

Telefon: 0 233-722891

Telefon: 0 233-21195

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Kulturreferat

Neubau eines Stadtteilkulturzentrums mit Räumen für die MVHS und einem „Haus für Kinder“ an der St.-Michael-Straße im 14. Stadtbezirk – Berg am Laim

- **Grundsatzbeschluss, Variantenentscheidung**
- **Vorläufige Genehmigung des kulturellen Nutzerbedarfsprogramms**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14875

Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Kulturausschuss vom 13.02.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Seit den 1980er Jahren meldet der 14. Stadtbezirk – Berg am Laim Bedarf an einer Einrichtung zur kulturellen und bürger-schaftlichen Nutzung. Mit Beschluss des Kulturausschusses vom 06.02.2020 bzw. der Vollversammlung vom 19.02.2020, Sit-zungsvorlage Nr. 14-20 / V 16899, wurde das Nutzerbedarfspro-gramm (NBP) für die kulturellen Flächen an der St.-Michael-Straße, bestehend aus einem Stadtteilkulturzentrum und Räumen für die MVHS, vorläufig genehmigt. Des Weiteren sollten im Zuge des Neubaus Räume für ein Haus für Kinder für das Referat für Bildung und Sport errichtet werden. Dem Stadtrat wird ein Zwi-schenergebnis der bisherigen Vorplanung vorgestellt und zu-gleich das weitere Vorgehen hinsichtlich der umzusetzenden Va-riante beantragt.
Inhalt	Grundsatzbeschluss, Variantenentscheidung, vorläufige Geneh-migung des kulturellen NBP
Gesamtkosten / Gesamterlöse	./.
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja, negativ Bewertung anhand Klimaschutzcheck 2.0.
Entscheidungsvor- schlag	Das reduzierte NBP und Raumprogramm der Variante 2 wird vor-läufig genehmigt. Das Kommunalreferat wird beauftragt, das Pro-jekt für Variante 2 im Eckdatenverfahren anzumelden und den Projektauftrag herbeizuführen.

Gesucht werden kann im RIS auch unter	Stadtteilkulturzentrum, MVHS, Berg am Laim
Ortsangabe	14. Stadtbezirk – Berg am Laim, St.-Michael-Straße

Telefon: 0 233-722891
Telefon: 0 233-21195

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Kulturreferat

Neubau eines Stadtteilkulturzentrums mit Räumen für die MVHS und einem „Haus für Kinder“ an der St.-Michael-Straße im 14. Stadtbezirk – Berg am Laim

- **Grundsatzbeschluss, Variantenentscheidung**
- **Vorläufige Genehmigung des kulturellen Nutzerbedarfsprogramms**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14875

5 Anlagen:

1. Lageplan
2. Nutzerbedarfsprogramm
3. Raumprogramm
4. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 26.11.2024
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses vom 27.11.2024

Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Kulturausschuss vom 13.02.2025 (SB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin und des Referenten	3
1. Anlass für die Vorlage	3
2. Stand der Planung und bisherige Ergebnisse.....	3
2.1 Variante 1: Realisierung in einem Bauabschnitt	5
2.2 Variante 2: Realisierung in einem Bauabschnitt, reduziertes Raumprogramm	6
2.3 Variante 3: Errichtung in zwei zeitlich getrennten Bauabschnitten	7
3. Bewertung der Planungsvarianten.....	9
3.1 Planungsrecht	9
3.2 Raumprogramm/Nutzfläche.....	9
3.3 Stellplätze	10
3.4 Fördermöglichkeit.....	10
3.5 Nachhaltigkeit/Energieeffizienz	11
3.6 Vergleich der Kostengrößenordnungen	11
4. Darstellung der Finanzierung	12
5. Fazit.....	13
6. Klimaprüfung.....	13
7. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	13
8. Anhörung des Bezirksausschusses.....	14
9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats.....	14
10. Beschlussvollzugskontrolle	14
II. Antrag der Referentin und des Referenten	14
III. Beschluss.....	15

I. Vortrag der Referentin und des Referenten

1. Anlass für die Vorlage

Seit den 1980er Jahren meldet der 14. Stadtbezirk – Berg am Laim Bedarf an einer stadtteilkulturellen Einrichtung zur kulturellen und bürgerschaftlichen Nutzung. Der bestehende und stetig zunehmende Bedarf kann derzeit nur unzureichend befriedigt werden.

