

Generalinstandsetzung Neues Rathaus, Marienplatz 8

1. Weiteres Vorgehen (SB)
2. Auflage eines Sofortprogramms (SB)
3. Einrichtung der Dauerausstellung Erlebnis Europa im Ladengeschäft 40-44 des Rathauses (SB)
4. Vorgezogene Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2025 – KOMR-002 und KOMR-031 (SB)
5. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2024-2028 (VB)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13563

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 11.07.2024 (SB + VB)

Öffentliche Sitzung

Anlass	Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats „Änderung / Erweiterung des Untersuchungsauftrags Neues Rathaus, Marienplatz 8, 1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel“ vom 15.11.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07288).
Inhalt	Das Ergebnis der Projektuntersuchung wird vorgestellt und ein Vorschlag zum weiteren Vorgehen unterbreitet. Mit der Auflage eines Sofortprogramms sollen vorgezogene Maßnahmen der Generalinstandsetzung zur Aufrechterhaltung des Rathausbetriebs durchgeführt werden. Ferner sind die Instandsetzung des Ratskellers für eine Nutzung bis 2032 sowie weitere Bedarfe (Einrichtung der Dauerausstellung Erlebnis Europa im Rathaus, Sanierung der München-Information) zu berücksichtigen.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	15,8 Mio. €, d.h. 10 Mio. € für die Durchführung eines baulichen Sofortprogramms ab dem Haushaltsjahr 2025 bis zum Haushaltsjahr 2029 sowie 5,8 Mio. € für die Sanierung sowie die Einrichtung der Dauerausstellung Erlebnis Europa im Ladengeschäft 40-44 des Rathauses.
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein Bewertung anhand Klimaschutzcheck 2.0

Entscheidungsvorschlag	Generalinstandsetzung des Neuen Rathauses ab 2032 ff. Erstellung eines Gesamtkonzepts der anstehenden Generalinstandsetzung für eine Ausführung in einem geräumten Rathaus und Befassung des Stadtrats mit dem Projektauftrag. Der Stadtrat stimmt dem Finanzierungsbedarf für ein bauliches Sofortprogramm für die Jahre 2025 mit 2029 sowie für die Sanierung des Ladengeschäfts 40-44 zur Situierung der Dauerausstellung Erlebnis Europa des Europäischen Parlaments zu.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	1. Stadtbezirk Altstadt – Lehel
Ortsangabe	Marienplatz 8, 80331 München

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass und Projektstand	2
2. Bautechnische Bedarfe	2
3. Generalinstandsetzung im laufenden Betrieb (Grobkonzept)	3
4. Erhebliche Beeinträchtigungen bei einer Generalinstandsetzung im laufenden Betrieb	3
5. Vorschlag zum weiteren Vorgehen	4
5.1. Vorteile aus einer Verschiebung des Baubeginns von 2027 auf 2032	5
5.2 Sofortprogramm	5
5.3 Durchführung der Generalinstandsetzung in einem komplett geräumten Rathaus	6
6. Laufende Projekte im Vorgriff der Generalinstandsetzung	7
6.1 Instandsetzung und Erweiterung der München-Information	7
6.2 Installation der Dauerausstellung Erlebnis Europa im Ladengeschäft 40-44 des Rathauses	8
6.3 Instandsetzung Ratskeller für eine verkleinerte Nutzung bis zur Generalinstandsetzung	9
7. Finanzielle Abwicklung	9
7.1 Installation der Dauerausstellung Erlebnis Europa im Ladengeschäft 40-44 des Rathauses (KOMR-031)	9
7.2 Sofortprogramm für vorgezogene Maßnahmen der Generalinstandsetzung (KOMR-002)	9
7.3 Personalbedarf	10
7.4 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	10
8. Unabweisbarkeit und Dringlichkeit	10
9. Klimaprüfung	11
10. Beteiligung anderer Referate	11
11. Beteiligung der Bezirksausschüsse	11
12. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats	11
13. Beschlussvollzugskontrolle	11

II. Antrag der Referentin **12****III. Beschluss** **13**

Generalinstandsetzung Neues Rathaus, Marienplatz 8

- 1. Weiteres Vorgehen (SB)**
- 2. Auflage eines Sofortprogramms (SB)**
- 3. Einrichtung der Dauerausstellung Erlebnis Europa im Ladengeschäft 40-44 des Rathauses (SB)**
- 4. Vorgezogene Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2025 – KOMR-002 und KOMR-031 (SB)**
- 5. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2024-2028 (VB)**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13563

Anlage:

Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 11.06.2024

Beschluss des Kommunalausschusses vom 11.07.2024 (SB+VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Gemäß Eckdatenbeschlussverfahren sollen Finanzierungsbeschlüsse grundsätzlich erst ab September des laufenden Kalenderjahres eingebracht werden.

