

Telefon: 0 233-25034  
Telefax: 0 233-20358  
Az.: IM-VB-BFV

**Kommunalreferat**  
Immobilienmanagement

**Neubau des Betriebshofs Mitte des Straßenbaus und des zentralen  
Parkraummanagements  
Kagerstraße 9  
16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach**

**Ausführungsgenehmigung**

**Anmeldung zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2021-2025**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03521**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 08.07.2021 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Bauausschuss vom 06.02.2020 und der Vollversammlung vom 19.02.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17455) und Projektgenehmigung vom 23.03.2021
<b>Inhalt</b>	Ausführungsgenehmigung Ausführungskosten und Prognose
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	Die Kosten betragen 39.800.000 Euro.
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Die Realisierung des Projekts wird genehmigt, die Ausführungsgenehmigung wird erteilt.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Kagerstr. 9, Neubau Betriebshof Straßenunterhalt und Parkraummanagement, Ausführungsgenehmigung
<b>Ortsangabe</b>	16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach Kagerstr. 9, 81669 München

**I. Vortrag der Referentin**

1. Aufgabenstellung	1
2. Projektstand	2
3. Planung	2
3.1 Ausnutzung Baurecht – Flächenreserve	3
3.2 Bebauung „freier Grundstücksteil“ an der Chiemgaustraße	3
4. Kosten	3
4.1 Darstellung der Kostenentwicklung	3
4.2 Ermittlung der Ausführungskosten mit Prognose	4
4.3 Stellungnahme zu den Investitionskosten	4
5. Finanzierung	5
6. Beteiligung anderer Referate	5
7. Beteiligung der Bezirksausschüsse	5
8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	6
9. Fristen und Termine	6
10. Beschlussvollzugskontrolle	6

**II. Antrag der Referentin** 6**III. Beschluss** 7

**Neubau des Betriebshofs Mitte des Straßenbaus und des zentralen  
Parkraummanagements  
Kagerstraße 9  
16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach**

**Ausführungsgenehmigung**

**Anmeldung zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2021-2025**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03521**

3 Anlagen:

1. Lageplan
2. Projektdaten
3. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 17.06.2021

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 08.07.2021 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Aufgabenstellung**

Mit dem Beschluss „Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1769 a Ratzingerplatz“ der Vollversammlung vom 25.02.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04366) wurde das Kommunalreferat (KR) beauftragt, die auf dem Grundstück in der Gmunder Str. 32 (Flst. Nr. 296) nach einer Teilverlagerung des Katastrophenschutzes verbliebenen Nutzungen (Betriebshof, Berufsschule, Katastrophenschutz) umzuorganisieren und zu optimieren. Da eine gemeinsame Verlagerung des ganzen Betriebshofes (Straßenreinigung/ Winterdienst T21 und Straßenunterhalt T22/Mitte) an einen zentralen Standort aufgrund der Flächengröße nicht möglich war, wurde die Herauslösung des Straßenunterhalts (T22/Mitte) aus dem Betriebshof in der Gmunder Straße und Verlagerung auf den Ersatzstandort in der Kagerstraße 9 vereinbart.

Der Neubau Kagerstraße 9 kann nach aktueller Terminplanung voraussichtlich ab der 2. Jahreshälfte 2023 in Betrieb genommen werden. Um den Rückbau der Gebäude und der Anlagen des Straßenunterhalts am bisherigen Standort Gmunder Straße ab Ende 2022 nicht zu gefährden, müssen als Interimslösung dessen Personal und Fahrzeuge bis zur Fertigstellung des Neubaus durch organisatorische Maßnahmen des Baureferats (BAU) vorübergehend auf andere Standorte verteilt werden. Von Seiten des KR können keine weiteren Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Die Freimachung dieser Fläche ist zwingende Voraussetzung für den Beginn der Neustrukturierung des dortigen Betriebshofs und damit Grundlage für die Realisierung der ÖPNV-Maßnahme. Hervorzuheben sind die engen zeitlichen Abhängigkeiten der aufeinanderfolgenden Bauvorhaben.

