

**Energetische Sanierung Wohnhaus Kattowitzer Str. 25 für Azubi-Wohnen
im 13. Stadtbezirk Bogenhausen**

**Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023
(KOMR-13)**

- 1. Projektauftrag**
- 2. Fortschreibung des Mehrjahresinvestitions-
programms 2022-2026**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07767

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.11.2022 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Finanzierungsmehrbedarf für die energetische Sanierung der Kattowitzer Str. 25 Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses (VPA) und des Kommunalausschusses (KA) vom 06.04.2022 / Vollversammlung am 27.04.2022 zur bestandsorientierten Sanierung des Wohngebäudes in der Kattowitzer Str. 25	
Inhalt	- Sachstand - Nutzungsdauer - Projektbeschreibung - Bauablauf - Kosten - Finanzielle Abwicklung	
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Projektkosten (Kostenobergrenze) davon Mindestsanierung Energetische Ertüchtigung	2,46 Mio. Euro 1,15 Mio. Euro 1,31 Mio. Euro

Entscheidungsvorschlag	Der Projektauftrag mit Projektkosten in Höhe von 2,46 Mio. Euro wird erteilt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Kattowitzer Str. energetische Sanierung
Ortsangabe	13. Stadtbezirk, Kattowitzer Str. 25

I. Vortrag der Referentin

1.	Sachstand	1
2.	Nutzungsdauer	2
3.	Projektbeschreibung	2
3.1	Bestandsbeschreibung	2
3.2	Ziele der Umgestaltung und Aufwertung	3
4.	Bauablauf	4
5.	Kosten	4
5.1	Gesamtkosten	4
5.2	Gründe für den Mehrbedarf im Vergleich zur Eckdatenbeschlussmeldung	4
6.	Finanzielle Abwicklung	5
6.1	MIP Darstellung	5
6.2	Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	5
6.3	Finanzierung und Unabweisbarkeit	6
7.	Beteiligung anderer Referate	6
8.	Beteiligung Bezirksausschuss	6
9.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	7
10.	Termine, Fristen	7
11.	Beschlussvollzugskontrolle	7
II. Antrag der Referentin		7
III. Beschluss		8

**Energetische Sanierung Wohnhaus Kattowitzer Str. 25 für Azubi-Wohnen
im 13. Stadtbezirk Bogenhausen**

**Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023
(KOMR-13)**

- 1. Projektauftrag**
- 2. Fortschreibung des Mehrjahresinvestitions-
programms 2022-2026**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07767

6 Anlagen:

1. Projektdaten
2. Lageplan
3. Umbaupläne
4. Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats vom 27.10.2022
5. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 27.10.2022
6. Stellungnahme des Bezirksausschusses 13 – Bogenhausen vom 20.10.2022

Beschluss des Kommunalausschusses vom 10.11.2022 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Sachstand

Das Grundstück an der Kattowitzer Str. 25 wurde von der Landeshauptstadt München (LHM) im Zuge der Ausübung des Vorkaufsrechts, welches für den Planungsumgriff der Stadtentwicklungsmaßnahme (SEM) München Nordost gilt, erworben. Zum Anwesen gehören ein Wohngebäude, ein Zwischenbau, vier Garagen und zwei Fahrzeughallen.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsperspektiven im Grundstück ist eine Real-Tren-

nung zwischen dem Wohngebäude und dem gewerblichen Bereich in zwei Grundstücke erfolgt. Die Fahrzeughallen werden im Interim als Lager und Ausweichquartier für den Katastrophenschutz genutzt. Das Wohngebäude kann derzeit nicht genutzt werden, da sämtliche haustechnischen Anlagen veraltet und außer Betrieb gesetzt sind.

