

**Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM);
Brandschutzsanierung und notwendige Teilmodernisierung des
Verwaltungsgebäudes AWM
Georg-Brauchle-Ring 29, 80992 München
10. Stadtbezirk Moosach**

- **Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- **Projektauftrag**
- **Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18787

Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für den Abfallwirtschaftsbetrieb München vom 12.03.2026 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Brandschutzsanierung und notwendige Teilmodernisierung Verwaltungsgebäude Abfallwirtschaftsbetrieb München.	
Inhalt	Projektauftrag	
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Brandschutzsanierung/Teilmodernisierung	23.620.000 Euro (netto)
	vorgezogene Maßnahmen (Pavillonanlagen)	7.900.000 Euro (netto)
	Ersteinrichtungskosten	180.000 Euro (netto)
	Projektkosten gesamt (Kostenobergrenze) zzgl. gesetzl. MwSt.	31.700.000 Euro (netto)
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein	

Entscheidungsvorschlag	1. Der Bedarf gemäß des Nutzerbedarfsprogramms wird genehmigt. Dem Projektauftrag wird zugestimmt. 2. Das Planungskonzept mit Projektkosten inkl. vorgezogener Maßnahmen in Höhe von 31.700.000 Euro (netto) wird nach Maßgabe der Vorentwurfsplanung genehmigt. Eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisänderungen ist zulässig. 3. Das Baureferat wird beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten. 4. Der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen (Pavillonanlagen) mit anteiligen Projektkosten von 7.900.000 Euro (netto) wird unter Maßgabe der Kosteneinhaltung zugestimmt. 5. Der Abfallwirtschaftsbetrieb München wird beauftragt, die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Brandschutzsanierung, Projektauftrag
Ortsangabe	10. Stadtbezirk Moosach, Georg-Brauchle Ring 29, 80992 München

**Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM);
Brandschutzsanierung und notwendige Teilmodernisierung des
Verwaltungsgebäudes AWM
Georg-Brauchle-Ring 29, 80992 München
10. Stadtbezirk Moosach**

- **Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- **Projektauftrag**
- **Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18787

4 Anlagen:

1. Lageplan
2. Nutzerbedarfsprogramm (mit Raumprogramm)
3. Projektdaten
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 10 - Moosach

Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für den Abfallwirtschaftsbetrieb München vom 12.03.2026 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	3
1. Management Summary	3
2. Ausgangslage	3
3. Projektstand	4
4. Planung	4
4.1 Ertüchtigung Brandschutz	4
4.2 Dachsanierung und Maßnahmen im 8. OG	5
4.3 Weitere Maßnahmen	5
4.4 Bauablauf und Interimsbauten	5
4.5 Planungskonzept im Hinblick auf die Anforderungen der Klimaneutralität stadteigener Gebäude	6
4.5.1 Modul A: Weitere Steigerung der Energieeffizienz, Erhöhung der Sanierungsraten, Verstärkung des Energiemanagements	7
4.5.2 Modul B: Fernwärme und Erneuerbare Energien im Strom- und Wärmebereich	7
4.5.3 Modul C: Klimarelevanz der Baustoffe	7
4.6 Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen (Pavillonanlagen)	8
5. Kosten	8
5.1 Ermittlung der Projektkosten (netto)	8
5.2 Stellungnahme zu den Investitionskosten	9
5.3 Förderung	10
6. Finanzierung und Umsetzung im Haushalt	10
7. Klimaprüfung	10
8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten	10
9. Anhörung des Bezirksausschusses	10
10. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	10
II. Antrag des Referenten	11
III. Beschluss	11

I. Vortrag des Referenten

1. Management Summary

Das Verwaltungsgebäude des Abfallwirtschaftsbetriebs München (AWM) wurde 1999 errichtet. Im Gebäude sind brandschutztechnische Maßnahmen notwendig und es bedarf einer notwendigen Teilmodernisierung.

2. Ausgangslage

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein neunstöckiges Hochhaus mit ca. 10.000 qm Bruttogeschossfläche und ca. 4.400 m² Bürofläche für ca. 340 Mitarbeitende. Die Büroflächen befinden sich im Erdgeschoss und in den Obergeschossen 1 bis 7. Im 8. OG ist die Kantine für die Mitarbeitenden mit Küche und Speiseraum untergebracht. Im 9. OG befindet sich die Technikzentrale.



