



IFAK Bauprojekte 2024

Einsparpotenziale und Optionen BAU

1. Interfraktioneller Arbeitskreis, 18.9.24
Leitung: 2. Bürgermeister Dominik Krause

Auftrag

Auftrag an den IFAK Bauprojekte:

Vorschläge zu Standard- und Kostenreduzierung (Ziel 10%)

→ Vorstellung der Ergebnisse im Haushaltsplenum Dezember 2024 (SKA)

Ausgangslage - in der Vergangenheit bereits erfolgte Einsparmaßnahmen:

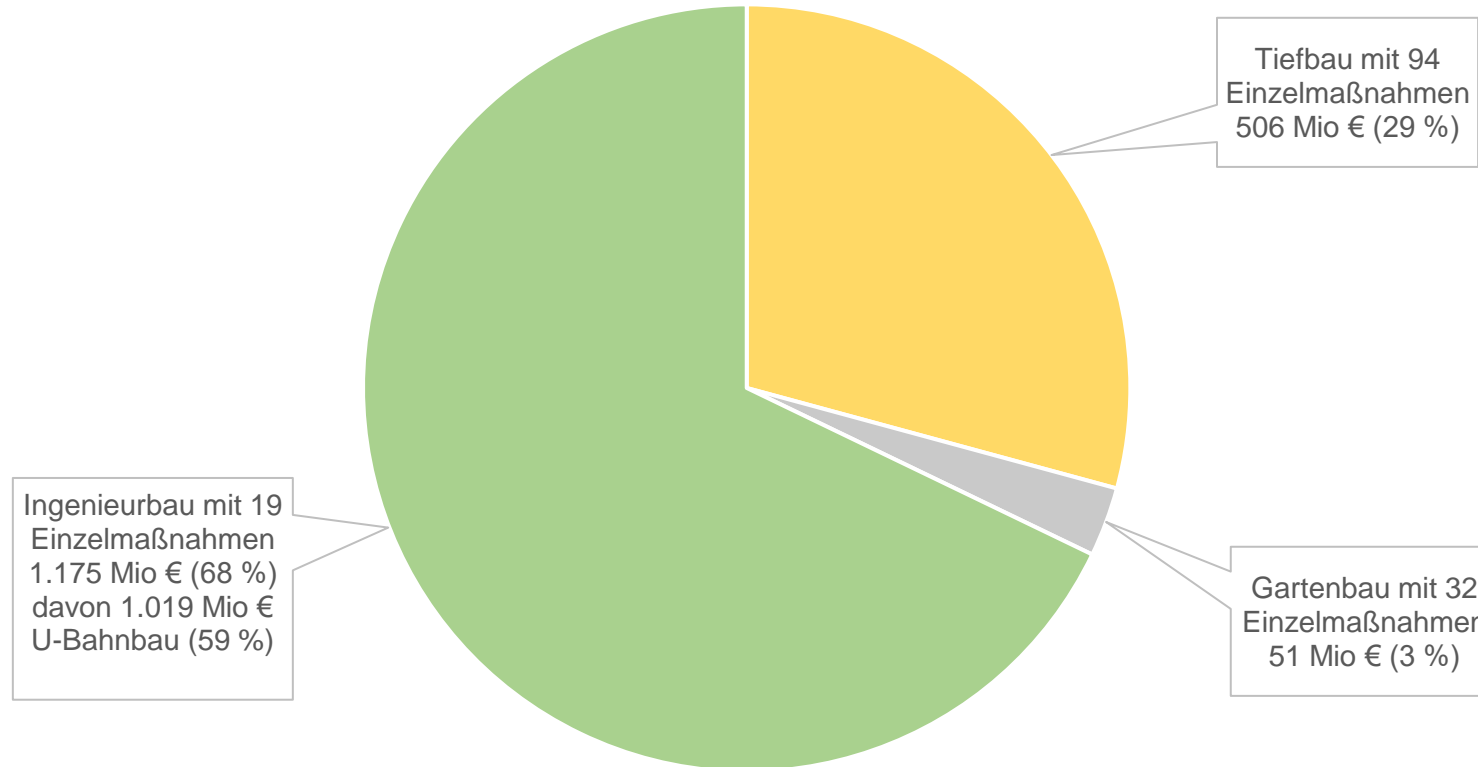
- Beschluss BauA 27.03.2007: „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt und Betrieb“
- AG Wirtschaftlichkeit Schul- und Kitabau 2021

Übersicht

Investiver Haushalt Baureferat* (Einzelmaßnahmen)

*ohne HA Hochbau,
MIP-Volumen bei
Bauherren-Referaten,
s. Folie 8 ff.

