

Seeriederstr. 18a
Umbau und Instandsetzung zur Schulnutzung
5. Stadtbezirk Au-Haidhausen

- 1. Erteilung der Projektgenehmigung**
- 2. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms (MIP) 2025-2029**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16840

Beschluss des Kommunalausschusses vom 17.07.2025 (SB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Projektauftrag aus der Sitzung der Vollversammlung vom 21.12.2022, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07978. Das Kommunalreferat führt zusammen mit der Münchner Wohnen Service GmbH (MW) den Umbau und die Instandsetzung zur Schulnutzung für die Seeriederstr. 18a durch.
Inhalt	Projektgenehmigung, Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Projektkosten inklusive Risikoreserve 13.510.000 €.
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein Eine Klimaschutzprüfung wurde gemäß Klimaschutzcheck 2.0 durchgeführt. Das Vorhaben ist nicht oder nur wenig klimaschutzrelevant.
Entscheidungsvorschlag	Das Projekt wird nach Maßgabe der Entwurfsplanung genehmigt und die Münchner Wohnen Service GmbH wird mit der Vorbereitung der Ausführung beauftragt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Seeriederstr. 18a, Umbau und Instandsetzung zur Schulnutzung, Projektgenehmigung
Ortsangabe	Seeriederstr. 18a, 5. Stadtbezirk Au-Haidhausen

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	1
1. Ausgangslage	1
2. Projektstand	2
2.1 Planung.....	2
2.2 Kosten.....	6
2.3 Förderung	7
3. Nutzen	7
4. Bauablauf und Termine	7
5. Entscheidungsvorschlag	8
6. Feststellung der Wirtschaftlichkeit	8
7. Finanzierung	8
7.1 Investitionstätigkeit.....	8
7.2 Anpassung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2025-2029.....	9
8. Klimaprüfung.....	10
9. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	10
10. Anhörung des Bezirksausschusses.....	11
11. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates.....	11
12. Beschlussvollzugskontrolle	11
II. Antrag des Referenten	12
III. Beschluss.....	13

Seeriederstr. 18a
Umbau und Instandsetzung zur Schullnutzung
5. Stadtbezirk Au-Haidhausen

- 1. Erteilung der Projektgenehmigung**
- 2. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms (MIP) 2025-2029**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16840

4 Anlagen

1. Lageplan
2. Entwurfsplanung
3. Projektdaten
4. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 20.06.2025

Beschluss des Kommunalausschusses vom 17.07.2025 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07879) wurde das Nutzerbedarfsprogramm und der Projektauftrag für die Sanierung des Anwesens Seeriederstr. 18a und der Umbau zur Schullnutzung für das Gymnasium Dr. Überreiter der Münchner Schulstiftung (MSS) genehmigt. Die Münchner Wohnen Service GmbH (ehemals GWG München) (MW) wurde zusammen mit dem Kommunalreferat (KR) beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Projektgenehmigung im Stadtrat herbeizuführen.

Das Anwesen Seeriederstr. 18a ist Teil des Sanierungsblocks 49 der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS), der 2006 durch die Stadt erworben wurde. Der Sanierungsblock 49 weist unterschiedlichste Nutzungen, wie Wohnen, Gaststätte, Läden, Büros, Kulturkeller und Ateliers auf.

Das Gebäude Seeriederstr. 18a wurde in den Jahren 1991 bis 1995 um das bestehende historische Sudhaus der ehemaligen Brauerei „Unionsbräu“ der Familie Schülein errichtet.

Im Zuge der Nutzung als Kunstakademie wurde das Sudhaus im Inneren saniert und umgebaut sowie um eine zusätzliche Etage aufgestockt. Das Gebäude wurde bis zum insolvenzbedingten Auszug als Kunstschule genutzt.

Das stadteigene Anwesen Pariser Str. 30, in dem das Gymnasium Dr. Überreiter seinen Betrieb hat, ist aufgrund brandschutzrechtlicher Mängel aufwändig zu sanieren und muss auch im Bereich der Haustechnik umfangreich instandgesetzt werden. Da die Sanierung nicht im laufenden Schulbetrieb möglich ist, soll die Schule in das Anwesen Seeriederstr. 18a umgesetzt werden.

