

Ergebnisse Interfraktioneller Arbeitskreis (IFAK) Bauprojekte

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16159

Beschluss des Bauausschusses vom 01.04.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Ergebnis IFAK Bauprojekte
Inhalt	<p>Darstellung der Ergebnisse des „Interfraktionellen Arbeitskreises Bauprojekte“ mit Vorschlägen zur Standard- und Kostenreduzierung in den Projekten des Baureferates Hochbau (ohne Referat für Bildung und Sport), Tiefbau, Gartenbau und Ingenieurbau.</p> <p>Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden differenziert betrachtet und bezüglich ihrer Auswirkung auf die MIP-Zeiträume wie folgt untergliedert:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Einsparungen mit Auswirkung auf den aktuellen MIP-Zeitraum b) Mittel- und langfristige Einsparmöglichkeit
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein

Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none">1. Die Rahmenbedingungen für Hochbauprojekte (unter 4.1) mit dem Einfluss der Flächen auf die Projektkosten, den Grundlagen zum nachhaltigen Bauen unter Lebenszyklusbetrachtung und den baulichen Anforderungen aufgrund von Nutzungsanforderungen, baurechtlichen und bautechnischen Anforderungen werden zur Kenntnis genommen.2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass nur noch rund 20 % der im MIP befindlichen Kosten der Hochbauprojekte (ohne Schul- und Kitabau) beeinflussbar sind, da sich 80 % der Hochbauprojekte bereits im Bau befinden oder submittierte Ausschreibungsergebnisse vorliegen.3. Das Baureferat wird bei Hochbauprojekten beauftragt, die Einsparmöglichkeiten im MIP-Zeitraum (kurzfristig) unter 4.1.1 a) gemäß den in der Tabelle „Einsparungen ohne weitere Nutzerbeteiligung“ dargestellten Optionen zu realisieren, soweit zum derzeitigen Planungstand noch möglich.4. Das Baureferat wird beauftragt, zukünftige Hochbauprojekte (mittel- und langfristig) entsprechend den Erläuterungen zu Einsparmöglichkeiten im Hinblick auf nutzungs- und bautechnische Belange in den Bereichen Klima, Nutzer, Auflagen und Vergabewesen in den Hochbauprojekten unter 4.1.1 b) zu vertiefen und gegebenenfalls mit den betroffenen Referaten und Behörden abzustimmen.5. Das Kommunalreferat wird, unter Beteiligung des Baureferates (Hochbau), beauftragt, die in 4.1.1 b1) benannten Einsparpotentiale hinsichtlich Nutzerbedarf und Umsetzbarkeit zu prüfen und zu priorisieren.6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, bei der Bebauungsplanung die in 4.1.1 b1) dargestellten Einsparpotentiale für städtische Hochbauprojekte entsprechend dem Vortrag zu berücksichtigen.7. Die möglichen Einsparpotentiale unter 4.1.1 b2) im Hinblick auf Flächensynergien und Synergien in Verbindung mit der Quartiersbildung werden zur Kenntnis genommen. Unter Federführung der 3. Bürgermeisterin wird hierzu eine Lenkungsreis gebildet, um konkrete Flächensynergien und Mehrfachnutzungen referatsübergreifend kurz-, mittel- und langfristig zu erwirken.8. Das Kommunalreferat wird gemeinsam mit den Nutzerreferaten gebeten, die anstehenden Projekte (entsprechend 4.1.1 b3) sowie die sich noch nicht in der Ausführung befindlichen Projekte hinsichtlich Nutzerbedarf zu prüfen, zu priorisieren und Synergiemöglichkeiten zu untersuchen und jeweils dem Stadtrat vorzulegen.
-------------------------------	---

9. Das Baureferat wird beauftragt, die unter Ziffer 4.2 b1) und b2) beschriebenen Maßnahmen, wie die Verwendung von Standardbelägen, -leuchten und -bänken bei der allgemeinen Platzgestaltung, die Definition einer Kostenobergrenze bei Wettbewerben von Plätzen besonderer Bedeutung und in Abstimmung mit dem Mobilitätsreferat die stärkere Berücksichtigung der Bestandssituation von Straßen sowie die Reduktion der Anzahl der Baufelder bei künftigen Planungen umzusetzen.
10. Das Baureferat wird beauftragt, die Bauzeiten von Straßen und Plätzen zukünftig so zu planen, dass die gesamte Bausaison (von ca. März bis November) für die Bauarbeiten genutzt wird.
11. Das Baureferat wird beauftragt, bei künftigen Projektaufträgen zum Neubau und zur Generalsanierung von öffentlichen Grün- und Parkanlagen mit Spielflächen Einsparungen der Projektkosten durch eine Reduzierung von Sonderausstattungen und Maßanfertigungen sowie eine Reduzierung von Belagsflächen und Nebenwegen und eine Beschränkung auf Standardmaterialien bei Wegen vorzunehmen.
12. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen des Baureferates unter Punkt 4.3 des Vortrags der Referentin zur Kenntnis. Das Baureferat wird beauftragt, die Nutzungsdauer von bestehenden Ingenieurbauwerken durch den Einbau von Monitoringsystemen in Ingenieurbauwerken zu verlängern. Bei Lärmschutzwänden und Brücken sind der Planung zukünftig soweit möglich Standardlösungen zugrunde zu legen - dies gilt auch für Vorgaben für Investoren zu Lärmschutzwänden in städtebaulichen Verträgen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung. Brücken besonderer stadtbildprägender Relevanz sind davon ausgenommen.
13. Das Baureferat wird beauftragt, die Projekte im Regelfall so zu terminieren, dass Einsparungen durch günstige Ausschreibungsergebnisse zu erwarten sind, auch wenn dies geänderte Ausführungstermine der Baumaßnahme zur Folge hat.
14. Das Mobilitätsreferat wird beauftragt, bei Instandsetzungsmaßnahmen von Brücken eine Vollsperrung zu untersuchen und nach Möglichkeit zu priorisieren.
15. Die Umsetzung der angestrebten Kürzungen (vgl. MIP-Beschluss vom 18.12.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15187) bei Maßnahmen im Teilhaushalt des Baureferates erfolgt unter Prüfung und Berücksichtigung des Projektstandes und der damit verbundenen Möglichkeit zur Beeinflussbarkeit der Kosten. Hierzu wird die Stadtkämmerei beauftragt, die mit dem Baureferat abgestimmten Ergebnisse dieser Prüfung in die laufende MIP-Fortschreibung einfließen zu lassen und dem Stadtrat entsprechend zu berichten.

	<p>16. Das Baureferat wird beauftragt, in künftigen Stadtratsbeschlüssen die Umsetzung der Kosteneinsparungen gemäß diesem Beschluss dezidiert aufzuzeigen, zu bewerten und ein Monitoring durchzuführen.</p> <p>17. Dem Stadtrat wird in einem Jahr ein Beschluss, der die Erfolge der vorgeschlagenen Maßnahmen auch im Hinblick auf Maßnahmen aus dem MIP, die noch nicht begonnen sind, aufzeigt, zur Entscheidung vorgelegt.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">- Interfraktioneller Arbeitskreis- IFAK Bauprojekte- Baukosten
Ortsangabe	-/-

Ergebnisse Interfraktioneller Arbeitskreis (IFAK) Bauprojekte

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16159

Anlagen

- Präsentation im 1. IFAK Bauprojekte am 18.09.2024
- Detailblätter der Einsparmöglichkeiten im Hochbau

Beschluss des Bauausschusses 01.04.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	3
1. Ausgangslage	3
2. Erläuterung der Vorgehensweise	3
3. Ergebnisse 1. IFAK Bauprojekte am 18.09.2024	4
4. Ergebnisse des 2. IFAK Bauprojekte am 12.11.2024	4
4.1. Hauptabteilung Hochbau	5
Rahmenbedingungen für Hochbauprojekte	5
4.1.1. Einsparvorschläge für den Hochbau	11
a) Einsparungsvorschläge bei Hochbauprojekten (ohne RBS), mit Auswirkung auf den aktuellen MIP-Zeitraum	11
b) Mittel- und langfristige Einsparmöglichkeiten bei Hochbauprojekten	13
4.2 Hauptabteilung Tiefbau	19
a) Einsparvorschläge bei Tiefbauprojekten mit Auswirkung auf den aktuellen MIP- Zeitraum	19
b) Mittel- und langfristige Einsparmöglichkeiten bei Tiefbauprojekten	19
4.3. Hauptabteilung Ingenieurbau	21
a) Möglichkeiten von Einsparungen bei Ingenieurbauprojekten mit Auswirkung auf den aktuellen MIP-Zeitraum	21
b) Mittel- und langfristige Einsparmöglichkeiten bei Ingenieurbauprojekten	21
4.4 Hauptabteilung Gartenbau	24
a) Einsparungen bei Gartenbauprojekten mit Auswirkung auf den aktuellen MIP- Zeitraum	24
b) Mittel- und langfristige Einsparmöglichkeiten bei Gartenbauprojekten	24

5.	Weiteres Vorgehen	25
6.	Klimaprüfung	25
7.	Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	25
II.	Antrag der Referentin	26
III.	Beschluss.....	28

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Im Rahmen der Beratungen zum Eckdatenbeschluss in der Vollversammlung am 24.07.2024 und mit Schreiben vom 25.07.2024 hat Herr Oberbürgermeister Reiter drei interfraktionelle Arbeitskreise (IFAK) initiiert, die Vorschläge zur Standard- und Kostenreduzierung in folgenden Bereichen erarbeiten sollten:

1. IFAK Städtischer Wohnungsbau unter Vorsitz des Oberbürgermeisters mit PLAN und SKA
2. IFAK Schul-/Kitabau unter Vorsitz der 3. Bürgermeisterin mit RBS, BAU, SKA
3. IFAK Bauprojekte unter Vorsitz des 2. Bürgermeisters mit Teilnahme von BAU und SKA

Zu den Arbeitskreisen sollten jeweils zwei Mitglieder der Fraktionen Die Grünen - Rosa Liste, SPD/Volt, CSU mit FREIE WÄHLER bzw. jeweils ein Mitglied der Fraktionen Die Linke/Die PARTEI, FDP/BAYERNPARTEI und ÖDP/München-Liste eingeladen werden. Die Federführung wurde der Stadtkämmerei (SKA) übertragen. Die Ergebnisse sollten im Haushaltsplenum im Dezember 2024 vorgestellt werden.

Bis Ende November 2024 wurden in jeweils zwei bzw. drei Sitzungen Vorschläge zur Standard- und Kostenreduzierung diskutiert, die übergreifend und grundsätzlich für alle städtischen Baumaßnahmen relevant sind.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2024 zum Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP) für die Jahre 2024 – 2028 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15187) wurde das Baureferat beauftragt, den Abschlussbericht zum Interfraktionellen Arbeitskreis Bauprojekte, einschließlich der monetären Bewertungen, dem Stadtrat im ersten Quartal 2025 mit entsprechenden, umsetzbaren Einsparvorschlägen in einer Größenordnung von mindestens 10 % zur Beschlussfassung vorzulegen. Aufgrund der langfristig geplanten Projekte und bereits mit Auftragsvergaben gebundenen sowie in Bau befindlichen Vorhaben hat die Stadtkämmerei ergänzend darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Berücksichtigung der aufgezeigten Standard- und Kostenreduzierungen erst ab dem Jahr 2026 in begrenztem Umfang möglich ist.

Mit diesem Beschluss werden die Ergebnisse des IFAK-Bauprojekte vorgestellt.

2. Erläuterung der Vorgehensweise

Bauprojekte ganzheitlich zu betrachten, von den ersten Planungsüberlegungen bis hin zu laufenden Betriebs- und Unterhaltsaufwendungen, ist eines der wichtigsten Prinzipien im Sinne des nachhaltigen und klimaverantwortlichen Bauens. So wird bei der Projektierung von Baumaßnahmen das Wirtschaftlichkeitsprinzip (günstigstes Verhältnis zwischen verfolgtem Zweck und einzusetzenden Mitteln) berücksichtigt und bei mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten durch den Vergleich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Folgekosten die wirtschaftlichste Lösung herausgearbeitet.

