

Nimmerfallstraße
Wohnbauprojekt nach KommWFP im
21. Stadtbezirk - Pasing-Obermenzing

- 1. Erteilung des Projektauftrags**
- 2. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms (MIP) 2024 – 2028**
- 3. Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2025 (KOMZ-004)**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14951

Beschluss des Kommunalausschusses vom 05.12.2024 (VB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Projektauftrag und Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2025, Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2024 – 2028
Inhalt	Projektauftrag für das KommWFP-Wohnbauvorhaben in der Nimmerfallstraße 60 – 76 mit einer qualifizierten Kostenschätzung. Darstellung der geplanten Haushaltsausweitungen ab dem Haushaltsjahr 2025, die im Rahmen des Eckdatenbeschlusses anerkannt wurden.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Gesamtprojektkosten in Höhe von 42.000.000 Euro inklusive Risikoreserve
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja, negativ Abbruch, Neubau und Betrieb einer Wohnimmobilie, wodurch der Wasser- und Stromverbrauch und CO ² -Emissionen im Vergleich zu einem Leerstand steigen. Verschiedene Maßnahmen zur Realisierung eines klimafreundlichen Neubaus und Prüfung einer QNG Plus Zertifizierung (siehe Ziffer 1.5.2 im Vortrag der Referentin)

Entscheidungsvorschlag	<p>Der Fortführung des Wohnbauprojekts zu maximalen Projektkosten in Höhe von 42.000.000 Euro (inkl. Risikoreserve) wird zugestimmt.</p> <p>Eine erneute Befassung des Stadtrats im Rahmen der Projekt- oder Ausführungsgenehmigung ist nicht notwendig, sofern die Kostengrenze eingehalten und keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen erfolgen.</p> <p>Für das Wohnbauprojekt wird mit Vorliegen der Genehmigungsplanung ein Förderantrag zur Erlangung von Zuschüssen nach dem kommunalen Wohnbauförderungsprogramm Bayern und ggf. weiterer Fördermittel für einen „klimafreundlichen Neubau“ gestellt.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch unter	<p>Projektauftrag Nimmerfallstraße, Pasing, KommWFP, Wohnungsbau, Klimafreundlicher Neubau, KfN, NaWoh, QNG, Circular Economy, zirkuläres Bauen, Urban Mining</p>
Ortsangabe	<p>Nimmerfallstraße 60 – 76, 81245 München, 21. Stadtbezirk Pasing - Obermenzing</p>

Nimmerfallstraße
Wohnbauprojekt nach KommWFP im
21. Stadtbezirk- Pasing-Obermenzing

- 1. Erteilung des Projektauftrags**
- 2. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms (MIP) 2024 – 2028**
- 3. Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2025 (KOMZ-004)**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14951

6 Anlagen:

1. Lageplan
2. Gebäudelageplan
3. Projektdatenblätter
4. Vorläufiger Finanzierungsplan der Regierung von Oberbayern vom 08.10.2024
5. Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferats vom 12.11.2024
6. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 13.11.2024

Beschluss des Kommunalausschusses vom 05.12.2024 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	4
1. Ausgangslage	4
1.1 Projektstand	5
1.1.1 Grundstück und Bestand.....	5
1.1.2 Neuplanung	5
1.1.2.1 Grundlagen	5
1.1.2.2 Gebäude und Freiflächengestaltung.....	7
1.1.2.3 Familiengerechte und förderfähige Wohnungen für Mitarbeiter der Daseinsfürsorge	8
1.1.2.4 Klimafreundlicher Neubau	10
1.2 Terminplan und weiteres Vorgehen.....	14
1.3 Abweichung von den Hochbaurichtlinien	14
1.4 Finanzierung des Vorhabens und des Betriebs	14
1.4.1 Projektkosten	14
1.4.2 Darstellung der Projektkosten nach Kostengruppen DIN 276.....	15
1.4.3 Sonderkosten.....	15
1.4.4 Kostenkennwerte	16
1.5 Zuweisungen.....	16
1.5.1 KommWFP	16
1.5.2 Klimafreundlicher Neubau und QNG plus Zertifizierung	17
1.6 Mieten	20
2. Übergeordnete Zielsetzungen	20
3. Nutzen	20
4. Entscheidungsvorschlag	21
5. Feststellung der Wirtschaftlichkeit	21
6. Darstellung der Aufwendungen und der Finanzierung	21
6.1 Investitionstätigkeit.....	22
6.2 Finanzierung und Umsetzung im Haushalt.....	23
6.2.1 Projektkosten	23

6.2.2 Einnahmen	24
6.2.3 Mieten.....	24
6.3 Anpassungen im Mehrjahresinvestitionsprogramm	24
7. Klimaprüfung.....	25
8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	26
9. Anhörung des Bezirksausschusses.....	26
10. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates.....	26
11. Termine und Fristen	26
12. Beschlussvollzugskontrolle	26
II. Antrag der Referentin	27
III. Beschluss.....	28

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Mit Erwerbsbeschluss vom 22.09.2022 / 05.10.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 07562) hat der Stadtrat den Ankauf des Anwesens in der Nimmerfallstraße 60 – 76 im Bieterverfahren befürwortet. Gleichzeitig wurde in Ziff. 4 im Antrag der Referentin beschlossen:

„Für den Fall des Zuschlags wird das Kommunalreferat beauftragt, den Stadtrat mit dem Vorplanungsauftrag zu befassen und in diesem Zusammenhang die notwendigen Folgekosten (laufende Kosten der Zwischenverwaltung, Planungskosten, Baufeldfreimachung, usw.) darzulegen.“

Nach Erwerb des Grundstücks und der Genehmigungsplanung wurde letztere überschlägig hinsichtlich Umsetzbarkeit, Praktikabilität in Bau, anschließender Verwaltung und Nutzung, sowie hinsichtlich der Förderfähigkeit nach der 2. Säule des Wohnungspakts Bayern (KommWFP) des Freistaats Bayern überprüft. Dabei hat sich herausgestellt, dass die Genehmigungsplanung nicht den Förderbedingungen der Regierung von Oberbayern (ROB) als Förderstelle entsprach.

Es wurden zahlreiche planerische Mängel festgestellt, die negative Auswirkungen auf den späteren Betrieb zur Folge gehabt hätten (z.B. zahlreiche Versprünge in Fassade und Leitungsführung, teils schlechte Belichtung). Zudem entsprach die Planung nicht den städtischen Vorgaben an klimaschützendes und CO²-sparendes Bauen. Das Vorhaben sollte einem EH-70-Standard für Neubauvorhaben entsprechen. Es waren weder Fassaden- oder Dachbegrünung noch eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Außerdem entsprachen weite Teile der Planung nicht den Standards des KommWFP-Förderprogramms.

Trotz zahlreicher Aufzüge entsprach das Vorhaben insgesamt nicht den Anforderungen der DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen – Wohnungen). Individualräume waren zu klein oder boten keine ausreichende Bewegungsfläche bei einer exemplarischen Möblierung. Die Raum- und Wohnungsgrößen entsprachen nicht den Anforderungen der Landeshauptstadt München (LHM) und der ROB. Es gab außerdem zu viele und zu große Balkone und Dachterrassen, die teilweise im Verhältnis 1:1 zur Wohnfläche standen. Leitungsschächte lagen zu weiten Teilen nicht übereinander, was zu unnötig hohen Baukosten und späteren Problemen in der Nutzung geführt hätte.

Aus diesen Gründen konnte die bestehende Planung nicht fortgeführt werden. Stattdessen wurde das Kommunalreferat (KR) durch Beschluss der Vollversammlung vom 20.12.2023 „Wohnungsbauvorhaben Nimmerfallstr. 60-76 Flurstück 820/2 Gemarkung Pasing Vorplanungsauftrag Genehmigung vorgezogener Maßnahmen Umsetzung des

Eckdatenbeschlusses 2024 (KOMZ-020)“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11708) mit dem Vorplanungsauftrag befasst.

