

**Umbau und Sanierung des Kassen- und Steueramtes  
an der Herzog-Wilhelm-Str. 11 / Josephspitalstr. 8  
1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel**

**Projektkosten (Kostenobergrenze) 49.830.000 Euro**  
**davon Ersteinrichtungskosten 955.000 Euro**

1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms
2. Projektauftrag
3. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen  
    **anteilige Projektkosten 450.000 Euro**

**Änderung des Entwurfs des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2017-2021**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V10124**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem  
Finanzausschuss vom 26.10.2017 (VB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Umbau und Sanierung des Kassen- und Steueramtes nach Untersuchungsauftrag vom September 2008
<b>Inhalt</b>	Darstellung des aktuellen Projektstandes und Erläuterung des geplanten Sanierungskonzeptes, inklusive dessen Kosten und Finanzierung
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	Die Kosten betragen 49.830.000 Euro.
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Der geplanten Sanierung wird zugestimmt. Das Baureferat wird mit der Ausführungsplanung beauftragt.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch nach</b>	Sanierung, Kassen- und Steueramt, HW 11, JS 8
<b>Ortsangabe</b>	1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel, Herzog-Wilhelm-Str. 11 / Josephspitalstr. 8

**I. Vortrag des Referenten**

1.	Aufgabenstellung	1
1.1	Historie Kassen- und Steueramt	1
1.2	Ausgangslage Gebäudenutzung	3
1.3	Ausgangslage Gebäudezustand	4
2.	Projektstand	5
3.	Planung	5
3.1	Erläuterung der Gebäudestruktur und des Planungskonzeptes	5
3.2	Flächenbedarf und bautechnische Anforderungen	7
3.3	Energetischer Standard	9
3.4	Einsatz regenerativer Energieträger	10
3.5	Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen	10
4.	Kosten	11
4.1	Ermittlung der Projektkosten	11
4.2	Stellungnahme zu Investitionskosten	12
4.3	Weitere Kosten / Auslagerungen	12
5.	Finanzierung	13
6.	Stadtinterne Abstimmung	14
7.	Beteiligung der Bezirksausschüsse	14
8.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	14
9.	Beschlussvollzugskontrolle	15

**II. Antrag des Referenten****III. Beschluss**

**Umbau und Sanierung des Kassen- und Steueramtes  
an der Herzog-Wilhelm-Str. 11 / Josephspitalstr. 8  
1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel**

**Projektkosten (Kostenobergrenze)                    49.830.000 Euro**  
**davon Ersteinrichtungskosten                    955.000 Euro**

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen**  
**anteilige Projektkosten                    450.000 Euro**

**Änderung des Entwurfs des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2017-2021**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V10124**

**3 Anlagen:**

1. Lageplan
2. Nutzerbedarfsprogramm
3. Projektdaten

**Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Finanzausschuss vom  
26.10.2017 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

Aufgrund der Regelung von mfm (Münchner Facility Management) und in Anwendung von § 8 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates erfolgt eine gemeinsame Sitzung mit dem Finanzausschuss als Fachausschuss.

**1. Aufgabenstellung**

**1.1 Historie Kassen- und Steueramt**

Das Münchner Finanzreferat wurde 1894 gegründet und 1934 in Stadtkämmerei umbenannt. Bis 1945 waren die verschiedenen Abteilungen und Unterabteilungen (Rech-

nungsamt, Stadthauptkasse, Stadtsteueramt, Renten- und Hinterlegungsamt, Einziehungsamt) auf mehrere Innenstadtstandorte verteilt. Das Stadtsteueramt hatte seinen Sitz im Sonnenblock an der Sonnenstraße, der in den letzten Kriegsmonaten vollständig zerstört wurde. Nach langwierigen Standortüberlegungen wurde 1953 das Gelände des ehemaligen Josephspitals zur mittlerweile dringendst notwendigen Unterbringung des in verschiedenen Provisorien untergebrachten Stadtsteueramtes ausgewählt und unter höchstem Zeitdruck bis Ende 1954 bebaut.



Das Gebäude, von den Architekten Max Panitz und Carl Delisle als streng gegliederter Skelettbau mit Sichtmauerwerksausfachungen konzipiert, zeichnet sich durch räumliche Klarheit und beeindruckende Raumgestaltungen aus. Herausragend ist die wunderschön verglaste Kantine im 6. Stock des Baukörpers an der Herzog-Wilhelm-Straße mit grandiosem Blick über die Münchner Altstadt. Ebenso besticht die geschwungene Haupttreppe von der Eingangshalle bis in den 5. Stock mit aufgeglaster Fassade und Blick zum begrünten Innenhof, zu dem sich, mit elegantem Schwung, die Fassade der früheren Kassenhalle orientiert.

Im Jahr 1968 wurde mit der Erweiterung durch den neuen östlichen Gebäuderiegel der Ringschluss um den zweiten Innenhof hergestellt. Hier befand sich zu dieser Zeit noch der offene Garagenhof, mit Zufahrt von der Josephspitalstraße, der 1974 zur Unterbringung eines Rechenzentrums mit Neben- und Betriebsräumen überbaut wurde.

Nachdem der bargeldlose Zahlungsverkehr immer mehr an Bedeutung gewonnen hatte, wurden in der großen Kassenhalle 1977 und 1982 die zahlreichen Kassenschalter reduziert und stattdessen Archivflächen und Büroarbeitsplätze geschaffen. 1992 konnten mit der 5-geschossigen Ergänzung des bislang einhüftigen mittleren Gebäuderiegels die weiter gestiegenen Flächenbedarfe ausgeglichen werden.

1997 wurde das Gebäude Herzog-Wilhelm-Str. 11 / Josephspitalstr. 8 in die Bayerische Denkmalliste als Einzeldenkmal aufgenommen.