Abbildung: Verwaltungsgebäude des AWM am Georg-Brauchle-Ring 29

Der Gebäudezustand weist nach erfolgten Bestandsuntersuchungen Sanierungsbedarf im Bereich des Brandschutzes auf. Um die Gebäudesicherheit aufrecht zu erhalten, ist eine Anpassung an die aktuellen Brandschutzvorschriften notwendig. Davon betroffen sind Teile der Baukonstruktion und der technischen Anlagen.

Nach einem inzwischen behobenen Wasserschaden im Deckenbereich über der Kantine wurden beim Dach und der Fassade im 8. OG ebenfalls Bestandsuntersuchungen durchgeführt. Aufgrund des beeinträchtigten Wärmeschutzes empfiehlt das Gutachten die Sanierung der drei terrassenartigen Flachdächer inklusive Dachterrasse im 8. OG. Dabei sollen über die reine Wiederherstellung hinaus sowohl die Dächer als auch die Fassade im 8. OG an die energetischen Standards gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) angeglichen werden, um den jährlichen Primärenergiebedarf des Verwaltungsgebäudes anteilig zu senken. Im Zuge dessen werden die nach heutigem sicherheitsrechtlichem Stand fehlenden Absturzsicherungen (Geländer) nachgerüstet.

Nach 25 Jahren im Betrieb soll das Gebäude nunmehr vollflächig mit einer energiesparenden LED-Beleuchtung ausgestattet werden. Mit den Brandschutzmaßnahmen an den Steigschächten bei den WC-Anlagen ist es sinnvoll, die Sanitärbereiche zu modernisieren und wo notwendig, barrierefrei nachzurüsten. Die Teeküchen im Verwaltungsgebäude sind durch den jahrzehntelangen Gebrauch mittlerweile veraltet und sollen im Zuge der Maßnahme für die Mitarbeitenden modernisiert werden.

Nachdem die Baumaßnahmen aufgrund von Lärm- und Staubeintrag nicht während des laufenden Bürobetriebs durchgeführt werden können, erfolgt eine Auslagerung der Arbeitsplätze in Pavillonanlagen als vorgezogene Maßnahme. Dabei wird in den freiwerdenden Büroräumen der Linoleum-Bodenbelag geschossübergreifend erneuert.

Mit Beschluss „Neue Büroraumkonzepte für die Landeshauptstadt München, Neue städtische Verwaltungsgebäude mit modernen Arbeitsplatzkonzepten ausstatten“ (Antrag Nr. 14-20 / A 05477 vom 07.06.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15182) wurde das Kommunalreferat (KR) beauftragt, bei Sanierungen in bestehenden Verwaltungsgebäuden neue, non territoriale Büroraumkonzepte (aktivitätsbasierte Multispaces) so weit wie möglich umzusetzen. Bei vorliegender Maßnahme werden die Grundrissstrukturen aus wirtschaftlichen Gründen weitestgehend beibehalten. Es findet keine Veränderung der grundlegenden Arbeitsplatzkonzepte statt.

Im Bereich der für die Organisation des Einsammeldienstes zuständigen Außendienstverantwortlichen ist aufgrund von geänderten Betriebsabläufen und durch Personalmehrung eine Veränderung des Grundrisses im Erdgeschoss notwendig.

Bei der Fertigstellung des Gebäudes im Jahre 1999 gab es noch keine Notwendigkeit, einen Empfangsbereich zu etablieren. Dieser wurde erst in den darauffolgenden Jahren provisorisch eingerichtet. Der geänderte Nutzerbedarf sieht einen abgetrennten Empfangsbereich für die gleichzeitige Nutzung durch mehrere Beschäftigte vor.

3. Projektstand

Durch verwaltungsinterne Abstimmung wurde das aktualisierte Nutzerbedarfsprogramm vorläufig genehmigt und dem Baureferat (BAU) der Vorplanungsauftrag erteilt. Das Ergebnis der Vorplanung liegt nunmehr vor und ist im beiliegenden Nutzerbedarfsprogramm (Anlage 2) dargestellt.

