

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

Anlage:

Beschlussvorlage für den Kommunalausschuss am 05.12.2024

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2024

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Der Kommunalausschuss hat in seiner Sitzung am 05.12.2024 die weitere Behandlung und Beschlussfassung in die heutige Sitzung der Vollversammlung vertagt.

Dazu wurde folgender Beschluss gefasst:

„Die Verwaltung wird um eine Übersicht gebeten, welche Zeitverzögerung durch eine Änderung der Standards verursacht würde und welche Kostenänderungen sich dadurch ergäben.“

Es wurde insbesondere auf die Teuerungen, die durch den EH-40 Standard und die Bauweise in Holzhybrid entstehen, hingewiesen. Daher werden, ergänzend zum Vortrag der Referentin vom 05.12.2024, die Maßnahmen, die zu Sonderkosten führen, benannt und Konsequenzen eines Verzichts darauf, dargestellt. Es wurden weiterhin die hohen Kosten pro m² Wohnfläche angesprochen und die im Verhältnis zur erworbenen Genehmigungsplanung verringerten Wohnflächen der aktuellen Planung.

Auf diese Punkte wird im Folgenden eingegangen.

1. Einleitung

Bereits beim Kauf des Grundstücks hat die damalige GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH (jetzt Teil der Münchner Wohnen GmbH) zwei Wirtschaftlichkeitsberechnungen gegenübergestellt, in denen die Gesamtkosten des Vorhabens

dargestellt wurden. In Anlage 4 zum Erwerbsbeschluss vom 05.10.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 07562) finden sich die seinerzeitigen Berechnungsgrundlagen.

	Stellungnahme der GWG zum Beschluss vom 05.10.2022:	Projektauftrag vom 18.12.2024:
Kaufpreis	30.590.000 €	30.590.000
Nebenkosten	1.595.334	1.595.334
Baukosten gesamt* (ohne Risikoreserve)	34.957.666	36.193.000
Gesamte Investitionskosten einschl. Grunderwerb	67.143.000	68.378.334

*Baukosten 2022 und 2024 zum jeweils gültigen Index

Die Kosten dieser ersten Schätzung entsprechen, allerdings ohne Sonderkosten, nahezu denen der nunmehr vorliegenden qualifizierten Kostenschätzung.

Grundlage dieser ersten Schätzung waren die Parameter der Baugenehmigung (76 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 6.084 m²).

Nach Erwerb und Überprüfung der Genehmigungsplanung hat sich herausgestellt, dass die Planung nicht den Fördervoraussetzungen der Regierung von Oberbayern hinsichtlich Barrierefreiheit, Wohnungsgrößen etc. entsprochen hätte. Außerdem widersprach die Genehmigungsplanung den Standards der Stadt München zur klimaneutralen Stadtverwaltung 2030, Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“ und weitere Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität München 2050 (Sitzungsvorlage Nr. 14 20 / V 16525, Beschluss der VV vom 18.12.2019).

Zur Wahrnehmung der Vorbildfunktion der Landeshauptstadt München (LHM) sind insbesondere bei städtischen Bauvorhaben folgende Grundsätze anzulegen:

- Passivhausstandard bzw. EH 40 Standard
- Berücksichtigung der Klimarelevanz der Baustoffe
- Einsatz erneuerbarer Energieträger und Fernwärme
- (Gebäude) möglichst klimaneutral zu gestalten und zu betreiben
- Errichtung von Solaranlagen ist Pflicht
- Förderung der Biodiversität auf den Grundstücken und weitestgehenden Erhalt des Baumbestands
- mindestens 30 % der Fassade zu begrünen.

Die Prüfung und Umsetzung dieser Maßnahmen wurde in dem Folgebeschluss „Grundsatzbeschluss II Klimaneutrales München 2035 und klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: Von der Vision zur Aktion“ (Sitzungsvorlage Nr. 20 26 / V 05040, Beschluss der VV vom 19.01.2022) festgelegt.

Die erworbene Genehmigungsplanung hingegen erreichte lediglich einen EH 70 Standard und sollte in Massivbauweise (Stahlbeton) ausgeführt werden.

Eine Solaranlage oder Fassadenbegrünung waren nicht vorgesehen, die Biodiversität spielte keine Rolle.