### Sanierung und Umbau

Nachdem am 12.5.2004 mit dem Beschluss des Stadtrats zur Sanierung der städtischen Personalkantinen die Grundlage geschaffen war, wurde der Betrieb der Kantine im 6.Stock zum 31.12.2006 eingestellt und in der Folge für die Nutzung als Konferenzzone des Kassen- und Steueramtes vorgesehen. Diese Maßnahme, deren isolierte Umsetzung ursprünglich für 2008 geplant war, wurde mit der Genehmigung des Nutzerbedarfsprogrammes 2008 zur Ausführung im Zuge einer Gesamtsanierungsmaßnahme eingeordnet.

Für diese Gesamtsanierung ist im September 2008 ein umfassender Untersuchungsauftrag erteilt worden, in dem auch die Einflüsse des Baustellenbetriebes auf das städtische Rechenzentrum in der Josephspitalstr. 8 beurteilt werden sollten.

2009 wurde von Direktorium HA-III und Kommunalreferat die Vorgehensweise bezüglich der beiden städtischen Rechenzentren Herzogspitalstr. 24 und Josephspitalstr. 8 festgelegt. In beiden Fällen konnte durch den sanierungsbedürftigen Gebäudezustand und die notwendigen, umfassenden Baustellen der geforderte, absolut sichere Rechenzentrumsbetrieb nicht garantiert werden. Die Planung in MIT-KonkreT sah deshalb eine Auslagerung und Neuerrichtung beider Rechenzentren vor.

2011 erfolgte die Festlegung, dass im ersten Schritt das alte „Haupt“-Rechenzentrum in der Herzogspitalstr. 24 in einen eigenen Neubau im Zusammenhang mit dem neuen Bürostandort für it@M auf dem SWM-Gelände verlagert werden soll und erst **danach** die Realisierung eines neuen Back-up-Rechenzentrums (Ersatz für Josephspitalstr.) vorangetrieben werden kann. Bis dahin waren die Planungen zum Untersuchungsauftrag zwar abgeschlossen, ein Projektauftrag war aber wegen der Unsicherheit bezüglich der Auflagerung des Rechenzentrums nicht angezeigt. Die weitere strategische IT-Planung verfolgte hierfür verschiedene Ansätze zur Umsetzung, so dass erst Mitte 2015 von it@M die Auslagerung des Back-up-Rechenzentrums frühestens für Ende 2017 in Aussicht gestellt werden konnte. In diesem Zeitraum wurden erneut mehrere planerische Untersuchungen zu weiteren Aufgabenstellungen (Zimmerverteilung, Kühlung, Bauablaufvarianten) notwendig, die bis Ende 2016 in Abstimmung mit der Stadtkämmerei abgeschlossen werden konnten.

## 1.2 Ausgangslage Gebäudenutzung

Das stadtseigene Verwaltungsgebäude Herzog-Wilhelm-Str. 11 / Josephspitalstr. 8 wird größtenteils durch das städtische Kassen- und Steueramt genutzt. Teilflächen an der Josephspitalstr. 8 beherbergen voraussichtlich noch bis mindestens Ende 2017 das städtische Back-up-Rechenzentrum von it@M.

Der Büroflächenbedarf zur zeitgemäßen Unterbringung des Personals erfordert die optimale Nutzung bestehender Büroflächen und die Nutzbarmachung freiwerdender Rechenzentrumsflächen und bisheriger Nebenraumzonen.

Folgende nutzungsspezifischen Bedarfe wurden eingehend untersucht und sind unter 3.2 und im anliegenden Nutzerbedarfsprogramm ausführlich erläutert:

- zusätzliche Flächenbedarfe aufgrund Personalzuwachs
- Optimierung der Büroflächennutzung (Raumgrößen)
- Schaffung einer Besprechungszone im 6. OG (Nachnutzung Kantine) mit neuem Fluchttreppenhaus
- Verbesserung des Erscheinungsbildes
- Verbesserung der Kundenzone im Erdgeschoss
- Neugestaltung Gebäudeleitsystem
- Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit
- Verbesserung der Archivkapazitäten
- Neugestaltung Innenhöfe (Ost, Nord)

### **1.3 Ausgangslage Gebäudezustand**

Wie in der Bedarfsanmeldung zum Untersuchungsauftrag an das Baureferat dargestellt, wurden verschiedene bautechnische Bedarfe formuliert, die unter Pkt. 3.2 und im anliegenden Nutzerbedarfsprogramm näher erläutert werden.

Zusammengefasst stellt sich der bauliche Zustand wie folgt dar:

Der Gebäudekomplex des Kassen- und Steueramtes stammt zum größten Teil aus dem Jahr 1954 mit Ergänzungen von 1968, 1974 und 1992. Die tatsächliche Größe des Stadtsteueramtes ist von der Straßenseite nicht wahrnehmbar, da sich fast die Hälfte der Grundrissflächen in Gebäudeteilen befindet, die sich um die zwei Innenhöfe gruppieren (Bauteile B1, B2, D, E, F, G). Insgesamt wird eine Bruttogrundrissfläche (BGF) von 20.000 m<sup>2</sup> und ein Bruttorauminhalt (BRI) von 68.000 m<sup>3</sup> erreicht. Damit ist der Standort Herzog-Wilhelm-Str. 11 / Josephspitalstr. 8 aktuell das drittgrößte stadteigene Verwaltungsgebäude (nach dem Neuen Rathaus und dem alten technischen Rathaus an der Blumenstraße (Planungsreferat)).

Es gab seit der Erbauung noch keine umfassende Gebäudesanierung, sondern lediglich punktuelle Modernisierungen oder Instandsetzungen.

