

Ergebnisse Interfraktioneller Arbeitskreis (IFAK) Schul- und Kitabau

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16318

Beschluss des Bildungsausschusses des Stadtrats vom 02.04.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Verabschiedung der Ergebnisse des Interfraktionellen Arbeitskreises Schul- und Kitabau
Inhalt	Darstellung der Ergebnisse des Interfraktionellen Arbeitskreises Schul- und Kitabau mit Vorschlägen zur Standard- und Kostenreduzierung bei Bildungsbauprojekten des Referats für Bildung und Sport.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja, negativ Die städteigenen Hochbaumaßnahmen von Bildungsbauten sind hinsichtlich deren Herstellungs- und Betriebsenergie klimarelevant. Die bisherigen Anstrengungen zur Minimierung der negativen Klimawirkungen werden durch die grundsätzliche Beibehaltung der bisherigen Klimaschutzmaßnahmen im Schul- und Kitabau fortgesetzt.

Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Den Ausführungen der Kapitel 1 bis 5 dieser Beschlussvorlage zu den städtischen Schul- und Kitabauen sowie den dort im Rahmen des Interfraktionellen Arbeitskreises Schul- und Kitabau betrachteten Einsparpotenzialen wird zugestimmt. 2. Es wird befürwortet, Vorschläge zur Verbesserung der staatlichen Förderkulisse an den Freistaat Bayern (siehe Kapitel 6) mit dem Ziel einer Verbesserung der Einnahmesituation zu richten. 3. Der Umsetzung der im Kapitel 7 dargestellten und durch den Interfraktionellen Arbeitskreis Schul- und Kitabau vorgeschlagenen Maßnahmen zur Reduzierung der Baukosten wird zugestimmt. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt für alle künftigen Bildungsbauprojekte. Die Umsetzung erfolgt ebenso für alle bereits beschlossenen Bildungsbauprojekte, soweit sie aufgrund des Verfahrensstands des einzelnen Projekts wirtschaftlich umsetzbar sind, sowie durch die Umsetzung entstehende, etwaige Verzögerungen der Sicherstellung der Schul- bzw. Kitaversorgung nicht entgegenstehen. Das Referat für Bildung und Sport und das Baureferat setzen die Sparmaßnahmen gemeinsam um. Dies erfolgt durch Mittelreduzierungen bei den jeweiligen einschlägigen Ansätzen im MIP des RBS 2026 um 2,5 %, im MIP des RBS 2027 um 5 % und im MIP des RBS ab 2028 um 10 %. 4. Das Referat für Bildung und Sport wird beauftragt, die Gespräche mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Mobilitätsreferat im Hinblick auf weitere Reduzierungsmöglichkeiten im Bereich der Stellplätze bei Bildungsbauten fortzusetzen. Über die Ergebnisse soll dem Stadtrat spätestens 2026 berichtet werden. 5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, bei der Bebauungsplanung die unter 4.2.1 und 4.2.2 dargestellten Anforderungen im Hinblick auf die damit verbundenen Einsparpotentiale für Bildungsbauprojekte zu berücksichtigen. 6. Das Baureferat wird beauftragt, bei zukünftigen Schul- und Kitabauprojekten (mittel- und langfristig) entsprechend den Erläuterungen zu Einsparmöglichkeiten im Hinblick auf nutzungs- und bautechnische Belange in den Bereichen Klima, Nutzer*innen, Auflagen und Vergabewesen in den Hochbauprojekten (Vortrag Ziffer 4.2) zu vertiefen und gegebenenfalls mit den betroffenen Referaten und Behörden abzustimmen. 7. Die möglichen Einsparpotentiale unter 5. im Hinblick auf Flächensynergien und Synergien in Verbindung mit der Quartiersbildung werden zur Kenntnis genommen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	IFAK, Baukosten, Schulbau, Kitabau
Ortsangabe	-/-

Ergebnisse Interfraktioneller Arbeitskreis (IFAK) Schul- und Kitabau

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16318

Beschluss des Bildungsausschusses des Stadtrats vom 02.04.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	2
1. Ausgangslage	2
2. Beeinflussbares Finanzvolumen.....	3
3. Erläuterung der Vorgehensweise	3
3.1 Rahmenbedingungen für den Schul- und Kitabau	4
3.2 Grundlagen / Voraussetzungen für nachhaltiges Bauen unter Betrachtung der Lebenszykluskosten:	4
4. Wesentliche Kosteneinflussgrößen im Schul- und Kitabau und Maßnahmen zur Baukostenreduzierung	8
4.1 Kurzfristige Einsparpotentiale	8
4.2 Langfristige Einsparpotentiale	9
5. Einsparpotentiale im Hinblick auf Flächensynergien und Synergien in Verbindung mit der Quartiersentwicklung und -bildung.....	15
6. Betrachtung der Einnahmenseite - Verbesserung der Förderkulisse	18
7. Fazit und Entscheidungsvorschlag	18
8. Klimaprüfung	20
9. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	20
II. Antrag des Referenten	22
III. Beschluss.....	23

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage

Im Rahmen der Beratungen zum Eckdatenbeschluss in der Vollversammlung am 24.07.2024 und mit Schreiben vom 25.07.2024 hat Herr Oberbürgermeister Reiter drei interfraktionelle Arbeitskreise (IFAK) initiiert, die Vorschläge zur Standard- und Kostenreduzierung in folgenden Bereichen erarbeiten sollten:

- **IFAK Städtischer Wohnungsbau** unter Vorsitz des Oberbürgermeisters mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Stadtkämmerei
- **IFAK Schul- und Kitabau** unter Vorsitz der 3. Bürgermeisterin mit dem Referat für Bildung und Sport, dem Baureferat und der Stadtkämmerei
- **IFAK Bauprojekte** unter Vorsitz des 2. Bürgermeisters mit Teilnahme von Baureferat, Kommunalreferat und der Stadtkämmerei

Zu den Arbeitskreisen waren jeweils zwei Mitglieder der Fraktionen Die Grünen - Rosa Liste, SPD/Volt, CSU mit FREIE WÄHLER bzw. jeweils ein Mitglied der Fraktionen Die Linke/Die PARTEI, FDP/BAYERNPARTEI und ÖDP/München-Liste eingeladen.

Die Federführung wurde der Stadtkämmerei übertragen.

Im IFAK Schul- und Kitabau wurden bis Ende November 2024 in drei Sitzungen Vorschläge zur Standard- und Kostenreduzierung diskutiert, die für die städtischen Bildungsbaumaßnahmen relevant sind.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2024 zum Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP) für die Jahre 2024 – 2028 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 15187) wurde das Referat für Bildung und Sport gemeinsam mit dem Baureferat beauftragt, den Abschlussbericht, einschließlich der monetären Bewertungen, dem Stadtrat im ersten Quartal 2025 mit entsprechenden, umsetzbaren Einsparvorschlägen in den jeweiligen Fachausschüssen zur Beschlussfassung vorzulegen. Aufgrund der langfristig geplanten Projekte und bereits mit Auftragsvergaben gebundenen sowie in Bau befindlichen Vorhaben hat die Stadtkämmerei ergänzend darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Berücksichtigung der aufgezeigten Standard- und Kostenreduzierungen erst ab dem Jahr 2026 in begrenztem Umfang möglich ist.

Im Bereich des Bildungsbaus waren in den letzten Jahren bereits erhebliche Konsolidierungsbeiträge erbracht worden:

Konsolidierung 2020:

Bereits im **Jahr 2020** mussten Schulbauprojekte im Volumen von **1 Milliarde Euro** zur Haushaltskonsolidierung gestreckt oder verschoben werden. Zusätzlich zu den Verschiebungen wurden **280 Mio. Euro dauerhaft eingespart**, gemäß dem Sicherungspaket Haushalt 2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00225) beschlossen von der Vollversammlung am 13.05.2020.

Konsolidierung 2024

Zuletzt wurden mit **Beschluss der Vollversammlung vom 24.07.2024** (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13835) weitere deutliche **Reduzierungen** der investiven Ansätze in den Jahren 2025 bis 2027 im Volumen von **595 Mio. Euro** umgesetzt.

Mit diesem Beschluss werden die Ergebnisse des IFAK-Schul- und Kitabau vorgestellt.

2. Beeinflussbares Finanzvolumen

Im Rahmen der Schul- und Kitabauoffensive wurden vom Stadtrat bislang **sechs Schulbauprogramme** mit aktuell insgesamt 113 Projekten (inkl. Generalinstandsetzungen) beschlossen. Damit werden 381 Schulzüge, 399 Berufsschulklassen, 169 Förderschulklassen, 203 Sporthalleneinheiten, 13 Schwimmhalleneinheiten und 197 Kita-Gruppen umgesetzt. Darüber hinaus wurden mit den Bildungsbauprojekten auch Nutzungen anderer Referate umgesetzt zum Beispiel Bandprobenräume, MVHS-Räume, Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit (OKJA), Begegnungszentrum usw.

Im ersten und zweiten Schulbauprogramm sind bereits alle Projekte in Betrieb bzw. im Bau. Im dritten und vierten Schulbauprogramm befinden sich bereits über die Hälfte der Maßnahmen im Bau bzw. wurden bereits Verpflichtungen eingegangen.

Aufgrund der fortgeschrittenen Projekt- und Bauzustände können die Ergebnisse des IFAK auf noch 30% des Gesamtvolumens der Schul- und Kitabauprojekte aus den Schulbauprogrammen 1 bis 5 aktiviert werden (siehe nachfolgende Grafik, Stand IFAK: Nov. 2024). Dies entspricht einem Gesamtvolumen von ca. 2,7 Mrd. EUR.