Neben Maisonettewohnungen wurden seitens der Förderstelle insbesondere die zu hohe Anzahl an Balkonen und übergroße (Dach-)Terrassen kritisiert. Deren Flächen wurden – wie im freifinanzierten Wohnungsbau üblich – zur Hälfte auf die Wohnfläche angerechnet. Dadurch konnte eine zusätzliche Wohnfläche von ca. 580 m² (Wohnfläche für Balkone gemäß Vorplanung: ca. 87 m²) generiert werden. Ausgehend von der erworbenen Genehmigungsplanung hätten 6.084 m² Wohnfläche entstehen sollen. Abzüglich der großzügig angerechneten Balkone und Terrassen, verbliebe eine Wohnfläche von 5.504 m².

Auf Grund des EH 40 Standards sind die Außenwände im Vergleich zum EH 70 Standard der Genehmigungsplanung um 8,5 cm stärker, was zu einem Flächenverlust von 115 m² führt.

Die Wohnungstrennwände im geplanten Holzbau sind im Vergleich zu denen der Genehmigungsplanung um ca. 8 cm stärker, was zu einem Flächenverlust von ca. 80 m² führt.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Planungsaspekte käme das ursprüngliche Vorhaben auf eine Wohnfläche von ca. 5.396 m².

Gemäß der Vorplanung kann durch das jetzt erarbeitete Vorhaben eine Wohnfläche von 5.316 m² erreicht werden.

2. Planungsergebnis Kostenkennwerte der jetzigen Planung

Folgende Kennwerte des Bauprojekts liegen zugrunde:

Kennzahl	Werte
Grundstücksgröße	4.479 m ²
BGF	11.321 m ²
BGF (Geschossfläche ohne UG)	7.657 m ²
GFZ	1,7
GRZ	0,65
Wohnfläche	5.316 m ² (Bestand: 3.220 m ²) = +2.096 m²
Wohnungsgröße im Durchschnitt	75,95 m ²
Anzahl Wohnungen	70

Die ursprüngliche Genehmigungsplanung wäre aus bereits erläuterten Gründen nicht förderfähig gewesen. Außerdem sollte der Fokus nicht nur auf der Anzahl neu geschaffener, sondern bedarfsorientiert, auf großen und familiengerechten Wohnungen liegen.

Kostenkennwerte des Bauprojekts:

Die Vorplanung wurde unter Einhaltung der Fördervoraussetzungen folgender Zuschussprogramme erstellt:

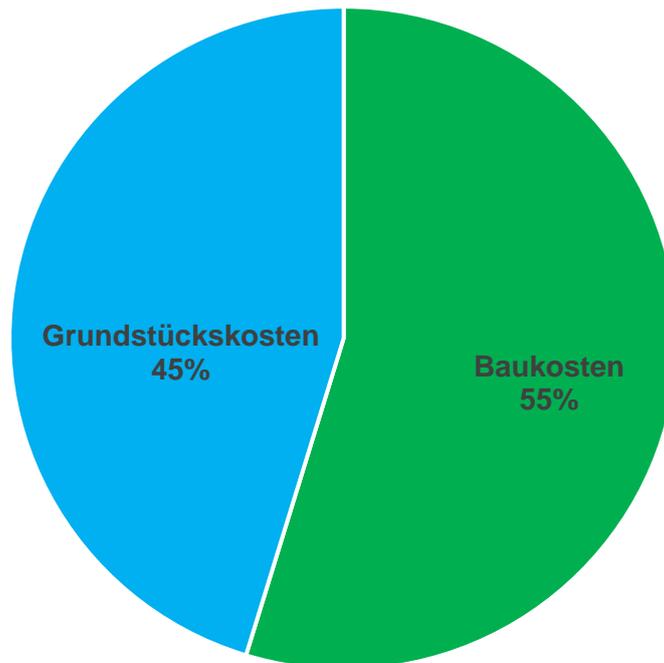
- Richtlinien für das kommunale Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern (Kommunales Wohnraumförderungsprogramm – KommWFP)
- Klimafreundlicher Neubau (KfN), soweit möglich mit erhöhten Zuwendungen durch die Erreichung des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG +)

Die Gewissheit über den Erhalt von Zuwendungen liegt erst mit Zugang des Förderbescheids vor. Die Antragstellung erfolgt, wenn die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens erreicht ist (Genehmigungsplanung).