2. Projektstand

Zur Projektleitung und -steuerung der Baumaßnahme wurde zwischen der MW als Verwalterin des Objektes und dem KR ein Projektvertrag abgeschlossen.

Die Leistungsphasen zwei bis drei sind mittlerweile beendet, der Beginn der Leistungsphase vier erfolgt demnächst. Die MW hat auf Grundlage der Entwurfsplanung die Projektkosten nach derzeitigem Preis- und Erkenntnisstand berechnet.

Die Maßnahme ist bereits im laufenden Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024-2028 (derzeit wird der Entwurf des MIP 2025-2029 weitergeführt) mit einer Gesamtsumme von 18,2 Mio. € enthalten. Die Projektgenehmigung erfolgt im Regelfall verwaltungsintern. Aufgrund der Beschlussfassung in der o.g. Vollversammlung und der Vorgabe der Stadtkämmerei aus der Stellungnahme zu diesem Beschluss wird die nunmehr erforderliche Projektgenehmigung dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

2.1 Planung

Gegenüber dem Projektauftrag haben sich keine wesentlichen Änderungen im Nutzerbedarfsprogramm sowie in der Planung ergeben.

Zur Erlangung der Barrierefreiheit aller Ebenen wurde gegenüber der ursprünglichen Entwurfsplanung die Position des Aufzugs angepasst. Für die bessere Nutzbarkeit der Räume wurden Ergänzungen in den Deckenflächen des ursprünglichen Sudhauses eingeplant, ein zweiter notwendiger Rettungsweg für den Versammlungsraum eingeplant, die Schulverwaltungsräume neu strukturiert und eine energetische Sanierung der Außenhülle des Gebäudes vorgesehen.

Nachfolgend das Planungskonzept im Hinblick auf die Anforderungen der Klimaneutralität:

Auf Basis des Beschlusses „Bayerisches Versöhnungsgesetz II“ vom 18.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) wurde vom Baureferat (BAU) im Benehmen mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU), dem Referat für Bildung und Sport (RBS) und dem KR ein Konzept zur Erreichung eines möglichst klimaneutralen Gebäudebestands unter fachgutachterlicher Begleitung durch das Fraunhofer IBP mit Darstellung der Erfordernisse erarbeitet. Die Ergebnisse der Konzepterstellung wurden dem Stadtrat mit der Beschlussvorlage „Grundsatzbeschluss II / Klimaneutrales München 2035 und

Klimaneutrale Stadtverwaltung 2023: Von der Vision zur Aktion“ vom 19.01.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040, Grundsatzbeschluss II) vorgelegt. Das BAU hat in Abstimmung mit dem RBS und dem KR und unter fachgutachterlicher Begleitung des Fraunhofer IBP ein umfassendes Maßnahmenpaket entwickelt, welches unter noch stärkerer Berücksichtigung der Klimaneutralität einen ganzheitlichen Blick auf den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden, von der Projektentwicklung über die Errichtung, den laufenden Betrieb bis hin zur Wiederverwendung berücksichtigt.

Das Maßnahmenpaket dieses Konzepts besteht aus den folgenden Modulen:

Modul 0: Optimierung und Vertiefung grundlegender Prozesse

Modul A: weitere Steigerung der Energieeffizienz, Erhöhung der Sanierungsraten, Verstärkung des Energiemanagements

Modul B: Fernwärme und erneuerbare Energien im Strom- und Wärmebereich

Modul C: Klimarelevanz der Baustoffe

Modul D: mehr Grün- und mehr Biodiversität für stadteigene Gebäude und Freianlagen

Modul E: modulübergreifende Maßnahmen/ Prozesse HA Hochbau

Mit diesem Projekt werden die Inhalte der Module wie folgt umgesetzt:

Modul A: Weitere Steigerung der Energieeffizienz, Erhöhung der Sanierungsraten, Verstärkung des Energiemanagements

Das Gebäude wird bis auf das historische Sudhaus mit einem Wärmedämmverbundsystem mit maximal technisch und geometrisch möglicher Dämmstärke aufgerüstet. Bei der Süd-, West- und Ost-Wand des historischen Sudhauses kann aufgrund der Gebäudegeometrie nur eine verminderte Dämmung angebracht werden. Die historische Giebelfassade des Sudhauses bleibt von außen aus denkmalschutzrechtlichen Gründen unangetastet.

