

**Sanierung Seeriederstr. 18a**  
**ehemalige U5-Akademie**  
**5. Stadtbezirk Au-Haidhausen**

**Umbau und Instandsetzung zur Schulnutzung**

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022-2026**

**Neufassung vom**  
**06.12.2022**

Alle Neuerungen sind „fett“ und  
„kursiv“ gedruckt

**Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023 (KOMR-14)**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07978**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 08.12.2022 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Nachnutzung des Anwesens Seeriederstr. 18a nach Auszug der U5-Akademie 5. Stadtbezirk Au-Haidhausen
<b>Inhalt</b>	Umbau und Instandsetzung der Immobilie zur künftigen Nutzung als Privatgymnasium 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms 2. Projektauftrag 3. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022-2026
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	Projektkosten 18,23 Mio. €  Erlöse (Fördermittel der Freistaats Bayern) ca. 9 Mio. € sowie ca. 1 Mio. € Kostenersatz durch Nutzer für nutzerbedingte Kosten
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Genehmigung des Projektauftrags mit Kostenobergrenze für den Umbau und die Instandsetzung; Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022-2026;

	Erarbeitung der Genehmigungsplanung mit der GWG München zur Herbeiführung der Projektgenehmigung
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Seeriederstr. 18a, Umbau und Instandsetzung zur Schulnutzung, Projektauftrag, Eckdatenbeschluss 2023 (KOMR-14)
<b>Ortsangabe</b>	Seeriederstr. 18a, 5. Stadtbezirk Au-Haidhausen

**I. Vortrag der Referentin**

1.	Ausgangssituation	1
2.	Aktueller Projektstand und Terminplanung	2
2.1	Planungsstand	2
2.2	Maßnahmen zur Erreichung der angestrebten Klimaneutralität	3
2.3	Terminplanung	5
3.	Mietvertrag mit der MSS	5
4.	Darstellung der Projektkosten	5
5.	Vergabeverfahren	6
6.	Finanzierung/Fördermittel	7
7.	Abweichung von den Richtlinien für Hochbauprojekte	7
8.	Finanzielle Abwicklung	8
8.1	MIP-Darstellung	8
8.2	Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	9
9.	Abstimmung mit der GWG	9
10.	Unabweisbarkeit	9
11.	Anderweitige Verwendbarkeit der Immobilie	9
12.	Beteiligung anderer Referate	10
13.	Beteiligung der Bezirksausschüsse	11
14.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	11
15.	Termine und Fristen	11
16.	Beschlussvollzugskontrolle	11

**II. Antrag der Referentin** 11**III. Beschluss** 12

**Sanierung Seeriederstr. 18a  
ehemalige U5-Akademie  
5. Stadtbezirk Au-Haidhausen**

**Umbau und Instandsetzung zur Schulnutzung**

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022-2026**

**Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023 (KOMR-14)**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07978**

7 Anlagen:

1. Lageplan (1:1000)
2. Vorentwurf (1:100)
3. Nutzerbedarfsprogramm
4. Rauminhalte nach DIN 277
5. Kostenschätzung nach DIN 276
6. Erläuterungsbericht „Innenräumliche Nutzungsänderung mit energetischer Sanierung“
7. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 24.11.2022

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 08.12.2022 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Ausgangssituation**

In der Sitzung des Kommunalausschusses vom 04.02.2021 wurde das Planungskonzept für die Sanierung und den Umbau des städteigenen Anwesens Seeriederstr. 18a zur Schulnutzung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01203).

Aufgrund der pandemiebedingt angespannten Haushaltslage war 2021 keine Finanzierung der Umbaumaßnahme möglich. Daher wurde das Projekt für den Eckdatenbe-

schluss 2023 erneut angemeldet (KOMR-14). Die Maßnahme wurde seitens der Stadtkämmerei (SKA) jedoch nicht anerkannt. Nachdem diese Entscheidung im Widerspruch zum Grundsatzbeschluss vom 04.02.2021 steht, aus dem sich der Auftrag zur Sanierung und zum Umbau des Anwesens Seeriederstr. 18a zur Schulnutzung ergibt, werden mit dieser Beschlussvorlage der Projektauftrag sowie die vorgezogene Ausführungsgenehmigung zur Entscheidung vorgelegt. **Eine Entscheidung muss in dieser Sitzung getroffen werden, da im Fall der Nichtzustimmung aus den nachstehenden Gründen das Mietverhältnis mit der Münchner Schulstiftung (MSS) für ihre bisherigen Mieträume im stadteigenen Anwesen Pariser Str. 30, die für den Betrieb des Privatgymnasiums Dr. Überreiter genutzt werden, nicht fortgesetzt werden kann und diese „heimatlos“ würde. Zudem bedeutet eine spätere Entscheidung eine weitere Verschiebung des Nutzungsbeginns und Kostensteigerungen.**