Im gesamten Gebäude müssen sämtliche haus-, elektro- und datentechnischen Anlagen und Installationen komplett erneuert werden. Weiter gibt es gravierende Defizite im Bereich der Wärmedämmung (Dächer, Brüstungen, Stützen, Verglasung) und Dichtigkeit (Fenster), umfangreiche brandschutztechnische Mängel an der Tragkonstruktion (Stützen), sowie der Ausbildung der Brandabschnitte und Rettungswege. Die vorhandenen fünf Aufzüge müssen erneuert werden. Die heutigen Anforderungen an die Barrierefreiheit (Leitsystem, taktile Elemente, Kontraste, Erschließung) werden nicht erfüllt.

Böden und Wandoberflächen sind weitestgehend zu erneuern; Fenster werden teils instandgesetzt und teilweise, auch für die Möglichkeit der Nachtauskühlung, ausgetauscht. Alle Zimmer-, Flur- und Treppenhaustüren werden erneuert. In den Bauteilen sind Schadstoffe verbaut, die im Zuge der Gebäudesanierung entfernt bzw. saniert werden müssen.

Durch die unter 1.2 aufgeführten funktionalen Defizite werden auch umfassende Abbruchmaßnahmen (Rechenzentrum, diverse Trennwände, neue Fluchttreppe aus Konferenzzone) ausgelöst.

## **2. Projektstand**

Durch verwaltungsinterne Abstimmung wurde die Bedarfsanmeldung am 22.09.2008 vorläufig genehmigt und dem Baureferat der Untersuchungsauftrag erteilt.

Die IT-strategischen Planungen, die den Zeitablauf der Konzeption und Inbetriebnahme des neuen städtischen Back-up-Rechenzentrums festlegten und damit auch die Termingrundlage der Planungsleistungen zur Gebäudesanierung in der Herzog-Wilhelm-Str. 11 / Josephospitalstr. 8 bestimmten, waren 2015 abgeschlossen.

Das Ergebnis der Projektuntersuchung liegt nunmehr vor und ist im anliegenden Nutzerbedarfsprogramm (siehe Anlage 1) dargestellt.

## **3. Planung**

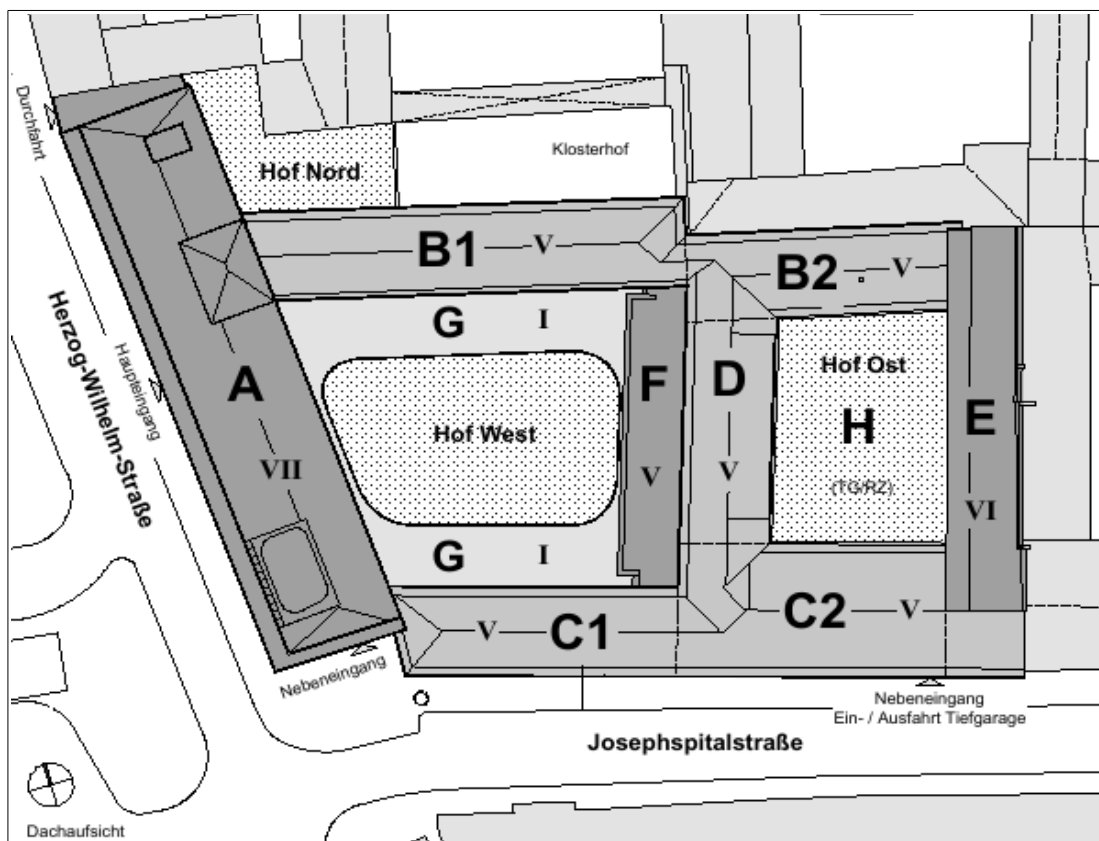
Das Baureferat hat die Vorplanungsunterlagen erarbeitet und führt hierzu im Einzelnen Folgendes aus:

### **3.1 Erläuterung der Gebäudestruktur und des Planungskonzeptes**

Objektbeschreibung:

Das Verwaltungsgebäude Herzog-Wilhelm-Str. 11 / Josephospitalstr. 8 gliedert sich in verschiedene Baukörper, die in der Übersichtsskizze dargestellt sind. Die Baukörper A, B, C, D, G stammen aus dem Erbauungsjahr 1954.