Durch die Ausnutzung des bestehenden Baurechts und die flächensparende Planung kann der Bereich Parkraummanagement des BAU mit dem Straßenunterhaltsbezirk Mitte zusammengelegt und gemeinsam auf dem Standort Kagerstraße 9 untergebracht werden.

Ziel ist es, dass auf dem Standort Kagerstr. 9 für beide Betriebe ein nachhaltiger, den Nutzeranforderungen leicht anpassungsfähiger und flexibler Betriebshof entsteht.

## **2. Projektstand**

Für das in dieser Vorlage behandelte Bauvorhaben wurde der Projektauftrag vom Stadtrat im Kommunalausschuss gemeinsam mit dem Bauausschuss am 06.02.2020 und durch die Vollversammlung am 19.02.2020 erteilt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17455).

Die Baugenehmigung wurde am 13.01.2021 erteilt.

Die Projektgenehmigung erfolgte durch verwaltungsinterne Abstimmung am 23.03.2021.

Nunmehr hat das BAU die Ausführung vorbereitet.

## **3. Planung**

Es haben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber der letzten Stadtratsbefassung ergeben.

Im Zuge der Entwurfsplanung konnte das Büro- und Sozialgebäude um eine Gebäudeachse gekürzt werden. Hierbei wurde die innere Erschließung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimiert, ohne die geforderten Bedarfe und Qualitäten einzuschränken. Durch diese Maßnahme konnten der angrenzende Baumbestand ohne größere Sicherungsmaßnahmen geschützt, die Tiefgarage verkleinert und kostengünstigere Außenstellplätze in unmittelbarer Nähe der neu entstehenden Wohnungen geschaffen werden. Eine Bebauung dieses freigewordenen Grundstücksteils ist auf Grund der geringen Reduzierung des überbaubaren Bereichs und der Nähe zum Baumbestand nicht wirtschaftlich.

### 3.1 Ausnutzung Baurecht – Flächenreserve

Die aufgrund der Ausnutzung des Baurechts zusätzlich entstehenden Ausbauflächen sind im Wesentlichen für die zukünftigen Bedarfe des Bereichs Parkraummanagement eingeplant. Um die Problematiken im ruhenden Verkehr steuern zu können, wird weiterhin ein konsequenter Ausbau des Parkraummanagements notwendig sein. In 2021 wird der Beschluss „Parkraummanagement in München – Umsetzung Sektor VI, Teil 1“ im Stadtrat behandelt. Dieser Beschluss umfasst die Einführung von acht neuen Parklizenzgebieten. Nach dessen Umsetzung ist beabsichtigt, einen Teil 2 mit weiteren neuen Parklizenzgebieten auszuweisen. Für den damit verbundenen Anstieg an Personal, des Fuhrparks, der Automatenwartung und des Lagerbedarfs benötigt das Parkraummanagement ausreichende Flächen im neuen Betriebsstandort in der Kagerstr. 9.

Im Rahmen der Baurechtsausnutzung konnte zusätzlicher Wohnraum in Form zweier Werksmietwohnungen geschaffen werden.

Nach aktuellem Stand der Entwurfsplanung betragen die Reserveflächen für die o.g. bekannten Mehrbedarfe 870 m<sup>2</sup> Nutzfläche (850 m<sup>2</sup> gem. Projektauftrag). Hinzu kommen Flächen für die beiden Werksmietwohnungen von 153 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Bebauung „freier Grundstücksteil“ an der Chiemgaustraße

Die für den Betriebshof nicht benötigte Teilfläche an der Chiemgaustraße wird anderen städtischen Bedarfen zur Verfügung gestellt und als separates Projekt unabhängig von dem Neubau in der Kagerstr. 9 bearbeitet. Die referatsübergreifenden Abstimmungen zur Bedarfsermittlung werden derzeit noch durchgeführt.

## 4. Kosten

Das BAU hat auf der Grundlage der Ausführungsplanung 66 % 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).