Die LHM benötigt nach wie vor dringend Wohnheimplätze für ihre Nachwuchskräfte. Das Wohngebäude in der Kattowitzer Str. 25 eignet sich gut für die Nutzung durch eine Wohngemeinschaft (WG) für städtische Auszubildende. Im Rahmen einer bestandsorientierten Sanierung könnten insgesamt neun WG-Zimmer und gemeinschaftlich genutzte Wohn- und Sanitärbereiche eingerichtet werden. Der Stadtrat hat am 06./27.04.2022 dem Bedarf zur Einrichtung einer WG für städtische Auszubildende im ehemaligen Wohnhaus Kattowitzer Str. 25 zugestimmt und das Kommunalreferat (KR) beauftragt, die Projektuntersuchung für die Mindestsanierung sowie die energetische Gebäudesanierung durchzuführen und den Projektauftrag herbeizuführen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05758).

Die nachfolgend dargestellten Planungen ermöglichen die Schaffung von drei weiteren, somit insgesamt 12 WG-Räumen (s. Ziff. 3.2).

2. Nutzungsdauer

Aus stadtplanerischer Sicht ist eine Nutzung des Bestandsgebäudes auf dem östlichen Teilbereich des Grundstücks (Flurstück 77/3, Gemarkung Daglfing) durch eine WG für städtische Auszubildende im Einklang mit der SEM auch für einen Zeitraum von 30 Jahren möglich. Die damit von anfänglich 10 auf 30 Jahre verlängerte Nutzungsperspektive ermöglicht eine deutlich verbesserte Amortisation des Instandsetzungsaufwands, erfordert andererseits jedoch die Erweiterung des Planungsumfangs unter Berücksichtigung der städtischen Klimaziele für Bauprojekte im Bestand.

Die städtischen Klimaziele erfordern in diesem Fall eine energetische Sanierung des Wohnhauses, mit der sich die vorliegende Beschlussvorlage befasst.

Die restliche Fläche bzw. das Flurstück 77/0, Gemarkung Daglfing mit einer Größe von 5.800 m² steht für die SEM vollständig zur Verfügung.

3. Projektbeschreibung

3.1 Bestandsbeschreibung

Das Wohn-/Bürogebäude kann derzeit nicht genutzt werden, da die haustechnischen Anlagen veraltet und stillgelegt sind. Vor einer Wiederinbetriebnahme des Hauses sind umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen im Einklang mit der zu erwartenden Restnutzungsdauer durchzuführen.

Das Gebäude soll den Anforderungen an eine WG entsprechend umgebaut werden. Gemäß Bedarfsanmeldung des Personal- und Organisationsreferates (POR) sind acht bis neun WG-Zimmer vorzusehen. Im Erd- und Obergeschoss werden jeweils zwei Bäder benötigt. Zusätzlich soll das Dachgeschoss ausgebaut und zusätzliche drei WG-Zimmer

vorgesehen werden, sodass insgesamt 12 WG-Zimmer entstehen. Die Gemeinschaftsräume mit Wohnzimmer und Küche sollen im Obergeschoss untergebracht werden.

Im Keller sind ein Wasch- und Trockenraum einzurichten. Zudem sind ein Heizungsraum und Lagerräume vorhanden. Der Zugang vom Keller zu den Nebengebäuden wird verschlossen. Für die WG sind zwei PKW-Stellplätze notwendig. Für die Außenanlagen ist die Erstellung eines Mülltonnen- sowie eines Fahrradstellplatzes für die zukünftigen Bewohner_innen vorgesehen. Weiterhin soll ein Grillplatz im Gartenbereich angelegt werden.

3.2 Ziele der Umgestaltung und Aufwertung

Wie im Stadtratsbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) Bayerisches Versöhnungsgesetz vom 18.12.2019 ausgeführt, wurde das Baureferat (BAU) beauftragt, ein Konzept zur Erreichung eines möglichst klimaneutralen stadt eigenen Gebäudebestandes mit fachgutachterlicher Begleitung zu erarbeiten und die damit verbundenen Erfordernisse darzustellen. In Wahrnehmung ihrer Vorbildfunktion strebt die LHM an, den stadt eigenen Gebäudebestand sowie den Gebäudebestand der Eigen- und Regiebetriebe auf Grundlage eines für die LHM definierten Niedrigstenergiestandards, d.h. insbesondere Passivhausstandard bzw. EG-40 Standard, unter Berücksichtigung der Klimarelevanz der Baustoffe, des Einsatzes von erneuerbaren Energieträgern und der Fernwärme sowie mehr Grün und Biodiversität, möglichst klimaneutral zu gestalten und zu betreiben.