Dadurch und durch die Erneuerung der Fenster einschließlich der Rundfenster im Osten und Westen im Sudhaus, ergibt sich der bestmögliche energetische Standard. Der Verzicht auf eine neue Dacheindeckung mit Dämmung wird im Nachfolgenden noch ausführlich behandelt.

Modul B: Fernwärme und Erneuerbare Energien im Strom- und Wärmebereich

Die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser erfolgt über die Fernwärme der Stadtwerke München GmbH (SWM).

Zur Erreichung einer weitergehenden Deckung des Energiebedarfs durch Nutzung erneuerbarer Energieformen wurde die Errichtung von Solaranlagen – soweit rechtliche, technische und nutzungsbedingte Gründe nicht dagegensprechen – für alle stadteigenen Liegenschaften verpflichtend beschlossen (Baupflicht Solar).

Die beauftragten Architekten haben eine Untersuchung durchgeführt und die Festlegungen zur Machbarkeit und Realisierung einer Anlage auf den Dachflächen des Anwesens Seeriederstr. 18a zusammengefasst.

Nach dieser Untersuchung ist eine Installation einer PV-Anlage aus technischen, wirtschaftlichen, bauaufsichtlichen und auch aus terminlichen Gründen nicht sinnvoll. U.a. folgende Gründe wurden angeführt:

Das Hauptargument, das gegen die Errichtung der PV-Anlage spricht, ist, dass das bestehende Titanzinkdach nach Ersteinschätzung und Sichtkontrolle vor Ort noch in einem sehr guten Zustand ist und eine Restlebensdauer von mindestens 20 bis 30 Jahren hat. Aus technischer und wirtschaftlicher Sicht sowie auch im Sinne der Nachhaltigkeit kann eine Erneuerung der Dacheindeckung nur zum Zweck der Errichtung einer PV-Anlage nicht nachhaltig vertreten werden.

Für eine Befestigung von PV-Modulen an den Stehfälzen der bestehenden Dacheindeckung könnte im Einzelfall eine Zulassung eingeholt werden. Diese ist jedoch zeitintensiv und würde zusätzliche Kosten verursachen. Aus abdichtungstechnischer Sicht ist jedoch von dieser Art der Befestigung grundsätzlich abzuraten, da die Montage der Klemmbefestigungen an den Stehfälzen zu Schäden durch auftretende Spannungen aufgrund wärmebedingter Materialausdehnungen führen kann.

Wartungsarbeiten an einer PV-Anlage wären gemäß der derzeitigen baulichen Situation schwierig zu realisieren. Das Dach ist zum einen relativ steil, zum anderen gibt es aktuell keine geeignete Ausstiegsmöglichkeit bzw. Möglichkeit Wartungsstege zu errichten. Wegen der nur sehr bedingt belastbaren Hofkellerdecken und der aufgrund der Innenhoflage eingeschränkten Durchfahrten ist auch eine Zugänglichkeit vom Hof aus problematisch.

Die Realisierung einer PV-Anlage wäre nicht nur durch die Erneuerung der Dacheindeckung mit erheblichen Kosten verbunden, auch bei den baustellenlogistischen Begleitkosten, wie Kranstellung und Wetterschutzdach sowie evtl. Verstärkungsmaßnahmen in den Tiefgaragen- und Hofkellerbereichen müsste mit entsprechend hohen Kosten gerechnet werden. Eine Kranaufstellung wird nach den Baulogistikern als nicht realisierbar angesehen (auch wegen des auf der gegenüberliegenden Seite der Einsteinstraße liegenden Hubschrauberlandeplatzes des Klinikums Rechts der Isar).

Die Bauzeit würde sich wesentlich verlängern, es besteht auch ein erhöhtes Terminrisiko durch die nicht umfänglich kalkulierbaren Rahmenbedingungen (z.B. Unterkellerungen). Dies ist insbesondere aufgrund des notwendigen zeitnahen Umzugs der Schule als sehr kritisch zu bewerten. Auch die Beeinträchtigungen der Anwohner würden sich durch die aufwändigere Baustelleneinrichtung in Umfang und Dauer erhöhen.