Mit Beschluss des Kulturausschusses vom 06.02.2020 bzw. der Vollversammlung vom 19.02.2020, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16899, wurde das Nutzerbedarfsprogramm (NBP) für die kulturellen Flächen an der St.-Michael-Straße im 14. Stadtbezirk, bestehend aus einem Stadtteilkulturzentrum (nachfolgend als SKZ bezeichnet) und Räumen für die Münchner Volkshochschule (nachfolgend als MVHS bezeichnet), vorläufig genehmigt. Des Weiteren sollten im Zuge des Neubaus Räumlichkeiten für ein Haus für Kinder (nachfolgend als HfK bezeichnet) für das Referat für Bildung und Sport (RBS) errichtet werden. Die Genehmigung des NBP für das HfK wurde verwaltungsintern am 16.08.2022 herbeigeführt und das Baureferat (BAU) zugleich mit der Vorplanung für das Gesamtprojekt beauftragt. Mit Stellungnahme der Stadtkämmerei (SKA) zum o.g. Grundsatzbeschluss bzw. zur vorläufigen Genehmigung des kulturellen NBP wurde u.a. beantragt, im Zuge der weiteren Planung das vorhandene Baurecht auf dem städt. Grundstück maximal auszunutzen und weitere Nutzungspotenziale des Grundstücks herauszuarbeiten, die über die bisherigen Nutzerbedarfe SKZ, MVHS und HfK hinausgehen. Die größtmögliche Ausnutzung von Synergieeffekten ist Bestandteil der Planungsaufgabe. In der Abstimmung des Vorplanungsauftrages wurde von der SKA angesichts der Prognosen zukünftiger Finanzierungsmöglichkeiten eingebracht, im Rahmen der Vorplanung zu prüfen, ob das HfK zeitlich getrennt von dem SKZ errichtet werden kann. Dieser Vorschlag wurde im Rahmen der MIP-Fortschreibung des Kulturreferates (KULT) (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04911) am 19.01.2022 dem Stadtrat vorgestellt und durch einen Änderungsantrag beschlossen.

Dem Stadtrat wird in der heutigen Sitzung ein Zwischenergebnis der bisherigen Vorplanung vorgestellt und zugleich das weitere Vorgehen hinsichtlich der umzusetzenden Variante beantragt.

2. Stand der Planung und bisherige Ergebnisse

Für das Baugrundstück an der St.-Michael-Straße im 14. Stadtbezirk mit der Flurnummer 252/6 (Gemarkung Berg am Laim) existiert ein qualifizierter Bebauungsplan Nr. 1725. Dieser legt als Nutzung den Gemeinbedarf Kultur fest und eine Grundfläche (GR) von 1.850 m² sowie II Vollgeschoss.

In diesem Beschluss bezieht sich daher die Begrifflichkeit „maximale Ausnutzung des Baurechts“ immer auf die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche (GR) mit zwei Vollgeschossen – ohne Dachgeschoss.

Als erster Planungsschritt wurde die geforderte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erstellt. Diese sollte darlegen, inwieweit es wirtschaftlich vertretbar wäre, das SKZ und das HfK in zwei getrennten Bauabschnitten zeitlich versetzt zu errichten. Unter der Annahme, dass das SKZ in einem zweiten Bauabschnitt zehn Jahre später errichtet werden soll, ergeben sich Mehrkosten aus heutiger Sicht von ca. 5 Mio. Euro. Die Gründe sind unter anderem,

dass zwei Gebäude mehr Fassadenfläche und mehr Brutto-Rauminhalt haben als ein kompakter Baukörper. Zwei Bauabschnitte bedeuten zudem viele kostenintensive Doppelungen (Vergaben, Baustelleinrichtungen, Technikzentralen, Hausanschlüsse, Abnahmen etc.). Außerdem sind weitere Baupreissteigerungen bei späterer Realisierung zu erwarten. Des Weiteren ist das SKZ als einzeln gebauter Baukörper in weit geringerem Maße förderfähig als im Zusammenhang mit der Nutzung HfK in einem gemeinsamen Baukörper. Fördergelder können demgemäß nicht vollumfänglich abgeschöpft werden. Das Fördervolumen wäre nach aktuellem Stand um ca. 700.000 Euro geringer.

Bestandteil des Grundsatzbeschlusses war unter anderem die Forderung, das Baurecht (gemäß gültigem Bebauungsplan) vollständig auszunutzen, was auch bei allen untersuchten Varianten erreicht wird. Die planerischen Untersuchungen haben ergeben, dass auf Grund der Raumgeometrie neben den festgelegten Nutzungen SKZ, Räume für die MVHS und HfK noch weitere Nutzflächen von ca. 200 m² möglich wären.

Daneben wurden mögliche Synergieeffekte untersucht. Bei der Erstellung des Gebäudes in einem Bauabschnitt können die Technikzentralen für Heizung, Lüftung, Sanitär, EDV- und Elektrotechnik für beide Nutzungen gemeinsam genutzt werden. Auch die Tiefgarage sowie die oberirdischen Stellplätze können in einem gemeinsamen und somit platzsparenden Konzept angeordnet werden, sofern das Bauvorhaben in einem Bauabschnitt erstellt wird. Die beiden Nutzungen SKZ und HfK würden so angeordnet, dass ein gemeinsamer Ankunftsplatz gebildet wird.

Innerhalb des SKZ gäbe es für die Besucher*innen der MVHS und des SKZ etliche gemeinsam genutzte Flächen wie Toilettenanlagen, Teeküchen, Verkehrsflächen und Zugänge.

