

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

Übereinstimmung mit
Original geprüft

**Ausführungsgenehmigung
Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2025 - 2029**

Am **18. Sep. 2025**
D-II-V
Stadtratsprotokolle

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.	
Entscheidungsvor- schlag	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 städteigenen 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 Wechselnutzung 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
Ausführungskosten (aktualisierte Kostenobergrenze) (zum Fertigstellungszeitpunkt 4. Quartal 2027)	<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 Eckdatenabschluss 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** siehe **Beschlussseite**
~~nach Antrag.~~

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

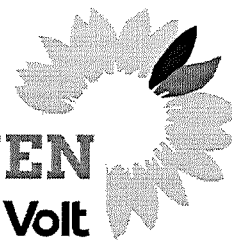
Beschluss:

Vertagt in die nächste Sitzung der Vollversammlung am 01.10.2025.

Der gemeinsame Änderungsantrag von SPD und Die Grünen – Rosa Liste – Volt gilt als eingebracht.



**FRAKTION
IM MÜNCHNER
STADTRAT**



**DIE GRÜNEN
ROSA LISTE Volt**
Stadtratsfraktion München

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

Beschluss des Kommunalausschusses vom 18.09.2025

Öffentliche Sitzung, TOP 4

Neubau Kulturbürgerhaus Pasing an der Offenbachstraße 2c

21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17630

ÄNDERUNGS-/ERGÄNZUNGSANTRAG

Ziff. 1 (geändert)	Die Realisierung des Projektes mit auf den Fertigstellungszeitpunkt prognostizierten Ausführungskosten in Höhe von 17.962.000 17.392.000 Euro wird genehmigt. Das Kommunalreferat wird beauftragt, gemeinsam mit dem Planungsreferat und der Münchner Wohnen eine Lösung zu finden, damit keine Stellplatzablöse fällig wird.
Ziff. 2	Wie im Antrag des Referenten.
Ziff. 3 (geändert)	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. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm wird entsprechend abgeändert. [...] (Rest wie im Antrag des Referenten mit entsprechend geänderter Tabelle)
Ziff. 4-7	Wie im Antrag des Referenten.

SPD-Fraktion

Kathrin Abele
Anne Hübner
Lars Mentrup
Lena Odell

Fraktion Die Grünen – Rosa Liste - Volt

Sibylle Stöhr
Christian Smolka
Gudrun Lux
Paul Bickelbacher
Angelika Pilz-Strasser
Thomas Niederbühl

Mitglieder des Stadtrates

Mitglieder des Stadtrates

Die Vorsitzende

Der Referent

gez. Dietl

gez. Grodeke

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

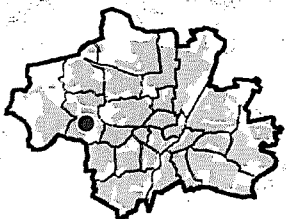
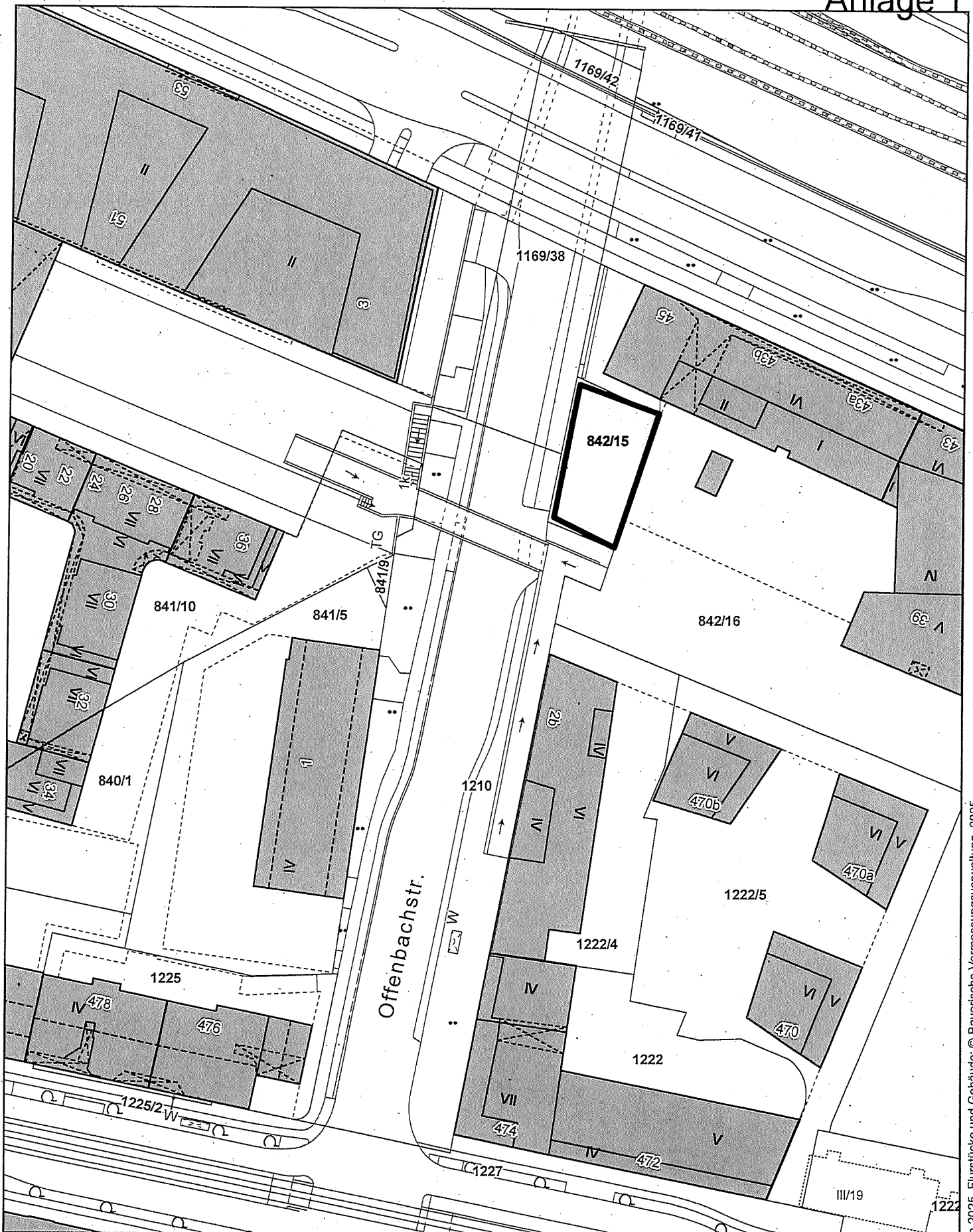
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

das Kommunalreferat KR-GL-GL2

den Bezirksausschuss Pasing-Obermenzing

je z. K.