Die Mieträume der MSS im Objekt Pariser Str. 30, die bereits seit 1955 zur Schulnutzung vermietet sind, sind aufgrund gravierender brandschutztechnischer Mängel aufwändig zu sanieren. Außerdem ist eine umfangreiche Instandsetzung im Bereich der Haustechnik nötig. Eine Beseitigung der vordringlichsten Brandschutzmängel wurde als Sofortmaßnahme beauftragt. Diese ist zwingend erforderlich, damit der MSS bis zum Umzug in die sanierte Seeriederstr. 18a eine Weiternutzung des Gebäudes möglich bleibt. Da jedoch eine weiterreichende Sanierung nicht während des laufenden Schulbetriebs möglich ist und ebenso im oberen einstelligen Millionenbereich läge, ist eine baldige Aufgabe der Mieträume unerlässlich. Sollte das Mietverhältnis mit der MSS nicht fortgesetzt werden können, wäre diese höchstwahrscheinlich nicht in der Lage, den Betrieb des Gymnasiums Dr. Überreiter aufrecht zu erhalten, da eine geeignete Ersatzimmobilie auf dem freien Mietmarkt nicht ohne weiteres zu finden sein wird.

Die Einstellung des Betriebes des Privatgymnasiums betreffe die allgemeine Schulversorgung in der Landeshauptstadt München (LHM), da Schulplätze, die zur Entlastung des öffentlichen Schulwesens beitragen, wegfallen würden.

Bei einer Nichtzustimmung zur Sanierung des Anwesens Seeriederstr. 18a würde damit nicht nur dieses Objekt nicht sinnvoll genutzt, es würde auch durch die notwendige Aufgabe des Schulbetriebs im Anwesen Pariser Str. 30 ein städtisches Objekt mit allen daraus entstehenden negativen Auswirkungen freigezogen.

## **2. Aktueller Projektstand und Terminplanung**

### **2.1 Planungsstand**

Das vorliegende Nutzerbedarfsprogramm sowie der voraussichtliche Termin des Umzugs wurde mit der MSS abgestimmt.

Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG), die das stadteigene Anwesen verwaltet, hat auf Grundlage der Ergebnisse der für die Leistungsphasen 1 und 2 beauftragten Fachplaner\_innen, am 12.11.2020 eine qualifizierte Kostenschätzung der Projektkosten nach DIN 276 erstellt. Durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine sind die Kosten seit dieser Kostenschätzung nach der Baukostenstatistik, aktualisiert entsprechend dem Preis- und Erkenntnis-

tand von Juli 2022, gestiegen. Für nicht vorhersehbare Kostenrisiken wurde ein Ansatz von 17,5 % aufgeschlagen.

Bis zum geplanten Baubeginn Winter 2024/2025 wird nach eine Baupreissteigerung für die Umbaumaßnahme basierend auf Erfahrungswerten und anerkannten statistischen Quellen mit 15% angesetzt. Die Baukosten ergeben sich u.a. aus der Lage des Gebäudes über den historischen, denkmalgeschützten Gewölbekellern und der damit einhergehenden geringen Belastbarkeit der Freiflächen von max. 2 Tonnen. Sämtliche Baumaterialien müssen aufwändig mit Hubladern zum Sanierungsobjekt gebracht werden. Eine Lagerung von Baumaterial neben der Baustelle ist nicht möglich.

Der geplante Nutzungsbeginn ist zum Schuljahresbeginn bzw. Jahreswechsel 2025/2026 vorgesehen.

Mit dieser Sitzungsvorlage soll der erforderliche Projektauftrag für Sanierung und Umbau zur künftigen Schulnutzung des Gebäudes erteilt werden.