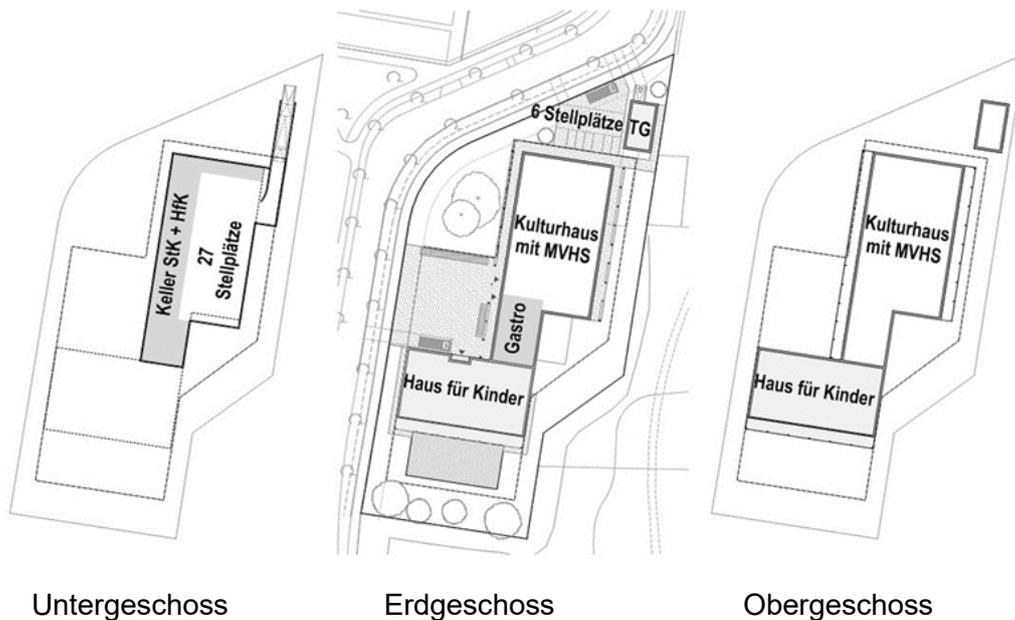
Außerdem wurde untersucht, ob es möglich wäre auf eine Tiefgarage zu verzichten, um wirtschaftlicher und nachhaltiger zu bauen. Um Stellplätze einzusparen, wurden hierbei in enger Abstimmung mit den Nutzern verschiedene Wechselnutzungen geprüft. Aufgrund der Vielzahl von Funktionseinheiten und internen Abhängigkeiten würden entsprechende Wechselnutzungen jedoch zu erheblichen Einschränkungen im Betrieb und der späteren Nutzung führen. Deswegen ist auf Grundlage des seinerzeit genehmigten NBP eine Tiefgarage notwendig. Die Lage/Anzahl der Stellplätze oberirdisch bzw. in einer Tiefgarage wurde mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung - Lokalbaukommission (LBK) im Detail besprochen.

Nach Erstellung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurden ergänzend zu den Fragestellungen aus dem Grundsatzbeschluss nochmals die Bedarfe beim RBS und KULT abgefragt, um den laufenden Konsolidierungen Rechnung zu tragen und mögliche Einsparpotentiale auszuloten. Das RBS hat den im Grundsatzbeschluss dargestellten Bedarf bestätigt. Das KULT sieht die Möglichkeit, seinen Bedarf zu reduzieren: geringere Personenanzahl im Saal (max. 190 statt max. 250 Personen), 2 statt 3 Gruppenräume, kein Gastroraum.

Aufgrund dieser verschiedenen Aspekte wurden folgende drei Varianten näher betrachtet, wobei selbstverständlich weitere differenzierbare Varianten vorstellbar sind. Die Prüfung weiterer Varianten wäre jedoch mit einem hohen Zeit- und Kostenfaktor verbunden.

2.1 Variante 1: Realisierung in einem Bauabschnitt

Die vorläufig genehmigten NBPe laut Beschluss des Kulturausschusses vom 06.02.2020 bzw. der Vollversammlung vom 19.02.2020, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16899, werden in einem Gebäude inkl. zusätzlicher Flächen untergebracht und in einem Bauabschnitt errichtet.



Planungsrecht/Städtebau

Die Baukörper sind zweigeschossig mit Flachdach. Das SKZ mit Räumen für die MVHS liegt parallel zur St.-Michael-Str. Für eine optimale Besonnung ist das HfK, südlich davon, um 90° gedreht. Zwischen dem SKZ und dem HfK ist die Gastronomie als Verbindungskörper angeordnet. Durch die geschickte Anordnung der Baukörper wird ein gemeinsamer Ankunftsplatz gebildet.

Raumprogramm/Nutzfläche

Das Raumprogramm laut Grundsatzbeschluss ist vollumfänglich umgesetzt.

Stellplätze

Es ist eine Tiefgarage mit 27 Stellplätzen notwendig.

Fördermöglichkeit

Das Gebäude (SKZ und HfK) ist mit der Nachhaltigkeitszertifizierung Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) und mit dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) zertifizierbar und somit förderfähig.

Nachhaltigkeit/Energieeffizienz

Das Gebäude wird als Holzbau, der Keller und die Tiefgarage in Stahlbeton errichtet.