### 4.1 Darstellung der Kostenentwicklung

zuletzt genehmigte Kostenobergrenze (Index: Mai 2019/115,0)	39.440.000 Euro
Anpassung der Kostenobergrenze an aktuellen Baupreisindex + 5,5 %	<u>+ 2.160.000 Euro</u>
indexbereinigte Kostenobergrenze Kostenanschlag (Index Februar/2021)	<u>+ 41.600.000 Euro</u> <u>- 37.570.000 Euro</u>
Derzeitige Kostenreserve (rd. 10,7 % des Kostenanschlages)	4.030.000 Euro

Damit wurde die mit dem Projektauftrag festgelegte Kostenobergrenze eingehalten.

## 4.2 Ermittlung der Ausführungskosten mit Prognose

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

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

Kostenanschlag	37.570.000 Euro
Reserve für Ausführungsrisiken (rd. 5% des Kostenanschlages)	1.870.000 Euro
Prognose der Mehrkosten für Bauzeiten über einem Jahr	<u>360.000 Euro</u>
Ausführungskosten (zum Fertigstellungszeitpunkt 08/2023)	39.800.000 Euro

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.

Die Eigenleistungen des BAU sind in den Projektdaten auf Blatt 5 nachrichtlich aufgeführt.

## 4.3 Stellungnahme zu den Investitionskosten

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

## 5. Finanzierung

Der derzeitige Finanzbedarf entsprechend der indexbereinigten Kostenobergrenze (Index Februar/2021) beträgt 39.800.000 Euro, inklusive einer Risikoreserve in Höhe von 1.870.000 Euro (5 %) und Ersteinrichtungskosten in Höhe von insgesamt 236.000 Euro.

Die Maßnahme ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP) 2020 - 2024 bei Unterabschnitt 0640, Maßnahmen-Nr. 6530, Rangfolgen-Nr. 611 veranschlagt, die Risikoreserve ist in der Risikoausgleichspauschale (6000.7500) enthalten. Mit der Ausführungsgenehmigung wird die Risikoreserve den Projektkosten im Jahr nach der Fertigstellung zugeschlagen. Die Risikoausgleichspauschale ist entsprechend zu kürzen. Die Kosten für die Maßnahme sind derzeit durch die bereits genehmigten Gesamtkosten gedeckt, so dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Ausweitung im MIP-Zeitraum 2021-2025 nicht erforderlich ist. Die Anmeldung zum MIP 2021-2025 muss, wie im Antrag dargestellt, erfolgen.

Zum Nachtragshaushalt 2021 sowie zur Haushaltsplanaufstellung 2022 werden die Haushaltsmeldungen an die Raten der MIP-Fortschreibung 2021-2025 angepasst, d.h. für 2021 werden Haushaltsmittel in Höhe von 4.250.000 Euro angemeldet, zum Haushalt 2022 werden Haushaltsmittel in Höhe von 10.200.000 Euro angemeldet. Für die Jahre 2023-2025 werden Verpflichtungsermächtigungen in folgenden Höhen angemeldet: 8.500.000 Euro für 2023, 4.250.000 Euro für 2024, 4.440.000 Euro für 2025 und 4.491.000 Euro für 2026.

Für den Neubau des Betriebshofs an der Kagerstraße wurde bei der KfW ein Förderdarlehen aus dem Programm „IKK – Energieeffizient Bauen und Sanieren (217)“ beantragt. Die Darlehenssumme beträgt 1.336.000 € für das Sozialgebäude und 531.000 € für das Werkstattgebäude. Der Baubeginn ist förderunschädlich möglich.

### Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsschemas)</b>	,--	*38.597.000 €	,--
davon:			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)	,--	4.250.000 € in 2021 10.200.000 € in 2022 8.500.000 € in 2023 4.250.000 € in 2024 4.440.000 € in 2025 4.491.000 € in 2026 2.230.000 € in 2027 (2027 = Risikoreserve, Prognose für Mehrkosten)	,--
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)	,--	236.000 € in 2023	,--

\* Geringere zahlungswirksame Kosten ab 2021 im Vergleich zur Kostenobergrenze sind auf bereits erfolgte IST-Zahlungen bis einschließlich 2020 zurückzuführen.

