

**Sanierung, Umbau und Erweiterung
Feuerwache 1 (Hauptfeuerwache) samt Nebengebäuden
An der Hauptfeuerwache 8
Unterer Anger 7, 8, 9, 11, 12
im 1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel**

**Ausführungsabschnitt A
(Sanierung und Umbau Unterer Anger 7; Unterer Anger 8+9)**

Projektkosten gesamt:	23.110.000 Euro
davon für:	
Unterer Anger 7	3.860.000 Euro
Unterer Anger 8+9	14.270.000 Euro
Vorgezogene Maßnahmen Feuerwache 3, Heimeranstraße 10	1.860.000 Euro
Vorgezogene Maßnahmen Dienstgebäude Nordendstraße 25 – 27 (ehemalige Feuerwache 4)	3.120.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten	200.000 Euro

Ausführungsgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14791

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 23.05.2019 (SB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Sanierung, Umbau und Erweiterung Feuerwache 1 samt Nebengebäuden, Ausführungsabschnitt A, Projektgenehmigung vom 13.12.2017
Inhalt	Ausführungsgenehmigung
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Die Kosten der Maßnahme „Sanierung, Umbau und Erweiterung Feuerwache 1 (Hauptfeuerwache) samt Nebengebäuden“ betragen für den Ausführungsabschnitt A 23.110.000 Euro.
Entscheidungs- vorschlag	Die Realisierung des Projektes mit den zum Fertigstellungszeitpunkt prognostizierten Ausführungskosten wird genehmigt.

Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Zielplanung Feuerwachen 2020, verbesserte Feuerwachenstruktur
Ortsangabe	An der Hauptfeuerwache 8, Unterer Anger 7, Unterer Anger 8, Unterer Anger 9, Unterer Anger 11, Unterer Anger 12,

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage	1
2. Projektstand	2
3. weitere Planung	2
4. Kosten	3
4.1 Darstellung der Kostenentwicklung	3
4.2 Ermittlung der Ausführungskosten mit Prognose	3
4.3 Stellungnahme zu den Investitionskosten	4
5. Förderung	4
6. Finanzierung	4
7. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	5
8. Unabweisbarkeit und Unplanbarkeit der Finanzierung der Projektkosten	5
9. Beteiligung anderer Referate	5
10. Beteiligung der Bezirksausschüsse	5
11. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	6
12. Beschlussvollzugskontrolle	6

II. Antrag der Referentin 6**III. Beschluss** 6

Telefon: 0 233-28275
Telefax: 0 233-20358
Az.: IM-FS

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

**Sanierung, Umbau und Erweiterung
Feuerwache 1 (Hauptfeuerwache) samt Nebengebäuden
An der Hauptfeuerwache 8
Unterer Anger 7, 8, 9, 11, 12
im 1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel**

**Ausführungsabschnitt A
(Sanierung und Umbau Unterer Anger 7; Unterer Anger 8+9)**

Projektkosten gesamt:	23.110.000 Euro
davon für:	
Unterer Anger 7	3.860.000 Euro
Unterer Anger 8+9	14.270.000 Euro
Vorgezogene Maßnahmen Feuerwache 3, Heimeranstraße 10	1.860.000 Euro
Vorgezogene Maßnahmen Dienstgebäude Nordendstraße 25 – 27 (ehemalige Feuerwache 4)	3.120.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten	200.000 Euro

Ausführungsgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14791

4 Anlagen:

1. Lageplan Feuerwache 1
2. Lageplan Feuerwache 3
3. Lageplan Dienstgebäude Nordendstraße
4. Projektdaten

Beschluss des Kommunalausschusses vom 23.05.2019 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Gegenüber der letzten Stadtratsbefassung am 13.12.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10324) haben sich keine Änderungen ergeben.

2. Projektstand

Mit Beschluss des Kreisverwaltungs Ausschusses vom 28.07.2015 (VB), des Kommunal ausschusses vom 24.09.2015 (SB und VB) und der Vollversammlung vom 30.09.2015 (Sitzungsvorlage jeweils Nr. 14 - 20 / V 03445) wurde das Planungskonzept für die Gesamtmaßnahme, gegliedert in drei Ausführungsabschnitte (A, B, C), genehmigt. Im Projektauftrag wurde unter anderem dem Ausführungsabschnitt A mit Projektkosten in Höhe von 16.050.000 Euro zugestimmt und das Baureferat beauftragt, die Ausführung für den Ausführungsabschnitt A vorzubereiten. Der Ausführung der vorgezogenen Maßnahmen im Ausführungsabschnitt A zusammen mit den Auslagerungen wurde ebenfalls zugestimmt.