4. Planung

Das BAU hat die Vorplanungsunterlagen erarbeitet und führt hierzu im Einzelnen aus:

4.1 Ertüchtigung Brandschutz

Die Brandschutzsanierung dient der Sicherung des Gebäudebetriebes und ist wesentlicher Bestandteil des Nutzerbedarfsprogramms. Zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes war der Brandschutznachweis noch nicht bauordnungsrechtlich eingeführt. Im Zuge des Projektes wurde ein Brandschutznachweis nachträglich erarbeitet und mit einem beauftragten Prüfsachverständigen unter Einbindung der Branddirektion vorabgestimmt.

Gemäß dieses Brandschutzkonzeptes muss entsprechend der aktuellen Rechtslage eine flächendeckende Brandmeldeanlage nachgerüstet werden. In den Fluren erfolgt der Einbau neuer rauchdichter und selbstschließender Türen. Die geschossübergreifenden Technischschächte werden brandschutztechnisch ertüchtigt. Im Untergeschoss werden neue Brandbekämpfungsabschnitte erstellt, die eine Stilllegung der Kegelbahn und Umnutzung zum Archiv zur Folge haben. Die vorhandene Sprinkleranlage ist nicht mehr erforderlich

und wird zurückgebaut. Ausnahme bildet das 8. OG mit seinem Tragwerk aus Stahlstützen und Stahlträgern. Hier wird die Sprinkleranlage aufgrund Veralterung vollständig erneuert. Entlang der Fassade werden gebäudeumlaufend die Brüstungen so ertüchtigt, dass ein geschossübergreifender Brandüberschlag verhindert werden kann.

4.2 Dachsanierung und Maßnahmen im 8. OG

Der Wassereintritt in der Kantine im 8. OG während des Winters 2012/13 wurde durch Sofortmaßnahmen behoben. Ergänzende Bestandsuntersuchungen im Juni 2023 haben jedoch eine Durchfeuchtung und damit unzureichende Wärmedämmung ergeben. Aufgrund dessen ist eine vollumfängliche Sanierung der Dächer des 7. – 9. OG notwendig. Im Zuge dessen wird eine kollektive Absturzsicherung (Geländer) nachgerüstet.

An der Fassade im 8. OG wurden Beschädigungen an den bodentiefen Fensterverglasungen und mittlerweile unzulängliche Absturzsicherungen festgestellt. Da dies einen Großteil der Verglasungen betrifft, wird die komplette Fassade erneuert und an die neuesten Anforderungen an den Wärmeschutz angepasst.

Durch den Einbau des barrierefreien WCs im 8. OG wird die bestehende Kaffeebar neu konzeptioniert. Für mehr Besprechungsmöglichkeiten im Gebäude erfolgt die Abtrennung eines neuen Besprechungsraumes. Zudem ist der vorhandene Parkettboden in Teilen schadhaft und muss stellenweise erneuert werden. Mit dem notwendigen Austausch der Sprinkleranlage im 8. OG wird in der Kantine und im künftigen Besprechungsraum eine neue Abhangdecke eingebaut, in der ein verbesserter Schallschutz sowie ein zeitgemäßes Beleuchtungskonzept (LED) integriert werden.

4.3 Weitere Maßnahmen

Durch die Brandschutzsanierung der Technischächte sind die unmittelbar angrenzenden WC-Kerne im gesamten Gebäude ebenfalls von den Baumaßnahmen betroffen. In diesem Zuge werden veraltete Abwasser- und Trinkwasserleitungen erneuert. Ebenso werden die räumlichen Gegebenheiten durch kleinere Umbaumaßnahmen optimiert und jeweils ein barrierefreies WC im Erdgeschoss umgebaut und im 8. OG zusätzlich integriert.

In den Büroräumen sind die Bodenbeläge (Linoleum) vom 1. bis 7. OG über alle Geschosse hinweg beschädigt und sollen erneuert werden.

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität werden die vorhandenen Teeküchen vom Erdgeschoss bis ins 7. OG modernisiert und vergrößert. Dazu werden die angrenzenden Kopierraum aufgrund der zunehmenden Digitalisierung aufgelöst und durch platzsparende Druckernischen ersetzt.