### 6. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem BAU und der Stadtkämmerei (Anlage 3) abgestimmt.

### 7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

## 8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Michael Dzeba, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## 9. Fristen und Termine

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage konnte nicht erfolgen, da die erforderliche stadtinterne Abstimmung nicht rechtzeitig abgeschlossen werden konnte. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung muss jedoch erfolgen, um die Terminvorgaben für die Bauausführung und die Beauftragung der ausgeschriebenen Gewerke einzuhalten.

## 10. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil es sich um eine Baumaßnahme nach den städtischen Hochbaurichtlinien handelt.

## II. Antrag der Referentin

1. Die Realisierung des Projektes mit auf den Fertigstellungszeitpunkt prognostizierten Ausführungskosten in Höhe von 39.800.000 Euro wird genehmigt.
2. Das Baureferat wird mit der Ausführung des Projektes beauftragt.
3. Die Maßnahme „Kagerstr.9, Straßenbaubetriebshof“ Maßnahmen-Nr. 0640.6530 wird wie folgt zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2021-2025 angemeldet:

### MIP alt: Kagerstr.9, Straßenbaubetriebshof, Maßnahmen-Nr. 0640.6530, RF 611

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt -kosten	Finanz. bis 2019	Programmjahr 2020 bis 2024						nachrichtlich	
			Summe 2020 2024	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Finanz. 2026 ff.
E (935)	229	0	229	0	0	229	0	0		
B (940)	36.914	596	32.600	600	5.000	12.000	10.000	5.000	3.718	
<b>Summe</b>	<b>37.143</b>	<b>596</b>	<b>32.829</b>	<b>600</b>	<b>5.000</b>	<b>12.229</b>	<b>10.000</b>	<b>5.000</b>	<b>3.718</b>	
Z (361)										
<b>St. A.</b>	<b>37.143</b>	<b>596</b>	<b>32.829</b>	<b>600</b>	<b>5.000</b>	<b>12.229</b>	<b>10.000</b>	<b>5.000</b>	<b>3.718</b>	

### MIP neu: Kagerstr.9, Straßenbaubetriebshof, Maßnahmen-Nr. 0640.6530, RF 611

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt -kosten	Finanz. bis 2020	Programmjahr 2021 bis 2025						nachrichtlich	
			Summe 2021 - 2025	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Finanz. 2027 ff.
E (935)	236	0	236	0	0	236				
B (940)	39.564	1.203	31.640	4.250	10.200	8.500	4.250	4.440	4.491	2.230
<b>Summe</b>	<b>39.800</b>	<b>1.203</b>	<b>31.876</b>	<b>4.250</b>	<b>10.200</b>	<b>8.736</b>	<b>4.250</b>	<b>4.440</b>	<b>4.491</b>	<b>2.230</b>
Z (361)										
<b>St. A.</b>	<b>39.800</b>	<b>1.203</b>	<b>31.876</b>	<b>4.250</b>	<b>10.200</b>	<b>8.736</b>	<b>4.250</b>	<b>4.440</b>	<b>4.491</b>	<b>2.230</b>



4. Das Baureferat wird gebeten, zum Nachtragshaushalt 2021 Haushaltsmittel in Höhe von 4.250.000 Euro auf der Finanzposition 0640.940.6530.3 „Neubau Kagerstr.9“ anzumelden, sowie Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 10.200.000 Euro für 2022, 8.500.000 Euro für 2023, 4.250.000 Euro für 2024, 4.440.000 Euro für 2025 und 4.491.000 Euro für 2026 anzumelden. Weiterhin wird das Baureferat gebeten, die erforderlichen Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen auf der Finanzposition 0640.940.6530.3 „Neubau Kagerstr. 9“ zu den entsprechenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren termingerecht anzumelden.
5. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen für die Ersteinrichtungskosten auf der Finanzposition 0640.935.6530.3 zu den entsprechenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren termingerecht anzumelden.
6. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - IM-VB-BFV

### **Kommunalreferat**

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An

das Baureferat RZ, RG2

das Baureferat RG4

das Baureferat H, H02, HZ, H2, H7, H8, H9

das Baureferat T, G

die Münchner Stadtentwässerung (MSE)

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

das Kommunalreferat GL2

z.K.

Am \_\_\_\_\_