Nach Erteilung des Projektauftrags sind bis zur Fertigstellung insbesondere folgende Leistungen zu erbringen:

- Ausschreibung und Vergabe Planerleistungen
- Genehmigungsplanung und Einreichen des Bauantrags (Leistungsphasen 3 bis 4)
- Ausführungsplanung und Vorbereitung der Vergabe der Bauleistungen (Leistungsphasen 5 bis 7)
- Rückbau und Umbauarbeiten (Leistungsphase 8)

Hierbei wird auf die Ausführungen zum o.g. Grundsatzbeschluss des Kommunalausschusses verwiesen. Die Leistungsphasen 1 und 2 sind abgeschlossen und die Kostenschätzung finalisiert. In Anlehnung an die Richtlinien für Hochbauprojekte erfolgt nun die nächste Stadtratsbefassung nach abgeschlossener Vorplanung mit einer qualifizierten Kostenschätzung.

## **2.2 Maßnahmen zur Erreichung der angestrebten Klimaneutralität**

Eine energetische Sanierung des Gebäudes wurde geprüft. Auf Anlage 6, „Innenräumliche Nutzungsänderung mit energetischer Sanierung“ wird Bezug genommen. Die Kosten für die energetische Sanierung sind Bestandteil der Kostenschätzung.

Wie im Stadtratsbeschluss vom 18.12.2019 zum Bayerischen Versöhnungsgesetz (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) ausgeführt, wurden ein Konzept zur Erreichung eines möglichst klimaneutralen Gebäudebestandes erarbeitet und die damit verbundenen Erfordernisse dargestellt. In Wahrnehmung ihrer Vorbildfunktion strebt die LHM an, den stadteigenen Gebäudebestand sowie den Gebäudebestand der Eigen- und Regiebetriebe auf Grundlage eines für die LHM definierten Niedrigenergiestandards, d.h. insbesondere Passivhausstandards bzw. EG-40 Standards, der Berücksichtigung der

Klimarelevanz der Baustoffe, des Einsatzes von erneuerbaren Energieträgern und der Fernwärme sowie mehr Grün und mehr 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 stadteigenen Liegenschaften verpflichtend beschlossen (Baupflicht Solar).

Bei städtischen Neubauten und Sanierungen ist zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Förderung der Biodiversität auf den Grundstücken der Baumbestand nach Möglichkeit zu erhalten und es sind weitere Großbaumstandorte zu schaffen. Neben Flachdächern sind auch mindestens 30 % der Fassade zu begrünen, sofern dies im jeweiligen Einzelprojekt technisch und denkmalschutzrechtlich möglich ist.

Zudem ist bei Dachbegrünungen bei städtischen Neubauten und Sanierungen zur Verbesserung des Stadtklimas, zum Wasserrückhalt und zur Förderung der Biodiversität die Substratschicht von derzeit 8 cm (ohne Dränschicht) soweit technisch realisierbar auf 15 – 25 cm zu erhöhen, in begründeten Fällen (z.B. zum Wasserrückhalt in versiegelter Umgebung oder angrenzend an wertvolle Biotope) auch darüber hinaus.

Auf Basis des Beschlusses „Bayerisches Versöhnungsgesetz II“ vom 18.12.2019 wurde vom Baureferat im Benehmen mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz, dem Referat für Bildung und Sport und dem KR ein Konzept zur Erreichung eines möglichst klimaneutralen Gebäudebestandes unter fachgutachterlicher Begleitung durch das Fraunhofer IBP mit Darstellung der Erfordernisse erarbeitet. Die Konzepterstellung mit Maßnahmenpaket wurde vom Stadtrat mit der Beschlussvorlage „Grundsatzbeschluss II / Klimaneutrales München und Klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: Von der Vision zur Aktion“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040) am 19.01.2022 beschlossen.