MIP-Volumen Baureferat 2024 - 2028 nach Hauptabteilungen* *Stand 09.09.24*



Straßen/Plätze – Einsparpotenzial

- Raumaufteilung → Einfluss auf ca. 60% der Projektkosten, Vorgaben durch das Mobilitätsreferat, Weichenstellung für den weiteren Umbau/Ausbau (FF MOR)
- Baumaterialien → Randeinfassung, Pflaster und Platten (z.T. besondere Gestaltungsvorgaben: Sondermaterialien und Sonderbauweisen); Ausstattung und Einbauten (Markierung, Leitplanken, Schilder Poller, Mobiliar)
- Baustellenabwicklung → Baustelleneinrichtung und bauzeitliche Verkehrssicherung (z.T. kleinteilige Bauweise wg. Aufrechterhaltung des Verkehrs) (FF MOR)

Optionen

- Stärkere Berücksichtigung der jeweiligen Bestandssituation
- Pragmatischer Umgang und Anpassung von Vorgaben im Einzelfall
- Vorrangig Verwendung von Standardmaterial und Standardmöblierung auch bei Platzgestaltungen → damit auch Einsparungen in Unterhalt und Lagerkosten
- Nach Möglichkeit Vereinfachung bei Beschilderung und Markierung
- Nach Möglichkeit Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit bei der Baustellenplanung, Reduzierung von Provisorien
- Priorisierung von Platzumgestaltungsmaßnahmen

Öffentliche Grün- und Parkanlagen mit Spielflächen Einsparpotenzial

- eher geringes Einsparpotenzial
- Kostenanteil „Ausstattung, Möblierung“ reduzierbar

Optionen

- Nach Möglichkeit Beschränkung auf Standardmaterial und Möblierung bzw. Reduzierung von Sonderausstattung und Maßanfertigungen, → in der Folge ergeben sich damit auch Einsparungen im Unterhalt
- Vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltssituation: Trinkbrunnen vorrangig in Bereichen, die über einen Wasseranschluss verfügen (Wasserspielplatz, öffentliche WC-Anlagen, in Verbindung mit Hochbaumaßnahmen) und bei hochfrequentierte Anlagen

Straßentunnel

- Oberflächenwiederherstellung analog Einsparpotenzial und Vorschläge Tiefbau
- keine bautechnische Kosteneinsparung im Projekt wg. einzuhaltender Vorgaben und Regularien möglich

U-Bahnbauwerke

- Oberflächenwiederherstellung analog Einsparpotenzial und Vorschläge Tiefbau
- Optimierung Bauteilabmessungen, Einsparung Beton durch Materialreduktion z.B. durch vertiefte Baugrunduntersuchung mittels Pfahlprobelastung (Pilot VHM Freiham)
- Sicherung der Refinanzierung durch Beantragung weitestgehender Förderung (= in der Vergangenheit insgesamt bis zu ca. 90%)

Lärmschutzwände

- Entwicklung verbindlicher Vorgaben für Planung von Lärmschutzwänden (auch bei Herstellung durch Investor) mit besonderer Berücksichtigung des künftigen Unterhalts (Material- und Typvorgaben, keine Gabionen)

Straßenbrücken - Einsparpotenzial

- Oberfläche analog Einsparpotenzial und Vorschläge Tiefbau
- Sparten (soweit möglich) nicht im Überbau

Optionen

- im Neubau/GI: Einbau geeigneter Monitoringsysteme
- im Bestand: Beauftragung des Monitorings über Rahmenvertrag

Einfache Fuß- und Radwegbrücken - Einsparpotenzial

- Systematisierung, Standardisierung

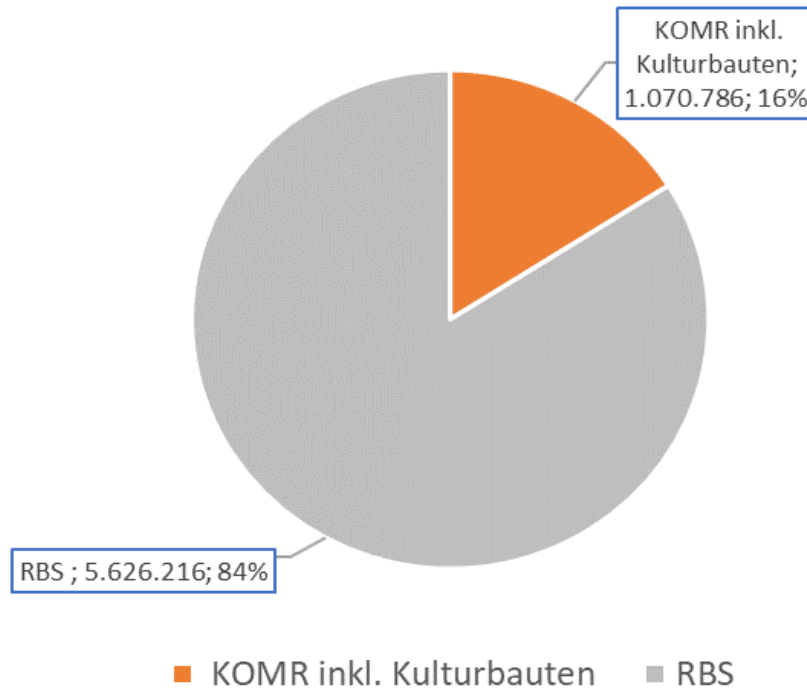
Optionen

- Planung von einfachen Holzbrücken (Fuß- und Radverkehr) mit geringen Spannweiten mit Typenplanung und Typenstatik (Einheitsausschreibung, Mehrfachbeauftragung)
- Einsatz von Standardgeländern (unterhaltsoptimiert)

Investitionskosten nach Bereichen - MIP 2024 – 2028

Anteil „Sonstige Hochbauprojekte“ an den Investitionskosten
Grp. 940 – Baukosten Hochbauten

MIP 2024 - 2028 Var. 630 Grp. 940 ab 2025 noch zu finanzieren



Hinweis: Stellt die Anteile des RBS zum KOMM, die ab 2025 noch finanzieren sind, dar.