Zur Erreichung einer weitgehenden Deckung des Energiebedarfs durch Nutzung erneuerbarer Energieformen wurde die Errichtung von Solaranlagen – soweit rechtliche, technische und nutzungsbedingte Gründe nicht dagegen sprechen – für alle stadt eigenen Liegenschaften verpflichtend beschlossen.

Im Rahmen der erforderlichen erweiterten Sanierungsplanung werden Zielvorgaben zur Klimaneutralität für städtische Bauprojekte und mögliche Zusatznutzen, soweit es für diesen Altbau möglich ist, folgendermaßen umgesetzt:

Konkret wird ein Konzept zur Heizwärmeversorgung unter Berücksichtigung regenerativer Energieträger als Ersatz für die frühere Ölheizung entwickelt. Künftig soll eine Grundwasser-Wärmepumpe mit einer Heizlast von ca. 20 kW zum Einsatz kommen. Die umweltschonenden Vorteile der Fernwärme können in diesem Fall nicht genutzt werden, da das Grundstück nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen werden kann. Allerdings wird eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung nachgerüstet. Im Zuge der Sanierung werden die Anforderungen an die Gebäudetechnik analog KfW Effizienzhaus 55 z.B. Grundwasser-Wärmepumpe, Lüftungsanlage und die Anforderungen an die Gebäudehülle analog KfW Effizienzhaus 55 erfüllt. Darin inbegriffen sind z.B. die Dämmung der Fassade, der Kellerdecke, der Kellerbodenplatte sowie der Kelleraußen- und -innenwand, die Wärmebrückenminimierung, die Dämmung des Daches, der Fenster- und Haustüraustausch. Außerdem werden ca. 30% der Fassadenfläche mittels Kletterpflanzen und Rankhilfe begrünt. Aufgrund der Sanierungserweiterung können WG-Zimmer im Dachgeschoss ausgebaut werden, sodass statt neun Auszubildende zwölf untergebracht werden können.

Die zur energetischen Gebäudesanierung erforderlichen Maßnahmen sind eine Investition zur wesentlichen Verbesserung des Gebrauchswerts des Bestandsgebäudes, die au-

ßerhalb des laufenden Bauunterhalts gesondert finanziert werden müssen und daher zum Eckdatenbeschluss für das Haushaltsjahr 2023 angemeldet wurden.

4. Bauablauf

Die Bearbeitungszeit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung beträgt ca. sechs Monate ab Erteilung des Projektauftrages. Abhängig vom angestrebten Erhalt der Baugenehmigung im IV. Quartal 2023 könnte der Baubeginn im ersten Halbjahr 2024 erfolgen. Die Bauzeit wird ca. ein Jahr betragen.

5. Kosten

5.1 Gesamtkosten

Kostenschätzung	2.093.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (rd. 17,5 % d. Kostenberechnung)	367.000 Euro -----
Projektkosten und Kostenobergrenze	2.460.000 Euro

Demnach ergeben sich für das Bauvorhaben Projektkosten (ohne Risikoreserve) in Höhe von 2.093.000 Euro und eine Obergrenze für die Projektkosten (inkl. Risikoreserve) von 2.460.000 Euro.

Die Projektkosten in Höhe von 2.460.000 Euro (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.

5.2 Gründe für den Mehrbedarf im Vergleich zur Eckdatenbeschlussmeldung

Für die energetische Sanierung der Kattowitzer Str. 25 wurden vom Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) im Rahmen des Klimaschutzbudgets zum Eckdatenbeschluss 2023 810 T€ angemeldet. Der Finanzierungsbedarf wurde außerdem nachrichtlich in die Anmeldung des KR zum Eckdatenbeschluss 2023 aufgenommen (**KOMR-13**).