Das Hauptgebäude (Baukörper A) steht als 7-geschossiger Riegel entlang der Herzog-Wilhelm-Straße. Das klar ablesbare sechsgeschossige Fassadenraster mit Sichtziegelausfachungen wird von einem zurückgesetzten, großzügig verglasten Dachgeschoss gekrönt. Diese Etage wurde bis 2006 als städtische Kantine genutzt und soll künftig die Besprechungsräume des Kassen- und Steueramtes beherbergen.



Entlang der Josephspitalstraße im Süden und dem nördlichen Grundstücksnachbarn erstrecken sich 5-geschossige, einhüftige Gebäudeflügel (Baukörper B1, B2, C1), die mit einer ebenfalls ursprünglich einhüftigen Spange (Baukörper D) verbunden sind und den westlichen Hof umfassen. Mit Baukörper E wurde 1968 der Ringschluss um den östlichen Hof hergestellt. Baukörper F ergänzt seit 1992 die bestehende Mittelspange nach Westen und überbaut in diesem Bereich die erdgeschossige Kassenhalle (Baukörper G).

Während das Hauptgebäude von einem markanten, flach nach innen geneigten Dach mit weiten Auskragungen überspannt wird, sind die älteren Seitenflügel von herkömmlichen ziegelgedeckten Sattel- bzw. Pultdächern überdeckt. Der Ergänzungsriegel von 1992 ist als Flachdach mit Attika ausgebildet.

Die Gesamtanlage ist unter allen Baukörpern eingeschossig unterkellert. Im Kellergeschoss des östlichen Hofes wird die Tiefgarage mit 20 Stellplätzen über eine Rampe von der Josephspitalstraße erschlossen. Darüber (im Erdgeschoss) befindet sich das Rechenzentrum von 1974, das nun zur Nutzbarmachung normal belichteter Büroflächen zurückgebaut werden soll. Auf der Decke der darunterliegenden Tiefgarage wird die östliche Hoffläche neu gestaltet.

Untersuchungen zur Wirtschaftlichkeit der Gebäudekonfiguration:

In der Grundstruktur von 1954 haben die Architekten eine Baukörperanordnung gestaltet, die ganz unterschiedliche städtebauliche und nachbarschaftliche Zwänge berücksichtigt.



So wird zur Herzog-Wilhelm-Str. der 7-geschossige Hauptbaukörper mit gestaltprägender Dachkonstruktion selbstbewusst zur Platzseite orientiert. Die Seitenriegel um die beiden Innenhöfe des Stadtsteueramtes nehmen die Höhenentwicklung der Nachbarbebauungen im unmittelbaren Umgriff und entlang der Josephspitalstraße auf. Zu den grenzständigen Nachbargebäuden im Osten und Norden werden einhüftige Riegel angeordnet, auf die Nachbarschaft zum Ursulinenkloster und seinen Wohn- und Freiflächen wurde und wird Rücksicht genommen. Mit der Ergänzung des bis 1992 nur einhüftigen, mittleren Querriegels wurde die einzige sinnvolle Erweiterung der Gebäudestruktur realisiert. Ähnliche Ergänzungen an einhüftigen Gebäudeteilen an Süd- bzw. Nordseite des westlichen Innenhofes könnten keine nennenswerten Büroflächengewinne erzielen, da gleichzeitig immer belichtete Bestandsbüroflächen verloren gehen würden.

Im Vergleich mit aktuellen Bürogebäuden, kann dem Kassen- und Steueramtsgebäude auch heute noch ein hohes Maß wirtschaftlicher Flächenstruktur mit sparsamen Geschosshöhen und Innenhof-Freiflächen mit überzeugender Aufenthaltsqualität zugesprochen werden. Der etwas höhere prozentuale Anteil an Verkehrsflächen ist teils den Notwendigkeiten einhüftiger Kommunanbauten im innerstädtischen Kontext geschuldet, zum anderen aber auch den großzügigen Fluraufweitungen in Baukörper A, die künftig als Kommunikationszonen genutzt werden sollen.

Bauabschnitte / Terminablauf:

Durch den Umfang der notwendigen Maßnahmen ist eine Bauabwicklung im laufenden Dienstbetrieb nicht möglich. Aus diesem Grund soll die Umsetzung in zwei Bauabschnitten erfolgen. Bauabschnitt 1 wird voraussichtlich die Baukörper B2, C2, D, E, F und H umfassen. Im zweiten Bauabschnitt folgen Baukörper A, B1, C1 und G.

Um die Bauzeit des 1. Bauabschnittes zu optimieren, soll nach Außerbetriebnahme des Rechenzentrums als Vorabmaßnahme die Schadstoffentsorgung in den Flächen des später abzubrechenden Rechenzentrums durchgeführt werden.

Der Baubeginn für den ersten Bauabschnitt ist im Herbst 2019 geplant. Der Abschluss der Sanierung nach Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes soll Anfang 2023 erfolgen.

Auslagerung:

Für die Dauer der Sanierung ist je nach Bauabschnitt die Auslagerung von 200-250 Büroarbeitsplätzen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Arbeitsplätze ist die interimswise Anmietung von zusätzlichen geeigneten Büroflächen erforderlich. Organisatorisch kann es notwendig werden auch mehr Arbeitsplätze auszulagern (keine Zersplitterung von Hauptabteilungen).

### **3.2 Flächenbedarf und bautechnische Anforderungen**

Im Folgenden werden die funktionalen und bautechnischen Anforderungen bzw. die daraus abgeleiteten Baumaßnahmen kurz zusammengefasst. Eine ausführliche Darstellung ist dem Nutzerbedarfsprogramm (siehe Anlage 1) zu entnehmen.

#### Flächenbedarf (Soll-Ist-Vergleich 2017):

Das Kassen- und Steueramt hat einen hohen Bedarf an Büroflächen. Derzeit werden neben den Flächen im Hauptgebäude Herzog-Wilhelm-Str. 11 / Josepshospitalstr. 8 auch Anmietflächen an den Standorten Herzog-Wilhelm-Str. 22 und Pilgersheimer Str. 20 genutzt.

