

**Neubau Kulturbürgerhaus Pasing an der Offenbachstraße 2c
21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing**

**Ausführungsgenehmigung
Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2025 - 2029**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17630

Beschluss des Kommunalausschusses vom 18.09.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Projektauftrag vom 25.11.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03716) und Projektgenehmigung vom 21.09.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10638).	
Inhalt	Ausführungsgenehmigung für den Neubau eines Kulturbürgerhauses an der Offenbachstraße 2c	
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Prognostizierte Ausführungskosten davon Ersteinrichtungskosten	17.962.000 Euro 300.000 Euro
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein Die Klimaschutzprüfung ist bereits bei der Projektgenehmigung erfolgt. Seitdem gab es keine relevanten Änderungen, die den Klimaschutz tangieren.	
Entscheidungsvorschlag	Die Realisierung des Projektes wird genehmigt. Die Ausführungsgenehmigung wird erteilt.	
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Kulturbürgerhaus Pasing, ehem. Kopfbau, Pasinger Fabrik	
Ortsangabe	Offenbachstraße 2c, 21. Stadtbezirk Pasing- Obermenzing	

**Neubau Kulturbürgerhaus Pasing an der Offenbachstraße 2c
21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing**

**Ausführungsgenehmigung
Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2025 - 2029**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17630

3 Anlagen:

1. Lageplan
2. Projektdatenblätter
3. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 26.08.2025

Beschluss des Kommunalausschusses vom 18.09.2025 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	3
1. Zusammenfassung.....	3
2. Projektstand	3
3. Planung.....	3
4. Aktuelle Herausforderungen.....	3
5. Entscheidungsvorschlag	3
6. Kosten.....	4
6.1 Darstellung der Kosten.....	4
6.2 Darstellung der Ausführungskosten mit Prognose.....	4
6.3 Stellungnahme zu Investitionskosten	5
7. Finanzierung	5
7.1 Investitionstätigkeit.....	6
7.2 Laufende Verwaltungstätigkeit	6
7.3 Anpassungen im Mehrjahresinvestitionsprogramm	6
8. Klimaprüfung.....	8
9. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	8
10. Anhörung des Bezirksausschusses.....	8
11. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates.....	8
12. Beschlussvollzugskontrolle	9
II. Antrag des Referenten	9
III. Beschluss.....	10

I. Vortrag des Referenten

1. Zusammenfassung

Die Aufgabenstellung hat sich gegenüber der Projektgenehmigung nicht verändert und beinhaltet den Neubau eines stadt eigenen Kulturbürgerhauses an der Offenbachstraße 2c. Dem Stadtrat wird mit dieser Vorlage die Errichtung des „Kulturbürgerhauses Pasing“ empfohlen.

2. Projektstand

Für das vorbezeichnete Bauvorhaben wurde der Projektauftrag vom Stadtrat in der Vollversammlung vom 25.11.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03716) mit einer Kostenobergrenze von 11,460 Mio. Euro (Indexstand: Mai 2020) erteilt.

Die Projektgenehmigung erfolgte mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 21.09.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10638) mit Projektkosten in Höhe von 14,840 Mio. Euro (Indexstand: November 2022).

Am 22.01.2025 wurde die Baugenehmigung durch die Lokalbaukommission erteilt.

Die Münchner Wohnen (MW, ehem. GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH) hat nunmehr die Ausführung vorbereitet.

3. Planung

Auf Grundlage der ausführlichen Darstellung der Ergebnisse der Entwurfsplanung des Projektes wurde die Projektgenehmigung im Jahr 2023 erteilt. Es haben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber der letzten Stadtratsbefassung ergeben. Mit Fertigstellung des Kulturbürgerhauses ist nach aktuellem Planungsstand Ende 2027 zu rechnen. Das Kulturreferat (KULT) wird dem Stadtrat in einer gesonderten Beschlussvorlage zur Inbetriebnahme des neuen Kulturzentrums die notwendigen Betriebskosten zur Genehmigung vorlegen und über das Betriebskonzept und die Trägerschaft, die von der Pasinger Fabrik GmbH übernommen werden soll, informieren.