Aus dem Maßnahmenpaket dieses Konzepts werden bei diesem Projekt folgende Module umgesetzt:

### **Einsatz von Fernwärme**

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

### **Einsatz von Photovoltaikanlagen**

Für die Errichtung einer Photovoltaikanlage wurde eine Machbarkeitsstudie beauftragt. Nach dieser ergibt sich eine nutzbare Dachfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und die Möglichkeit der Errichtung der Photovoltaikanlage mit einer Größe von 25,9 kWp. Als Kosten für die Errichtung der Photovoltaikanlage wurde Ende 2020 ein Betrag von brutto ca. 68.000 € ermittelt. Diese Kosten wurden in die Gesamtprojektkosten aufgenommen. Sollte sich im Baugenehmigungsverfahren wider Erwarten ergeben, dass die Errichtung nicht möglich ist, werden die Kosten entsprechend in Abzug gebracht. Aufgrund der Lage des Objektes im Innenhof des Blocks 49 und der sehr eingeschränkten Traglast der umliegenden Freiflächen ist die Errichtung der Photovoltaikanlage als auch die Wartung mit großem Aufwand verbunden.

Ob weitere Module des Konzepts bei der Sanierung umsetzbar sind, wird noch geprüft. **Ansätze für weitere, über die benannten Maßnahmen hinausgehende Kosten, sind in der vorliegenden Kostenschätzung nicht vorhanden. Der Stadtrat wird bei der Vorlage der Projektgenehmigung über die Ergebnisse der Prüfung informiert.**

In Abstimmung mit der SKA werden zu gegebener Zeit Zuschüsse/Kredite gemäß der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) sowie sonstige Investitionszuwendungen geprüft und bei Erfüllung der Fördervoraussetzungen seitens Auftragsvergabe die Anträge von der SKA gestellt.

### 2.3 Terminplanung

Das Vergabeverfahren an die Planer\_innen soll bis Ende des Jahres 2022 durchgeführt werden, die Leistungsphasen 3 bis 4 sollen bis Mitte 2023 erfolgt sein, sodass eine Einreichung des Bauantrags bis Herbst 2023 erfolgen kann. Mit der Genehmigung des Bauantrags wird bis Frühjahr 2024 gerechnet. **Sollte danach der Stadtrat die Projektgenehmigung erteilen, kann** nach den Leistungsphasen 5 bis 7 (ab Frühjahr 2024) im Sommer 2024 mit dem europaweiten Ausschreibungsverfahren begonnen werden. Der Vergabevorschlag und der Zuschlag wird bis Herbst 2024 erwartet. Als Baubeginn ist Winter 2024/25 vorgesehen. Die Bauzeit wird voraussichtlich ein Jahr (bis Ende 2025/Anfang 2026) dauern.

### 3. Mietvertrag mit der MSS

Der Mietvertrag mit der MSS soll durch die GWG mit der Vorgabe geschlossen werden, dass dieser mit dem voraussichtlichen Fertigstellungstermin beginnt und für eine feste Laufzeit von 29 Jahren läuft. Sollte sich die Fertigstellung der Maßnahmen verzögern, soll der Mietbeginn entsprechend später angesetzt werden.

Sollten die Vertragsverhandlungen mit der MSS, insbesondere über die Miethöhe, scheitern, erfolgt keine Sanierung des Anwesens Seeriederstr. 18a für eine Schulnutzung. Insbesondere im Hinblick auf die durch die MSS zu tragenden Kosten erfolgen derzeit intensive Abstimmungen zwischen GWG und MSS. Dabei wird insbesondere darauf geachtet, eine angemessene und leistbare Miete zu vereinbaren. Sollte, wie geplant, eine vertragliche Einigung mit der MSS zustande kommen, wird das KR die Projektgenehmigung als nächsten Schritt in den Stadtrat einbringen.

### 4. Darstellung der Projektkosten

Seit der Kostenschätzung aus dem Grundsatzbeschluss vom 04.02.2021 **sind die Projektkosten** stark gestiegen. Nachfolgend wird der aktuelle Kostenstand der Baumaßnahme nach Kostengruppen (KG) in Bruttobeträgen gemäß der aktuellen Kostenschätzung nach DIN 276 vorgestellt:



KG	Bezeichnung	Kosten
100	Grundstück	45.461 €
200	Herrichten und Erschließen	17.553 €
300	Bauwerk-Baukonstruktion	4.847.384 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen	4.627.572 €
500	Außenanlagen	11.321 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00 €
700	Baunebenkosten	3.940.911 €
	<b>Zwischensumme</b>	<b>13.490.202 €</b>
	Unvorhergesehenes 17,5 %	2.360.785 €
	<b>Projektkosten (Brutto, incl. 19 % MwSt)</b>	<b>15.850.987 €</b>