Übersicht der finanzierten Schulbauprogramme

1. Schulbauprogramm 2016	2. Schulbauprogramm 2017	3. Schulbauprogramm 2019	4. Schulbauprogramm 2022	5. Schulbauprogramm 2023
28 Maßnahmen Aktueller Gesamtkostenstand 1.532,7 Mio. EUR	31 Maßnahmen Aktueller Gesamtkostenstand 3.060,72 Mio. EUR	26 Maßnahmen Vorläufiges Finanzvolumen 2.813,49 Mio. EUR (NBP: Index Aug 2019)	8 Maßnahmen Vorläufiges Finanzvolumen 641,4 Mio. EUR (Index Mai 2022)	7 Maßnahmen Vorläufiges Finanzvolumen 695 Mio. EUR (Index Mai 2023)
Alle Projekte in Betrieb (außer BYS Nord im Bau)	90 % aller Projekte in Bau oder in Betrieb, weitere Projekte PA+	8 Projekte in Bau oder fertiggestellt, 60% der Projekte PA+	5 Projekte mind. PA, Davon 1 im Bau	Alle Projekte vor oder in der Vorplanung
Zeitraum 25ff Vor PA: 0 Mio. € PA: 0 Mio. € PG: 0 Mio. € AG: 227 Mio. €	Zeitraum 25ff Vor PA: 0 Mio. € PA: 136 Mio. € PG: 188 Mio. € AG: 1.099 Mio. €	Zeitraum 25ff Vor PA: 955 Mio. € PA: 253 Mio. € PG: 1.025 Mio. € AG: 286 Mio. €	Zeitraum 25ff Vor PA: 142 Mio. € PA: 75 Mio. € PG: 165 Mio. € AG: 152 Mio. €	Zeitraum 25ff Vor PA: 650 Mio.

* PA = Projektauftrag, PG = Projektgenehmigung, AG = Ausführungsgenehmigung

3. Erläuterung der Vorgehensweise

Bauprojekte ganzheitlich zu betrachten, von den ersten Planungsüberlegungen bis hin zu laufenden Betriebs- und Unterhaltsaufwendungen, ist eines der wichtigsten Prinzipien im Sinne des nachhaltigen und klimaverantwortlichen Bauens. So wird bei der Projektierung von Baumaßnahmen das Wirtschaftlichkeitsprinzip (günstigstes Verhältnis zwischen verfolgtem Zweck und einzusetzenden Mitteln) berücksichtigt und bei mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten durch den Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten die wirtschaftlichste Lösung herausgearbeitet.

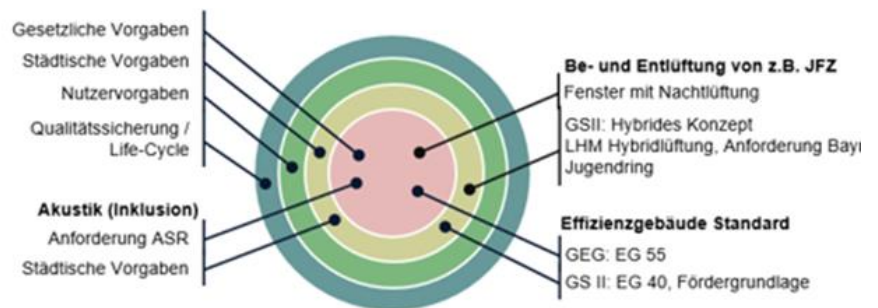
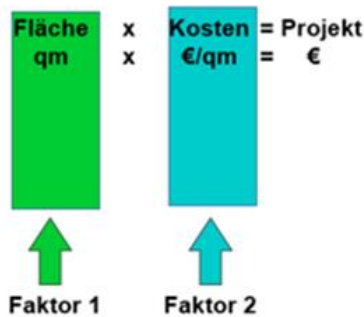
3.1 Rahmenbedingungen für den Schul- und Kitabau

In den IFAK-Besprechungen wurden die Rahmenbedingungen und die Einflussfaktoren für Schul- und Kitabuprojekte vom Baureferat vertieft herausgearbeitet und dargestellt.

Dabei wurde zunächst festgehalten, dass sich die absoluten Kosten eines Hochbauprojektes aus dem Produkt der Kosten / m² und der gebauten Fläche zusammensetzen.

Die kostenbeeinflussenden Faktoren bei den Hochbauprojekten neben der Lebenszyklusbetrachtung sind grundsätzlich:

- gesetzliche Vorgaben, DIN-Normen und Fördervorgaben
- städtische Vorgaben
- Nutzerbedarfe und -anforderungen
- bautechnische Anforderungen
- grundstücksbedingte Anforderungen



Absolute Kosten eines Standortes setzen sich zusammen aus:
 1. Summe der Flächen
 2. Kosten / qm

Vorgaben z.B. aus:
 ASR: Arbeitsstättenrichtlinien
 BayBO: Bayerische Bauordnung
 GEG: Gebäudeenergiegesetz
 GSII: Grundsatzbeschluss zur Klimaneutralität II
 JFZ: Jugendfreizeitstätten

3.2 Grundlagen / Voraussetzungen für nachhaltiges Bauen unter Betrachtung der Lebenszykluskosten:

Durch den Grundsatzbeschluss II „Klimaneutrales München 2035 und klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: Von der Vision zur Aktion“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040) hat der Stadtrat im Januar 2022 die ganzheitliche Betrachtung von Bauprojekten vermehrt in den Fokus gerückt:

„Die Zielsetzung eines klimaneutralen stadt eigenen Gebäudebestands macht einen ganzheitlichen Blick auf den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden und die Berücksichtigung differenzierter Indikatoren noch stärker unabdingbar. Dabei sind insbesondere die vertiefende Betrachtung von Lebenszyklusanalysen und der Gesamtwirtschaftlichkeit, die Anpassung von Abstimmungsprozessen in der Immobilienentwicklungsplanung sowie die Vertiefung der Projektentwicklung erforderlich: Umsetzungsstrategien sind die Berücksichtigung der stärker auf die Klimaneutralität ausgerichteten Rahmenbedingungen auf Quartiersebene, weiterhin eine flächen- und ressourcensparende Optimierung der Projekte, die Steigerung von Synergien und Suffizienz sowie die Verankerung der vorgeschlagenen Module Klimaneutralität bei stadt eigenen Neubau- und Bestandsmaßnahmen.“

Ziel der Planungen und Ausführungen der Hochbauprojekte ist es, nachhaltig und damit unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten zu agieren. Dabei steht die **Gesamtwirtschaftlichkeit** im Fokus.

Des Weiteren ist die Kostenbeeinflussbarkeit in der **Konzept- und Projektentwicklungsphase** am größten (siehe Grafik auf Seite 6). Hier ist insbesondere das **interdisziplinäre Planen** über alle Referate und Entwickeln in der Stadtentwicklungsphase und Baurechts-schaffung ausschlaggebend.

In diesem Zusammenhang wird derzeit unter anderem mit der Mitwirkung des Referats für Bildung und Sport und des Baureferats und weiterer Vermieter- und Nutzerreferate seitens der Stadtentwicklungsplanung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung das Soziale Nutzungs- und Versorgungskonzept für die Landeshauptstadt München entwickelt. Anlass dafür ist die Neubauentwicklung des Münchner Nordostens (siehe Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V11780 vom 16.01.2019 (VB), Seite 40).

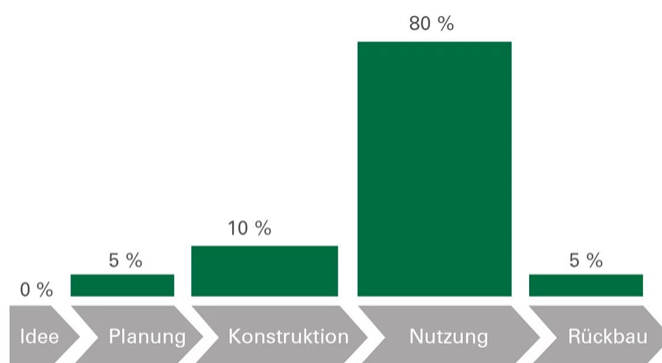
München ist die am dichtesten besiedelte Stadt Deutschlands, was sich signifikant auf die Nutzung des verfügbaren Raums auswirkt. Angesichts der begrenzten Flächenressourcen ist eine effiziente Flächennutzung von entscheidender Bedeutung, um den wachsenden Anforderungen an Wohnraum, Arbeitsplätzen, Infrastruktur sowie öffentlichen Einrichtungen gerecht zu werden.

Neben dem höheren Aufwand in der Phase der Projektentwicklung kann die nachhaltige Planung auf Projektebene zwar zunächst zu einer investiven Kostenerhöhung führen, bei Betrachtung im **Gesamtkontext** und unter Einbeziehung zusätzlich erforderlicher und gegebenenfalls neu zu erwerbender Grundstücksflächen insgesamt gesamtwirtschaftlich über alle Referate betrachtet jedoch die ressourcenschonendere und auch günstigere Lösung sein.

Im Sinne der Nachhaltigkeit ist daneben auch die Frage zu klären, inwieweit die sich stetig weiter verschärfenden Anforderungen und Vorschriften Anwendung finden müssen.

Die steigenden technischen Anforderungen, wie beispielsweise im Bereich der Lüftung, führen in der Lebenszyklusbetrachtung (Lebensdauer der Technik etwa 25 bis 30 Jahre) zu einem erheblichen Kostenfaktor während der Nutzungsphase. Der Weg zum **einfachen Bauen** ist vielversprechend, erfordert jedoch eine enge Kooperation zwischen den Bereichen Forschung, Gesetzgebung und Baupraxis.