Zur Kompensation, dass keine PV-Anlage auf dem Dach realisiert wird, sollen zur Verschattung der nach Süden ausgerichteten Fassade in diese Solarmodule integriert werden. Diese sind gegenüber anderen Möglichkeiten der Verschattung nur unwesentlich teurer. Die Kosten der Errichtung der Fassaden-PV-Anlage sowie der Betrieb der Anlage wird von der MSS übernommen, sodass bei der Stadt kein Mieterstrommodell entsteht.

Modul C: Klimarelevanz der Baustoffe

Das bestehende Gebäude wird erhalten und saniert, was sich positiv auf die graue Energie der Baumaßnahme auswirkt. Der Umbau des Gebäudes für einen neuen Nutzungszweck ermöglicht einen weiteren Nutzungszyklus und leistet so einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Treibhausgasemissionen.

Wo möglich, werden die vorhandenen Materialien weiterverwendet. So bleibt in den Treppenhäusern der ursprüngliche Fliesenbelag erhalten, in den Fluren wird der vorhandene Gussasphaltboden belassen, abgeschliffen und neu eingelassen. Die bestehende und noch sehr gut erhaltene Dacheindeckung bleibt erhalten (s. auch Ausführungen zu Modul B).

Eine Untersuchung durch einen Fassadengutachter hat ergeben, dass die bestehende Metallpfostenriegelfassade auf der Südseite aufgrund des schlechten Zustands nicht erhalten werden kann. Als Ersatz ist eine Holz-Alu-Aufsatzkonstruktion vorgesehen, die aufgrund eines geringeren Aluanteils ökologischer ist.

Modul D: Mehr Grün und mehr Biodiversität für stadteigene Gebäude und Freianlagen

Bei städtischen Neubauten und Sanierungen ist zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Förderung der Biodiversität auf den Grundstücken der Baumbestand nach Möglichkeit zu erhalten und es sind weitere Großbaumstandorte zu schaffen. Neben Flachdächern sind auch mindestens 30 % der Fassade zur Begrünen, sofern dies im jeweiligen Einzelprojekt technisch und denkmalschutzrechtlich möglich ist.

Das Objekt befindet sich in einer bereits eingewachsenen Innenhoflage. Um den Umbau realisieren zu können, ist die Fällung eines Baumes erforderlich, für den eine Ersatzpflanzung vorgesehen ist. Aufgrund der unter dem gesamten Innenhof liegenden historischen Gewölbekeller, ist es jedoch nur bedingt möglich, Großbäume zu pflanzen. Bei der im Umfang des Gebäudes notwendigen Freiflächenplanung ist die Schaffung von zusätzlichen Vegetationsflächen mit trittsicheren Stauden zur Steigerung der Biodiversität vorgesehen. Die erforderlichen Überdachungen der Fahrradabstellflächen werden, wo möglich, begrünt.

Die Ergebnisse aus dem interfraktionellen Arbeitskreis (IFAK) Bauprojekte gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 01.04.2025, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16159 finden Anwendung.

Beim Projekt gibt es durch die Sanierung im Bestand und die Verpflichtung zum Erhalt der vorhandenen historischen Bausubstanz einen hohen, nicht beeinflussbaren Kostenanteil. Mögliche Einsparpotentiale wurden erreicht u.a. durch die differenzierte Betrachtung der Klimaschutzziele. So wird aus Kostengründen auf die Errichtung einer PV-Anlage auf der Dachfläche verzichtet und stattdessen ist eine PV-Anlage in der Fassade vorgesehen, die durch die Schule finanziert und betrieben wird. Wo es möglich ist, bleiben die vorhandenen Bodenbeläge (Fliesen und Gussasphalt) erhalten. Bei der Ausstattung, sofern sie

nicht ohnehin von der Schule eingebracht wird (u.a. Mensa- und Teeküchen, Möblierung, Klassenzimmerausstattung) wird eine einfache Standardausstattung eingebaut.

2.2 Kosten

Die MW hat auf der Grundlage der Entwurfsplanung die Kostenberechnung erstellt und als Projektkosten ermittelt. Darin enthalten sind die Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand, zuzüglich eines Ansatzes für nicht vorhersehbare Kostenrisiken. Der Baupreisindex betrug im Beschluss des vierten Quartals 2022 121,7 und beträgt im ersten Quartal 2025 132,6, was eine prozentuale Veränderung von 8,956 % seit Dezember 2022 ergibt, basierend auf dem Jahr 2021.

