

Telefon: 0 233-27142
Telefax: 0 233-20358
Az.: IM-SO-GGV

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

**Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft
Alte Heimat**

**Errichtung eines neuen Personenaufzuges im
Stiftungsanwesen Burgkmairstr. 9
im 25. Stadtbezirk Laim
Bericht zum Sachstand gemäß Beschluss des
Kommunalausschusses vom 03.07.2014**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00976

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 24.07.2014 (SB)
Öffentliche Sitzung

Stichwort	Bericht zum Sachstand Errichtung eines Personenaufzuges im Stiftungsanwesen Burgkmairstr. 9
Anlass	Auftrag gemäss Beschluss des Kommunalausschusses vom 03.07.2014
Inhalt	Mitteilung des Sachstandes zur Errichtung des Personenaufzuges
Entscheidungsvorschlag	Kenntnisnahme, Fortführung der Maßnahme
Gesucht werden kann auch nach:	Alte Heimat, Burgkmairstr. 9, Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft Alte Heimat, GEWOFAG, GEWOFAG Dienstleistungsgesellschaft mbH

**Jubiläumstiftung der Münchner Bürgerschaft
Alte Heimat**

**Errichtung eines neuen Personenaufzuges im
Stiftungsanwesen Burgkmairstr. 9
im 25. Stadtbezirk Laim
Bericht zum Sachstand gemäß Beschluss des
Kommunalausschusses vom 03.07.2014**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00976

1 Anlage

Beschluss des Kommunalausschusses vom 24.07.2014 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage

In der Sitzung des Kommunalausschusses vom 03.07.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00850) ist beschlossen worden:

„Die Gewofag und alle beteiligten Stellen der Verwaltung, insbesondere die Lokalbaukommission, werden aufgefordert, die Planung und Fertigstellung des zweiten Aufzugs mit höchster Priorität voranzutreiben und eine Inbetriebnahme vor Ende 2015 zu ermöglichen. Auf die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans ist zu verzichten.

In der Sitzung des Kommunalausschusses am 24.07.2014 ist von der Gewofag dem Stadtrat ein detaillierter Zeitplan vorzulegen. Die Erfüllung der einzelnen Schritte ist dem Stadtrat in jeder zweiten Sitzung des Kommunalausschusses nach der Sommerpause mit einem knappen Zwischenbericht nachzuweisen.“

2. Stellungnahme der GEWOFAG

Das Kommunalreferat erhielt am 16.07.2014 von der GEWOFAG Projektgesellschaft mbH einen überarbeiteten Terminplan mit Stand vom 15.07.2014 ohne weitere Begründung. Nach diesem Terminplan verbleibt es hinsichtlich der Fertigstellung des Personenaufzuges unverändert beim bisherigen Termin 30.09.2015.

Die GEWOFAG wurde daher am gleichen Tage aufgefordert, eine Begründung hierfür nachzuliefern. Die Stellungnahme der GEWOFAG Projektgesellschaft mbH ging per E-Mail am 16.07.2014, um 18.30 Uhr, im Kommunalreferat ein und wird nachstehend auszugsweise wiedergegeben:

„Betreff: Stellungnahme zum Terminplan und einer möglichen Verkürzung der Planungs- und Bauzeit zur Vorlage beim Kommunalausschuss der LHM.

Sehr geehrter Herr ...

...

Wie bereits im Kommunalausschuss meinerseits angedeutet, ist eine Verkürzung der Zeiträume aus unserer Sicht nicht möglich. Eher ist das Gegenteil eingetreten, da sich täglich die Terminsituation verschärft und wir bereits wertvolle Zeit verloren haben.

Der Terminplan beruht nun auf der Annahme, dass unverzüglich die noch fehlenden Planungsgewerke beauftragt werden können. Auch hier haben wir außerhalb eines Vertragsverhältnisses bereits Vorarbeit geleistet.

Um die Baumaßnahme ordentlich zu Ende planen zu können müssen zwingend die noch fehlenden Planungsgewerke Tragwerksplanung, HLS-Planung, Elektroplanung, Bauphysik, Bauakustik, Vermessung, Baugrundbegutachtung und Freianlagenplanung beauftragt werden. Dies hätte nach unserer Auffassung bereits vor Beginn der Entwurfsplanung erfolgen müssen. Dieser Umstand muß nun im Rahmen der anstehenden Ausführungsplanung geheilt werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung müssen ebenfalls alle bauphysikalischen und schallschutztechnischen Rahmenbedingungen aufgelöst werden. Das überfällige Baugrundgutachten, sowie die Vermessung des Gebäudes in diesem Bereich muß ebenfalls nachgeholt werden.

Der benötigte Zeitaufwand hierzu beträgt ca. 3 Monate.

In gleichem Zuge muß die Tragwerksplanung sowie die damit verbundene Sachverständigenprüfung in die Wege geleitet werden. Der Zeitaufwand incl. einer daraus resultierenden Prüfstatik wird mit ca. 3,5 Monaten veranschlagt.

Erst nach Vorlage aller Erkenntnisse kann mit der Erstellung der Leistungsverzeichnisse begonnen werden.

Hierfür ist ein Zeitrahmen von ca. 1,5 Monate erforderlich (incl. vergaberechtlicher Abstimmungen).

Für das reine Vergabeverfahren sind 2 Monate zu beanspruchen. Somit kann mit einem Baubeginn frühestens im April 2015 gerechnet werden.

Nach der Erstellung der Werk- und Montagepläne durch die Firma (ca. 1,5 Monate) und Freizeichnung durch die Bauleitung und den Bauherren kann die Firma mit der Produktion beginnen. Für die Produktion des Aufzugs wurden 2,5 Monate veranschlagt, für die Montage und Abnahme durch den TÜV ca. 2,5 Monate.