Nachfolgende Grafiken zur Veranschaulichung der Lebenszyklusbetrachtung Die Kostenverteilung unter Betrachtung des Lebenszyklus eines Hochbauprojektes (Gesamtlaufzeit)



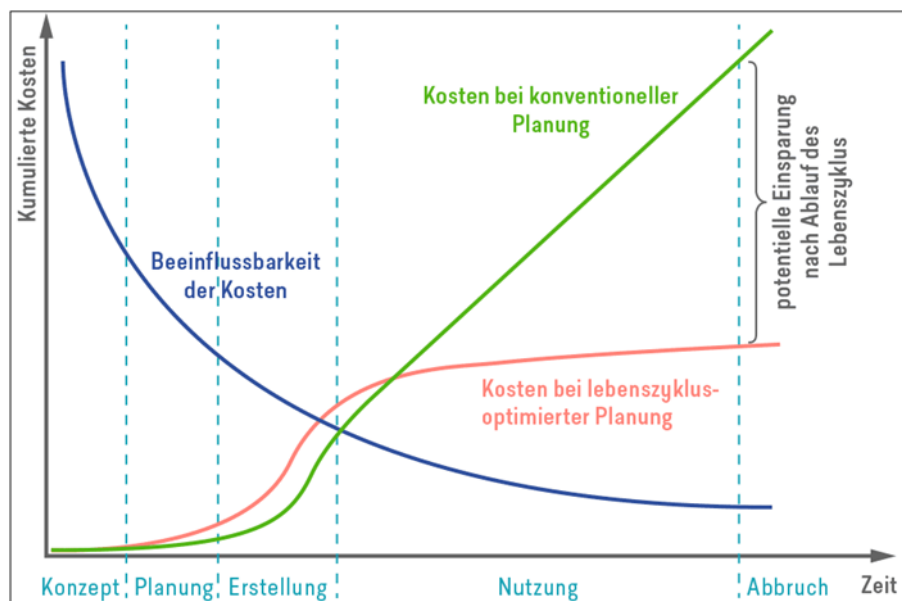
Verteilung der Life-Cycle-Kosten / Nutzungsdauer 50 Jahre

Die Analyse der Lebenszykluskosten zeigt, dass etwa 80 % der Gesamtkosten in der

Nutzungsphase anfallen. Das Ziel muss deshalb sein, Projekte so zu gestalten, dass flexible, mehrfach nutzbare Räume und Flächen, langlebige Materialien und Techniken mit geringen Betriebskosten ausgewählt und implementiert werden.

Wenn dies gelingt, spricht man von einer lebenszyklusoptimierten Planung, bei der die Investitionskosten in der Errichtung leicht höher sein können als bei einer konventionellen Planung, die sich über den Lebenszyklus jedoch rechnen.

Beeinflussbarkeit der Kosten und die Kostenentwicklung einer konventionellen Planung im Vergleich zur lebenszyklusbegleitenden Planung



Grafik: Jones Lang LaSalle

Die Steuerbarkeit der Kosten ist in der Konzept- und Projektentwicklungsphase am ausgeprägtesten, während sie während der Planung, Ausführung und Nutzung deutlich abnimmt. Das bedeutet, dass die Projekte bereits weit vor der Aufnahme in das MIP gesamtwirtschaftlich unter Berücksichtigung des vorhandenen Baurechts entwickelt werden (müssen).

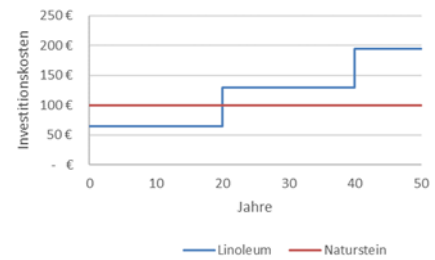
Bei lebenszyklusoptimierten Planungen sind die kumulierten Kosten im Vergleich zu konventionellen Planungen in der Planungs- und Errichtungsphase (investive Kosten) zunächst etwas höher, während sie in der langanhaltenden Nutzungsphase erheblich niedriger sind als bei konventionellen Planungen (konsumtive Kosten: Betrieb und Unterhalt).

Bewertungssystem für nachhaltiges Bauen (BNB) - Statistik für die Lebensdauer von Bauteilen

Bauteil / Material	a	Ersatz in 50a
352 Deckenbeläge		
Natursteinbeläge	≥ 50	0
Kunststeinbeläge	≥ 50	0
keramische Fliesen und Platten: Feinsteinzeug, Steinzeug, Steingut, Spaltplatten, Glasmosaik	≥ 50	0
Gussböden: Terrazzo	≥ 50	0
textile Beläge: Baumwolle, Wolle, Synthetikfaser, Sisal, Naturfasergemisch, Jute, Naturfasergemisch, Kokos	10	4
Linoleum, Laminat, PVC, Kunststoff-Parkett, Kork, Kautschuk, Sporthallenbeläge	20	2
Vollholzparkett, Holzdielen, Holzpfaster	≥ 50	0
Holz-Mehrschichtparkett	40	1

Quelle Lebenszeiten: BNB Nutzungsdauern von Bauteilen (2017)
– www.nachhaltigesbauen.de

Investitionsvergleich über den Lebenszyklus



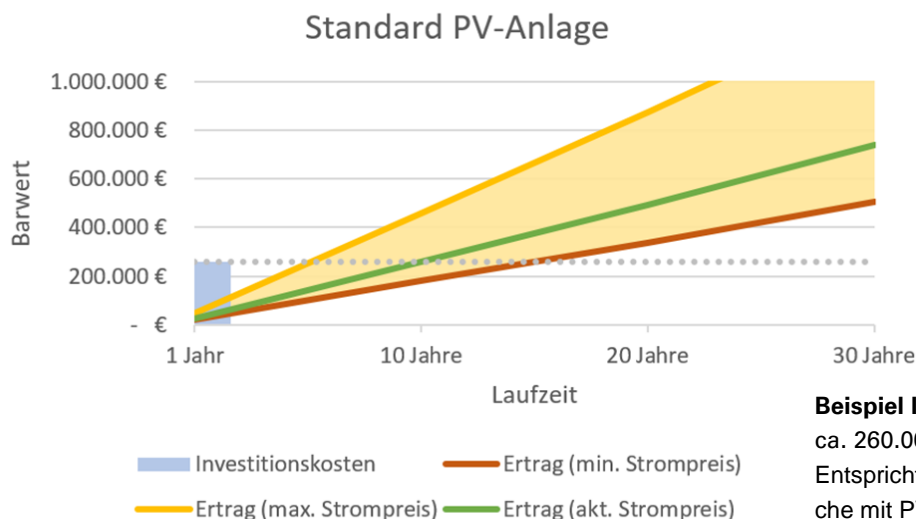
Lebenszeiten:
Linoleum: 20 Jahre
Naturstein: 50 Jahre

Mit dem Bewertungssystem für nachhaltiges Bauen kann hier an dem Beispiel „Vergleich Linoleumbelag zu Naturstein“ die Nachhaltigkeit von Bauteilen erläutert werden.

In der Regel wird Linoleum als Standardbodenbelag verwendet.

In stark frequentierten Bereichen, wie zum Beispiel Eingangshallen und Mensen, kommen aufgrund der deutlich höheren Lebensdauer und der damit verbundenen Wirtschaftlichkeit strapazierfähigere Materialien, wie z. B. Naturstein, zum Einsatz. Der Anteil dieser hochstrapazierten Bereiche beträgt z.B. bei einem 6-zügigen Gymnasium ca. 10% der Fläche.

Gesamtwirtschaftlichkeit einer Photovoltaikanlage (PV) aufgrund mittel- und langfristiger Betriebskosteneinsparung



Beispiel Investitionskosten:

ca. 260.000 €

Entspricht ca. 1.200 qm Dachfläche mit PV-Modulfläche

Die Investitionskosten für die PV-Anlage belaufen sich auf rund 260.000 € (dies entspricht etwa 1.200 qm-PV-Fläche) und amortisieren sich bei den derzeitigen Strompreisen nach etwa 10 Jahren. Über eine Lebensdauer von etwa 25 Jahren erzielt die PV-Anlage einen Ertrag, der etwa dreimal so hoch ist wie die ursprüngliche Investition.

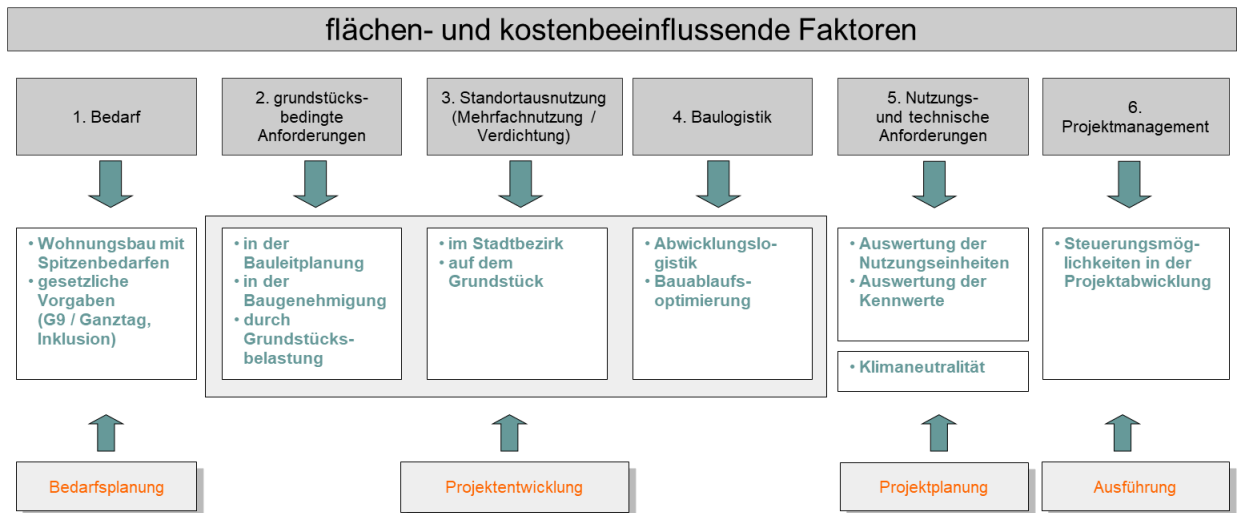
Abschließend wird darauf hingewiesen, dass auf Grundlage der Darstellung der Lebenszyklusbetrachtung diese Belange in die Bewertung der Vorschläge für die Kosteneinsparung eingeflossen sind.

