

|                                 |                   |                                 |
|---------------------------------|-------------------|---------------------------------|
| 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:<br><br><b>Schulzentrum Förderschwerpunkt Hören und Sprache München-Johanneskirchen,<br/>Generalsanierung Förderzentrum Förderschwerpunkt Hören</b> |
| <u>Anlagen:</u>                                                                                                                                             |

## Beschlussvorlage

31/BV/232/2024

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 Architekt Utz-Peter Strehle geplant und gebaut. Es umfasst Schulgebäude, Therapie- und Gemeinschaftsbereiche, Wohnunterkünfte, Sporthallen und Verwaltungstrakte. Die ganze Anlage ist in einzelne Baukörper aufgelöst. In den drei Gebäuden des Förderzentrums Förderschwerpunkt Hören (FöZ 1, 2 und 3), welche zwischen 1986 – 1990 errichtet wurden, sind derzeit eine Pädagogisch-Audiologische Beratungsstelle (PAB), eine überregionale Frühförderstelle sowie eine Grund- und Mittelschulstufe untergebracht. Die Gebäude FöZ 1, 2 und 3 sind die ältesten Gebäude auf dem gesamten Schulareal.

Im Zuge der Liegenschaftsbegehungen der vergangenen Jahre wurde zunehmend deutlich, dass künftig im Schulzentrum Johanneskirchen 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 Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen einer Generalsanierung durchzuführen.

#### 2. Beschlusslage

Die Generalsanierung der Gebäude FöZ 1, 2 und 3 ist in der Priorisierungsliste Bau zum Lenkungsausschuss vom 06.05.2024 auf Priorität 1 gesetzt worden.

#### 3. Bauzustand

In den Jahren 2011 – 2014 wurde das Förderzentrum Hören mit der Landesschule Laim zusammengelegt. Im Zuge der Zusammenlegung wurden Sanierungsmaßnahmen an diversen Bauteilen der Gebäude FöZ 1, 2 und 3 durchgeführt (Flachdachsanierung, Akustikmaßnahmen, Reparatur der Bodenbeläge, Verbesserung des Blendschutzes, Teilsanierung der Fassaden, etc).

Dennoch sind seit Jahren bei den Gebäuden FöZ 1, 2 und 3 punktuelle Reparaturen zum Substanz- und Funktionserhalt erforderlich. Dies sind beispielsweise Reparaturen an den

Fassaden (Erker, Austausch der Holzschindeln, Wiederholungsanstriche, etc.), Ausbesserungen an den Flachdächern und geneigten Foliendächern, an undichten Fenstern, sowie an WC-Anlagen und an der Haustechnik (Beleuchtung). Diese werden aus dem Bauunterhalt finanziert, reichen aber für den Erhalt der Substanz nicht mehr aus und sind nicht wirtschaftlich.

Die undichten Dächer, ungesicherten Dachränder, problematischen Dämmstoffmaterialien, die undichten Fenster und Türen, die in die Jahre gekommenen Sanitäranlagen etc. machen eine Generalsanierung notwendig. Einzelne Bauteile bzw. Materialien, z.B. die über 35 Jahre alten geneigten Foliendächer, haben längst das Ende ihrer Lebenszeit erreicht und müssen dringend erneuert werden, um weitere teure Folgeschäden durch Wassereintritte im Gebäudeinneren zu vermeiden.

#### 4. Generalsanierung

Die Gebäude FöZ 1, 2 und 3 sind seit über 35 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 Folien- und Flachdächer müssen dringend erneuert werden. Undichtigkeiten an den Fassaden, die veraltete Haustechnik, der Austausch der Mess- und Regelgeräte vervollständigen die Liste der zu sanierenden Bauteile und Technik. Reine Instandhaltungsmaßnahmen, Renovierungsarbeiten und die Behebung akuter Schäden genügen für den Substanzerhalt nicht mehr. Die Sanierung der Gebäude ist zeitnah anzugehen.

Ziel der Sanierung ist es, einen standsicheren, gebrauchstauglichen und nutzbaren Zustand herzustellen, die Gebäude an die aktuellen / geänderten Bedürfnisse der Nutzer anzupassen und von Grund auf von Altlasten zu befreien sowie bautechnische Maßnahmen zur Anpassung an neue Vorschriften und Gesetze (wie in Deutschland z. B. EnEV, EEWärmeG) umzusetzen.