Gegenüber dem Projektauftrag haben sich für die Maßnahmen Unterer Anger 7 und Unterer Anger 8 + 9 keine wesentlichen Änderungen im Nutzerbedarfsprogramm oder Planungskonzept ergeben. Das Konzept für die vorgezogenen Maßnahmen (Auslagerungen) musste jedoch überarbeitet werden, weshalb die Projektgenehmigung dem Stadtrat in der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10324 am 13.12.2017 zur Entscheidung vorgelegt wurde.

Die Ausführung der vorgezogenen Maßnahmen beinhaltet zum Projektauftrag Auslagerungen von Büros in die Liegenschaften Feuerwache 3 (Heimeranstraße 10) und ehemalige Feuerwache 4 (Nordendstraße 25 + 27), Verlagerungen innerhalb der Feuerwache 1 sowie Anmietungen. Bei diesen Auslagerungen (Ziff. 3.5 des Projektauftrages Kreisverwaltungs Ausschuss vom 28.07.2015) haben sich Änderungen ergeben, die in der Projektgenehmigung dargestellt wurden. Das weitere, mit den vorausgegangenen Beschlüssen vorgestellte Raumprogramm blieb unverändert.

Die vorgezogenen Maßnahmen zur Auslagerung in die Feuerwache 3 in der Heimeranstraße 10 und in das Dienstgebäude Nordendstraße 25 + 27 befinden sich in der Fertigstellungsphase und werden deshalb in dieser Beschlussvorlage zur Ausführungsgenehmigung des Ausführungsabschnitts A (Unterer Anger 7, 8 und 9) der Feuerwache 1 nur nachrichtlich behandelt. Die Inbetriebnahme dieser Ausweichquartiere erfolgt rechtzeitig vor Baubeginn des 1. Ausführungsabschnitts am Unteren Anger.

Die Baugenehmigung für den Ausführungsabschnitt A wurde am 31.01.2019 erteilt.

Nunmehr hat das Baureferat die Ausführung vorbereitet.

3. weitere Planung

Die Projektaufträge sowie die Projekt- und Ausführungsgenehmigungen für die Ausführungsabschnitte B (Unterer Anger 11+12, Rückgebäude, Tiefgarage) und C (Hauptgebäude) erfolgen in gesonderten Beschlussfassungen, sobald die entsprechenden Planungsstände vorliegen.

4. Kosten

Das Baureferat hat auf der Grundlage der Ausführungsplanung rund 60 % der Bauwerkskosten submittiert, den Kostenanschlag erstellt und die Ausführungskosten ermittelt. Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

4.1 Darstellung der Kostenentwicklung

Kostenobergrenze der Projektgenehmigung (Index Mai/2017; 105,0)	21.050.000	Euro
Anpassung der Kostenobergrenze an aktuellen Baupreisindex + 6,66 %	1.400.000	Euro
indexbereinigte Kostenobergrenze	22.450.000	Euro
Kostenanschlag (Index Nov/2018; 112,0)	21.430.000	Euro
derzeitige Kostenreserve (4,75 % des Kostenanschlages)	1.020.000	Euro

Damit wurde die mit Projektgenehmigung festgelegte Kostenobergrenze eingehalten.

4.2 Ermittlung der Ausführungskosten mit Prognose

Für das Gesamtprojekt ist eine Ausführung in 3 Bauabschnitten vorgesehen (Ausführungsabschnitte A, B, C). Der Baubeginn des Ausführungsabschnitts A erfolgt im Juni 2019. Die Fertigstellung des Ausführungsabschnitts A ist für Anfang 2021 vorgesehen. Da die Bauzeit über einem Jahr liegt, erfolgt eine Prognose der Ausführungskosten auf den Fertigstellungszeitpunkt. Der Kommunalausschuss hat über die Realisierung des Projektes mit nachfolgenden prognostizierten Ausführungskosten zu entscheiden:

Kostenanschlag Sanierung und Umbau Ausführungsabschnitt A	21.430.000	Euro
Reserve für Ausführungsrisiken (7,5 % des Kostenanschlages für die Gebäude Unterer Anger 7, 8+9, 0% für die vorgezogenen Maßnahmen)	1.230.000	Euro
Prognose der Mehrkosten (für Bauzeiten über ein Jahr)	450.000	Euro
Ausführungskosten Ausführungsabschnitt A (zum Fertigstellungszeitpunkt 2021)	23.110.000	Euro

Wegen der Komplexität des Bauvorhabens und dem - der abschnittsweisen Errichtung geschuldeten - langen Ausführungszeitraum, wird die Reserve für Kostenrisiken für die Gebäude Unterer Anger 7, 8 und 9 im Ausführungsabschnitt A mit 7,5% in Ansatz gebracht.

