0	0	0	0	0	0

MIP neu:

Maßnahmenbezeichnung: Neubau und Sanierung Altostr. 16

Unterabschnitt: 8801, Maßnahmennummer: 7700, Rangfolge-Nr. 005

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2023	Programmjahr 2024 bis 2028 T€						nachrichtlich	
			Summe 2024 - 2028	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030ff.
B (935)	3.471	0	3.471	66	208	1.354	1,843	0	0	0
Summe	3.471	0	3.471	66	208	1.354	1,843	0	0	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	3.471	0	3.471	66	208	1.354	1,843	0	0	0

9. Klimaprüfung

Das Vorhaben ist nicht oder nur wenig klimaschutzrelevant (Klimaschutzcheck 2.0). Eine vertiefte Prüfung ist nicht erforderlich und wurde daher nicht durchgeführt. Eine Einbindung des Referates für Klima- und Umweltschutz (RKU) ist nicht erforderlich.

Alle Räume mit Hauptnutzung und die Wohnung erhalten eine Innendämmung mit Wandheizung, Die Fenster werden erneuert, das Dach wird gedämmt. Als Energieerzeuger wird eine Grundwasserwärmepumpe vorgesehen. Im Rahmen der erforderlichen Neueindeckung des Dachs soll in Abstimmung mit der Denkmalpflege außerdem geprüft werden, ob für die regenerative Energieerzeugung Biberschwanzsolarziegel auf der Ost- und Südseite des Hauptgebäudes verwendet werden können. Geprüft werden soll auch eine PV-Anlage auf dem Dach des neuen Nebengebäudes. Erste Berechnungen ergeben, dass sich durch diese energetischen Ertüchtigungsmaßnahmen das Gebäude von der Energieeffizienzklasse H auf B verbessert. Das entspricht einer jährlichen Energieeinsparung von ca. drei Viertel des bisherigen Energiebedarfs.

Die MGS hat im Rahmen eines Gebäudemodernisierungsschecks für das Bestandsgebäude jährliche THG-Emissionen von 37,4 t CO₂eq durch den Wärmeverbrauch ermittelt. Hinzu kommen ca. 1,9 t CO₂eq durch den jährlichen Stromverbrauch (Wert von 2023). Der Grenzwert für den Klimaschutzcheck von THG-Emissionen von 50 t CO₂eq pro Jahr ist damit bereits vor Sanierung unterschritten. Mit der geplanten energetischen Sanierung wird dieser Wert weiter reduziert.

Die Maßnahmen im Garten und an der Fassade stehen unter der Prämisse, den Grünanteil des Anwesens zu erhöhen, die Klimaresilienz zu verbessern und die Biodiversitätsfunktion zu stärken. Die Planungen sehen zudem ein nachhaltiges Regenwassermanagement vor. Darüber hinaus sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, bürgerschaftliches Engagement (z.B. Urban Gardening) für die Pflege und die behutsame Nutzung des Gartenbereiches zu ermöglichen.

10. Beteiligung anderer Referate

Das PLAN und die MGS haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Die Sitzungsvorlage wurde der Stadtkämmerei (SKA) zugeleitet. Zum Zeitpunkt der Drucklegung lag die Stellungnahme noch nicht vor. Diese wird ggf. nachgereicht.

11. Beteiligung des Bezirksausschusses

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 22 (BA 22) - Aubing-Lochhausen-Langwied. Dem Bezirksausschuss wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet. Der BA 22 hat am 13.06.2024 wie folgt Stellung genommen:

„Seit seiner Errichtung hatte das Gebäude Altostr. 16 immer eine hohe Bedeutung für das gesellschaftliche Leben in Aubing, ob als Schule, Kindergarten oder nun Heimat für das Rote Kreuz Aubing. Viele Akteure aus der Aubinger Bürgerschaft engagieren auch für die Sanierung und weitere Nutzung. Der alte Bauern- und Küchengarten ist ein besonderes Juwel. Die vorgeschlagene Variante 2 vereint die meisten Vorteile an die gestellten Anforderungen. Die denkmalschutzgerechten Belange durch Wiederherstellung der geplanten äußeren Gestaltung des Baukörpers und die untergeordnete Einfügung des Neubaukörpers auf der südlichen Seite ist gut gelöst. Die Aufwertung des Vorgartens stellt eine Bereicherung dar. Die Freistellung des Lehrsaales vom Hauptgebäude wird ausdrücklich begrüßt, um eine Durchwegung zum Garten auch von der Altostraße aus zu ermöglichen. Es ist außerdem ein Konzept zu erstellen, wie die bisherige Nutzerin, das Bayerische Rote Kreuz, Abt. Aubing in der Übergangszeit der Bauphase angemessen untergebracht werden kann. Dabei hat die Landeshauptstadt München ein geeignetes Ausweichquartier, welches den Anforderungen des Dienst- und Ausbildungsbetriebs gerecht wird, zur Verfügung zu stellen. Die ist in räumlicher Nähe zu situieren. Denkbar wäre ein Mietobjekt oder eine Containerlösung z.B. auf dem städt. Grundstück Ubostraße 7-9 oder an anderer geeigneter Stelle. Da die Sicherstellung der wertvollen ehrenamtlichen Arbeit im Interesse der Allgemeinheit liegt, ist ein Übergangsquartier auch im öffentlichen Interesse zu sehen. Notwendige Haushaltsmittel und Planungs- und Realisierungsleistungen sind dafür einzustellen.“