Das Baureferat hat, veranlasst durch die Stadtratsanträge von Frau Stadträtin Heidemarie Köstler und Herrn Stadtrat Alexander Reissl „Standards im Straßenbau überprüfen“ und „Effizienz steigern“ (Antrags-Nrn. 02-08 / A 01112 und 02-08 / A 01113, beide vom 26.08.2003), die Möglichkeiten zur Standardreduzierung bei städtischen Bauinvestitionsprojekten detailliert und umfassend untersucht. Die Ergebnisse wurden dem Stadtrat am 26.04.2007 im Rahmen der Beschlussvorlage „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt und Betrieb“, Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 09711, ausführlich dargelegt sowie die möglichen Standardreduzierungen anschließend umgesetzt.

Im Vorfeld des 1. IFAK wurden diese Ergebnisse von Seiten des Baureferats noch einmal überprüft, denkbare Einsparpotenziale identifiziert und hieraus Optionen abgeleitet (vgl. Anlage 1, Präsentation 1. IFAK).

3. Ergebnisse 1. IFAK Bauprojekte am 18.09.2024

Bei den Projekten des Baureferates sind Einsparungen nur bei Projekten möglich, bei denen noch keine Mittelbindung besteht. Da die Bauprojekte in der Regel erst zu einem Zeitpunkt ins MIP eingestellt werden, wenn hohe Planungs- und Kostensicherheit herrscht, besteht für einen großen Teil der Projekte im MIP des Baureferats bereits eine Mittelbindung. Aus diesem Grund sind im Haushalt 2024 – 2027 nur geringe Einsparungen möglich.

Die im 1. IFAK Bauprojekte vorgeschlagenen Optionen sind geeignet, um mittel- und langfristige Einsparungen im Haushalt zu generieren sowie zu einer Haushaltsstabilisierung beizutragen.

Das Baureferat und das Kommunalreferat wurden nach dem 1. IFAK-Termin beauftragt, die aufgezeigten Potentiale und Optionen bis zum Folgetermin weiter zu vertiefen, im Hinblick auf eine effektive Umsetzung zu prüfen und die einschlägig vorgeschlagenen Standardreduzierungen auch zu quantifizieren.

Der IFAK erteilte den Auftrag, die vorgestellten Maßnahmen weiterzuverfolgen.

Für eine genauere Bewertung wurde das Baureferat beauftragt, ggf. im Benehmen mit weiteren Referaten, bis zum nächsten IFAK für alle genannten Maßnahmen die Größenordnung von Einsparpotenzialen monetär bzw. prozentual zu konkretisieren und zu bewerten.

4. Ergebnisse des 2. IFAK Bauprojekte am 12.11.2024

Bei der weiteren Ausarbeitung wurden die vorgeschlagenen Maßnahmen von den jeweiligen Hauptabteilungen des Baureferats differenziert betrachtet und die Maßnahmen bezüglich ihrer Auswirkung auf die MIP-Zeiträume untersucht und wie folgt untergliedert:

- a) Einsparungen mit Auswirkung auf den aktuellen MIP-Zeitraum
- b) mittel- und langfristige Einsparmöglichkeit

Hinweis: Aufgrund der fortgeschrittenen Planungsprozesse zwischen den Ergebnissen der IFAK-Sitzung (November 2024) und der Beschlussfassung zu dieser Vorlage (April 2025) könnte das dargestellte Einsparpotential in einzelnen Projekten möglicherweise nicht mehr vollständig ausschöpfbar sein.

4.1. Hauptabteilung Hochbau

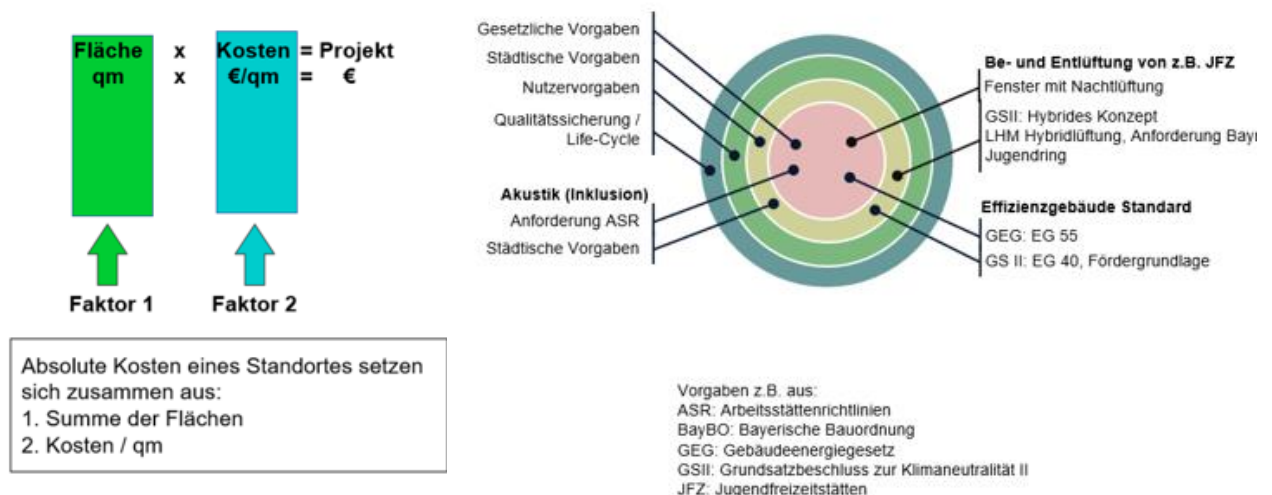
Rahmenbedingungen für Hochbauprojekte

In den IFAK-Besprechungen lag der Schwerpunkt der Diskussionen bei den Hochbauprojekten. Zunächst wurden die Rahmenbedingungen und die Einflussfaktoren für Hochbauprojekte vertieft herausgearbeitet und dargestellt.

Dabei wurde zunächst festgehalten, dass sich die absoluten Kosten eines Hochbauprojektes aus dem Produkt der Kosten / m² und der gebauten Fläche zusammensetzen.

Die kostenbeeinflussenden Faktoren bei den Hochbauprojekten neben der Lebenszyklusbetrachtung sind grundsätzlich:

- gesetzliche Vorgaben, DIN-Normen und Fördervorgaben
- städtische Vorgaben
- Bedarf mit den Nutzeranforderungen in geforderten Raumprogrammen
- bautechnische Anforderungen
- grundstücksbedingte Anforderungen



Grundlagen / Voraussetzungen für nachhaltiges Bauen unter Betrachtung der Lebenszykluskosten:

Durch den „Grundsatzbeschluss II, Klimaneutrales München 2035 und klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: Von der Vision zur Aktion“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040) hat der Stadtrat im Januar 2022 die ganzheitliche Betrachtung von Bauprojekten vermehrt in den Fokus gerückt:

„Die Zielsetzung eines klimaneutralen stadteigenen Gebäudebestands macht einen ganzheitlichen Blick auf den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden und die Berücksichtigung differenzierter Indikatoren noch stärker unabdingbar. Dabei sind insbesondere die vertiefende Betrachtung von Lebenszyklusanalysen und der Gesamtwirtschaftlichkeit, die Anpassung von Abstimmungsprozessen in der Immobilienentwicklungsplanung sowie die Vertiefung der Projektentwicklung erforderlich:

Umsetzungsstrategien sind die Berücksichtigung der stärker auf die Klimaneutralität ausgerichteten Rahmenbedingungen auf Quartiersebene, weiterhin eine flächen- und ressourcensparende Optimierung der Projekte, die Steigerung von Synergien und Suffizienz sowie die Verankerung der vorgeschlagenen Module Klimaneutralität bei stadteigenen Neubau- und Bestandsmaßnahmen.“

Ziel der Planungen und Ausführungen der Hochbauprojekte ist es, nachhaltig und damit unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten zu agieren. Dabei steht die **Gesamtwirtschaftlichkeit** im Fokus.

Des Weiteren ist die Kostenbeeinflussbarkeit in der **Konzept- und Projektentwicklungsphase** am größten (siehe Grafik auf Seite 7). Hier ist insbesondere das **interdisziplinäre Planen** und Entwickeln in der Stadtentwicklungsphase und Baurechtsschaffung ausschlaggebend.

In diesem Zusammenhang wird derzeit unter anderem unter Mitwirkung der Vermieterreferate, der Nutzerreferate und des Baureferates seitens der Stadtentwicklungsplanung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung das Soziale Nutzungs- und Versorgungskonzept für die Landeshauptstadt München entwickelt. Anlass dafür ist die Neubaugewerkschaftsentwicklung des Münchner Nordostens (siehe Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V11780 vom 13.02.2019 (VV, vorberaten im PlanA 06.02.2019), Seite 40).

München gehört zu den am dichtesten besiedelten Städten Deutschlands, was sich signifikant auf die Nutzung des verfügbaren Raums auswirkt. Angesichts der begrenzten Flächenressourcen ist eine effiziente Flächennutzung von entscheidender Bedeutung, um den wachsenden Anforderungen an Wohnraum, Arbeitsplätzen sowie öffentlichen Einrichtungen gerecht zu werden.

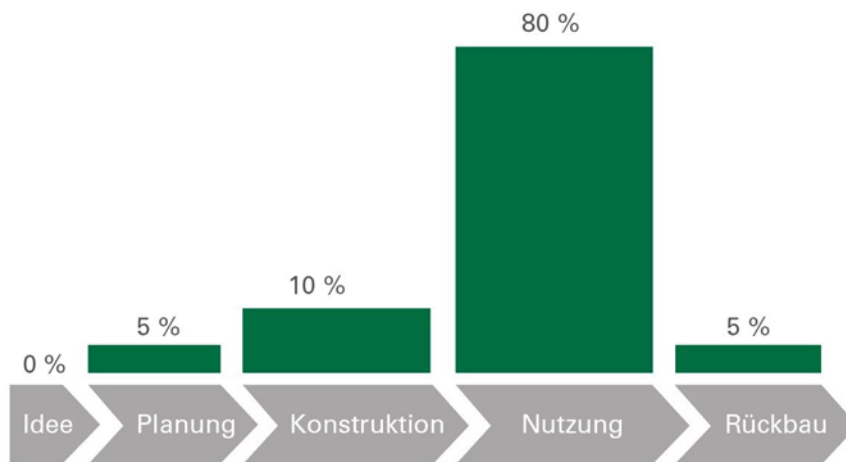
Auf Projektebene kann dies zwar zu einer investiven Kostenerhöhung führen, bei Betrachtung im Gesamtkontext und unter Einbeziehung zusätzlich erforderlicher und gegebenenfalls neu zu erwerbender Grundstücksflächen insgesamt gesamtwirtschaftlich jedoch die ressourcenschonendere und auch günstigere Lösung sein.

Im Sinne der Nachhaltigkeit ist daneben auch die Frage zu klären, inwieweit die sich stetig weiter verschärfenden Anforderungen und Vorschriften Anwendung finden müssen.

Die steigenden technischen Anforderungen, wie beispielsweise im Bereich der Lüftung, führen in der Lebenszyklusbetrachtung (Lebensdauer der Technik etwa 25 bis 30 Jahre) zu einem erheblichen Kostenfaktor während der Nutzungsphase. Der Weg zum **einfachen Bauen** ist vielversprechend, erfordert jedoch eine enge Kooperation zwischen den Bereichen Forschung, Gesetzgebung und Baupraxis.