4. Wesentliche Kosteneinflussgrößen im Schul- und Kitabau und Maßnahmen zur Baukostenreduzierung

Bereits im Rahmen des Sicherheitspakets Haushalt 2020 wurde die referatsübergreifende Arbeitsgruppe „AG Wirtschaftlichkeit“ mit Teilnehmer*innen aus Stadtkämmerei, Referat für Bildung und Sport, Baureferat und Referat für Stadtplanung und Bauordnung gegründet. In mehreren Kompetenzteams wurden verschiedene Aspekte auf den Prüfstand gebracht. Deren Einsparpotential wurde beleuchtet und dem Stadtrat im gemeinsamen Berichtsbeschluss von Referat für Bildung und Sport und Baureferat dargestellt und eine Einsparung von 280 Mio. EUR dauerhaft bei drei verabschiedeten Bauprogrammen beschlossen.

Hierbei wurden die wesentlichen flächen- und kostenbeeinflussenden Faktoren erarbeitet und im Hinblick auf Optimierungspotential überprüft. Diese Faktoren wurden nun im Zuge des IFAK fortgeschrieben:

Flächen- und kostenbeeinflussende Faktoren



4.1 Kurzfristige Einsparpotentiale

Kurzfristige Einsparpotentiale werden im Zuge des Projektmanagements im Baureferat kontinuierlich in der Projektabwicklung erarbeitet und im Rahmen der folgenden verwaltungsinternen Beschlusschritte laufend ins MIP eingepflegt.

Projektmanagement	➤ Entfall Beschleunigungsmaßnahmen bei Konsolidierungs-Projekten	Ca. 1 Mio. €	✓
	➤ Schlussabrechnungsprognosen	Ca. 17 Mio. €	✓
	➤ Laufende Optimierungen im Planungsprozess (Betrachtung außerhalb der Marktentwicklung)	Ca. 50 Mio. €	✓

Die dargestellte Entwicklung ist als Zwischenbilanz seit dem letzten Schulbaubericht bzw.

der MIP-Variante 630 und November 2024 zu betrachten.

Im Rahmen der jährlichen Sachstandsberichte zu den Schul- und Kitabauprogrammen werden die Kostenentwicklung der Projekte und Programme sowie die Marktentwicklung regelmäßig dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt.

Neben den fortlaufenden Schlussabrechnungsprognosen schlagen sich hier die laufenden Optimierungen im Planungsprozess nieder.

Durch verschiedene Steuerungsinstrumente können im Projektmanagement die genehmigten Ausführungskosten nicht nur eingehalten, sondern teilweise auch reduziert werden.

Exemplarisch seien hier folgende Instrumente aufgezählt:

- Aktive Steuerung und Ausschöpfen aller Steuerungsmöglichkeiten
- LEAN-Management zur Optimierung der Bauabläufe und Senkung der Ausführungskosten
- Ausschreibungssteuerung durch Marktbeobachtung
- Nachtragsmanagement
- Konsequentes datenbankgestütztes zentrales Baucontrolling im Baureferat Hochbau

Projekte, deren Abrechnungsprognose bereits gefestigt ist, können somit Restmittel freigeben.

4.2 Langfristige Einsparpotentiale

Für die beschlossenen Bildungsbauprojekte, die noch keine Projektgenehmigung haben und für die damit noch keine externen vertraglichen Verpflichtungen eingegangen wurden, wurden die nachfolgenden Einsparpotentiale identifiziert.

Überprüfung der Bedarfe

Die Sicherstellung der Schul- und Kitaversorgung und damit der bedarfsgerechte Ausbau und Erhalt der Bildungsinfrastruktur stellen, auch nach 10 Jahren des Bestehens der Schul- und Kitabauprogramme, unverändert das zentrale Ziel dar.

Die Wiedereinführung des G9 bedeutet im Jahr 2025 mit einem zusätzlichen Gymnasialjahrgang und damit voraussichtlich mit über 4.000 zusätzlichen Gymnasiast*innen eine große Herausforderung im Bereitstellen von gymnasialen Schulplätzen. Hinzu kommen ab dem Jahr 2026 der Rechtsanspruch auf ganztägige Betreuung für Kinder im Grundschulalter und vor allem das langfristig prognostizierte Bevölkerungswachstum bzw. neue Wohnbaugebiete. Diese Faktoren erfordern weiterhin erhebliche zusätzliche Investitionen in die Bildungsinfrastruktur.

Turnusgemäß wird alle zwei Jahre durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine neue Schüler*innenprognose veröffentlicht, zuletzt im Februar 2024. Diese stellte die Basis für die weiteren Bedarfsprognosen durch das Referat für Bildung und Sport für die allgemeinbildenden Schularten dar. Auf dieser Basis fanden weitere Abstimmungen und Aktualisierungen zu den Bedarfsprognosen statt.

Die Bedarfe der sprengelgebundenen Grundschulen wurden und werden bei relevanten Veränderungen (wie insbes. **Wohnbautätigkeit im Sprengel**) ohnehin laufend aktualisiert.

Hinsichtlich der Bedarfe für die Betreuung und Beschulung von geflüchteten Kindern und Jugendlichen, gerade auch aus der Ukraine, erfolgt eine enge Abstimmung mit den beteiligten Stellen, in erster Linie dem Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, damit sowohl die Kita-Versorgung als auch die Versorgung mit Schulplätzen gewährleistet bleibt.

Aufgrund der zahlreichen, oft gar nicht oder kaum zu steuernden Einflussfaktoren müssen dafür alle Beteiligten ggf. auch kurzfristig und situativ auf Entwicklungen und Veränderungen reagieren.

Seit Anfang Februar 2025 liegen neue kleinräumige Prognosedaten des Referates für Stadtplanung und Bauordnung auf Basis des Bevölkerungsstandes von Ende 2024 vor. Etwaige Bedarfsveränderungen fließen unverzüglich in die konkreten Einzelplanungen und ebenso in die regelmäßigen Beschlussfassungen zur Bildungsbauoffensive ein.

Unverändert wird für die Deckung der Bedarfe für den **Breitensport bzw. Vereinssport** die synergetische Realisierung von zusätzlichen Sporthalleinheiten, die über den rechnerischen Schulsportbedarf hinausgehen, insbes. zur Schaffung von benötigten 3-fach-Hallen aus fachlicher Sicht als erforderlich und gesellschaftlich sinnvoll erachtet. Dies gilt auch für das Vorsehen von Zuschauertribünen.

Stellplätze:

Bereits seit dem Sachstandsbericht zur Schulbauoffensive 2019 vom 18.12.2019 (siehe Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17337) wird im Schul- und Kitabau im Rahmen einer Pilotphase (im Vergleich zum vorherigen Standard) ein deutlich reduzierter Stellplatzschlüssel angesetzt. Diese Reduzierung führte bereits im 3. Schulbauprogramm zu Einsparungen in Höhe von ca. 25-30 Mio. EUR.

Mit dem Sachstandsbericht zu den Schul- und Kitabau-Programmen (Sitzungsvorlage 20 – 26 / V 05832) vom 18.05.2022 wurde zudem die Weiterführung und Ausweitung der Pilotphase beschlossen.

Im IFAK Schul- und Kitabau bestand dahingehend Konsens, dass die Reduzierung von Stellplätzen weiterverfolgt werden soll.

Das Referat für Bildung und Sport befindet sich derzeit in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie mit dem Mobilitätsreferat bzgl. der Evaluation der Pilotphase.

Durch die zum 01.10.2025 in Kraft tretende Novellierung der Bayerischen Bauordnung ist das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bereits mit der Vorlage eines Entwurfes der neuen Stellplatzsatzung zum 3. Quartal 2025 beauftragt.

Ob die Regelungen aus der bisherigen Pilotphase bereits in die neue Stellplatzsatzung aufgenommen werden können oder die bisherige Pilotphase, ggf. um weitere Stellplatzreduzierungen modifiziert, verlängert wird, wird im Zuge der weiteren Abstimmungen zwischen dem Referat für Bildung und Sport sowie dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Mobilitätsreferat geklärt.

Von Seiten des Referates für Bildung und Sport wird vorgeschlagen auch außerhalb des Mittleren Rings auf zusätzliche Stellplätze (d. h. über die schulischen Stellplätze hinaus) für außerschulische Nutzungen zu verzichten und für Schulneubauten die Stellplatzanzahl auf 0,25 Stellplätze pro Klassenzimmer zu reduzieren.

In diesem Zusammenhang wurde auch die Schaffung von barrierefreien Stellplätzen über das gesetzlich vorgegebene Maß hinaus hinterfragt.

Gemäß den Stadtratsbeschlüssen vom 01.07.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00436 „Quartiersgaragen für Neubaugebiete – Parken und Wohnen entkoppeln“) und 20.10.2021 („Klimafahrplan“ Sitzungsvorlage Nr.14-20 / V 03873) können auch Stellplätze für Bildungsbauten in Quartiersgaragen nachgewiesen werden.

Das Einsparpotential im einzelnen Projekt hängt dabei stark davon ab, in welcher Form die verbleibenden Stellplätze auf dem Grundstück bzw. der verbleibenden Tiefgarage nachgewiesen werden können.

Inklusion Sportstätten:

Mit dem Beschluss vom 04. / 18.03.2020 über den Leitfaden zum inklusionsorientierten Schulsportstättenbau (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16199) hat der Stadtrat das Referat für Bildung und Sport beauftragt, die Standard-Raumprogramme für die Schulsportanlagen um die Mindestanforderungen an Flächen und Ausstattungen aus dem Leitfaden zum inklusionsorientierten Schulsportstättenbau zu modifizieren.

Die investiven Kosten für zusätzliche Flächen und Ausstattungen wurden damit um ca. 5% angehoben.