**Bis zu** einem Baubeginn in 2024/25 muss mit einer Baupreissteigerung von 15 %, **ca. 2.377.648 €**, gerechnet werden.

Damit ergeben sich für die Baumaßnahme aus heutiger Sicht Projektkosten in Höhe von **18.228.635 €** (inkl. Risikoreserve **und Baupreissteigerung**). Diese Summe wird gerundet auf **18,23 Mio. €** als **Kostenobergrenze** für die weitere Planung festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung bedingt durch weitergehende Index- und Marktpreisveränderungen notwendig. **Dies kann im Rahmen der Projektgenehmigung, die hier ausnahmsweise dem Stadtrat obliegen soll, erfolgen.**

Bei der Kostenobergrenze ist zu berücksichtigen, dass ein endgültiger Kostenanschlag erst nach Angebotseinholung und Vergabe hinreichend präzise feststeht. Sollte nach der Projektgenehmigung die Kostenobergrenze nicht eingehalten werden, wird das KR mit einer Ausführungsgenehmigung und den aktualisierten Kosten den Stadtrat befassen.

Für die bisher geleisteten Vorarbeiten wie die Vorbereitung der Objektplanung sowie Sonderleistungskosten der GWG für das Projektmanagement wurde bereits eine Summe in Höhe von 506.544 € brutto aufgewendet. Die Kosten für die Sonderleistung Projektmanagement der GWG werden abhängig von den tatsächlichen Baukosten berechnet.

## 5. Vergabeverfahren

Die Baumaßnahme wird nach den einschlägigen vergaberechtlichen und städtischen Bestimmungen bekanntgemacht, ausgeschrieben und in Einzelgewerken vergeben.

## 6. Finanzierung/Fördermittel

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Mit diesem Beschluss soll eine Projektgenehmigung für den Umbau und die Instandsetzung des Anwesens Seeriederstr. 18a zur Schulnutzung mit einer Kostenobergrenze von **18,23 Mio. €** einschließlich einer Risikoreserve von 17,5 % genehmigt werden.

Der Umbau und die Sanierung des Anwesens zur Schulnutzung ist nach dem Bayerischen Schulfinanzierungsgesetz (BaySchFG) grundsätzlich durch den Freistaat Bayern über die Regierung von Oberbayern (ROB) **bis zu 50 % der Gesamtumbaukosten förderfähig**. Die Fördergelder werden die eigentliche Höhe des städtischen Finanzierungsbedarfs deutlich mindern. Die Beantragung der Fördergelder erfolgt durch die MSS, welche diese durch eine Abtretungserklärung an die LHM, vertreten durch die GWG, weitergibt. Diese Fördergelder werden während der Mietzeit über ca. 15 Jahre verteilt gezahlt. Die LHM muss für die Förderbeträge in Vorleistung gehen. Daher ist eine dingliche Sicherung im Grundbuch über die Höhe des Förderbetrages erforderlich. Eine verbindliche Bindungswirkung kann jedoch erst mit rechtskräftiger Bewilligung des Fördermittelbescheids einhergehen.

Als nutzerbedingte Kosten werden ca. 1 Mio. € als Kostenersatz auf Basis der qualifizierten Kostenschätzung je nach Baufortschritt in vier Raten von der MSS geleistet, wobei die letzte Rate nach Übergabe des Objektes zu zahlen ist.

Damit ergibt sich ein **Bedarf von ca. 8.1 Mio. €, den die LHM für die Sanierung finanzieren muss**. Stellt man die geplanten Ausgaben durch den Finanzierungsbedarf bei einer Abschreibungszeit von 50 Jahren (Anlage 22 BewG zu § 185 Abs. 3 Satz 3, § 190 Abs. 4 Satz 2), die Abschreibung, den kalkulierten Bauunterhalt und die Verwalterkosten den vorgesehen Mieteinnahmen gegenüber, ergibt sich ein positiver Zahlungsstrom. Nach Ablauf der Abschreibungszeit von 50 Jahren ergibt sich ein Überschuss von ca. 700.000 €.

