

**Anpassung der Projektrahmenbedingungen für das
Sanierungsobjekt an der Schleißheimer Str. 144 im Rahmen des
Kommunalen Wohnungsbauprogramms – Teilprogramm B**

Flst. 457/16

04. Stadtbezirk – Schwabing West, Gemarkung Schwabing
Bestandssanierung mit Dachgeschossausbau

Produkt 60 4.1.8 Schaffung preiswerten Wohnraums

Stadtratsziel:

Schaffung von preiswertem Wohnraum

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03020

Beschluss des Sozialausschuss vom 18.06.2015 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Am 02.07.2008 hat die Vollversammlung des Stadtrats der Landeshauptstadt München die Sanierung des Bestandsgebäudes an der Schleißheimer Straße 144 mit zehn kommunal geförderten Wohnungen im Rahmen des Kommunalen Wohnungsbauprogramms im Teilprogramm B beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 00049). Als Bauträger wurde das Sozialreferat ausgewählt. Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG), mit ihrem Tochterunternehmen Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS), wurde mit der Baubetreuung und der Hausverwaltung des Grundstückes beauftragt. Das Objekt wird nach Fertigstellung an die GEWOFAG München übertragen.

Zusammenfassung

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme entstehen nun statt 10 Wohnungen durch den Ausbau des Dachgeschosses 11 Wohneinheiten. Zum aktuellen Zeitpunkt ist die Baustelleneinrichtung komplett abgeschlossen und die Bauarbeiten in vollem Gange. Die Fertigstellung der Maßnahme ist für Dezember 2015 geplant. Die Wohnungen können dann voraussichtlich Anfang 2016 bezogen werden. Im Laufe der konkreten Planungen zeichnete sich ab, dass der festgelegte bzw. geschätzte Kostenrahmen aus dem Jahr 2008 nicht ausreichend ist. Zur Fertigstellung der Maßnahme benötigt das Sozialreferat eine Erhöhung der notwendigen Mittel.

Nachfolgend wird der Projektverlauf sowie die veränderte Kostensituation dargestellt und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

1. Ausgangslage / Projektverlauf

Das Projekt Schleißheimer Straße 144 hat eine lange Historie. Bereits am 26.01.2005 wurde per Beschluss der Vollversammlung das Bauvorhaben im Rahmen des kommunal geförderten Mietwohnungsbaus beschlossen. Als Bauträger wurde damals die Südhausbau GmbH ausgewählt. Das bestehende Wohngebäude sollte abgebrochen und das Grundstück neu bebaut werden.

Nachdem jedoch die Südhausbau aus betriebsinternen Gründen von ihrer Bewerbung zurückgetreten ist, wurde mit dem Beschluss der Vollversammlung vom 02.07.2008 die Bauträgerschaft an das Sozialreferat übertragen (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 00049, nichtöffentlich). Die GWG München mit ihrem Tochterunternehmen MGS wurde mit der Baubetreuung und der Hausverwaltung des Grundstückes beauftragt. Mit dem Beschluss wurde der geplante Neubau zugunsten einer Bestandssanierung verworfen. Gründe dafür waren der hohe Kostenmehraufwand im Vergleich zu einer Sanierung und die enorme planungsrechtliche Konsequenzen (u.a. Entfall Bestandsschutz).

Da eine Sanierung des Anwesens im bewohnten Zustand nicht möglich war, war es erforderlich, die betroffenen Mietparteien sozialverträglich in andere Wohnungen zu vermitteln. Angesichts der geringen Anzahl an verfügbarem vergleichbarem Ersatzwohnraum im städteigenen Besitz war dieser Prozess zeitlich sehr aufwändig. Die letzte Mietpartei konnte erst im Jahr 2012 in Ersatzwohnraum vermittelt werden.