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass für die Planung mit Ausschreibung ca. 7-8 Monate und für die Umsetzung vor Ort ca. 6-7 Monate, insgesamt ca. 15 Monate beansprucht werden.

Parallel wird die Option eines Systemaufzugs noch untersucht. In wieweit diese Option zu einer Zeitverkürzung führt lässt sich zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht sagen.

Wir hoffen, dass diese Stellungnahme zum Terminplan Ihren Erwartungen entspricht.“

3. Bemerkung des Kommunalreferates zur Stellungnahme der GEWOFAG Projektgesellschaft mbH

Zur vorstehenden E-Mail der GEWOFAG ist klarzustellen, dass Vertragspartner der Stadt ausschließlich die GEWOFAG **Dienstleistungsgesellschaft mbH** ist. Diese ist durch den seit 01.01.2012 bestehenden Verwaltervertrag verpflichtet, **„Leistungen des technischen Gebäudemanagements wie die Durchführung von baulichen Änderungen (Umbau, Ausbauten, Modernisierungen und Sanierungen), Generalsanierung und Neubau als auch Leistungen der Projektentwicklung ... zu erbringen.“** Es ist danach Aufgabe der GEWOFAG Dienstleistungsgesellschaft mbH, selber ggf. erforderliche Dritte zu beauftragen.

Die Bearbeitung des Projekts wechselte innerhalb des GEWOFAG Konzerns anfänglich von der GEWOFAG **Dienstleistungsgesellschaft mbH** zur GEWOFAG **Wohnen GmbH** und zuletzt, nach Mitteilung vom April 2014, auf die GEWOFAG **Projektgesellschaft mbH**.

Dabei handelt es sich um eine im Verwaltervertrag ausdrücklich vorgesehene Weiterbeauftragung an Tochtergesellschaften innerhalb des Konzerns, die nichts daran ändert, dass die **GEWOFAG Dienstleistungsgesellschaft mbH** Vertragspartner ist und bleibt und als solche wirksam beauftragt ist.

Die GEWOFAG wurde bereits am 10.05.2013 gebeten, die für das Bauprojekt erforderlichen weiterführenden Leistungen festzulegen und entsprechend dem Verwaltervertrag die notwendigen Vertragsgrundlagen vorzulegen.

Der Vertragsentwurf über „Leistungen der Projektsteuerung“ ist am 07.07.2014 im Kommunalreferat eingegangen. Mit diesem Entwurf bietet die GEWOFAG Dienstleistungsgesellschaft mbH nun allerdings weniger Leistungen an, als zuletzt am 11.04.2014, näheres siehe unter Ziffer 4.

Sollte es tatsächlich für die Beauftragung der fehlenden Planungsgewerke an den zur Weiterbeauftragung des Architekten und der Fachplaner erforderlichen Vertragsgrundlagen liegen, so ist das jedenfalls nicht vom Kommunalreferat zu vertreten. Dies wurde vor dem Juli 2014 von der GEWOFAG nie problematisiert.

4. Aktuelle Entwicklung im Einzelnen / Detail

Das am 07.07.2014 übermittelte Vertragsangebot der GEWOFAG Dienstleistungsgesellschaft mbH ist unzureichend. Es deckt nicht das komplette Leistungsspektrum im Projektmanagement ab, insbesondere fehlen Vereinbarungen zu den Projektleitungsaufgaben und zur kaufmännischen Projektbetreuung. Die GEWOFAG geht abweichend von früheren Abstimmungen davon aus, dass für weitere Aufgaben, wie die Architekten- und Fachplanerbeauftragungen (acht verschiedene Gewerke), das Kommunalreferat zuständig ist.

Dies würde bedeuten, dass diese Leistungen vom Kommunalreferat selbst erbracht werden müssten. Diese Sichtweise der GEWOFAG ist für das Kommunalreferat nicht nachvollziehbar, da sie eindeutig im Widerspruch zur Aufgabenübertragung an die Wohnungsbaugesellschaften und auch zu den entsprechenden Verträgen steht, s.o. Ziffer 3!

Mit Schreiben des Kommunalreferates vom 17.07.2014 ist die GEWOFAG Dienstleistungsgesellschaft mbH erneut aufgefordert worden, das Bauvorhaben sofort weiterzuführen und den Projektmanagementvertrag im oben dargestellten Sinne zu überarbeiten.

5. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses. Im Hinblick auf die Bedeutung der Angelegenheit für das Stadtquartier wird dem Bezirksausschuss ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

6. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet. Die Zuleitung konnte aufgrund der noch kurzfristig zugegangenen Stellungnahme der GEWOFAG erst jetzt erfolgen.

7. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil dem Stadtrat ohnehin wieder berichtet werden muss.

II. Antrag des Referenten

1. Der Kommunalausschuss nimmt die Ausführungen der GEWOFAG und des Kommunalreferates zur Kenntnis.
2. Das Kommunalreferat wird aufgefordert, die zur Errichtung des neuen Personenaufzuges und barrierefreie Umgestaltung der Eingangsbereiche notwendigen Maßnahmen unverändert von der GEWOFAG Dienstleistungsgesellschaft mbH als zuständigen Kooperationspartner einzufordern, mit dem Ziel, das Bauvorhaben frühestmöglich fertigzustellen.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.
über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement (IM-SO-GGV)

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
Bezirksausschuss 25 Laim
GEWOFAG Dienstleistungsgesellschaft mbH
z.K.

Am _____