4. Aktuelle Herausforderungen

Mit dem Neubau wird das kulturelle Angebot im Stadtteil Pasing erheblich ausgebaut und sorgt somit für eine qualitative und quantitative Verbesserung der Kulturszene. Zudem wird mit dem Bauvorhaben die letzte Brachfläche an der Offenbachstraße südlich der Bahnlinie bebaut und somit das letzte fehlende Gebäude im Bebauungsplan realisiert.

5. Entscheidungsvorschlag

Die Realisierung des Projektes mit auf den Fertigstellungszeitpunkt prognostizierten Ausführungskosten in Höhe von 17.962.000 Euro wird genehmigt. Die Stadtkämmerei (SKA) nimmt die notwendigen Anpassungen im Mehrjahresinvestitionsprogramm vor. Das KULT als Mieterreferat wird gebeten, alle erforderlichen Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen termingerecht zu den jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren anzumelden.

6. Kosten

Die MW hat auf der Grundlage der Ausführungsplanung rund 62 % 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).

6.1 Darstellung der Kosten

Genehmigte Kostenobergrenze aus Projektgenehmigung (Index Nov. 2022 / 122,2)	14.840.375 Euro
---	-----------------

Anpassung der Kostenobergrenze an aktuellen Baupreisindex (Mai 2025 / 131,2) + 7,37 %	+ 1.093.736 Euro
--	------------------

Indexbereinigte Kostenobergrenze	15.934.111 Euro
----------------------------------	-----------------

zzgl. Stellplatzkosten	570.000 Euro
------------------------	--------------

aktualisierte Kostenobergrenze	16.504.111 Euro
--------------------------------	-----------------

Kostenanschlag für das Gesamtprojekt inkl. Stellplatzkosten (Index: Mai 2025 / 131,2)	- 16.197.000 Euro
---	-------------------

derzeitige Kostenreserve (rd. 1,9 % des Kostenanschlages)	307.111 Euro
--	--------------

Damit wurde die mit dem Projektauftrag festgelegte Kostenobergrenze eingehalten.

6.2 Darstellung der Ausführungskosten mit Prognose

Da die Bauzeit über einem Jahr liegt, erfolgt eine Prognose der Ausführungskosten auf den Fertigstellungszeitpunkt.

Zusätzlich zu den Baukosten müssen die seitens MW in der benachbarten Tiefgarage geschaffenen Stellplätze zum Stellplatznachweis für das Kulturbürgerhaus käuflich erworben werden. Für die 14 Stellplätze hat die MW Kosten i.H.v. 570.000 Euro festgesetzt. Die weiteren benötigten Stellplätze werden in Wechsellnutzung mit der benachbarten Kita nachgewiesen.

Der Kommunalausschuss hat als Senat über die Realisierung des Projektes mit nachfolgenden prognostizierten Gesamt-Projektkosten zu entscheiden:

Kostenanschlag für das Gesamtprojekt (Index: Mai 2025 / 131,2) – ohne Stellplatzkosten	15.627.000 Euro
Reserve für Ausführungsrisiken (rd. 5 % des Kostenanschlages)	+ 780.000 Euro

Ausführungskosten	16.407.000 Euro
Prognose der Mehrkosten für Bauzeiten über einem Jahr (angenommene Indexsteigerung)	+ 985.000 Euro
Stellplatzkosten	+ 570.000 Euro
<hr/> Ausführungskosten (aktualisierte Kostenobergrenze) (zum Fertigstellungszeitpunkt 4. Quartal 2027)	<hr/> <u>17.962.000 Euro</u>

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.

6.3 Stellungnahme zu Investitionskosten

Gegenüber dem Projektauftrag haben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Bewertung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ergeben.

7. Finanzierung

Der derzeitige Finanzbedarf, entsprechend der aktualisierten Kostenobergrenze, beträgt 17.962.000 Euro. In diesem Finanzbedarf sind bereits die Risikoreserve in Höhe von 780.000 Euro und die Ersteinrichtungskosten in Höhe von insgesamt 300.000 Euro enthalten. Die Ersteinrichtungskosten werden bei der Gruppierung 935 veranschlagt. Mit der Ausführungsgenehmigung werden die Ersteinrichtungskosten auf das KULT als Nutzerreferat übertragen.

Das Bauvorhaben ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024 – 2028 bei Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 3022, Rangfolgennummer 301 enthalten und ist damit grundsätzlich durch die SKA anerkannt und finanzierbar. Die Maßnahme wird, wie unter 7.3 dargestellt, zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms angemeldet.

