

Telefon 233 - 83646  
Telefax 233 - 83680

**Referat für  
Bildung und Sport**  
Bauunterhalt, Gebäude- u.  
Grundstücksverw., Investive  
Erhaltungsmaßnahmen, Um-  
bauten, Schadstoffangelegen-  
heiten  
RBS-ZIM-ImmoV

**Generalinstandsetzung und Erweiterung  
des Staatlichen Wilhelmsgymnasiums  
in der Thierschstr. 46  
im 1. Stadtbezirk Altstadt - Lehel**

**Teilprojekt 1:**

<b>Bauteil I: Generalinstandsetzung / Umbau Schulgebäude</b>	
<b>Projektkosten (prognostizierte Ausführungskosten)</b>	<b>35.250.000 Euro</b>
<b>davon Ersteinrichtungskosten</b>	<b>1.100.000 Euro</b>
<b>Bauteil II: Erweiterung / Neubau Sporthalle mit Pausenhalle</b>	
<b>Projektkosten (prognostizierte Ausführungskosten)</b>	<b>11.090.000 Euro</b>
<b>davon Ersteinrichtungskosten</b>	<b>310.000 Euro</b>
<b>Gesamtkosten Teilprojekt 1</b>	<b>46.340.000 Euro</b>

**Ausführungsgenehmigung**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03311**

Anlagen:  
Lageplan  
Projektdateien  
MIP-Berichtigung

**Beschluss des Bildungsausschusses des Stadtrates vom 17.06.2015 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag des Referenten**

1. Aufgabenstellung  
Gegenüber der letzten Stadtratsbefassung haben sich keine Änderungen ergeben.
2. Projektstand  
Für das Gesamtbauvorhaben wurde der Projektauftrag vom Stadtrat im Ausschuss für Bildung und Sport am 09.10.2013 und in der Vollversammlung am 23.10.2013

mit Gesamtprojektkosten von 53.850.000 Euro (Index: Feb 13/106,9) genehmigt.

Die Projektgenehmigung erfolgte verwaltungsintern im September 2014. Für das Teilprojekt 2 „Baumaßnahmen zur Auslagerung während der Hauptmaßnahme“, wurde die vorgezogene Ausführungsgenehmigung vom Stadtrat im Bildungsausschuss am 08.10.2014 mit Projektkosten von 7.280.000 Euro (Index: Mai 14/109,9) genehmigt. Die Interimsanlage an der Oettingenstraße wurde zwischenzeitlich bereits aufgestellt, so dass der Umzug der Schule demnächst termingerecht erfolgen kann.

Nunmehr hat das Baureferat die Ausführung für das Teilprojekt 1 „Generalinstandsetzung und Erweiterung“ vorbereitet.

### 3. Planung

Es haben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber der letzten Stadtratsbefassung ergeben.

### 4. Kosten

Das Baureferat hat für das Teilprojekt 1 auf der Grundlage der Ausführungsplanung rd. 67 % der Bauwerkskosten submittiert, den Kostenanschlag erstellt und die Ausführungskosten ermittelt.

Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze)

#### 4.1 Darstellung der Kostenentwicklung für das Gesamtprojekt

Zuletzt genehmigte Kostenobergrenze (Index: Feb 2013/106,9)	53.850.000 Euro
Anpassung der Kostenobergrenze an aktuellen Baupreisindex + 3,27 %	+ 1.770.000 Euro
indexbereinigte Kostenobergrenze	<hr/> 55.620.000 Euro
Gesamtbaukosten (Nov 14/110,4) (Teilprojekt 1+2)	<hr/> - 48.730.000 Euro
Derzeitige Kostenreserve (rd. 14,1 % des Kostenanschlags)	6.890.000 Euro

Damit wurde die mit dem Projektauftrag festgelegte Kostenobergrenze eingehalten.

#### 4.2 Ermittlung der Ausführungskosten mit Prognose

Der geplante Baubeginn für das Teilprojekt 1 ist für Juli 2015 vorgesehen. Der geplante Fertigstellungstermin für die Gesamtmaßnahme ist voraussichtlich Dezember 2018. Die „vorgezogenen Baumaßnahmen (Interimsgebäude)“ (Teilprojekt 2) befinden sich in der Bauausführung und werden voraussichtlich termingerecht zu den Sommerferien 2015 fertiggestellt.