Nachfolgende Grafiken zur Veranschaulichung der Lebenszyklusbetrachtung

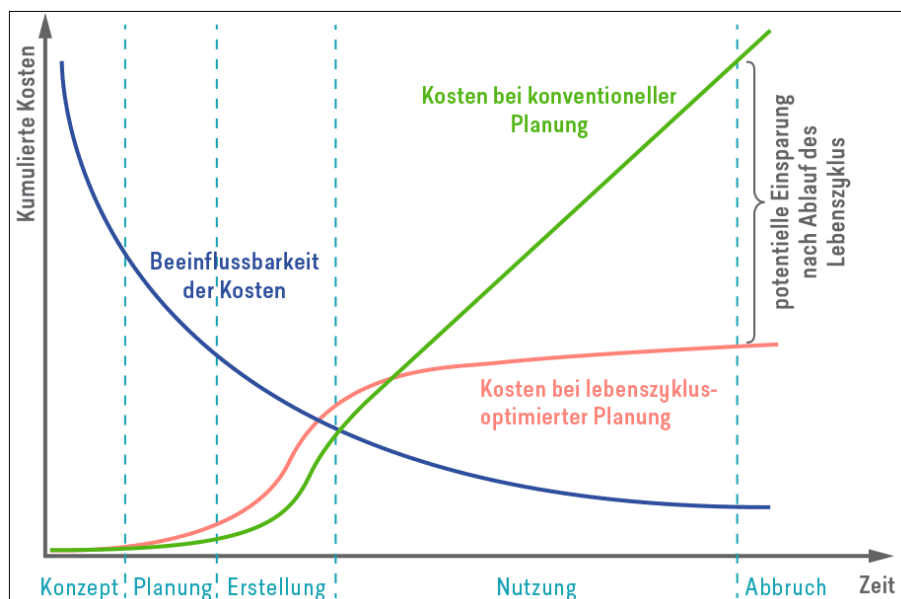
Die Kostenverteilung unter Betrachtung des Lebenszyklus eines Hochbauprojektes (Gesamtlaufzeit)



Verteilung der Life-Cycle-Kosten / Nutzungsdauer 50 Jahre

Die Analyse der Lebenszykluskosten zeigt, dass etwa 80 % der Gesamtkosten in der Nutzungsphase anfallen. Das Ziel muss deshalb sein, Projekte so zu gestalten, dass flexible, mehrfach nutzbare Räume und Flächen und langlebige Materialien und Techniken mit geringen Betriebskosten ausgewählt und implementiert werden. Wenn dies gelingt, spricht man von einer lebenszyklusoptimierten Planung, bei der die Investitionskosten in der Errichtung leicht höher sein können als bei einer konventionellen Planung, die sich über den Lebenszyklus jedoch rechnen (siehe dazu die nachfolgende Grafik).

Beeinflussbarkeit der Kosten und die Kostenentwicklung einer konventionellen Planung im Vergleich zur lebenszyklusbegleitenden Planung



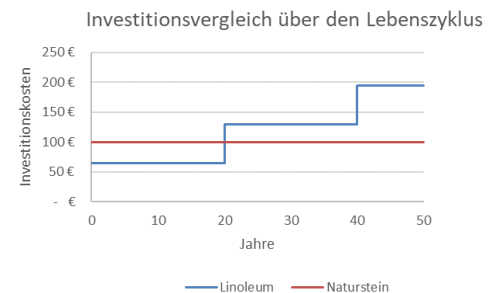
Die Steuerbarkeit der Kosten ist in der Konzept- und Projektentwicklungsphase am ausgeprägtesten, während sie während der Planung, Ausführung und Nutzung deutlich abnimmt.

Das bedeutet, dass die Projekte bereits weit vor der Aufnahme in das MIP gesamtwirtschaftlich unter Berücksichtigung des maximalen Baurechts entwickelt werden (müssen). Hier liefert das Soziale Nutzungs- und Versorgungskonzept wichtige Erkenntnisse zur Kombination und Mehrfachnutzung von sozialen, kulturellen, Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktureinrichtungen, die mit Hilfe der noch zu entwickelnden Geschäftsprozesse geplant, umgesetzt und betrieben werden können.

Bei lebenszyklusoptimierten Planungen sind die kumulierten Kosten im Vergleich zu konventionellen Planungen in der Planungs- und Errichtungsphase (investive Kosten) zunächst etwas höher, während sie in der langanhaltenden Nutzungsphase erheblich niedriger sind als bei konventionellen Planungen (konsumtive Kosten: Betrieb und Unterhalt).

Bewertungssystem für nachhaltiges Bauen (BNB) -Statistik für die Lebensdauer von Bauteilen

Bauteil / Material	a	Ersatz in 50a
352 Deckenbeläge		
Natursteinbeläge	≥ 50	0
Kunststeinbeläge	≥ 50	0
keramische Fliesen und Platten: Feinsteinzeug, Steinzeug, Steingut, Spaltplatten, Glasmosaik	≥ 50	0
Gussböden: Terrazzo	≥ 50	0
textile Beläge: Baumwolle, Wolle, Synthetikfaser, Sisal, Naturfasergemisch, Jute, Naturfasergemisch, Kokos	10	4
Linoleum, Laminat, PVC, Kunststoff-Parkett, Kork, Kautschuk, Sporthallenbeläge	20	2
Vollholzparkett, Holzdielen, Holzpfaster	≥ 50	0
Holz-Mehrschichtparkett	40	1



Quelle Lebenszeiten: BNB Nutzungsdauern von Bauteilen (2017)
– www.nachhaltigesbauen.de

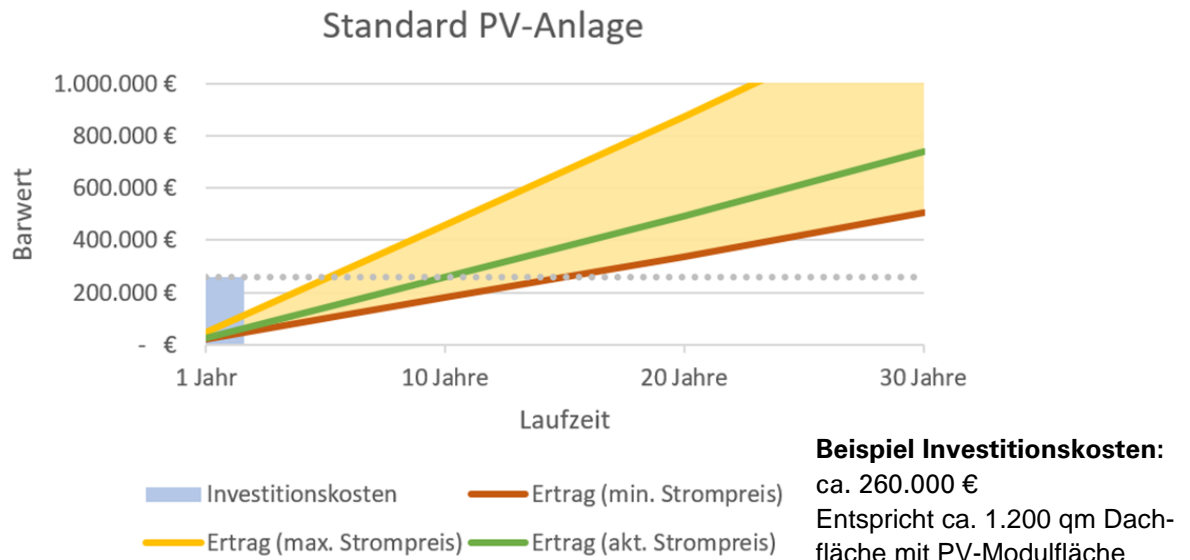
Lebenszeiten:
Linoleum: 20 Jahre
Naturstein: 50 Jahre

Mit dem Bewertungssystem kann hier an dem Beispiel: Vergleich Linoleumbelag zu Naturstein die Nachhaltigkeit von Bauteilen erläutert werden.

In der Regel wird Linoleum als Standardbodenbelag verwendet.

In stark frequentierten Bereichen, wie zum Beispiel Eingangshallen und Ausstellungsflächen, kommen aufgrund der deutlich höheren Lebensdauer und der damit verbundenen Wirtschaftlichkeit strapazierfähigere Materialien, wie z. B. Naturstein, zum Einsatz. Dies wirkt sich positiv auf die Gesamtbilanz aus.

Gesamtwirtschaftlichkeit einer Photovoltaikanlage (PV) aufgrund mittel- und langfristiger Betriebskosteneinsparung



Die Investitionskosten für die PV-Anlage belaufen sich auf rund 260.000 € (dies entspricht etwa 1.200 qm-PV-Fläche) und amortisieren sich bei den derzeitigen Strompreisen nach etwa 10 Jahren. Über eine Lebensdauer von etwa 25 Jahren erzielt die PV-Anlage einen Ertrag, der etwa dreimal so hoch ist wie die ursprüngliche Investition.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass auf Grundlage der Darstellung der Lebenszyklusbetrachtung diese Belange in die Bewertung der Vorschläge für die Kosteneinsparung eingeflossen sind.

Zusammensetzung des MIP 2024 - 2028

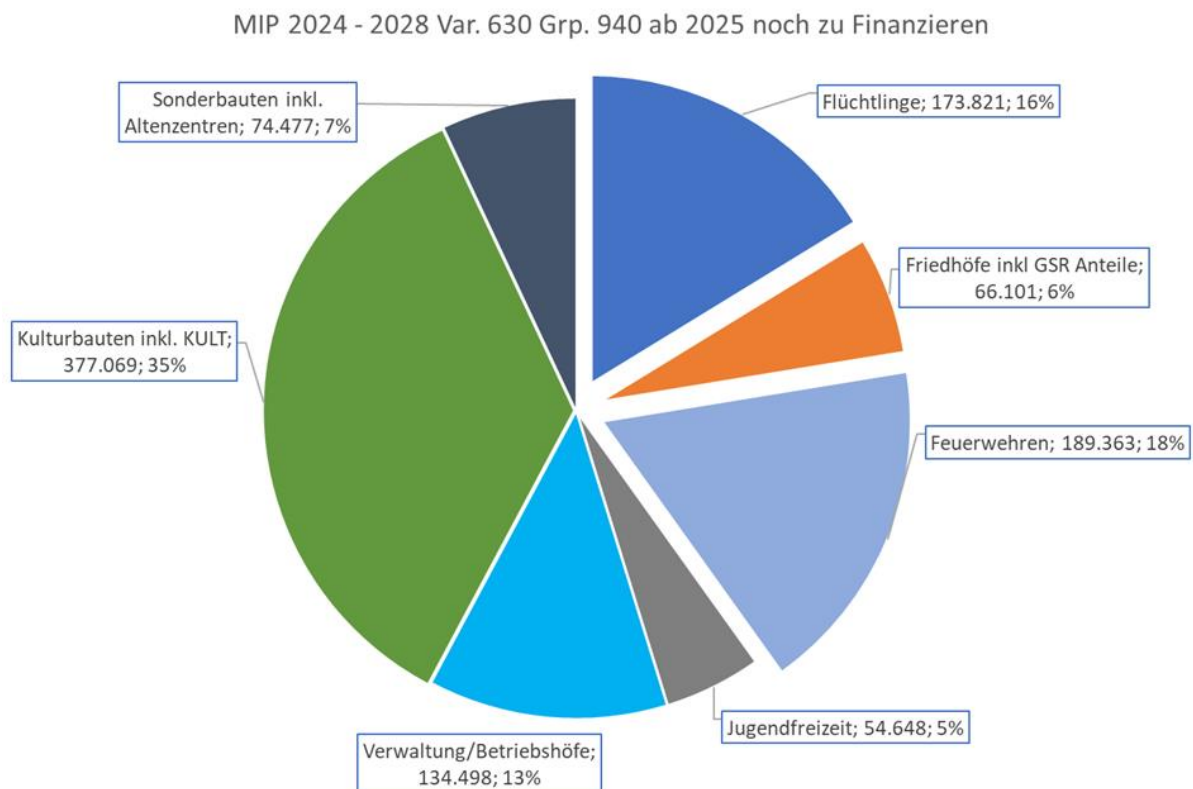
In der untenstehenden Grafik sind nach Nutzungseinheiten gebildete Cluster mit den noch ab 2025 zu finanzierenden Mitteln im MIP-Zeitraum 2024-2028 für Hochbauprojekte ohne Schul- und Kitabau („sonstige Hochbauprojekte“, Bauherr i. d. R. Kommunalreferat) dargestellt. Da die Bauprojekte in der Regel erst zu einem Zeitpunkt ins MIP eingestellt werden, wenn hohe Planungs- und Kostensicherheit herrscht, besteht für einen großen Teil der Projekte im MIP des Baureferats bereits eine Mittelbindung.

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

das heißt die Projekte des Bauherrn Kommunalreferat inklusive Kulturbauten und Friedhöfe. Die Investitionskosten sind dabei nach Nutzungen (Cluster) aufgeteilt.