Bei den Sanierungsmaßnahmen sind insbesondere die Belange der Statik zu berücksichtigen. Die Dächer müssen, falls notwendig, mit Sicherungseinrichtungen ertüchtigt werden. Im Sinne der energetischen Sanierung sollten ggf. die geneigten Foliendächer, soweit baulich sinnvoll, mit PV-Anlagen belegt werden.

Im Zuge der Generalsanierung ist zu überprüfen, ob die vor über 10 Jahren bereits durchgeführten Teilsanierungsmaßnahmen die (einer Generalsanierung entsprechende) Lebensdauer von weiteren 25 Jahren erfüllen können.

Beim Gebäude FöZ 3 gibt es aktuell sehr viele ungenutzte Verkehrsflächen, hier erscheint ein Ersatzneubau denkbar und sinnvoll, um ggf. fehlende Flächen aus dem benötigten Raumprogramm bereitzustellen.

Für die Dauer der Sanierungsmaßnahmen ist eine Interimslösung zu schaffen. Hierzu ist beispielsweise (analog der durchgeführten Generalsanierung des BBW) das Aufstellen einer temporären, modularen Containeranlage neben dem Schulgelände denkbar, die entsprechenden Flächen sind anzumieten. Für die Kosten-Berechnung wird ein Zeitraum von 3 Jahren zugrunde gelegt.

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

#### 5. Flächenbilanz

Im Zuge der Flächenzusammenlegung 2011 wurde eine schulaufsichtliche Genehmigung für das neue Förderzentrum mit 4.148 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche erteilt.

Der aktuelle Raum- bzw. Flächenbedarf wurde vom Bereich 82 Finanzen, Liegenschaften und Umwelt, zusammen mit dem Nutzer (Schulleitung, Leiter der PAB) ermittelt. Laut Bedarfsplanung

ergab diese einen Flächenmehrbedarf von bis zu 1600 m<sup>2</sup>. Dieser Mehrbedarf ist mit der Regierung von Oberbayern noch abzustimmen.

#### 6. Schulaufsichtliche Genehmigung durch die Regierung von Oberbayern:

Im Vorfeld der Maßnahme hat die Regierung von Oberbayern in einem ersten Gespräch am 25.06.2024 bereits signalisiert, dass die Bestandsgebäude möglichst erhalten werden sollten und darüber hinaus benötigte Fläche an anderer Stelle auf dem Gelände oder in der unmittelbaren Umgebung realisiert werden könne. Es handelt sich nach Aussage der Regierung von Oberbayern bei dem gesamten Schulzentrum Johanneskirchen um eine äußerst kindgerechte Architektur, die pädagogisch wertvoll und erhaltenswert sei.

Die Regierung von Oberbayern hat außerdem signalisiert, dass sie für die Gebäude FöZ 1,2 und 3 auch einen gewissen Flächenmehrbedarf sehe; dieser muss jedoch noch abgestimmt werden.

Im Folgenden ist durch die Verwaltung ein baufachliches Gutachten zu erstellen und bei der Regierung von Oberbayern eine schulaufsichtliche Genehmigung hinsichtlich des Flächenmehrbedarfs zu erwirken.

#### 7. 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 Gebäude FöZ 1,2 und 3 sowie der Antrag auf vorzeitigen Maßnahmenbeginn zu stellen. Bei Durchführung von Generalsanierungen für diese Bauten kann mit einer Förderung von 65 – 80 % gerechnet werden. Für Teilmaßnahmen, die als Neubau zu betrachten sind, ist mit einer Förderung von 30 – 33 % zu rechnen.

## II. Finanzierungsvorschlag

Der Gesamtmittelbedarf kann erst beziffert werden, wenn eine Abstimmung hinsichtlich des Flächenmehrbedarfs stattgefunden hat.

## 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 fest. Die Verwaltung wird beauftragt, ein baufachliches Gutachten zu erstellen und dieses in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Kultur, Schulen und Museen zur Freigabe vorzulegen. Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, die schulaufsichtliche Genehmigung für den Flächenmehrbedarf bei der Regierung von Oberbayern einzuholen.