Das KR nimmt wie folgt Stellung:

Ein Ausweichquartier für die Bauphase ist nicht vorhanden. Die Situierung eines Interimsstandorts auf dem stadteigenen Areal Ubostr. 7-9 ist nicht möglich, da dort keine freien Flächen vorhanden sind. Wie unter Punkt 6 aufgeführt, wurde dem BRK ein Grundstück im Umfeld der Altostr. 16 angeboten, auf dem das BRK auf eigene Kosten z.B. eine Containerlösung realisieren kann. Die LHM ist vertraglich nicht zur Stellung eines Ausweichquartiers verpflichtet. Zur Wahrung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sowie zur Minimierung der Projektkosten wird die Finanzierung eines Übergangsquartiers durch die LHM abgelehnt. Das BRK hat 2020 einen Gesamtumsatz in Höhe von 1,47 Mrd. € erwirtschaftet (Quelle https://de.wikipedia.org/wiki/Bayerisches_Rotes_Kreuz). Der BRK-Kreisverband München erzielte 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 11.311.887 € (Quelle

kreuz/transparenz/der-kreisverband-muenchen/).

12. 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.

13. Termine und Fristen

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziff. 5.6.2 der AGAM konnte wegen umfangreicher und zeitintensiver Abstimmungen mit den beteiligten Referaten nicht erfolgen. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil der Stadtrat das Kommunalreferat am 20.12.2023 beauftragt hat, die Maßnahme dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

14. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil sie – wie im Immobilienbereich üblich – ohnehin durch den Stadtrat aufgehoben oder gegebenenfalls geändert wird, falls der Vollzug nicht beschlussgemäß möglich ist. Zudem wird der Stadtrat im Rahmen der Ausführungsgenehmigung erneut mit dem Projekt befasst.

II. Antrag der Referentin

1. Der Sanierungsbedarf am stadteigenen Anwesen Altostraße 16 wird genehmigt.
2. Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 3.470.600,00 € wird nach Maßgabe der Vorentwurfsplanung genehmigt. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, die Projektkosten der Maßnahme sowie die einzelnen Raten anhand der Baupreisentwicklung (Preisindices) fortzuschreiben. Die Kostenfortschreibung gemäß dem Baupreisindex des statistischen Landesamtes ist lediglich eine Kostenanpassung aufgrund von Marktpreisveränderung und nicht durch Planänderungen bedingt.
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH einen Ausführungsvertrag zur Umsetzung der Maßnahmen in der Altostraße 16 abzuschließen, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Vorhaben den Einsatz von Städtebaufördermitteln bei der Regierung von Oberbayern zu beantragen. Die Maßnahmen werden nur durchgeführt, wenn von den förderfähigen Baukosten 60% Fördermittel durch

Bund, Länder und die Europäische Union bereitgestellt werden (Vorbehalt der Förderung).

- 6. Die Verwendung der Finanzmittel i. H. v. 2.500.000,00 € aus dem Budget der Treuhändertätigkeit der Münchner Gesellschaft zur Stadterneuerung mbH zur Finanzierung des Bauvorhabens Altostraße 16 wird genehmigt. Das Kommunalreferat wird beauftragt, im Benehmen mit der Stadtkämmerei und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die konkrete Abwicklung mit der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbh abzustimmen und die Umschichtung durchzuführen.**
7. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die investiven Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen für die Altostraße 16 im Wege der Mittelbereitstellung für das Haushaltsjahr 2025 sowie die Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2025 ff. anzumelden.
8. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024 – 2028 wird wie folgt geändert:

MIP alt:

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamtkosten	Finanz. bis 2023	Programmjahr 2024 bis 2028 T€						nachrichtlich	
			Summe 2024 - 2028	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030ff.
B (940)	15	0	15	15	0	0	0	0	0	0
Summe	15	0	15	15	0	0	0	0	0	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	15	0	15	15	0	0	0	0	0	0

MIP neu:

Maßnahmenbezeichnung: Altostr. 16 – investive Erhaltungsmaßnahme

Unterabschnitt: 8801, Maßnahmennummer: 7700, Rangfolge-Nr. 005

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamtkosten	Finanz. bis 2023	Programmjahr 2024 bis 2028 T€						nachrichtlich	
			Summe 2024 - 2028	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030ff.
B (935)	3.471	0	3.471	66	208	1.354	1.843	0	0	0
Summe	3.471	0	3.471	66	208	1.354	1.843	0	0	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	3.471	0	3.471	66	208	1.354	1.843	0	0	0

9. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Jacqueline Charlier
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. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - KR-IM-GW-S

Kommunalreferat

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

II. An
das Kommunalreferat KR-GL2
das Kommunalreferat KR-IM-ZD-LOA
das Kommunalreferat KR-IM-TK
die Stadtkämmerei SKA 2.4 – Zentrale Anlagenbuchhaltung
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAIII
z.K.

Am _____