Nach Auszug des städtischen Back-up-Rechenzentrums können durch den Abbruch / Rückbau der bisherigen Technikflächen (Rechnersaal, Drucker- und Kuvertierräume) belichtete Büroflächen für 50 neue Arbeitsplätze gewonnen und 9 frei werdende Arbeitsplätze, die bislang von it@M genutzt wurden, vom Kassen- und Steueramt übernommen werden. Daneben wird die Aufteilung aller übrigen vorhandenen Büroräume optimiert (siehe unten Punkt Flächenergonomie), wodurch sich die Anzahl nochmals um 58 Arbeitsplätze erhöht.

Die mit der Stadtkämmerei abgestimmte Planung erreicht nun maximal 651 Arbeitsplätze. Der aktuell gemeldete Bedarf (Stand: März 2017) des Kassen- und Steueramtes wurde vom Kommunalreferat-Bürraummanagement bestätigt und mit 635 Arbeitsplätzen (incl. Ausbildungsplätzen) angegeben. So kann nach dem Abschluss der Sanierung das komplette Kassen- und Steueramt am Standort Herzog-Wilhelm-Str. 11 / Josepshospitalstr. 8 untergebracht werden. Der Standort Pilgersheimer Str. 20 kann voraussichtlich aufgelöst werden.

#### Konferenzzone:

Die ehemalige Kantinenfläche im 6.OG eignet sich aufgrund geringerer Raumtiefe, tragender Säulen und der vom Denkmalschutz geforderten Transparenz weniger für Büroarbeitsplätze. Die ebenfalls aus Gründen des Denkmalschutzes zu erhaltende Freifläche schränkt die Möglichkeiten weiter ein. Daher werden die Besprechungsräume in den unteren Etagen in Büroraum umgestaltet und die dringend benötigten Besprechungsräume unterschiedlicher Größe im 6. OG zusammengefasst. Hier werden auch Flächen zur Versorgung des eigenen Personals (kleine Cafeteria bzw. Teeküche) bereitgestellt.

Um größere Veranstaltungen (Personalversammlungen, Gesundheitstage, Informationsveranstaltungen für Beschäftigte) zu ermöglichen, soll die große Eingangshalle im Erdgeschoss auf diese Anforderungen ertüchtigt werden.

#### Raum für Gesundheitsvorsorge:

Im Untergeschoss werden bisherige Lagerräume für Flächen zur betrieblichen Gesundheitsvorsorge umgenutzt (Gymnastikraum mit geschlechtergetrennten Umkleide- und Sanitärflächen).

#### Flächenergonomie:

Das ursprüngliche Gebäuderaster von 1954 war schon auf eine möglichst wirtschaftliche Unterbringung von belichteten Arbeitsplätzen ausgelegt. Die Raumabmessungen genügen allerdings nicht mehr den heutigen Vorschriften ergonomischer Arbeitsplatzgestal-

tung. Deshalb müssen die Büroflächen auf die aktuellen Arbeitsplatzanforderungen angepasst werden.

Zur bestmöglichen Anordnung der Büroräume wurden die bestehenden Raumverhältnisse, Fassadenraster und die statischen Anforderungen analysiert und zwischen Kommunalreferat und Kassen- und Steueramt hinsichtlich Anzahl und Lage der 1- bzw. 2-Personenzimmer abgestimmt.

Erscheinungsbild und Kundenorientierung:

Um ein freundliches, kunden- und mitarbeiterorientiertes Arbeitsumfeld der Dienststelle zu schaffen, sollen Verbesserungen im inneren und äußeren Erscheinungsbild vorgenommen werden. Daneben wird im Bereich der Eingangshalle der Bereich für Kassenschalter und Infothek neu gestaltet und ein neues Leitsystem für die Orientierung im Gebäude installiert.

Bautechnische Anforderungen:

Die Baustruktur, die Innenausbauten und die technischen Anlagen stammen in großen Teilen noch aus dem Erbauungsjahr 1954, mit Ergänzungen von 1968 bzw. 1974 sowie 1992. Die bautechnischen Anforderungen umfassen im Wesentlichen:

- Abbruch der bisherigen Rechenzentrumsflächen
- Umbauten zur optimierten Büroraumverteilung
- Maßnahmen zur energetischen Modernisierung
- Maßnahmen zur Ertüchtigung Brandschutz / Bauphysik
- Erneuerung der kompletten Haus-, Elektro- und Datentechnik
- Erneuerung bzw. Modernisierung sämtlicher Aufzüge
- Verbesserung / Erneuerung von Fassaden- und Fensterflächen
- Erneuerung Innenausbau (Böden, Anstriche, Türen, Einbauten)
- Schadstoffsanierung
- Verbesserung Barrierefreiheit
- Neugestaltung der Hofflächen (Ost / Nord)

Erläuterungen sind ausführlich in Anlage 1 „Nutzerbedarfsprogramm“ zusammengestellt.

### **3.3 Energetischer Standard**

Das vorliegende Planungskonzept hält die Anforderungen der EnEV 2016 sowie des EE-WärmeG ein. Die Vorgaben des Stadtratsbeschlusses „Integriertes Handlungsprogramm Klimaschutz in München“ (IHKM) in Bezug auf die energetische Qualität der Gebäudehülle werden wo möglich angestrebt, können aber aufgrund der denkmalrechtlich angelegten Anforderungen nicht bei allen Bauteilen umfänglich eingehalten werden. Die energiewirtschaftliche Bewertung ist in den Projektdaten dargestellt.