16% Anteil Sonstige Bauprojekte (KomRef) inkl. Kulturbauten und Friedhöfe:
1.070.786 T€

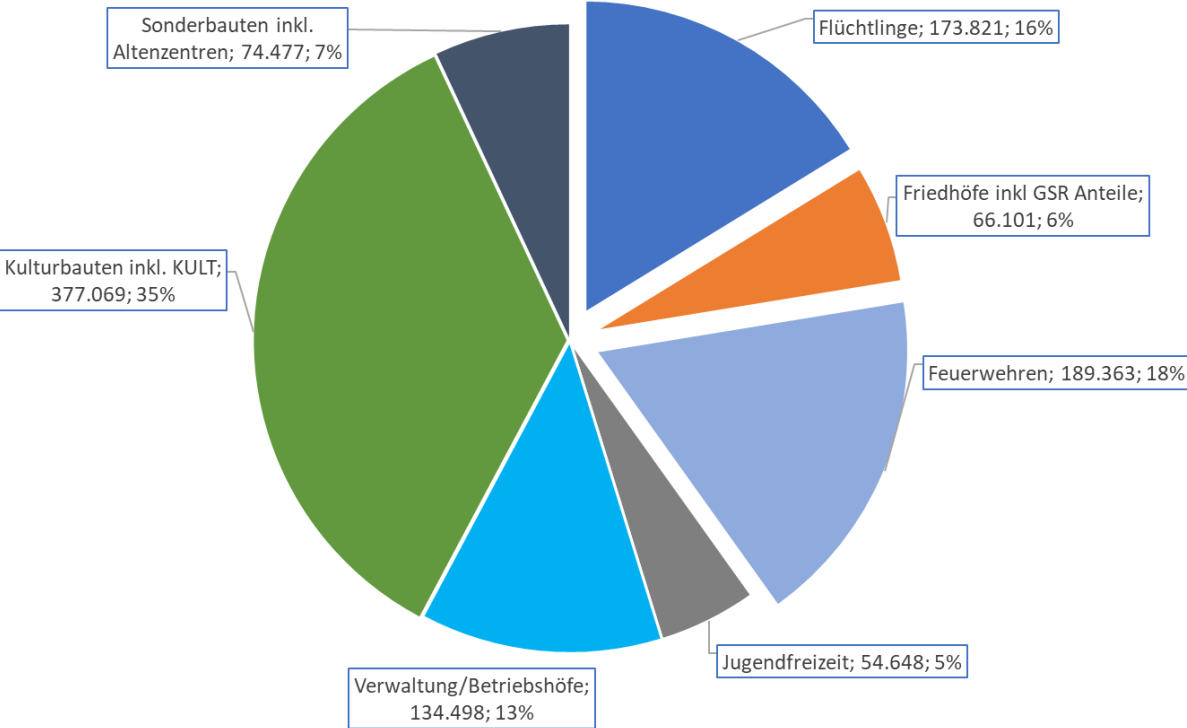
84 % Anteil Schul- und Kitabau-
projekte (RBS)
5.626.216 T€

MIP-Übersicht Hochbauprojekte ohne Schul- und Kitabau 2024-2028

(Bauherr Kommunalreferat inkl. Kulturbauten und Friedhöfe)

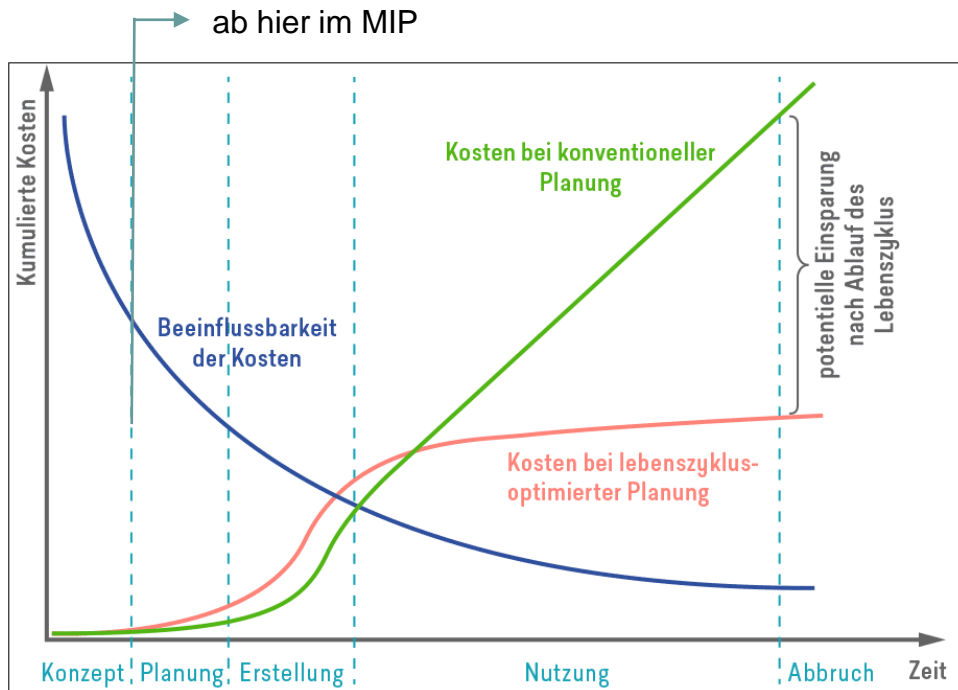
Investitionskosten aufgeteilt nach Nutzungen (Cluster)