Es ist im vorliegenden Fall jedoch nötig, den Stadtrat bereits jetzt mit der Entscheidung zu befassen, da mit dem Europäischen Parlament (EP) schnellstmöglich ein Mietvertrag für die Installation der Dauerausstellung Erlebnis Europa im Ladengeschäft 40-44 des Rathauses unterzeichnet werden soll. Ein Vertragsabschluss ist erst dann möglich, wenn - neben der dem Kommunalreferat (KR) bereits seitens des Stadtrats vorliegenden Ermächtigung für den Abschluss eines Mietvertrags - auch die Kosten für die grundlegende Sanierung des Ladengeschäfts 40-44 als Voraussetzung für den weiteren Ausbau seitens des EP vom Stadtrat bewilligt werden.

Darüber hinaus benötigt die Verwaltung Planungssicherheit bzgl. der Finanzierung des angedachten Sofortprogramms, damit die ab 2025 anstehenden Baumaßnahmen zeitnah geplant und beauftragt werden können.

1. Anlass und Projektstand

Von 1970 bis 1984 wurden im Neuen Rathaus letztmalig große Sanierungsarbeiten durchgeführt, die auch eine neue Heizungsanlage beinhalteten. Das KR und das Baureferat (BAU) haben im Weiteren im Rahmen des vorhandenen Budgets jährlich die erforderlichen Bauunterhaltsarbeiten geplant und durchgeführt. Umbaumaßnahmen erfolgten in punktuellen Bereichen. Nach einer Nutzungszeit von seitdem 40 Jahren bestehen grundlegende Instandsetzungsbedarfe in nahezu allen Gewerken.

Das KR hatte aufgrund der Bedeutung des Neuen Rathauses und um den Stadtrat als Nutzer der Immobilie angemessen und frühzeitig über die geplanten Untersuchungen des Bauzustandes zu informieren, den Untersuchungsauftrag als Beschluss in die Vollversammlung des Stadtrates (VV) vom 30.07.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00950) eingebracht.

Am 15.11.2016 hatte der Stadtrat (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07288) zudem die Änderung / Erweiterung des Untersuchungsauftrags für das Neue Rathaus genehmigt. Das KR blieb beauftragt, mit dem BAU die Projektuntersuchungen durchzuführen, ein Gesamtkonzept für die anstehenden Maßnahmen für eine **Ausführung im laufenden Betrieb** zu erstellen und den Projektauftrag mit dem Gesamtkonzept für die notwendigen Maßnahmen herbeizuführen.

Am 26.07.2023 legte die VV (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09452) die Eckpunkte zum Haushaltsplan 2024 (Eckdatenbeschluss (EDB)) fest. Enthalten ist dabei die lfd. Nr. KOMR-023 Sanierung des Rathauses. Zur Erteilung des Projektauftrags für ein erstes Maßnahmenpaket wurde eine Finanzgrößenordnung von 80 Mio. € bis 2029 vorgesehen. Aufgrund geänderter Planungen, Notwendigkeiten und der Haushaltslage der Stadt im Nachgang zur Eckdatenbeschlussmeldung wurde 2023 kein Projektauftrag für die Generalinstandsetzung des Neuen Rathauses eingebracht und die im EDB grds. gewährten 80 Mio. € für das erste Maßnahmenpaket nicht im MIP eingestellt.

2. Bautechnische Bedarfe

Die Projektbeteiligten haben nach umfassender Gebäudeuntersuchung folgende bauliche Instandsetzungsbedarfe ermittelt, die stichpunktartig aufgeführt sind:

Erneuerung technische Infrastruktur

Heizung / Kälte / Lüftung / Sanitär (HKLS):

- Umstellung Vor-Ort Kälteerzeugung auf Fernkälte (lfd. Vorabmaßnahme)
- Zentralisierung Heiz-Warmwassererzeugung im KG
- Instandsetzung Grundleitungen
- Anpassung Trinkwasserversorgung an städtischen Baustandard
- Instandsetzung und Erweiterung WC-Anlagen inkl. Falleleitungen
- Weitere Instandsetzung oder Erneuerung von Lüftungsanlagen

Elektrotechnik / Digitalisierung / Photovoltaik:

- Neustrukturierung Stromversorgung
- Erneuerung komplette Kommunikations- und Datennetzwerke
- Instandsetzung und Erweiterung von bestehenden Aufzugsanlagen
- Errichtung von PV-Anlagen