Die Gesamtsumme von ca. 1.260 Mio. € gliedert sich in:

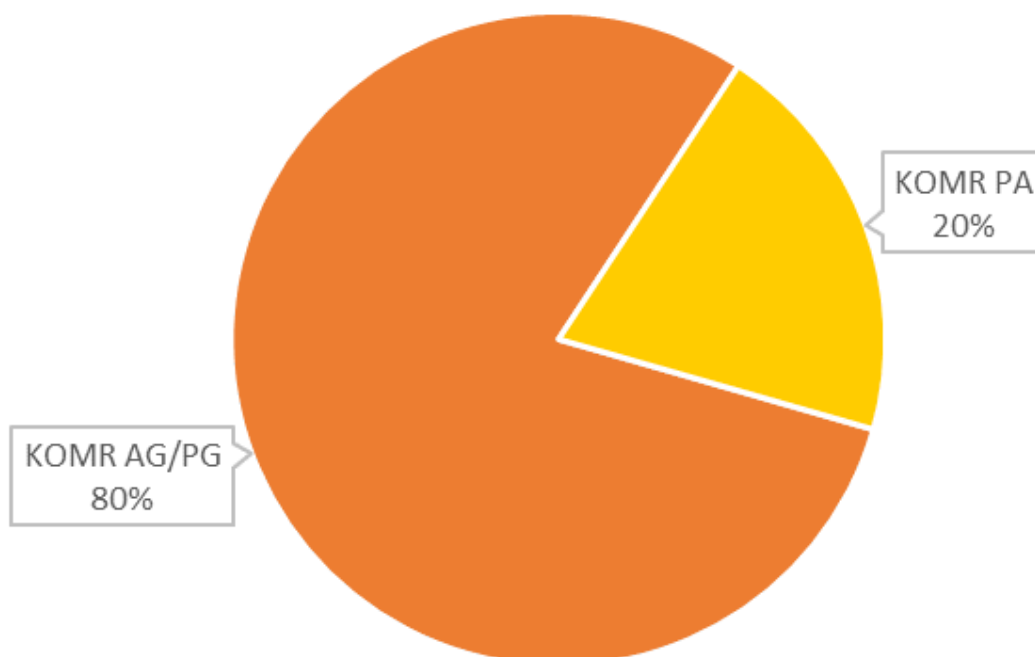
(Grp. 940 – Baukosten Hochbauten)



Von diesen Gesamtsummen ist nur noch ein geringer Anteil beeinflussbar, da

80 % (856 Mio. €) des Gesamtvolumens durch aktuell 31 Projekte gebunden werden, die entweder im Projektstand Projektgenehmigung mit submittierten Angeboten oder im Projektstand Ausführungsgenehmigung und somit in baulicher Ausführung sind. Damit wurden bereits vertragliche Verpflichtungen mit Baufirmen eingegangen und / oder es wurde mit der Bauausführung bereits begonnen.

20 % (215 Mio. €) des Gesamtvolumens, dies betrifft aktuell neun Projekte, sind in der Entwurfsplanung und damit noch bedingt beeinflussbar:



4.1.1. Einsparvorschläge für den Hochbau

Im IFAK „Bauprojekte“ wurden ausschließlich die Projekte thematisiert, die das Baureferat für das Kommunalreferat mit den von den Nutzerreferaten formulierten Anforderungen auf Grundlage von Stadtratsbeschlüssen baulich realisiert.

Für Schulbau und KITA erfolgte unter der Federführung des Referats für Bildung und Sport ein gesonderter IFAK. Die Ergebnisse des IFAK Schulbau und KITA werden parallel dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Die Einsparvorschläge sind von Seiten Kommunalreferat mit Baureferat zunächst **ohne Beteiligung der Nutzerreferate** erfolgt. Zu den Nutzerbedarfsprogrammen ist perspektivisch eine Abstimmung der Bauherr*innenreferate mit den Nutzer*innenreferaten erforderlich. Erste Gespräche hierzu sind inzwischen erfolgt.

a) Einsparungsvorschläge bei Hochbauprojekten (ohne RBS), mit Auswirkung auf den aktuellen MIP-Zeitraum

Bei der Analyse der Cluster wurde deutlich, dass in den frühen Planungsphasen bereits zum Teil erhebliche Einsparungen in den Projekten getätigt wurden. Diese Einsparungen wurden bereits im MIP umgesetzt.

Cluster Flüchtlingsunterkünfte:

- einfacher Bau- und Ausstattungsstandard auf Basis der Förderkriterien
- Standardisierte Raumprogramme auf Grundlage der Förderkriterien der Regierung von Oberbayern (ROB)
- Optimierung der Bauprozesse durch Modulbau und Generalunternehmer-Vergabe
- Klimaschutzmaßnahmen werden bei jedem Projekt individuell entsprechend der Standzeit angepasst

Cluster Feuerwachen:

- Hochtechnische Gebäude, jedoch mit einfachem Baustandard

Cluster Friedhöfe:

- Neue Gießwasserleitung mit eigenen Brunnen, um Verbrauch von Trinkwasser zu reduzieren

Cluster Verwaltungsgebäude (anhand eines exemplarischen Beispiels)

- Kosteneinsparpotenzial wurde bereits aktiviert. Der Baustandard ist bereits so weit reduziert, dass Einsparungen nur durch Reduzierung des Nutzerbedarfsprogramms möglich wären
- Durch Büroraumkonzept NOW M (neue Office-Welten) kombiniert mit Desk-Sharing-Quote (70 %) ist eine Erhöhung der Belegung um maximal 38 % möglich. Dadurch können externe Anmietungen reduziert werden. Es folgt jedoch eine Erhöhung der Ersteinrichtungskosten.

Cluster Kulturbauten (anhand eines exemplarischen Beispiels)

Optimierung im Projekt Tonnen- und Jutierhalle:

- In der Vorplanung erfolgte eine Flächenreduzierung in Abstimmung mit dem Nutzerreferat
- Einsparungen durch Optimierung der Technik, Beleuchtung, Ausstattung und Oberflächenqualitäten

Optimierungen im Projekt Stadtmuseum:

- Minimalsanierung Zeughaus und Marstall
- Einsparungen durch Vereinfachung des sog. „Kubus“ und Reduzierung des Fußbodenstandards auf Linoleum außerhalb der Ausstellungsräume

Cluster Sozialbauten (anhand eines exemplarischen Beispiels)

Optimierungen im Projekt ehemaliges Altenheim Severinstraße, jetzt Verwaltungs-, Sozial-, Bildungs- und Kulturnutzungen:

- Schaffung von Mitarbeitenden-Wohnungen im alten Dachstuhl führt zur Ersparnis bei Grundstücksbeschaffung

Als weiteres Einsparpotential wurden folgende Felder identifiziert:

- intensives Projektmanagement in der Ausführung (Lean Management / Nachtragsmanagement) ermöglicht in den laufenden Projekten Kosteneinsparungen
- differenzierte Betrachtung des Klimaschutzes bei Fassade und Dach (vertiefte Abstimmungen zwischen PLAN, RKU und BAU sind hierfür erforderlich)
- Ausstattungsstandards z. B. bei Küchen (Nutzerabstimmung erforderlich).
- Gesonderte Einzelfallbetrachtung: Standorte, z. B. die denkmalgeschützte Jugendfreizeitstätte „Am Kegelhof“ verursacht Kosten, die weit über die eines Neubaus hinausgehen. Eine mögliche Verlagerung des Standortes könnte Einsparpotential schaffen. Im Zuge der Projektpriorisierung mit den Nutzerreferaten und mit dem Kommunalreferat wird die Standortwahl erneut hinterfragt.

Zusammenfassung der Einsparmöglichkeiten der im aktuellen MIP enthaltenen Projekte
(Stand November 2024, auf Basis von Projektbeispielen aus der IFAK-Arbeitsgruppe)
(Detailblätter siehe Anlage 2)

	Einsparungen ohne weitere Nutzerbeteiligung	Bereits erfolgt	Optionen
Geflüchtete	➤ Pflichtige Aufgaben, minimaler Standard gemäß Fördervorgaben, Refinanzierung durch ROB		€ 3,5 – 7,0 Mio
Feuerwehren	➤ Pflichtige Aufgaben, kritische Infrastruktur, hoher Technikanteil, eng definiertes Raum- und Ausstattungsprogramm		bis € 3,8 Mio
Friedhöfe	➤ Hoher Anteil Denkmalschutz, Bestandssanierung, teilweise Refinanzierung ➤ Differenzierte Klimaschutzbetrachtung		€ 0,2 – 1,6 Mio
Verwaltungsgebäude	➤ Stark reduzierter Standard, hoher Anteil Bestand und Denkmalschutz, NOW M mit Desksharing	€ 2,8 Mio p.A. (Anmietkosten)	€ 2,7 – 5,4 Mio
Kulturbauten	➤ Einsparpotential ausgeschöpft, Hoher Anteil Denkmalschutz, Bestandssanierung	€ 76,1 Mio	€ 3,8 – 7,5 Mio
Sozial- und Sonderbauten	➤ Hoher Anteil Denkmalschutz, Bestandssanierung, ➤ Differenzierte Klimaschutzbetrachtung	€ 5,0 – 6,0 Mio (Grundstückskosten)	€ 0,2 – 2,4 Mio
Jugendfreizeitstätten	➤ Differenzierte Klimaschutzbetrachtung ➤ Verlagerung im Einzelfall prüfen		€ 1,2 – 4,9 Mio
Summe	<ul style="list-style-type: none"> ➤ nicht mehr beeinflussbar im MIP = € 856,6 Mio (bereits erfolgt) ➤ zusätzlich € 2,8 Mio p.A. Einsparung Anmietkosten 	9,5 % € 81,1 Mio	
	➤ noch beeinflussbar im MIP = € 214,2 Mio (Optionen)		5,4 – 15,2 % € 11,6 – 32,6 Mio

Hinweis: Im Verlauf des Planungsprozesses verringert sich die Beeinflussbarkeit der Kosten sukzessive. Je später die Beschlussfassung erfolgt, desto eingeschränkter sind die Umsetzungspotentiale dieser Vorschläge.

b) Mittel- und langfristige Einsparmöglichkeiten bei Hochbauprojekten

b1) Einsparpotential im Hinblick auf nutzungs- und bautechnische Belange

Für zukünftige Projekte werden Themenfelder aufgezeigt, die zum Teil in Zusammenarbeit mit den betroffenen Referaten und Behörden grundsätzlich sowie projektbezogen weiter abgestimmt und vertieft werden müssen:

Klimaschutz:

Energieeffizienzstandard

Beim Klimaschutz bestätigt sich bei Nichtwohnbau-**Neubauten** der Energiestandard **EG 40**, da der bauliche Mehraufwand gegenüber EG 55 in der Regel gering ist und sich diese Mehrkosten durch Energieeinsparungen im Betrieb sowie die KfW-Förderung (nach aktueller Förderlandschaft) ausgleichen.

Dachgestaltung (Photovoltaik und Dachbegrünung):

An Projektbeispielen wird deutlich, dass eine wirtschaftliche Differenzierung ohne Qualitätseinbußen bei der **Begrünung und Belegung mit PV von Dächern** möglich ist, so dass aus Sicht des Baureferats Anforderungen offener vor allem in Bebauungsplänen und bei Fördervorgaben formuliert werden müssen (weitgespannte Dächer, wie Dreifachsporthallen, sind effizient mit einer dichten PV-Belegung ohne Grün). Hingegen sind eindeutige Biodiversitätsdächer mit erhöhtem Substrataufbau (>25 cm Substrathöhe) ohne Einbau einer PV-Anlage bei geringen Spannweiten auch unter Nachhaltigkeitsaspekten zielführend.

Auf dieser wirtschaftlichen und nachhaltigen Grundlage sind die Dachflächennutzungen pro Standort zu beplanen und behördlich abzustimmen.

Fassadenbegrünung:

Eine aktuelle Studie der TU München thematisiert, dass aus qualitativer, aber auch aus wirtschaftlicher, Sicht ein Baum nahe an der Fassade effizient und auch funktional wirksam ist und eine Anrechnung auf die regelmäßig geforderten 30 % Fassadenbegrünung sinnvoll ist.

