

**Richtlinien über Wirtschaftlichkeitsrechnungen  
(RWR)  
Evaluation 2015**

Anlage

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03039**

**Beschluss des Finanzausschusses vom 19.05.2015 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag des Referenten</b>	<b>3</b>
1. Anlass zur Evaluation	3
2. Arbeitsgruppen Wirtschaftlichkeit im Evaluationszeitraum	3
2.1 Bildungs- und Sportcampus Freiham	3
2.1.1 Anlass	3
2.1.2 Ablauf der Arbeitsgruppe	4
2.1.3 Ergebnis der Arbeitsgruppe	4
2.2 Neukonzeption Münchner Volkstheater	4
2.2.1 Anlass	4
2.2.2 Ablauf der Arbeitsgruppe	4
2.2.3 Ergebnis der Arbeitsgruppe	5
2.3 Projekt Ruppertstraße	5
2.3.1 Anlass	5
2.3.2 Ablauf der Arbeitsgruppe	6
2.3.3 Ergebnis der Arbeitsgruppe	6
2.4 Untersuchungen im Bereich „Technikunterstützende Informationsverarbeitung“	6
2.5 Erweiterung des Geltungsbereiches auf Beteiligungsgesellschaften	7
3. Ausnahmen	7
3.1 Sanierung der Markthallen München ohne explizite AG Wirtschaftlichkeit	7
3.2 Schulbauten	8

4.	Schlussfolgerungen für die RWR	9
4.1	Generell	9
4.2	Vorschlag zur dauerhaften Änderung der RWR aus den Erfahrungen der Pilotphase	9
<b>II.</b>	<b>Antrag des Referenten</b>	<b>11</b>
<b>III.</b>	<b>Beschluss</b>	<b>11</b>

## **I. Vortrag des Referenten**

### **1. Anlass zur Evaluation**

Zum 01.04.2013 trat eine Neufassung der Richtlinien über Wirtschaftlichkeitsrechnungen (RWR) in Kraft. Ein wesentlicher Punkt der Neufassung war, dass bei Investitionskosten über 50 Mio. € eine Arbeitsgruppe Wirtschaftlichkeit unter Leitung der Stadtkämmerei zu bilden ist.

Im Rahmen einer Pilotphase sollten die Änderungen aus dem Jahr 2013 in einer zweijährigen Erprobungsphase getestet werden. Diese Erprobungsphase endet nun im Frühjahr 2015.

Nachfolgend sollen nun die im Evaluationszeitraum bearbeiteten Maßnahmen kurz mit ihren Ergebnissen vorgestellt werden.

Hieran schließt sich der Vorschlag der Stadtkämmerei zu den künftigen weiteren Regelungen in den RWR an.

### **2. Arbeitsgruppen Wirtschaftlichkeit im Evaluationszeitraum**

#### **2.1 Bildungs- und Sportcampus Freiham**

##### **2.1.1 Anlass**

In Freiham wird ein neuer Stadtteil entstehen, der neue zusätzliche Schulen erfordert. Auftrag an die AG Wirtschaftlichkeit war zu prüfen, ob die Ausnutzung des Areals unter Zusammenfassung von einer Grundschule, einer Realschule, einem Gymnasium und einem Förderzentrum zu einem gemeinsamen Schul- und Sportcampus wirtschaftliche Vorteile bietet. Erstmals sollte der Schulneubau zusätzlich auch den Anforderungen der Inklusion genügen. Die Schulen sollen zum Schuljahresbeginn 2018 / 2019 im September 2018 bezugsfertig sein.

Die drei Schulen erfordern für den Schulsport entsprechende Sportflächen. Zusätzlich müssen für den neuen Stadtteil entsprechende Sporteinrichtungen für Freizeit- und Vereinssport zur Verfügung gestellt werden. Um insgesamt Flächen zu sparen, sollten die Schulsportanlagen so erweitert werden, dass den Bewohnerinnen und Bewohnern Freihams dort auch ausreichend Möglichkeit für Vereins- und Freizeitsport gegeben werden kann ohne weitere Bezirkssportanlagen parallel errichten zu müssen.