Damit ergibt sich durch die Nutzung als Schule und die damit einhergehende Förderung durch die ROB sowie Übernahme der nutzerbedingten Kosten durch die MSS ein deutlicher finanzieller Vorteil gegenüber jeder anderen Nutzung des Objektes, für die vor Nutzungsaufnahme Umbau- und Sanierungskosten im gleichen Umfang nötig wären.

## 7. Abweichung von den Richtlinien für Hochbauprojekte

Für die Sanierung und den Umbau des Anwesens Seeriederstr. 18a sollte ausnahmsweise zur Beschleunigung des Verfahrens von den Richtlinien für Hochbauprojekte abgewichen werden. Anstatt einer Ausführungsgenehmigung wird daher das KR den Stadtrat nach Abschluss der Genehmigungsplanung mit einer Projektgenehmigung befassen. Somit wird eine beschleunigte Umsetzung der Baumaßnahme ermöglicht.

## 8. Finanzielle Abwicklung

Die gesamten Projektkosten betragen gerundet 18.230.000 €. Darin enthalten ist eine Risikoreserve von (17,5 %) in Höhe von gerundet 2.361.000 €.

Die Maßnahme ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP) bisher nicht enthalten. Das KR wird die Projektkosten einschließlich der Risikoreserve zum MIP 2022 – 2026 anmelden. Das KR meldet die benötigten Haushaltsmittel termingerecht zu den entsprechenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren für die Jahre 2023 ff. an.

Mit Schreiben vom 12.10.2022 hat die SKA festgelegt, dass Raten im Jahr 2023 um 13% gekürzt und in spätere Jahre verschoben werden. Dies ist hier bereits umgesetzt.

Um die termingerechte Fertigstellung zu gewährleisten und um mit den Bauarbeiten termingerecht beginnen zu können, muss über die Beschlussvorlage heute entschieden werden. Sollte die Anmeldung zum MIP 2022 – 2026 nicht im laufenden Jahr erfolgen, sind die Ausgaben des Projekts nicht im Haushalt 2023, so dass eine erneute Anmeldung der Projektkosten erst für 2024 erfolgen kann. Dadurch ergäbe sich eine Verzögerung des Projekts um ein Jahr. Ein Verbleib der MSS für ein weiteres Jahr in der Pariser Str. 30 ist jedoch aus den unter Ziff. 1 genannten Gründen nicht vertretbar.

### 8.1 MIP-Darstellung

#### MIP alt:

nicht vorhanden

#### MIP neu:

Sanierung Seeriederstr. 18a, Maßnahmen-Nr.: 8801.7660, Rangfolgennummer 001

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)	18.228	0	16.989	0	1.975	3.684	5.665	5.665	1.239	0
S.I	18.228	0	16.989	0	1.975	3.684	5.665	5.665	1.239	0
Z (361)*	9.114	0	0	0	0	0	0	0	608	8.506
Z (367)*	1.000	0	1.000	0	250	250	250	250	0	0
Sum	<b>10.114</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	0	250	250	250	250	<b>608</b>	<b>8.506</b>
St. A.	<b>8.114</b>	<b>0</b>	<b>15.989</b>	<b>0</b>	<b>1.725</b>	<b>3.434</b>	<b>5.415</b>	<b>5.415</b>	<b>631</b>	<b>-8.506</b>

\*Z (361): Zuweisungen vom Land (Freistaat Bayern)

\*Z (367): Zuschüsse von privaten Unternehmen (MSS)

## 8.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)</b>		18.228.000	
davon:			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		2.270.000 in 2023 3.684.000 in 2024 5.665.000 in 2025 5.665.000 in 2026 944.000 in 2027	

## 9. Abstimmung mit der GWG

Diese Beschlussvorlage wurde in enger Abstimmung mit der GWG als Verwalterin sowie Ausführende für das Projekt der Sanierungsmaßnahme erstellt. **Die GWG empfiehlt ausdrücklich die Sanierung und den Umbau, da dadurch einerseits die Umsetzung des langjährigen und zuverlässigen Mieters ermöglicht wird und dies andererseits eine gute Nachnutzung für das Gebäude der ehemaligen U5-Akademie darstellt.**

## 10. Unabweisbarkeit

Auf Ziff. 1 wird verwiesen. Die Ausweitung des Budgets ergibt sich durch die erhebliche Kostensteigerung, die durch die schwierige Bausituation ausgelöst wird. Eine reine Instandsetzung des Anwesens ist, wie ursprünglich angedacht, nicht ausreichend. Es sind vielmehr umfassende Umbaumaßnahmen auf schwierigem Terrain unter Eindruck des Denkmal- und Klimaschutzes erforderlich.