Da die Bauzeit über einem Jahr liegt, erfolgt für das Teilprojekt 1 eine Prognose der Ausführungskosten auf den Fertigstellungszeitpunkt.

Der Bildungsausschuss hat als Senat über die Realisierung des Teilprojektes 1 mit nachfolgenden prognostizierten Projektkosten zu entscheiden:

Kostenanschlag Teilprojekt 1, Bauteil I Generalinst./Umbau Bestandsgebäude	31.800.000 Euro
Reserve für Ausführungsrisiken (rd. 10% des Kostenanschlages)	3.180.000 Euro
Prognose der Mehrkosten für Bauzeiten über einem Jahr	<u>270.000 Euro</u>
Ausführungskosten (zum Fertigstellungszeitpunkt 2018)	35.250.000 Euro
Kostenanschlag Teilprojekt 1, Bauteil II Neubau Sporthalle mit Pausenhalle	10.000.000 Euro
Reserve für Ausführungsrisiken (rd. 10% des Kostenanschlages)	1.000.000 Euro
Prognose der Mehrkosten für Bauzeiten über einem Jahr	<u>90.000 Euro</u>
Ausführungskosten (zum Fertigstellungszeitpunkt 2018)	11.090.000 Euro

Somit ergeben sich Ausführungskosten für das Teilprojekt 1 (Bauteile I+II) in Höhe von 46.340.000 Euro

Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Entwicklung der Kosten von den Prognosedaten noch abweichen kann. Ziel der Kostenprognose auf den Fertigstellungszeitpunkt ist eine möglichst große Annäherung der zu genehmigenden an die sich tatsächlich einstellenden Kosten.

Die Generalinstandsetzung des Bestandsgebäudes (Bauteil I) und der unmittelbar anschließende und im Grundwasserbereich gegründete Erweiterungsbau (Bauteil II) stellen eine sehr komplexe Bauaufgabe dar, die in einer sehr schwierigen Bausubstanz und auf einem sehr beengten innerstädtischen Baugrundstück umgesetzt werden muss. Vor diesem Hintergrund hält das Baureferat sowohl für das Bauteil I, als auch für das Bauteil II einen Ansatz von je 10 % als Risikoreserve für erforderlich, um dem Anspruch an Kostensicherheit Rechnung zu tragen.

Die Eigenleistungen des Baureferats sind in den Projektdaten auf Blatt 5 nachrichtlich aufgeführt.

### 4.3 Stellungnahme zu Investitionskosten

#### Teilprojekt 1, Bauteil I: „Generalinstandsetzung und Umbau des Bestandsgebäudes“

Die Bauwerkskosten der Generalinstandsetzung stellen mit rd. 76 % den Hauptanteil des Teilprojekts 1 dar. Der unter Denkmalschutz stehende historische Altbau überschreitet mit großflächigen Treppenaufgängen und Fluren und den stattlichen Raumhöhen sämtliche Planungsrichtwerte die heute für den Schulbau herangezogen werden. Daher hat das Baureferat die Bauwerkskosten je m<sup>3</sup> BRI mit vergleichbaren Generalinstandsetzungen in historischen Altbauten verglichen. Eine Gegenüberstellung der Bauwerkskosten mit der Sanierung der Grundschule am Canisiusplatz 2 sowie mit einem Projekt aus dem Baukosteninformationsdienst (BKI – Generalsanierung der denkmalgeschützten Schule in der Katharina-von-Bora-Str. in München) zeigt, dass die Höhe der Bauwerkskosten pro m<sup>3</sup> BRI für die Generalinstandsetzung des Wilhelmsgymnasiums im Rahmen dieser Referenzprojekte liegt.

#### Teilprojekt 1, Bauteil II „Erweiterung und Neubau einer Sporthalle mit Pausenhalle“

Mit rd. 24 % der Bauwerkskosten stellt dieser Baukörper den deutlich geringeren Anteil am Teilprojekt 1 dar.