Am



Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:1 000
zur Maßentnahme nur bedingt geeignet
Erstellungsdatum 25.07.2025

0 40 m



Landeshauptstadt
München

PROJEKTDATEN

Projekt:	
Neubau	(Maßnahme, Projektart z.B. Neubau, Umbau o.ä.)
Kulturbürgerhaus	(Gebäudenutzung, Objektart z.B. Schule, Kita o.ä.)
Adresse:	
Offenbachstraße 2c	(Straße, Hausnr.)
81241 München, 21. - Pasing-Obermenzing	(PLZ, Ort) (Bezirksnr. - Stadtteil)

Inhaltsverzeichnis:	
Blatt 1	Deckblatt
Blatt 2.1- 2.2	Allgemeine Daten
Blatt 3	Verfahrensstand
Blatt 4	Grundstücksbogen
Blatt 5	Projekt Kostenentwicklung (KG 100-700)
Blatt 6	Projekt Kennwertentwicklung
Blatt 7	Folgekosten, Erneuerbare Energienutzung
Blatt 8.1- 8.3	Energetische Bewertungen
Blatt 9	Termine, MIP, Mittelbedarf, Finanzierung
Blatt 10 - 16	Baubeschreibung
Blatt 17 (ff)	Kosten- und Kennwerte für Bauteile (KG 300+400)

Projektnr. (POM):		Anlage im Bau-Nr.		Haushaltsstelle:		06403022
Neubau	<input checked="" type="checkbox"/>	Erweiterung		Interimsbau		Normalprojekt
Investive Maßn. im Bestand		Umbau		Generalinstandsetzung		Sonderprojekt

Bearbeitungsstufe		Abt. / SG		Projektleitung		Erstelldatum	
Vorplanung		GWG				11.03.2021	
Entwurfsplanung		GWG				03.03.2023	
Vorbereitung der Ausführung		Mü. Wohnen				22.07.2025	
Projektabschluss							

Muster 7.2

Version:

11.12.2019

DIN 276 / 2018-12

erstellt von HZ 2

Allgemeine Daten

Blatt 2.1 von 17

Projektnr.:	Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus		Straße: Offenbachstraße 2c	
-------------	----------------------------------	--	----------------------------	--

Bemerkungen:	Anzahl der Nutzeinheiten: 1			
Teilprojekt 1:	Teilprojekt 4:			
Teilprojekt 2:	Teilprojekt 5:			
Teilprojekt 3:	Teilprojekt 6:			

Vermieterreferat	Abteil.	Organisation (Name)	zuständ. Mitarbeiter	Mail-Adresse	Telefon	Fax	Straße, PLZ, Ort
Bauherrenvertretung	KR-IM- KS	Kommunalreferat		im-kult.kom@muenchen.de			Denissstraße 2, 80335 München

Baureferat Hochbau							
Projektleitung: Projektsteuerung	MW	Münchner Wohnen					Heimeranstraße 31, 80339 München

Projektsteuerung *)							
Steuerung Kosten / Termine *)	MW	Münchner Wohnen					
Steuerung Elektro *)	MW	Münchner Wohnen					
Steuerung Kommunikationstechnik *)	MW	Münchner Wohnen					
Steuerung Haustechnik *)	MW	Münchner Wohnen					
Steuerung Gartenbau *)	MW	Münchner Wohnen					

Planungsbeteiligte							
Projektsteuerung *)		Münchner Wohnen					
Architekt							
Tragwerk							
Elektro							
Kommunikationstechnik							
Haustechnik							
Landschaftsarchitekt							
Bauphysik							
Baulogistik							
Brandschutz							
Fachplanung Küche							

[illegible]

*) nur bei Sonderprojekten

Verfahrensstand

Projektnr.: Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus Straße: Offenbachstraße 2c

Neubau ☒ Investive Maßnahme am Bestand ☐

Bearbeitungsstand	Genehmigungsschritt	Genehmigung durch:				Kostenüberschreitung:			Projektkosten in 1.000 Euro
Vorplanung / Untersuchung	Projektauftrag	MA:	VV:	25.11.2021					11.460
Entwurfsplanung	Projektgenehmigung	MA:	21.09.2023	VV:	MA:	BR:	StK:		14.840
Vorbereiten der Ausführung	Ausführungsgenehmigung	MA:		VV:					
	Sammelbeschluss	MA:		VV:					

Genehmigungsverfahren	Antrag vom:	Beschleid vom:	Entfällt	Positiv	Negativ	Bemerkungen
Fachaufsichtliche Genehmigung des Bauprogramms (Schulen)			X			
Vorläufige Anerkennung für Kindergarten			X			
Heimaufsichtliche Würdigung für Hort			X			
Heimaufsichtliche Würdigung für Kinderkrippe			X			
Antrag auf Zuwendungen			O			Antrag auf Zuwendungen werden von der SKA rechtzeitig gestellt
Antrag auf vorzeitigen Baubeginn (Staatliche Zuwendungen)			X			
Vorbescheid (LBK)			X			
Baugenehmigung (LBK)	29.08.2023	22.01.2025	O	X		
Sonst. Genehmigungsverfahren (Denkmalschutz, Baumbestand, etc.)			O	O	O	
Bemerkung						