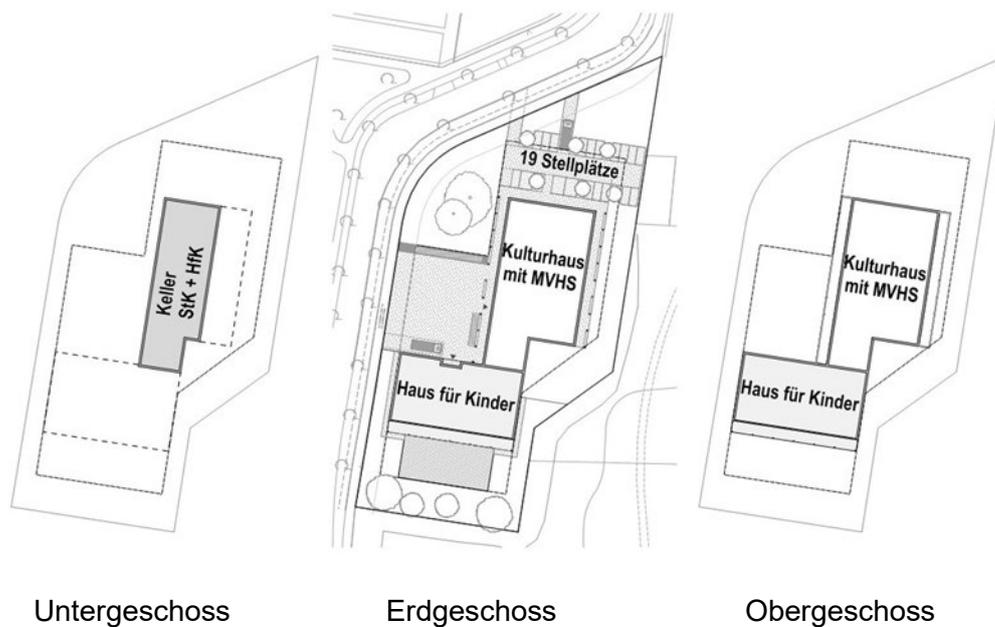
Die Anforderungen aus den Stadtratsbeschlüssen zur Klimaneutralität stadteigener Gebäude, Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525 vom 18.12.2019 und dem Grundsatzbeschluss II / Klimaneutrales München 2035 und Klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: „Von der Vision zur Aktion“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040 vom 19.01.2022, werden berücksichtigt.

Kostengrößenordnung (grober Kostenrahmen; noch keine Kostenschätzung)

Die Projektkosten bewegen sich zwischen ca. 37 und ca. 42 Mio. Euro (Baupreisindex 127,2 / Feb 2024).

2.2 Variante 2: Realisierung in einem Bauabschnitt, reduziertes Raumprogramm

Reduziertes Raumprogramm für das SKZ. Das Gebäude wird in einem Bauabschnitt errichtet.



Planungsrecht/Städtebau

Die Baukörper sind zweigeschossig mit Flachdach. Das SKZ mit Räumen der MVHS liegt parallel zur St.-Michael-Str. Für eine optimale Besonnung ist das HfK, südlich davon, um 90° gedreht. Durch die geschickte Anordnung der Baukörper wird ein gemeinsamer Anknüpfplatz gebildet.

Raumprogramm/Nutzfläche

Das Raumprogramm des SKZ wird entgegen dem NBP aus dem Grundsatzbeschluss reduziert.

Stellplätze

Die Anordnung der notwendigen Stellplätze erfolgt komplett oberirdisch im nördlichen Grundstücksbereich. Eine Tiefgarage ist nicht mehr erforderlich. Ein kompletter Verzicht auf das Untergeschoss ist aber nicht möglich, da dort die notwendigen Technikflächen, der Musikübungsraum und Lagerflächen verortet werden müssen. Im Rahmen der Vorplanung wird überprüft, ob durch Nutzung von Flächen eines Dachgeschosses auf das Untergeschoss komplett verzichtet werden kann.

Fördermöglichkeit

Das Gebäude (SKZ und HfK) ist mit der Nachhaltigkeitszertifizierung Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) und mit dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) zertifizierbar und somit förderfähig.

Nachhaltigkeit/Energieeffizienz

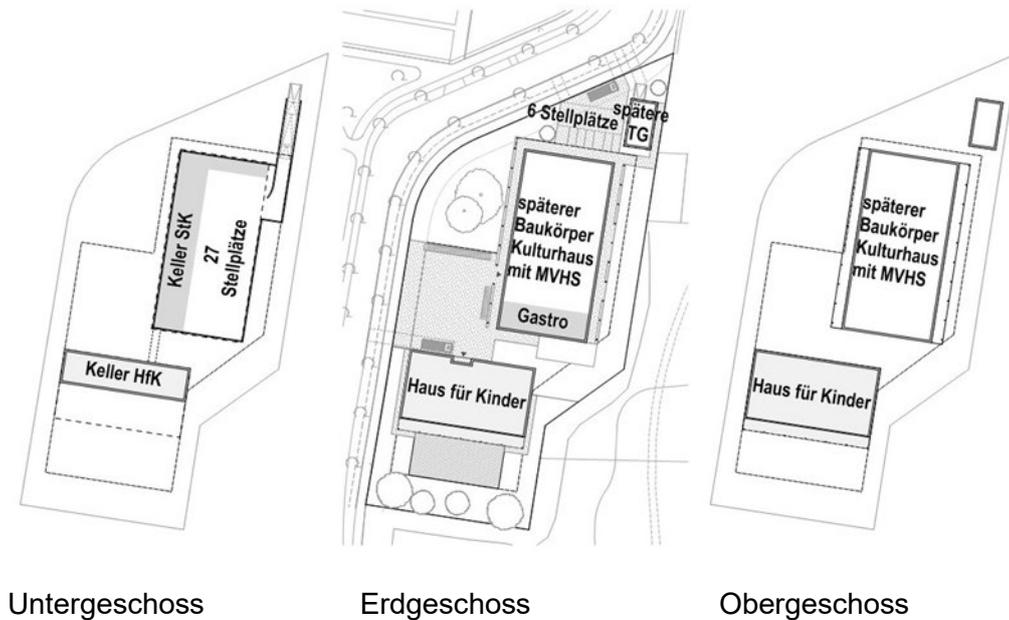
Das Gebäude wird als Holzbau, der Keller in Stahlbeton errichtet. Auf die Errichtung der Tiefgarage kann verzichtet werden, was sich ebenso wie das kleinere Gebäudevolumen positiv auf die Ökobilanz auswirkt. Die Anforderungen aus den Stadtratsbeschlüssen zur Klimaneutralität stadteigener Gebäude, Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525 vom 18.12.2019 und dem Grundsatzbeschluss II / Klimaneutrales München 2035 und Klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: „Von der Vision zur Aktion“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040 vom 19.01.2022, werden berücksichtigt.