Instandsetzung und Erweiterung bauliche Infrastruktur

- Instandsetzung Bestandsdachstühle und Einbau sekundäre Tragkonstruktion für Technik und PV-Anlagen
- Dachinstandsetzung
- Optimierung Barrierefreiheit im Baudenkmal
- Errichtung Teeküchen, zentrale Drucker und Elektrotechnikräume
- Umsetzung NOW-M in vorhandenen Raumstrukturen
- Instandsetzung Ratskeller inkl. Umbau (letzte größere Instandsetzung 1972 bis 1975)
- Bauteilinstandsetzungen (Fenster, Fassade, Abdichtungen)

3. Generalinstandsetzung im laufenden Betrieb (Grobkonzept)

KR und BAU haben die festgestellten Bedarfe in sinnvolle Maßnahmenpakete zusammengefasst, die sukzessive im laufenden Gebäudebetrieb abzarbeiten wären:

Maßnahmenpakete und vssl. Bauzeit:

Nr. 1	Erneuerung technische Infrastruktur (inkl. PV-Anlagen) und Ertüchtigung Dachstühle inkl. Dachinstandsetzung	Bauzeit im laufenden Betrieb ca. 10 – 12 Jahre
Nr. 2	Instandsetzung Ratskeller inkl. Umbau	
Durchführung im laufenden Betrieb: ca. 7 Jahre Bauzeit		
Nr. 3	Schaffung neuer Multifunktionskerne	
Nr. 4	Umsetzung weiterer Bedarfe	
Durchführung im laufenden Betrieb: ca. 3 – 5 Jahre Bauzeit		

Als Kostenrahmen für die Sanierung werden aus heutiger Sicht **insgesamt** Kosten im Rahmen eines unteren dreistelligen Millionenbetrags seitens des KR angenommen.

Darüber hinaus sind folgende Projekte zu integrieren:

- Instandsetzung und Erweiterung München Information
- Installation Dauerausstellung „Erlebnis Europa“
- Maßnahmen im laufenden Bauunterhalt

4. Erhebliche Beeinträchtigungen bei einer Generalinstandsetzung im laufenden Betrieb

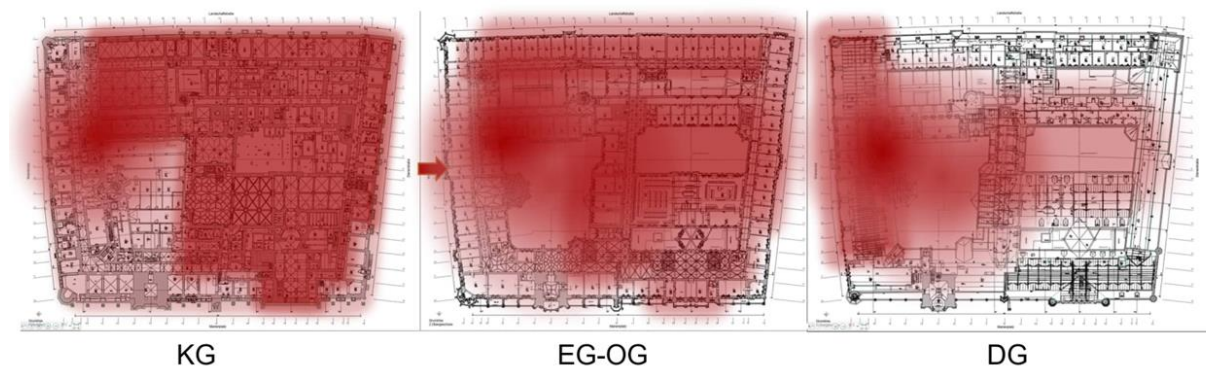
Die Durchführung einer Generalinstandsetzung im laufenden Betrieb über mehr als ein Jahrzehnt ist für die Stadtspitze, den Stadtrat, die im Rathaus Beschäftigten und Besucher_innen bzw. den Publikumsverkehr mit erheblichen Beeinträchtigungen und Einschränkungen verbunden.

Diese sind z.B.

- enorme Lärmbelastung (auch diffuser Baulärm durch Maßnahmen in anderen Etagen und Gebäudeteilen) durch Abbruch- und Montagearbeiten
- Rückbauarbeiten bis auf Rohbauzustand im 4. und 5. OG zur Dachstuhlertüchtigung und zum Einbau einer neuen zusätzlichen Tragkonstruktion
- deutlich eingeschränkte Fensterlüftung und Belichtung durch Gerüste
- Nutzungseinschränkungen und kurzfristige Versorgungsausfälle der Haustechnik
- Baustelleneinrichtung und Fluchttunnel in allen Rathaushöfen
- mehrfache hausinterne Umzüge

Der Rathausbetrieb müsste sich an die Belange der Baustelle anpassen, um finanzielle und zeitliche Risiken im Bauablauf zu begrenzen; auf nutzerseitige Anforderungen im Geschäftsbetrieb (Baustelle müsste z.B. wegen einer wichtigen Besprechung ruhen) kann grundsätzlich keine Rücksicht genommen werden.