Für die vorgezogenen Maßnahmen zur Auslagerung in die Feuerwache 3 in der Heimeranstr. 10 und in das Dienstgebäude Nordendstr. 25 + 27 wird aufgrund des Baufortschritts keine Risikoreserve mehr in Ansatz gebracht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Entwicklung der Kosten von den Prognosedaten noch abweichen kann. Ziel der Kostenprognose auf den Fertigstellungszeitpunkt ist eine möglichst große Annäherung der zu genehmigenden an die sich tatsächlich einstellenden Kosten.

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

4.3 Stellungnahme zu den Investitionskosten

Die Vorgaben des Beschlusses des Stadtrats „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie deren Unterhalt und Betrieb“ vom 26.04.2017 lassen sich nicht auf die Generalinstandsetzung der Feuerwache 1 übertragen, da bauliche Vorgaben aus der Bestandssituation übernommen werden müssen, die sich keinen Richtwerten zuordnen lassen und daher nicht bewertet werden können.

Im Projektauftrag wurde die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme anhand der Bestandssituation sowie mit Vergleichsprojekten nachgewiesen.

5. Förderung

Die Maßnahmen des Ausführungsabschnitts A sind grundsätzlich im Rahmen der Denkmalpflege förderfähig. Die entsprechenden staatlichen Zuwendungen werden durch die Stadtkämmerei beantragt.

6. Finanzierung

Mit Projektgenehmigung wurde für das Bauvorhaben eine Kostenobergrenze (Baukosten + Risikoreserve) in Höhe von 21.050.000 Euro genehmigt.

Der derzeitige Finanzierungsbedarf beträgt 23.110.000 Euro, inklusive einer Risikoreserve in Höhe von 1.230.000 Euro und Einrichtungskosten in Höhe von 200.000 Euro.

Die Baukosten sind im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2018 – 2022 in der Investitionsliste 1 bei Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 1017, Rangfolgenummer 104 enthalten. Mit der Ausführungsgenehmigung wird die Risikoausgleichspauschale

(UA 6000.7500) gekürzt und die Risikoreserve den Projektkosten zugeschlagen. Der zusätzliche Finanzbedarf in Höhe von 2.060.000 Euro wird im Rahmen der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2019 – 2023 angemeldet, wobei die Prognose der Mehrkosten in Höhe von 450.000 Euro im letzten Ausführungsjahr einzustellen ist.

7. Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)		20.441.000	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)			
in 2018:		2.449.000	
in 2019:		5.000.000	
in 2020:		4.000.000	
in 2021:		7.112.000	
in 2022:		450.000	
in 2023 (Risikoreserve)		1.230.000	
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)			
in 2021:		200.000	
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)			
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)			
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)			

8. Unabweisbarkeit und Unplanbarkeit der Finanzierung der Projektkosten

Die Maßnahme ist unabweisbar (Art. 66 GO) und im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung zulässig, da es sich um die Fortsetzung notwendiger Aufgaben handelt (Art. 69 GO).

9. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit der Stadtkämmerei, dem Kreisverwaltungsreferat, dem Baureferat sowie dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

10. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 1, Altstadt-Lehel, hat einen Abdruck der Beschluss-

vorlage erhalten.

11. 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.

12. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle, da aufgrund der Projektierung der Baumaßnahme gemäß den städtischen Hochbaurichtlinien der Informationspflicht gegenüber dem Stadtrat ohnehin nachgekommen wird.

II. Antrag der Referentin

1. Die Realisierung des Projektes mit den zum Fertigstellungszeitpunkt prognostizierten Ausführungskosten in Höhe von 23.110.000 Euro wird genehmigt.
2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, den zusätzlichen Finanzbedarf in Höhe von 2.060.000 Euro im Rahmen der Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2019-2023 bei Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 1017 in der Investitionsliste 1, anzumelden.
3. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit und vorläufigen Haushaltsführung im Vortrag unter Ziffer 8. wird zugestimmt.
4. Das Baureferat wird gebeten, auf der investiven Finanzposition 0640.940.1017.6 „FW 1, Sanierung, Umbau und Erweiterung“ die benötigten Mittel zu den entsprechenden Haushaltsaufstellungsverfahren termingerecht anzumelden.
5. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Manuel Pretzl
2. Bürgermeister

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAll/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - FS

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An

das Baureferat RZ, RG 2, RG 4

das Baureferat H, HZ, H2, H 22, H7, H 8, H 9, H 02

das Baureferat – T, G

das Baureferat - MSE

das KVR-Branddirektion

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

den Bezirksausschuss 1, Altstadt-Lehel

das Kommunalreferat – GL 2

das Kommunalreferat IM-TK

das Kommunalreferat IS-KD

z.K.

Am _____