Kostengrößenordnung (grober Kostenrahmen; noch keine Kostenschätzung)

Durch den Verzicht auf die Tiefgarage werden ca. 2 Mio. Euro eingespart. Der kleinere Baukörper wirkt sich positiv auf die Kosten aus. Die Projektkosten bewegen sich zwischen ca. 32 und ca. 35 Mio. Euro (Baupreisindex 127,2 / Feb 2024).

2.3 Variante 3: Errichtung in zwei zeitlich getrennten Bauabschnitten

In einem ersten Bauabschnitt wird das HfK errichtet; das SKZ wird in einem zeitlich versetzten, zweiten Bauabschnitt errichtet. Das NBP wird, wie im Grundsatzbeschluss genehmigt, umgesetzt.



Planungsrecht/Städtebau

Die Baukörper sind zweigeschossig mit Flachdach. Das SKZ mit Räumen der MVHS liegt parallel zur St.-Michael-Str. Für eine optimale Besonnung ist das HfK, südlich davon, um 90° gedreht. Durch die geschickte Anordnung der Baukörper wird ein gemeinsamer Ankunftsplatz gebildet.

Raumprogramm/Nutzfläche

Das Raumprogramm würde gemäß Grundsatzbeschluss umgesetzt werden. Ob eine zusätzliche Nutzung möglich wäre, wurde bei dieser Variante nicht tiefergehend untersucht.

Stellplätze

Die Stellplätze für das HfK können vorerst oberirdisch erstellt werden. Mit Errichtung des 2. Bauabschnitts muss aufgrund der notwendigen Stellplätze eine Tiefgarage gebaut werden.

Fördermöglichkeit

Das SKZ als einzeln gebauter Baukörper ist in geringerem Maße und ggf. auch nicht förderfähig, da es nicht zusammen mit dem HfK in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex errichtet wird.

Nachhaltigkeit/Energieeffizienz

Das Gebäude wird als Holzbau, der Keller und die Tiefgarage in Stahlbeton errichtet. Die Anforderungen aus den Stadtratsbeschlüssen zur Klimaneutralität stadteigener Gebäude, Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525 vom 18.12.2019 und dem Grundsatzbeschluss II / Klimaneutrales München 2035 und Klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: „Von der Vision zur Aktion“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040 vom 19.01.2022, werden berücksichtigt.

Kostengrößenordnung (grober Kostenrahmen; noch keine Kostenschätzung)

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (Errichtung in zwei zeitlich getrennten Bauabschnitten) ergab unter der Annahme, dass das SKZ ca. 10 Jahre später als das HfK errichtet wird, Mehrkosten in Höhe von ca. 5 Mio. Euro. Die Projektkosten bewegen sich insgesamt für beide Baukörper zwischen ca. 42 und ca. 47 Mio. Euro (Baupreisindex 127,2 / Feb 2024).

Für die im ersten Bauabschnitt solitäre Herstellung eines HfK wären Kosten in Höhe von ca. 8-10 Mio. Euro (Baupreisindex 127,2 / Feb 2024) zu veranschlagen.

3. Bewertung der Planungsvarianten

Jede Variante wurde hinsichtlich folgender Kriterien betrachtet:

3.1 Planungsrecht

Das Baurecht wird bei **jeder Variante** hinsichtlich der festgesetzten GR voll ausgenutzt. Bei **Variante 1 und 3** wird die laut Bebauungsplan zulässige Grundfläche überschritten. Eine Befreiung wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung aber in Aussicht gestellt. Mittels dieser voraussichtlich genehmigungsfähigen Abweichung können zusätzliche Flächen für weitere, bisher nicht definierte Nutzungen in Höhe von ca. 200 m² geschaffen werden.