Die Grobkostenschätzung vom April 2022 war ein erster Ansatz ohne Konkretisierung. Die aktuell qualifizierte Kostenschätzung von August 2022 ist detaillierter. Darin enthalten ist der Abbruch des alten und die Erstellung eines neuen Dachstuhles. Im April wurde noch von einem nicht ausgebauten Dachgeschoss ausgegangen (Speicher). Der Dachgeschossausbau kam dementsprechend hinzu. Zudem müssen aus bauphysikalischen Gründen Abbrucharbeiten am Nebengebäude vorgenommen werden (Wärmebrücken vermeiden). Diese Maßnahme war in der Grobkostenschätzung noch nicht bekannt. Die Dämmung der Kelleraußenwände, der Kellerbodenplatte und einiger Kellerinnenwände, sowie Abgrabungsarbeiten müssen durch die energetische Sanierung zusätzlich durchgeführt werden und waren in der Grobkostenschätzung unberücksichtigt.

6. Finanzielle Abwicklung

Der Finanzierungsbedarf für die Sanierung der Kattowitzer Str. 25 liegt bei 2,46 Mio. Euro.

Für das energetische Sanierungsprojekt ist die Beantragung eines Kredits oder eines Zuschusses nach BEG (Richtlinie für Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude) möglich, sofern die Fördervoraussetzungen vorliegen bzw. eingehalten werden. Die jeweilige Förderzusage wird vor Auftragsvergabe herbeigeführt. Die Stadtkämmerei (SKA) wird vom KR gebeten, den Antrag für den Kredit zu stellen bzw. die Fördermittel zu beantragen.

Die Maßnahme ist bis jetzt nicht im Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP) veranschlagt, wurde jedoch in die Bekanntgabe zu den großen und sonstigen Vorhaben aufgenommen (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05007 vom 19.01.2022, Anlage 2).

6.1 MIP-Darstellung

MIP alt: nicht vorhanden

MIP neu: Kattowitzer Str. 25, Sanierung, Maßnahmen-Nr.: 8800.XXXX, Rangfolge-Nr.: neu

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten T €	Finanz. bis 2021	Programmjahr 2022 bis 2026 (in T €)						nachrichtlich	
			Summe 2022 - 2026	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff
B (940)	2.460	0	2.460	0	376	1.502	563	19		
Summe	2.460	0	2.460	0	376	1.502	563	19		

Die Risikoreserve in Höhe von 367.000 Euro (17,5%) ist in den Projektkosten enthalten.

6.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)		2.460.000,00 €	
davon:			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		376.000 € in 2023 1.502.000 € in 2024 563.000 € in 2025 19.000 € in 2026	

6.3 Finanzierung und Unabweisbarkeit

Die Finanzierung der Mindestsanierung i.H.v. 1,15 Mio. Euro erfolgt durch Umschichten von laufenden Bauunterhaltungsmitteln des KR mit einer Anmeldung zur Fortschreibung des MIP 2022-2026.

Die Finanzierung der energetischen Sanierung i.H.v. 1,31 Mio. Euro kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Das Klimabudget für die energetische Sanierung der Kattowitzer Str. 25 wurde als grober Kostenrahmen i.H.v. 810 T€ im Rahmen des Eckdatenverfahrens unter der Maßnahme RKU-33 vom RKU sowie nachrichtlich unter Maßnahme KOMR-13 gemeldet, aber in der Beschlussfassung des Stadtrates über den Eckdatenbeschluss am 27.07.2022 nicht anerkannt.

Das KR hält jedoch an dem mit dieser Sitzungsvorlage beantragten – von der Eckdatenbeschlussmeldung abweichenden – Finanzierungsmehrbedarf i.H.v. 1,31 Mio. € fest, da andernfalls die energetische Sanierung der Kattowitzer Str. 25 nicht (vollständig) durchgeführt werden kann. Es ist nicht sinnvoll, eine Gebäudesanierung ohne entsprechende energetische Ertüchtigung bis zum wirtschaftlich vertretbaren Höchststand vorzunehmen. Insofern liegt die Unabweisbarkeit vor.