Planungsflexibilität:

Die Nutzflächen (NUF) der Standardraumprogramme sind umzusetzen.

Aufgrund der Gebäudegeometrie und / oder des gewählten Konstruktionsrasters (vor allem im Holzbau ausschlaggebend) ist eine 100%ig genaue, raumscharfe Umsetzung oft nicht möglich. Dies kann dazu führen, dass die Nutzflächen etwas größer ausfallen oder sich der Verkehrsflächenanteil erhöht.

Das Referat für Bildung und Sport und das Baureferat schlagen vor:

Für einzelne Räume / Bereiche wird eine Unterschreitung der Standard-Raumprogramm für den Einzelfall geprüft und bei positivem Prüfergebnis ermöglicht, mit dem Ziel, insgesamt die Flächenvorgabe der NUF nicht zu überschreiten.

Entscheidung des IFAK Schul- und Kitabau:

Der IFAK hat sich in seinen Sitzungen dafür ausgesprochen, auf zusätzliche Stellplätze für außerschulische Nutzungen grundsätzlich zu verzichten, die barrierefreien Stellplätze auf das gesetzlich vorgeschriebene Maß (1 Platz pro 100 Stellplätzen) zu reduzieren und die Planungsflexibilität zur Vermeidung von Nutzflächenüberschreitungen zu ermöglichen. Er hat sich dafür entschieden, zusätzliche Sporthalleneinheiten und Tribünen für die Breiten- und Vereinssportbedarfe unverändert umzusetzen sowie die Vorgaben des inklusionsorientierten Sportbaus beizubehalten.

Entfall 1 Sporthalleneinheit für den Breitensport (Am Beispiel Eggarten: 3-fach SPH zu 2-fach SPH)	Pro ÜE 7 – 9 Mio. €	✗
Entfall Tribünen bei 3-fach Sporthallen (an 7 Schulstandorten)	Pro Tribüne ca. 2-3 Mio. €	✗
Entfall Stellplätze in Tiefgaragen* <ul style="list-style-type: none"> ➤ Stufe 1: nur außerschulische Nutzungen (12 STP) ➤ Stufe 2: Entfall aller Kfz-Stellplätze (125 STP) 	Stufe 1: Stufe 2:	✓ ✗
<small>*Hinweis: Projektspezifisch kann auf Grund oberirdisch nicht verortbarer Fahrradstellplätze eine Tiefgarage erforderlich sein</small>		
Barrierefreie Stellplätze für Schulen <ul style="list-style-type: none"> ➤ Reduzierung um einen auf einen barrierefreien STP (bei insg.<100) 	Je STP ca 100.000 €	✓
<small>*Hinweis: Einsparpotential stark von der Geometrie der verbleibenden Tiefgarage abhängig</small>		
Inklusion in Sportstätten <ul style="list-style-type: none"> ➤ Reduzierung der Fläche und Ausstattung um 5% 	Insges. Bis 15 Mio.€	✗
Planungsflexibilität	Nicht bezifferbar	✓

(Stand November 2024)

4.2.1 Grundstücksbedingte Anforderungen, Standortausnutzung (Mehrfachausnutzung / Verdichtung)

Die gemeinsame Entwicklung von Gemeinbedarfs- und Wohnflächen birgt große städtebauliche, pädagogische, stadtgesellschaftliche, ökologische und wirtschaftliche Potentiale.

Frühzeitige, referatsübergreifende Zusammenarbeit und Kommunikation sowie eine gemeinsame Grundlagenermittlung (im Rahmen von z. B. Wettbewerb und Bebauungsplan) führen zu einer Optimierung der Planungsabläufe. Die gute referatsübergreifende Zusammenarbeit im Rahmen der Schul- und Kitabauoffensive soll im Hinblick auf die Betrachtung der Synergien zwischen Schule/Kita und Quartier noch weiter vertieft werden. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Sozialen Nutzungs- und Versorgungskonzepts für die Stadt München im Allgemeinen und für den Münchner Nordosten im Speziellen kann künftig hier auch von der Geschäftsprozessentwicklung zur Kombination und Mehrfachnutzung von sozialen, kulturellen, Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktureinrichtungen für deren Planung, Umsetzung und Betrieb profitiert werden (siehe Kapitel 5).

Grundstückssicherung durch Erhalt und Erwerb ist eine Zukunftsaufgabe im Sinne vorausschauender Bodenvorratspolitik und sollte einen hohen Stellenwert in der Stadtplanung und Entwicklung neuer Baugebiete erhalten.

Flächen als Vorratsflächen für spätere Bedarfe sollten dringend planerisch vorgehalten werden.

Erhebliche Sonderkosten könnten vermieden werden, wenn Anforderungen an die Grundstücke für Schulen und Kitas hinsichtlich Größe, Zuschnitt, Beschaffenheit und Lage größere Berücksichtigung finden würden.

Andererseits wird durch eine dichte Bebauung und Stapelung eines Schulstandortes in der dichten Stadt Fläche für weitere Nutzungen frei. Durch die Stapelung am Schulstandort Neufreimann / Bayernkaserne Süd konnte dadurch der Platz für 550 Wohneinheiten geschaffen werden. Am Schulcampus Ludwigsfeld wurde durch die kompakte mehrgeschossige Bauweise der Platz für ein zusätzliches Förderzentrum ermöglicht. Auch hier ist in der gesamtwirtschaftlichen Betrachtung die kompakte Bauweise umgesetzt.

4.2.2 Nutzungs- und bautechnische Belange

Energieeffizienzstandard

Beim Klimaschutz bestätigt sich bei **Nichtwohngebäuden im Neubaubereich** der Energiestandard EG 40, da der bauliche Mehraufwand gegenüber EG 55 in der Regel gering ist. Diese Mehrkosten gleichen sich in der Regel durch Energieeinsparungen im Betrieb sowie die KfW-Förderung (nach aktueller Förderlandschaft) aus.

Dachgestaltung (Photovoltaik und Dachbegrünung):

Gemäß Bayrischem Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030:

„Um als Vorbild innerhalb der Stadtgesellschaft voranzugehen, 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.“

An Projektbeispielen wird deutlich, dass eine Differenzierung **der Dachbegrünung und Belegung mit PV** hinsichtlich der Spannweiten des Gebäudes ohne Qualitätseinbußen zielführend ist, sodass aus Sicht des Referats für Bildung und Sport und des Baureferats Anforderungen vor allem in Baubauungsplänen und Fördervorgaben offener formuliert werden sollten.

Weitgespannte Tragwerke (z.B. 3-fach-Sporthallen) können, sofern dies nicht auch mit durchlaufender extensiver Dachbegrünung (Substrathöhe 8cm) kombiniert möglich ist, ohne Einwirkung hoher Lasten aus Substrataufbauten von intensiver Begrünung wirtschaftlich ausgestaltet werden. PV-Anlagen können auf diesen Flächen verdichtet mit maximalem Ertrag umgesetzt werden. Im Gegenzug sind eindeutige Biodiversitätsdächer mit erhöhtem Substrataufbau (im Mittel 20cm), und / oder Habitatsmodulen ohne Einbau einer PV-Anlage, bei geringen Spannweiten auch unter Nachhaltigkeitsaspekten zielführend.

Fassadenbegrünung:

Eine aktuelle Studie der TU München thematisiert, dass aus qualitativer und aus wirtschaftlicher Sicht fassadennahe Bäume hinsichtlich der Zielsetzung der Fassadenbegrünung gleichrangig sein können. Das Verschattungspotential, die Blattoberfläche sowie der Lebensraum für Tiere ist bei Bäumen mindestens adäquat zur Fassadenbegrünung. Eine Anrechnung fassadennaher Bäume auf die regelmäßig geforderten 30 % Fassadenbegrünung ist demnach zielführend.

Bodengebundene Fassadenbegrünungen sind troggebundenen Bepflanzungen vorzuziehen. Nach Möglichkeit ist ein automatisches Bewässerungssystem zu vermeiden. Eine nicht bodengebundene Bepflanzung ist sehr pflegeintensiv und damit im Unterhalt teuer. Das Referat für Bildung und Sport und das Baureferat schlagen vor, das Umfeld und vorhandene Grünflächen in die Gesamtbetrachtung mit einzubeziehen und so eine Abweichung vom Sollwert 30% zu erlauben, fassadennahe Bäume sollen mit angerechnet werden.

Entscheidung des IFAK Schul- und Kitabau:

Der IFAK hat sich in seinen Sitzungen für die Beibehaltung des Energieeffizienzstandards EG40 ausgesprochen.

Nutzungs- und bautechnische Belange

Energieeffizienzstandard <ul style="list-style-type: none"> ➤ Reduzierung von EG 40 auf EG 55 ➤ Verlust der Förderfähigkeit ➤ Verlust der Anforderungen der Green Bonds ➤ Energieeinsparung 1% 	2-4% der Projektkosten Abzgl. 1%	✘
PV und Gründach <ul style="list-style-type: none"> ➤ Differenzierte Betrachtung der Dächer hinsichtlich Spannweiten ➤ Sporthallen: PV über Kies, ➤ Gründächer mit 20 cm Substrat i.M. mit lokalen Habitatsmodulen ➤ Projektbeispiel: Mehrkosten bei PV über Grün bei SPH: 250.000€ 	Aus Projektbeispiel: 250.000 €	✔
Fassadenbegrünung <ul style="list-style-type: none"> ➤ Berücksichtigung der Umgebung ➤ Anrechenbarkeit von fassadennahen Bäumen ➤ Projektbeispiel: Troggebundenen Fassadenbegrünung mit Wartungsbalkon: 2,5 Mio. €, red. auf ca. 1,5 Mio. € 	Aus Projektbeispiel: Ca. 1 Mio. €	✔

(Stand November 2024)

Auflagen mit Augenmaß:

Ziel muss es sein mit den zuständigen Behörden / Dienststellen passgenaue Auflagen zu erzielen, wie z. B. in der Umsetzung des Denkmalschutzes oder in der Umsetzung der Arbeitsstättenverordnung.