Im Zuge der Neuorganisation des städtischen Wohnungsbestandes (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 07238 vom 27.07.2011, nichtöffentlich) wurde das Eigentumsverhältnis, die Projektsteuerung und die Übertragung an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft erneut in Frage gestellt, was einen Projektstillstand zur Folge hatte. Nach langen Verhandlungen zwischen den beteiligten Akteuren einigte man sich im Oktober 2012 darauf, dass die Projektfederführung im Sozialreferat verbleibt, die Projektsteuerung weiterhin die MGS übernimmt und das Objekt nach Fertigstellung an die GEWOFAG übertragen wird.

Während des Projektstillstandes durch die Verhandlungen zur Projektfortführung und Übertragung wurden vom Sozialreferat erneut Überlegungen bezüglich eines Neubaus angestellt, die mit der LBK geprüft wurden. Auf dem Nachbargrundstück wurde in der Zwischenzeit gebaut, der Neubau ist in der Tiefe und Höhe deutlich größer als das Bestandsgebäude. In Anlehnung an die Nachbarbebauung wäre ggf. höheres Baurecht möglich. Die Baurechtserklärung sollte Ende März 2013 eingereicht werden.

Im März 2013 fiel aufgrund des dringend benötigten Wohnraums und der Verhinderung von Leerständen endgültig die Entscheidung zur Bestandssanierung, da diese deutlich schneller umsetzbar ist. Der Vorbescheid wurde zurückgezogen.

Im November 2013 wurde der Bauantrag eingereicht. Die Baugenehmigung erfolgte am 30.01.2014. Aufgrund der baulichen Anforderungen der Förderrichtlinien für den kommunal geförderten Wohnungsbau wurde aus der ursprünglich geplanten einfachen Sanierung eine umfängliche Modernisierungsmaßnahme. Mit Ausbau des Dachgeschosses entstehen nun elf statt zehn Wohneinheiten für unterschiedliche Haushaltsgrößen.

Zum aktuellen Zeitpunkt ist die Baustelleneinrichtung komplett abgeschlossen und die Bauarbeiten in vollem Gange. Fertigstellung der Maßnahme ist vsl. Dezember 2015. Bezug der Wohnungen ist für Anfang 2016 geplant.

2. Fachlich-inhaltliche Erläuterungen / Kostenanpassung

Die Kosten für das Projekt wurden mit Bauträgerauswahlbeschluss vom 19.06.2008 (Vollversammlung am 02.07.2008, SV Nr. 08-14 / V 00049) auf ca. 2,1 Mio. Euro geschätzt.

Für das Sozialreferat als Bauherr wurde ein Eigenkapital von 1,2 Mio. € für die Bestandssanierung vom Stadtrat genehmigt.

Im Laufe der konkreten Planungen zeichnete sich ab, dass der festgelegte Kostenrahmen in Höhe von 2,1 Mio. € nicht ausreichend war.

Im April 2014 wurde die Kostenberechnung im Zuge des Beschleunigungskonzeptes vorgezogen. Nach den ersten Prüfungen am Objekt zeichneten sich bereits einige Mehr- bzw. Sonderkosten ab. Spätestens im Zuge der Werkplanung (Mai 2014 – Juli 2014) wurden neue Erkenntnisse zum Bestandsgebäude (u.a. deutlich schlechterer Zustand der Bausubstanz) gewonnen, die eine Erhöhung der Sanierungskosten darlegten.

Nachfolgend werden die Kosten tabellarisch dargestellt. Die genehmigten Kosten werden den prognostizierten Kosten gegenübergestellt.

	Kosten in Mio. € ALT	Kosten in Mio. € NEU	Mehrbedarf
Wohnbaufördermittel	0,9	1,56*	
Eigenkapital SOZ	1,2	1,62	+ 0,42
Gesamtprojektkosten	2,1	3,18	

* bewilligte Wohnbaufördermittel durch das Planungsreferat

Insgesamt erhöhen sich die Kosten der Sanierungsmaßnahme von 2,1 Mio. € auf 3,18 Mio. € (+1,08 Mio. €).