Qualifizierte Kostenschätzung einschl. Risikoreserve (Index: Februar 2021)	15.850.987 €
+ Kalkulierte Baupreissteigerung zum Baubeginn	2.377.648 €
Summe	18.228.635 €
Kostenobergrenze des Projektauftrages (gerundet)	18.230.000 €
 Kostenberechnung (Index 2025)	 11.497.872 €
Risikoreserve (17,5%)	2.012.128 €
Kostenobergrenze Projektgenehmigung (gerundet)	13.510.000 €

Die nunmehr ermittelten Gesamtkosten betragen einschließlich der Risikoreserve 13.510.000 €.

Die mit dem Projektauftrag vom 21.12.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07978) genehmigte Kostenobergrenze von 18.230.000 € (einschließlich einer Risikoreserve von 17,5 %) reduziert sich nach den aktuellen Berechnungen damit um 4.720.000 €.

Zum Projektauftrag wurde noch mit einer hohen Preissteigerung der Baukosten kalkuliert, die sich so nicht ergeben hat. Zudem konnten bei der Entwurfsplanung durch ausführliche Maßnahmenkritik und den Erhalt der bestehenden Dacheindeckung sowie die Weiternutzung bestehender Einbauten (s. Ausführungen zu Ziffer 3) die angesetzten Kosten nicht nur eingehalten, sondern sogar gesenkt werden. Damit wird die mit dem Projektauftrag festgelegte Kostenobergrenze eingehalten.

Die nutzerbedingten Kosten, die speziell für die Schulunutzung aufgewendet werden müssen, z.B. die Fachklassen und die Küche, werden über eine Investitionsmiete über die gesamte Mietzeit von 30 Jahren durch die MSS getragen.

2.3 Förderung

Nach dem Bayerischen Schulfinanzierungsgesetz (BaySchFG) ist die Sanierung und der Umbau zur Schulnutzung derzeit bis zu 50 % der Gesamtumbaukosten förderfähig. Die in Aussicht gestellten Fördergelder des Freistaats Bayern werden über eine Laufzeit von ca. 15 Jahren verteilt an die MSS gezahlt, die diese an die LHM, vertreten durch die MW, abtritt.

3. Nutzen

Mit der Entscheidung aus der Vollversammlung vom 21.12.2022, die MSS aus den bisherigen Mieträumen in der Pariser Str. 30 umzusetzen, ergibt sich eine sinnvolle Nachnutzung für die Seeriederstr. 18a. Die bisherigen Mieträume der MSS im stadteigenen Anwesen Pariser Str. 30 sind aufgrund brandschutztechnischer Mängel und Mängel im Bereich der Haustechnik dringend zu sanieren. Ein längerfristiger Verbleib der Privatschule in den Räumen ist trotz einiger bereits umgesetzter Sanierungen nicht möglich. Das seit den 1950er Jahren bestehende Mietverhältnis mit der MSS könnte nicht weiter fortgesetzt werden. Ein weiterer Betrieb des Privatgymnasiums Dr. Überreiter wäre dadurch gefährdet. Durch die Umsetzung in die Seeriederstr. 18a bleiben die Schulplätze erhalten, die laut des RBS ebenfalls zur Entlastung des öffentlichen Schulwesens und insoweit zur Entlastung des Haushalts der LHM beitragen.

Für das Objekt Seeriederstr. 18a, das bereits seit Ende 2017 nicht mehr genutzt werden konnte, weil es durch die besondere räumliche Ausgangslage mit vielen Einzelebenen und nicht nutzbaren Lufträumen innerhalb des Gebäudes für z.B. eine Büronutzung nicht geeignet ist und mit den erforderlichen Sanierungen nicht weitervermietet werden konnte, entsteht auch durch die Fördermittel des Freistaats, die eine erhebliche Reduzierung der für jede neue Nutzungsaufnahme aufzuwendenden Kosten durch die LHM ermöglicht, eine neue Heimat für das Gymnasium Dr. Überreiter. Für die Aufnahme eines Regelschulbetriebs scheidet das Objekt aufgrund der geringen Größe aus.