Die Planungen für Fassadenbegrünung werden aus technischen und wirtschaftlichen Gründen zudem möglichst auf bodengebundene Bepflanzung ausgelegt. Eine nicht bodengebundene Bepflanzung ist sehr pflegeintensiv und damit im Unterhalt teuer.

Auf dieser wirtschaftlichen und nachhaltigen Grundlage sind die Fassadenbegrünungen pro Standort zu beplanen.

Nutzeranforderungen:

Ziel ist es, anhand von Standardraumprogrammen mit den jeweiligen Nutzerreferaten Qualitätsstandards unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit und Lebenszyklusbetrachtung zu reduzieren. Dazu gehören z. B. Küchenstandards, Medientechnik und IT-Vernetzung.

Auflagen nach Augenmaß / Flexibilisierungen:

Ziel muss sein mit den zuständigen Behörden / Dienststellen passgenaue Auflagen zu formulieren, wie z. B. in der Umsetzung des Denkmalschutzes und der Arbeitsstättenverordnung. Zur Vermeidung kostenintensiver Tiefgaragen ist es zielführend, den tatsächlichen Bedarf an Stellplätzen unter Berücksichtigung möglicher Synergieeffekte zu analysieren und ggf. Abweichungen von oder Anpassung der Münchner Stellplatzsatzung zu ermöglichen. Dazu wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.02.2025, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15815, beauftragt, dem Stadtrat im 3. Quartal 2025 den Entwurf einer Münchner Stellplatzsatzung zur Beschlussfassung vorzulegen, der insbesondere eine kommunale Stellplatzpflicht beinhaltet und der der zum 01.10.2025 in Kraft tretenden Ermächtigungsgrundlage des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO Rechnung trägt. In diesem Kontext wird es den Vermieterreferaten mit dem Baureferat seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung ermöglicht, zu den Stellplatz-Richtwerten, die die Vermieterreferate betreffen, eine konkrete Rückmeldung zu geben. Diese wird, wenn ein bereits abweichender tatsächlicher Bedarf festgestellt wurde, der seitens des Vermieterreferats fachlich-inhaltlich begründbar ist und aus verkehrsfachlicher Sicht nachvollziehbar ist, nach Prüfung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung im Benehmen mit dem Mobilitätsreferat im Entwurf der Münchner Stellplatzsatzung berücksichtigt. Abweichungen von den regulären Stellplatz-Richtwerten bei Missverhältnissen des Zu- und Abfahrtsverkehrs sind bereits nach der derzeitigen Stellplatzsatzung nach § 2 Abs. 2 StPIS möglich und es bestehen Ermäßigungs- sowie Ablösemöglichkeiten für Nichtwohnnutzungen nach § 3 und § 4 StPIS. Eine aktive Abwägung von Seiten der Vermieterreferate mit dem Ziel der Vermeidung von nicht benötigten Stellplätzen ist erforderlich.

Einfaches Bauen:

Eine Erhöhung des Vorfertigungsgrades ermöglicht Kostenersparnis. Da hier zumeist eine Standardisierung, z. B. von Treppenläufen, zugrunde liegt, ist dies eine Option, die im Neubau eher zum Tragen kommt als in der Sanierung.

Parallel werden zusammen mit Universitäten und Behörden Anforderungen analysiert, um z.B. Spielräume bei Richtwerten auszuloten und damit den Technikanteil von Gebäuden reduzieren zu können.

Vergabeverfahren / Gewerkebündelung

Die Möglichkeit der Gewerkebündelung ist derzeit nur in Einzelfällen, z. B. beim Holzbau, möglich. Grundsätzlich bietet dies jedoch Einsparpotentiale und wird mit den Behörden (Förderung und öffentliches Vergabewesen) weiter vertieft.

Einsparpotentiale für künftige Projekte - Qualitäten			
Klima	Energieeffizienzstandard ➢ Reduzierung von EG 40 auf EG 55 > keine Förderung von ca 2%		2,0 – 4,0 % <i>abzüglich ca. 1,0 %</i>
	PV und Gründach ➢ Berücksichtigung der Umgebung / Tragfähigkeit Dach berücksichtigen	Projektbeispiel: € 0,2 – 0,3 Mio.	0,5% - 3,5%
	Fassadenbegrünung ➢ Berücksichtigung der Umgebung / fassadennahe Bäume	Projektbeispiel: ca. € 0,1 Mio.	0,5% - 1,0%
Nutzer	Küchenstandards ➢ Überprüfung der Nutzeranforderungen / Reduzierung der Standards	Projektbeispiel: ca. € 0,1 Mio.	0,5% - 1,0%
	Medientechnik bei Veranstaltungsräumen reduzieren ➢ Überprüfung der Nutzeranforderungen		<i>In Prüfung</i>
	IT-Vernetzung ➢ Umstellung auf ausschließlich drahtlose WLAN-Technologie		<i>Nutzungsabhängig</i>
Auflagen	Denkmalschutz mit Augenmaß ➢ z.B. Sanierung oder Austausch (Nachbildung) aller Fenster		<i>Gebäudeabhängig</i>
	FAS/Arbeitssicherheit mit Augenmaß (Termine mit FAS und KUVB) ➢ z.B.: Berücksichtigung der Umgebung		<i>Nutzungsabhängig</i>
	Stellplatzüberprüfung ➢ z.B.: Berücksichtigung des tatsächlichen Bedarfs		<i>Gebäudeabhängig</i>
Einfaches Bauen	Erhöhung des Vorfertigungsgrades ➢ z.B. Fertigteile		<i>Gebäudeabhängig</i>
	Reduzierung von Technikanteilen ➢ z.B. Hybride Lüftung		<i>Gebäudeabhängig</i>
Priorisieren	Planungskosten ➢ Durchgängige Planung ohne Projektstopps		

b2) Einsparpotentiale im Hinblick auf Flächensynergien und Synergien in Verbindung mit der Quartiersbildung

Ein besonderes Augenmerk wird derzeit auf die möglichen Flächeneinsparungen im Quartier bereits im Rahmen der Stadtplanung gelegt.

In der Sozialraumentwicklung Münchner Nord-Ost werden Prototypen mit den beteiligten Referaten weiterentwickelt. Dazu hat das Sozialreferat für den Standort Henschelstraße ein Raumprogramm für eine integrierte Einrichtung aus einer offenen Einrichtung für Kinder- und Jugendliche, einem Nachbarschafts- und einem Seniorentreff erarbeitet. Durch Ausnutzung von Synergien in einem gemeinsamen Baukörper konnte hierbei eine Flächeneinsparung von bis zu 20 % erzielt werden.

Ähnliche Optimierungen gab es im Schulbau mit der integrierten Ganztagsbetreuung in den Grundschulen mit Lernhaus und damit den Wegfall von Horten mit einer Flächensparnis von über 300 qm pro Grundschulzug / 3 qm pro Kind / bzw. 53.000 qm als Summe in den ersten drei Schulbauprogrammen.

Weitere Ansätze erfolgten bereits bei dem Projekt ehemaliges Altenheim in der Severinstraße bzw. werden derzeit beim Projekt Hanns-Seidel-Platz untersucht.

Die Weiterentwicklung des Quartiersgedankens schafft Möglichkeiten, Versammlungsstätten, Küchen, Freiflächen, Nutzungen multifunktional über den ganzen Tag, abends, am Wochenende und in den Ferien zu nutzen.

Dazu sind jedoch auch neue Formen der Quartiersentwicklung und des -managements gefordert.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt dazu Folgendes aus:

Derzeit wird unter anderem mit der Mitwirkung der Vermieterreferate, der Nutzerreferate und des Baureferates seitens der Stadtentwicklungsplanung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung das Soziale Nutzungs- und Versorgungskonzept für die Landeshauptstadt München entwickelt. Anlass dafür ist die Neubauentwicklung des Münchner Nordostens (siehe Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11780 vom 06.02.2019 PlanA, VV 13.02.2019, Seite 40), wobei die Erkenntnisse für die Infrastrukturplanung für soziale, kulturelle, Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktureinrichtungen in Neubau- verwendet und für Bestandsquartiere adaptiert werden können. Das Soziale Nutzungs- und Versorgungskonzept zeigt vor dem Hintergrund der Herausforderungen des Klimawandels, knapper werdenden finanzieller Ressourcen und Flächen bei gleichzeitigem Bevölkerungswachstum, Pluralisierung der Lebensstile, der voranschreitenden Digitalisierung, Veränderungen der Arbeitswelt, steigenden Wohnraumkosten und noch nicht bekannter, aber mit Sicherheit komplexer Herausforderungen der Zukunft mit Hilfe von Strategien und Maßnahmen sowie Empfehlungen auf, wie flexible mehrfach nutzbare integrierte Infrastruktureinrichtungen aussehen und welcher Bausteine es für eine zukunftsfähige Soziale Landschaft entsprechend der Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes Perspektive München bedarf. Gleichzeitig werden, wie in der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07512: Stadtentwicklung im Münchner Nordosten – Finanzierungs- und Vergabebeschluss vom 09.11.2022 PlanA, VV 30.11.2022, Seite 4: Folgefinanzierung SNVK beauftragt, referatsübergreifend Geschäftsprozesse zur Planung, Realisierung, Betrieb sowie die finanzielle Sicherung dieser Infrastruktureinrichtungen und Sozialen Landschaften für die Landeshauptstadt München entwickelt und abgestimmt. Das Soziale Nutzungs- und Versorgungskonzept enthält die Ergebnisse der Innovationswerkstätten, Recherchen, Expert*inneninterviews inner- und außerhalb der Stadtverwaltung sowie Begehungen von Infrastruktureinrichtungen 2023 bis 2024 und stellt dar, wie die Funktionen der Infrastruktureinrichtungen in einem Quartier (sich bilden, sich versorgen, sich treffen, arbeiten, sich erholen / entspannen, sich bewegen und wohnen) kombiniert werden können, sodass die Alters- und Zielgruppen der Angebote der Infrastruktureinrichtungen / Freiräume sich ihre Bedürfnisse im Quartier selbstwirksam erfüllen können. Ziel ist es dabei, Räume und Flächen für mehrere Nutzungen zu öffnen und **Synergien im Quartier** zu schaffen und damit Flächen und in Folge Kosten zu reduzieren.

Im Rahmen der referatsübergreifenden Geschäftsprozessentwicklung zu den mehrfach nutzbaren integrierten Infrastruktureinrichtungen (siehe Seite 6 dieser Sitzungsvorlage) zum Sozialen Nutzungs- und Versorgungskonzept der Landeshauptstadt München werden auch Rollen, Zuständigkeiten und Aufgaben sowie Entscheidungs-, Steuerungs- und Organisationsstrukturen, Nutzerbedarfs- und Raumprogramme für die Planung, Realisierung und den Betrieb dieser Infrastruktureinrichtungen entwickelt, um konkrete Flächensynergien und Mehrfachnutzungen referatsübergreifend zu etablieren.

Parallel zu der umfassenden Aufgabe sind notwendige Bedarfsplanungen auch für anstehende Projekte zu erzielen.

Unter der Federführung der 3. Bürgermeisterin wird daher ein Lenkungskreis etabliert, um konkrete Flächensynergien und Mehrfachnutzungen referateübergreifend kurz-, mittel- und langfristig zu erwirken.

Einsparpotentiale für künftige Projekte - Flächen Option: Prüfung von Synergien in Verbindung mit der Quartiersbildung

Was ist das Ziel?