Kennzahl	Werte	Werte abzüglich Zuschüsse *
Grundstückskosten	31.159.000 €	
Projektkosten Zzgl. 16% Risikoreserve	42.000.000 €	19.050.000
Gesamtbaukosten qualifizierte Kostenschätzung (ohne Risikoreserve)	36.193.000 €	13.243.000 €
Kosten je m ² Wohnfläche (Kostengruppen 200-700) (ohne Risikoreserve)	6.808 €/m ²	2.491 €/m ²
Gesamtkosten je m ² Wohnfläche inkl. Grundstück (ohne Risikoreserve)	12.452 €/m ²	8.135 €/m ²
Baukosten pro Wohnung im Durchschnitt (ohne Risikoreserve)	517.000 €	189.200 €
Gesamtkosten pro Wohnung im Durchschnitt (ohne Risikoreserve)	945.600 €	617.800 €
Kosten je Stellplatz/TG (Kostengruppen 200 – 700) (ohne Risikoreserve)	128.700 €	

* KommWFP bis zu 22.600.000 Euro, KfN bis zu 350.000 Euro, ggf. mit QNG+-Siegel bis zu 1.050.000 Euro möglich

Projektkosten



3. Sonderkosten

Wie beauftragt werden im Folgenden die Sonderkosten und Einsparmöglichkeiten dargestellt:

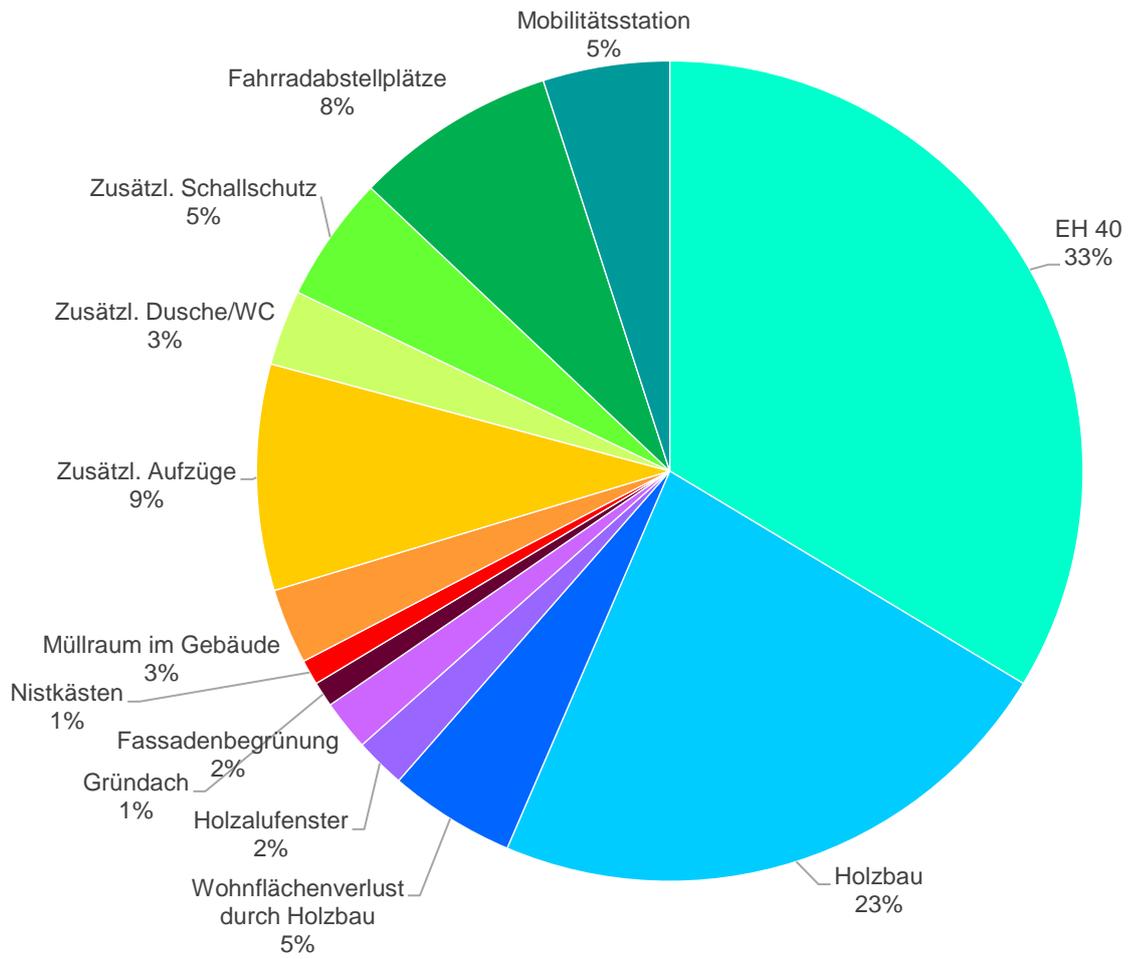
Position	Kosten	Folgen bei Einsparung	Zusätzlicher Zeitaufwand	Erläuterung
EH 40	1.905.077 €	Verlust von KfN und ggf. QNG +-Förderung – Neuplanung erforderlich (Vorplanungskosten i.H.v. 300.000 € wären verloren).	Neue Vorplanung und anschließende Neuabstimmung mit der Förderstelle erforderlich. Verzögerung 1 Jahr, durch Verzögerung auch Gefahr des Verlustes von KommWFP-Mitteln möglich	12% Mehrkosten zu EH 70 im Holzbau
Holzbau	1.315.127 €	Neuplanung erforderlich (Vorplanungskosten i.H.v. 300.000 € wären verloren).	S.o. zu EH 40	26 % Mehrkosten zu Massivbau EH 40