Abstimmungsverfahren	Gespräch am:	Entfällt	Bemerkung
Lokalbaukommission	12.07.2023	O	
Branddirektion		O	
Gewerbeaufsicht		X	
Unfallkasse		O	
Vergabestelle 1 (Reinigung)		X	
Städtischer Beraterkreis Barrierefreies Bauen	28.03.2022	O	
Referat für Gesundheit und Umwelt (wenn Eintrag im Altlastenkataster)		X	
Vermieter (KR/RBS) Vorlage Sicherheitskonzept (1. Entwurf z. PA)	23.06.2023	O	

Grundstücksbogen

Projektnr.:		Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus		Straße: Offenbachstraße 2c	
Stadtbezirk:		Gemarkung:	Pasing	Größe: 465	Flurstück-Nr.: 842/15; 1210
Katasterblatt:					

Grundstück

Eigentumsverhältnisse			
Grundwerb erforderlich		nicht erforderlich	X
Verhandlungen eingeleitet		Eigentum der Stadt	X
Erbaurecht		kein Erbaurecht	X
Sonstige Rechte und Lasten (z.B.: Dienstbarkeiten)			

Grundstücksbeschaffenheit			
Grundstück	Eben	X	Geneigt
Bodengutachten erforderlich	Ja	X	Nein
Baugrundverbesserung erforderlich	Ja	X	Nein
Eintrag im Altlastenkataster *	Ja	O	Nein
Amtl. Höchstwasserstand	521,10		m ü. NN
andere Hindernisse:	Anschluss an best. Tiefgarage notwendig		

* nach Auskunft des Referates für Gesundheit und Umwelt, Abteilung Altlasten

Schutzszonen		Ja
Landschaftsschutz	nein	
Naturschutz	nein	
geschützter Baumbestand	nein	
Trinkwasserschutzzone I	nein	
Trinkwasserschutzzone II	nein	
Trinkwasserschutzzone III	nein	

Denkmalschutz		Ja
Einzeldenkmal		nein
Ensembleschutz		nein
Nähe Einzeldenkmal		nein
Nähe Ensemble		nein
Nähe Bodendenkmal		nein
Nähe Naturdenkmal		nein

Planungsrecht			
Flächennutzungsplanverfahren		Bebauungsplanverfahren	
Erforderlich		Erforderlich	O
Eingeleitet		Eingeleitet	
Abgeschlossen		Billigungsbeschluss	
Maß der Nutzung		Satzungsbeschluss	
GRZ =	gepl. Grundfläche ca. 512 m²	Rechtsverbindlich	X
GFZ =	geplante BGF ca. 1.268 m²	Nach § 34 BBauG	

Immissionen			
Verkehrslärm		Straße	X
Schadstoffimmissionen			Bahn
andere Immissionen			

Erschließung			Erforderl.
Straße		X	
Wasser			X
Kanal			X
Misch- / Trennsystem			X
Strom			X
Gas		O	O
Kommunikationstechnik			X
Fernheizung			O

PKW-Stellplätze	
Anzahl erforderlich	23
Anzahl vorhanden	14
davon in Garagen	14
Abgelöst	
Fahrradstellplätze Anzahl	38
davon überdacht	
Öffentliche Verkehrsmittel:	
Bus, Tram, S-Bahn	

Projekt Kostenentwicklung

Projektnr.: Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus Straße: Offenbachstraße 2c

Genehmigungsschritt		Projektauftrag		Projektgenehmigung		Ausführungsgenehmigung		Projektabschluss	
Kostenentwicklung nach DIN 276		Kostenschätzung		Kostenberechnung		Kostenanschlag		Kostenfeststellung	
Alle Kostenangaben sind:		(Ergebnis der Vorplanung)		(Ergebnis der Entwurfsplanung)		(Ergebnis der Ausführungsplanung)		Schlussabrechnung	
Kostengruppen		Euro	%	Euro	%	Euro	%	Euro	%
100 Baugrundstück									
200 Erschließung		210.788	2,2	406.899	2,8	480.000	3,1		
300 Bauwerk - Baukonstruktionen		4.998.759	51,2	6.600.527	45,2	6.174.000	39,5		
400 Bauwerk - Technische Anlagen		2.128.236	21,8	3.977.251	27,2	4.213.000	27,0		
300 + 400 Bauwerk Gesamt		7.126.995	73,1	10.577.777	72,4	10.387.000	66,5		100,0
500 Außenanlagen		123.155	1,3	408.680	2,8	560.000	3,6		
600 Ausstattung und Kunstwerke		170.000	1,7	224.000	1,5	300.000	1,9		
davon 613 Ersteinrichtungskosten (EEK)		170.000	1,7	224.000	1,5	300.000	1,9		
davon 620 Kunstwerke									
700 Baunebenkosten (ohne Eigenhonorar BauR)		2.123.000	21,8	2.998.043	20,5	3.900.000	25,0		
Baukosten		9.754.000	100,0	14.616.000	100,0	15.627.000	100,0		100,0
Reserve (für Planungsrisiken, Rundung anpassen)		1.706.950	17,5	1.035.375	7,5	4) 780.000	5,0		
Projektkosten (Index bereinigte Kostenobergrenze)		11.460.950	117,5	14.840.375	107,5	16.407.000	105,0		
(auf 10.000 Euro auf- / abrunden, wenn möglich)									
Nachrichtlicher Hinweis: für dieses Projekt werden vom Baureferat Eigenleistungen erbracht. Diese sind in den obenstehenden Projektkosten i.d.R. nicht enthalten.									
Die Höhe der Leistung beträgt:									

Ermittlung der tatsächlichen Projektkosten der Ausführungsgenehmigung		Baukosten inkl. Stellplätze (570.000 Euro)		16.197.000		Euro	
Reserve (für Ausführungsrisiken / Ansatz in %)				780.000		€	
Prognose (Mehrkosten für die Bauzeit über ein Jahr hinaus)				985.000		Euro	
Projektkosten (neue KOG, auf 10.000 Euro runden wenn möglich)				17.962.000		Euro	
Index (Basis 2021 = 100 Punkte)		05/2020		11/2023		05/2025	
(Textbeispiel: Aug 19 91,1)		92,8		122,2		131,2	
Indexänderung		Monat/Jahr		Monat/Jahr		Monat/Jahr	
		Punkte		Punkte		Punkte	
		2) Änderung in % = 32,00		2) Änderung in % = 131,2		2) Änderung in % = 7,37	
1) Blatt 17 wird automatisch befüllt							
2) hier kein Rechenvorgang praktikabel - bitte manuell eintragen							
3) Differenz aus Index bereinigter Kostenobergrenze (KOG) und Kosten-Berechnung							
4) Differenz aus Index bereinigter Kostenobergrenze (KOG) und Kosten-Anschlag							

