

Referat 31 - Bildung und Archiv	Datum: 26.09.2024	Geschäftszeichen: 31/100 - 2144
---------------------------------	-------------------	---------------------------------

Gremium Ausschuss für Kultur, Schulen und Museen	beschließend nach § 12 Abs. 2 GeschO
Sitzung am 13.11.2024	öffentlich

Betreff:

**Schulzentrum Förderschwerpunkt Hören und Sprache München-Johanneskirchen,  
Generalsanierung der Turn- und Schwimmhalle**

Anlagen:

## Beschlussvorlage

31/BV/233/2024

Öffentlich nach §20 Abs. 1 GeschO

### I. Sachverhalt

#### 1. Anlass und Sachstand

Das Schulzentrum Förderschwerpunkt Hören und Sprache München-Johanneskirchen wurde Anfang / Mitte der 1980er Jahre vom Architekten Utz-Peter Strehle geplant und gebaut. Es umfasst Schulgebäude, Therapie- und Gemeinschaftsbereiche, Wohnunterkünfte, Sporthallen und Verwaltungstrakte. Die ganze Anlage ist in einzelne Baukörper aufgelöst.

Die Turn- und Schwimmhalle wurde in den Jahren 1989 – 1991 errichtet. Es handelt sich um eine Dreifachturnhalle mit einer Brutto-Grundfläche (BGF) von ca. 1.810 m<sup>2</sup>, inkl. der Flächen für die notwendigen Umkleiden, Sanitäranlagen, Nebenräume. Die Schwimmhalle verfügt über einen Hubboden, der für die Schülerinnen und Schüler bzw. die örtliche Klientel erforderlich ist. Die Schwimmbadtechnik ist im UG untergebracht.

Im Zuge der Liegenschaftsbegehungen der Turn- und Schwimmhalle in den vergangenen Jahren wurde zunehmend deutlich, dass an den Bauteiloberflächen sowie an den Fassaden und Dächern Maßnahmen erforderlich werden, die auf Grund des zu erwartenden Umfangs nicht mehr über die Mittel des Bauunterhalts abgewickelt werden können. Diese umfassenden Maßnahmen können nur im Rahmen einer Generalsanierung sinnvoll durchgeführt werden.

#### 2. Beschlusslage

Die Erneuerung der Oberflächen in der Schwimmhalle war bereits Gegenstand früherer Planungen. Der Aufwand für die damals als mittelfristig notwendig erkannte Sanierung der Schwimmhalle wurde bereits 2012 in die Teile A, B und C aufgeteilt und in der AG Bau vom 06.08.2013 vorgestellt. Im Bauausschuss vom 17.09.2013 wurden die Teile A und B freigegeben. Der Teil C, der auch die Oberflächen in der Schwimmhalle enthalten hat, wurde zurückgestellt. Die Teile A und B wurden umgesetzt.

Mit Beschluss vom 29.04.2019 im Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie wurde die Bezirksbauverwaltung ermächtigt, die Planungsleistungen, nach Freigabe der Haushaltsmittel im Haushaltsplan 2020, für die Maßnahme Generalsanierung der Turn- und Schwimmhalle zu

vergeben. Dieses beschlossene Vorgehen musste wegen einer vorsichtigen Haushaltsführung während der Coronapandemie zurückgestellt werden. Deshalb wurde die Maßnahme im Lenkungsausschuss 2021 auf Priorität 2 herabgestuft und nicht mehr weiter vorangetrieben.

Da die Dringlichkeit der Maßnahme jedoch in hohem Maße gegeben ist, wurde im Lenkungsausschuss am 06.05.2024 erneut die Generalsanierung der Turn- und Schwimmhalle auf Priorität 1 gesetzt.

### 3. Bauzustand

Seit Jahren wurden nur die notwendigsten Maßnahmen angegangen. Um den Betrieb aufrecht zu erhalten, wurden Undichtigkeiten am Dach ausgebessert, der Turnhallenboden erhielt eine neue Beschichtung, die wichtigsten Brandschutzanforderungen wurden umgesetzt, im Schwimmbad waren brüchige Fliesen zu ergänzen, die Schwimmbadtechnik war nachzurüsten etc. Diese Maßnahmen waren zur Aufrechterhaltung des Betriebes erforderlich, hatten jedoch nicht die Qualität einer Generalsanierung, die ein Gebäude für den Betrieb von weiteren 25 Jahren ertüchtigen soll.

### 4. Erforderliche Generalsanierung

Die Turn- und Schwimmhalle in Johanneskirchen ist seit über 30 Jahren in Betrieb. An vielen Bauteilen sowie an der bestehenden Haustechnik zeigen sich deutliche Ermüdungserscheinungen und erhebliche Defekte. Das Haus genügt zudem nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Die Foliendächer haben das Ende ihrer Lebenszeit erreicht und müssen dringend erneuert werden, ebenso der beheizte Turnhallenschwingboden. Undichtigkeiten im Schwimmbecken, die veraltete Schwimmbadtechnik, der notwendige Umbau der Trinkwasserzentrale und der Austausch der Mess- und Regelgeräte sowie Fassadeninstandsetzungen vervollständigen die Liste der zu sanierenden Bauteile und Haustechnik. Reine Instandhaltungsmaßnahmen, Renovierungsarbeiten und die Behebung akuter Schäden reichen für den Substanzerhalt nicht mehr aus und sind nicht wirtschaftlich.