Position	Kosten	Folgen bei Einsparung	Zusätzlicher Zeitaufwand	Erläuterung
		Verschlechterung der Ökobilanzergebnisse und damit voraussichtlich Gefährdung der Einhaltung der Grenzwerte für die KfN-Förderung mit / ohne QNG Fördersumme KfN für 70 WEs mit QNG + max. 1.050.000 € / ohne QNG + max. 350.000€		Wichtigster Faktor: Holzkonstruktion als CO2-Senke mit großem Potenzial zur Einsparung von CO2-Emissionen zur Herstellungsphase des Gebäudes. Weitere Faktoren: geringeres Eigengewicht, als Massivbau, hohes Potenzial für Behaglichkeit und Innenraumluftqualität, darüber hinaus sind Potenziale für Rückbaufähigkeit gegeben.
Wohnflächenverlust durch Holzbau in EH 40	293.220 €	Grundrisse und Wohnungsgrößen würden sich verändern. Neuplanung erforderlich	Bis zu einem Jahr, s.o. zu EH 40 und Holzbau	Größere Schächte für HLSE und in Bädern ca. 52,50 m².
Holz-/Alufenster	128.070 €	Verschlechterung der Ökobilanzergebnisse und damit ggf. Gefährdung der Einhaltung der Grenzwerte für die KfN-Förderung mit oder ohne QNG +.	Kein gravierender Zeitverlust	V.a. Dachflächenfenster problematisch – 28 % Mehrkosten. Wenn nur Holz (ohne Aluschale): Dauerhaftigkeit der Materialien.
Fassadenbegrünung	111.915 €	QNG+-relevant	Kein gravierender Zeitverlust	Hoher Mehrwert für Biodiversität und Artenvielfalt, sowie Kühlungseffekte Zusatzkriterium der QNG+-Zertifizierung, um bei hoher Versiegelung das Mikroklima zu verbessern.
Gründach	30.000 €	Prüfung erforderlich, ob für KfN und QNG + erforderlich Nach Gestaltungs- und Begrünungssatzung der LHM-Dachbegrünung notwendig.	Verzicht nicht möglich	Nach Satzung vorgegeben zudem hoher Mehrwert für Biodiversität und Artenvielfalt, sowie Kühlungseffekte.

Position	Kosten	Folgen bei Einspa- rung	Zusätzlicher Zeitauf- wand	Erläuterung
Nistkästen	52.360 €	Prüfung erforderlich, ob für KfN und QNG + erforderlich.	Kein gravierender Zeitver- lust	Hoher Mehrwert für Arten- vielfalt und Biodiversität, Verzicht möglich, wenn nicht für KfN/QNG+ Förderung notwendig.
Müllraum im Gebäude	144.566 €	Kann nicht entfallen.	Verzicht nicht möglich	Erforderlich, weil die Mög- lichkeiten im Außenbereich ausgeschöpft sind – ein grö- ßeres Nebengebäude würde Abstandsflächen auf das Grundstück des Nachbarn werfen und wäre wohl nicht genehmigungsfähig.
Zusätzliche Aufzüge über Standard	508.130 €	Andere Erschließung, ent- weder über lange, innenlie- gende Flure, was eine kom- plette Umplanung der Woh- nungen und Abstimmungen mit der ROB zur Folge hätte oder Laubengangerschlie- ßung im Innenhof würde zu massiver Verdunkelung der nach Norden ausgerichteten Räume führen.	mind. 6 Monate, da vollkom- men neue Grundrisse erar- beitet und mit der ROB ab- gestimmt werden müssten. Genehmigungsfähigkeit von Laubengängen müsste mit LBK geklärt werden.	Bestmögliche Erschließung für qualitative Grundrisse und Reduzierung von Ver- kehrsflächen.
Zusätzliches WC/Dusche ab 4 Personen	162.000 €	Anforderung der KommWFP-/WFB-Vorga- ben.	Verzicht nicht möglich	KommWFP-Vorgabe
Zusätzlicher Schallschutz	284.511 €	Nähe zu S-Bahn erfordert erhöhten Schallschutz, er- höhter Trittschallschutz im Falle einer QNG + Zertifizie- rung erforderlich.	Kann in Teilen nicht entfal- len. Bei Verringerung der Schüttung müssten Lei- tungsführungen überprüft werden - Zeitverlust kann nicht beziffert werden, be- dürfte umfassender Prüfun- gen aller Gewerke.	Schüttung, Fenster, Außen- luftdurchlässe