MIP 2024 - 2028 Var. 630 Grp. 940 ab 2025 noch zu Finanzieren

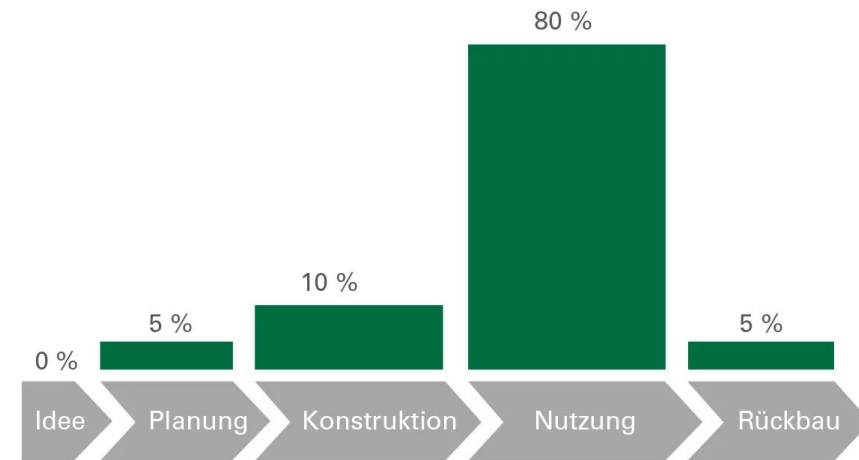


Baureferat Hochbau

Kosten Hochbauprojekte über Gesamtlaufzeit



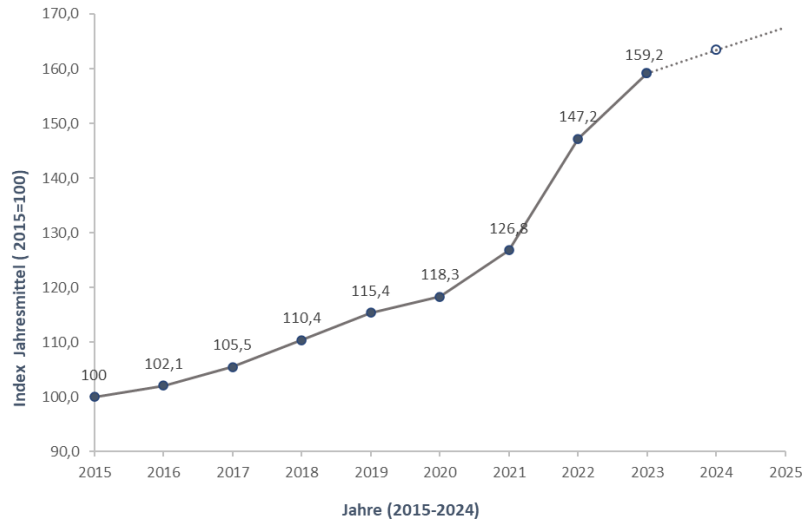
Grafik: Jones Lang LaSalle



Verteilung der Life-Cycle-Kosten / Nutzungsdauer 50 Jahre

Die Weichen für eine wirtschaftliche Planung werden in der **Bedarfsplanung** und der **Projektentwicklung** gestellt.
Der Großteil der Gesamtkosten eines Projektes findet während der **Nutzungsphase** statt.