Die Erfüllung der Anforderungen zum Sommerlichen Wärmeschutz wurde mit Hilfe von thermischen Simulationen überprüft. Die gesetzlichen Mindestbestimmungen werden im Nachweisverfahren gemäß DIN 4108-2 eingehalten. Verbessernde Maßnahmen sind ne-

ben dem Einbau von Hitzeschutzgläsern vor allem die komplette Erneuerung und künftig elektrische Steuerung des außenliegenden Sonnenschutzes. Daneben wurden mit der Denkmalpflege besondere Verschattungsmaßnahmen im Bereich der großzügig verglasten Haupttreppe abgestimmt.

Die Aktivierung kontrollierter Nachtauskühlung wurde untersucht mit dem Ergebnis, dass eine spürbare und im Nachweisverfahren anrechenbare Abkühlung mit den Lüftungsquerschnitten lediglich gekippter Fenster nicht zu erzielen ist.

Da Witterungs- und Einbruchschutz und gleichmäßiges Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Fassade zu gewährleisten sind, müssen sämtliche Fenster ausgetauscht werden und wo aus Lage und Orientierung möglich (Einbruchschutz) und notwendig (Hitzeschutz) mit motorisch betriebenen Drehflügeln (1 je Zimmer) ausgerüstet werden. Unter Berücksichtigung der in den Projektkosten enthaltenen Kosten für die Überarbeitung der Bestandsfenster (u.A. Erneuerung Verglasungen bei Holz- und Metallfenstern, Entfernung bleihaltiger Anstriche der Holzfenster, Neuanstrich Holzfenster, Erneuerung Anschlagdichtungen der Metallfenster, div. Reparaturen) fallen für die kontrollierte Nachtauskühlung zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 1,2 Mio. Euro an. Um den sommerlichen Wärmeschutz zu optimieren, wurde vom Kommunalreferat gemeinsam mit der Stadtkämmerei als Gebäudenutzer entschieden, die kontrollierte Nachtauskühlung in das Projekt aufzunehmen.

### **3.4 Einsatz regenerativer Energieträger**

Der Einsatz einer Photovoltaikanlage wurde in technischer, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht geprüft.

Für das Bauvorhaben ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Die Photovoltaikanlage löst Investitionskosten in Höhe von ca. 62.000 Euro aus. Aus dem Stromverkauf und durch den Eigenverbrauch sind Erlöse bzw. Verbrauchskosteneinsparungen in Höhe von insgesamt ca. 78.000 Euro zu erwarten.

Die Dimensionierung und Wirtschaftlichkeit der PV-Anlage wird im weiteren Planungsfortschritt unter Berücksichtigung der normativen und gesetzlichen Rahmenbedingungen kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert.

Weitere Kenndaten sind in den Projektdaten dargestellt.

### **3.5 Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen**

Um die Ausführungstermine für das Bauvorhaben einhalten zu können, ist es erforderlich, im Vorgriff auf die für 2019 geplante Ausführungsgenehmigung folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Rechenzentrum Anfang 2018 freigeräumt. Im Rechnersaal sind Schadstoffe (Asbest) bekannt, die beim Abbruch des Rechnersaals besondere Schutzvorkehrungen und Entsorgungsmaßnahmen erforderlich machen.

Um den Bauablauf der Gesamtmaßnahme so kurz wie möglich zu halten, soll die Schadstoffentsorgung im Bereich des Rechenzentrums als vorgezogene Maßnahme vor dem eigentlichen Sanierungsbeginn, der für 2019 vorgesehen ist, erfolgen. Für die vorgezogene Schadstoffsanierung werden ca. 4 Monate Bauzeit angesetzt.

- Daneben sollen die geplanten Ertüchtigungsmaßnahmen zur Berücksichtigung der Anforderungen aus Bauphysik und des Brandschutzes im Stützenbereich von zwei Zimmern modellhaft umgesetzt werden. Die Arbeiten sollen hinsichtlich technischer Umsetzung und bauphysikalischer Zielerreichung ausgewertet werden und für die Gesamtmaßnahme ggf. optimiert werden. In beiden Zimmern kann der künftige Büroraumstandard für den Gebäudenutzer exemplarisch dargestellt werden.
- Im Kellergeschoss der Herzog-Wilhelm-Straße gibt es einen Netzwerkknoten, der im Zuge der Maßnahme aufgelöst werden muss. Hauptbestandteil sind Knotenpunkte des SWM-Glasfasernetzes, mit dem nicht nur das Gebäude, sondern sternförmig auch nicht städtische Standorte zwischen Stachus, Marienplatz und Sendlinger Tor versorgt werden. Der Rückbau der Glasfasermuffen mit Erdarbeiten und Neutrassierung muss vor der Gebäudesanierung erfolgen.

Für die o.g. Maßnahmen werden im Jahr 2018 Planungs- und Baukosten in Höhe von ca. 450.000 Euro benötigt. Die genannten Mittel sind vorgezogen und fallen in der Maßnahme nicht ein zweites Mal an.

#### 4. Kosten

Das Baureferat hat auf der Grundlage der Projektuntersuchung und Vorplanung die Kostenschätzung erstellt. Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes von 17,5 % für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

##### 4.1 Ermittlung der Projektkosten

Kostenschätzung	42.410.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (rd. 17,5 % der Kostenschätzung)	7.420.000 Euro
	<hr/>
Projektkosten und Kostenobergrenze	49.830.000 Euro

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 49.830.000 Euro und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 42.410.000 Euro.

Die Projektkosten in Höhe von 49.830.000 Euro (incl. Risikoreserve) werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig

gig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

Die Eigenleistungen des Baureferats sind in den Projektdaten auf Blatt 5 nachrichtlich aufgeführt.

Die anteiligen Projektkosten für die vorgezogenen Maßnahmen liegen bei 450.000 Euro (incl. anteiliger Risikoreserve). Mit der Ausführungsgenehmigung werden diese wieder in die Ausführungskosten für das Gesamtprojekt aufgenommen.