Position	Kosten	Folgen bei Einsparung	Zusätzlicher Zeitaufwand	Erläuterung
Fahrradabstellplätze im UG und EG, Rampe	430.296 €	Umfangreiche Umplanungen erforderlich inklusive Konzeptänderung (Tiefgarage müsste vergrößert werden von Mittel- auf Großgarage, weitere Baumfällungen und höhere Versiegelung wären die Folgen, alternativ: Duplexparker, würden eine Weiße Wanne auf Grund des Grundwasserstandes erfordern) 12 weitere Stellplätze wären zu errichten, ca. 1.544.000 €. Ablöse von Stellplätzen wäre nicht förderfähig.	Anstelle einer Einsparung wäre mit Mehrkosten in Höhe der noch zu errichtenden Stellplätze zu rechnen. Zeitverlust ca.1 Jahr.	Auf Grund des Mobilitätskonzepts gibt es einen erhöhten Fahrradabstellflächenbedarf.
Mobilitätsstation	273.152 €	s.o. zu Fahrradabstellplätze		Ist auf Grund der Stellplatzreduzierung erforderlich

Sonderkosten



4. Einordnung der Baukosten

Auf die Anfrage der Stadtratsfraktion CSU und FREIE WÄHLER vom 27.03.2024 (Anfrage Nr. 20 – 26 / F 00907) zum Thema „Übersicht der Baukosten für Wohn- und Büroimmobilien der Stadt München und ihrer Gesellschaften“ wurde am 29.07.2024 wie folgt geantwortet:

„Die durchschnittlichen Herstellungskosten pro Quadratmeter Wohnfläche liegen für die von der Münchner Wohnen zu realisierenden Neubauten von Wohnimmobilien aktuell im Mittel bei ca. 6.591 Euro brutto/m² Wfl. inkl. Tiefgarage und projektspezifischer Sonderkosten wie Verbauarbeiten, Wasserhaltung, Weißer Wanne, besondere Schall- und Wärmeschutz und Verwendung von besonderen Materialien, etc. Parallel weisen wir darauf hin, dass sich die genannten Werte nicht auf eine spezifische Projektkategorie beziehen, sondern immer Mittelwerte aus den von uns umgesetzten größeren und kleineren Projekten sind.“

Die Baukosten im Projekt Nimmerfallstraße betragen 6.808 Euro/m² Wohnfläche. Sie liegen damit 217 Euro/m² über den durchschnittlichen Baukosten der Münchner Wohnen,

Grund ist hier der hohe energetische Standard mit Ausrichtung auf nachhaltige Materialien.

Dazu wurde bei der Beantwortung der Anfrage vom 27.03.2024 ausgeführt:

„Die Mehrkosten für die Umsetzung von Effizienzhaus 40 statt Effizienzhaus 55 sind projektspezifisch zu ermitteln und liegen im Schnitt bei ca. 300 Euro brutto/m² Wfl.“

Alle genannten Umplanungen würden zu einem verzögerten Baubeginn führen. Allein im Zeitraum von August 2023 bis August 2024 sind die Baukosten für Wohngebäude konventioneller Bauart laut Statistischem Bundesamt um 3,1 % gestiegen¹.

Zudem ist die Finanzierung nur aktuell über den Eckdatenbeschluss 2025 gesichert.

Aus Sicht des Kommunalreferates kann daher der Projektauftrag wie zur Sitzung des Kommunalausschusses vom 05.12.2024 erteilt werden.

Der Antrag der Referentin bleibt somit unverändert:

¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/10/PD24_388_61261.html

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.

II. **Beschluss** nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

Jacqueline Charlier
Berufsmäßige Stadträtin

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

IV. Wv. Kommunalreferat - IM-WP

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