Beispielhaft lässt sich die massive Lärmentwicklung / baustellenbedingte Belastung auf den jeweiligen Geschossen des Gebäudes (Stemm-/Abbruchhämmer, Bohrmaschinen, Schuttrutschen in Container...) anhand dieses Schaubildes erahnen (Lärmbelastung als Immissionswolke dargestellt):



5. Vorschlag zum weiteren Vorgehen

KR und Bau haben die Vorplanung für das 1. Maßnahmenpaket erarbeitet. Der Baubeginn für dessen Umsetzung im laufenden Betrieb war für den Zeitraum ab dem Jahr 2027 geplant. Unter Berücksichtigung der damit einhergehenden Folgen für die Nutzung des Rathauses und das Umfeld wäre es jedoch möglich, den Sanierungsbeginn in den Zeitraum ab dem Jahr 2032 zu verlegen und dafür ein Sofortprogramm aufzulegen, um mit vorgezogenen Maßnahmen der Generalinstandsetzung den reibungslosen Rathausbetrieb bis dahin sicherzustellen. Die Notwendigkeit einer früheren Durchführung ist insbesondere wegen der bis auf Weiteres nicht anstehenden Heizmediumumstellung (vgl. unten) entfallen.

Zudem wird aufgrund der sich abzeichnenden erheblichen Einschränkungen und Belastungen bei einer Generalinstandsetzung im laufenden Betrieb über mehr als zehn Jahre vorgeschlagen, die Generalinstandsetzung des Rathauses in dem Zeitraum ab 2032 im komplett **geräumten Gebäude** durchzuführen (siehe 5.3). Dies soll detailliert untersucht und geplant werden.

5.1. Vorteile aus einer Verschiebung des Baubeginns von 2027 auf 2032

Eine Verschiebung in den Zeitraum ab 2032 hätte folgende Vorteile:

- Entlastung des kommunalen Haushalts bis 2032.
- Der südliche Teil des Marienhofs steht laut Deutscher Bahn (DB) als Baustelleneinrichtungsfläche ab 2032 zur Verfügung, was eine Entzerrung der Baustelleneinrichtungsfläche auf außerhalb des Rathauses gelegene Flächen ermöglichen würde (ansonsten müssten alle Rathausinnenhöfe für Baustelleneinrichtung verplant werden).
- Ein „doppelter“/zusätzlicher An- und Ablieferungsverkehr ab 2027 für die Bespielung der Baustellen 2. Stammstrecke Marienhof und die Generalinstandsetzung des Neuen Rathauses kann vermieden werden. Nach 2032 wird die Belastung durch den An- und Ablieferungsverkehr für die 2. Stammstrecke Marienhof nach Aussage der DB wesentlich reduziert.
- Die Münchner Innenstadt wird neben den im Jahr 2027 laufenden Baumaßnahmen wie Alte Akademie (Bauablauf offen), Rosenstr. 8 (ehem. Kaut Bullinger, Bauablauf offen), Schützenstraße (ehem. Karstadt, Bauablauf offen), Viktualienmarkt, Kassen- und Steueramt Herzog Wilhelm Str. 11 (2025 bis 2028), Stadtmuseum (2024 bis 2031), Parkhaus Adolf Kolping Straße (Bauablauf offen) nicht durch eine weitere Großbaustelle belastet.
- Das vorhandene Heizungssystem, die Lüftungsanlagen und die Warmwassererzeugung des Trinkwassers im Rathaus laufen derzeit mit dem Heizmedium Dampf und wären außer Betrieb, sobald die Stadtwerke München (SWM) das Heizmedium auf Heißwasser umstellt. Aufgrund einer Planungsänderung bzw. einer Änderung der Prioritätensetzung wird seitens der SWM diese Heizmediumumstellung für den Innenstadtbereich um das Rathaus bis auf Weiteres nicht mehr weiterverfolgt, sodass hier keine zeitliche Dringlichkeit (wie bisher) für diesbezügliche bauliche Maßnahmen im Rathaus besteht.

5.2. Sofortprogramm

Es zeichnet sich jedoch bereits ab, dass einige dringende Baumaßnahmen nicht auf 2032 verschiebbar sind, deren Umsetzung Zug um Zug aufgrund der Dringlichkeit bereits teilweise begonnen wurde:

- Verbesserung des Brandschutzes im Neuen Rathaus durch Einbau von brandschutzrechtlich zugelassenen Türen in notwendigen Treppenträumen, in den dazugehörigen Fluren und bei Büroeingängen in notwendigen Treppenträumen sowie Erweiterung der Brandmeldeanlage zur vollflächigen Brandüberwachung des Rathauses jeweils gemäß dem nach Vorgaben des Sachversicherers und in Abstimmung mit der Branddirektion erarbeiteten Brandschutzkonzept.
- Partiiell notwendige Sanierung der Natursteinfassade, um einem unwiederbringlichen Substanzverlust entgegenzuwirken.