Projekt Planungs- und Kostenkennwertentwicklung (1)

Blatt 6 von 17

Projektnr.:		(Teil-) Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus		Straße: Offenbachstraße 2c	
Planungskennwerte (2) (3)	Vorplanung	Entwurfsplanung	Ausführungsplanung	Projektabschluss	%
NUF 1-6	583 m²	520 m²	504 m²	m²	87,5
NUF 7	66 m²	75 m²	72 m²	m²	12,5
NUF 1-7	649 m²	595 m²	576 m²	m²	100,0
TF	180 m²	214 m²	210 m²	m²	36,5
VF	118 m²	145 m²	145 m²	m²	25,2
NRF (= NGF / DIN 277-1:2005-03)	936 m²	934 m²	931 m²	m²	161,6
KGF (= KF / DIN 277-1:2005-03)	203 m²	253 m²	256 m²	m²	44,4
BGF(R)	1.150 m²	1.207 m²	1.187 m²	m²	206,1
BRI(R)	6.207 m³	6.080 m³	6.080 m³	m³	
BRI(R) / NUF 1-6	10,6	11,7	12,1		
BRI(R) / NUF 1-7	9,6	10,2	10,6		
BRI(R) / BGF(R)	5,4	5,0	5,1		
NUF 1-6 / BGF(R)	0,5	0,4	0,4		
NUF 1-7 / BGF(R)	0,6	0,5	0,5		
NUF 1-7 / NUF 1-6	1,1	1,1	1,1		
Kostenkennwerte (300+400)	Vorplanung	Entwurfsplanung	Ausführungsplanung	Projektabschluss	
€/m³ BRI(R)	1.148 €/m³	1.740 €/m³	1.708 €/m³	€/m³	
€/m² BGF(R)	6.200 €/m²	8.762 €/m²	8.750 €/m²	€/m²	
€/m² NUF 1-7	10.988 €/m²	17.778 €/m²	18.032 €/m²	€/m²	
€/m² NUF 1-6	12.228 €/m²	20.342 €/m²	20.609 €/m²	€/m²	
Kostenkennwerte (100-700)	Vorplanung	Entwurfsplanung	Ausführungsplanung	Projektabschluss	
€/m³ BRI(R)	1.571 €/m³	2.404 €/m³	€/m³	€/m³	
€/m² BGF(R)	8.485 €/m²	12.107 €/m²	€/m²	€/m²	
€/m² NUF 1-7	15.039 €/m²	24.565 €/m²	€/m²	€/m²	
€/m² NUF 1-6	16.735 €/m²	28.108 €/m²	€/m²	€/m²	

- 1) Blatt 17 wird automatisch befüllt
 - 2) Bei der Angabe der Planungskennwerte sind analog DIN 277 nur "(R)" = allseitig umschlossene und überdeckte Flächen zu berücksichtigen !
 - 3) Planungskennwerte nach DIN 277-1:2016-01
- Die Flächen selbst sind mit den NBP (NF1-6 in Teilbereichen abweichend von DIN 277), je nach Nutzungsart gem. städtischer Vorgaben zu ermitteln

Projektnr.:	Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus	Straße:	Offenbachstraße 4
-------------	----------------------------------	---------	-------------------

	Ermittelt von :		
	Spalte 1	Spalte 2	
	Folgekosten	Einsparungen	Folgekosten
Unterhalt der Grundstücke, bauliche Anlagen usw.	130.000 €		130.000 €
Übriger sächlicher Verwaltungs- und Betriebsaufwand	4.000 €		4.000 €
Kalkulatorische Kosten			
Summe Baunutzungskosten			
Personalkosten			
SUMME AUSGABEN			
Benutzungsgebühren und sonstige Einnahmen			
SUMME EINNAHMEN			
LAUFENDE FOLGEKOSTEN			

	Datum	Name
	Datum	Name
	Datum	Name
	Datum	Name

Hinweise zu:
Spalte 1: Baunutzungskosten, die durch das Bauvorhaben ausgelöst werden
Spalte 2: Baunutzungskosten, die nach Fertigstellung des Bauvorhabens an anderer Stelle entfallen
Spalte 3: Folgekosten als zusätzliche Haushaltsbelastung gegenüber dem derzeitigen Haushaltsplan (Ergebnis aus Spalte 1 mit Spalte 2)

Erneuerbare Energienutzung, Photovoltaikanlage / Sonstige

Errichtung einer Photovoltaikanlage geplant	nein
Art der PV-Anlage	
Modulfläche	m²
erzielte Strommenge	kWh / Jahr
Bilanz CO ₂ -Emissionen	t / Betriebsjahr

Sonstige erneuerbare Energienutzung geplant	ja
Art und Beschreibung der Anlage:	Grundwasserwärmepumpe

Energetische Bewertung gemäß dem Beschluss Integriertes Handlungsprogramm Klimaschutz in München (HKM) vom 20.11.2014 - Ergebnisse der "Energiewirtschaftlichen Planungsbegleitung"

Projekttr.:		(Teil-) Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus			
Neubau Nichtwohnungsbau Berechnung nach DIN 18599	Energetische Projektdaten für das IHKM-Monitoring:				
	Beheizter Bruttorauminhalt	$V_e =$	5.621		[m³]
	Hüllfläche zu V_e	$A_{Hüll} =$	2.305		[m²]
	Beheizte Nettogrundfläche	$A_{NGF} =$	1.003		[m²]
	A/V_e -Verhältnis	$AV_e =$	0,41		[m⁻¹]
	Versorgungsstruktur (Gas, FW, Strom, Pellets, Hackschnitzel, BHKW, Sonstiges)		Grundwasser		
	Primärenergiebedarf gemäß EnEV § 4				
	Maximal zul. spezifischer Primärenergiebedarf Referenzgebäude	$Q_{p,ENEV}$	104,7		[kWh/(m²a)]
	Vorhandener spezifischer Primärenergiebedarf Planungsstand	$Q_{p,vorh}$	96,1		[kWh/(m²a)]
	Erreichte Unterschreitung		8	 [%]
	Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsfläche - \bar{U} [W/(m²K)]				
	Opake Außenbauteile	EnEV	Planung		Unterschreitung
	Transparente Außenbauteile	0,28	0,18	 [%]
		1,50	1,00	 [%]
	Umsetzung der Beschlusslage				
Energetisches Maßnahmenpaket LHM gemäß Beschluss IHKM vom 20.11.2014	erfüllt ja / nein		ja		
Begründung bei Abweichungen:					