Durch eine Büroraumverdichtung im Jahr 2022 hat sich in einigen Räumen die Nutzung verändert, weshalb punktuelle Schallschutzmaßnahmen an Wänden und Decken notwendig sind. Es erfolgt in den Räumlichkeiten eine Erneuerung der Verkabelung.

Aufgrund geänderter Ablaufprozesse im Bereich der Außendienstverantwortlichen wird mit dem Ziel, eine helle und freundliche Arbeitsumgebung zu schaffen, der Erdgeschossgrundriss modernisiert und barrierefrei ausgebaut. Bedingt durch die Umorganisation des Wach- und Pfortendienstes wird im Zuge dessen das Foyer mit dem Haupteingang neu gestaltet.

4.4 Bauablauf und Interimsbauten

Die Baumaßnahmen finden während des laufenden Betriebs am Standort statt. Die Umsetzung im Gebäude erfolgt in drei Bauabschnitten zusammengefasst über mehrere Geschosse und betrifft alle Ebenen des Verwaltungsgebäudes. Durch die Sanierung von mehreren Geschossen gleichzeitig wird die Bauzeit insgesamt um bis zu zwei Jahre gegenüber einer geschossweisen Sanierung verkürzt. Dadurch werden auch die

Mitarbeitenden des AWM weniger belastet. Die einzelnen Schritte der Bauausführung, Inbetriebnahme und Umzüge greifen eng ineinander. Bei der Maßnahme werden zeitlich gestaffelt bis zu 160 Arbeitsplätze, sowie die Küche und die Kantine mit ca. 150 Plätzen ausgelagert.

Die einzelnen Bauabschnitte stellen sich wie folgt dar:

Bauabschnitt 01 – Dach- und Fassadensanierung (8. OG)

Bauabschnitt 02 – Technischschächte über alle Geschosse, notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Untergeschoss und Erdgeschoss sowie im 5. bis 9. OG (7 Geschosse) – zeitlich innerhalb Bauabschnitt 01

Bauabschnitt 03 – notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen 1. bis 4. OG (4 Geschosse)

Für die Auslagerung der Arbeitsplätze hat der AWM eine ReUse-Anlage aus dem Schulbau erhalten. Die übrigen Arbeitsplätze, Küche und Kantine werden in anzumietende Pavillonanlagen auf dem benachbarten AWM-eigenen Grundstück untergebracht. Unmittelbar nach Fertigstellung der jeweiligen Bauabschnitte erfolgt der abschnittsweise Rückbau. Die Errichtung muss vor den eigentlichen Baumaßnahmen im Verwaltungsgebäude als vorgezogene Maßnahme erfolgen (siehe Punkt 4.6). Die Organisation der Umzüge übernimmt der AWM.

4.5 Planungskonzept im Hinblick auf die Anforderungen der Klimaneutralität stadteigener Gebäude

Grundsatzbeschluss II zur Klimaneutralität vom 19.01.2022:

Auf Basis des Beschlusses „Bayerisches Versöhnungsgesetz II“ vom 18.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) wurde vom BAU im Benehmen mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz, 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 2030: Von der Vision zur Aktion“ vom 19.01.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040) 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 Wiederverwertung 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

Eine ausführliche Darstellung der vorgenannten Module erfolgte in der Anlage 3.b „Fachgutachterlich von Fraunhofer IBP empfohlenes Maßnahmenpaket“ der Beschlussvorlage „Grundsatzbeschluss II / Klimaneutrales München 2035 und Klimaneutrale

Stadtverwaltung 2030: Von der Vision zur Aktion“ vom 19.01.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040).

In diesem Projekt werden die Inhalte der Module wie folgt umgesetzt, um den jährlichen Primärenergiebedarf und damit auch die Betriebskosten nachhaltig zu senken:

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

Im Zuge der ohnehin erforderlichen Dachsanierung wird die Dachdämmung optimiert sowie die mangelhafte Fassade im 8. OG energetisch verbessert. Zudem wird die Beleuchtungsanlage auf LED umgerüstet. Das Dach erhält eine PV-Anlage (siehe Ziffer 4.5.2).

Die energiewirtschaftliche Bewertung ist in den Projektdaten (Anlage 3) dargestellt.

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

Die Wärmeversorgung für die Heizung erfolgt über die Fernwärme der Stadtwerke München GmbH.