Baukostenentwicklung: Übersicht Marktentwicklung und Regionalfaktor



Entwicklung des Baupreisindex in den letzten

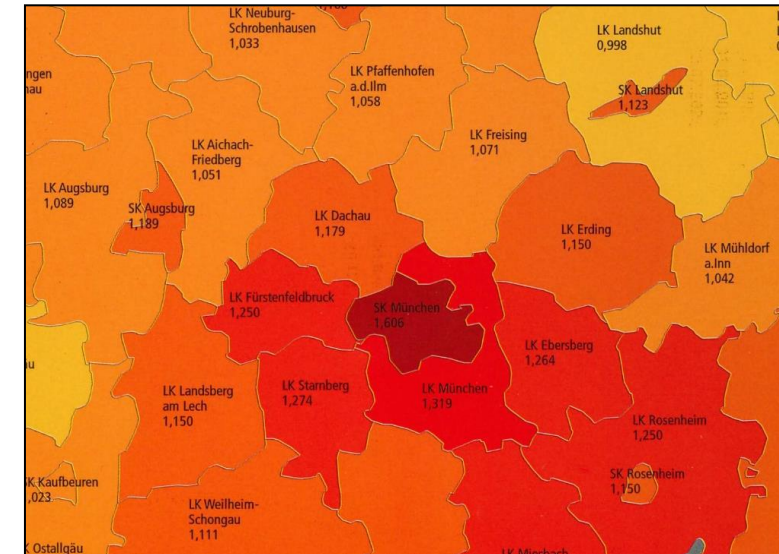
5 Jahren: + 40%

9 Jahren: + 60%

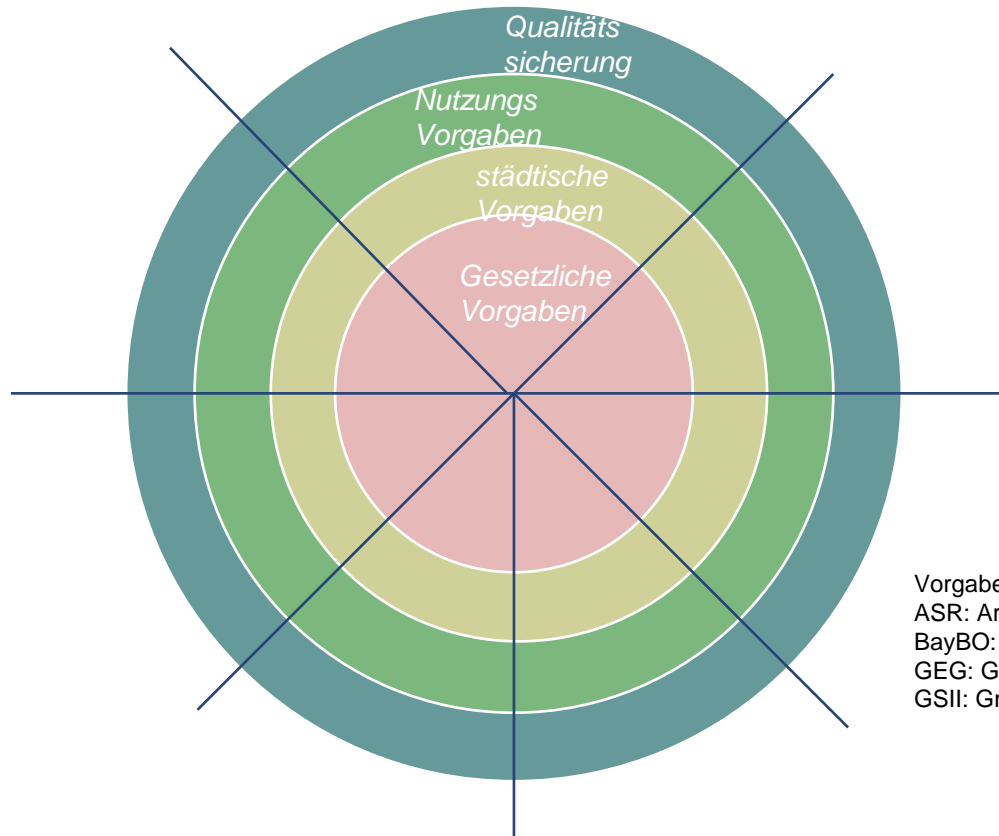
Regionalfaktor 2023:

- Deutschlandweites Nord-Süd-Gefälle
- Bayernweit zwischen 0,865 – 1,606, Durchschnitt 1,1

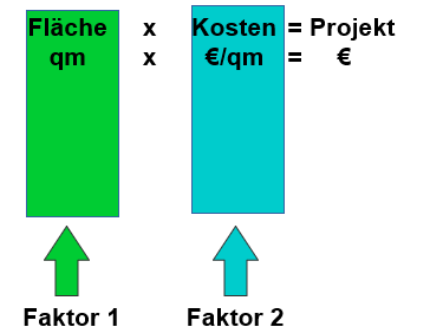
- **LH München:** **1,606**
- Landkreis München: 1,319
- SK Würzburg: 1,267
- SK Nürnberg: 1,075



„Zwiebelmodell“ – verbindliche Vorgaben für Bauprojekte



Vorgaben z.B. aus:
ASR: Arbeitsstättenrichtlinien
BayBO: Bayerische Bauordnung
GEG: Gebäudeenergiegesetz
GSII: Grundsatzbeschluss zur Klimaneutralität II



Absolute Kosten eines Standortes setzen sich zusammen aus:
1. Summe der Flächen
2. Kosten / qm

Analysieren der **Rahmenbedingungen auf Nutzungs- und bautechnische Belange**

- Im Zuge der Bedarfsplanung und der Entwicklung der Standardraumprogramme
- Langfristige Effekte
 - Fortführen der Kooperation mit den **Universitäten und Ministerien**
 - „**einfaches Bauen**“

Option: Standardisierung, Priorisierung am Beispiel Jugendfreizeitstätten

Exemplarisches Beispiel einer Möglichkeit zur Priorisierung
(noch mit Mieter- und Vermieterreferat abzustimmen)

Freihamer-Weg → um 1 Jahr schieben

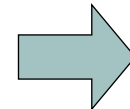
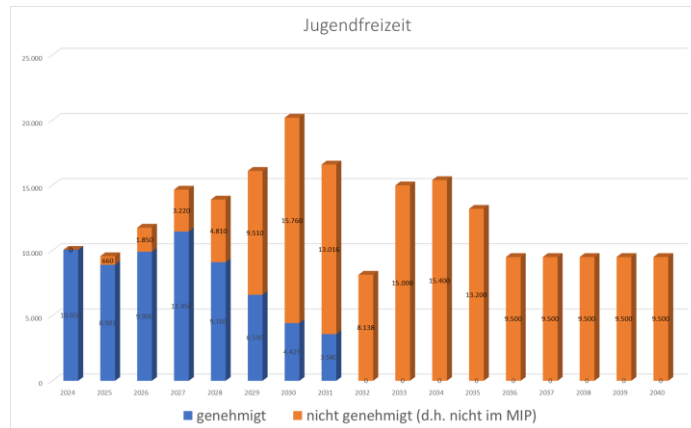
Erika-Mann-Straße → um 2 Jahre schieben