### **2.1.2 Ablauf der Arbeitsgruppe**

Teilnehmer an der AG waren neben der Stadtkämmerei das Baureferat und das Referat für Bildung und Sport. Für einzelne Themen wurden die Kolleginnen und Kollegen des Referates für Stadtplanung und Bauordnung hinzugezogen.

Die AG tagte in acht Sitzungen. Die erste Sitzung fand am 23.05.2013 statt und die AG endete mit dem Beschluss des Ausschusses für Bildung und Sport (SB) am 29.01.2014.

### **2.1.3 Ergebnis der Arbeitsgruppe**

Die Schulen auf dem Campus sollen nach dem Lernhauskonzept des Referats für Bildung und Sport geplant werden und erstmalig auch an den Anforderungen der Inklusion ausgerichtet werden. Weder für das Lernhauskonzept noch für die zusätzlichen Anforderung an die Inklusion lagen verlässliche Förderzusagen vor. Es konnte jedoch durch eine enge Abstimmung mit der Förderbehörde in der Konzeptionsphase eine Aussage bzw. Vorgaben der Förderbehörde erreicht werden. Üblicherweise werden Förderzusagen erst später anhand der erstellten Vorplanungen gemacht. Somit konnten sich bereits die Vorplanungen am finanziellen Rahmen der Förderung ausrichten und damit die Wirtschaftlichkeit des Projekts auf sichere Füße stellen.

Zusätzlich konnte eine deutliche Reduzierung der Tiefgaragenstellplätze und eine weitere Optimierung im Bereich der Fachlehrsäle erreicht werden.

## **2.2 Neukonzeption Münchner Volkstheater**

### **2.2.1 Anlass**

Die Münchner Volkstheater GmbH (MVT) hat in der Briennerstraße 1983 ein Gebäude angemietet. Dies Gebäude erfüllt nun nicht mehr die Anforderungen an ein modernes Theater, Räumlichkeiten für Werkstätten und Lager müssen zusätzlich angemietet werden. Zudem sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, gerade auch im Hinblick auf den Brandschutz notwendig. Seitens der Aufsichtsbehörden wurde die Nutzung des Gebäudes als Theater bis 2020 begrenzt, in diesem Jahr läuft dann auch der Mietvertrag aus. Deswegen trat die MVT an die Stadt mit dem Wunsch heran, ein zeitgemäßes Theater an einem neuen Standort neu zu errichten.

## **2.2.2 Ablauf der Arbeitsgruppe**

Teilnehmer an der AG waren neben der Stadtkämmerei das Baureferat, das Kulturreferat, das Kommunalreferat, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und die MVT. Da als ein möglicher neuer Standort des Theaters auch die Markthallen 1-4 des Eigenbetriebs Markthallen München (MHM) in der Diskussion war, nahm auch ein Vertreter der MHM an den Sitzungen teil.

Die erste Sitzung der AG fand am 10.07.2013 statt, seitdem fanden sieben weitere Sitzungen statt. Die AG ist noch nicht abgeschlossen.

## **2.2.3 Ergebnis der Arbeitsgruppe**

Es kann derzeit nur ein Zwischenstand berichtet werden.

Erster Arbeitsschritt war die Auswahl eines geeigneten Standortes. Verwaltungsintern wurden 20 mögliche Standorte untersucht und auf vier weiter zu untersuchende eingegrenzt. Diese vier Standorte wurden dem Stadtrat vorgeschlagen, der mit Beschluss vom 06./19.02.2014 diesen Vorschlägen folgte.

Diese vier Standorte wurden in 2014 von einem Beratungsbüro vertiefend untersucht. Über die AG Wirtschaftlichkeit fand die Stadtkämmerei die Möglichkeit, neben den theaterspezifischen Anforderungen die mit einer Belegung durch ein Theater verbundene finanzielle und wirtschaftliche Belastung der Grundstücke von Beginn an einzubringen. Mit Beschluss vom 17.12.2014 erfolgte eine Festlegung auf den Standort Viehhofgelände.