Energetische Bewertung gemäß dem Beschluss Integriertes Handlungsprogramm Klimaschutz in München (IHKM) vom 20.11.2014 - Ergebnisse der "Energiewirtschaftlichen Planungsbegleitung"

Blatt 8.2 von 17

Projektnr.: (Teil-) Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus	
Erweiterung Nichtwohnungsbau Berechnung nach DIN 18599	Energetische Projektdaten für das IHKM-Monitoring: Beheizter Bruttorauminhalt V_e = [m³] Hüllfläche zu V_e $A_{Hüll}$ = [m²] Beheizte Nettogrundfläche A_{NGF} = [m²] AVE-Verhältnis AV_e = [m⁻¹] Versorgungsstruktur (Gas, FW, Strom, Pellets, Hackschnitzel, BHKW, Sonstiges)
	Primärenergiebedarf gemäß EnEV § 4 Maximal zul. spezifischer Primärenergiebedarf Referenzgebäude $Q_{p,ENEV}$ [kWh/(m²a)] Vorhandener spezifischer Primärenergiebedarf Planungsstand $Q_{p,vorh}$ [kWh/(m²a)] Erreichte Unterschreitung [%]
	Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten der wärmeübertragenden Umfassungsfläche - \dot{U} [W/(m²K)] Opake Außenbauteile EnEV Planung Unterschreitung 0,35 [%] Transparente Außenbauteile 1,90 [%] AVE-Verhältnis
	Umsetzung der Beschlusslage Energetisches Maßnahmenpaket LHM gemäß Beschluss IHKM vom 20.11.2014 erfüllt ja / nein
	Begründung bei Abweichungen:

Energetische Bewertung gemäß dem Beschluss Integriertes Handlungsprogramm Klimaschutz in München (IHKM) vom 20.11.2014 - Ergebnisse der "Energiewirtschaftlichen Planungsbegleitung"

Projektnr.: (Teil-) Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus

Bestand Umfassende energetische Sanierung der Gebäudehülle und der Anlagentechnik; Berechnung nach DIN 18599	Energetische Projektdaten für das IHKM-Monitoring:				
	Beheizter Bruttorauminhalt	$V_e =$			$[m^3]$
	Hüllfläche zu V_e	$A_{Hüll} =$			$[m^2]$
	Beheizte Nüttogrunderfläche	$A_{NGF} =$			$[m^2]$
	A/V_e -Verhältnis	$AV_e =$			$[m^{-1}]$
	Versorgungsstruktur (Gas, FW, Strom, Pellets, Hackschnitzel, BHKW, Sonstiges)				
	Primärenergiebedarf - gemäß EnEV § 9 Abs. 1 ist im Bestand der Referenzwert Neubau um 40% zu erhöhen.				
	Maximal zul. spezifischer Primärenergiebedarf Referenzgebäude 140%	Q_p^{EnEV}			$[kWh/(m^2a)]$
	Vorhandener spezifischer Primärenergiebedarf Planungsstand	Q_p^{vorh}			$[kWh/(m^2a)]$
	Erreichte Unterschreitung			 [%]
	Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten (140%) der wärmeübertragenden Umfassungsfläche - \dot{U} $[W/(m^2K)]$				
	Opake Außenbauteile	EnEV		Planung	Unterschreitung
	Transparente Außenbauteile	0,49		 [%]
	Umsetzung der Beschlusslage				
	Energetisches Maßnahmenpaket LHM gemäß Beschluss IHKM vom 20.11.2014				
Begründung bei Abweichungen:	erfüllt ja / nein				

Bestand Bauteilspezifische Untersuchung	Bauteilverfahren gemäß EnEV § 9 Abs. 1 und Abs. 3	
	Wurde eine bauteilspezifische energiewirtschaftliche Untersuchung für Energiesparmaßnahmen an der Gebäudehülle unter Ansatz der Wärmedurchgangskoeffizienten aus dem Maßnahmenpaket LHM durchgeführt?	
	Bei "Nein" Begründung angeben:	ja
	Ergebnisse:	
	Verbesserung des mittleren U-Wertes der untersuchten Bauteile (flächengewichtet):	
		[%]
	Unterschreitung des mittleren U-Wertes der Vorgaben gemäß EnEV (flächengewichtet):	
		[%]
	Bemerkungen:	

Termine, MIP-Finanzierung

Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus		Strasse: Offenbachstraße 2c									
Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus		Strasse: Offenbachstraße 2c									
x	Vorplanung	x	Entwurfsplanung	O	Vorbereiten der Ausführung	O	Projektabschluss				
Termine	Tag / Mon / Jahr	Beginn(Quart./Jahr)	Ende(Quart./Jahr)	2018-2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Planungsauftrag	23.05.2017										
Vorplanung / Untersuchung		I/2018	II/2022								
Entwurfsplanung		III/2022	I/2023								
Genehmigungsverfahren		II/2023	I/2025								
Baugenehmigung	22.01.2025										
Vorbereiten der Ausführung		I/2025	IV/2025								
Baubeginn	01.12.2025										
Baudurchführung (Teilp. 1)		IV/2025	IV/2027								
Baudurchführung (Teilp. 2)											
Übergabe an den Nutzer	19.12.2027										
Abrechnung		II/2028	IV/2028								
Schlussrechnung			31.12.2028								
MIP neu											
Euro											
Haushaltsstelle : 06403022											
Angaben zur Maßnahme		Unterschnitt:		Maßnahmen:		Rangfolgen:		Investitionsliste:		1	
Gruppe (Bezeichnung/Nr.)	Gesamtkosten	bisher finanziert	Summe	2025	2026	2025	2027	2028	2029	2030ff.	Restfinanzierung
Einrichtungskosten (935)	300		300				300				
Einrichtungskosten (988)											
Baukosten (940)	17.662	1.114	16.548	2.000	6.070	6.000	6.000	1.698	780		
Summe	17.962	1.114	16.848	2.000	6.070	6.300	6.300	1.698	780		
Zuwendungen (361)											
Städtischer Anteil											
Rate Risikoausgleichspauschale (bei Ausführungen in den Baukosten enthalten !)											
Grunderwerbskosten (nachrichtlich, sofern gem. FM-Beschluss relevant)											
Bemerkungen :											