Ein Dachgeschoss wurde in den bisherigen Planungen nicht berücksichtigt. Dies müsste durch eine Bauvoranfrage geklärt werden, in der die zusätzlichen Nutzungen vorgegeben sein müssen, um neben dem Maß der Nutzung auch die Art der Nutzung abzuklären. Mit einem Dachgeschoss könnte rechnerisch insgesamt eine GF von ca. 4.900 m² und somit weitere 500 m² für weitere Nutzungen erreicht werden.

3.2 Raumprogramm/Nutzfläche

Bei **Variante 1** wird das Raumprogramm laut Grundsatzbeschluss vollumfänglich umgesetzt (SKZ: großer Saal, 3 Gruppenräume, Gastronomie, MVHS, HfK: 3 Krippengruppen und 3 Kindergartengruppen). Zusätzlich sind auf ca. 200 m² weitere Nutzungen möglich.

Bei **Variante 2** ist das Raumprogramm des SKZ entgegen dem NBP aus dem Grundsatzbeschluss reduziert: verringerte Personenanzahl im Saal (max. 190 statt max. 250 Personen), 2 statt 3 Gruppenräume, kein Gastroraum. Es gibt keine zusätzliche Nutzung. Das HfK behält das vorläufig genehmigte NBP laut Beschluss (3 Krippengruppen und 3 Kindergartengruppen) bei. Das Baurecht ist im Rahmen der gesetzten GR ausgenutzt.

Bei **Variante 3** wird das Raumprogramm laut Grundsatzbeschluss für das HfK vollumfänglich umgesetzt. Das Raumprogramm für das SKZ (großer Saal, 3 Gruppenräume, Gastronomie, MVHS) müsste evtl. bei einer um 10 Jahre angenommenen zeitlich versetzten Realisierung angepasst werden. Eine zusätzliche Nutzung, für z.B. Atelierräume, müsste ebenfalls überprüft werden.

Am meisten Nutzfläche wird bei Variante 1 geschaffen. Hier sind neben den NBP auch noch zusätzliche Nutzungen auf ca. 200 m² möglich.

3.3 Stellplätze

Bei **Variante 1** sind 33 Stellplätze nachzuweisen, inkl. 4 Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr für das HfK. Sechs Stellplätze können oberirdisch im Norden des Grundstücks angeordnet werden. Für die restlichen 27 Stellplätze ist eine Tiefgarage nötig.

Bei **Variante 2** sind aufgrund des Verzichts auf den externen Gastronomiebetrieb und die Verkleinerung des Veranstaltungssaals lediglich 17 Stellplätze nachzuweisen, zusätzlich sind 4 Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr für das HfK notwendig. Die Anordnung der Stellplätze kann, auch aufgrund des geringeren Baukörpers, komplett oberirdisch im nördlichen Grundstücksbereich erfolgen, was aber auch zu einer geringeren Begrünung der Freiflächen führt.

Bei **Variante 3** sind für das HfK 4 Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr und 2 Stellplätze für Angestellte nachzuweisen. Die Parkplätze sind für den ersten Bauabschnitt oberirdisch im Westen beim HfK angeordnet und werden mit Errichtung des SKZ in den Norden verschoben. Bei Erstellung des zweiten Bauabschnittes muss für die Nutzungen des SKZ eine Tiefgarage errichtet werden. Durch den notwendigen Abstand zwischen den beiden Baukörpern (direkter Anbau später nicht möglich) gehen Flächen für oberirdische Stellplätze verloren.

Bei Variante 1 und 3 ist also eine Tiefgarage notwendig. Bei Variante 2 können alle notwendigen Stellplätze oberirdisch angeordnet werden. Die Kostenersparnis beim Verzicht auf eine Tiefgarage beträgt ca. 2 Mio. Euro.

3.4 Fördermöglichkeit

Bei **Variante 1 und 2** ist das gesamte Gebäude (SKZ und HfK) jeweils mit der Nachhaltigkeitszertifizierung Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) und mit dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) zertifizierbar und somit mit ca. 1 Mio. Euro förderfähig.

Bei **Variante 3** ist das Gebäude SKZ nicht mit der Nachhaltigkeitszertifizierung Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) zertifizierbar, da es für die alleinige Nutzung Kulturzentrum keine Systemvariante nach dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) gibt. Eine Förderung Klimafreundlicher Neubau mit QNG ist daher nicht möglich.

Die Förderfähigkeit mit der Förderung Klimafreundlicher Neubau ohne QNG kann für das SKZ zwar angestrebt werden, jedoch ist es aufgrund der geringeren Nutzfläche (ohne Nutzfläche HfK) fraglich, ob die Anforderungen der Ökobilanz-Zielwerte an den Primärenergiebedarf und die CO₂-Äquivalente erreicht werden können. Eine Förderung ist daher ungewiss.

Das Gebäude HfK ist mit der Nachhaltigkeitszertifizierung QNG zertifizierbar. Das Erreichen einer Zertifizierung ist sehr kostenintensiv, zeitaufwändig und nur mit hohen Aufwendungen erreichbar. Daher ist es sinnvoll, bei Gebäuden mit dieser geringen Nutzfläche von einer Zertifizierung nach QNG abzusehen, da dies nicht wirtschaftlich wäre. Damit ist eine Förderung Klimafreundlicher Neubau mit QNG nicht möglich.