Unmittelbar anschließend wurde die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (jetzt Münchner Wohnen GmbH – MW) vom KR mit der Vorplanung beauftragt.

1.1 Projektstand

1.1.1 Grundstück und Bestand

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 20.12.2023 Wohnungsbauvorhaben Nimmerfallstr. 60-76 Flurstück 820/2, Gemarkung Pasing, Vorplanungsauftrag, Genehmigung vorzogener Maßnahmen, Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2024 (KOMZ-020) (Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 11708) wurde dem Abbruch des Altbestands zugestimmt.



Neubauentwurf (Quelle: KR/MW, Vorplanung)



Altbestand

1.1.2 Neuplanung

1.1.2.1 Grundlagen

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Bebaubarkeit richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der umliegenden Bebauung. Das Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Bei den Gebäuden in der Nimmerfallstraße und der Mendelssohnstraße handelt es sich überwiegend um Mehrfamilienhäuser. Das Bestandsgebäude entlang der Mendelssohnstraße liegt gegenüber eines Einzeldenkmals, was ebenfalls Einfluss auf die Gestaltung

des Neubaus hat. Freisitze in der Vorgartenzone sind hier nicht möglich. Nördlich angrenzend befindet sich eine überwiegend kleinteilige Bebauung.

Das KR hat die MW unter Berücksichtigung der KommWFP-Kompatibilität, energetischen und im Hinblick auf eine klimaneutrale Stadtverwaltung 2030 notwendigen Standards der LHM mit einer erneuten Grundlagenermittlung beauftragt. Dabei sollte das Grundstück unter förderfähigen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrachtet werden, aber auch Themen wie Klimaschutz und Sozialverträglichkeit umfänglich Berücksichtigung finden.

Insbesondere setzen die Beschlüsse zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“ für das Bauvorhaben die Standards (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525, Beschluss des Umweltausschusses vom 10.12.2019 Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“ und weitere Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität München 2050 und Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040, Grundsatzbeschluss II: Klimaneutrales München 2035 und klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: Von der Vision zur Aktion vom 07.12.2021).

Folgende Maßnahmen sollen in der Planung berücksichtigt werden:

- Errichtung von Photovoltaikanlagen
- Förderung der Biodiversität
- Baumerhalt, soweit möglich
- Fassadenbegrünung
- Extensive Dachbegrünung unter Berücksichtigung der Anforderungen eines Biodiversitätsdachs
- EH-40-Standard - unter Berücksichtigung der Klimarelevanz der Baustoffe sowie des Einsatzes von erneuerbaren Energieträgern und der Fernwärme, möglichst klimaneutrale Gestaltung und Betrieb
- Anschluss an bestehende Fernwärmeleitung

Darüber hinaus sollten weitere Maßnahmen für das Bauvorhaben geprüft werden:

- Holz- oder Holzhybridbauweise
- Prinzipien der Schwammstadt
- Mobilitätskonzept und Stellplatzreduzierung

Wie umfassend diese Maßnahmen umgesetzt werden können, wurde im Rahmen der Vorplanung ermittelt und wird bezüglich des Umfangs und der Kosten im Rahmen dieses Beschlusses dargestellt.

1.1.2.2 Gebäude und Freiflächengestaltung

Aktuell ist das Grundstück mit zwei Wohnhäusern und zwei Nebengebäuden bebaut. Die Wohnfläche beträgt ca. 3.220 m² (siehe Anlage 1).

Das neue Gebäude wird im Untergeschoss über eine neue Tiefgarage, den Fahrradkeller, Mieterkellerabteile, Kinderwagenabstellflächen und die gemeinsamen Technikräume verbunden sein.

Oberirdisch wird das Gebäude an der Ecke Nimmerfallstraße und Mendelssohnstraße getrennt und durch einen überdachten Durchgang zum Innenhof verbunden (siehe Anlage 2).

Die Fassade soll an dieser Stelle begrünt werden. Zum Schutz der Holzfassade wird eine Rankhilfe befestigt.

Der Gebäudeteil entlang der Nimmerfallstraße wird wie im Bestand über EG + III zzgl. Satteldachgeschoss verfügen und wie in der Genehmigungsplanung des Voreigentümers, mit zwei „Fingern“ in den Innenhof erweitert, um das Baurecht ausschöpfen zu können. Die Finger verfügen über drei Geschosse (EG + II) und werden mit einem begrüntem Flachdach geplant. Gründe für die geringere Geschossigkeit sind unter anderem die Belichtung, die Abstandsflächen, aber auch die Anschlussmöglichkeit an den Baukörper entlang der Nimmerfallstraße.

Der Gebäudeteil entlang der Mendelssohnstraße wird über EG + II zzgl. Satteldachgeschoss verfügen. Auf Grund des Nachbarn und insbesondere des östlich gelegenen Einzeldenkmals ist eine höhere Traufhöhe nicht zulässig.

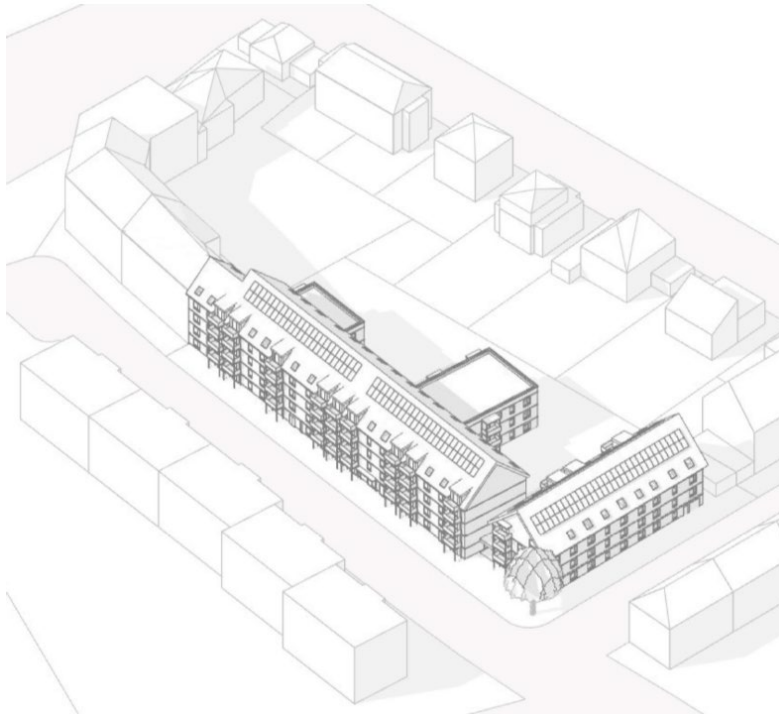
Die Satteldächer werden über eine Photovoltaikanlage (PVA) verfügen, die von den Stadtwerken München GmbH (SWM) geplant und gebaut wird. Auf diese Weise kann ein Mieterstrommodell einfach und unbürokratisch umgesetzt werden. Die Leistungsfähigkeit wird im weiteren Projektfortschritt geplant.

Nördlich des Gebäudeteils an der Mendelssohnstraße ist sowohl die Tiefgaragenausfahrt als auch eine Durchfahrt zum begrüntem Innenhof vorgesehen, um die Grünpflege oder auch die Wartung (Sandtausch) des Spielplatzes gewährleisten zu können.

Entlang der Grundstücksgrenze wird ein Nebengebäude für den Hausmüll geplant.

Ein weiterer, in das Gebäude integrierter, Müllraum ist im Gebäudeteil an der Nimmerfallstraße vorgesehen. Zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels und zur Vermeidung des motorisierten Individualverkehrs ist in diesem Gebäuderiegel auch eine Mobilitätsstation für die Bewohner*innen des Hauses vorgesehen. Hier können Leihräder, auch Lastenräder, Einkaufstrolleys, -körbe oder ähnliche Alltagshelfer unentgeltlich ausgeliehen werden.