Das Sozialreferat benötigt für die Schaffung der geförderten Wohnnutzung ein Eigenkapital von voraussichtlich 1,62 Mio. €.

Mit Bauträgerauswahlbeschluss der Vollversammlung vom 02.07.2008 wurde ein Eigenkapital in Höhe von 1,2 Mio. € genehmigt. Die Erhöhung des Eigenkapitals um 0,42 Mio. € ist erforderlich.

In den Mehrkosten sind zusätzliche Honorarmittel gem. AHO-Berechnung in Höhe von 103.610,- € brutto als vorläufige Pauschale für die MGS als Bauherrenbetreuung enthalten. Die Honorarfortschreibung ergibt sich aus der Erweiterung des Planungsumfangs (siehe Begründung der Mehrkosten) und damit der Projekt-Gesamtkosten.

Die Projektlaufzeit hat sich gegenüber dem vertraglich kalkulierten Rahmenterminplan verzögert. Die Gründe für die Verzögerung gehen nicht auf das Verschulden der Projektleitung der MGS zurück. In den Jahren 2011 und 2012 sind aufgrund des stark eingeschränkten Projektfortschritts keine Honorare ausbezahlt worden. Eine Anpassung der Honorarmittel bis zur geplanten Fertigstellung ist daher aus Bauherrensicht gerechtfertigt.

Begründung der Mehrkosten

Die oben dargestellten Mehrkosten resultieren in erster Linie aus der Erweiterung des Planungsumfangs, den Anforderungen der Förderrichtlinien im geförderten Wohnungsbau und dem in Teilen sehr schlechten Zustand des Bestandsgebäudes.

Zum Zeitpunkt der Kostenschätzung im Jahr 2008 ist man von einem Umbau mit geringstem baulichem Aufwand ausgegangen. Aufgrund der Richtlinien gemäß der Wohnbauförderbestimmung (WFB 2012) musste der bauliche Aufwand jedoch stark erhöht werden. Aus einer einfachen Sanierung entwickelten sich umfangreiche Modernisierungsarbeiten. Auch der Dachgeschossausbau war in der ursprünglichen Kostenschätzung nicht kalkuliert. Durch den Ausbau entsteht nun zusätzlicher Wohnraum. Statt den geplanten 10 entstehen jetzt 11 Wohnungen.

Die Einhaltung der Förderrichtlinien (u.a. Barrierefreiheit nach DIN 18040-2, Energieeinsparverordnung EnEV) ist bei Bestandsobjekten oft schwierig, manchmal gar nicht oder nur kostenintensiv umsetzbar. Im vorliegenden Fall mussten nach langer Prüfung einige Abweichungen bezüglich den Anforderungen hingenommen werden (z.B. Entfall bodengleicher Duschen, reduzierter Schallschutz), da eine Umsetzung wirtschaftlich nicht vertretbar gewesen wäre. Grundsätzlich kann nur eine annähernde Barrierefreiheit in den Wohnungen hergestellt werden. Die Voruntersuchungen und Planungen wurden zu Beginn im intensiven Austausch mit der zuständigen Fachstelle für Fördermittel im Referat für Stadtplanung und Bauordnung bearbeitet.

Nachfolgend wird eine Auswahl an Faktoren aufgeführt, die maßgeblich zur Erhöhung der Kosten beigetragen haben.

Altlastenbeseitigung

Das Bestandsgebäude war hoch schadstoffbelastet und musste von Altlasten befreit werden. Hierzu zählen schadstoffhaltiger Ölanstrich im Treppenhaus, Magnesitestrich (in Altbauten häufig verwendete, sehr feuchtigkeitsempfindliche Form des Estrichs, bestehend aus Magnesiumchlorid-Lösung, anorganischen, z.B. Sand, und organischen, z.B. Holzfasern, Stoffen) in den Wohnungen, Ölofen mit asbesthaltigen Dichtungen sowie asbesthaltige Füllplatten an den Balkonbrüstungen. Für die Altlastenbeseitigung im Bestand entstehen Mehrkosten in Höhe von ca. 115.000,- €.