Im Rahmen der Maßnahmen sieht das hybride Lüftungskonzept für die Keller- und WC-Räume in allen Geschossen einen weiteren Wärmetauscher vor, während die Lüftungsanlage des 8. OG bereits im Bestand über eine Wärmerückgewinnung verfügt, weshalb dort lediglich die Ventilatoren durch effizientere ersetzt werden. Die Grundlüftung der Arbeits- und übrigen Aufenthaltsräume erfolgt unverändert durch Stoßlüftung über die offenbaren Fenster entsprechend den Vorgaben aus den Technischen Regeln für Arbeitsstätten 3.6.

Zur Kühlung des Gebäudes wird eine Grundwasserwärmepumpe als eine nachhaltige und umweltfreundliche Alternative zu Kältemitteln eingesetzt.

Für das Bauvorhaben ist eine Photovoltaikanlage auf dem Dachgeschoss vorgesehen. An den östlichen und westlichen Wänden des Technikaufbaus sind ca. 180 m² Standard-PV-Module vertikal als Fassadenbekleidung angedacht. Zusätzlich sind auf dem Dach ca. 90 m² Standard-PV-Module leicht geneigt vorgesehen. In der Summe ergibt die PV-Anlage eine Leistung von ca. 60 kWp.

Die Dimensionierung der PV-Anlage wird im weiteren Planungsfortschritt unter Berücksichtigung der normativen und gesetzlichen Rahmenbedingungen kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert.

Weitere Kenndaten sind in den Projektdaten (Anlage 3) dargestellt.

4.5.3 Modul C: Klimarelevanz der Baustoffe

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Skelettbau in Stahlbetonbauweise, welcher im Schwerpunkt eine Brandschutzsanierung erhält. Daneben werden verschiedenste notwendige Unterhalts- und Modernisierungsmaßnahmen gebündelt und komprimiert durchgeführt.

Das Raumprogramm kann vollständig in das Bestandsgebäude integriert werden, was sich positiv auf die „Graue Energie“ der Baumaßnahme auswirkt. Im 8. OG wird die gesamte Pfosten-Riegel-Fassade aus Stahl erneuert. Der darin vorhandene Parkettboden kann erhalten werden und wird überarbeitet. Bei der Dachsanierung (9. OG) wird der Einsatz von Foamglas angestrebt.

Die Modulanlage für die interimswise Auslagerung der Mitarbeitenden während der Sanierungsmaßnahme ist naturgemäß als umsetzbare d. h. wiederverwertbare Anlage konzipiert. Ein Teil (ca. 1/3) dieser Anlage wird als ReUse aus einem früheren Schulbauprojekt umgesetzt und wiederverwendet. Dieser Anlagenteil wird mit einer Luft-Wasser Wärmepumpe beheizt. Die restlichen Pavillonanlagen werden angemietet. Eine vollständige

Dokumentation der eingesetzten Baustoffe wird im Rahmen der Projektdokumentation veranlasst.

4.6 Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen (Pavillonanlagen)

Um die Ausführungstermine für das Bauvorhaben einhalten zu können, ist es erforderlich, im Vorgriff auf die geplante Ausführungsgenehmigung folgende Maßnahmen durchzuführen:

Errichtung von drei Pavillonanlagen, davon eine ReUse-Anlage aus einem ehemaligen Schulbauprojekt und zwei Mietanlagen. Die Standzeiten der Mietanlage werden entsprechend dem Baufortschritt angepasst und auf die kürzest mögliche Dauer vorgehalten. Der AWM möchte die ReUse-Anlage noch eine Zeit lang weiterverwenden, weshalb der Rückbau zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen soll und nicht Bestandteil dieser Maßnahme ist.

Nachdem auf dem Grundstück des Verwaltungsgebäudes keine zusätzlichen Flächen zur Verfügung stehen, werden die Interimsbauten, ebenso wie die für die Baumaßnahmen im Verwaltungsgebäude notwendige Baustelleneinrichtungsfläche, auf dem benachbarten AWM-eigenen Grundstück (Flur-Nr. 1108/5) errichtet.