Die Stadt hat sich mit einem Mietvertrag mit der MSS verpflichtet, das Objekt für eine Schulnutzung bereitzustellen. Die MSS kann die jetzigen Flächen in der Pariser Str. 30 auf Grund des Gebäudezustandes nur noch so lange nutzen, wie es eine verbindliche Perspektive in der Seeriederstr. 18a gibt. Sollte die Stadt die Seeriederstr. 18a nicht für die Schulnutzung durch die MSS ertüchtigen, müsste der MSS gekündigt werden. Das würde neben dem weiteren Leerstand der Seeriederstr. 18a und dem nach Aufgabe des Mieters durch massive Wasserschäden derzeit nicht nutzbaren Unionsbräu den Leerstand eines dritten Gebäudes im Eigentum der LHM im direkten Umkreis im 5. Stadtbezirk bedeuten.

4. Bauablauf und Termine

Der Beginn der Baumaßnahme ist für Mitte 2026 vorgesehen, nach Abbruchmaßnahmen innerhalb des Gebäudes, Beseitigung der Schadstoffe und Rohbaumaßnahmen im Gebäude wird für den Umbau mit einem Ausführungszeitraum vom 11 Monaten gerechnet. Mit der Fertigstellung erfolgt die Übergabe des Gebäudes an die MSS.

5. Entscheidungsvorschlag

Die Projektgenehmigung für die Sanierung, den Umbau und die Instandsetzung zur Schulentzusage zu den maximalen Projektkosten in Höhe von 13.510.000 € (incl. Risikoreserve) wird erteilt. Die benötigten Haushaltsmittel sind im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2025 bis 2029 unter der Maßnahmennummer 8801.7660 enthalten.

Eine erneute Befassung des Stadtrats im Rahmen der Ausführungsgenehmigung ist nicht notwendig, sofern die Kostengrenze eingehalten und keine wesentlichen Änderungen erfolgen.

6. Feststellung der Wirtschaftlichkeit

Durch die Umsetzung der Schule in die Seeriederstr. 18a ergibt sich durch die Förderung der Umbaukosten durch den Freistaat Bayern und die Übernahme der nutzerbedingten Kosten durch die MSS ein deutlicher finanzieller Vorteil gegenüber jeder anderen Nutzung, für die vor Nutzungsaufnahme Umbau- und Sanierungskosten mindestens im gleichen Umfang nötig wären. Es haben sich gegenüber dem Projektauftrag keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Bewertung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ergeben.

7. Finanzierung

7.1 Investitionstätigkeit

Auszahlungen	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe der Auszahlungen (Zeile S5)		13.510.000 €	
davon:			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		152.000 € in 2024 680.000 € in 2025 4.500.000 € in 2026 4.600.000 € in 2027 3.578.000 € in 2028	

Einzahlungen	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe der Einzahlungen (Zeile S4)	--	5.640.000 €	--
davon:			
Einzahlungen aus Investitionszuwendungen (Zeile 15) aus Art. 43, 45 Abs. 3 BaySchFG		0 € in 2025 110.000 € in 2026 110.000 € in 2027 110.000 € in 2028 220.000 € in 2029 220.000 € in 2030 220.000 € in 2031 330.000 € in 2032 330.000 € in 2033 330.000 € in 2034 660.000 € in 2035 660.000 € in 2036 660.000 € in 2037 660.000 € in 2038 660.000 € in 2039 360.000 € in 2040	

7.2 Anpassung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2025-2029

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2025-2029 wird wie im Antrag der Referentin aufgezeigt wie folgt angepasst:

MIP alt: Seeriederstr. 18a, Maßnahmen-Nr. 8801.7660, Rangfolgenr. 004

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanzg. bis 2024	Programmzeitraum 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe 2025-2029	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Rest 2031 ff.
			Euro in 1.000							
940	18.228	152	18.076	9.349	5.665	3.062	0	0	0	0
Summe	18.228	152	18.076	9.349	5.665	3.062	0	0	0	0
Z (361)	9.046	0	9.046	0	0	603	8.443	0	0	0
Summe	9.046	0	9.046	0	0	603	8.443	0	0	0
Städt. Anteil	9.182	152	9.030	9.349	5.665	2.459	-8.443	0	0	0