Der Innenhof ist durch drei Durchgänge aus dem öffentlichen Raum und einen zusätzlichen internen Zugang aus einem der mittleren Treppenhäuser an der Nimmerfallstraße erreichbar. Außer den Individualterrassen der Mieter*innen entlang der Mendelssohnstraße und der „Finger“ steht der Innenhof allen Bewohner*innen als Treffpunkt, zur Erholung und insbesondere den Kindern zum Spielen zur Verfügung. Der Spielplatz ist zentral einsehbar und abseits der öffentlichen Wege direkt erreichbar. Der westliche Freibereich des Grundstücks wird geprägt durch den Erhalt des alten und geschützten Baumbestands, minimaler Versiegelung und freier Spielfläche für Kinder.



Vorplanung (Quelle: LHM/MW)

1.1.2.3 Familiengerechte und förderfähige Wohnungen für Mitarbeiter*innen der Daseinsfürsorge

Neben o.g. Maßnahmen zur Verwirklichung eines klimafreundlichen Neubaus sollten auch soziale Aspekte Berücksichtigung finden. Insbesondere der Bedarf an großen, familiengerechten Wohnungen ist in München besonders hoch. Der Abbruch und Neubau bietet hier die Chance, möglichst viele große Wohnungen zu schaffen. Selbst wenn die Anzahl der neu gebauten Wohnungen - objektiv betrachtet – weniger ins Gewicht fällt, ist die geschaffene Wohnfläche und die Aufenthaltsqualität der neuen Wohnanlage der Aspekt, der fokussiert werden sollte. Es werden 70 neue Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 5.316 m² entstehen.

Der Wohnschlüssel verteilt sich dabei wie folgt:

	1 Zimmer	2 Zimmer 2 Pers.	2 Zimmer 3 Pers.	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	Summe
EG	1	1		6	6	0	14
1.OG		2		8	6	1	17
2.OG		2		8	6	1	17
3.OG/DG			2	5	5	1	13
DG			5		4		9
Summe	1	5	7	27	27	3	70
Aufteilung	1,4%	7,1%	10,0%	38,6%	38,6%	4,3%	

Grundsätzlich muss sich die Planung an den Förderbestimmungen der ROB orientieren. So sind für unterschiedliche Personenhaushalte unterschiedliche Wohnungsgrößen vorgesehen:

Die angemessene Wohnfläche beträgt mindestens 35 m² und höchstens:

- Ein-Zimmer-Wohnung eine Person 40 m²
- Zwei-Zimmer-Wohnung eine Person 50 m²
- Zwei-Zimmer-Wohnung zwei Personen 55 m²
- Drei-Zimmer-Wohnung zwei Personen 65 m²
- Drei-Zimmer-Wohnung drei oder vier Personen 75 m²
- Vier-Zimmer-Wohnung vier Personen 90 m²

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen; in diesen Fällen sind Wohnungstypen mit einer größeren Zimmerzahl zulässig.

Alle Wohnungen werden gemäß DIN 18040-2 barrierefrei geplant und gebaut. Außerdem werden zwei Prozent der Wohnungen (aufgerundet zwei Wohneinheiten) rollstuhlgerecht geplant. Die Wohnfläche solcher sogenannten R-Wohnungen darf nach Anforderungen der „DIN 18040-2 rollstuhlgerecht“ bis zu 15 m² mehr betragen.

Da diese Vorgaben auch in einem Neubau nicht immer eingehalten werden können, werden Abweichungen fortlaufend mit der Förderstelle der ROB abgestimmt, um die Förderfähigkeit zu gewährleisten.

Allen Wohnungen wird ein eigener, angemessen großer, gut nutzbarer Freisitz (zum Beispiel Balkon, Loggia oder Terrasse) mit bis zu 6 m² anrechenbarer Wohnfläche zugeordnet sein.

Der Stellplatzschlüssel wird so weit wie möglich reduziert. Angestrebt wird die Reduzierung auf 0,6, insbesondere um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Durch ein Mobilitätskonzept können weitere Stellplätze reduziert werden, so dass 30 Stellplätze in einer eingeschossigen Tiefgarage errichtet werden. Außerdem ist der Nachweis eines Car-Sharing Stellplatzes erforderlich.

Alle Stellplätze werden gemäß GEIG für Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) vorgerüstet sein.

Eine Mobilitätsstation ist Teil der Anforderungen eines reduzierten Stellplatzschlüssels.

1.1.2.4 Klimafreundlicher Neubau

Wie bereits dargestellt hat sich die LHM unter anderem mit dem Grundsatzbeschluss II zur Klimaneutralität vom 19.01.2022 hohe Standards für eine klimaneutrale Stadtverwaltung gesetzt:

Auf Basis des Beschlusses „Bayerisches Versöhnungsgesetz II“ vom 18.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) wurde vom Baureferat (BAU) im Benehmen mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU), dem Referat für Bildung und Sport (RBS) und dem KR ein Konzept zur Erreichung eines möglichst klimaneutralen Gebäudebestands unter fachgutachterlicher Begleitung durch das Fraunhofer IBP mit Darstellung der Erfordernisse erarbeitet. Die Ergebnisse der Konzepterstellung wurden dem Stadtrat mit der Beschlussvorlage „Grundsatzbeschluss II / Klimaneutrales München 2035 und Klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: Von der Vision zur Aktion“ vom 19.01.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040) vorgelegt. Das BAU hat in Abstimmung mit dem RBS und dem KR und unter fachgutachterlicher Begleitung des Fraunhofer IBP ein umfassendes Maßnahmenpaket entwickelt, welches unter noch stärkerer Berücksichtigung der Klimaneutralität einen ganzheitlichen Blick auf den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden, von der Projektentwicklung über die Errichtung, den laufenden Betrieb bis hin zur Wiederverwertung berücksichtigt.

Das Maßnahmenpaket dieses Konzepts besteht aus den folgenden Modulen:

- Modul 0: Optimierung und Vertiefung grundlegender Prozesse
- Modul A: Weitere Steigerung der Energieeffizienz, Erhöhung der Sanierungsraten, Verstärkung des Energiemanagements
- Modul B: Fernwärme und Erneuerbare Energien im Strom- und Wärmebereich
- Modul C: Klimarelevanz der Baustoffe

Modul D: Mehr Grün- und mehr Biodiversität für stadteigene Gebäude und Freianlagen

Modul E: Modulübergreifende Maßnahmen

Im Projekt Nimmerfallstraße wurde die Lebenszyklusbetrachtung des Projekts bereits zu Anfang in den Planungsprozess integriert und eine vorabschätzende Ökobilanzierung nach den Berechnungsvorschriften QNG bereits im Zuge der Vorentwurfsplanung berechnet. Somit können Optimierungspotentiale zu einem frühen Projektstadium identifiziert und bei Bedarf Anpassungen vorgenommen werden.

Modul A: Steigerung der Energieeffizienz, Erhöhung der Sanierungsraten, Verstärkung des Energiemanagements (Energetische Gebäudestandards)

Über die gesetzlichen Anforderungen des GEG hinaus werden die erhöhten energetischen Standards aus dem Grundsatzbeschluss II hinsichtlich der energieeffizienten Gebäudehülle, des Einsatzes erneuerbarer Energien und der Wärmeversorgung mit Fernwärme gemäß dem derzeitigen Planungsstand umgesetzt. Der Effizienzhaus 40 Standard, der im Projekt Nimmerfallstraße angestrebt wird, erfüllt für den energieeffizienten Betrieb bereits das technische Optimum.