Wie bereits im Projektauftrag dargestellt und begründet, lassen sich die Vorgaben des Beschlusses des Stadtrats „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt und Betrieb“ vom 26.04.2007 nicht auf die Erweiterung des unter Denkmalschutz stehenden Wilhelmsgymnasiums übertragen, da bauliche Vorgaben aus dem Bestandsgebäude übernommen werden müssen, die sich keinen Richtwerten zuordnen lassen und daher nicht bewertet werden können.

Das Ausnahmeprojekt der im Schulhof vollständig eingegrabenen und mit einer Pausenhalle überbauten Sporthalle, die gleichzeitig der Erschließung der Sporthalle dient, ist durch die dafür notwendigen aufwändigen Sondertiefbau- und Sicherungsmaßnahmen mit keiner bekannten Schulbaumaßnahme zu vergleichen.

## 5 Finanzierung

Für das Gesamtbauvorhaben wurde eine Kostenobergrenze (Baukosten + Risikoreserve) in Höhe von 53.850.000 Euro genehmigt.

Die Baukosten sind im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2014 – 2018 in Liste 1, Unterabschnitt 2320, Maßnahmennummer 8330, Rangfolgennummer 017 veranschlagt, die Risikoreserve ist in der Risikoausgleichspauschale enthalten.

Mit der Ausführungsgenehmigung wird die Risikoreserve den Projektkosten zugeschlagen. Die Risikoausgleichspauschale ist entsprechend zu kürzen. Die Stadtkämmerei wird das Mehrjahresinvestitionsprogramm entsprechend berichtigen.

Die Ersteinrichtungskosten für das Teilprojekt 1 belaufen sich auf 1.410.000 Euro. (Nov 14/110,4)

Für das Haushaltsjahr 2015 stehen aktuell Kassenmittel in Höhe von 6.427.000 Euro zur Verfügung. Die benötigten Verpflichtungsermächtigungen sind im Haushalt 2015 veranschlagt.

Gemäß Bezirksausschusssatzung erfolgt für die Baumaßnahme eine Unterrichtung des Bezirksausschusses 1 Altstadt-Lehel

Die Stadtkämmerei hat gegen die Beschlussvorlage keine Einwendungen erhoben.

Das Projekt ist grundsätzlich förderfähig. Die Stadtkämmerei hat die maximal möglichen FAG-Zuwendungen beantragt und hierzu bereits die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn erhalten. Aufgrund des denkmalgeschützten Bauwerks hat die Stadtkämmerei darüber hinaus Zuwendungen aus dem Entschädigungsfonds, der Bayerischen Landesstiftung und des Bezirks Oberbayern beantragt.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Neff, sowie der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Zurek wurde je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

## II. Antrag des Referenten

1. Die Realisierung des Teilprojektes 1 mit auf den Fertigstellungszeitpunkt prognostizierten Ausführungskosten in Höhe von 46.340.000 Euro wird genehmigt.
2. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle

## III. Beschluss nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Der Referent

Christine Strobl  
3. Bürgermeisterin

Rainer Schweppe  
Stadtschulrat

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

die Stadtkämmerei (2x)  
zur Kenntnis

## **V. Wiedervorlage Referat für Bildung und Sport - ZIM**

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

2. An

das Baureferat - RZ, RG2, RG4

das Baureferat - H, HZ, H4, H6, H7, H9, H02

das Baureferat - T, G

das Baureferat – MSE

das Referat für Bildung und Sport – A-F2

das Referat für Bildung und Sport – KBS

das Referat für Bildung und Sport – GL 2

das Referat für Bildung und Sport – GL 13

das Referat für Bildung und Sport – Sport

das Referat für Bildung und Sport – ZIB

das Referat für Bildung und Sport – ZIM – N (Einrichtung)

das Referat für Bildung und Sport – ZIM – QSA (MIP)

das Referat für Bildung und Sport – ZIM – QSA (Anlagenbuchhaltung)

das Referat für Bildung und Sport – ZIM – ImmoV (2-fach)

die Sachwaltung des Staatl. Wilhelmsgymnasiums Thierschstr. 46

den Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirkes Altstadt – Lehel

it@m

zur Kenntnis

Am