Derzeit erfolgt die Prüfung der Problematik, ob und wie der angestrebte Wiederöffnungstermin im vierten Quartal 2020 unter vertretbaren wirtschaftlichen Risiken realisiert werden kann. Hierzu ist für Mitte 2015 eine weitere Stadtratsbefassung vorgesehen.

## **2.3 Projekt Ruppertstraße**

### **2.3.1 Anlass**

Die Berufsfachschule für Kinderpflege und die Fachakademie Sozialpädagogik sind jeweils auf mehrere Standorte in anderen Schulen verteilt. Die einzelnen Standorte werden zum einen durch den starken Anstieg der Schülerinnen- und Schülerzahlen zu klein und zum anderen sind die Schulen, in denen die Berufsfachschule und die Fachakademie untergebracht sind, inzwischen selbst auf ihre Unterrichtsräume angewiesen.

Zur Verbesserung des Versorgungsgrades werden vier Krippen- und drei

Kindergartengruppen mit entsprechenden Freispielflächen und Stellplätzen benötigt. Für die beiden Stadtbezirke 2 und 6 sollte eine stadtteilkulturelle/bürgerschaftliche Einrichtung geschaffen werden.

In dem Viertel herrscht für die Anwohnerinnen und Anwohner ein erheblicher Parkraumangel. Deswegen sollte im Rahmen des dortigen Bauvorhabens neben den pflichtigen Stellplätzen zusätzlich ca. 50 Anwohnerstellplätze in einer Tiefgarage eingeplant werden.

Diese Nutzungen sollten auf einem Grundstück an der Ruppertstraße realisiert werden.

### **2.3.2 Ablauf der Arbeitsgruppe**

Teilnehmer neben der Stadtkämmerei waren das Baureferat, das Kulturreferat, das Kommunalreferat, das Referat für Bildung und Sport und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Die AG tagte in fünf Sitzungen. Die erste Sitzung fand am 14.10.2013, die letzte am 16.01.2014 statt. Der Abschluss der AG erfolgte mit dem Stadtratsbeschluss vom 01.10.2014.

### **2.3.3 Ergebnis der Arbeitsgruppe**

Aufgabe der AG war zu prüfen, ob die Wünsche und Anforderungen auf dem Grundstück im gewünschten Umfang möglich sind und ggf. eine Anpassung zu erreichen. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden drei Konzeptvarianten erarbeitet und mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt. Die notwendige Erhöhung des Baurechts konnte inzwischen erreicht werden.

Im Ergebnis konnte also in Verbindung mit der Erweiterung des Baurechts eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks erreicht werden.

## **2.4 Untersuchungen im Bereich „Technikunterstützende Informationsverarbeitung“**

Mit den Änderungen 2013 musste erstmalig die WiBe bei Maßnahmen mit Kosten über 250 Tsd. Euro mit der Stadtkämmerei abgestimmt werden. In diesem Zeitraum wurden von der Stadtkämmerei folgende Projekte und Beschlüsse bearbeitet:

- Regelung zur Prüfung von Beschlussvorlagen bei IT-Projekten
- Redesign der IT- Netze
- Betrieb eines IT-Service für das Einwohnermeldewesens
- E-Government- Strategie der Landeshauptstadt München vom 21.21.2012

- Konzept zu den Einsparungen in der IT
- Bandbreitenerhöhung der KVR Außenstellen
- IT-Projekt Digitalisierung der Bauakten
- E-Government-Strategie der Landeshauptstadt München Stufe 2
- Glasfaservernetzung und Tausch der aktiven Technik
- Technisches Betriebszentrum (TBZ) Baureferat
- Beschaffung einer Software zur Fuhrpark und Geräteverwaltung für die Branddirektion
- Einführung von PSCD für die Einnahmenbuchhaltung
- IT-Vorhaben Beschaffung und Pilotisierung eines Arbeitsschutzsystems (ABS).