Tröpferlbach → Maßnahme streichen

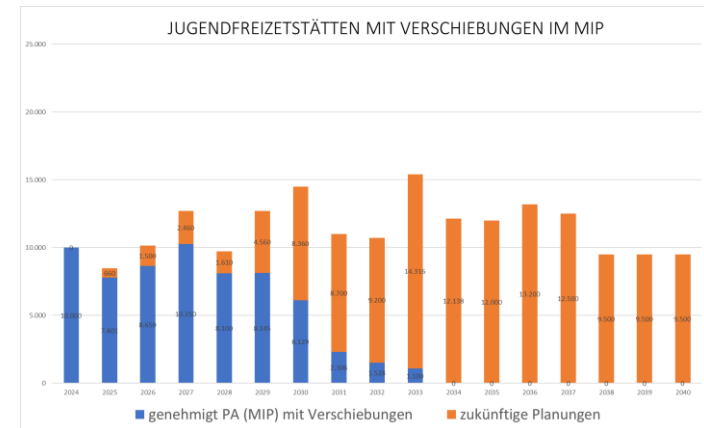
(Nutzung in angemieteten Ausweichquartieren)

Interim Garmischer-Straße → Maßnahme streichen
(Lösung über kleinere Alternative)

MIP 2024 - 2040 aktuell



MIP 2024 - 2040 nach Priorisierung



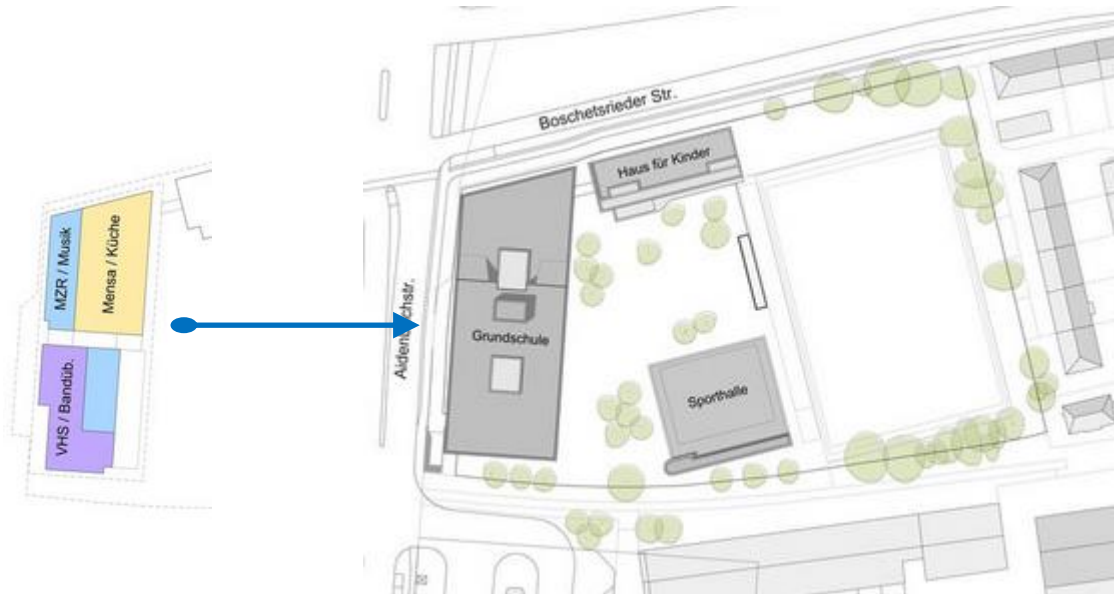
Durch eine Priorisierung der Maßnahmen sind Einsparungen im MIP-Zeitraum 2025 – 2028 möglich.
Als weiterer Vorteil ergibt sich eine gleichmäßigerer Mittelplanung.

Option weiteres Vorgehen:

Abstimmung der beteiligten Referate zu einer Priorisierung der einzelnen Maßnahmen mit möglichst kontinuierlicher zu definierender Finanzmittelgrößenordnung

Option: Maximale Baurechtsausnutzung und Prüfung von Synergien in Verbindung mit der Quartiersbildung

Identifizieren von möglichen Synergien



Analyse

Im Zuge des Quartiersgedanken ist vertieft weiter zu prüfen, ob Kulturnutzungen, Volkshochschulen, Musikschulen, Jugendfreizeitstätten, Altenservicezentren u.s.w. untereinander oder mit Schulen, insbesondere mit Schulcampi Synergien bilden können.

Beginnend von Stellplätzen über Versammlungsstätten, über Küchen / Mensen bis hin zu räumlichen gemeinsamen Nutzungen.

