

**Umbau und Sanierung des Hauptsitzes der Stadtkämmerei
stadteigenes Verwaltungsgebäude
Herzog-Wilhelm-Str. 11 / Josephspitalstr. 8
1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel**

Ausführungsgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15999

Beschluss des Kommunalausschusses vom 03.04.2025 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Ausführungsgenehmigung für Umbau und Sanierung des bisherigen Kassen- und Steueramtes Herzog-Wilhelm-Str. 11 / Josephspitalstr. 8 gemäß Projektauftrag vom 24.01.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10124) und Projektgenehmigung vom 26.07.2023 (Sitzungsvorlage 20-26 / V 09529)
Inhalt	Das Baureferat hat gemäß Projektgenehmigung vom 26.07.2023 (Sitzungsvorlage 20-26 / V 09529) die Ausführung vorbereitet und die Bauausschreibung durchgeführt. Die Kostenentwicklung wird dargestellt.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Die Ausführungskosten betragen 93.420.000 EUR.
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein Die Klimaschutzprüfung ist bereits bei der Projektgenehmigung erfolgt. Seitdem gab es keine relevanten Änderungen, die den Klimaschutz tangieren.
Entscheidungsvorschlag	Die Realisierung des Projektes wird genehmigt, die Ausführungsgenehmigung wird erteilt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Sanierung, Kassen- und Steueramt, HW 11, JS 8, Hauptsitz der Stadtkämmerei, Ausführungsgenehmigung
Ortsangabe	1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel, Herzog-Wilhelm-Str. 11 / Josephspitalstr. 8.

**Umbau und Sanierung des Hauptsitzes der Stadtkämmerei
stadteigenes Verwaltungsgebäude
Herzog-Wilhelm-Str. 11 / Josephspitalstr. 8
1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel**

Ausführungsgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15999

4 Anlagen

1. Lageplan
2. Projektdatenblätter
3. Stellungnahme Baureferat vom 24.02.2025
4. Stellungnahme Stadtkämmerei vom 25.02.2025

Beschluss des Kommunalausschusses vom 03.04.2025 (SB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	4
1. Ausgangslage	4
2. Projektstand	4
3. Planung.....	4
4. Entscheidungsvorschlag	4
5. Kosten.....	4
5.1 Darstellung der Kostenentwicklung	5
5.2 Ermittlung der Ausführungskosten mit Prognose.....	5
5.3 Stellungnahme zu Investitionskosten	5
6. Darstellung der Aufwendungen und der Finanzierung.....	6
6.1 Investitionstätigkeit.....	7
6.2 Anpassungen im Mehrjahresinvestitionsprogramm	8
7. Klimaprüfung.....	9
8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	9
9. Anhörung des Bezirksausschusses.....	9
10. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates.....	9
11. Beschlussvollzugskontrolle	9
II. Antrag der Referentin	10
III. Beschluss.....	11

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Die Aufgabenstellung hat sich gegenüber der Projektgenehmigung nicht verändert und beinhaltet den Umbau und die Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden stadteigenen Objektes Herzog-Wilhelm-Str. 11 / Josephspitalstr. 8.

2. Projektstand

Für das vorbezeichnete Bauvorhaben wurde der Projektauftrag vom Stadtrat in der Vollversammlung am 24.01.2018 erteilt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10124). Die Projektgenehmigung erfolgte durch Beschluss in der Vollversammlung am 26.07.2023 (Sitzungsvorlage 20-26 / V 09529). Nunmehr hat das Baureferat (BAU) die Ausführung vorbereitet.

3. Planung

Auf Grundlage der ausführlichen Darstellung der Ergebnisse der Entwurfsplanung des Projektes wurde die Projektgenehmigung im Jahr 2023 erteilt. Es haben sich keine Änderungen gegenüber der letzten Stadtratsbefassung ergeben.