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch die erfolgte frühzeitige Einbindung der Stadtkämmerei die Wirtschaftlichkeit bei den IT- Maßnahmen transparenter dargestellt wurde. Notwendige Rückfragen und Nachforderungen sind im Evaluationszeitraum zurückgegangen.

## **2.5 Erweiterung des Geltungsbereiches auf Beteiligungsgesellschaften**

Die Änderungen 2013 erweiterten erstmalig den Geltungsbereich auf Eigenbetriebe und Beteiligungsgesellschaften, die Zuschüsse für Betriebskosten und / oder Investitionskosten erhalten. Dies war und ist notwendig, da gerade in diesem Bereich durch anstehende Sanierungen oder Modernisierungen teils erhebliche finanzielle Mittel in Investitionskosten und späteren Betriebskosten gebunden werden, wie z. B. bei der Neukonzeption des Münchner Volkstheaters.

Ziel der Änderung war, dass die Stadtkämmerei bereits in die ersten Planungsphasen deutlich vor der sonst üblichen späten referatsweiten Abstimmung eingebunden wird. Dies gelang mit dem neuen Instrumentarium. So können Ideen und Anregungen der Stadtkämmerei zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit so rechtzeitig eingebracht werden, dass ggf. Umplanungen und daraus resultierende Zeitverzögerungen vermieden werden können.

## **3. Ausnahmen**

### **3.1 Sanierung der Markthallen München ohne explizite AG Wirtschaftlichkeit**

Zur Sanierung der Markthallen München erfolgte die Neufassung der RWR zum 01.04.2013 im Prinzip zu spät. Denn die für eine Alternativenbetrachtung

entscheidende Weichenstellung, nämlich Verbleib der MHM an der Thalkirchner Straße oder Umzug an einen neuen Standort, erfolgte bereits mit Beschluss der Vollversammlung am 07.10.2009.

Allerdings war und ist die Stadtkämmerei auch formal in die Weiterentwicklung der MHM im Rahmen der, bereits seit 2011 bestehenden sog. Projektleitungsgruppe unter Leitung des Kommunalreferates eingebunden. Die Intention der RWR ist damit erfüllt.

Hier wird der nächste entscheidende Schritt sein, die zu erwartenden Investitionskosten und die laufenden Betriebskosten auf ein Niveau zu bringen, das eine Refinanzierung durch die Verpachtung der Flächen an die Händler erlaubt. Zudem muss das künftige Hallenkonzept so ausgerichtet sein, dass die voraussichtlich notwendigen Zuschüsse der Stadt an seinen Eigenbetrieb auch wettbewerbsrechtlich zulässig sind.

### **3.2 Schulbauten**

Exemplarisch in der AG Ruppertstraße und später flächendeckend im Rahmen der Schulbauoffensive zeigte sich, dass ein Wirtschaftlichkeitsvergleich im Rahmen einer AG Wirtschaftlichkeit, der ja immer auf einem Alternativenvergleich aufsetzt, im Regelfall nicht zielführend ist. Denn i.d.R. stehen bei Schulneubauten keine alternativen Ausprägungen oder sogar Standorte zur Diskussion – Schulneubauten müssen sich an den schulischen Notwendigkeiten und den Standortgegebenheiten orientieren. Die Wirtschaftlichkeit muss hier im Rahmen der Planungsschritte und der späteren Kontrolle in der Bauphase erfolgen.

Deswegen wurde mit Beschluss zum „Aktionsprogramm Schul- und Kita-Bau 2020“ am 05.11.2014 (Vorlagen-Nr. 14-20/ V 01640) folgende Abweichung von den RWR bei Schulneubauten beschlossen (Antrag Nr. 11):

- die Anforderungen der RWR an eine Grunduntersuchung erfolgen durch die Einhaltung der Verfahrensschritte der Hochbaurichtlinien, die Erfordernis einer Hauptuntersuchung nach RWR wird im Einzelfall geprüft.
- Die AG Wirtschaftlichkeit wird durch die intensive Behandlung der einzelnen Vorhaben in der AG Schulbauoffensive, der Task Force und einem verstärkten Controlling ersetzt.
- Im Einzelfall können von der Stadtkämmerei weitergehende Wirtschaftlichkeitsnachweise angefordert werden.