Beispiel: Grundschule Aidenbachstraße
Synergie mit Volkshochschule, Sing- und Musikschule
und Musikübungsräumen

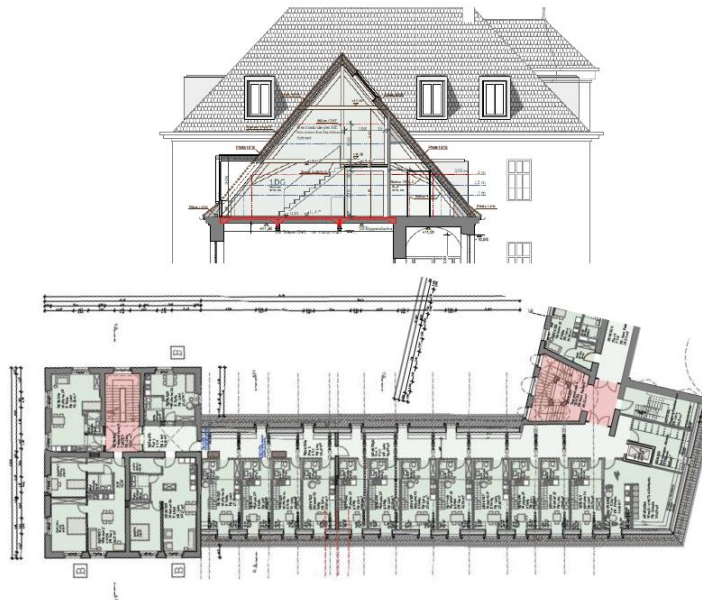
Option weiteres Vorgehen:

Gemeinsame Projektentwicklung der verschiedenen Bauherrenreferate und PLAN und BAU im Abgleich der (Neu-) Bedarfe mit (Neu-) Planungen (auch anderer Referate)

Ziel: Synergien identifizieren, nutzen und Neubauvolumen reduzieren, bevor Bauprogramme entstehen

Baureferat Hochbau

Option: Maximale Baurechtsausnutzung in Kombination mit Wohnen



Analyse

Maximale Baurechtsausnutzung auch unter dem Gesichtspunkt Wohnungsbau (z.B. Dienst- und Azubiwohnungen) zur Refinanzierung

Beispiel: Generalinstandsetzung Severinstraße (Verwaltung, Kita, Volkshochschule, Veranstaltung) mit neuen Mitarbeitendenwohnungen im alten Dachstuhl

Option weiteres Vorgehen:

Stetige Klärung maximales Baurecht in der Projektentwicklung. Mit der Primärnutzung nicht belegbare Flächen nach Eignung auch für Wohnungsbau vorsehen.

Hochbauprojekte ohne Schul- und Kitabau – Analyse Ist-Stand

Cluster	Feuerwachen	Jugendfreizeitstätten	Gebäude für Geflüchtete und Wohnungslose	Friedhöfe und Bestattungsflächen (KR/GSR)	Verwaltungsgebäude und Betriebshöfe	Kulturbauten (KR/KULT)	Sozial-Sonderbauten und ASZs
Pflichtaufgabe	Ja für BF und FFW	Nein	Ja_ ROB überträgt Aufgabe an Kommunen	Ja	Nein/bzw. Einzelfallentscheidung	Nein	Ja/Nein – Einzelfallentscheidung
Beschluss	i.d.R. einzel	i.d.R. einzel	i.d.R. Finanzierungs- und Sammelbeschlüsse	i.d.R. einzel	i.d.R. einzel	i.d.R. einzel	i.d.R. einzel
Raumprogramm	Gemäß Standard- und Betriebsbeschreibung der Branddirektion	auf Grundlage v. Förderkriterien Überarbeitungsbedarf vorhanden	<u>Modulbauten</u> Standards vorhanden, Generalunternehmer ausführung <u>Leichtbauhallen</u> Standards werden je nach Dringlichkeit angepasst <u>Sonderthemen</u> (wie Versetzung Modulbauten): individuell	individuelle Projekte, Anforderungen divergieren	<u>Betriebshöfe</u> individuelle Projekte/Anforderungen <u>Bürogebäude</u> Generelle Baubeschreibung als Planungshilfe; neues Büroraumkonzept NOW-M als Planungshilfe	individuelle Projekte/Anforderungen	<u>Sozial-Sonderbauten</u> Individuelle Projekte mit unterschiedlichen Anforderungen <u>Altenservicezentren</u> Standardraumprogramm und Qualitätsstandards vorhanden
Qualitätsstandards	Für jedes Projekt individuell / Mieter- und Vermieterreferat (KVR) entsprechend der Betriebsbeschreibung der Branddirektion und den Hochbaurichtlinien	auf Grundlage v. Förderkriterien Überarbeitungsbedarf vorhanden	auf Grundlage v. Förderkriterien Überarbeitungsbedarf vorhanden	Sonderbauten, werden durch Mieter- und Vermieterreferat entsprechend Hochbaurichtlinien individuell entwickelt	durch Mieter- und Vermieterreferat entsprechend Hochbaurichtlinien/ anhand Planungshilfen für jedes Projekt entwickelt	durch Mieter- und Vermieterreferat entsprechend Hochbaurichtlinien für jedes Projekt individuell entwickelt	durch Mieter- und Vermieterreferat entsprechend Hochbaurichtlinien für jedes Projekt entwickelt