4. Entscheidungsvorschlag

Die Realisierung des Projektes mit auf den Fertigstellungszeitpunkt prognostizierten Ausführungskosten in Höhe von 93.420.000 Euro wird genehmigt. Die Stadtkämmerei (SKA) nimmt die notwendigen Anpassungen im Mehrjahresinvestitionsprogramm vor. Das BAU und die SKA als Mieterreferat werden gebeten, alle erforderlichen Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen termingerecht zu den jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren anzumelden.

5. Kosten

Das BAU hat auf der Grundlage der Ausführungsplanung rund 60% der Bauwerkskosten submittiert, den Kostenanschlag erstellt und die Ausführungskosten ermittelt. Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

Die indexbereinigten Kosten konnten von der Projektgenehmigung zur Ausführungsgenehmigung um 9%, das entspricht einer Summe von 8,9 Mio. Euro, reduziert werden.

5.1 Darstellung der Kostenentwicklung

Genehmigte Kostenobergrenze (Index: 122,2; Q4/2022)	97.000.000 Euro
Anpassung der Kostenobergrenze an aktuellen Baupreisindex 128,9 – Q4/2024 (+5,48 %)	+ 5.320.000 Euro
indexbereinigte Kostenobergrenze inklusive Risikoreserve (12,5 %)	102.320.000 Euro
Kostenanschlag (Index: Q4/2024)	- 86.380.000 Euro
Derzeitige Kostenreserve (rund 18,45 % des Kostenanschlages)	15.940.000 Euro

Damit wurde die mit der Projektgenehmigung festgelegte Kostenobergrenze nicht nur eingehalten, sondern deutlich unterschritten.

5.2 Ermittlung der Ausführungskosten mit Prognose

Da die Bauzeit über einem Jahr liegt, erfolgt eine Prognose der Ausführungskosten auf den Fertigstellungszeitpunkt.

Der Kommunalausschuss hat als Senat über die Realisierung des Projektes mit nachfolgenden prognostizierten Projektkosten zu entscheiden:

Kostenanschlag	86.380.000 Euro
Reserve für Ausführungsrisiken (rund 7,5 % des Kostenanschlages)	+ 6.480.000 Euro
Prognose der Mehrkosten für Bauzeiten über einem Jahr	+ 560.000 Euro
Prognostizierte Ausführungskosten gesamt (zum Fertigstellungszeitpunkt 2. Quartal 2028)	93.420.000 Euro

Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Entwicklung der Kosten von den Prognosedaten noch abweichen kann. Ziel der Kostenprognose auf den Fertigstellungszeitpunkt ist eine möglichst große Annäherung der zu genehmigenden an die sich tatsächlich einstellenden Kosten.

Die Eigenleistungen des BAU sind in den Projektdaten auf Blatt 5 nachrichtlich aufgeführt.

5.3 Stellungnahme zu Investitionskosten

Die Vorgaben des Beschlusses des Stadtrats „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt und Betrieb“ vom 26.04.2007 lassen sich nicht auf den Umbau und die Sanierung des Objektes Herzog-Wilhelm-Str. 11 / Josephspitalstr. 8 übertragen, da bauliche Vorgaben aus dem Bestandsgebäude übernommen werden müssen, die sich keinen Richtwerten zuordnen lassen und daher nicht bewertet werden können.

6. Darstellung der Aufwendungen und der Finanzierung

Die unter dem Entscheidungsvorschlag dargestellten Maßnahmen haben folgende finanziellen Auswirkungen:

Der derzeitige Finanzbedarf entsprechend der indexbereinigten Kostenobergrenze mit Stand vom November 2024 beträgt 93.420.000 Euro. In diesem Finanzbedarf sind bereits die Risikoreserve in Höhe von 6.480.000 Euro und die Ersteinrichtungskosten in Höhe von 7.880.000 Euro enthalten.

Das Bauvorhaben ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024 - 2028 in der Investitionsliste 1 beim Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 7770, Rangfolgenummer 701 enthalten. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm wird, wie im Antrag aufgezeigt, fortgeschrieben. Das BAU meldet die benötigten Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen auf der Finanzposition 0640.940.7770.4, „Umbau, San. Verw.Geb. Herzog-Wilh.Str. 11“, termingerecht zu den jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren bzw. zum Nachtragshaushalt an.