- Instandsetzung Dacheindeckung über Juristischer Bibliothek aufgrund von massiven Schäden.
- Instandsetzung bzw. Erneuerung mehrerer Systeme der Gebäudeleittechnik sowie der Mess-, Steuer- und Regeltechnik.
- Notinstandsetzung Technikzentrale 8 (unter Schenke Ratskeller) wegen Leitungsschäden.
- Erneuerung Lastenaufzug Landschaftstraße und von Personenaufzügen.
- Ergänzen des Bestands der Sicherheitsbeleuchtung bei Versammlungsstätten und Verkehrswegen und Verbinden von Einzelanlagen für bessere Überwachung.

Aufgrund des erheblichen Kostenumfanges ist eine Finanzierung aus dem regulären Bauunterhalt nicht (mehr) möglich, vielmehr muss eine separate Finanzierung erfolgen. Die o.g. Maßnahmen sind dann erledigt und fallen bei der Generalinstandsetzung nicht erneut an.

Für das Sofortprogramm, das die o.g. Punkte umfasst, ist mit Kosten in Höhe von 2 Mio. € jährlich für die fünf Jahre 2025 bis 2029 zu rechnen. Das KR hat den Mittelbedarf in Höhe von insges. **10 Mio. €** zum EDB 2025 unter der lfd. Nr. KOMR-002 angemeldet.

5.3 Durchführung der Generalinstandsetzung in einem komplett geräumten Rathaus

Wie bereits vorstehend ausgeführt, muss angesichts der baustellenbedingten erheblichen Einschränkungen und Belastungen über einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren von einer Generalinstandsetzung im laufenden Gebäudebetrieb aus fachlicher Sicht und im Sinne aller Nutzer_innen dringend abgeraten werden. Die Verwaltung schlägt deswegen vor, dass die Generalinstandsetzung des Rathauses im komplett geräumten Gebäude detailliert geprüft und geplant wird.

Folgende Vorteile sind aus heutiger Sicht damit verbunden:

- Keine jahrzehntelange Belastung insbesondere der Politik und der Verwaltung durch den intensiven Baustellenbetrieb.
- Einsparung von rund **30 % des Gesamtbaukostenrahmens**.
- **Halbierung der Bauzeit** von ca. 10 - 12 Jahren auf ca. 5 - 6 Jahre.
- Planbarer Umfang für Interimslösungen (Interimsobjekte, bauliche Anpassung, etc.) und somit diesbzgl. Kostensicherheit für ggf. notwendige Ausgaben, die bei o.g. Einsparung gegenzurechnen sind.

Trotz der Bedeutung des Rathauses als offener Ort der Bürger_innen, als Sitz der (Ober)Bürgermeister_innen und als Ort der städtischen politischen Willensbildung halten KR und BAU ein komplettes Leerziehen des Neuen Rathauses zur Sanierung in der Abwägung für insgesamt deutlich vertretbarer.

Mögliche Interimsstandorte während der Generalinstandsetzung:

Eine erste **grundsätzliche** Überlegung zu aus heutiger Sicht möglichen Interimsstandorten hat ergeben, dass die Stadtspitze sowie die derzeit im Rathaus verorteten Dienststellen wie folgt untergebracht werden könnten:

Stadtspitze / Fraktionen	Ruffinihaus (s)
Direktorium	Herzog-Wilhelm-Str. 11 (s)
	Blumenstr. 28b und 31 (s)
	Roßmarkt 3 (s)
Personal- und Organisationsreferat	Balanstr. 55 (a)
Stadtkämmerei	Herzog-Wilhelm-Str. 11 (s)

(s) = stadteigen, (a) = bereits angemietet

Für größere Besprechungen könnte auf Besprechungsräume in umliegenden Verwaltungsgebäuden ausgewichen werden. Für Stadtratsitzungen kommt der Saal im Alten Rathaus oder ggf. die Anmietung eines Raums in zentraler Lage in Betracht. Die Überlegungen sind, so der Stadtrat der Planung einer Generalinstandsetzung in einem geräumten Rathaus folgt, mit den betroffenen Referaten abzustimmen und zu konkretisieren (z.B. hinsichtlich nutzerspezifischer, baulicher Anpassungen, etc.).