Baubeschreibung Teil 1 - Baugrundstück, Gründung, Tragkonstruktion

Projektnr.: Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus Straße: Offenbachstraße 2c

Baugrundstück

Teilprojekt:

Herrichten und Erschließen

x	Herrichten	x	Öffentliche Erschließungsmaßnahmen	O	Nichtöffentliche Erschließungsmaßnahmen
---	------------	---	------------------------------------	---	---

Gründung

Baugrube

O	Bodenabtrag	x	Bodenaushub	x	Baugrundverbesserung	O	Altlastentsorgung	O	Wasserhaltung
x	Offene Baugrube	x	Verbau	O	Pfahlwände	O	Schlitzwände	x	Spundwände
x	Trägerbohrwände	x	Anker	x	Unterfangungen	O		O	

Fundierung

O	Einzelfundament	O	Streifenfundament	x	Fundamentplatte	O	Fundamentwanne
O	Pfahlgründung	O	Brunnengründung	x	Frostschürze	O	
O	Drainage	x	Bauwerksabdichtung	O		O	

Tragkonstruktion

Tragsystem (Vertikal)

O	Massivbau in Ziegel	O	Skelettbau in Stahlbeton	O	Leichtbau in Stahl	O	Leichtbau in Holz
x	Massivbau in Stahlbeton	O	Mischbau in Stahlbeton / Ziegel	O		O	
O		O		O		O	

Tragsystem (Horizontal)

x	Stahlbetondecken	O	Stahlträgerdecken	O	Holzträgerdecken	O	Ziegelementdecken
O		O		O		O	

Tragsystem Dach

x	Flachdach	x	Stahlbeton	O	Stahlträger	x	Holzträger
x	Geneigtes Dach	O		O		O	

Tragsystem Treppen

x	Stahlbeton	O	Stahl	O	Holz	O	
---	------------	---	-------	---	------	---	--

Baubeschreibung Teil 2 - Ausbaumaterialien

Blatt 11 von 17

Projektnr.:	Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus	Straße: Offenbachstraße 2c
-------------	----------------------------------	----------------------------

Ausbaumaterialien	Teilprojekt:
--------------------------	--------------

Fassade					
<input type="radio"/> Sichtbeton	<input type="radio"/> Sichtmauerwerk	<input type="radio"/> Putz	<input type="radio"/> WDVS / Thermohaut	<input type="radio"/> Stahl / Glas	
<input type="radio"/> Verkleidung in	<input checked="" type="radio"/> Verblendmauerwerk	<input checked="" type="radio"/> Mit Hinterlüftung	<input type="radio"/> Ohne Hinterlüftung	<input type="radio"/>	
<input type="radio"/> Transparente Wärmedämmung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

Dach					
<input type="radio"/> Kaltdach	<input checked="" type="radio"/> Warmdach	<input checked="" type="radio"/> Umkehrdach	<input checked="" type="radio"/> Gründach	<input type="radio"/>	
<input type="radio"/> Ziegel	<input type="radio"/> Kupfer	<input type="radio"/> Titanzink	<input type="radio"/> Aluminium	<input checked="" type="radio"/> Bitumen / Folie	
<input type="radio"/> Intensiv begrünt	<input checked="" type="radio"/> Extensiv begrünt	<input checked="" type="radio"/> Bekiest	<input checked="" type="radio"/> Begehbar	<input checked="" type="radio"/> Befahrbar	

Fenster					
<input checked="" type="radio"/> Holz	<input type="radio"/> Aluminium	<input type="radio"/> Stahl	<input type="radio"/> Holz / Aluminium	<input type="radio"/>	
<input type="radio"/> 2-fach Verglasung	<input checked="" type="radio"/> 3-fach Verglasung	<input checked="" type="radio"/> Mit Schallschutz	<input type="radio"/> Mit Sonnenschutz	<input type="radio"/>	

Nichttragende Wände					
<input type="radio"/> Mauerwerk in Ziegel	<input type="radio"/> Mauerwerk in Gasbeton	<input type="radio"/> Mauerwerk in	<input checked="" type="radio"/> Mauerwerk in Kalksandstein	<input type="radio"/>	
<input checked="" type="radio"/> Metallständerwände	<input type="radio"/> Holzständerwände	<input type="radio"/> Trennwandanlagen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

Aussentüren					
<input checked="" type="radio"/> Holz	<input type="radio"/> Stahl	<input type="radio"/> Aluminium	<input type="radio"/> Ganzglas	<input checked="" type="radio"/> Mit Glasausschnitt	
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

Türen (Flurabschluss)					
<input checked="" type="radio"/> Holz	<input type="radio"/> Stahl	<input type="radio"/> Aluminium	<input type="radio"/> Ganzglas	<input checked="" type="radio"/> Mit Glasausschnitt	
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

Türen (Raumabschluss)					
<input checked="" type="radio"/> Holz	<input type="radio"/> Stahl	<input type="radio"/> Aluminium	<input type="radio"/> Ganzglas	<input checked="" type="radio"/> Mit Glasausschnitt	
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

Baubeschreibung Teil 3 - Ausbaumaterialien, Außenanlagen, Kunst

Blatt 12 von 17

Projektnr.:	Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus	Straße:	Offenbachstraße 2c
-------------	----------------------------------	---------	--------------------

Ausbaumaterialien (Fortsetzung)		Teilprojekt:	
---------------------------------	--	--------------	--