#### **4.2 Stellungnahme zu Investitionskosten**

Die Vorgaben des Beschlusses des Stadtrats „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt und Betrieb“ vom 26.04.2007 lassen sich nicht auf den Umbau und die Sanierung des Kassen- und Steueramtes an der Herzog-Wilhelm-Str. 11 / Josephspitalstr. 8 übertragen, da bauliche Vorgaben aus dem Bestandsgebäude übernommen werden müssen, die sich keinen Richtwerten zuordnen lassen und daher nicht bewertet werden können.

Das Kassen- und Steueramt stellt ein stadtbildprägendes Baudenkmal dar, das in seinem Erscheinungsbild und seiner Substanz gesichert werden muss.

Auf Grundlage von umfassenden Bestandsaufnahmen, Detailuntersuchungen und Gutachten wurde durch das Baureferat eine qualifizierte Vorplanung mit Kostenermittlung erstellt, die den hohen Anforderungen bzgl. Denkmalschutz, Brandschutz und Standsicherheit gerecht wird, aber auch die Standards für Verwaltungsgebäude im Rahmen der Möglichkeiten berücksichtigt.

Nach Recherchen im BKI (Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern) finden sich dort Objekte mit vergleichbarer Aufgabenstellung, die zu Kostenvergleichen herangezogen werden können. Im Vergleich mit den für diese Projekte ermittelten statistischen Kostenkennwerten liegen die Kosten für das Kassen- und Steueramt im Mittelfeld. Dabei wurde auch die große Gebäudeausdehnung (BGF: 20.000 m<sup>2</sup>, BRI: 68.000 m<sup>3</sup>) und die schwierige Bauabwicklung durch die enge, innerstädtische Lage mit minimalen zur Verfügung stehenden Baustelleneinrichtungsflächen berücksichtigt.

Der Umbau und die Sanierung des Kassen- und Steueramtes stellen in wirtschaftlicher Hinsicht die günstigste Lösung dar. Die hierfür ermittelten Kosten liegen bei rund 67-72 % der Kosten eines vergleichbaren Neubaus. Ein Neubau an gleicher Stelle würde nach Angaben des Baureferates Investitionskosten von rund 69-75 Mio. Euro auslösen.

#### **4.3 Weitere Kosten / Auslagerungen**

Für die Dauer der Sanierung ist je nach Bauabschnitt die Auslagerung von mindestens 200-250 Büroarbeitsplätzen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Arbeitsplätze ist die interimswise Anmietung von zusätzlichen geeigneten Büroflächen erforderlich.

Der Baubeginn ist im Herbst 2019 geplant, die gesamte Maßnahme soll Anfang 2023 abgeschlossen werden und wird ca. 4 Jahre dauern. Zusätzlich sind Zeiten für Umzüge und Puffer für Bauverzögerungen einzuplanen. Gewerbemietverträge werden üblicherweise für mindestens 5 Jahre abgeschlossen. Für die Interimsflächen muss somit mit einer Mietdauer von mindestens 5 Jahren kalkuliert werden.

Für das Interimsobjekt fallen für die gesamte Mietdauer aus heutiger Sicht geschätzte Kosten von ca. 8,6 Mio. Euro (250 Arbeitsplätze x 28,70 m<sup>2</sup> x 20 €/m<sup>2</sup> inkl. NK x 12 Monate x 5 Jahre) an. Weitere Kosten für Umzüge, Anpassungsarbeiten im Interimsgebäude etc. kommen dazu.

Der Stadtrat wird für die Anmietung noch mit einer gesonderten Vorlage befasst, sobald ein geeignetes Objekt gefunden und verhandelt wurde.

## **5. Finanzierung**

Die Maßnahme ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2016-2020 in der Investitionsliste 1 beim Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 7770, Rangfolgenummer 702 bisher mit Planungskosten enthalten. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm wird im Rahmen der nächsten MIP-Fortschreibung 2017-2021 angepasst.

Für die Maßnahme wird eine Kostenobergrenze in Höhe von 49.830.000 Euro festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- und Marktpreisveränderungen zulässig.

Die Ersteinrichtungskosten belaufen sich insgesamt auf 955.000 Euro. Die Risikoreserve beträgt 17,5%; das entspricht 7.420.000 Euro.

Zum Haushalt 2017 wurden Planungsmittel in Höhe von 500.000 Euro angemeldet, sowie für das Jahr 2018 Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 296.000 Euro. Die Mittel für die vorgezogenen Maßnahmen in Höhe von 450.000 Euro müssen zum Haushalt 2018 angemeldet werden.

Die energetische Sanierung des Verwaltungsgebäudes Herzog-Wilhelm-Str. 11 / Josephspitalstr. 8 mit Baukosten in Höhe von 7.468.000 Euro wird im Rahmen des "Integrierten Handlungsprogramms Klimaschutz in München" (IHKM) aus dem Sonderprogramm "Energieeffiziente Gebäudehülle und Heizungssanierung", Finanzposition 6010.940.7590.5 finanziert. Die entsprechende Reduzierung der Pauschale wird rechtzeitig beantragt. Die Stadtkämmerei wird staatliche Investitionszuwendungen im Rahmen des Denkmalschutzes beantragen.

Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit für das Kommunalreferat:

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrech- nungsrechnungsschemas)</b>	,--	von – bis <b>42.410.000 €</b> (ohne Risikoreserve)	--
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	,--	--	--
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)	,--	686.000 € bis 2015 500.000 € in 2016 500.000 € in 2017 600.000 € in 2018 6.500.000 € in 2019 10.700.000 € in 2020 12.000.000 € in 2021 9.969.000 € in 2022ff	--
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)	,--	550.000 € in 2020 405.000 € in 2022	--
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	,--	--	--
Auszahlungen für Investitionsförde- rungsmaßnahmen (Zeile 24)	,--	--	--
Auszahlungen für sonstige Investiti- onstätigkeit (Zeile 25)	,--	--	--

## 6. Stadtinterne Abstimmung

Die Beschlussvorlage ist mit dem Baureferat und der Stadtkämmerei abgestimmt. Beide Referate haben keine Einwände. Die gewünschten Ergänzungen und Änderungen wurden eingearbeitet.