Die Kosten der Ersteinrichtung werden neu im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024 - 2028 in der Investitionsliste 1 beim Unterabschnitt 0300, Maßnahmennummer 7770, Rangfolgenummer 2 aufgenommen. Die SKA meldet die benötigten Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen auf der Finanzposition 0300.935.7770.5, „Erstausstattung Sanierung HW 11“ termingerecht zu den jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren bzw. zum Nachtragshaushalt an.

Für das Projekt ist die Beantragung eines Kredits oder eines Zuschusses nach BEG (Richtlinie für Bundesförderung für effiziente Gebäude - Nichtwohngebäude) sowie aus Mitteln der Denkmalpflege möglich, sofern die Fördervoraussetzungen vorliegen bzw. eingehalten werden. Die jeweilige Förderzusage wird vor Auftragsvergabe durch die SKA herbeigeführt.

6.1 Investitionstätigkeit

Auszahlungen	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe der Auszahlungen (Zeile S5)		89.046.000 €	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		3.800.000 € in 2024 6.000.000 € in 2025 20.000.000 € in 2026 20.000.000 € in 2027 20.000.000 € in 2028 4.886.000 € in 2029 6.480.000 € in 2030 (2030 = Risikoreserve)	
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)		500.000 € in 2027 7.380.000 € in 2028	
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)			
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)			
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)			

* Geringere zahlungswirksame Kosten ab 2024 im Vergleich zur Kostenobergrenze sind auf bereits erfolgte IST-Zahlungen bis einschließlich 2023 zurückzuführen.

6.2 Anpassungen im Mehrjahresinvestitionsprogramm

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024-2028 wird wie folgt angepasst:

MIP alt:

Herzog-Wilhelm-Str. 11/Josephospitalstr. 8, Umbau u. Sanierung des Kassen- u. Steueramtes

Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 7770, Rangfolgenummer 701

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanzg. bis 2023	Programmzeitraum 2024 bis 2028						nachrichtlich	
			Summe 2024-2028	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Rest 2030 ff.
Euro in 1.000										
E (935)	7.470	0	7.470	0	0	0	7.470	0	0	
B (940)	89.530	4.374	74.376	3.800	6.000	10.000	35.000	19.576	10.780	
Summe	97.000	4.374	81.846	3.800	6.000	10.000	42.470	19.576	10.780	
Z (360)	2.020	0	2.020	0	0	0	2.020	0	0	
Summe	2.020	0	2.020	0	0	0	2.020	0	0	
Städt. Anteil	94.980	4.374	79.826	3.800	6.000	10.000	40.450	19.576	10.780	

MIP neu:

Herzog-Wilhelm-Str. 11/Josephospitalstr. 8, Umbau u. Sanierung des Kassen- u. Steueramtes

Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 7770, Rangfolgenummer 701

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanzg. bis 2023	Programmzeitraum 2024 bis 2028						nachrichtlich	
			Summe 2024-2028	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Rest 2030 ff.
Euro in 1.000										
E (935)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B (940)	85.540	4.374	69.800	3.800	6.000	20.000	20.000	20.000	4.886	6.480
Summe	85.540	4.374	69.800	3.800	6.000	20.000	20.000	20.000	4.886	6.480
Z (360)	2.020	0	2.020	0	0	0	0	2.020	0	0
Summe	2.020	0	2.020	0	0	0	0	2.020	0	0
Städt. Anteil	83.520	4.374	67.780	3.800	6.000	20.000	20.000	17.980	4.886	6.480

In den Gesamtkosten zur Ausführungsgenehmigung ist die Risikoreserve i. H. v. 6.480.000 Euro mit enthalten. Sie wird in der letzten Rate im Jahr 2030 dargestellt.

Abkürzungen:

E (935) = Erwerb von beweglichen Anlagevermögen

B (940) = Baukosten Hochbau ohne KGr. 100, 613 gem. DIN 276/08

Z (360) = Zuschüsse, sonst. Zuwendungen (z. B. Förderanteile von der ROB)

Mit der Ausführungsgenehmigung werden die Ersteinrichtungskosten dem Nutzerreferat SKA übertragen.