Die benötigten Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen für die Umsetzung der Baumaßnahme werden auf der Finanzposition 0640.940.3022 „Kulturbürgerhaus Pasing, Neubau“ termingerecht zum jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren angemeldet.

Die Haushaltsmittel für die Ersteinrichtungskosten sind vom KULT termingerecht zum jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren anzumelden.

Die Erhöhung der Kostenobergrenze für das o.g. Projekt von bisher 14.840.375 Euro um 3.121.625 Euro auf nunmehr 17.962.000 Euro ergibt sich insbesondere aus dem Anstieg des Baupreisindex und den erforderlichen Kosten für die 14 Stellplätze, die im benachbarten Bauwerk der MW in Teileigentum erworben werden. Die Finanzierung der Mehrkosten aus dem Anstieg des Baupreisindex erfolgt durch eine Entnahme aus der Preissteigerungsreserve, die Finanzierung der Kosten für die Stellplätze soll aus zentralen Mitteln erfolgen.

Für das Projekt wurden unterschiedliche Förderungen, insbesondere die neue KNN-Förderung der KfW, geprüft. Hierzu wurde mittels einer Lebenszyklusanalyse das Neubauvorhaben mit einem negativen Ergebnis bewertet. Zuschüsse bzw. Förderungen sind für dieses Vorhaben aktuell nicht zu erwarten, werden aber gemeinsam mit der SKA weiterhin geprüft.

7.1 Investitionstätigkeit

Auszahlungen	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe der Auszahlungen (Zeile S5)		17.962.000 €	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)		Stellplätze: 570.000 in 2026	
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		1.500.000 € in 2025 6.000.000 € in 2026 6.000.000 € in 2027 1.698.000 € in 2028 780.000 € in 2029 (2029 = Risikoreserve)	
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)		300.000 € in 2027	

7.2 Laufende Verwaltungstätigkeit

Auszahlungen	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe der Auszahlungen	30.000 € ab 2027		
davon:			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11) (Müll, Strom, Heizung, Wasser etc.)	30.000 €		

Die Finanzmittel des KR sind im Ausgabenbudget des Produktes Grundstücks- und Gebäudemanagement ab dem Jahr der Fertigstellung dauerhaft zusätzlich um 30.000 Euro zu erhöhen. Die Mittel sind erstmals im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung ab 2027 zusätzlich anzumelden.

7.3 Anpassungen im Mehrjahresinvestitionsprogramm

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2025-2029 wird wie folgt angepasst:

MIP alt:

Kulturbürgerhaus Pasing, Neubau

Maßnahmen-Nr.: 0640.3022, Rangfolge 301

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										
E (935)	244	0	244	0	0	244	0	0	0	0
B (940)	14.616	1.114	13.502	2.000	5.000	5.000	1.502	0	0	0
Summe	14.860	1.114	13.746	2.000	5.000	5.244	1.502	0	0	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	14.860	1.114	13.746	2.000	5.000	5.244	1.502	0	0	0
Städt. Anteil	14.860	1.114	13.746	2.000	5.000	5.244	1.502	0	0	0

MIP neu:

Kulturbürgerhaus Pasing, Neubau

Maßnahmen-Nr.: 0640.3022, Rangfolge 301

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										
G (932)	570	0	570	0	570	0	0	0	0	0
E (935)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B (940)	17.092	1.114	15.978	2.000	5.500	6.000	1.698	780	0	0
Summe	17.662	1.114	15.978	2.000	6.070	6.000	1.698	780	0	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Städt. Anteil	17.662	1.114	16.548	2.000	6.070	6.000	1.698	780	0	0

Die Diskrepanz der Höhe der jährlichen Auszahlungen in der Kostentransparenztabelle im Vergleich zum MIP neu begründet sich damit, dass das MIP im Jahr 2025 nicht mehr verändert werden darf.

Mit der Ausführungsgenehmigung werden die Ersteinrichtungskosten dem Nutzerreferat KULT übertragen.

MIP alt: nicht vorhanden

MIP neu:

Kulturbürgerhaus Pasing, Ersteinrichtung

Maßnahmen-Nr.: 3412.3022, Rangfolge 003

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										
E (935)	300	0	0	0	0	300		0	0	0

8. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

Die Klimaschutzprüfung ist bereits bei der Projektgenehmigung erfolgt. Seitdem gab es keine relevanten Änderungen, die den Klimaschutz tangieren.

9. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Beschlussvorlage wurde mit dem KULT abgestimmt. Das BAU hat die Beschlussvorlage zur Kenntnis genommen. Die SKA stimmt der Beschlussvorlage nicht zu. Die Stellungnahme ist als Anlage 3 beigefügt.

Hierzu nimmt das KR wie folgt Stellung:

Der Erwerb der Stellplätze ist Gegenstand des Gesamtprojektes. Eine Finanzierung der Stellplatzkosten aus dem Haushalt des KR ist nicht möglich, da hierfür kein eigenes Budget vorhanden ist und muss daher – wie vorgeschlagen – über die Bereitstellung zentraler Mittel durch die SKA finanziert werden. Ebenfalls müssen die Sachmittel für die Gebäudebewirtschaftung zentral bereitgestellt werden.

Vorsorglich weist das KR daraufhin, dass mit Schadensersatzansprüchen der an der Submission beteiligten Firmen zu rechnen ist, sollte dem Projekt nicht zugestimmt werden. Darüber hinaus sind bereits z.B. für Untersuchungen auf dem Grundstück, Planungsleistungen und Vorabmaßnahmen Kosten entstanden.

10. Anhörung des Bezirksausschusses

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

11. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

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

12. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil das Bauvorhaben im Rahmen der Hochbaurichtlinien abgewickelt wird und der Stadtrat mit der vorgesehenen Beschlussfassung abschließend über die Ausführung des Bauvorhabens entscheidet.

II. Antrag des Referenten

1. Die Realisierung des Projektes mit auf den Fertigstellungszeitpunkt prognostizierten Ausführungskosten in Höhe von 17.962.000 Euro wird genehmigt.
2. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, die Münchner Wohnen mit der Realisierung des Projektes zu beauftragen.
3. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2025 – 2029 ist wie folgt zu ändern:

Die Finanzierung der Baupreissteigerung erfolgt durch die Entnahme aus der Preissteigerungsreserve. Die Finanzierung der Stellplätze erfolgt durch zentrale Mittel.

MIP neu:

Kulturbürgerhaus Pasing, Neubau

Maßnahmen-Nr.: 0640.3022, Rangfolge 301

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										
G (932)	570	0	570	0	570	0	0	0	0	0
E (935)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B (940)	17.092	1.114	15.978	2.000	5.500	6.000	1.698	780	0	0
Summe	17.662	1.114	15.978	2.000	6.070	6.000	1.698	780	0	0
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Städt. Anteil	17.662	1.114	16.548	2.000	6.070	6.000	1.698	780	0	0

MIP neu:
 Kulturbürgerhaus Pasing, Ersteinrichtung
 Maßnahmen-Nr.: 3412.3022, Rangfolge 003

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										
E (935)	300	0	0	0	0	300		0	0	0

4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, alle erforderlichen Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen auf der Finanzposition 0640.940.3022 „Neubau Kulturbürgerhaus Pasing, Offenbachstraße“ termingerecht zu den jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren bzw. zum Nachtragshaushalt anzumelden.
5. Das Kulturreferat wird gebeten die erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 300.000 Euro für die Ersteinrichtung auf der Finanzposition 3412.935.3022.4 „Erstausstattung Kulturbürgerhaus Pasing“ termingerecht zu den jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren bzw. zum Nachtragshaushalt anzumelden. Des Weiteren wird das Kulturreferat gebeten, die für den Betrieb des neuen Kulturzentrums notwendigen konsumtiven Haushaltsmittel rechtzeitig zu ermitteln und zum Eckdatenbeschluss 2027 anzumelden.
6. Das Kommunalreferat wird beauftragt, für die Hausbewirtschaftung und Verwaltung der Immobilie laufende Mittel in Höhe von 30.000 Euro jährlich, dauerhaft, erstmalig zum Haushalt 2027, anzumelden.
7. 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-KS-KULT

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

2. An

die Münchner Wohnen

das Baureferat

das Kulturreferat

die Stadtkämmerei

das IT-Referat

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

das Kommunalreferat KR-GL-GL2

den Bezirksausschuss Pasing-Obermenzing

je z. K.

Am