6. Laufende Projekte im Vorgriff der Generalinstandsetzung

Basierend u.a. auf Stadtratsbeschlüssen vergangener Jahre laufen derzeit Planungen für die im Folgenden kurz dargestellten Projekte, die im Vorgriff und im Zusammenspiel mit der angedachten Generalinstandsetzung des Rathauses zu berücksichtigen sind:

6.1 Instandsetzung und Erweiterung der München-Information

Das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm für eine München-Information im Neuen Rathaus, das die Teilbereiche Stadt- und Touristinformation räumlich entzerren und freundlicher gestalten soll, wurde vom Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft und Verwaltungs- und Personalausschuss in der gemeinsamen Sitzung am 10.07.2018 (VV am 25.07.2018) genehmigt. Zudem hat der Kommunalausschuss (KA) am 08.12.2022 - neben der Situierung eines Europäischen Hauses im Ladengeschäft 40-44 des Rathauses - das KR und das BAU beauftragt, im Benehmen mit dem Direktorium und dem Referat für Arbeit und Wirtschaft die Vorplanung für die Situierung der München-Information inkl. der angrenzenden Läden 47 und 50a des Münchner Rathauses durch-/weiterzuführen und die Ergebnisse dem Stadtrat zum Projektauftrag vorzulegen.

Es ist geplant, die für die Instandsetzung und Erweiterung der München-Information erforderlichen Mittel zum EDB 2026 anzumelden und den Stadtrat im Jahr 2025 mit dem Projektauftrag zu befassen.

6.2 Installation der Dauerausstellung Erlebnis Europa im Ladengeschäft 40-44 des Rathauses

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 29.09.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03999) das KR beauftragt zu prüfen, ob ein Erlebnis Europa im Neuen Rathaus in München realisiert werden kann; zudem hat der KA am 08.12.2022 das KR beauftragt, Verhandlungen mit dem EP aufzunehmen, damit das Erlebnis Europa für den Standort München im Neuen Rathaus (Ladengeschäft 40-44, ehem. Sport Münzinger) situiert werden kann und einen Mietvertrag abzuschließen.

Die Landeshauptstadt München (LHM) hat sich bei der entsprechenden Ausschreibung des EP als Sieger durchgesetzt. Die LHM bietet dem EP das Ladengeschäft 40-44 für eine Mietzeit von 10 + 5 Jahren zur Anmietung an; der Innenausbau erfolgt durch und auf Kosten des EP.

Um den Laden 40-44 für die Bedürfnisse des EP zur Verfügung stellen zu können, sind grundlegende Sanierungsmaßnahmen erforderlich (z.B. Rückbau der Ladenfläche in den zuletzt genehmigten Rohbauzustand, Einbau eines Aufzugs zur barrierefreien Erschließung der einzelnen Etagen 1.UG, EG und Zwischengeschoss, neue Fenster- und Außentüranlagen, Übergabestationen im Mietbereich für Heizungs-/Kälte- [Fernkälte SWM] versorgung, Raumlufttechnik, Sanitär und Elektro). Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach einer Nutzungszeit von über 40 Jahren diese Arbeiten, die 75 % der u.g. Gesamtkosten ausmachen, bei jeder Neuvermietung des größten Ladengeschäfts im Rathaus (ca. 640 m²) anfallen würden.

Die auf „Sonderbedarfe“ der Ausstellung Europa entfallenden Mehrkosten von 25 % der u. g. Gesamtkosten werden auf die Grundmiete aufgeschlagen und von der Mieterin binnen zehn Jahren innerhalb der Festmietzeit abgegolten.

Da eine Finanzierung / Kompensation der Sanierungsmaßnahmen aus vorhandenen Finanzmitteln nicht möglich ist, hat das KR Finanzmittel in Höhe von ca. **5,8 Mio. €** für den EDB 2025 unter der lfd. Nr. KOMR-031 angemeldet. Diese Angabe beruht auf einer ersten Kostengrößenordnung; die tatsächlich erforderlichen Mittel sind erst nach Abschluss einer zwischen LHM und EP abgestimmten und von der LHM freigegebenen Entwurfsplanung des EP im Sinne der HOAI genau bezifferbar.

Da der Mietvertrag mit dem EP möglichst bald abgeschlossen werden soll, ist es notwendig, dass der Stadtrat bereits vor dem regulären Eckdatenbeschlussverfahren dem Finanzierungsbedarf für die Sanierungsmaßnahmen zustimmt.

Insgesamt stellt der vereinbarte Mietpreis sicher, dass sich die Ausgaben für die grundlegenden Sanierungsmaßnahmen bereits vor Ende der Festmietzeit von zehn Jahren amortisiert haben.

Zudem setzt die Einrichtung des Erlebnis Europa im Münchner Rathaus ein deutliches Zeichen des Bekenntnisses der LHM zu Europa und schafft eine zentrale Möglichkeit, Europa für die Münchner Bürger_innen sowie alle Gäste Münchens erlebbar zu machen.