Vorbehaltlich der Beschlussfassung zur Fortschreibung Klimabudget 2023, voraussichtlich im November 2022, erfolgt eine Gegenfinanzierung aus dem dann zur Verfügung gestellten Klimabudget.

7. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem POR (**Anlage 4**) abgestimmt und wurde dem RKU nachrichtlich zugeleitet. Die Stellungnahme der SKA liegt als **Anlage 5** bei. Die SKA stimmt der Sitzungsvorlage nicht zu, da die Maßnahme im Eckdatenbeschluss zum Haushalt 2023 nicht anerkannt wurde. Das KR hält jedoch am Antrag fest, da die energetische Sanierung nicht aus dem vorhandenen Referatsbudget finanziert werden kann. Sollten die zusätzlichen Mittel für die energetische Sanierung i.H.v. 1,31 Mio. Euro nicht gewährt werden, kann dem Stadtratsauftrag zur energetischen Sanierung des Gebäudebestands nicht entsprochen werden (vgl. Ziff. 3.2).

8. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Gemäß der Satzung für die Bezirksausschüsse der LHM (Bezirksausschusssatzung), **Anlage 1**, Kommunalreferat, Ziff. 11 liegt die Zuständigkeit für die Genehmigung des Bedarfs mit Projektauftrag bei Baumaßnahmen von über 1 Mio. Euro bis 2,5 Mio. Euro beim Bezirksausschuss.

Da im vorliegenden Fall abweichend von der Anmeldung zum Eckdatenbeschluss an o.g. Finanzierungsmehrbedarf festgehalten wird, wird der Beschluss dem Kommunalaus-

schluss vorgelegt. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 13 Bogenhausen hat der Beschlussvorlage zugestimmt.

Die Stellungnahme des BA 13 ist als **Anlage 6** dieser Beschlussvorlage beigelegt.

9. 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.

10. Termine und Fristen

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziff. 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da die stadtinternen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um die Fortführung des Bauvorhabens zu gewährleisten und den Zeitplan des Eckdatenbeschlussverfahrens einzuhalten.

11. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil eine Kostenobergrenze für die Sanierungsmaßnahme festgelegt wird und bei Überschreitung der Kostenobergrenze der Stadtrat ohnehin einzubinden ist.

II. Antrag der Referentin

1. Der Projektauftrag wird erteilt.
2. Das Planungskonzept mit Planungskosten in Höhe von 2.460.000 € wird nach Maßgabe der vorgelegten Planungen genehmigt.
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die energetischen Sanierungsmaßnahmen vorzubereiten und auszuführen.
4. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2022-2026 wird wie folgt angepasst:
MIP neu: Sanierung Kattowitzer Str. 25, Sanierung, Maßnahmen-Nr.: 8800.XXXX,
Rangfolge-Nr.: neu

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamt- kosten T €	Finanz. bis 2021	Programmjahr 2022 bis 2026 (in T €)						nachrichtlich	
			Summe 2022 - 2026	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Finanz. 2028 ff
B (940)	2.460	0	2.460	0	376	1.502	563	19		
Summe	2.460	0	2.460	0	376	1.502	563	19		

Die Risikoreserve in Höhe von 367.000 € (17,5%) ist in den Projektkosten enthalten.

5. Die Ausführungsgenehmigung mit einer Kostenobergrenze i.H.v. 2.460.000 € zum Umbau des Anwesens wird nach Maßgabe der vorherigen Projektgenehmigung erteilt.
6. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die benötigten Haushaltsmittel termingerecht zu den entsprechendem Haushaltsplanaufstellungsverfahren anzumelden.
7. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit wird zugestimmt.
8. Die Stadtkämmerei wird gebeten, den Antrag für den Kredit zu stellen bzw. die Fördermittel nach der Richtlinie für Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude zu beantragen.
9. Die Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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

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 HAll/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - GW-O

Kommunalreferat

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

II. An

RKU-GL

BAU-H02

KR-IM-TKP

POR-PS-PL

KR-GL-GL2

z.K.

Am _____