Hochbauprojekte ohne Schul- und Kitabau – Optionen

Cluster	Feuerwachen	Jugendfreizeitstätten	Gebäude für Geflüchtete und Wohnungslose	Friedhöfe und Bestattungsflächen (KR/GSR)	Verwaltungsgebäude und Betriebshöfe	Kulturbauten (KR/KULT)	Sozial-Sonderbauten und ASZs
Option	<ul style="list-style-type: none"> Entzerrung von PA / PG s Priorisierung der Großprojekte der Berufsfeuerwehr im Abgleich mit dem Finanzvolumen <u>Freiwillige Feuerwehr</u> Festlegung einer Priorisierung und Umsetzung eines Bauprogramms mit möglichst kontinuierlichem Finanzvolumen p.a. 	<ul style="list-style-type: none"> Entzerrung von PA / PG s Entwicklung Standardraumprogramm, Priorisierung und Umsetzung eines Bauprogramms → Ziel: kontinuierliches Finanzvolumens p.a. Synergieeffekte im Quartier prüfen/nutzen 	<ul style="list-style-type: none"> Bestehendes Vorgehen fortsetzen 	<ul style="list-style-type: none"> Übergang zum Eigenbetrieb Priorisierung der Projekte mit einem möglichst kontinuierlichen Finanzvolumen pro Jahr 	<ul style="list-style-type: none"> Priorisierung der Projekte mit einem möglichst kontinuierlichen Finanzvolumen pro Jahr Prüfung ob Entwicklung eines Standardraumprogramms (z.B. bei Verwaltungsbaute n) sinnvoll ist Prüfung im Zusammenhang mit der Quartiersbildung mit Synergieeffekten 	<ul style="list-style-type: none"> Priorisierung der Projekte mit einem möglichst kontinuierlichen Finanzvolumen pro Jahr Prüfung im Zusammenhang mit der Quartiersbildung mit Synergieeffekten Prüfung, ob Standardvereinfachungen möglich sind (z.B. Haustechnik / Klimatisierung) 	<ul style="list-style-type: none"> Priorisierung der Projekte mit einem möglichst kontinuierlichen Finanzvolumen pro Jahr Prüfung im Zusammenhang mit der Quartiersbildung mit Synergieeffekten <u>Altenservicezentren</u>: Erarbeitung eines Standardraumprogramms, Festlegung einer Priorisierung

Baureferat Hochbau

Hochbauprojekte ohne Schul- und Kitabau - Einsparpotenzial

- Größter Hebel in der Projektentwicklung: Nutzeranforderungen, Flächen, Ausstattung (Nutzerreferate)
- Optimierung durch Standardisierung Projekte Bauherr KommR
- Optimierung Mittelabfluss Projekte Bauherr KommR

Optionen

- Überprüfung von Nutzeranforderungen, Flächen, Ausstattung für Projekte Bauherr KommR (FF KommR)
- Festlegung von Standardraumprogrammen und Qualitätsstandards für Projekte Bauherr KommR (Verwaltungsgebäude, Feuerwehr, soziale und kulturelle Infrastruktur) – FF KommR
- Priorisierung der Projekte Bauherr KommR mit Festlegung, ob Bauprogramme bei gleichartiger Nutzung möglich/sinnvoll sind (z.B. für Maßnahmen Freiwillige Feuerwehr)
- Möglichkeit der Anpassungen der Anforderungen aus Stellplatzsatzung prüfen (insbes. für stadtteilbezogene Angebote) – auch in Verbindung mit Quartiersgaragen – FF KommR mit NutzerR.
- Maximale Ausnutzung des vorhandenen Baurechts, Stapeln, Wohnungen
- Weitestgehende Mehrfachnutzung von Flächen, auch bei verschiedenen Nutzerreferaten – FF RBS/KommR
- Prüfung, wo und inwieweit die Umsetzung Gebäudetyp E (einfaches Bauen) möglich ist (z.B. Reduktion der technischen Ausstattung) – in Abstimmung mit den Bauherrenreferaten

Resumée

- **Einsparungen für den Haushalt 2025**
wären nur im Rahmen von Verschiebung/Streichung von Projekten möglich, bei denen **noch keine Mittelbindung** besteht – ansonsten bestehen bei Projekten mit bereits gebundenen Mitteln zum einen vertragliche Verpflichtungen oder es wären Ad-Hoc-Umplanungen erforderlich, die letztlich ebenfalls zu vergüten wären, einen ungeplanten Zeitaufwand bedeuteten und sich negativ auf die Fertigstellungstermine auswirken würden. Auch wegen des dynamischen Baupreisindex sind damit „unter dem Strich“ keine Einsparungen zu erzielen.
- Die genannten Optionen sind aus Sicht des Baureferats jedoch geeignet, um **mittel- und langfristige Einsparungen** im Haushalt zu generieren sowie zu einer Haushaltsstabilisierung beizutragen.
- **Im nächsten Schritt wären die Vorschläge, je nach Entscheidung des IFAK Bauprojekte, mit den jeweils zu beteiligenden Fachreferaten abzustimmen und weiter zu vertiefen.**
- **Anschließend** könnte eine **prozentuale Bewertung** erfolgen.



Vielen Dank!



Landeshauptstadt
München
Baureferat