6.3 Instandsetzung Ratskeller für eine verkleinerte Nutzung bis zur Generalinstandsetzung

Auch bzgl. des Ratskellers wurde im Rahmen der Projektuntersuchung erheblicher Sanierungsbedarf in sämtlichen Gewerken festgestellt. Die letzte umfangreiche Sanierung erfolgte in den Jahren 1972-1975.

Damit der Ratskeller interimswise bis zur Generalinstandsetzung bespielt werden kann ist - so der Stadtrat der Planung einer Verschiebung der Generalinstandsetzung auf 2032 folgt - angedacht, die Weinstubenküche, die im Jahre 2015 eingebaut wurde, inkl. der dortigen Schenke ab 2027 für einen Gastronomiebetrieb zu ertüchtigen, aber zeitgleich die Hauptküche mit dringend sanierungsbedürftiger Schenke und Kühlräumen bis zur Generalinstandsetzung des Rathauses stillzulegen.

Hierfür sind detaillierte Prüfungen erforderlich. Es ist daher vorgesehen, die voraussichtlich erforderlichen Kosten für eine verkleinerte Nutzung des Ratskellers bis zur Generalinstandsetzung voraussichtlich zum EDB 2026 anzumelden.

7. Finanzielle Abwicklung

Für die Vorhaben „Installation Dauerausstellung Europa im Ladengeschäft 40-44 des Rathauses“ und „Sofortprogramm für vorgezogene Maßnahmen der Generalinstandsetzung“ (im Falle einer Verschiebung der Generalinstandsetzung des Neuen Rathauses auf das Jahr 2032) ist eine Budgetausweitung erforderlich, da die dafür benötigten Finanzmittel weder durch Einsparungen noch aus dem Referatsbudget gedeckt werden können.

7.1 Installation der Dauerausstellung Erlebnis Europa im Ladengeschäft 40-44 des Rathauses (KOMR-031)

Für die grundlegenden Sanierungsarbeiten, um das Ladengeschäft 40-44 dem EP vermieten zu können (der Innenausbau erfolgt durch und auf Kosten des EP), sind nach der bisherigen groben Kostengrößenordnung einmalig investive Finanzmittel in Höhe von ca. 5,8 Mio. € erforderlich.

7.2 Sofortprogramm für vorgezogene Maßnahmen der Generalinstandsetzung (KOMR-002)

Sofern – wie vorgeschlagen – der Verschiebung der Generalinstandsetzung des Neuen Rathauses auf den Zeitraum ab dem Jahr 2032 zugestimmt wird, ist für die Jahre 2025 mit 2029 ein bauliches Sofortprogramm erforderlich, um den Rathausbetrieb bis in das Jahr 2032 sicherzustellen. Hierfür sind zusätzliche investive Finanzmittel in Höhe von 2 Mio. € jährlich für die Jahre 2025 mit 2029 notwendig.

7.3 Personalbedarf

Die unter Ziffer 6 genannten Maßnahmen lösen einen zusätzlichen Personalbedarf von 1,6 VZÄ (KOMR-002: 1,0 VZÄ und KOMR-031: 0,6 VZÄ) beim BAU aus. Im Rahmen des Eckdatenbeschlussverfahrens 2025 (EDB 2025) werden die jährlichen freiwerdenden Kapazitäten bei den Personalanmeldungen berücksichtigt. Der zusätzliche Personalbedarf kann vom BAU (Hochbau) kompensiert werden.

7.4 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	Dauerhaft	Einmalig	Befristet
Summe zahlungswirksame Kosten	0 €	5.800.000 €	10.000.000 € 2025-2029
davon:			
Auszahlungen für Baumaßnahmen:			
Sanierungsarbeiten zur Installation der Dauerausstellung Erlebnis Europa (KOMR-031)		2.200.000 € 2025 3.600.000 € 2026	
Bauliches Sofortprogramm zur Aufrechterhaltung des Rathausbetriebs (KOMR-002)			2.000.000 € /p.a. 2025-2029
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			

MIP alt: Nicht vorhanden

MIP neu:

Neues Rathaus; Ladensanierung 40-44 und bauliche Sofortmaßnahmen, Unterabschnitt 0640.7350, Rangfolgenummer 713

(EURO in 1.000)

	Gesamtkosten	Finanzg bis 2023	Programmzeitraum 2024-2028	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Restfinanzierung 2030 ff.
B 940	15.800	0	13.800	0	4.200	5.600	2.000	2.000	2.000	0
Z 36x	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St.A.	15.800	0	13.800	0	4.200	5.600	2.000	2.000	2.000	0

8. Unabweisbarkeit und Dringlichkeit

Das KR hat die erforderlichen Mittel für die o.g. Vorhaben zwar zum EDB 2025 angemeldet. Es ist jedoch erforderlich, dass die Finanzierung außerhalb des Eckdatenverfahrens bereits zum jetzigen Zeitpunkt entschieden wird, da mit dem EP schnellstmöglich der

Mietvertrag für die Dauerausstellung Erlebnis Europa im Ladengeschäft 40-44 abgeschlossen werden muss. Anschließend können die Maßnahmen mit dem EP konkret abgestimmt und eine Entwurfsplanung erstellt werden.