Einfaches Bauen

Zusammen mit Universitäten und Behörden werden Anforderungen analysiert, um z.B. Spielräume bei Richtwerten auszuloten, um damit den Technikanteil von Gebäuden reduzieren zu können. Die Anforderung an Raumluftechnische (RLT) Anlagen (Hinweise zur Planung, Ausführung und Betrieb von Raumluftechnischen Anlagen für öffentliche Gebäude) werden derzeit im Arbeitskreis Maschinen- und Elektrotechnik staatlicher und kommunaler Verwaltungen (AMEV) mit Beteiligung von Vertreter*innen des Baureferats untersucht und überarbeitet.

Ebenso finden regelmäßige Arbeitskreise mit dem Fachdienst für Arbeitssicherheit statt.

Technische Standards (Elektro und IT)

In diversen Bereichen der technischen Gebäudeausstattung (Elektrotechnik und IT) finden sich kleinteilige Ansätze zur Kostenreduzierung. Eine Umstellung auf eine ausschließliche Versorgung über WLAN anstelle zusätzlich über LAN bietet sich vor allem im Bestandsgebäuden an. Eine Differenzierung nach datenintensiven Bereichen (z.B.: Verwaltungsbereichen, EDV-Fachräumen) kann unter Umständen sinnvoll sein.

Ebenso im Bereich der Mediene Ausstattung der Schulaulen / Mensen und der Sporthalleinheiten findet eine Evaluierung hinsichtlich Nutzer*innenakzeptanz und Anforderungsprofil statt. Abstimmungen mit den Nutzer*innen bzw. IT@M finden im Rahmen der Einzelprojekt abstimmungen statt. Eine gesamtheitliche Festlegung ist in Klärung.

Vorfertigungsgrad

Konstruktive Herausforderungen bietet im Schulbau zumeist die Befestigung und Ablattung der Fluchtbalkone. Statisch einfache Konzepte können baurechtlichen, funktionalen oder gestalterischen Kriterien entgegenstehen. Eine projektbezogene Prüfung ist hierbei erforderlich.

Eine Erhöhung des Vorfertigungsgrades ermöglicht ebenfalls eine Kostenersparnis. Eine Standardisierung von Treppenläufen und Geländern ermöglicht durch die hohen Stückzahlen und Lauflängen im Schulbau Kostenersparnispotential. Diese Option kommt eher im Neubau als bei Bestandssanierungen zum Tragen.

Vergabeverfahren

Nach deutschem Vergaberecht sollen Leistungen i.d.R. getrennt nach Art oder Fachgebiet, also gewerkeweise, vergeben werden, da dies dem Schutz des Mittelstandes dient. Davon kann nur abgewichen werden, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe das Zusammenfassen von Einzelleistungen rechtfertigen. Entsprechende Ausnahmen müssen anhand der individuellen Umstände des jeweiligen Projekts sorgfältig begründet und mit dem Mittelstandsschutz abgewogen werden.

Mit entsprechender Begründung konnten bei mehreren Projekten die Gewerke Rohbau und Holzbau zusammen vergeben werden. Diese Vergabebündelungen ergeben nach den ersten Submissionsauswertungen vielversprechende Effekte bei der Kosteneinsparung.

Entscheidung des IFAK Schul- und Kitabau:

Der IFAK hat sich für die Aktivierung dieser Einsparpotentiale ausgesprochen.

Nutzungs- und bautechnische Belange

Sicherheitsbeleuchtung <ul style="list-style-type: none"> ➤ Reduziertes Sicherheitsniveau ➤ Abstimmung mit Branddirektion und LBK erforderlich 	Je Lernhaus 5.000 € in Prüfung	<input checked="" type="checkbox"/>
IT-Vernetzung <ul style="list-style-type: none"> ➤ Mittelrückgabe aus WLAN-Beschluss ➤ Umstellung auf drahtlose WLAN-Technologie, Reduzierung der kabelgebundenen Anschlüsse 	Aus Beschluss Je Lernhaus 10.000 €	<input checked="" type="checkbox"/>
Medientechnik <ul style="list-style-type: none"> ➤ Evaluierung und Optimierung der Mediene Ausstattung in Aulen / Mensen ➤ Entfall der Medientechnik bei getrennten Sporthalleinheiten 	Je Sporthalle 15.000€	<input checked="" type="checkbox"/>
Erhöhung des Vorfertigungsgrades <ul style="list-style-type: none"> ➤ Vorgestellte Fluchtbalkone, Fertigteiltreppen ➤ Beispielprojekt: Einsparpotential bei hoher Vorfertigung der Balkone: ca. 2,5 Mio.€ 	Aus Projektbeispiel: 2,5 Mio.€	<input checked="" type="checkbox"/>
Vergabebündelungen Rohbau mit Holzbau <ul style="list-style-type: none"> ➤ Beispielprojekt: Submissionsgewinn 10% entspricht 4 Mio.€ ➤ Wird mit nächstem Projektschritt ins MIP eingepflegt 	Aus Projektbeispiel: 4,0 Mio.€	<input checked="" type="checkbox"/>

(Stand November 2024)

5. Einsparpotentiale im Hinblick auf Flächensynergien und Synergien in Verbindung mit der Quartiersentwicklung und -bildung

Ein besonderes Augenmerk wird derzeit auf die möglichen Flächeneinsparungen im Quartier bereits im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung gelegt.

In der Sozialraumentwicklung für den Münchner Nordosten wird angestrebt, im Rahmen des Sozialen Nutzungs- und Versorgungskonzeptes, das von der Stadtentwicklungsplanung im Referat für Stadtplanung und Bauordnung erstellt wird, Prototypen mit den beteiligten Referaten weiter und neu zu entwickeln. Ein Beispiel für eine mögliche Kombination an sozialen Einrichtungen hat das Sozialreferat für den Standort Henschelstraße entwickelt. So wird anhand des Raumprogramms für eine integrierte Einrichtung aus einer offenen Einrichtung für Kinder- und Jugendliche, einem Nachbarschafts- und einem Seniorentreff deutlich, dass durch die Ausnutzung von Synergien in einem gemeinsamen Baukörper hierbei eine Flächeneinsparung von bis zu 20 % erzielt werden konnte.

Das Soziale Nutzungs- und Versorgungskonzept soll vor dem Hintergrund der Herausforderungen des Klimawandels, knapper werdenden finanzieller Ressourcen und Flächen bei gleichzeitigem Bevölkerungswachstum, Pluralisierung der Lebensstile, der voranschreitenden Digitalisierung, Veränderungen der Arbeitswelt und steigenden Wohnraumkosten aufzeigen, wie flexible mehrfach nutzbare integrierte Infrastruktureinrichtungen aussehen könnten und welche Bausteine es für eine zukunftsfähige Soziale Landschaft entsprechend der Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes Perspektive München bedarf.

In Folge bedeutet dies für geeignete Projektentwicklungen, dass von Seiten des Referates für Bildung und Sport und des Baureferats eine Überprüfung und gegebenenfalls bedarfsgerechte Modifikation der Standardraumprogramme unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Entwicklung des Standortes hinsichtlich möglicher Synergien mit weiteren Nutzungen angestrebt wird und mit den jeweiligen Referaten/ zukünftigen Nutzer*innen abzustimmen ist.

Ziel ist es dabei, Räume und Flächen für mehrere Nutzungen zu öffnen und Synergien im Quartier zu schaffen und damit in der Gesamtbetrachtung Flächen und in Folge Kosten zu reduzieren.

Vorrangig sind jedoch die Bedarfe der Bildungsbauten (Pflichtaufgabe) zu berücksichtigen sowohl im Hinblick auf Flächen, Organisation wie auch Nutzung. Im Rahmen der Projektentwicklung müssen dabei die Bedarfszeitpunkte beachtet werden. Die Finanzierung bei der Umsetzung von Bedarfen anderer Referate mit den Bildungsbauten ist dabei im Vorfeld zu klären. Diese Aspekte werden in die Geschäftsprozessentwicklung zur Kombination und Mehrfachnutzung von sozialen, kulturellen, Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktureinrichtungen für deren Planung, Umsetzung und Betrieb im Rahmen des Sozialen Nutzungs- und Versorgungskonzeptes einfließen.

Was ist das Ziel?

(Weiter-)Entwicklung von Prototypen von soz. Infrastruktureinrichtungen
und Impulse für die Sozialraumentwicklung → modellhaft MNO



Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/24 Soziale Nutzungs- und Versorgungskonzepte

6

Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/24 Soziale Nutzungs- und Versorgungskonzepte

Ähnliche Optimierungen gab es im Schulbau mit der integrierten Ganztagsbetreuung in den Grundschulen mit Lernhaus und damit dem Wegfall von Horten mit einer Flächensparnis von über 300 qm pro Grundschulzug / 3 qm pro Kind bzw. 53.000 qm als Summe in den ersten drei Schulbauprogrammen.

Die Weiterentwicklung des Quartiersgedankens kann Möglichkeiten schaffen, neben Versammlungsstätten, Sport- und Freiflächen weitere Nutzungsmöglichkeiten über das bisherige Maß der außerschulischen Nutzung hinaus, multifunktional über den Tag, abends, am Wochenende und in den Ferien zu nutzen.

Nutzungsmischungen in Schulprojekten können auf Seiten des Schulbaus bzw. im Teilhaushalt des Referat für Bildung und Sport zu Kostenausweitungen führen, gesamtstädtisch betrachtet könnten jedoch Synergieeffekte erzielt und durch Flächeneinsparung auch Kosten reduziert werden.