Neben einer größtmöglichen Reduktion der Umweltwirkungen des Neubaus kommen durch die beschriebenen technischen Voraussetzungen Fördermittel des Bundes für einen Klima-freundlichen Neubau (KfN) in Frage. Das Förderprogramm, dessen Chancen und Risiken werden unter Ziffer 1.5.2 erläutert.

In Abstimmung mit der Stadtkämmerei (SKA) werden zum Zeitpunkt der Antragsstellung die Fördervoraussetzungen der Förderprogramme umfassend geprüft und bei Erfüllung der Antrag eingereicht. Im derzeitigen Planungsstand werden die technischen Anforderungen der KfN-Förderung eingehalten.

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

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

Das Gebäude wird an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Für das Bauvorhaben sind auf den Satteldächern Photovoltaikmodule in Süd- bzw. Ost-/Westausrichtung vorgesehen. Die weitere Planung und Dimensionierung der Anlage wird in den Planungen weiterentwickelt und optimiert. Um ein Mieterstrommodell unbürokratisch umsetzen zu können, werden den SWM die entsprechenden Dachflächen zur Errichtung und zum Betrieb einer PVA zur Verfügung gestellt. Der Betrieb und Stromverkauf durch die LHM wäre umsatzsteuerrelevant. Eine Einspeisung wäre unwirtschaftlich und KfN-förderschädlich. Der Strommix, der durch die SWM zur Erzeugung von Fernwärme

verwendet wird, genügt den Anforderungen aktuell nicht. Ohne nennenswerte Kompensation durch eigens erzeugten und vor Ort genutzten PVA-Strom könnten die Anforderungen der KfN-Förderung an die Grenzwerte der Ökobilanz nicht erfüllt werden.

Modul C: Klimarelevanz der Baustoffe

Das Wohngebäude an der Nimmerfall-/Mendelssohnstraße wird als Holzhybridbau ausgeführt. Insbesondere relevant für die Umweltwirkungen der Konstruktion eines Gebäudes ist dessen Tragstruktur. Deshalb ist es besonders wirksam, dass im Bauvorhaben Nimmerfallstraße sowohl die Decken als auch Wände aus Holz geplant sind. Lediglich die Tiefgarage sowie die Erschließungskerne werden aus Stahlbeton ausgeführt.

Emissionen, die durch die Konstruktion des Gebäudes entstehen, entstehen bereits zu Beginn seines Lebenszyklus. Eine Einsparung von Emissionen ist unbedingt bereits bei der Herstellung des Gebäudes anzustreben, denn hier liegt der größte Nutzen für die Reduktion des Klimawandels. Ein Holzhybridbau bietet als CO²-Senke bei Errichtung des Gebäudes ein enormes Potenzial.

Zudem wird angestrebt, OSB-Platten aus Laubholz oder Altholz zu verwenden. Laubholz kann in der Regel schlechter verarbeitet werden, weswegen die Verwendung eine Besonderheit darstellen würde. Die Verwendung unterschiedlicher Hölzer ermöglicht - langfristig betrachtet – eine vielseitigere Forstwirtschaft durch Mischwälder, was die Widerstandskraft in Zeiten des Klimawandels erhöht.

Der Einsatz von Recyclingbeton und CO²-ärmeren Zementsorten wird, sofern es überhaupt des Einsatzes von Beton bedarf, angestrebt. Auf Verbundstoffe kann weitestgehend verzichtet werden.

Modul D: Mehr Grün und mehr Biodiversität für stadteigene Gebäude und Freianlagen

Die Flachdächer der dreigeschossigen „Finger“ werden als Biodiversitätsdach ausgebildet (Substrathöhe variiert zwischen 8 und 25 cm), wodurch die Wasserspeicherkapazität und der Kühlungseffekt gesteigert werden. Als Bepflanzung wird eine artenreiche Mischung geplant, welche die Biodiversität erhöht und auch das Nahrungsangebot für Insekten erweitert.

Alle Fassadenseiten des Gebäudes erhalten eine bodengebundene, über Rankseile geführte Fassadenbegrünung, sodass annähernd 30 % der Fassade begrünt werden.

Um das Bauvorhaben realisieren zu können, sind einige Baumfällungen notwendig. Insgesamt sind von der Fällung voraussichtlich 9 Bäume betroffen. Weit überwiegend kann der Baumbestand erhalten und die Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Die

Bestandsbäume, die erhalten werden können, werden während des Bauvorhabens durch Baumschutzmaßnahmen geschützt. Die Mindestüberdeckung der Tiefgarage wird in allen Bereichen eingehalten, sodass Baumpflanzungen der 2. und 3. Wuchsklasse auch im Bereich der Unterbauung möglich sind.

Modul E: Modulübergreifende Maßnahmen/Qualitätssteuerung und -sicherung

Über das erforderliche Maß hinaus wird im Wohnbauprojekt Nimmerfallstraße, ein Modellprojekt für gutes und bezahlbares Wohnen mit dem Klimaschutz vereint und schädliche Maßnahmen, wie der Abbruch des Bestandsgebäudes, kompensiert.

Aus diesem Grund werden neben den Förderbedingungen des KommWFP und KfN auch die Zertifizierung mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh) in Verbindung mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) angestrebt. Dieses Ziel wurde bereits im Zuge der Vorentwurfsplanung (Leistungsphase II HOAI) integriert, da die höchstmöglichen Optimierungspotenziale und Einflussmöglichkeiten auf die Nachhaltigkeit des Gebäudes in den frühen Leistungsphasen liegen.

Recycling von Baustoffen spielt hier eine Rolle. Allerdings erst für das Lebensende des Neubaus.

Für die bestehenden Gebäude werden möglichst viele der vorhandenen Baustoffe einer neuen Nutzung zugeführt.

Nach aktuellem Stand konnten folgende Vereinbarungen getroffen werden:

- Dachziegel werden als Pflanzsubstrat wiederverwertet
- PVC-Fenster: Baustoff wird wiederverwertet für neue Fenster
- Holzbalken entsprechen gemäß Altholzverordnung und Schadstoffprüfung der Altholzklasse A2 (verleimtes, gestrichenes, beschichtetes, lackiertes oder anderweitig behandeltes Altholz ohne halogenorganische Verbindungen in der Beschichtung und ohne Holzschutzmittel) und können somit wieder verwendet werden. Zwei Abnehmer wurden dafür gefunden (TU München und TH Rosenheim). Diese werden die 150 Holzbalken für Forschungszwecke verwenden, was dem Thema die notwendige Öffentlichkeit verschafft und bestenfalls zu neuen Möglichkeiten, wie zertifizierten, recycelten Baustoffen führen kann.

Des Weiteren werden von einem Architekturbüro weitere Baumaterialien wiederverwendet:

- Ca. 80 m² Solnhofer Wandfliesen, sowie Tritt- und Setzstufen des Eingangsbereichs
- Ca. 150 m² Holzdielen aus den Wohnungen

- Einige Zimmertüren, Leuchten im Flur, Lichtschalter, Klingeln etc.

Weitere Bauteile könnten ausgebaut und als solche wiederverwendet werden wie z.B. Holztreppen, Dachfenster und Dachziegel. Für den Ausbau der vorbeschriebenen Bauteile werden Kosten (z.B. durch eine zerstörungsfreie Demontage) von ca. 25.500 € brutto entstehen. Von den Akteuren der Forschungsprojekte konnte derzeit keine Finanzierung zugesichert werden. Auch fallen für das Recyceln von Baustoffen mehr Kosten an als für eine Entsorgung. Daher wäre ein finanzieller Anreiz für das Recyceln von Baustoffen notwendig, um diesen Bereich weiter voranzubringen.

Eine Wiederverwendung für das eigene Neubauprojekt war mangels Lagermöglichkeiten nicht möglich.

1.2 Terminplan und weiteres Vorgehen

Die Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes in der Nimmerfallstraße soll bis Dezember 2027 hergestellt werden.