Die Förderfähigkeit mit der Förderung Klimafreundlicher Neubau ohne QNG kann für das HfK zwar später angestrebt werden, jedoch ist es aufgrund der geringeren Nutzfläche (ohne Nutzfläche SKZ) fraglich, ob die Anforderungen der Ökobilanz-Zielwerte an den Primärenergiebedarf und die CO₂-Äquivalente erreicht werden können. Eine Förderung ist daher ungewiss.

3.5 Nachhaltigkeit/Energieeffizienz

Alle Aufgabenstellungen aus den Klimaprogrammen können bei **jeder Variante** realisiert werden. Sämtliche Richtlinien gemäß den Vorgaben des Bauleitfadens an Baustoffen, Energieeffizienz und techn. Gebäudeausrüstung werden umgesetzt. Mit diesen optimierten Rahmenbedingungen wird der EG 40 Standard (BEG) erreicht bzw. unterschritten.

Der Bau einer Tiefgarage bei **Variante 1 und 3** wirkt sich allerdings aufgrund des Einsatzes von Stahlbeton negativ auf die Ökobilanz aus (CO₂-Bilanz).

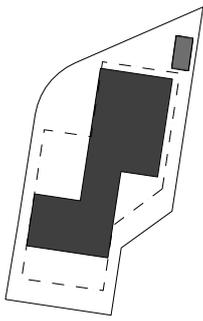
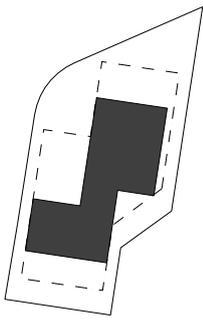
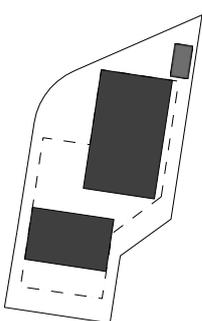
Bei **Variante 2** kann auf die Errichtung der Tiefgarage verzichtet werden. Damit minimiert sich die Unterkellerung und der Einsatz des Stahlbetons. Ganz auf die Unterkellerung kann allerdings nicht verzichtet werden, weil im UG die notwendigen Technikflächen, der Musikübungsraum und Lagerflächen verortet sind. Das wirkt sich positiv auf die CO₂-Bilanz des Gebäudes aus. Zudem wird durch die Reduzierung des Nutzerbedarfsprogramms das Bauvolumen reduziert, was sich ebenfalls positiv auf die CO₂-Bilanz auswirkt.

3.6 Vergleich der Kostengrößenordnungen

Variante 1 wurde in Bezug auf die Projektkosten mit 100 % angesetzt, weil hier die im Grundsatzbeschluss geforderten NBPe vollumfänglich umgesetzt werden.

Bei **Variante 2** sind die Projektkosten durch den kleineren Baukörper und den Wegfall der Tiefgarage geringer und stehen bei rund 85 % gegenüber Variante 1.

Variante 3 ist die unwirtschaftlichste Variante. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Varianten 1 und 3 ergeben, dass die Realisierung in zwei zeitlich versetzten Bauabschnitten um ca. 5 Mio. Euro teurer ist als die Umsetzung in einem Bauabschnitt. Die Projektkosten sind bzgl. Variante 1 mit ca. 113 % veranschlagt.

zulässige Grundfläche lt. Bebauungsplan: 1.850 m ² (für eine Überschreitung der GR ist eine Befreiung mög- lich)			
	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Planungsrecht, GR Ge- bäude	2.237 m ²	1.820 m ²	2.249 m ²
Raumprogramm/ Nutzfläche	+++	++	+++
Stellplätze	Tiefgarage	Oberirdisch	Tiefgarage
Fördermöglichkeit	+++	+++	+
Nachhaltigkeit/ Energieeffizienz	++	+++	++
Vergleich der Kostengrößen- ordnungen	100 % ++	85 % +++	113 % +
Kostengrößenordnung in Euro (Index 127,2 Feb 2024) (davon ca. 8-10 Mio. € für das HfK)	37 – 42 Mio. €	32 – 35 Mio. €	42 – 47 Mio. €

4. Darstellung der Finanzierung

Nach den städtischen Hochbaurichtlinien werden die Projektkosten (qualifizierte Kostenschätzung) vom BAU im Rahmen der Vorplanung ermittelt und dem Stadtrat mit dem Projektauftrag zur Entscheidung vorgelegt.

Die Betriebskosten für das SKZ werden sich im üblichen Rahmen bewegen, die Finanzierung wird rechtzeitig im Rahmen des Beschlusses zum Betriebskonzept vor absehbarer Inbetriebnahme sichergestellt.

Die Finanzierung der MVHS ist noch nicht sichergestellt. Teilweise kann eine Gegenfinanzierung durch die Aufgabe der derzeit angemieteten Räume erfolgen.

Der Aufsichtsrat hat im Herbst 2019 dem vorläufigen Nutzerbedarf für die MVHS zugestimmt und wird zu gegebener Zeit mit den finanziellen Auswirkungen befasst.