Diese Ansätze erfolgen derzeit bei dem Projekt „**Bildungscampus Luitpoldpark**“: Das Projekt ist ein prototypisches Beispiel für die Herausforderungen, aber auch die Chancen von Nachverdichtungen bestehender Schulstandorte in gewachsenen Quartieren. Auf dem parkartigen, von wertvollem Baumbestand geprägten Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft des denkmalgeschützten Luitpoldparks sind die Erweiterung von derzeit zwei auf drei Schulen, die Erhöhung der Schülerzahlen von ca. 2.000 auf ca. 3.000,

nahezu eine dementsprechende Erhöhung des bestehenden Bauvolumens und eine entsprechende Mehrung schulischer Pausen- und insbesondere Freisportflächen vorgesehen.

Um den zentralen Zielkonflikt zwischen den schulischen Bedarfen einerseits und der begrenzten Grundstücksgröße sowie den ökologisch-klimatischen Zielsetzungen der Landeshauptstadt München andererseits in einer vollständigen Neuordnung des Areals zu lösen, sind für das mit herkömmlichen Planungsvorgaben unlösbare Projekt teilweise neue konzeptionelle Ansätze erforderlich.

So ist nach Abstimmung mit Kultusministerium und Regierung von Oberbayern ein neues Freisportkonzept angedacht. Ziel ist es, diese Flächen, wie auch die Pausenflächen der Schulen und ausgewählte Flächen aus den einzelnen Programmen der Schulen dem Quartier zu öffnen. Damit dies gelingen kann, wurde im Vorfeld von Seiten der Verwaltung mit externer Unterstützung auf Basis der Standardraumprogramme der drei Schulen eine Campusnutzungskonzeption erarbeitet. Diese wird nun im Rahmen einer Nutzerbeteiligung mit den Schulfamilien und möglichen externen Akteuren/Kooperationspartnern abgestimmt.

Neben der aktiven Beteiligung der Schulfamilien und der Quartierakteure werden künftig neue Formen des Quartiersmanagements im Rahmen der Nutzungsbeteiligung bereits mitgedacht.

Interfraktioneller Arbeitskreis 2024

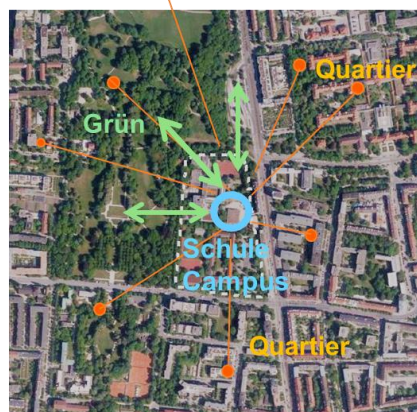
Zukunftsstrategien: Synergien in Verbindung mit der Quartiersbildung

Beispiel: Luitpoldcampus

" Integrierte Schule"

Schule als Bildungs- und soziales Zentrum neuer Quartiere

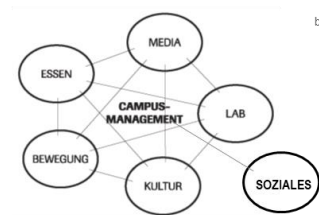
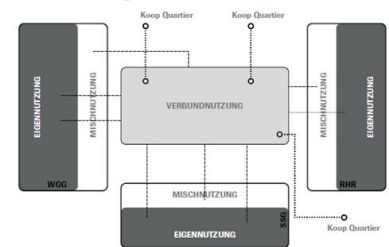
Nutzung bereits vorhandener Grünstrukturen (Park)



Entwicklung sozialer Landschaften mit Verwaltung und Zivilgesellschaft „Social LAB“ „Lessons Learned“



Verflechtung mit dem Stadtteil - offene Bildungsorte



Mitnutzen statt neu bauen

Grafiken: bueroschneidermeyer mit Helga Boldt

28.11.2024

Quelle: Baureferat

Es ist angedacht, unter der Federführung der 3. Bürgermeisterin einen Lenkungskreis zu etablieren, um konkrete Flächensynergien und Mehrfachnutzungen referatsübergreifend zu erwirken.

6. Betrachtung der Einnahmenseite - Verbesserung der Förderkulisse

Neben den Vorschlägen zur Standard- und Kostenreduzierung wurde im Rahmen des IFAK Schul- und Kitabau auch die Verbesserung der Einnahmenseite diskutiert. Derzeit trägt die Landeshauptstadt München bei im Rahmen der Investitionskostenförderung förderfähigen Baumaßnahmen im Bereich der allgemeinbildenden Schulen im Durchschnitt grob 80 Prozent aller Kosten selbst.

Im Rahmen des IFAK Schul- und Kitabau wurde daher vorgeschlagen, an den Freistaat Bayern hinsichtlich einer Neuausrichtung der Förderkulisse nach Art. 10 BayFAG mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Mittelausstattung für den Schul- und Kitabau und somit einer deutlichen Einnahmenerhöhung heranzutreten. Ein zentraler Vorschlag hierzu wäre die Berücksichtigung eines Regionalfaktors, z. B. bei der Höhe des Kostenrichtwertes. Damit würde der Tatsache Rechnung getragen, dass die tatsächlichen Baukosten in München deutlich über dem bayernweiten Durchschnitt liegen (Stand 2023: ca. 46 % über dem bayrischen Durchschnitt).

Eine Verbesserung der staatlichen Refinanzierung würde zu einer spürbaren Entlastung des kommunalen Haushaltes beitragen.

Laut Koalitionsvertrag von CSU und Freien Wählern will der Freistaat Bayern die Kommunen bei ihren Investitionen in moderne Schulen unterstützen und „... für eine bedarfsgerechte Mittelausstattung sorgen. ...“. Zudem sieht der Koalitionsvertrag vor: „...Um den bayerischen Kommunen beschleunigte Investitionen in ihre Infrastruktur, vor allem Kitas und Schulen, zu ermöglichen, werden wir die hierfür vorgesehenen Mittel im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs erhöhen. ...“.

Da noch nicht vorhergesehen werden kann, ob die Vorschläge zur Neuausrichtung der Förderkulisse auf Ebene des Freistaats Bayern angenommen werden, sind diese bei den Einsparpotentialen noch nicht eingepreist.

Aufgrund der Bedeutung und der bei Erfolg möglichen positiven Auswirkungen der Vorschläge zur Neuausrichtung der Förderkulisse wurde im IFAK Schul- und Kitabau ange-regt, dass an den Freistaat Bayern diesbezüglich herangetreten werden soll.

7. Fazit und Entscheidungsvorschlag

Aufgrund der Projektstände der Bildungsbaumaßnahmen (vgl. Kapitel 2) können die Ergebnisse des IFAK zu Kosteneinsparungen und Standardreduzierungen ihre volle Wirkung erst sukzessive entfalten. Das Referat für Bildung und Sport und das Baureferat setzen die Sparmaßnahmen gemeinsam um. Dies erfolgt durch Mittelreduzierungen bei den jeweiligen einschlägigen Schulbauansätzen im MIP des RBS 2026 um 2,5 %, im MIP des RBS 2027 um 5 % und im MIP des RBS ab 2028 um 10 % (jeweils bezogen auf die MIP-Variante 650 2024-2028).

Zusammenfassend wurden im IFAK Schul- und Kitabau folgende Ergebnisse erzielt:

- **Kurzfristige Einsparpotentiale** (siehe Kap. 4.1)
Hierunter fallen insbesondere laufende Optimierungen im Planungsprozess der einzelnen Projekte sowie freiwerdende Mittel aus Schlussabrechnungsprognosen. Zum Zeitpunkt November 2024 belief sich diese Summe auf ca. 68 Mio. EUR. Diese Einsparungen werden im Rahmen der verwaltungsinternen Genehmigungen bzw. der Schlussrechnungsprognosen laufend ins MIP eingepflegt. Im Rahmen der Sachstandsberichte zu den Schulbauprogrammen wird dem Stadtrat jährlich hierzu

berichtet.

- **Langfristige Einsparpotentiale Bedarfe, nutzungs- und bautechnische Belange** (siehe Kap. 4.2)

Die Höhe der Einsparpotentiale ist aufgrund der Vielfältigkeit des Bauprogramms nur überschlägig zu beziffern. Grundlage für die Ermittlung stellte ein 3-züiges Grundschulprojekt mit Mensa und 3-fach-Sporthalle dar.

Die volle Ausschöpfung dieser Einsparpotentiale kann nur bei Projekten in einer frühen Planungsphase zum Tragen kommen. Bei einigen Einsparungspotentialen stehen noch Entscheidungen aus laufenden Abstimmungen aus, z. B. im Bereich der technischen Baustandards oder im Bereich der Stellplatzreduzierungen.

Einsparungen am Beispiel eines 80 Mio. Projektes		Prozentual	Absolut	j/n
Bedarfe	➤ Entfall Tribünen bei 3-fach SPH	2,5 – 3,5 %	€ 2 – 3 Mio.	×
	➤ Entfall Inklusion bei Sportstätten	0,2 – 0,3 %	€ 200T – 300T	×
	➤ Planungsflexibilität	Nicht bezifferbar	Nicht bezifferbar	✓
Stellplätze	➤ Entfall außerschulischer STP in Tiefgaragen	0,1 – 0,3 %	€ 100T – 300T	✓
	➤ Barrierefreier STP auf Mindestmaß reduzieren (1 statt 2)	0,1 – 0,15 %	Ca. € 100T	✓
Klimaneutralität	➤ Reduzierung von EG 40 auf EG 55	2 – 4 %	€ 1,6 – 3,5 Mio	×
	➤ Dachbegrünung und PV: Differenzierung bei weitgespannten Tragwerken	0,03 – 0,04 %	Ca. € 250 T	✓
	➤ Fassadenbegrünung: Anrechnung fassadennahe Bäume	0,06 – 1,2 %	€ 0,5 – 1 Mio.	✓
Technik-Standards	➤ Reduziertes Sicherheitsbeleuchtungsniveau	0,02 – 0,05 %	Ca. € 15 T	✓
	➤ IT-Vernetzung: Umstellung auf WLAN	0,02 – 0,05 %	Ca. € 10 T	✓
	➤ Medientechnik in Sporthalleinheiten	0,03 – 0,08 %	Ca. € 35 T	✓
Bautechnik	➤ Erhöhung des Vorfertigungsgrades	0,06 – 2,5 %	€ 0,5 – 2,0 Mio.	✓
	➤ Entfall Beschleunigungsmaßnahmen	0,2 – 0,5 %	€ 200 - 400 T	✓
	➤ Vergabebündelungen Rohbau mit Holzbau	0,06 – 2,5 %	€ 0,5 – 2,0 Mio.	✓
Mögliches Einsparpotential, auf Basis des 2. IFAK-Termins		2,8 – 7,6 %	€ 2,2 – 6,1 Mio.	