Darüber hinaus benötigt die Verwaltung Planungssicherheit bzgl. der Finanzierung des angedachten Sofort-Programms, damit die für 2025 anstehenden Baumaßnahmen zeitnah geplant und beauftragt werden können.

9. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

Das Vorhaben ist nicht oder nur wenig klimaschutzrelevant (Klimaschutzcheck 2.0). Eine vertiefte Prüfung ist daher zu diesem Zeitpunkt noch nicht erforderlich.

Zwar kann die Generalinstandsetzung des Neuen Rathauses an sich eine Klimaschutzrelevanz aufweisen, mit der vorliegenden Beschlussvorlage wird der Stadtrat jedoch im Wesentlichen „nur“ über den aktuellen Sachstand der Planungen der Generalinstandsetzung informiert. Die Würdigung der Klimaschutzrelevanz erfolgt mit Befassung des Stadtrates zum Projektauftrag für die Generalinstandsetzung des Neuen Rathauses.

Die grundlegenden Sanierungsarbeiten, um das Ladengeschäft 40-44 für eine Neuvermietung an das Europäische Parlament herzurichten, betreffen flächenmäßig einen untergeordneten Teil des Rathauses (1 % der Gesamtfläche), sodass hier keine grundsätzliche Klimaschutzrelevanz erkennbar ist. Im Zuge der Sanierung erhält das Ladengeschäft u.a. eine dem Stand der Technik entsprechende Fassade (Austausch der alten Fassadenelemente) und wird an die Fernkälte angeschlossen, was aus energetischer Sicht und somit auch für den Klimaschutz eine deutliche Verbesserung zum jetzigen Bestand darstellt.

10. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem BAU und der Stadtkämmerei abgestimmt. Dem Hauptnutzer Direktorium wurde die Sitzungsvorlage zur Kenntnis zugeleitet.

11. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

12. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats

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

13. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat mit dem Projektauftrag für die Generalinstandsetzung des Neuen Rathauses erneut mit der Thematik befasst wird.

II. Antrag der Referentin

Der Kommunalausschuss beschließt als Senat:

1. Von den Ausführungen im Vortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die Generalinstandsetzung des Neuen Rathauses wird in den Zeitraum ab dem Jahr 2032 verschoben und für die nicht nach 2032 verschiebbaren dringenden Baumaßnahmen ein bauliches Sofortprogramm genehmigt.
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt und das Baureferat gebeten, ein Gesamtkonzept der anstehenden Maßnahmen der Generalinstandsetzung für eine Ausführung in einem geräumten Rathaus zu erstellen und den Projektauftrag mit dem Gesamtkonzept für die notwendigen Maßnahmen dem Stadtrat zu gegebener Zeit zur Entscheidung vorzulegen.
4. Der Stadtrat stimmt dem Finanzierungsbedarf für die Sanierung des Ladengeschäfts 40-44 zur Situierung der Dauerausstellung Europa des Europäischen Parlaments zu.
5. Das Baureferat wird gebeten, die für die Durchführung des baulichen Sofortprogramms ab dem Haushaltsjahr 2025 bis zum Haushaltsjahr 2029 sowie die für die Sanierung des Ladengeschäfts 40-44 erforderlichen Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen auf der Finanzposition 0640.940.7350.5 "Neues Rathaus, Ladensanierung 40-44 und bauliche Sofortmaßnahmen" termingerecht zu den jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren bei der Stadtkämmerei anzumelden.

Der Kommunalausschuss beschließt vorberatend:

6. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024-2028 wird wie folgt geändert:

MIP alt: nicht vorhanden

MIP neu:

Neues Rathaus; Ladensanierung 40-44 und bauliche Sofortmaßnahmen,
Unterabschnitt 0640.7350, Rangfolgennummer 713

(EURO in 1.000)

	Ge- samt- kosten	Finanzg bis 2023	Programm- zeitraum 2024-2028	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Restfinan- zierung 2030 ff.
B 940	15.800	0	13.800	0	4.200	5.600	2.000	2.000	2.000	0
Z 36x	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St.A.	15.800	0	13.800	0	4.200	5.600	2.000	2.000	2.000	0

7. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand (Ziffern 6 und 7) 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 - IM-VB-VGB

Kommunalreferat

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

II. An
BAU – H24
KR – GL2,
KR-IM-ZD-VS;
KR-ID-THV-HR
SKA 2-43
z.K.

Am _____