Böden (Flur)					
<input checked="" type="checkbox"/> Kunststein	<input type="checkbox"/> Keramik	<input type="checkbox"/> Linoleum	<input type="checkbox"/> Gummi	<input type="checkbox"/> Teppich	
<input checked="" type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Naturstein	<input type="checkbox"/> Kunststoff	<input checked="" type="checkbox"/> Kunststein=Gussasphalt+Zementestrit	<input type="checkbox"/> O	

Böden (Zimmer)					
<input type="checkbox"/> Linoleum	<input type="checkbox"/> Teppich	<input checked="" type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Gummi	<input type="checkbox"/> Keramik	
<input checked="" type="checkbox"/> Kunststein	<input type="checkbox"/> Naturstein	<input type="checkbox"/> Kunststoff	<input checked="" type="checkbox"/> Kunststein=Gussasphalt+Zementestrit	<input checked="" type="checkbox"/> Kunstharzboden	

Treppen (Beläge)					
<input checked="" type="checkbox"/> Kunststein	<input type="checkbox"/> Keramik	<input type="checkbox"/> Linoleum	<input type="checkbox"/> Gummi	<input type="checkbox"/> Teppich	
<input type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Naturstein	<input checked="" type="checkbox"/> kein Belag	<input checked="" type="checkbox"/> Kunststein=Gussasphalt+Zementestrit	<input type="checkbox"/> O	

Geländer					
<input type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Aluminium	<input checked="" type="checkbox"/> Stahl	<input type="checkbox"/> Edelstahl	<input type="checkbox"/> O	

Decke (Flur)					
<input type="checkbox"/> Sichtbeton	<input type="checkbox"/> Putz	<input checked="" type="checkbox"/> Abgehängt in Trockenbau		<input type="checkbox"/> O	

Decke (Zimmer)					
<input checked="" type="checkbox"/> Sichtbeton	<input type="checkbox"/> Putz	<input checked="" type="checkbox"/> Abgehängt in Trockenbau		<input type="checkbox"/> O	

Außenanlagen

<input checked="" type="checkbox"/> Einfriedung zu Nachbargebäude	<input type="checkbox"/> Behinderterampe	<input type="checkbox"/> Überdachung für	
<input type="checkbox"/> Sonderanlagen für Sport	<input type="checkbox"/> Sonderanlagen für Spiel	<input type="checkbox"/> Lärmschutzanlagen	
		<input checked="" type="checkbox"/> Mülleinhausung	

Kunst

<input type="checkbox"/> Im Außenraum	<input type="checkbox"/> Im Innenraum	<input type="checkbox"/> O	<input type="checkbox"/> O
---------------------------------------	---------------------------------------	----------------------------	----------------------------

Baubeschreibung Teil 4 - Sanitär, Heizung und Warmwasser

Projektnr.:	Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus	Straße: Offenbachstraße 2c
-------------	----------------------------------	----------------------------

Sanitär	Teilprojekt:
----------------	--------------

Bewässerung				
x Öffentliche Wasserversorgung		O Nichtöffentliche Wasserversorgung		
x Städt. Wasserversorgung	O	O Eigenwasser		O
		O Regenwasser		O
x Material: Edelstahl		O		O

Abscheider, Hebeanlagen				
Abscheider: O Stärke		x Fett		
Hebeanlage: x Schmutzwasser	O Fäkalien			
		O Leichtflüssigkeit		O Koaleszenz

Heizungs- und Wassererwärmungsanlagen

Energieträger			
O Fernwärme	O Gas	x Grundwasser	O

Wärmeerzeuger				
O Einkesselanlage	O Niedertemperaturkessel	O Brennwärtekessel		O Mehrkesselanlage
O Blockheizkraftwerk	O Therm. Solaranlage	X Wärmepumpe		O
O		O		O

Wärmeverteilung				
x Wasser	x ΔT RLT 45/30°C	x ΔT WH 35/29°C	x ΔT FBH 40/32°C	
O Spreizung 70°/50° C	x ΔT TWE 45/18°C	x Auf Putz	x Unter Putz	
O Obere Verteilung	x Untere Verteilung	O Einrohr	x Zweirohr	

Entwässerung				
System:	O Mischsystem	x Trennsystem		O
Entsorgung:	x Städt. Kanal	x Versickerung RW		O
Leitungsmat.: O Steinzeug		O Guss		O Hochdruckpolyethylen
Sonstige		O		x PE-Schallschutzrohr

Mess- / Steuer- / Regeltechnik				
Art:	O Analog	O Digital (DDC)	x	Gebäudeleittechnik

Wassererwärmungsanlagen			
O Zentral	x Dezentral	O	O

Heizflächen				
O Radiatoren	O Plattenheizkörper	O Deckenstrahlplatten		O
O BAGuV-gerecht	x FBH	x Elektroheizkörper	x	Wandheizung

Mess- / Steuer- / Regeltechnik				
O Analog	O Digital (DDC)	x	Gebäudeleittechnik	O
O Einzelraumregelung	O	O		O

Erschließung

Starkstromtechnik

Schwachstromtechnik

Beleuchtungsanlagen (Ausführung nach ASR, A 3.4, AMEV, DIN EN 12464)

Kommunikationstechnik

Datennetz

x	Lokales Netz	<input type="checkbox"/>	Weitverkehrsverbindung	<input type="checkbox"/>	ISDN	<input type="checkbox"/>	Analog (Modem)	<input type="checkbox"/>	Datex P	<input type="checkbox"/>	ATM
o		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Baubeschreibung Teil 6 - Raumluftechnik, Prozessluftechnik

Blatt 15 von 17

Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus		Straße: Offenbachstraße 2c	
----------------------------------	--	----------------------------	--

Raumluftechnik		Im Bereich:	Kulturbürgerhaus gesamt
-----------------------	--	-------------	-------------------------

Anlagenfunktion			
<input type="radio"/> Entlüften <input checked="" type="radio"/> Teilklimatisierung	<input type="radio"/> Belüften <input type="radio"/> Vollklimatisierung	<input checked="" type="radio"/> Be- und Entlüften <input type="radio"/>	