Im Zuge der Haushaltskonsolidierung stehen alle Bedarfe auf dem Prüfstand und es werden neue Konzepte entwickelt. In der Entwurfsphase werden erneut Synergiepotentiale eruiert (zum Beispiel die gemeinsame Nutzung der Umkleiden und des großen Veranstaltungssaales) und das Raumprogramm wird weiterhin mit dem Ziel der Multifunktionalität optimiert.

Förderung

Das HfK ist grundsätzlich nach Art. 10 BayFAG i.V.m. Art. 28 BayKiBiG - vorbehaltlich der

baufachlichen Prüfung - zuwendungsfähig. Die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn sowie die entsprechenden Zuwendungen werden vor Auftragsvergabe herbeigeführt.

Das Projekt ist für die Förderung Klimafreundlicher Neubau (KfW-Programm 499) grundsätzlich geeignet. Die Förderung wird projektspezifisch in Abstimmung mit der SKA geprüft und bei Erfüllung der Fördervoraussetzungen vor Auftragsvergabe herbeigeführt.

5. Fazit

Um der angespannten Haushaltslage Rechnung zu tragen, wurde das NBP des SKZ vom KULT überarbeitet und reduziert. Mit dem reduzierten Raumprogramm können dennoch die kulturellen und bürgerschaftlichen Interessen bei geringeren Baukosten erfüllt werden. Gleichzeitig ermöglicht die Kürzung des NBP den Verzicht auf eine Tiefgarage, was neben einer Kostenersparnis eine bessere ökologische Bilanz bedeutet.

Der Bedarf des RBS an einem HfK in diesem Bezirk besteht weiterhin mit demselben Raumprogramm wie im Vorplanungsauftrag genehmigt. Hier besteht kein Einsparpotential.

Eine Trennung der Maßnahme in zwei Bauabschnitte (1.BA HfK, 2.BA SKZ zeitlich versetzt) würde eine Kostensteigerung bedeuten.

Um den vom Stadtrat definierten Bedarf der Bevölkerung in Berg am Laim an einer angemessenen kulturellen Einrichtung zu decken und aus ökologischen sowie wirtschaftlichen Gründen wird die Umsetzung der **Variante 2** empfohlen.

6. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Ja, negativ

Das Vorhaben ist nicht oder nur wenig klimaschutzrelevant (Klimaschutzcheck 2.0). Eine vertiefte Prüfung ist nicht erforderlich und wurde daher nicht durchgeführt.

7. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Sitzungsvorlage ist mit dem RBS und dem BAU abgestimmt.

Die Sitzungsvorlage wurde der SKA zur Stellungnahme zugeleitet. Die Stellungnahme der SKA ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage 4 beigelegt. Die SKA stimmt der Beschlussvorlage nicht zu.

Eine Finanzierung der Maßnahme „aus dem eigenen Referatsbudget“ ist nicht möglich, ohne wiederum eine andere bereits vom Stadtrat entschiedene Maßnahme aufgeben zu müssen.

8. 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. Diese ist als Anlage 5 dieser Beschlussvorlage beigegeben.

Der Bezirksausschuss fordert in seiner Stellungnahme vom 27.11.2024 die Prüfung einer weiteren Variante („Variante 2b“), in der die Gastronomie beibehalten wird und stattdessen die Räumlichkeiten der MVHS je nach Bedarf verkleinert werden oder gegebenenfalls in Gänze entfallen.

Eine abschließende Prüfung dieser Variante bis zur heutigen Ausschusssitzung war zeitlich nicht möglich. Darüber hinaus würde diese Prüfung weiteren finanziellen Aufwand (Planungskosten) verursachen. Ein Verzicht der Flächen für die MVHS würde zudem den bisherigen genehmigten NBP entgegenstehen und ist nicht im Sinne des KULT. Zudem liegt für diese Variante kein Prüfauftrag des Stadtrates vor.

9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats

Die Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und der Verwaltungsbeirat Herr Stadtrat Michael Dzeba, haben einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Die Korreferentin des KULT und die Verwaltungsbeirätin für Stadtteilkultur, Frau Stadträtin Schönfeld-Knor, haben einen Abdruck der Vorlage erhalten.

10. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat im Rahmen der Hochbaurichtlinien mit dem Projektauftrag wieder mit der Angelegenheit befasst wird.

II. Antrag der Referentin und des Referenten

1. Der Stadtrat nimmt die Ergebnisse der bisherigen Vorplanung zur Kenntnis.
2. Das reduzierte Nutzerbedarfs- und Raumprogramm der Variante 2 wird vorläufig genehmigt.
3. Das Baureferat wird gebeten, die Vorplanung für die Variante 2 durchzuführen.
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, das Projekt für Variante 2 zum Eckdatenbeschluss 2026 anzumelden und bei entsprechender Aufnahme den Projektauftrag herbeizuführen.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag.

Die Vorsitzende

Die Referentin

Der Referent

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Jacqueline Charlier
Berufsm. Stadträtin

Anton Biebl
Berufsm. Stadtrat

IV. Abdruck von I. mit III.
über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wv. Kommunalreferat KR-IM-KS-KULT (Sachgebiet Kulturell genutzte Immobilien)

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

2. An
das Baureferat
das Kulturreferat
das Referat für Bildung und Sport
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
die Stadtkämmerei
das Referat für Klima- und Umweltschutz
z. K.

Am