Die Einreichung des Bauantrags soll im April 2025 erfolgen. Im Anschluss kann der Förderantrag gestellt werden.

Die Nachbarn werden über das Vorgehen in Kenntnis gesetzt und eine Ansprechperson benannt.

1.3 Abweichung von den Hochbaurichtlinien

Auf Grund der engen Terminalschiene, zeitlichen Dringlichkeit und der Tatsache, dass die europaweiten Ausschreibungen zur Gewinnung der bauausführenden Firmen entgegen den Hochbaurichtlinien nicht durch das BAU, sondern durch die MW erfolgen, wird empfohlen, von der Verfahrensweise der Hochbaurichtlinien in Teilen Abstand zu nehmen. So sollten die weiteren Projektschritte der Projektgenehmigung und Ausführungsgenehmigung verwaltungsintern zwischen der SKA und dem KR abgestimmt werden. Nur im Falle einer Budgetüberschreitung oder gravierender, konzeptioneller Änderungen wird das Projekt dem Stadtrat erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

1.4 Finanzierung des Vorhabens und des Betriebs

1.4.1 Projektkosten

Die MW hat auf Grundlage der Vorplanung die qualifizierte Kostenschätzung erarbeitet. Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand entsprechend. Diese betragen 36.193.000 Euro zuzüglich 16 % für nicht vorhersehbare

Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze). Ebenfalls darin enthalten sind die Eigenleistungen der MW.

Das Grundstück in der Nimmerfallstraße 60 – 76 wurde bereits im Jahr 2022 für einen Kaufpreis in Höhe von 30.000.000 Euro erworben und wird als Eigenleistung der LHM eingebracht.

Für Schadstoffsanierung, Altlastenbeseitigung und Abbruch entstehen Kosten von ca. 608.000 Euro.

Die Mehrkosten eines zerstörungsfreien Rückbaus, um die verbauten Materialien wiederverwenden zu können, betragen ca. 25.500 Euro. Aktuell sind noch nicht alle Optionen abschließend geklärt (Dachziegel, Sparren), so dass sich eine geringfügige Erhöhung oder Reduzierung der Kosten ergeben kann.

1.4.2 Darstellung der Projektkosten nach Kostengruppen DIN 276

KG 200 Herrichten und Erschließen	767.000 Euro
KG 300 Bauwerk und Baukonstruktion	26.027.000 Euro
KG 400 Technische Anlagen	7.200.000 Euro
KG 500 Außenanlagen	1.598.000 Euro
KG 600 Ersteinrichtungskosten	75.000 Euro
KG 700 Baunebenkosten	6.333.000 Euro
Gesamtkosten	42.000.000 Euro

In den Gesamtkosten ist eine Risikoreserve in Höhe von 16 % enthalten.

Demnach ergeben sich für das Bauvorhaben Gesamtprojektkosten als Kostenobergrenze i.H.v. 42.000.000 Euro. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung bedingt durch weitergehende Index- und Marktpreisveränderungen notwendig.

1.4.3 Sonderkosten

Die hohen Anforderungen an den Klimafreundlichen Neubau, eine QNG-plus-Zertifizierung (Erläuterung unter Ziff. 1.5.2), aber auch diejenigen des KommWFP-Förderprogramms verursachen Sonderkosten von insgesamt ca. 7.599.000 Euro. Insbesondere die Mehrkosten, die durch die Anforderungen des EH-40-Standards, aber auch des Holzbaus entstehen, betragen bereits 1.933.000 Euro und 1.962.000 Euro.

Um den Stellplatzschlüssel so weit wie möglich reduzieren zu können, erhöht sich der Fahrradabstellflächenbedarf um ein Vielfaches. Dadurch entstehen Sonderkosten von ca. 1.303.083 Euro. Es wird derzeit versucht, alternative Lösungsmöglichkeiten für die Erschließung des Fahrradkellers zu finden, um auf eine überlange Rampe und insbesondere

einen Fahrradaufzug verzichten zu können. Auch durch die Mobilitätsstation erhöhen sich die Kosten um ca. 243.000 Euro. All diese Maßnahmen sind jedoch erforderlich, um den Stellplatzschlüssel und damit den Individualverkehr nachhaltig reduzieren zu können. Im Gegenzug kann der Bau einer Großgarage, die eine erhebliche Ausweitung der Baumaßnahme (ggf. zweigeschossig) und deutlich höhere Kosten erzeugen würde, verhindert werden.

In der Entwurfsphase werden Einsparpotentiale geprüft.

1.4.4 Kostenkennwerte

Nachfolgend werden die Kostenkennwerte (ohne Risikoreserve und ohne Zuschüsse) dargestellt.

Ausnutzungsfaktor (WF/BGF (oberirdisch)) = 0,7

Kosten je m² Wohnfläche:

Baukosten (KG 300 und 400): rd. 5.352 Euro/m² Wohnfläche

Kosten je Stellplatz/TG: rd. 106.500 Euro

1.5 Zuweisungen

1.5.1 KommWFP

Für das Vorhaben können staatliche Zuschüsse und Darlehen aus dem Programm zur kommunalen Wohnraumförderung in Anspruch genommen werden.

Auf Grundlage des aufgestellten Kostenrahmens für den Grundstückserwerb mit Altbestand, Abbruch und Neubau und der erzielbaren Miethöhe wurde von der ROB ein vorläufiger Finanzierungsplan erstellt (vgl. Anlage 4: Vorläufiger Finanzierungsplan der ROB, Stand 08.10.2024). Demnach sind 30% der zuwendungsfähigen Gesamtkosten förderfähig, weitere 60 % könnten als zinsverbilligtes Darlehen in Anspruch genommen werden und mindestens 10 % sind als Eigenkapital einzubringen. Werden die Wohnungen zu mindestens 60 % an Mitarbeiter*innen der Daseinsfürsorge vermietet, wozu auch Mitarbeiter*innen der Stadtverwaltung zählen, können sogar bis zu 35 % des Neubauvorhabens bezuschusst werden.

Demnach wird über den vorläufigen Finanzierungsplan der ROB bei einem Ansatz von zuwendungsfähigen Gesamtkosten in Höhe von 64.750.670 Euro (förderfähige Kosten, ohne Indexierung, ohne Abbruch, zzgl. Grundstückskaufpreis in Höhe von 30.000.000 Euro) ein Zuschuss von rd. 22.662.000 Euro aus KommWFP in Aussicht gestellt.

Die geforderte Eigenkapitalquote von mindestens 10% kann die Stadt über die Grunderwerbskosten/den Grundstückswert gewährleisten. Das Grundstück wurde in dem Finanzierungsplan der ROB in Höhe von 30.000.000 Euro in Ansatz gebracht, sodass allein durch das Grundstück eine Eigenkapitalquote in Höhe von 45 % erfüllt ist.

Zusätzlich könnte die Stadt im Rahmen der KommWFP-Förderung ein zinsverbilligtes Kapitalmarktdarlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt (BayernLaBo) bis max. 60% (bzw. bis zu 15%, wenn ein Zuschuss in Höhe von 35% gewährt würde und die Eigenkapitalquote bei 45% liegt) der zuwendungsfähigen Gesamtkosten in Höhe von maximal 10.200.000 Euro und einem Zinssatz von bestenfalls 1,55 % in Anspruch nehmen. Art und Umfang des Fremdkapitals wird zu gegebener Zeit durch die Stadtkämmerei (SKA) geprüft und ggf. die Aufnahme von Krediten veranlasst. Je nach Zusammensetzung von Eigenkapital und Fremdkapital belaufen sich die jährlichen Kapitalkosten (Zins und Tilgung) auf 806.211 Euro/p.a.. Den jährlichen Aufwendungen aus Kapitalkosten und Bewirtschaftungskosten (ca. 79.740 Euro) sind die jährlichen Erträge in Höhe von ca. 897.192 Euro gegenüberzustellen. Je nach Finanzierungsart ergibt sich ein jährlicher Überschuss von ca. 11.241 Euro.