Landeshauptstadt
München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

(Weiter-)Entwicklung von Prototypen von soz. Infrastruktureinrichtungen
und Impulse für die Sozialraumentwicklung → modellhaft MNO

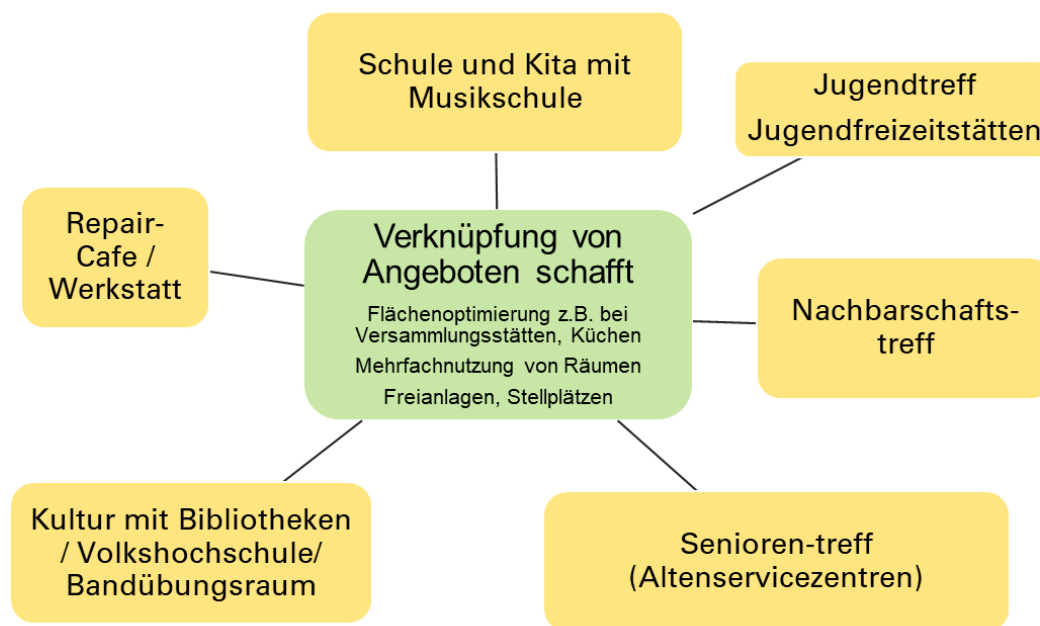
unkonventionelle Kombinationsmöglichkeiten

flexibel nutzbare Grundrisse



Landeshauptstadt München Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I/24 Soziale Nutzungs- und Versorgungskonzepte

Quelle: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Stadtentwicklungsplanung



b3) Projektpriorisierung anstehender Projekte mit Grundsatzbeschlüssen

Es liegt eine Vielzahl an Grundsatzbeschlüssen des Stadtrates mit anstehenden Projekten vor. In den Grundsatzbeschlüssen werden zumeist vorläufige Nutzerbedarfsprogramme beschlossen und der Auftrag für eine Machbarkeitsstudie oder auch umfassende Vorplanungs- und Untersuchungsaufträge erteilt. Es ist eine Priorisierung in Verbindung mit den Ressourcen und unter dem Blick der Quartiersentwicklung und der Optimierung der Flächenressourcen erforderlich. Dabei sind genehmigte Projekte mit Projektauftrag in die Priorisierung mit aufzunehmen. Die klare Priorisierung aller anstehenden Projekte und die frühzeitige Festlegung von (Nutzer-) Anforderungen fördern eine durchgängige Planung ohne Wiederholungsleistungen, was zu einer Reduzierung der Planungskosten und der entsprechenden Ressourcen in den Referaten führt.

Baureferat Hochbau

Einsparpotentiale für künftige Projekte - Flächen Anstehende Projekte – noch nicht im MIP

Cluster Feuerwachen	Cluster Gebäude für Geflüchtete und Wohnungslose	Cluster Verwaltungsgebäude und Betriebshöfe
Berufsfeuerwehr Aidenbachstr FW3/Landsberger-Str. <hr/> Freiwillige Feuerwehr Weitere 17 Standorte	weitere erwartet <hr/> Cluster Friedhöfe und Bestattungsflächen KR und GSR Nordfriedhof (Ungererstraße)	Truderinger-Str. (Sozialbürgerhaus) Westendstr./Ludwigshafener-Str Blumenstr Rathaus Pasing Vogelweidplatz Dachauer-Str Neues Rathaus
Cluster Kulturbauten KR + KULT	Cluster Sozial- Sonderbauten und Altenservicezentren (auch Severinstraße)	Cluster Jugendfreizeitstätten
Hanns-Seidl-Platz St.-Michael-Straße (mit HfK) Eversbuschstraße Pasinger Fabrik Oberföhringerstraße Domagkatellers Mohrvilla St.-Martins-Platz Marionettentheater Fürstenrieder-Str.	Münchenstift (3 Pachthäuser) Maria-Mattfeld-Haus Münchner-Kindl-Heim Waisenhaus ASZ Henschelstr.	Scapinellstraße Tröpferbad Ehm. Bayernkaserne Interim Garmischer-Straße Geplant 14 weitere Maßnahmen
Zusätzliche Maßnahmen gemäß Anmeldung große und sonstige Vorhaben und hoher Sanierungsbedarf		

Fazit mittel- und langfristig:

➤ Eine Priorisierung in Verbindung mit der Finanzkraft ist unabdingbar. Dabei ist es erforderlich, zur Flächen- und Standardoptimierung jeweils das gesamte Quartier in den Blick zu nehmen.

4.2 Hauptabteilung Tiefbau

a) Einsparvorschläge bei Tiefbauprojekten mit Auswirkung auf den aktuellen MIP-Zeitraum

Das MIP-Volumen der Hauptabteilung Tiefbau für das Jahr 2025 beträgt rd. 140 Mio. Euro. Wie bereits eingangs beschrieben, sind diese Kosten für die Projekte aktuell nicht mehr beeinflussbar, weil die Ausschreibungen bereits erfolgt sind.

In den darauffolgenden Jahren des MIP-Zeitraums bis 2028 können durch eine Ausschreibung der Bauleistungen im Dezember und die Ausnutzung der gesamten Bausaison von März bis November künftig Einsparungen erzielt werden. Diese können aktuell jedoch noch nicht belastbar beziffert werden, sondern erst im Rahmen der internen Ausführungsgenehmigung. Auf Basis von Erfahrungswerten kann von einer Größenordnung von ca. 8 % - 10 % der Baukosten ausgegangen werden.

Beispielsweise konnten beim Bauvorhaben „Am Glockenbach“ (Bauende Dezember 2024) durch günstige Baufelder und gute Baulogistik Einsparungen von ca. 500.000 € erzielt werden.

b) Mittel- und langfristige Einsparmöglichkeiten bei Tiefbauprojekten

b1) Platzgestaltung:

Verwendung der Münchner Gehwegplatten

Bei einer Verwendung der Münchner Gehwegplatten anstelle von Sonderbelägen können nach einer Auswertung von fünf aktuell gebauten Plätzen Kostenreduzierungen zwischen 1 % und 13 % der Projektkosten erreicht werden. Dies entspricht in den ausgewerteten Beispielen monetären Einsparungen zwischen 180.000 € und 715.000 €.

Verzicht auf Effektbeleuchtung

Wird bei der Gestaltung von Plätzen Standardbeleuchtung anstelle gestalterischer Verkehrsbeleuchtung verwendet und auf Effektbeleuchtung verzichtet, ergeben sich nach entsprechenden Auswertungen anhand von drei aktuellen Projekten individuell Einsparungen in einer Größenordnung zwischen 50.000 € und 1.000.000 €.

Verwendung von Standardbänken

Verwendet die Hauptabteilung Tiefbau Standardbänke anstatt Sondermobiliar, das speziell angefertigt wird, können, nach der Auswertung von drei aktuellen Projekten Einspareffekte im Umfang von ca. 1.200 bis 4.000 €/lfm erreicht werden, dies entspricht monetären Einsparungen zwischen 30.000 € und 310.000 € je Platz.

Diese Maßnahmen wirken sich zudem positiv auf die späteren Unterhaltskosten aus (konsumtive Mittel), da Sonderbauweisen bzw. Sondermobiliar nach den Erfahrungen der Hauptabteilung Tiefbau neben höheren Ersatzbeschaffungskosten oftmals auch schneller beschädigt sind oder generell eine geringere Lebenserwartung aufweisen.

Besonders bedeutende Plätze

Bei der Gestaltung besonders bedeutender Plätze sollte weiterhin die Verwendung von Belägen, Leuchten und Möblierung in Sonderausführung möglich sein. Hierbei besteht die Möglichkeit, dass Einsparungen durch die Definition einer Kostenobergrenze (€/m²) für externe Planungsbüros im Zuge des Gestaltungswettbewerbs realisiert werden.

b2) Straßen

Die Hauptabteilung Tiefbau kann durch eine stärkere projektbezogene Berücksichtigung der Bestandssituation (in Abstimmung mit dem Mobilitätsreferat (MOR), das hier federführend ist), z. B. bestandsorientierte Entwässerung unter Beibehaltung von vorhandenen Kanalschlüssen anstelle Neubau von Sicker- und Absetzschächten, ein weiteres erhebliches Einsparpotenzial erschließen. Andere notwendige Klimaanpassungsmaßnahmen zur Umsetzung des Schwammstadtprinzips im öffentlichen Straßenraum (z.B. Neupflanzungen von Bäumen) sind davon nicht betroffen.

Die Auswertung anhand von drei aktuellen Projekten ergab eine Einsparung projektbezogen zwischen 5 % und 8 % der Projektkosten, was monetären Einsparungen zwischen 560.000 € und 2.100.000 € entspricht.

Bei der Baustellenabwicklung sind durch eine Reduzierung der Anzahl der Baufelder (Federführung liegt beim MOR) Einsparungen zwischen 9 % und 13 % der Projektkosten zu erzielen. Dies hat zusätzlich den Vorteil, dass sich die Bauabwicklung beschleunigen lässt und die Anwohner*innen und der Verkehr kürzer durch die Baustellen/Sperrungen belastet werden.

b3) Straßen und Plätze

Bei Ausnutzung der gesamten Bausaison (diese erstreckt sich ca. von März bis November) sind weitere Einsparungen i. H. v. ca. 3 % bis 4 % der Projektkosten infolge der Einsparung der Winterpause und besserer Firmenangebote zu erwarten. Dies würde auch zu einer ganzjährigen Auslastung der Firmen führen. Durch den Verzicht auf eine Konzentration auf Ferienzeiträume sind zudem günstigere Firmenangebote zu erwarten.

Zusätzlich sind bei einer Ausschreibung der Baumaßnahmen zum Jahreswechsel (anstatt im Frühjahr) Einsparungen i. H. v. ca. 8 % bis 12 % der Projektkosten infolge besserer Firmenangebote zu erwarten, da die Auftragsbücher der Firmen zu diesem Zeitpunkt erfahrungsgemäß noch nicht gefüllt sind.

Die Projekte werden zukünftig im Regelfall so terminiert, dass günstigere Ergebnisse bei Ausschreibungen zu erwarten sind, auch wenn dies einen späteren Ausführungstermin der Baumaßnahme zur Folge hat. Wenn dies im Einzelfall nicht möglich ist, erfolgt hierzu eine Darstellung in der Projektgenehmigung.

4.3. Hauptabteilung Ingenieurbau

a) Möglichkeiten von Einsparungen bei Ingenieurbauprojekten mit Auswirkung auf den aktuellen MIP-Zeitraum

Für den MIP-Zeitraum des Jahres 2025 können in der Hauptabteilung Ingenieurbau aufgrund des Fortschritts der im MIP eingestellten Projekte keine Einsparmöglichkeiten mehr vorgeschlagen werden.

b) Mittel- und langfristige Einsparmöglichkeiten bei Ingenieurbauprojekten

b1) Vollsperrungen bei Brückeninstandsetzungen

Die Instandsetzung von Brücken ist ein komplexer Prozess, der sowohl technische als auch wirtschaftliche Überlegungen erfordert. Eine der entscheidenden Maßnahmen, die während dieser Arbeiten ergriffen werden kann, ist die Vollsperrung der Brücke während der Hauptbaumaßnahmen. Diese Vorgehensweise bietet mehrere Vorteile, die sich positiv auf die Gesamtkosten der Instandsetzungsprojekte auswirken können.