- **Langfristige Einsparpotentiale im Hinblick auf Flächensynergien und Synergien in Verbindung mit der Quartiersentwicklung und -bildung** (siehe Kap. 5)
Räume und Flächen für mehrere Nutzungen zu öffnen und Synergien im Quartier zu schaffen, bietet gesamtstädtisch und gesamtwirtschaftlich betrachtet ein erhebliches Kosteneinsparungspotential. Referatsübergreifende und interdisziplinäre Arbeitsgruppen beleuchten umfänglich die betroffenen Faktoren und arbeiten an einer Lösungsfindung. Im Zuge der Entwicklung anstehender Stadtentwicklungsmaßnahmen und Schulcampusstandorten werden diese Belange betrachtet. Es ist angedacht unter der Federführung der 3. Bürgermeisterin einen Lenkungskreis zu etablieren, um konkrete Flächensynergien und Mehrfachnutzungen referatsübergreifend kurz-, mittel- und langfristig zu erwirken.

Zur Gewährleistung der maximalen Ausschöpfung der Einsparpotentiale wurde das Aktivieren der oben dargestellten, **zur Umsetzung vorgeschlagenen** IFAK-Ergebnisse unter Vorbehalt der geplanten Stadtratsbefassung verwaltungsintern bereits im Februar 2025 durch die AG Schul- und Kitabauoffensive, unter Leitung der dritten Bürgermeisterin Verena Dietl, bestätigt.

- **Verbesserung der Einnahmenseite** (siehe Kap. 6)
Eine Berücksichtigung des regionalen Münchner Baupreisfaktors bei den Fördergeldern im Rahmen der staatlichen Schulbauförderung würde zu einer spürbaren Entlastung des kommunalen Haushalts führen.

8. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Ja, negativ

Die stadt eigenen Hochbauvorhaben im Bereich Bildungsbau sind hinsichtlich deren Herstellungs- und Betriebsenergie klimarelevant.

Die bisherigen Anstrengungen zur Minimierung der negativen Klimawirkungen werden durch die grundsätzliche Beibehaltung der bisherigen Klimaschutzmaßnahmen im Schul- und Kitabau fortgesetzt.

Die Planung und Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen erfolgt grundsätzlich weiter auf Grundlage der Vorgaben zum Niedrigstenergiestandard, der Klimarelevanz der Baustoffe, dem Einsatz von Erneuerbaren Energieträgern und für mehr Grün und mehr Biodiversität gemäß dem Grundsatzbeschluss II vom 19.01.2022.

Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz (RKU):

Die stadt eigenen Hochbauvorhaben im Bereich Bildungsbau wurden zuletzt im Dezember 2024 anhand des Klimaschutzcheck 2.0 als „sehr“ klimaschutzrelevant eingestuft. Eine vertiefte Klimaschutzprüfung wird in den nächsten Planungsschritten mit dem RKU durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den zukünftigen Berichten zu den Schul- und Kitabauprogrammen dokumentiert.

9. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Diese Beschlussvorlage wurde in enger Abstimmung zwischen dem Referat für Bildung und Sport und dem Baureferat erstellt. Das Baureferat hat diese Beschlussvorlage dementsprechend uneingeschränkt mitgezeichnet.

Das Ergebnis der Klimaschutzprüfung wurde dem Referat für Klima- und Umweltschutz im Rahmen der Mitzeichnung der Beschlussvorlage zur Kenntnis zugeleitet.

Der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Mobilitätsreferat und dem Referat für Klima- und Umweltschutz wurde jeweils der Beschlussentwurf zur Mitzeichnung zugeleitet.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat mit Schreiben vom 26.03.2025 Änderungs- und Ergänzungsvorschläge eingebracht, die, soweit es kurzfristig ohne weitere Abstimmungen möglich war und sie sich im Rahmen der Ergebnisse der Beratungen des IFAK bewegen, übernommen wurden.

Soweit Stellungnahmen bis zum Redaktionsschluss noch nicht vorlagen, werden diese möglichst nachgereicht.

Das Kommunalreferat und der Behindertenbeirat haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

Anhörung der Bezirksausschüsse

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung der Bezirksausschüsse nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Die Bezirksausschüsse haben Abdrücke der Beschlussvorlage erhalten.

Die Korreferentin des Referates für Bildung und Sport, Frau Stadträtin Lena Odell, und die Verwaltungsbeirätinnen für den Bereich Allgemeinbildende Schulen, Frau Stadträtin Anja Berger, für den Bereich Berufliche Schulen, Frau Beatrix Burkhardt, und für den Bereich Kindertageseinrichtungen, Frau Stadträtin Julia Schönfeld-Knor, haben je einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

Eine rechtzeitige Zuleitung der Vorlage an die Gremiumsmitglieder nach Nr. 5.6.2 Abs. 1 der AGAM war nicht möglich, da noch umfangreiche Abstimmungsarbeiten zwischen den Referaten notwendig waren. Die Behandlung im heutigen Ausschuss ist erforderlich, damit die seitens des IFAK Schul- und Kitabau vorgeschlagenen Maßnahmen zur Standard- und Kostenreduzierung bei städtischen Bildungsbauprojekten schnellstmöglich durch den Stadtrat bestätigt werden können.

II. Antrag des Referenten

1. Den Ausführungen der Kapitel 1 bis 5 dieser Beschlussvorlage zu den städtischen Schul- und Kitabauen sowie den dort im Rahmen des Interfraktionellen Arbeitskreises Schul- und Kitabau betrachteten Einsparpotenzialen wird zugestimmt.
2. Es wird befürwortet, Vorschläge zur Verbesserung der staatlichen Förderkulisse an den Freistaat Bayern (siehe Kapitel 6) mit dem Ziel einer Verbesserung der Einnahmesituation zu richten.
3. Der Umsetzung der im Kapitel 7 dargestellten und durch den Interfraktionellen Arbeitskreis Schul- und Kitabau vorgeschlagenen Maßnahmen zur Reduzierung der Baukosten wird zugestimmt. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt für alle künftigen Bildungsbauprojekte. Die Umsetzung erfolgt ebenso für alle bereits beschlossenen Bildungsbauprojekte, soweit sie aufgrund des Verfahrensstands des einzelnen Projekts wirtschaftlich umsetzbar sind, sowie durch die Umsetzung entstehende, etwaige Verzögerungen der Sicherstellung der Schul- bzw. Kitaversorgung nicht entgegenstehen.
Das Referat für Bildung und Sport und das Baureferat setzen die Sparmaßnahmen gemeinsam um. Dies erfolgt durch Mittelreduzierungen bei den jeweiligen einschlägigen Ansätzen
im MIP des RBS 2026 um 2,5 %,
im MIP des RBS 2027 um 5 % und
im MIP des RBS ab 2028 um 10 %.
4. Das Referat für Bildung und Sport wird beauftragt, die Gespräche mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Mobilitätsreferat im Hinblick auf weitere Reduzierungsmöglichkeiten im Bereich der Stellplätze bei Bildungsbauten fortzusetzen. Über die Ergebnisse soll dem Stadtrat spätestens 2026 berichtet werden.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, bei der Bebauungsplanung die unter 4.2.1 und 4.2.2 dargestellten Anforderungen im Hinblick auf die damit verbundenen Einsparpotentiale für Bildungsbauprojekte zu berücksichtigen.
6. Das Baureferat wird beauftragt, bei zukünftigen Schul- und Kitabauprojekten (mittel- und langfristig) entsprechend den Erläuterungen zu Einsparmöglichkeiten im Hinblick auf nutzungs- und bautechnische Belange in den Bereichen Klima, Nutzer*innen, Auflagen und Vergabewesen in den Hochbauprojekten (Vortrag Ziffer 4.2) zu vertiefen und gegebenenfalls mit den betroffenen Referaten und Behörden abzustimmen.
7. Die möglichen Einsparpotentiale unter 5. im Hinblick auf Flächensynergien und Synergien in Verbindung mit der Quartiersbildung werden zur Kenntnis genommen.
8. Dieser Beschluss 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

Der Referent

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Florian Kraus
Stadtschulrat

IV. Abdruck von I. mit III.

Über die Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wv. Referat für Bildung und Sport - ZIM-SBS

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Baureferat – H, HZ, H0, H3, H4, H5, H6, H7, H8, H9
An das Baureferat – RG4, Berichtswesen
An das Baureferat – HA Gartenbau
An das Planungsreferat – HA I, II, III, IV
An die Stadtkämmerei – SKA 1, SKA 2
An das Referat für Klima- und Umweltschutz
An das Gesundheitsreferat
An das Kreisverwaltungsreferat – Branddirektion
An das Personal- und Organisationsreferat
An das Kommunalreferat
An das Sozialreferat
An das Direktorium
An das Mobilitätsreferat
An das IT-Referat
An it@M
An das RBS-R
An das RBS-StD
An das RBS-BdR
An das RBS-ZIM
An den Behindertenbeirat (S-I-BI/E)
An den Städtischen Beraterkreis barrierefreies Planen und Bauen (S-I-BI2/BK)
An die Gleichstellungsstelle für Frauen
An den Migrationsbeirat
An alle Bezirksausschüsse

z. K.

Am