Nach diesem Finanzierungsplan wäre das Vorhaben nach ca. 20 Jahren finanziert.

Sinn und Zweck dieses Wohnbauvorhabens ist nicht nur die Schaffung neuen Wohnraums. Die LHM will damit auch einen Anreiz zur Mitarbeitergewinnung schaffen und zusätzlich ihren Ansprüchen einer klimaneutralen Stadtverwaltung gerecht werden. Zudem sollen Klimaschutz fördernde Programme, wie die des Bundes (KfN mit QNG plus Zertifizierung) genutzt und Themen wie cradle to cradle/zirkuläres Bauen beworben und gefördert werden.

Jedoch kann erst mit der rechtskräftigen Bewilligung der Fördermittel per Bescheid von der Förderfähigkeit ausgegangen werden.

Die Stadtkämmerei (SKA) weist in ihrer Stellungnahme zusätzlich auf Folgendes hin:

Das Projekt ist grundsätzlich nach den Richtlinien zum Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) sowie zum Klimafreundlichen Neubau Wohngebäude (KfN) und zur Bayerischen Förderrichtlinie Holz (BayFHolz) geeignet. Die Förderungen werden in Abstimmung mit der Stadtkämmerei beantragt und bei Erfüllung der Fördervoraussetzungen vor Auftragsvergabe herbeigeführt.

1.5.2 Klimafreundlicher Neubau und QNG plus Zertifizierung

Für das Vorhaben sollen weitere Zuschüsse beantragt werden. Im Rahmen der Bundesförderung effizienter Gebäude (BEG) - Klimafreundlicher Neubau (KfN) können

Neubauten und Ersterwerbe von klimafreundlichen Wohn- und Nichtwohngebäuden in Deutschland bezuschusst werden.

Der Bund gewährt den Kommunen Förderungen in Form von Investitionszuschüssen zur Verringerung der Umweltwirkungen und zur Erhöhung des Nachhaltigkeitsstandards bei der Schaffung neuen Wohnraums und bei der Errichtung neuer Wohngebäude (KfW Zuschuss Nr. 498,499). Ziel der Förderung ist die Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus, die Verringerung des Primärenergiebedarfs in der Betriebsphase und die Erhöhung des Einsatzes erneuerbarer Energien unter Einhaltung von Prinzipien des nachhaltigen Bauens.

Gefördert werden Gebäude, die nach Fertigstellung in den Anwendungsbereich des aktuell gültigen Gebäudeenergiegesetzes fallen und die Anforderungen gemäß der Anlage zum Merkblatt "Technische Mindestanforderungen Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude" (TMA) erfüllen.

Das Förderprogramm weist dabei verschiedene Förderstufen auf:

Ein Klimafreundliches Wohngebäude (KFWG) gemäß den Anforderungen der KfW

- erfüllt Anforderungen an das Treibhauspotential (GWP100) von max. 24 kg CO² Äqu./m²a, die unter Anwendung der Methode der Lebenszyklusanalyse (LCA) nachzuweisen sind,
- entspricht dem Standard Effizienzhaus 40 (EH 40) und
- darf keinen Wärmeerzeuger auf Basis fossiler Energie oder Biomasse aufweisen.

Ein Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG (KFWG-Q) gemäß den Anforderungen der KfW

- ist ein KFWG und verfügt zusätzlich über eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude PLUS (QNG-PLUS) oder PREMIUM (QNG-PREMIUM).

Ein Großteil der Anforderungen des KfN, aber auch des QNG-plus-Siegels, insbesondere die Anforderungen an die Treibhausgasemissionen nach dem EH 40 Standard entsprechen auch den Anforderungen, die sich die LHM selbst stellt.

Der Weg der Zertifizierung ist jedoch sehr aufwendig und kostspielig. Es bedarf eines externen Energieeffizienzexperten und eines Auditors, der dazu berechtigt ist, nach einem der für QNG akkreditierten Zertifizierungssysteme nachzuweisen, dass das Bauvorhaben aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Gesichtspunkten nachhaltig ist. Im Projekt Nimmerfallstraße wird eine Zertifizierung mit NaWoh angestrebt.

Im Zuge der NaWoh Zertifizierung werden verschiedene Nachhaltigkeitskriterien aus den Kategorien Haupt- oder Zusatzkriterien und Mindestanforderungen in die Planung integriert und ihre Erfüllung dokumentiert. Sofern manche Hauptkriterien innerhalb einer Kategorie nicht erfüllt werden (können), kann dies in manchen Fällen durch die Erfüllung von Zusatzkriterien kompensiert werden.

Im weiteren Planungsverlauf sollte sorgfältig abgewogen werden, ob eine Zertifizierung zielführend ist und ob Aufwand und die mögliche Fördersumme im Verhältnis zueinander stehen.

Die Zertifizierung und die Vorbereitung der Förderung nach KfN zzgl. QNG-plus-Zertifizierung mit dem NaWoh-System würden in diesem Fall Mehrkosten von ca. 120.000 € verursachen. Dem gegenüber steht zum einen eine gut dokumentierte Nachweisverfolgung verschiedener Nachhaltigkeitskriterien und die Nachhaltigkeitszertifizierung als Optimierungswerkzeug und Qualitätsmerkmal des Gebäudes.

Weiterhin stehen den Kosten maximale Zuschüsse gegenüber:

- Klimafreundliches Wohngebäude
 - Max. förderfähige Kosten 100.000 Euro pro Wohneinheit
 - Zuschusssatz 5,0 %, max. 5.000 Euro pro Wohneinheit

Für geplante 70 Wohneinheiten: max. 350.000 Euro Gesamtzuschuss

- Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG plus
 - Max. förderfähige Kosten 150.000 Euro pro Wohneinheit
 - Zuschusssatz 10 %, max. 15.000 Euro pro Wohneinheit

Für geplante 70 Wohneinheiten max. 1.050.000 Euro Gesamtzuschuss

Ein Zuschuss nach KfN oder KfN mit QNG plus wird daher bei der Ausschreibung der Fachplaner bereits berücksichtigt.

Besonders rentabel scheint dieses Förderprogramm v.a. bei kleinen und gleichzeitig sehr vielen Wohneinheiten, da (aktuell) zur Berechnung der Zuschüsse nicht die Wohnfläche ausschlaggebendes Kriterium ist, sondern die Anzahl der Wohneinheiten.

In Frage kommt dieses Wohnbauförderprogramm auch für Azubi- oder Studierendenwohnheime.

Ein Hauptkriterium der NaWoh fordert die Werthaltigkeit des Bauvorhabens. Es fordert, dass das Verhältnis von Investition und Verkehrswert höchstens 1,2 betragen darf. Die Investitionskosten dürfen maximal 20 % über dem Verkehrswert liegen. Dabei sind

Besonderheiten anderer eventuell beantragten Förderprogramme bei der Ermittlung des Verkehrswerts zu berücksichtigen.

Durch die hohen Klimastandards der LHM und die damit verbundenen Sonderkosten und die hohen Sozialstandards des KommWFP bezüglich der Miethöhen, ist das Werthaltigkeitskriterium von maximal 1,2 nicht zu erreichen.

1.6 Mieten

Ziel der 2. Säule des Wohnungspakts Bayern ist es, bezahlbaren Mietwohnraum für einkommensschwache Haushalte, die sich am Markt nicht ausreichend selbst mit entsprechendem Wohnraum versorgen können, zu schaffen. Als Bemessungsgrundlage ist eine Nettokaltmiete von aktuell 13,50 Euro/m² im Monat vorgesehen. Dem steht eine ortsübliche durchschnittliche Miete nach dem Münchner Mietspiegel von aktuell 18,32 Euro gegenüber.