Holzdeckenbalken

Die Ertüchtigung der Holzdeckenbalken ist ein hoher Kostenfaktor. Die Situation war bekannt, allerdings waren deutlich mehr Balken defekt als anhand der Vorabprüfung kalkuliert. Zudem stellte sich nach der Vermessung der Bestandshöhen heraus, dass der vorgesehene Fußbodenaufbau aufgrund der zu geringen Bestandshöhe nicht durchführbar ist. Eine Neukonzeption des Bodenaufbaus wurde notwendig und zieht hohe Kosten (Planung und Ausführung) nach sich. Die Mehrkosten für die Ertüchtigung der Holzbalkendecken bzw. Fehlböden beträgt ca. 65.000,- €.

Abbrucharbeiten

Die Abbrucharbeiten des Dachstuhls und sein Wiederaufbau machen die Sanierung kostenintensiv. Die Mansarde musste abgerissen und ein halbes Geschoss aufgemauert werden. Zudem erfüllen die Bestandsfenster nicht die Belichtungsanforderungen. Die Fensteröffnungen müssen teilweise vergrößert und alle Mauerwerksvorlagen abgebrochen werden. Die Kosten für Abbruch und Ausbau liegen bei ca. 166.500,- €. Um die Wohnungsgrundrisse zu optimieren bzw. die Anforderungen an den geförderten Wohnungsbau zu erfüllen, müssen die vorhandenen Kamine (2 große und 2 kleine) abgebrochen und ein neuer hergestellt werden.

Baustellensituation

Es entstehen erhebliche Mehrkosten durch die beengte Baustellensituation. Die Zufahrt durch den Hof ist sehr eingeschränkt. Laster und Bagger können den Hof nicht befahren; das bedeutet, dass vieles per Handtransport abgetragen wird. Der notwendige Kran konnte folglich auch nicht im Hof aufgestellt werden. Aufgrund der Baumsituation sowie Trambahn- und Beleuchtungsdrähte ist seine Errichtung nur an einer Stelle möglich

gewesen. Aufgrund der beengten Situation musste ein spezielles kostenintensiveres Herstellermodell gewählt werden. Die Mehrkosten hierfür betragen ca. 47.000,- €.

Bestandsputz

In der Planung kalkuliert war die Erneuerung des Putzes an Teilflächen. Der Bestandsputz war jedoch in so schlechtem Zustand (Substanz, Hohlstellen), dass ein Komplettabbruch notwendig ist. Die Mehrkosten hierfür betragen ca. 30.650,- €.

Baupreientwicklung

Die Kostenschätzung für die Maßnahme erfolgte im Jahr 2008. Aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen (siehe oben) verzögerte sich der Projektstart um fünf Jahre. In der Zeit von 2008 bis zur ersten Kostenberechnung im April 2014 sind die Baukosten laut Baukosteninformationszentrum (BKI) um ca. 11,5 % im Mittel gestiegen.

Einsparungen

Es wurden wiederholt Einsparmöglichkeiten geprüft. Einige Einsparungen konnten in den verschiedenen Gewerken vorgenommen werden. Mit der größte Einsparungsfaktor war der Entfall der ursprünglich geplanten Terrasse für die Wohnung im Dachgeschoss (ca. 16.000 €). Zudem konnten die Brandschutzanforderungen (F30 anstatt F90) an die Decken und die Schallschutzanforderungen aufgrund der Tatsache des Bestandsschutzes reduziert werden (ca. 20.000,- €).

Die vorgenommenen Einsparungen konnten jedoch die deutliche Kostenerhöhung nicht merklich senken.