Dieses Grundstück wird derzeit umgestaltet. Es dient der Werkstatt, dem Fuhrpark, als Ausweichfläche für Abfallcontainer und der Einrichtung einer Ausstellungsfläche für Unterflurcontainer. Ebenso errichtet dort der AWM bis Mitte 2026 den GGA-Container - eine Containeranlage mit Sanitärräumen für die Mitarbeitenden im Zuge der Vorgabe „Gemeinsam Gesundheitsgerechtes Arbeiten“. Die Maßnahmen sind nicht Teil der Brandschutzsanie- rung und Teilmodernisierung des Verwaltungsgebäudes des AWM.

Zur Realisierung des Projekts ist voraussichtlich die Fällung von fünf Bäumen, die der Baumschutzverordnung unterliegen, notwendig. Die Fäll- bzw. Rodungserlaubnis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingeholt. Unter Beachtung der baum- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen muss das Baugrundstück bereits bis zum Beginn der Vogelbrutzeit (01.03. - 01.09.2027) freigemacht werden. Die erforderlichen Fäll- und Rodungsarbeiten sollen daher bauablaufbedingt als vorgezogene Maßnahmen bis spätestens 28.02.2027 ausgeführt werden.

Die Aufstellung der Pavillonanlagen soll als vorgezogene Maßnahme im Jahr 2027 stattfinden. Danach erfolgt der abschnittsweise Umzug der Mitarbeitenden aus dem Verwaltungsgebäude, um die notwendige Baufreiheit in den Geschossen herzustellen. Im Anschluss beginnen die Bauarbeiten im Bestand mit den drei vorgesehenen Bauabschnitten. Abhängig davon erfolgt der Rückumzug der Mitarbeitenden in das Gebäude und damit der Rückbau der Interimsbauten.

5. Kosten

Das BAU hat auf der Grundlage der Vorplanung die Kostenschätzung erstellt.

Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes von 17,5 % für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

5.1 Ermittlung der Projektkosten (netto)

Kostenschätzung	26.980.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (rd. 17,5% der Kostenschätzung)	4.720.000 Euro
Projektkosten und Kostenobergrenze	31.700.000 Euro

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten in Höhe von 31.700.000 Euro netto und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 26.980.000 Euro netto (Index Mai 2025).

Die Projektkosten in Höhe von 31.700.000 Euro (netto, inkl. Risikoreserve) werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

Gemäß § 4 Abs. 4 der Betriebssatzung des AWM, die die Zuständigkeiten der Organe regelt, sind die Nettobeträge maßgebend.

Die Eigenleistungen des BAU sind bei den Projektkosten enthalten und in den Projektdaten (Anlage 3) auf Blatt 5 aufgeführt.

Die Ersteinrichtungskosten in Höhe von 180.000 Euro sind in die Gesamtkosten integriert.

Die anteiligen Projektkosten für die vorgezogenen Maßnahmen (Pavillonanlagen) liegen bei ca. 7.900.000 Euro (netto, inkl. anteiliger Risikoreserve). Die vorgezogenen Maßnahmen sind zwingend notwendig, um die Bauarbeiten im Verwaltungsgebäude durchführen zu können.

5.2 Stellungnahme zu den Investitionskosten

Die Vorgaben des Beschlusses des Stadtrats „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt und Betrieb“ vom 26.04.2007 lassen sich nicht auf die Brandschutzsanierung und notwendige Teilmodernisierung des Verwaltungsgebäudes des AWM übertragen, da bauliche Vorgaben aus dem Bestandsgebäude übernommen werden müssen, die sich keinen Richtwerten zuordnen lassen und daher nicht bewertet werden können.

Auf der Grundlage von umfassenden Bestandsaufnahmen, Detailuntersuchungen und Gutachten wurde durch das BAU die Vorplanung erarbeitet, welche die hohen Anforderungen an den Brandschutz berücksichtigt, sowie den Umfang der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen entsprechend dem Nutzerbedarfsprogramm und nach Maßgabe von Notwendigkeit und Wirtschaftlichkeit auf einen angemessenen Rahmen eingrenzt.

Um ein Bild von der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme zu erhalten, wurde diese mit mehreren ähnlichen Projekten verglichen:

Bei der Brandschutzsanierung und notwendigen Teilmodernisierung liegen die wesentlichen Baukostenanteile (Kostengruppen 300 Baukonstruktion und 400 Technik), bezogen auf die Bruttogrundfläche, im unteren Bereich von Modernisierungsmaßnahmen vergleichbarer Verwaltungsgebäude und der Durchschnittswerte des BKI.