2. Übergeordnete Zielsetzungen

Das Schaffen von Wohnraum ist eine gemeindliche Aufgabe. Mit Beschluss des Stadtrates vom 02.10.2024 „Wohnungsbauoffensive: Erleichterungen für den Wohnungsbau und Optimierung Bebauungsplanverfahren“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11344) wurde dem Wohnungsbau in den kommenden Jahren höchste Priorität eingeräumt und mit einem Katalog von 30 Maßnahmen eine Intensivierung des Wohnungsbaus initiiert.

Außerdem werden die Standards zur Erreichung der Klimaziele eingehalten und ein zusätzlicher Anreiz zur Mitarbeitergewinnung geschaffen.

Ziel ist es, in einer aktuell prekären Finanzlage der LHM möglichst umfassende Fördermittelzuschüsse der ROB zu erhalten. Die grundsätzliche Förderfähigkeit wurde bestätigt, aber auch darauf hingewiesen, dass die Förderfähigkeit von der jeweiligen Haushaltslage des Freistaats abhängig ist.

3. Nutzen

Mit diesem Wohnbauvorhaben sollen 70 neue familiengerechte Wohnungen, überwiegend für Mitarbeiter*innen der LHM geschaffen werden, um einerseits bezahlbaren Wohnraum zu fördern, aber auch in Konkurrenz zum freien Markt zusätzliche Anreize zur Mitarbeitergewinnung zu finden.

4. Entscheidungsvorschlag

Der Fortführung des Wohnbauprojekts mit ökologischer Vorbildfunktion zu maximalen Projektkosten in Höhe von 42.000.000 Euro (inkl. Risikoreserve) wird zugestimmt.

Eine erneute Befassung des Stadtrats im Rahmen der Projekt- oder Ausführungsgenehmigung ist nicht notwendig, sofern die Kostengrenze eingehalten und keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen erfolgen.

Für das Wohnbauprojekt wird mit Vorliegen der Genehmigungsplanung ein Förderantrag zur Erlangung von Zuschüssen nach dem kommunalen Wohnbauförderungsprogramm Bayern gestellt.

5. Feststellung der Wirtschaftlichkeit

Eine umfassende Wirtschaftlichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt, da andere Ziele mit gleicher Dringlichkeit verfolgt werden sollen, die monetär nicht zu bewerten sind, aber intensiv verfolgt werden, wie z.B. die Klimaziele der LHM, ökologische Vorbildwirkung, die Mitarbeitergewinnung.

Für die Durchführung einer tatsächlichen Wirtschaftlichkeitsprüfung hätte das Vorhaben dahingehend untersucht werden müssen und mit den Augen eines Privaten betrachtet werden müssen. Um Baukosten zu reduzieren, würde dieser wahrscheinlich auf einen Holzbau und die gesetzlich nicht geforderten EH-40 Anforderungen verzichten. Durch diese Kombination ergibt sich auch ein Wohnflächenverlust, da die Schachtgrößen der Haustechnik und Bäder höhere Platzanforderungen haben. Auch durch Holz-/Alu-Fenster anstelle von Kunststofffenstern entstehen Mehrkosten.

Eine valide Kostenschätzung kann so nicht benannt werden, da die Änderung der Bauweise und Energiestandards Auswirkungen auf das gesamte Vorhaben hätte.

Unter den getroffenen Annahmen könnte ein konventionelles Bauvorhaben mindestens an der Obergrenze des Mietspiegels zu 20,61 Euro/m²/p.m. (1.314.753,12 Euro/p.a.) vermietet werden, nach KommWFP sind Mieteinnahmen von 13,50 Euro/m²/p.m. möglich.

6. Darstellung der Aufwendungen und der Finanzierung

Die unter dem Entscheidungsvorschlag dargestellten Maßnahmen haben folgende finanziellen Auswirkungen:

6.1 Investitionstätigkeit

Einzahlungen	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe der Einzahlungen (Zeile S4)		23.012.000 €	
davon:			
Einzahlungen aus Investitionszuwendungen (Zeile 15)			
Aus KommWFP		11.331.000 € in 2027	
		11.331.000 € in 2028	
Aus BEG – KfN		350.000 € In 2028	

Anträge auf Fördermittel können erst bei ausreichender Planungsschärfe gestellt werden, hier nach Abschluss der Genehmigungsplanung. Erst mit Erhalt des dann ergehenden Förderbescheids kann eine verbindliche Aussage über den Erhalt von Zuschüssen und deren Höhe getroffen werden. Eine Auszahlung von KommWFP-Mitteln erfolgt dann in zwei Tranchen. Die erste wird nach Fertigstellung des Rohbaus ausgezahlt. Die zweite Auszahlung von KommWFP-Mitteln und die Zuschüsse des BEG – KfN werden nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ausgezahlt.

Auszahlungen	dauerhaft	einmalig	Befristet
Summe der Auszahlungen (Zeile S5)		42.000.000€	
davon:			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)		1.070.000 €** In 2024	
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		9.961.000 € in 2025 18.984.000 € in 2026 11.367.000€ in 2027 543.000 € in 2028	
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22) (Mobilitätsstation)		75.000 € in 2027	

* wird auf die investive Maßnahme umgeschichtet.

6.2 Finanzierung und Umsetzung im Haushalt

6.2.1 Projektkosten

Die MW hat auf Grundlage der Vorplanung die qualifizierte Kostenschätzung erarbeitet. Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 zuzüglich 16 % für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze). Ebenfalls darin enthalten, sind die Eigenleistungen der MW.

Demnach ergeben sich für das Bauvorhaben Gesamtbaukosten als Kostenobergrenze i.H.v. 42.000.000 Euro. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung bedingt durch weitergehende Index- und Marktpreisveränderungen notwendig.

Bereits vergangenes Jahr wurden für das Jahr 2024 Mittel in Höhe von 1.070.000 Euro für die Vorplanung und den Abbruch beantragt und bewilligt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11708 vom 20.12.2023). Diese Mittel wurden konsumtiv veranschlagt, werden jedoch im Büroweg auf die investive Maßnahme umgeschichtet. Diese Umschichtung ist bei der Darstellung des MIP neu bereits berücksichtigt.

Die Gesamtsumme der qualifizierten Kostenschätzung inklusive 16% Risikoreserve liegt im Rahmen der für den Eckdatenbeschluss 2025 (EDB) angemeldeten zuzüglich der bereits für 2024 bewilligten Mittel.

6.2.2 Einnahmen

Bei Erreichung der notwendigen Planungsschärfe (Genehmigungsplanung) werden Zuschüsse nach KommWFP und KfN beantragt. Seitens der ROB wurden Gesamtfördermittel in Höhe von 22.662.000 Euro in Aussicht gestellt. Nach KfN kann das Wohnbauvorhaben mit Fördermitteln in Höhe von 350.000 Euro bezuschusst werden.

Ersterer Zuschuss wird in zwei Tranchen, nach Fertigstellung des Rohbaus, die zweite nach Fertigstellung des Bauvorhabens ausgezahlt.

6.2.3 Mieten

Nach aktueller Aussage kann von einer monatlichen Nettokaltmiete von 13,50 Euro/m² ausgegangen werden. Bei einer Wohnfläche von 5.316 m² können im Idealfall 861.192 Euro pro Jahr eingenommen werden. Bei einer Stellplatzmiete von 100 Euro/St. können Jahreseinnahmen von 36.000 Euro generiert werden.

Insgesamt sind Jahreseinnahmen in Höhe von 897.200 Euro zu erwarten.

6.3 Anpassungen im Mehrjahresinvestitionsprogramm

Die Maßnahme ist bisher nicht im Mehrinvestitionsprogramm 2024-2028 enthalten.

