

Datum: 24.11.2022



Landeshauptstadt  
München  
Stadtkämmerei

Investitionsplanung  
und -controlling  
SKA 2.21

**Sanierung Seeriederstr. 18a  
ehemalige U5-Akademie  
5. Stadtbezirk Au-Haidhausen**

**Umbau und Instandsetzung zur Schulnutzung**

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Genehmigung der Ausführung**
- 4. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022-2026**

**Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023 (KOMR-14)**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07978**

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 08.12.2022 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. An Kommunalreferat - Immobilienmanagement**

Die Stadtkämmerei stimmt der vorliegenden Beschlussvorlage nicht zu.

Mit dem Beschluss „Haushaltsplan 2023 Eckdatenbeschluss“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06456) wurde gem. Antragspunkt 2 festgelegt, dass die in der Anlage 3 zum Eckdatenbeschluss als anerkannt gekennzeichneten Beschlüsse eingebracht werden sollen.

Die nun vorliegende Beschlussvorlage wird in der Anlage 3 des Kommunalreferates als Nr. 14 geführt und wurde nicht anerkannt.

Falls die Beschlussvorlage doch angemeldet werden sollte, kann ihr auch aufgrund etlicher inhaltlicher Mängel nicht zugestimmt werden. Die Stadtkämmerei hält die Beschlussvorlage daher in der vorgelegten Form nicht für entscheidungsreif, siehe nachstehende Ausführungen.

Insbesondere sind die Unvollständigkeit der Kosten und der Projekthalte (siehe unten zu Ziffer 2.2) sowie die Unstimmigkeit im Vortrag der Beschlussvorlage und den beigefügten Anlagen zu den Kosten (siehe unten zu Ziffer 4) zu erwähnen. Aufgrund dieser offenen Punkte ist nicht nachvollziehbar, wie belastbare Projektkosten bzw. eine belastbare Kostenobergrenze ermittelt werden konnten. Die Anlage 6 Erläuterungsbericht „innenräumliche Nutzungsänderung mit energetischer Sanierung“ wurde der Stadtkämmerei nicht zugeleitet.

Die zu überarbeitenden bzw. zu korrigierenden Punkte im Einzelnen:

Zu den Ziffern „2.1 Planungsstand“, 3. Absatz und „4. Darstellung der Projektkosten“, 2. und 3. Absatz

Die Prognose einer Baupreissteigerung von 15% bis zum geplanten Baubeginn Winter 2024/25 erscheint aufgrund der gegebenen Marktsituation als eher geringer Ansatz. Die zuletzt amtlich festgestellte Baupreissteigerung (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik – Preisindizes für Bauwerke in Bayern im August 2022) über einen zurückliegenden

Zeitraum von ca. 18 Monaten liegt bei rd. 24%. Der zu Grunde gelegte Prozentansatz ist zu überprüfen.

Zu Ziffer „2.1 Planungsstand“, 5. Absatz

Der Satz: „Die unmittelbare Ausführung der Maßnahme setzt selbstverständlich voraus, dass die Kostenobergrenze eingehalten wird.“ ist zu streichen, siehe auch unten.

Zu Ziffer „2.2 Maßnahmen zur Erreichung der angestrebten Klimaneutralität, weitere Module Es wird ausgeführt: „Ob weitere Module des Konzepts bei der Sanierung umsetzbar sind, wird noch geprüft.“

Es ist nicht ersichtlich, ob Kostenansätze für noch zu prüfende weitere Module in den Kosten enthalten sind. Die Beschlussvorlage ist zu ergänzen.

Der Stadtrat ist mit dem Verfahrensschritt „Projektgenehmigung“ über die Ergebnisse zu informieren.

Zu Ziffer „4. Darstellung der Projektkosten“

Der Satz: „Seit der Kostenschätzung aus dem Grundsatzbeschluss vom 04.02.2021 stark gestiegen.“ ist unvollständig. Bitte ergänzen.