Eine Vollsperrung ermöglicht einen kontinuierlichen und damit wirtschaftlichen Bauablauf ohne Unterbrechungen (keine Verkehrssperrungen oder Umleitungen im Baufeld notwendig). Dies führt zu einer signifikanten Beschleunigung der Arbeiten, da keine Rücksicht auf den laufenden Verkehr genommen werden muss. Infolgedessen verkürzt sich die Gesamtdauer der Bauarbeiten und reduziert die Kosten für Arbeitskräfte und Maschinen. Die Logistik während der Instandsetzung kann bei einer Vollsperrung effizienter und damit kostengünstiger gestaltet werden. Materialtransporte und Lagerungen benötigen weniger planerischen Aufwand. Dies führt zu einer Reduzierung der Transport- und Logistikkosten. Zusammenfassend werden bei einer Baudurchführung unter Vollsperrung die Bauzeit, die Baukosten und nicht zuletzt die Qualität, durch Vermeidung einer größeren Anzahl von Bauabschnitten, sehr positiv beeinflusst. Das Baureferat schlägt vor, dass bei Instandsetzungsmaßnahmen eine Vollsperrung durch das Mobilitätsreferat untersucht und nach Möglichkeit priorisiert und umgesetzt wird.

b2) Einbau von Monitoringsystemen in Bauwerken

Der Einbau von Monitoringsystemen in Bauwerken stellt eine bedeutende Innovation im Bereich des Bau- und Infrastrukturmanagements dar. Diese Systeme bieten nicht nur eine kontinuierliche Überwachung des Bauwerks, sondern tragen auch entscheidend zur Kostensenkung bei, da frühzeitig Anomalien oder Schäden identifiziert werden können. Diese proaktive Herangehensweise ermöglicht es, potenzielle Probleme frühzeitig zu erkennen und zu beheben, bevor sich daraus umfassende Instandsetzungsmaßnahmen entwickeln. Durch die Analyse der von den Monitoringsystemen gesammelten Daten können Instandsetzungsarbeiten gezielt und vorausschauend geplant werden. Im Gegensatz zu reaktiven Instandhaltungsmaßnahmen, die häufig kostspielig sind, ermöglicht die präventive Strategie eine Reduzierung der Gesamtkosten für die Instandhaltung, verlängert die Lebensdauer des Bauwerks und trägt entscheidend zur Nachhaltigkeit bei. Monitoringsysteme können auch dazu dienen, den tatsächlich auf ein Bauwerk einwirkenden Schwerlastverkehr zu ermitteln. Diese Belastungsgröße geht als Parameter in die Nachrechnung ein, bei geringem Schwerlastverkehr können dadurch ggf. rechnerisch Lastreserven aktiviert werden.

b3) Sparten in Brücken

Das Verlegen von Sparten, wie beispielsweise Wasser-, Abwasser-, Gas- oder Stromleitungen sowie Fernwärme und -kälteleitungen in Brücken ist in der Ingenieurpraxis mit verschiedenen Herausforderungen und Risiken verbunden. Das Einbringen von Sparten in Brücken kann die strukturelle Integrität der Bauwerke gefährden. Eingriffe in die Struktur von Bestandsbrücken, wie das Bohren oder Schneiden, können potenzielle Schwachstellen schaffen, die die Tragfähigkeit und Sicherheit der Brücke beeinträchtigen. Solche Maßnahmen erhöhen das Risiko von Schäden an der Brücke selbst und können im schlimmsten Fall zu einem Versagen der Struktur führen. Das Verlegen von Sparten innerhalb von Brücken kann den Zugang zu diesen Leitungen für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten erheblich erschweren. Dies führt in der Regel nicht nur zu höheren Kosten, sondern verlängert auch die Dauer der notwendigen Arbeiten. In vielen Fällen müssen Brücken während der Wartungsarbeiten an den Sparten temporär gesperrt oder umgebaut werden, was einen zusätzlichen Aufwand verursacht. Obwohl das Verlegen von Sparten in Brücken kurzfristig als kostengünstige Lösung erscheinen mag, können die langfristigen Instandhaltungskosten erheblich höher liegen. Es bestehen oft bessere Alternativen für die Verlegung von Sparten, die keine Beeinträchtigung der Brückenstruktur mit sich bringen. Leitungen können grundsätzlich so verlegt werden, dass diese nicht direkt in die Brückenkonstruktion eingebaut sind. Damit könnten die genannten Probleme vermieden und die Sicherheit sowie die Funktionalität der Infrastruktur zu gewährleistet werden.

Im Bauausschuss des Stadtrates am 05.12.2023 wurde der Beschluss „Koordiniertes Bauwerkserhaltungsprogramm Brücken – Grundsatzbeschluss“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09740) gefasst. Gemäß Beschluss hat die Führung einer Vielzahl von Spartenleitungen (Strom, Gas, Wasser, Fernwärme, Fernkälte, Telekommunikation, Glasfaser) im Brückenkörper bei ständig wachsenden Bedarfen vor allem in historischen Bauwerken eine deutliche Schwächung der Bauwerke zur Folge. Die spartenbedingte abschnittsweise Baulogistik für die Instandsetzung führt neben der Schwächung der Bauwerke auch zu einem erheblichen baubetrieblichen, finanziellen und zeitlichen Mehraufwand.

Vor allem bei historischen Brücken mit hoher Denkmalswürdigkeit (Ludwig-Ferdinand-Brücke, Maximiliansbrücken, Wittelsbacherbrücke, Hackerbrücke) sind daher nach Möglichkeit Alternativen für die Leitungsführung der Sparten vorzusehen (z. B. Dächer). Mit o. g. Beschluss wurde die Stadtwerke München GmbH gebeten, im Zusammenhang mit Instandsetzungsmaßnahmen die Sparten dauerhaft aus den Bauwerken herauszulegen (z. B. Dächer). Mit Beschluss des Bauausschusses vom 03.12.2024 „Generalinstandsetzung Hackerbrücke mit Vorlandbrücke (BW 40/6 A und B)“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14488) wurde das Baureferat beauftragt, eine Machbarkeitsuntersuchung für einen Spartendüker zu erarbeiten.

b4) Antizyklische Ausschreibungen

Antizyklische Ausschreibungen, insbesondere die Veröffentlichung von Ausschreibungen für Bauleistungen zum Jahreswechsel, können signifikante Vorteile in Bezug auf die Preisgestaltung und Wirtschaftlichkeit von Bauprojekten bieten. Zu Beginn eines neuen Jahres ist die Nachfrage nach Bauleistungen häufig geringer. Diese Situation ermöglicht es der Verwaltung, von einem Überangebot an Kapazitäten zu profitieren, was zu wettbewerbsfähigeren Preisen führt. Dies führt häufig zu preislich günstigeren Angeboten. Durch Ausschreibungen am Jahreswechsel kann die Verwaltung die städtischen Projekte frühzeitig initiieren und planen. Diese proaktive Herangehensweise führt nicht nur zur Kostensenkung, sondern ermöglicht auch eine bessere Organisation und Durchführung der Bauprojekte, da Bauunternehmen ihre Ressourcen effizienter einsetzen können. Bei antizyklischen Ausschreibungen zum Jahreswechsel kann mit einer Einsparung von ca. 10 % der Projektkosten gerechnet werden.

Auch bei der Terminierung der Ingenieurbauprojekte wird zukünftig der Focus verstärkt auf günstigere Ausschreibungszeiten, und damit zu erwartende günstigere Angebote, gelegt.

b5) Verbindliche und einheitliche Vorgaben für Lärmschutzwände

Verbindliche und einheitliche Vorgaben für Planung und Bau von Lärmschutzwänden, auch bei der Planung und Umsetzung durch Investoren, spielen eine entscheidende Rolle bei der Optimierung der Wirtschaftlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen. Durch verbindliche Vorgaben wird der Planungsprozess erheblich vereinfacht. Diese Vereinfachung trägt zur Reduzierung der Gesamtkosten der Projekte bei. Einheitliche Vorgaben ermöglichen eine Optimierung von Planung und Bauabläufen. Dies hat eine direkte Auswirkung auf die Gesamtkosten der Bauprojekte. Soweit möglich wird durch die Festlegung einheitlicher Standards das Risiko von Planungs- und Ausführungsfehlern minimiert. Im Einzelfall sind dabei weiterhin Fragen zur Stadtgestaltung und zu besonderen Nutzungsanforderungen angrenzender Flächen zu berücksichtigen (etwa transparente Wandelemente). Klare Vorgaben sorgen dafür, dass Bauunternehmen die Anforderungen präzise einhalten, wodurch die Notwendigkeit von Nachbesserungen vermindert wird. Dies spart nicht nur Kosten, sondern auch Zeit, die sonst für Korrekturen aufgewendet werden müsste. Einheitliche Vorgaben können ebenfalls die langfristige Wirtschaftlichkeit von Lärmschutzwänden verbessern. Die Verwendung standardisierter Materialien und bewährter Konstruktionen erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass die Wände langlebig und wartungsarm sind. Dadurch können die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten um ca. 20 % über die gesamte Lebensdauer der Lärmschutzwände reduziert werden.

b6) Verwendung einheitlicher Brückentypen

Die Implementierung einheitlicher Brückentypen einschließlich der Geländergestaltung stellt eine bedeutende Strategie zur Reduzierung der Projektkosten im Brückenbau dar. Die Verwendung einheitlicher Brückentypen bzw. Konstruktionsdetails insbesondere gemäß den ‚Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Ingenieurbauten‘, ermöglicht eine Standardisierung der eingesetzten Materialien und Bauverfahren. Einheitliche Brückentypen können den Planungsprozess erheblich vereinfachen, wobei an jedem Standort die spezifischen Randbedingungen des Bauens im städtischen Umfeld zu berücksichtigen sind. Dies kann zu einer Reduzierung der Planungszeit und der damit verbundenen Kosten führen. Einheitliche Brückentypen fördern effiziente Bauabläufe, da Bauunternehmen auf bekannte Verfahren zurückgreifen können. Die Standardisierung erleichtert die Instandhaltung und die Instandsetzung von Brücken. Wenn die Konstruktion und die verwendeten Materialien einheitlich sind, können Ersatzteile effizient beschafft und Wartungsarbeiten einfacher durchgeführt werden. Dies führt zu einer Reduktion der langfristigen Instandhaltungskosten. Einheitliche Brückentypen minimieren das Risiko von Planungs- und Ausführungsfehlern. Es kann mit einem Einsparpotential von 10 % der Projektkosten gerechnet werden.

4.4 Hauptabteilung Gartenbau

a) Einsparungen bei Gartenbauprojekten mit Auswirkung auf den aktuellen MIP-Zeitraum

Im MIP-Zeitraum 2024 bis 2028 beträgt der Anteil der Hauptabteilung Gartenbau für den Neubau und die Generalsanierung von Grün- und Parkanlagen mit Spielflächen am gesamten MIP-Volumen des Baureferates 3 %. Aktuell sind in diesem Zeitraum noch fünf Projekte mit einem Gesamtprojektvolumen von 16,72 Mio. € planerisch im Hinblick auf Einsparungen beeinflussbar. Als Optionen für Einsparungen wurde eine Beschränkung auf Standardmaterialien und Möblierung bzw. Reduzierung von Sonderausstattung und Maßanfertigungen geprüft, die in Folge auch Einsparungen im Unterhalt ergeben. Nach Auswertung der Projekte bezüglich der oben genannten Einsparpotentiale ergibt sich insgesamt eine mögliche Einsparung in Höhe von 265.000 € bzw. rd. 220.000 € unter Anrechnung der voraussichtlichen Städtebaufördermittel.

Durch diese Einsparungen müsste auf kleine, aber identitätsbildende Gestaltungsmaßnahmen, auf alternative, kommunikative Sitzangebote und auf Trinkbrunnen verzichtet werden.

In Anbetracht der geringen Summe an Einsparmöglichkeit und da es sich um abgestimmte Planungen aus durchgeführten Beteiligungsverfahren handelt, sollen die Planungen entsprechend den vorliegenden Projektaufträgen umgesetzt werden.

b) Mittel- und langfristige Einsparmöglichkeiten bei Gartenbauprojekten

In der Hauptabteilung Gartenbau besteht auch mittel- und langfristig beim Neubau und der Generalsanierung von öffentlichen Grün- und Parkanlagen mit Spielflächen ein eher geringes Einsparpotential. Nach Möglichkeit erfolgt eine Beschränkung auf Standardmaterialien und Möblierung bzw. eine Reduzierung von Sonderausstattungen und Maßanfertigungen. Dadurch wird eine Einsparung von 2 % der Projektkosten prognostiziert, die in Folge auch Einsparungen im Unterhalt ergeben. Weiterhin können durch eine Reduzierung von Belagsflächen und Nebenwegen und eine Beschränkung auf Standardmaterialien bei Wegen voraussichtlich weitere 1 % der Projektkosten eingespart werden.

Vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltssituation werden Trinkbrunnen in öffentlichen Grün- und Parkanlagen mit Spielflächen vorrangig in Bereichen eingebaut, die über einen Wasseranschluss verfügen (Wasserspielplatz, öffentliche WC-Anlagen, in Verbindung mit Hochbaumaßnahmen) sowie bei hochfrequentierten Anlagen.

Bei künftigen Projektaufträgen zum Neubau und zur Generalsanierung von öffentlichen Grün- und Parkanlagen mit Spielflächen erfolgen Einsparungen durch eine Reduzierung von Sonderausstattungen und Maßanfertigungen sowie eine Reduzierung von Belagsflächen und Nebenwegen und eine Beschränkung auf Standardmaterialien bei Wegen.

5. Weiteres Vorgehen

Soweit es ohne Umplanungen und Mehrkosten an anderer Stelle möglich ist, werden die dargestellten Optimierungsmöglichkeiten direkt in den jeweiligen Projekten bzw. Projektbeschlüssen berücksichtigt.

Eine Priorisierung der notwendigen investiven Projekte in Verbindung mit der Finanzkraft ist unabdingbar. Dabei ist es erforderlich, zur Flächen- und Standardoptimierung jeweils das gesamte Quartier bzw. die komplette Infrastruktur gesamtheitlich zu betrachten. Hierbei ist eine enge Zusammenarbeit mit den weiteren beteiligten Referaten Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Kommunalreferat, Referat für Bildung und Sport, Mobilitätsreferat und Stadtkämmerei notwendig. Die Ergebnisse werden dem Stadtrat dann in geeigneter Weise zur Entscheidung vorgelegt.

Das Thema „einfaches Bauen“ (Gebäudetyp E) im Bereich Hochbau wird zusammen mit den Hochschulen/Universitäten und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden weiterverfolgt.

Zur Umsetzung der Einsparungen im MIP wurde im Beschluss des Stadtrates vom 18.12.2024 zum Mehrjahresinvestitionsprogramm für die Jahre 2024 – 2028 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15187) entsprechend festgestellt, dass aufgrund der langfristig geplanten Projekte und bereits mit Auftragsvergaben gebundenen sowie in Bau befindlichen Vorhaben die tatsächliche Berücksichtigung der aufgezeigten Standard- und Kostenreduzierungen erst ab dem Jahr 2026 in begrenztem Umfang möglich ist. Die Stadtkämmerei hat daher eine schrittweise pauschale Umsetzung vorgeschlagen. Für das Jahr 2026 sollen demnach bei 25 % der Kostenansätze, für das Jahr 2027 bei 50 % der Kostenansätze MIP-Reduzierungen von 10 % pauschal vorgenommen werden; für das Jahr 2028 ist eine vollumfängliche Reduzierung der Kostenansätze von 10 % bei allen Hochbau- und Tiefbauvorhaben sowie Gartenbau- und Ingenieurbaumaßnahmen vorgesehen.

Das Baureferat verweist hierzu auf die Ausführungen im IFAK Bauprojekte und in dieser Beschlussvorlage. Demnach nimmt die Steuerbarkeit der Kosten von der Konzept- und Projektentwicklungsphase hin zur Planung, Ausführung und Nutzung deutlich ab. Aus diesem Grund ist eine pauschale Reduzierung aller MIP-Ansätze nicht möglich. Für die Umsetzung der Einsparmaßnahmen im MIP ist eine maßnahmenspezifische Betrachtung erforderlich.

6. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

7. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Dem Kommunalreferat, dem Mobilitätsreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie der Stadtkämmerei wurde der Beschlussentwurf zur Mitzeichnung zugeleitet.

Die Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung vom 19.03.2025 wurde im Wesentlichen in diese Beschlussfassung eingearbeitet und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur erneuten Mitzeichnung zugeleitet.

Die Stellungnahmen der Referate lagen bis zum Redaktionsschluss noch nicht vor und werden nachgereicht.

8. Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist keine Anhörung von Bezirksausschüssen vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Aufgrund des verwaltungsinternen Abstimmungsverfahrens konnte eine rechtzeitige Zuleitung der Beschlussvorlage gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM nicht erfolgen. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, da das Baureferat mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2024 beauftragt wurde, den Abschlussbericht zum Interfraktionellen Arbeitskreis Bauprojekte, einschließlich der monetären Bewertungen, dem Stadtrat im ersten Quartal 2025 zur Beschlussfassung vorzulegen.

Der Korreferent des Baureferates, Herr Stadtrat Ruff, die Verwaltungsbeirätin der Hauptabteilung Gartenbau, Frau Stadträtin Pilz-Strasser, sowie die Verwaltungsbeiräte der Hauptabteilung Hochbau, Herr Stadtrat Rupp, der Hauptabteilung Ingenieurbau, Herr Stadtrat Reissl, der Hauptabteilung Tiefbau, Herr Stadtrat Schönemann und der Hauptabteilung Verwaltung und Recht, Herr Stadtrat Babor, haben je einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Die Rahmenbedingungen für Hochbauprojekte (unter 4.1) mit dem Einfluss der Flächen auf die Projektkosten, den Grundlagen zum nachhaltigen Bauen unter Lebenszyklusbetrachtung und den baulichen Anforderungen aufgrund von Nutzungsanforderungen, baurechtlichen und bautechnischen Anforderungen werden zur Kenntnis genommen.
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass nur noch rund 20 % der im MIP befindlichen Kosten der Hochbauprojekte (ohne Schul- und Kitabau) beeinflussbar sind, da sich 80 % der Hochbauprojekte bereits im Bau befinden oder submittierte Ausschreibungsergebnisse vorliegen.
3. Das Baureferat wird bei Hochbauprojekten beauftragt, die Einsparmöglichkeiten im MIP-Zeitraum (kurzfristig) unter 4.1.1 a) gemäß den in der Tabelle „Einsparungen ohne weitere Nutzerbeteiligung“ dargestellten Optionen zu realisieren, soweit zum derzeitigen Planungstand noch möglich.
4. Das Baureferat wird beauftragt, zukünftige Hochbauprojekte (mittel- und langfristig) entsprechend den Erläuterungen zu Einsparmöglichkeiten im Hinblick auf nutzungs- und bautechnische Belange in den Bereichen Klima, Nutzer, Auflagen und Vergabewesen in den Hochbauprojekten unter 4.1.1 b) zu vertiefen und gegebenenfalls mit den betroffenen Referaten und Behörden abzustimmen.
5. Das Kommunalreferat wird, unter Beteiligung des Baureferates (Hochbau), beauftragt, die in 4.1.1 b1) benannten Einsparpotentiale hinsichtlich Nutzerbedarf und Umsetzbarkeit zu prüfen und zu priorisieren.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, bei der Bebauungsplanung die in 4.1.1 b1) dargestellten Einsparpotentiale für städtische Hochbauprojekte entsprechend dem Vortrag zu berücksichtigen.
7. Die möglichen Einsparpotentiale unter 4.1.1 b2) im Hinblick auf Flächensynergien und Synergien in Verbindung mit der Quartiersbildung werden zur Kenntnis genommen. Unter Federführung der 3. Bürgermeisterin wird hierzu ein Lenkungskreis gebildet, um konkrete Flächensynergien und Mehrfachnutzungen referateübergreifend kurz-, mittel- und langfristig zu erwirken.

8. Das Kommunalreferat wird gemeinsam mit den Nutzerreferaten gebeten, die anstehenden Projekte (entsprechend 4.1.1 b3) sowie die sich noch nicht in der Ausführung befindlichen Projekte hinsichtlich Nutzerbedarf zu prüfen, zu priorisieren und Synergiemöglichkeiten zu untersuchen und jeweils dem Stadtrat vorzulegen.
9. Das Baureferat wird beauftragt, die unter Ziffer 4.2 b1 und b2) beschriebenen Maßnahmen, wie die Verwendung von Standardbelägen, -leuchten und -bänken bei der allgemeinen Platzgestaltung, die Definition einer Kostenobergrenze bei Wettbewerben von Plätzen besonderer Bedeutung und in Abstimmung mit dem Mobilitätsreferat die stärkere Berücksichtigung der Bestandssituation von Straßen sowie die Reduktion der Anzahl der Baufelder bei künftigen Planungen umzusetzen.
10. Das Baureferat wird beauftragt, die Bauzeiten von Straßen und Plätzen zukünftig so zu planen, dass die gesamte Bausaison (von ca. März bis November) für die Bauarbeiten genutzt wird.
11. Das Baureferat wird beauftragt, bei künftigen Projektaufträgen zum Neubau und zur Generalsanierung von öffentlichen Grün- und Parkanlagen mit Spielflächen Einsparungen der Projektkosten durch eine Reduzierung von Sonderausstattungen und Maßanfertigungen sowie eine Reduzierung von Belagsflächen und Nebenwegen und eine Beschränkung auf Standardmaterialien bei Wegen vorzunehmen.
12. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen des Baureferates unter Punkt 4.3 des Vortrags der Referentin zur Kenntnis. Das Baureferat wird beauftragt, die Nutzungsdauer von bestehenden Ingenieurbauwerken durch den Einbau von Monitoringsystemen in Ingenieurbauwerken zu verlängern. Bei Lärmschutzwänden und Brücken sind der Planung zukünftig soweit möglich Standardlösungen zugrunde zu legen - dies gilt auch für Vorgaben für Investoren zu Lärmschutzwänden in städtebaulichen Verträgen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung. Brücken besonderer stadtbildprägender Relevanz sind davon ausgenommen.
13. Das Baureferat wird beauftragt, die Projekte im Regelfall so zu terminieren, dass Einsparungen durch günstige Ausschreibungsergebnisse zu erwarten sind, auch wenn dies geänderte Ausführungstermine der Baumaßnahme zur Folge hat.
14. Das Mobilitätsreferat wird beauftragt, bei Instandsetzungsmaßnahmen von Brücken eine Vollsperrung zu untersuchen und nach Möglichkeit zu priorisieren.
15. Die Umsetzung der angestrebten Kürzungen (vgl. MIP-Beschluss vom 18.12.2024, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15187) bei Maßnahmen im Teilhaushalt des Baureferates erfolgt unter Prüfung und Berücksichtigung des Projektstandes und der damit verbundenen Möglichkeit zur Beeinflussbarkeit der Kosten. Hierzu wird die Stadtkämmerei beauftragt, die mit dem Baureferat abgestimmten Ergebnisse dieser Prüfung in die laufende MIP-Fortschreibung einfließen zu lassen und dem Stadtrat entsprechend zu berichten.
16. Das Baureferat wird beauftragt, in künftigen Stadtratsbeschlüssen die Umsetzung der Kosteneinsparungen gemäß diesem Beschluss dezidiert aufzuzeigen, zu bewerten und ein Monitoring durchzuführen.
17. Dem Stadtrat wird in einem Jahr ein Beschluss, der die Erfolge der vorgeschlagenen Maßnahmen auch im Hinblick auf Maßnahmen aus dem MIP, die noch nicht begonnen sind, aufzeigt, zur Entscheidung vorgelegt.
18. Dieser Beschluss unterliegt der Beschlussvollzugskontrolle hinsichtlich Ziffer 17.

III. Beschluss
nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Dominik Krause
2. Bürgermeister

Dr.-Ing. Jeanne-Marie Ehbauer
Berufsmäßige Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über das Direktorium – HA-II/V Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

an die Stadtkämmerei

z. K.

V. Wv. Baureferat -RG 4 zur weiteren Veranlassung

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

An das Kommunalreferat

An das Mobilitätsreferat

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Referat für Bildung und Sport

An das Gesundheitsreferat

An das Kreisverwaltungsreferat

An das Kulturreferat

An das Sozialreferat

An das Referat für Klima- und Umweltschutz

An das Baureferat – H, J, G, T, V, MSE

An das Baureferat – RG 2, RG 4

z. K.

Mit Vorgang zurück zum Baureferat – RZ

Am

Baureferat, RG4