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024-2028 wird wie folgt ausgeweitet:

Nimmerfallstraße, Wohnbauprojekt nach KommWFP, Abriss und Neubau, 8800.8550, RF
(EURO in 1.000)

	Gesamtkosten	Finanzg bis 2023	Programmzeitraum 2024-2028	2024	2025	2026	2027	2028	Restfinanzierung 2029 ff.
B (940)	41.925	0	41.925	1.070	9.961	18.984	11.367	543	0
E (935)	75	0	75	0	0	0	75	0	0
Summe	42.000	0	42.000	1.070	9.961	18.984	11.442	543	0
Z 361	23.012	0	23.012	0	0	0	11.331	11.681	0
St. A.	18.988	0	18.988	1.070	9.961	18.984	111	-11.138	0

7. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Ja, negativ

Der Abbruch und Neubau des Wohnbauvorhabens in der Nimmerfallstraße ist negativ klimaschutzrelevant, da THG-Emissionen entstehen.

Bereits mit Beschluss der Vollversammlung vom 21.12.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11708) wurde die Notwendigkeit des Abbruchs dargestellt. Eine Sanierung im Bestand wurde unter anderem auf Grund der fehlenden Barrierefreiheit, der Deckenhöhen, der schlechten Bausubstanz und fehlender Stellplätze ausgeschlossen. Außerdem kann das Baurecht nur durch einen Neubau vollumfänglich ausgeschöpft werden, wofür das Grundstück mit Altbestand auch erworben wurde.

Es werden 70 familiengerechte, moderne, barrierefreie und bezahlbare Wohnungen entstehen.

Außerdem werden umfangreiche Maßnahmen zur Reduzierung der Negativwirkung ergriffen.

- Teile des Altbaus werden wieder verwendet (Material der PVC-Fensterrahmen und Dachziegel als Substrat) oder Forschungseinrichtungen der TU und FH zur Verfügung gestellt, um die Themen cradle to cradle bzw. die Wiederverwendung von Altholz zu fördern.
- Verwendung von CO²-ärmeren Zementsorten und/oder Recyclingbeton
- Umsetzen eines Mobilitätskonzepts zur Reduzierung des Individualverkehrs, Reduzierung von Stellplätzen und daraus resultierende geringer dimensionierte Garage
- Holzhybridbau
- EH 40 Standard

Der Neubau ist in Holzhybridbauweise geplant und wird die Anforderungen des EH 40-Standards erfüllen. Zudem wird das Haus an das bestehende Fernwärmenetz angebunden und auf den Satteldachflächen werden Photovoltaikanlagen installiert. Die Flachdächer werden als Biodiversitätsdächer ausgebildet.

Der alte und in Teilen geschützte Baumbestand soll so weit wie möglich erhalten werden und die Prinzipien der Schwammstadt werden durch die möglichst geringe Versiegelung und Begrünung befördert.

Zudem soll der Stellplatzschlüssel so weit wie möglich reduziert werden und ein umfangreiches Mobilitätskonzept umgesetzt werden (Mobilitätsstation, Carsharing-Parkplatz, erhöhte Anzahl von Fahrradabstellplätzen, Leihräder und eine Reparaturstation).

Das Ergebnis der Klimaschutzprüfung wurde mit dem RKU abgestimmt.

8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Sitzungsvorlage ist mit dem RKU, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung als Beteiligungsreferat der MW und der MW selbst abgestimmt.

Die Stellungnahme des Personal- und Organisationsreferates ist als Anlage 5 beigefügt.

Die SKA hat die Sitzungsvorlage zur Stellungnahme erhalten. Die Stellungnahme der SKA ist als Anlage 6 dieser Sitzungsvorlage beigefügt.

Die Textbeiträge der SKA wurden übernommen.

9. Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses (BA) vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Der BA 21 hat sich in seiner Sitzung am 05.11.2024 mit dem Beschlussentwurf befasst und stimmt diesem einstimmig zu.

10. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Die Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und der Verwaltungsbeirat, Herr Stadtrat Michael Dzeba, haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

11. Termine und Fristen

Eine fristgerechte Zuleitung der Vorlage nach Nr. 5.6.2 der AGAM war wegen der erforderlichen Planungsschärfe und damit verbundenen Kostensicherheit und anschließenden erforderlichen Abstimmung mit der Förderstelle nicht möglich. Die Behandlung im heutigen Ausschuss ist zwingend erforderlich, um den Terminplan einhalten zu können.

12. Beschlussvollzugskontrolle

Die Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle, weil sie nur durch den Stadtrat aufgehoben oder gegebenenfalls geändert werden kann, falls der Vollzug nicht beschlussmäßig möglich ist.

II. Antrag der Referentin

1. Der Bedarf für den Neubau des Wohnbauprojekts Nimmerfallstraße wird genehmigt.
2. Das Planungskonzept mit einer Kostenobergrenze in Höhe von 42.000.000 Euro wird nach Maßgabe der Vorentwurfsplanung genehmigt. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, die Projektkosten sowie die einzelnen Raten anhand der Bauindices fortzuschreiben.
3. Der Projektauftrag wird erteilt.
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, mit der Münchner Wohnen die Entwurfs- und Genehmigungsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten. Die Freigabe dieses Planungsschritts erfolgt bereits zum aktuellen Projektstand, um die Antragsvoraussetzungen unverzüglich zu erreichen.
5. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, die Zustimmung zur Ausschreibung und Vergabe der Bauleistungen durch verwaltungsinterne Projektgenehmigung herbeizuführen.
6. Die Ausführungsgenehmigung wird auf Grund der Eilbedürftigkeit und in Abweichung von den Hochbaurichtlinien nicht dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt, sondern wird unter Einbindung der Stadtkämmerei verwaltungsintern herbeigeführt, sofern es im Projektfortschritt zu keinen konzeptionellen Änderungen kommt oder das Projektbudget überschritten wird.
7. Das Kommunalreferat wird beauftragt, höchstmögliche Fördermittel zu generieren. Die Antragstellung nach dem KommWFP, der BayFHolz sowie nach der BEG-KFN erfolgt durch die SKA-2-22.
8. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024 – 2028 wird wie folgt ausgeweitet:

MIP alt:

Nicht vorhanden

MIP neu:

Nimmerfallstraße, Wohnbauprojekt nach KommWFP, Abriss und Neubau, 8800.8550

(EURO in 1.000)

	Gesamtkosten	Finanzg bis 2023	Programmzeitraum 2024-2028	2024	2025	2026	2027	2028	Restfinanzierung 2029 ff.
B (940)	41.925	0	41.925	1.070	9.961	18.984	11.367	543	0
E (935)	75	0	75	0	0	0	75	0	0
Summe	42.000	0	42.000	1.070	9.961	18.984	11.442	543	0
Z 361	23.012	0	23.012	0	0	0	11.331	11.681	0
St. A.	18.988	0	18.988	1.070	9.961	18.984	111	-11.138	0

9. Das Kommunalreferat wird beauftragt, nach Abschluss des Bauvorhabens einen Verwaltervertrag mit der Münchner Wohnen zu verhandeln und abzuschließen.

10. Finanzierung:

Aufgrund der Rahmensetzung des Eckdatenbeschlusses vom 24.07.2024 wird dem vorliegenden Umsetzungsbeschluss zugestimmt. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die benötigten Haushaltsmittel zum Haushalt 2025 ff. anzumelden.

Das investive Auszahlungsbudget erhöht sich um 42.000.000 Euro und ist in dieser Höhe zahlungswirksam.

11. Der Beschluss 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

Jacqueline Charlier
Berufsmäßige Stadträtin

**IV. Abdruck von I. mit III.
über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt**

z. K.

V. Wv. Kommunalreferat KR-IM-BW (Beschlusswesen)

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An
KR-GL2
PLAN – HA III-3
POR – S1/1
München Wohnen – Neubau T1
BA 21- Pasing -Obermenzing
KR-IM-ZD-LOA

z. K.

Am