MIP alt: nicht vorhanden

MIP neu:

Erstausrüstung Sanierung HW 11

Unterabschnitt 0300, Maßnahmennummer 7770, Rangfolgenummer 2

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanzg. bis 2023	Programmzeitraum 2024 bis 2028					Nachrichtlich		
			Summe 2024-2028	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Rest 2030 ff.
Euro in 1.000										
E (935)	7.880	0	7.880	0	0	0	500	7.380	0	0

Abkürzungen:

E (935) = Erwerb von beweglichen Anlagevermögen

7. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

Die Klimaschutzprüfung ist bereits bei der Projektgenehmigung erfolgt. Seitdem gab es keine relevanten Änderungen, die den Klimaschutz tangieren.

8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Beschlussvorlage wurde mit der SKA und dem BAU abgestimmt. Die SKA erhebt keine Einwände gegen die Beschlussvorlage.

Die Einbindung der Querschnittsstellen (Gleichstellungsstelle für Frauen, Behindertenbeirat) ist bereits beim Beschluss zur Projektgenehmigung erfolgt. Seitdem gab es keine Änderungen, die die genannten Querschnittsstellen tangieren.

9. Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

10. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

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

11. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil das Bauvorhaben im Rahmen der Hochbaurichtlinien abgewickelt wird und der Stadtrat mit der vorgesehenen Beschlussfassung abschließend über die Ausführung des Bauvorhabens entscheidet.

II. Antrag der Referentin

1. Die Realisierung des Projektes mit auf den Fertigstellungszeitpunkt prognostizierten Ausführungskosten in Höhe von 93.420.000 Euro wird genehmigt.
2. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024 – 2028 ist daher wie folgt zu ändern:

MIP neu:

Herzog-Wilhelm-Str. 11/Josephspitalstr. 8, Umbau u. Sanierung des Kassen- u. Steueramtes

Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 7770, Rangfolgenummer 701

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanzg. bis 2023	Programmzeitraum 20xx bis 20xx						nachrichtlich	
			Summe 2024-2028	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Rest 2030 ff.
Euro in 1.000										
E (935)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B (940)	85.540	4.374	69.800	3.800	6.000	20.000	20.000	20.000	4.886	6.480
Summe	85.540	4.374	69.800	3.800	6.000	20.000	20.000	20.000	4.886	6.480
Z (360)	2.020	0	2.020	0	0	0	0	2.020	0	0
Summe	2.020	0	2.020	0	0	0	0	2.020	0	0
Städt. Anteil	83.520	4.374	67.780	3.800	6.000	20.000	20.000	17.980	4.886	6.480

MIP neu:

Erstausstattung Sanierung HW 11

Unterabschnitt 0300, Maßnahmennummer 7770, Rangfolgenummer 2

Gruppierung	Gesamtkosten	Finanzg. bis 2023	Programmzeitraum 2024 bis 2028						nachrichtlich	
			Summe 2024-2028	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Rest 2030 ff.
Euro in 1.000										
E (935)	7.880	0	7.880	0	0	0	500	7.380	0	0

3. Das Baureferat wird gebeten, alle erforderlichen Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen auf der Finanzposition 0640.940.7770.4 „Umbau, San. Verw. Geb. Herzog-Wilh. Str. 11“ termingerecht zu den jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren bzw. zum Nachtragshaushalt anzumelden.
4. Die Stadtkämmerei wird gebeten die erforderlichen Haushaltsmittel für die Ersteinrichtung auf der Finanzposition 0300.935.7770.5 „Erstausstattung Sanierung HW 11“ termingerecht zu den jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren bzw. zum Nachtragshaushalt anzumelden.
5. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag.

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 – Immobilienmanagement-VB-VGB

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An
das Baureferat – RZ, RG2, RG4
das Baureferat – H, HZ, H2, H9, H02
das Baureferat – T, G
das Baureferat - MSE
die Stadtkämmerei – GL
die Stadtkämmerei - 2
das Kommunalreferat – GL2
z. K.

Am