Die Umsetzung der ReUse-Anlage aus dem ehemaligen Schulbauprojekt zum AWM inklusive Ertüchtigung und Umnutzung in Büroflächen liegt innerhalb des Vergleichsrahmens von ähnlich zweitgenutzten mobilen Raumeinheiten im Schulbau.

Für die beiden anzumietenden Pavillonanlagen wurden verschiedene indikative Vergleichsangebote von namhaften Herstellern abgefragt. Verglichen mit ähnlichen angemieteten Raumeinheiten liegt der Durchschnittswert der Angebote innerhalb des Vergleichsrahmens. Eine Anmietung ist wirtschaftlich, da ein Kauf weit oberhalb der ermittelten Mietkosten liegt.

Im Zuge der Vorplanung wurden die Kosten für die Mietanlage auf Basis einer Machbarkeitsstudie überschlägig ermittelt und einer Gebäudeanmietung in Standortnähe gegenübergestellt. Auf dieser Grundlage und aufgrund der für den Betrieb notwendigen unmittelbaren Nähe der Arbeitsplätze zum zentralen Standort, entschied sich der AWM für die Anmietung der Pavillonanlagen.

5.3 Förderung

Die Maßnahmen sind teilweise förderfähig. Diese betreffen insbesondere die Dachsanierung und die Erneuerung der Fassade im 8. OG. Zum Zeitpunkt der Antragstellung werden die Fördervoraussetzungen der einschlägigen Förderungen geprüft und bei Eignung beantragt.

6. Finanzierung und Umsetzung im Haushalt

Die aktuell überarbeiteten Projektkosten (gem. Kostenschätzung) für Planung und Neubau betragen 31,7 Mio. Euro netto.

Der städtische Haushalt (Hoheitshaushalt) wird durch die Baumaßnahmen des AWM finanziell nicht belastet, da eine Finanzierung aus dem Gebührenhaushalt des AWM erfolgt. 12,11 Mio. Euro sind in der jetzigen Gebührenkalkulation von 2025 bis 2027 mit folgenden Anteilen eingeflossen:

2025 – 3,8 Mio. Euro

2026 – 3,16 Mio. Euro

2027 – 5,15 Mio. Euro

Die zu berücksichtigenden Kosten müssen im nächsten Kalkulationszeitraum neu angemeldet werden und fließen in diese ein.

7. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

Das Thema des Vorhabens ist laut dem Leitfaden zur Klimaschutzprüfung wenig klimarelevant. Eine Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz ist nicht erforderlich.

8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Sitzungsvorlage ist mit dem BAU abgestimmt. Die Zustimmung des BAU liegt vor.

9. Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Diese ist als Anlage 4 dieser Beschlussvorlage beigegeben.

10. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Die Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Sibylle Stöhr, und die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Kathrin Abele, haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag des Referenten

1. Der Bedarf gemäß des Nutzerbedarfsprogramms wird genehmigt. Dem Projektauftrag wird zugestimmt.
2. Das Planungskonzept mit Projektkosten, inkl. vorgezogener Maßnahmen, in Höhe von 31.700.000 Euro (netto) wird nach Maßgabe der Vorentwurfsplanung genehmigt. Eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisänderungen ist zulässig.
3. Das Baureferat wird beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.
4. Der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen (Pavillonanlagen) mit anteiligen Projektkosten von 7.900.000 Euro (netto) wird unter Maßgabe der Kosteneinhaltung zugestimmt.
5. Der Abfallwirtschaftsbetrieb München wird beauftragt, die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

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 – AWM – BdWL

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

2. An

an das Baureferat – RZ, RG2

an das Baureferat – RG4

an das Baureferat – H, HZ, H2

an das Baureferat – T, G

an das Baureferat – MSE

Kommunalreferat – GL

Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HAII, HA IV

AWM – Zweite Werkleitung

AWM – BdWL

AWM – TS (3x)

AWM – ESD

AWM – WSH

AWM – MUK

AWM – VR

AWM – FR

AWM – AN

AWM – PI

AWM – USP

AWM – BA

AWM – PR

z. K.

Am