Empfehlung

Nach vielen Jahren der Projektverzögerung und zeitweisen Stillstands sind die Modernisierungsarbeiten des Bestandsgebäudes an der Schleißheimer Str. 144 aktuell in vollem Gange.

Im Hinblick auf den hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt ist eine Fortführung des Projekts mit der geplanten Fertigstellung im Dezember 2015 unbedingt wünschenswert.

Das Projekt wurde mit Beschluss vom 02.07.2008 bereits durch den Stadtrat genehmigt und einer Bereitstellung von entsprechenden Fördermitteln in Abhängigkeit der tatsächlichen Gegebenheiten zugestimmt. Wir empfehlen, das Projekt auch mit den neuen Rahmenbedingungen fortzuführen und bitten um die Zustimmung zu den dafür notwendigen zusätzlichen Mittel.

3. Finanzierung, Produkt 60 4.1.8 Schaffung preiswerten Wohnraums

Die Finanzierung erfolgt aus der Pauschale Wohnungsbauprogramm. Es sind keine neuen Mittel bereitzustellen.

Die benötigten Wohnbaufördermittel sind im Investitionsprogramm Wohnen in München V des Referats für Stadtplanung und Bauordnung enthalten.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat und der Stadtkämmerei abgestimmt.

Die Stadtkämmerei führt ergänzend Folgendes aus:

„Die Stadtkämmerei hat o.g. Beschlussvorlage zur Kenntnis genommen und erhebt keine Einwendungen. Inwieweit die Wirtschaftlichkeit der Sanierung noch gegeben ist, liegt jedoch in der Verantwortung der GWG und der MGS.

Mit Stadtratsvorlage vom 01.02.2012 hat die Vollversammlung des Stadtrates das Wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München V“ beschlossen. Die jeweiligen Vorhaben sollen entsprechend der Maßgaben der Programme durch die Landeshauptstadt München gefördert werden. Alle aufgeführten Kosten für den Wohnungsbau sind im Rahmen der Pauschale „Wohnungsbauprogramm“ bereits finanziert.

Im Übrigen bittet die Stadtkämmerei, dass dem Stadtrat wesentliche Kostenänderungen frühzeitiger zur Entscheidung vorgelegt werden.“

Zu dieser Bitte teilt das Sozialreferat mit, dass Kostenänderungen im Projekt so bald wie möglich kommuniziert werden. Um jedoch eine wiederholte Stadtratsbefassung zu vermeiden, wird ein fortgeschrittener Projektstand (u.a. Stand der Ausschreibungen/Vergaben) bevorzugt, um Sicherheit über die Kostensituation zu erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Offman, der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat, der Frauengleichstellungsstelle und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

- 1.** Der Projektkostenrahmen in Höhe von 2,1 Mio. € wird auf 3,18 Mio. € erhöht. Die Erhöhung wird bestätigt und genehmigt.
- 2.** Die Eigenmittel für den geförderten Wohnungsbau erhöhen sich wie im Vortrag beschrieben um 420.000 € brutto. Die Finanzierung erfolgt aus der Pauschale

Kommunales Wohnungsbauprogramm auf Finanzposition 4356.940.7590.2.

3. Die benötigten Wohnbaufördermittel stehen auf der Finanzposition 6200.925.3000.0 des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur Verfügung. Sie werden nach den Bewilligungskriterien des Programms analog dem 1. Förderweg errechnet und über eine Veranschlagungsberichtigung dem Sozialreferat in den programmüblichen Baufortschrittsraten als Baukosten übertragen.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Brigitte Meier
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
an die Stadtkämmerei, HA II/11
an die Stadtkämmerei, HA II/12
an das Revisionsamt
z.K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. **An die Frauengleichstellungsstelle**

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/21

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/13

An das Kommunalreferat, KR-IS-KD-GV-WO

An das Sozialreferat, S-Z-F (2 x)

z.K.

Am

I.A.