Dies Vorgehen wurde in den aktualisierten RWR unter Zif. 2 (5) übernommen.

## **4. Schlussfolgerungen für die RWR**

### **4.1 Generell**

Aus Sicht der Stadtkämmerei haben sich die Ergänzungen grundsätzlich bewährt und sollten modifiziert fortgeführt werden.

Für Schulbauten konnte in Zusammenarbeit mit dem Baureferat ein Weg gefunden werden, bereits in einem frühen Stadium Kenntnis über die zu erwartenden Kosten zu erlangen.

Aus Sicht der Stadtkämmerei führen die AGs Wirtschaftlichkeit durchaus zu einer qualitativen Verbesserung der Information der Stadtkämmerei, da Projekte und Maßnahmen parallel zur fachlichen Entwicklung auch bereits in Bezug auf Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit optimiert werden können. Dies erleichtert es auch der Stadtkämmerei den Stadtrat in Wirtschaftlichkeitsfragen substantiell zu beraten.

Das Einschalten einer AG Wirtschaftlichkeit hat im übrigen zu keiner Projektverzögerung geführt.

### **4.2 Vorschlag zur dauerhaften Änderung der RWR aus den Erfahrungen der Pilotphase**

Ungeachtet der nach Zif. 4.1 dargestellten Vorteile hat sich herausgestellt, dass eine obligatorische Einrichtung einer AG Wirtschaftlichkeit ab einer bestimmten Investitionssumme dem Einzelfall nicht gerecht wird. Teilweise bestehen ohnehin übergeordnete Arbeits- und Lenkungsgruppen wie bei Schulbauten oder projektbezogenen Arbeitsgruppen, in denen jeweils die Stadtkämmerei vertreten ist. In derartigen Fällen kann das Thema integral behandelt werden.

Für davon abweichende Fallkonstellationen, in denen die Stadtkämmerei die Notwendigkeit erkennt, das Thema Wirtschaftlichkeit in einer expliziten Arbeitsgruppe zu bearbeiten, sollte jedoch unabhängig von Wertgrenzen in den RWR der Stadtkämmerei das Recht eingeräumt werden, eine solche AG Wirtschaftlichkeit einzusetzen. Unbenommen bleibt es selbstverständlich auch dem Stadtrat und dem Oberbürgermeister in entsprechenden Projektbeschlüssen die Einsetzung einer AG Wirtschaftlichkeit festzulegen.

Diese vom Oberbürgermeister im Rahmen des Geschäfts der laufenden Verwaltung zu verfügende Richtlinie soll zum 01.07.2015 in Kraft treten.

Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle, da der Stadtrat mit dieser Angelegenheit nicht mehr befasst wird.

Der Korreferent der Stadtkämmerei, Herr Stadtrat Michael Kuffer und der Verwaltungsbeirat der HA I, Herr Stadtrat Horst Lischka haben Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Der Stadtrat nimmt die Neufassung der Richtlinien über Wirtschaftlichkeitsrechnungen (RWR), wie sie in der Anlage beiliegt, zur Kenntnis.
2. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Der Referent

Ober/Bürgermeister/-in

Dr. Ernst Wolowicz  
Stadtkämmerer

IV. Abdruck von I. mit III.  
über den Stenografischen Sitzungsdienst  
**an das Direktorium - Dokumentationsstelle**  
**an das Revisionsamt**

**an die Stadtkämmerei – HA I/3**  
z. K.

V. WV Stadtkämmerei HA I/3  
/app/appdata/opentransformer/tmp/opentransformer\_renderer\_input4615351400502746244.odt

Stadtkämmerei

<...>

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

II. <...>  
<...>  
<...>

z. K.

Am .....

Im Auftrag