## 11. Anderweitige Verwendbarkeit der Immobilie

Sollte eine Ertüchtigung des Objekts Seeriederstr. 18a für eine Schulnutzung nicht erfolgen, muss mit einer längerfristigen Klärungsphase gerechnet werden. Durch den Aufbau des Gebäudes, das bereits durch die U5-Akademie als Bildungseinrichtung genutzt wurde, bietet sich das Gebäude für eine Schulnutzung an. Allerdings ist es mit einer Größe von ca. 2.720 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (ca. 1.850 m<sup>2</sup> Gesamtfläche) für eine öffentliche Schule zu klein.

Bei jeder anderen als einer Schulnutzung muss für eine neue Aufteilung der Räumlichkeiten mit noch aufwändigeren Umbauten sowie einem wesentlich höheren Stellplatzschlüssel gerechnet werden. Ebenso entfällt für jede andere als eine Schulnutzung die Förderung durch die ROB. Die Finanzierung der Sanierung müsste dann vollständig durch die LHM getragen werden.

Eine Vergabe des Objektes Seeriederstr. 18a im Erbbaurecht an die MSS ist aufgrund der Vereinssatzung der MSS nicht möglich.

Nach Aufgabe der Nutzung des Anwesens Pariser Str. 30 durch die Schuleinrichtung ergeben sich dadurch neue Möglichkeiten. Für eine Nachnutzung der bisherigen Schulräume sind u.a. Brandschutz und Haustechnik zu ertüchtigen. Als Nachnutzung wäre eine Wohnnutzung ebenso vorstellbar wie eine soziale oder kulturelle Nutzung. Sobald absehbar ist, wann final mit dem Auszug des Gymnasiums Dr. Überreiter gerechnet werden kann, wird geprüft, welche Art der Nachnutzung für das Objekt möglich und machbar ist.

Sollte der Sanierung und dem Umbau zur Schulnutzung mit diesem Beschluss nicht zugestimmt werden, müsste das KR der GWG wegen der erheblichen Mängel den Auftrag erteilen, die weitere Nutzung der zum Betrieb einer Schuleinrichtung vermieteten Räume im stadteigenen Anwesen Pariser Str. 30 schnellstmöglich zu beenden.

## **12. Beteiligung anderer Referate**

Die Sitzungsvorlage wurde der Stadtkämmerei (SKA) zur Stellungnahme zugeleitet. **Die Stellungnahme ist als Anlage 7 dieser Beschlussvorlage beigefügt.**

**Zu der Stellungnahme der SKA vom 24.11.2022 äußert sich das KR wie folgt:**

**Sämtliche formale und inhaltliche Änderungen der SKA wurden - soweit möglich - in die Beschlussvorlage aufgenommen.**

**Zu Ziff. 2.1 „Planungsstand“ und 4. „Darstellung der Projektkosten“:**  
**Eine Bereinigung des angesetzten Wertes der Baupreissteigerung ist zum derzeitigen Projektschritt nicht notwendig, da eine evtl. notwendige Bereinigung bei der Vorlage der Projektgenehmigung im Stadtrat erfolgen kann.**

**Zu Ziff. 2.1 „Planungsstand“: Der Satz wurde gestrichen.**

**Zu Ziff. 2.2 „Maßnahmen zur Erreichung der angestrebten Klimaneutralität“:**  
**Die Beschlussvorlage wurde entsprechend ergänzt.**

**Zu Ziff. 4 „Darstellung der Projektkosten“:**  
**Der erste Satz wurde ergänzt. Bei den Projektkosten wurden die durch die GWG ermittelten, aktualisierten Kosten der Baumaßnahme angegeben, die sich seit der letzten Kostenschätzung vom 17.05.2021 bei einem Baubeginn in 2024/2025 ergeben. Da der Stadtrat ohnehin noch mit der Projektgenehmigung befasst werden soll, wird eine Anpassung der Beschlussvorlage zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgenommen.**