Luftverteilung			
<input type="radio"/> Einkanalssystem <input checked="" type="radio"/> Zweikanalssystem	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

Kälteerzeugung			
<input type="radio"/> Kompaktgerät mit eingebauter Kältemaschine <input type="radio"/> Kaldampfgenerator	<input type="radio"/> Direktverdampfer mit getrennter Kältemaschine <input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

Prozessluftechnik		Im Bereich:	
--------------------------	--	-------------	--

Anlagenfunktion			
<input checked="" type="radio"/> Entlüften <input type="radio"/> Teilklimatisierung	<input type="radio"/> Belüften <input type="radio"/> Vollklimatisierung	<input type="radio"/> Be- und entlüften <input type="radio"/>	

Luftverteilung			
<input checked="" type="radio"/> Einkanalssystem <input type="radio"/> Zweikanalssystem	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

Kälteerzeugung			
<input type="radio"/> Kompaktgerät mit eingebauter Kältemaschine <input type="radio"/> Kaldampfgenerator	<input type="radio"/> Direktverdampfer mit getrennter Kältemaschine <input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

Wärmerückgewinnung			
<input type="radio"/> Regenerativ <input checked="" type="radio"/> Rekuperativ	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/> Rekuperativ <input type="radio"/>	

Mess- / Steuer- / Regeltechnik			
<input type="radio"/> Analog <input type="radio"/> Digital (DDC)	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/> Digital (DDC) <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Gebäudeleittechnik (GLT) <input checked="" type="radio"/>

Wärmerückgewinnung			
<input type="radio"/> Regenerativ <input checked="" type="radio"/> Rekuperativ	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/> Rekuperativ <input type="radio"/>	

Mess- / Steuer- / Regeltechnik			
<input type="radio"/> Analog <input type="radio"/> Digital (DDC)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/> Digital (DDC) <input type="radio"/>	<input type="radio"/> Gebäudeleittechnik (GLT) <input type="radio"/>

Baubeschreibung Teil 7 - Fördertechnik, sonstige Anlagen

Projektnr.: Projekt: Neubau Kulturbürgerhaus Straße: Offenbachstraße 2c

Fördertechnik

Aufzugsarten						
EN 81-20:	x	Personenaufzug (behindertengerecht)	<input type="checkbox"/>	Lastenaufzug	<input type="checkbox"/>	Güteraufzug
EN 81-3:	<input type="checkbox"/>	Kleingüteraufzug	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
TRA 300:	<input type="checkbox"/>	Vereinfachter Güteraufzug	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Teilprojekt:

Kraftübertragung					
x	Seil (EN 81-20)	<input type="checkbox"/>	Hydraulik (EN 81-20)	<input type="checkbox"/>	Seil / Hydraulik
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Sonstige Anlagen

Küchentechnische Anlage						
Zubereitung:	<input type="checkbox"/>	Speisen	<input type="checkbox"/>	Getränke	<input checked="" type="checkbox"/>	Speisen und Getränke
Ausgabe:	<input type="checkbox"/>	Speisen	<input type="checkbox"/>	Getränke	<input checked="" type="checkbox"/>	Speisen und Getränke
Verteilung:	<input type="checkbox"/>	Speisen	<input type="checkbox"/>	Getränke	<input checked="" type="checkbox"/>	Speisen und Getränke
Lagerung:	<input checked="" type="checkbox"/>	R 0.12 Lager	<input type="checkbox"/>	Auftauung	<input type="checkbox"/>	
Anzahl der Verpflegungseinheiten =	20-200 und mehr				<input type="checkbox"/>	

Kühltechnische Anlage

Anlage für:	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	

Brandschutzanlage

<input type="checkbox"/>	Sprinkleranlage
<input type="checkbox"/>	Sprühwasserlöschanlage
<input type="checkbox"/>	

Labortechnische Anlage

Anlage für:	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	

Gase

Anlage für:	<input type="checkbox"/>	Medizinische Gase
	<input type="checkbox"/>	

Datum: 26.08.2025



Anlage 3
Landeshauptstadt
München
Stadtkämmerei

Investitionsplanung
und -controlling
SKA 2.21

**Neubau Kulturbürgerhaus Pasing an der Offenbachstraße 2c
21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing
Ausführungsgenehmigung
Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2025 – 2029**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17630

Beschlussvorlage für den Kommunalausschuss am 18.09.2025 (SB)
Öffentliche Sitzung

An das Kommunalreferat - Immobilienmanagement

Die Stadtkämmerei kann der vorliegenden Beschlussvorlage nicht zustimmen.

Die Finanzierung des Erwerbs der Stellplätze i.H.v. 570.000 € kann nicht wie in der Beschlussvorlage dargestellt, aus der Pauschale Preissteigerungsreserve (PSR) geleistet werden. Die PSR darf nur für Kosten herangezogen werden, die durch die Steigerung des Baupreisindex entstanden sind. Darüber hinaus sieht die SKA freiwillige Aufgaben, auch wenn diese bereits im Mehrjahresinvestitionsprogramms finanzierten sind, aufgrund der aktuell sehr angespannten, finanziellen Situation der LHM, sehr kritisch. Die SKA bittet um, Anpassung der Beschlussvorlage und entsprechender, alternativer Finanzierung des Mittelmehrbedarfs für den Ankauf der Stellplätze, sowie Kompensation des erhöhten Kostenbedarf aufgrund der Baupreissteigerung durch mögliche Reduzierungen im Projekt. Sollte die Finanzierung der Stellplätze nicht aus dem Referatsbudget möglich sein, ist die Ausweitung dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.

Des Weiteren verweist die Stadtkämmerei darauf, dass zusätzliche Haushaltsausweitungen im Sachmittelhaushalt auf Grund der überaus angespannten Haushaltslage und mangels Handlungsspielräumen nicht mehr stemmbar sind. Ausweitung im Sachmittelbereich sind lediglich durch 100%ige Refinanzierung oder Kompensation an anderer Stelle möglich.

Die Stadtkämmerei bittet darum, die Stellungnahme in die Beschlussvorlage einzuarbeiten oder als Anlage beizufügen.

Gezeichnet