Es werden Projektkosten in Höhe von 15.850.987 € (inkl. 17,5% für Unvorhergesehenes) dargelegt. Die als Anlage 5 beigefügte Kostenschätzung (Stand: 12.11.2020 + Ergänzung KG710-720 vom 17.05.2021) schließt mit Gesamtkosten inkl. 17,5% für Unvorhergesehenes und einem Ansatz von 5% für Preissteigerungen bis zum voraussichtlichen Baubeginn 2022/23 mit 11.200.532,29 € ab. Es ist nicht erkennbar, worauf die Differenz der Kostenangaben beruht. Die Unterlagen sind zu überprüfen und zu überarbeiten. Zudem sind die weiteren 5% für Preissteigerungen zu streichen, da hierfür die SKA beauftragt wurde eine Preissteigerungsreserve mit der Vorlage des MIP 2022 – 26 einzuführen. Die jetzt beantragte Vorgehensweise läuft dem daher zuwider.

Zu Ziffer „5 Vergabeverfahren“, 2. Absatz

Der Absatz ist zu löschen, da keine Ausführungsgenehmigung beantragt werden kann.

Zu Ziffer „7. Abweichung von den Richtlinien für Hochbauprojekte“

Der Absatz ist zu löschen. Gleichzeitig mit dem Projektauftrag kann eine Ausführungsgenehmigung nicht beantragt werden. Erst nach Erteilung der Projektgenehmigung darf die Genehmigungsplanung ausgearbeitet werden.

Zu Ziffer „12. Beteiligung anderer Referate“

Die Aussage ist entsprechend des Termins zur Drucklegung der Beschlussvorlage bzw. in Abhängigkeit einer möglicherweise erfolgten Einarbeitung der Inhalte der Stellungnahme der Stadtkämmerei ggf. zu überarbeiten.

Zu „II. Antrag der Referentin“

Folgender Antragspunkt ist aufzunehmen:

Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt. Dem Projektauftrag wird zugestimmt.

Antragspunkt 1 (nach derzeitiger Nummerierung)

Der Antragspunkt ist zu korrigieren: „...in Höhe von 18,23 Millionen Euro wird nach Maßgabe der Vorplanung ~~Entwurfsplanung~~ genehmigt. Der Betrag von 18,23 Mio. € ist um die zusätzlichen 5% für Kostensteigerungen, siehe Ausführungen oben, zu reduzieren.“

Hinweis: Die Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 nach HOAI) liegt nicht vor (siehe BV Ziffer 2.3 Terminplanung).

Datum: 24.11.2022



Landeshauptstadt  
München  
Stadtkämmerei

Investitionsplanung  
und -controlling  
SKA 2.21

Antragspunkt 2 (nach derzeitiger Nummerierung)

Der Antragspunkt ist wie folgt zu überarbeiten:

~~„Der Projektauftrag wird erteilt und d~~ Das Kommunalreferat wird beauftragt, zusammen mit der GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH die Entwurfsplanung ~~Genehmigungsplanung~~ zu erarbeiten sowie die Projektgenehmigung im Stadtrat herbeizuführen.“

Antragspunkt 3 (nach derzeitiger Nummerierung)

Der Antragspunkt 3 ist zu löschen.

Antragspunkt 8 (nach derzeitiger Nummerierung)

Der Antragspunkt ist zu löschen.

Zu den Anlagen der Beschlussvorlage

Ziffer „3.7 Technische Anlagen“

Wärmeversorgung:

Es wird Folgendes vorgetragen: „... Im Fall einer energetischen Sanierung ist zu prüfen, ob eine Kompletterneuerung der Gebäudebeheizung sinnvoll ist.“

In der Beschlussvorlage wird zu einer Kompletterneuerung der Gebäudebeheizung nicht vorgetragen. Die Beschlussvorlage ist diesbezüglich zu ergänzen. Mögliche zusätzliche Kosten, welche bei einer Kompletterneuerung der Gebäudebeheizung entstehen sind aufzuzeigen.

Zu „Anlage 5 Kostenschätzung“

Siehe unsere Ausführungen zu Ziffer „4. Darstellung der Kosten“ der Beschlussvorlage:

Gezeichnet

am 24.11.2022