**Zu Ziff. 5 „Vergabeverfahren“:**  
**Der Satz wurde gestrichen.**

**Zu Ziff. 7. „Abweichung von den Richtlinien für Hochbauprojekte“:**

**Da die Umbaumaßnahme nicht, wie ansonsten bei Bauvorhaben der Landeshauptstadt München üblich, durch das Baureferat, sondern durch die städtische Wohnbaugesellschaft GWG München umgesetzt wird, soll diese bewusst nicht nach den städt. Hochbaurichtlinien ausgeführt werden, um hierdurch eine Beschleunigung des Verfahrens zu erreichen. Zusammen mit der Projektgenehmigung soll zur Verfahrensbeschleunigung die Ausführungsgenehmigung vorgelegt werden.**

**Der Antrag der Referentin wurde, soweit möglich, entsprechend der Stellungnahme der SKA angepasst.**

**Bei den Anlagen wird auf Anlage 6 „Erläuterungsbericht Innenräumliche Nutzungsänderung mit energetischen Sanierung“ Bezug genommen. Nach dieser sind die Kosten einer Kompletterneuerung der Wärmeverteilnetze sowie einer neuen dezentralen Lüftungsanlage für die Klassenzimmer enthalten.**

### **13. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

### **14. 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.

### **15. Termine und Fristen**

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da aus verwaltungsinternen Gründen eine frühere Zuleitung nicht möglich war.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, weil sich bei einer späteren Beschlussfassung die Aufnahme der Schulnutzung noch weiter verzögern würde.

### **16. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil sie - wie im Immobilienbereich üblich - ohnehin durch den Stadtrat aufgehoben oder gegebenenfalls geändert wird, falls der Vollzug nicht beschlussmäßig möglich ist.

## II. Antrag der Referentin

1. Das Planungskonzept mit einer Kostenobergrenze in Höhe von 18,23 Millionen Euro wird nach Maßgabe der **Vorplanung** genehmigt. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, die Projektkosten der Maßnahme anhand der Baupreisentwicklung (Preisindizes) fortzuschreiben.
2. **Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm wird genehmigt. Dem Projektauftrag wird zugestimmt.**
3. **Das Kommunalreferat wird beauftragt, zusammen mit der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH die Entwurfsplanung zu erarbeiten sowie die Projektgenehmigung im Stadtrat herbeizuführen.**
4. Für den beschleunigten Umbau wird den beantragten Abweichungen von den Richtlinien für Hochbauprojekte (investive Maßnahmen im Bestand) zugestimmt.
5. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2022-2026 wird wie folgt geändert:

MIP alt:  
nicht vorhanden

MIP neu: Sanierung Seeriederstr. 18a, Maßnahmen-Nr.: 8801.7660,  
Rangfolgennummer 001

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)	18.228	0	16.989	0	1.975	3.684	5.665	5.665	1.239	0
S.I	18.228	0	16.989	0	1.975	3.684	5.665	5.665	1.239	0
Z (361)*	9.114	0	0	0	0	0	0	0	608	8.506
Z (367)*	1.000	0	1.000	0	250	250	250	250	0	0
Sum	<b>10.114</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	0	250	250	250	250	<b>608</b>	<b>8.506</b>
St. A.	<b>8.114</b>	<b>0</b>	<b>15.989</b>	<b>0</b>	<b>1.725</b>	<b>3.434</b>	<b>5.415</b>	<b>5.415</b>	<b>631</b>	<b>-8.506</b>

5. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die benötigten Haushaltsmittel zu den entsprechenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren termingerecht anzumelden.
6. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, die jeweiligen Erlöse (Eigenanteil der Münchner Schulstiftung und Förderung durch den Freistaat Bayern) zum jeweiligen Haushalt anzumelden.
7. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit wird zugestimmt.

8. Der Stadtrat wird erneut mit der Entscheidung befasst, falls sich abzeichnet, dass die Summe der Angebotspreise insgesamt die geschätzten Projektkosten (einschließlich Risikoreserve) von 18,32 Mio. Euro übersteigen wird.
9. 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 - GW-N

### Kommunalreferat

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

II. An  
GWG  
IS-KD-GV  
RBS-SB  
KR-GL2  
SKA 2.43  
z.K.

Am \_\_\_\_\_