## 7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

## 8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.



## 9. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat im Rahmen der Ausführungsgenehmigung ohnehin wieder mit der Angelegenheit befasst wird.

## II. Antrag des Referenten

1. Der Finanzausschuss empfiehlt die Genehmigung des dargestellten Bedarfs gemäß Nutzerbedarfsprogramm.
2. Der Kommunalausschuss beschließt **vorberatend**:
  - 2.1 Der Bedarf gemäß NBP wird genehmigt.
  - 2.2 Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 49.830.000 Euro wird nach Maßgabe der Vorentwurfsplanung genehmigt.
  - 2.3 Dem Projektauftrag wird zugestimmt. Das Baureferat wird gebeten die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.
  - 2.4 Der Ausführung der vorgezogenen Maßnahmen mit anteiligen Projektkosten von 450.000 Euro wird zugestimmt.
  - 2.5 Das Baureferat wird gebeten, die Mittel für die Ausführung der vorgezogenen Maßnahmen in Höhe von 450.000 Euro auf der Finanzposition 0640.940.7770.4 „Sanierung und Umbau des Kassen- und Steueramtes an der Herzog-Wilhelm-Str. 11 / Josephspitalstr. 8“ zum Haushalt 2018 anzumelden.
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.
4. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2017 – 2021 wird wie folgt geändert:

### MIP alt:

**Herzog-Wilhelm-Str. 11 / Josephspitalstr.8, Umbau und Sanierung Verwaltungsgebäude, Maßnahmen-Nr: 0640.7770, RF 701, IL 1  
Planungskosten**

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt-kosten	Finanz. bis 2016	Programmjahr 2017 bis 2021					nachrichtlich	
			Summe 2017 - 2021	2017	2018	2019	2020	2021	2022
E (935)	955	0	0	0	0	0	0	0	955
B (940)	40.255	1.186	1.344	0	600	744	0	0	37.725
<b>Summe</b>	<b>41.210</b>	<b>1.186</b>	<b>1.344</b>	<b>0</b>	<b>600</b>	<b>744</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38.680</b>
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>St. A.</b>	<b>41.210</b>	<b>1.186</b>	<b>1.344</b>	<b>0</b>	<b>600</b>	<b>744</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38.680</b>

**MIP neu:  
Herzog-Wilhelm-Str.11 / Josephspitalstr.8, Umbau und Sanierung Verwaltungs-  
gebäude, Maßnahmen-Nr: 0640.7770, RF 702, IL 1**

Gruppe Bez.(Nr.)	Ge- samt-k osten	Finanz. bis 2016	Programmjahr 2017 bis 2021					nachrichtlich		
			Summe 2017 - 2021	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Finanz. 2023 ff
E (935)	955	0	550	0	0	0	0	550	405	0
B (940)	41.455	1.186	30.300	500	600	6.500	10.700	12.000	9.969	0
Summe	<b>42.410</b>	<b>1.186</b>	<b>30.850</b>	<b>500</b>	<b>600</b>	<b>6.500</b>	<b>10.700</b>	<b>12.550</b>	<b>10.374</b>	<b>0</b>
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0		
St. A.	<b>*42.410</b>	<b>1.186</b>	<b>30.850</b>	<b>500</b>	<b>600</b>	<b>6.500</b>	<b>10.700</b>	<b>12.550</b>	<b>10.374</b>	<b>0</b>

In den Gesamtkosten zum **Projektauftrag** und zur **Projektgenehmigung** ist die **Risikoreserve nicht** enthalten. Sie ist jedoch in den Projektkosten mit 17,5 %, das entspricht 7.420.000 Euro, berücksichtigt und wird im MIP, in der Risikoausgleichspauschale veranschlagt.

\* In den Gesamtkosten sind 7.468.000.- Euro für die energetische Sanierung des Gebäudes enthalten, die später aus dem Sonderprogramm „Energieeffiziente Gebäudehülle und Heizungssanierung“ (6010.7590) finanziert und übertragen werden.

Zur **Ausführungsgenehmigung** wird die Risikoreserve aus der Risikoausgleichspauschale den Baukosten im Jahr nach der Fertigstellung zugeschlagen.

**Risikoausgleichspauschale (UA 6000.7500)**

Gruppe Bez.(Nr.)	Rate Risikoreserve (Jahr der Fertigstellung)					nachrichtlich		
	Jahr:	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Finanz. 2023 ff
B (940)								<b>7.420</b>

Abkürzungen:

*E (935) = Ersteinrichtungskosten EEK gem. KGr. 613 gem. DIN 276/08 (4.2 DIN 276/81)*

*B (940) = Baukosten Hochbau ohne KGr. 100, 613 gem. DIN 276/08 (1.1, 1.2, 4.2 DIN 276/81)*

*Z (361) = Zuschüsse, sonst. Zuwendungen (z. B. Förderanteile ROB)*

*St. A. = Städtischer Anteil*

5. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid  
2. Bürgermeister

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über das Direktorium HA II/V-Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.

- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement -VB-VGB

### Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An  
das Baureferat - RZ, RG2, RG4  
das Baureferat - H, HZ, H1, H9, H13  
das Baureferat - T, G  
das Baureferat - MSE  
das Kommunalreferat, IS-KD-AM  
das Kommunalreferat, IM-VB-BRM  
das Kommunalreferat, GL-GL2  
z.K.

Am \_\_\_\_\_