MIP neu: Seeriederstr. 18a, Maßnahmen-Nr.: 8801.7660, Rangfolgenr. 004

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanzg. bis 2024	Programmzeitraum 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe 2025-2029	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Rest 2031 ff.
	Euro in 1.000									
940	13.510	160	13.350	680	4.500	4.600	3.578	0	0	0
Summe	13.510	160	13.350	680	4.500	4.600	3.578	0	0	0
Z (361)	5.640	0	550	0	110	110	110	220	220	4.870
Summe	5.640	0	550	0	110	110	110	220	220	4.870
Städt. Anteil	7.870	160	12.800	680	4.390	4.490	3.568	-220	-220	-4.870

Z (361), Zuweisung vom Land wird über die gesamte Mietzeit gezahlt

8. Klimaprüfung

Das Vorhaben ist laut Klimaschutzcheck 2.0 als nicht oder nur wenig klimaschutzrelevant zu bewerten: Die Nettogeschossfläche liegt mit 1.914 m² knapp unter dem Schwellenwert von 2.000 m² zur Klimaschutzrelevanz im Klimaschutzcheck 2.0.

Unabhängig davon wurden Alternativen zur Optimierung der THG-Bilanz des Vorhabens untersucht, bewertet und eine Auswahl dementsprechend getroffen und begründet (s. Ziffer 2.1 Planung).

Das Ergebnis der Klimaschutzprüfung wurde mit dem RKU vorab abgestimmt.

9. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Beschlussvorlage wurde der Stadtkämmerei zur Stellungnahme zugeleitet. Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist als Anlage 4 dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Die Stadtkämmerei stimmt der Beschlussvorlage zu, bittet aber darum, unter Ziffer „2.2 Kosten“ die Kostenentwicklung in der Beschlussvorlage aufzuzeigen und die Risikoreserve separat auszuweisen und den Baukostenindex zum Stand der Projektgenehmigung (Kostenberechnung) anzugeben.

Die Kostenentwicklung ist im Projektdatenblatt (Anlage 3, Blatt 5) ergänzt. Ziffer 2.2 wurde um diese Angaben ergänzt.

10. Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

11. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Die Korreferentin des Kommunalreferats, Frau Stadträtin Sibylle Stöhr und der Verwaltungsbeirat Herr Stadtrat Michael Dzeba, haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

12. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil diese nur durch den Stadtrat aufgehoben oder gegebenenfalls geändert werden kann, falls der Vollzug beschlussmäßig nicht möglich ist.

II. Antrag des Referenten

1. Das Projekt mit Kosten von 13.510.000 Euro wird nach Maßgabe der Entwurfsplanung genehmigt.

Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Münchner Wohnen Service GmbH mit der Ausführung zu beauftragen. Der Einholung von Firmenangeboten wird zugestimmt.

2. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2025 – 2029 ist wie folgt zu ändern:

MIP neu: Seeriederstr. 18a, Maßnahmen-Nr.: 8801.7660, Rangfolgenr. 001

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanzg. bis 2024	Programmzeitraum 2025 bis 2029						nachrichtlich	
			Summe 2025-2029	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Rest 2031 ff.
	Euro in 1.000									
940	13.510	160	13.350	680	4.500	4.600	3.578	0	0	0
Summe	13.510	160	13.350	680	4.500	4.600	3.578	0	0	0
Z (361	5.640	0	550	0	110	110	110	220	220	4.870
Summe	5.640	0	550	0	110	110	110	220	220	4.870
Städt. Anteil	7.870	160	12.800	680	4.390	4.490	3.568	-220	-220	-4.870

Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Minderauszahlung i.H.v. 4.985.000 € im Jahr 2025 zum Nachtrag 2025 anzumelden.

3. Das Kommunalreferat wird unter der Voraussetzung, dass die Kostenobergrenze in Höhe von 13.510.000 € eingehalten wird, beauftragt, die Ausführungsgenehmigung verwaltungsintern herbeizuführen.
4. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Der Referent

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

i.V. Dr. Christian Scharpf
Berufsmäßiger Stadtrat

**IV. Abdruck von I. mit III.
über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt**

z. K.

V. Wv. Kommunalreferat – IM-GW-N

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An

Münchner Wohnen Service GmbH

KR-GL2

SKA

RBS

RKU

z. K.

Am