Das größte Problem stellen die undichten Dächer dar, die insbesondere im Bereich über dem Zuschauergang bereits Folgeschäden im Gebäudeinneren nach sich ziehen. Die Foliendächer wurden im Jahr 2024 von einem Baugutachter und einem Bauphysiker untersucht, um eine fachgerechte Notabdichtung angehen und eine Schließung der Halle verhindern zu können.

Ziel der angedachten Generalsanierung ist es, einen standsicheren, gebrauchstauglichen und nutzbaren Zustand herzustellen, das Gebäude von Grund auf von Altlasten zu befreien sowie bautechnische Maßnahmen zur Anpassung an neue Vorschriften und Gesetze (EnEV, EEWärmeG, etc.) umzusetzen.

Bei den Sanierungsmaßnahmen sind insbesondere die Belange der Statik zu berücksichtigen. Die Dächer müssen, soweit notwendig, mit Sicherungseinrichtungen ertüchtigt werden, damit ein sicheres Arbeiten für den Unterhalt auf den Dächern wieder möglich ist. Im Sinne der energetischen Sanierung, die auch die laufenden Betriebskosten reduzieren wird, sollten ggf. die geneigten Foliendächer, soweit baulich sinnvoll, mit PV- Anlagen belegt werden.

Für die Dauer der Sanierungsmaßnahmen ist eine Interimslösung, zumindest für die Turnhalle, zu realisieren. Dies kann entweder durch Anmietung von Flächen / Zeiten in einer Turnhalle in der Nähe erfolgen. Alternativ ist auch das Aufstellen einer temporären, modularen Sporthalle auf der vorhandenen Freifläche / Fußballplatz auf dem Schulgelände denkbar. Für die Kostenberechnung ist ein Nutzungszeitraum von mindestens 2 Jahren zugrunde zu legen.

Für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen ist das Einvernehmen des Urhebers erforderlich.

## 5. Schulaufsichtliche Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern

Die Regierung von Oberbayern hat am 25.06.2024 bei einer Besprechung der Maßnahme erläutert, dass aus ihrer Sicht die Turn- und Schwimmhalle im bestehenden Umfang erhalten und generalsaniert werden solle. Weiterhin sieht die Regierung von Oberbayern für das Schulzentrum die schulfachliche Notwendigkeit der Dreifachturnhalle als gegeben. Insbesondere ist ihr auch die Erhaltung der Schwimmhalle in der vorhandenen Dimension sehr wichtig. Insofern muss keine erneute schulaufsichtliche Genehmigung bei der Regierung von Oberbayern eingeholt werden. Jedoch erfolgt derzeit noch die Bedarfsermittlung zusammen mit dem Schulzentrum Johanneskirchen, um – unter Berücksichtigung der derzeitigen Auslastung und der zukünftigen Auslastung aufgrund von Neuerungen im Schulwesen (z.B. Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung ab 2026) – den tatsächlichen Bedarf und damit auch etwaige Mehrbedarfe festzustellen.

## 6. Förderung durch die Regierung von Oberbayern

Nach Fertigstellung der Entwurfsplanung und der Kostenberechnung ist bei der Regierung von Oberbayern der Antrag auf Förderung der Generalsanierung der Turn- und Schwimmhalle sowie der Antrag auf vorzeitigen Maßnahmenbeginn zu stellen. Bei Durchführung der Generalsanierung kann mit einer Förderung von 65 – 80 % gerechnet werden.

## II. Finanzierungsvorschlag

Es ist momentan von einem Gesamtmittelbedarf für die Generalsanierung des Bestandsgebäudes von ca. 13.600.000 € auszugehen. Der Mittelbedarf wurde auf Basis von BKI-Kennwerten im Abgleich mit den Zahlen der FAZR ermittelt und setzt sich grob überschlägig aus Baukosten in Höhe von 9.095.673 € und Nebenkosten in Höhe von 2.910.615 €, sowie einem Risikozuschlag in Höhe von 1.560.817 € zusammen.

Die Kosten sind dem Baupreisindex entsprechend fortzuschreiben.

Die Kosten für eine Interimsturnhalle sind darin noch nicht enthalten. Ebenfalls nicht enthalten sind Kosten für noch festzustellende etwaige Mehrbedarfe.

Bei Generalsanierungen, die einen weiteren Betrieb von mindestens 25 Jahren sichern, ist eine Förderquote ca. 65 – 80 % zu erwarten.

Entsprechende Haushaltsmittel, um die Planung und Bauteiluntersuchungen angehen zu können, sollen im Haushalt 2025 zur Verfügung gestellt werden.

Deckungsvorschlag: Haushaltstelle 1.27130 (dies ist noch zu prüfen), Höhe der Planungskosten bis Freigabe HU-Bau ca. 698.548 € (entspricht ca. 24 % der Nebenkosten / den Leistungsphasen 1 bis 3 gem. HOAI)

## III. Personalbedarf

entfällt

## IV. Beschlussdokumentation

Umsetzungszeitpunkt: 15.05.2025

Umsetzungsmaßnahme: Die Planungsaufträge für die erforderlichen Fachplaner werden ausgeschrieben und ggf. erforderliche Bestandsuntersuchungen werden beauftragt.

## Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Kultur, Schulen und Museen nimmt den aktuellen Sachstand zur Kenntnis und stellt den Bedarf für die Generalsanierung der vorhandenen Turn- und Schwimmhalle im Schulzentrum Johanneskirchen fest. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte einzuleiten.