

**Modernisierung und Instandsetzung
Johann und Josefine Ebner-Stiftung
Seydlitzstr. 43, 45; Bingenerstr. 6, 6a**

Projektkosten (Kostenobergrenze)
755.000 Euro

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09702

Beschluss des Sozialausschusses vom 12.10.2017 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Johann und Josefine Ebner-Stiftung

Die Immobilie Seydlitzstr. 43,45 und Bingener Str.6, 6a wurde der Landeshauptstadt im Rahmen eines Vermächtnisses zugewandt, aus dem 2009 die nichtrechtsfähige Johann und Josefine Ebner-Stiftung errichtet wurde.

In dem 1966 erbauten Anwesen befinden sich 75 Wohneinheiten. Weiter gehören zur Wohnanlage 28 Garagen und Tiefgaragenstellplätze und 11 Stellplätze.

2. Bedarfsbegründung

Das Gebäude wurde 1966 im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet. Vom Stifter wurden in der Folgezeit nur die aller notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, so dass ein erheblicher Bauunterhaltsrückstau entstanden ist.

Das Anwesen wird von einer kleinen externen Hausverwaltung betreut, die bereits vom Stifter eingesetzt wurde und den Immobilienbestand seit Jahrzehnten kennt und kompetent verwaltet. Die Planung und bautechnische Betreuung von größeren Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kann von der Hausverwaltung allerdings personell und fachlich nicht geleistet werden.

Die für die Abarbeitung des Sanierungsrückstaus zunächst nötige technische Bestandsaufnahme und Erarbeitung eines Instandsetzungskonzepts wurde daher auf die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München GmbH (GWG) übertragen.

Das Instandsetzungskonzept aus dem Jahr 2011 stellt die kurz-, mittel-, und langfristig durchzuführenden Instandsetzungsmaßnahmen dar.

Um die weitere Nutzbarkeit und die Verkehrssicherheit der Wohnanlage zu gewährleisten, wurden mit Beschluss des Sozialausschusses vom 13.06.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 11996) dringende Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten mit einer Kostenobergrenze i.H.v. 1.198.000.- € genehmigt. Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München GmbH (GWG) wurde mit der Projektleitung und Projektsteuerung beauftragt; mit der Sanierungsmaßnahme wurde noch im Herbst 2013 begonnen. Da die Finanzierung aufgrund geringer Instandhaltungsrücklagen zum großen Teil aus den laufenden Mieteinnahmen erfolgen musste, wurde ein Terminplan für die Bauausführung über mehrere Jahre erstellt. Diese kurzfristig auszuführenden Arbeiten wurden 2016 unter Einhaltung des Kostenrahmens abgeschlossen; die Abrechnung der Arbeiten erfolgte z.T. noch in 2017.

Die Erneuerung der Heizungsanlage im Anwesen Bingener Str. 6/6a mit einem zwischenzeitlich feststehenden Gesamtvolumen von 160.000 Euro wurde aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit im Frühjahr 2017 mit Referatsverfügung in Auftrag gegeben.

Die im Instandsetzungskonzept als mittelfristig ausgewiesenen Maßnahmen sind durch Zeitablauf zwischenzeitlich ebenfalls dringlich. In einem nächsten Schritt sollen daher im Zeitraum von Herbst 2017 bis Ende 2018 die Sanierung der Tiefgarage und der Austausch der bestehenden Aufzugsanlage durchgeführt werden.

3. Bedarfsdarstellung

3.1 Tiefgarage

Nach der Zustandsanalyse eines von der GWG beauftragten Ingenieurbüros ist eine Tiefgaragensanierung dringend geboten, um die bereits weit fortgeschrittenen Betonschäden durch Chlorideintrag und Undichtigkeiten der Tiefgaragendecke insbesondere an den Anschlussfugen zum Gebäude zu beheben. Die umfangreiche Sanierung beinhaltet die Erneuerung der Abfahrt, des Fahrbahnbelages in der Tiefgarage und die Betoninstandsetzung aller tragender Teile.

3.2 Aufzug

Bei einer Überprüfung des TÜV Süd wurden erhebliche Mängel festgestellt und die komplette Erneuerung des Aufzuges als Auflage bis zum Jahr 2020 gefordert. Um sicherheitserhebliche Gefahren auszuschließen, soll die Erneuerung ohne zeitliche

Verzögerungen vorgenommen werden.

4. **Projektmanagement durch die GWG**

Da die GWG bereits für den 2013 beschlossenen Teil der Sanierungsarbeiten die Projektleitung und Projektsteuerung übernommen hatte, soll diese auch die jetzt anstehenden weiteren Maßnahmen durchführen, um eine zügige Abwicklung zu gewährleisten. Hierzu ist ein entsprechender Projektmanagementvertrag zu verhandeln und abzuschließen.

5. **Kosten**

Die GWG hat für die unter Ziffer 3 dargestellten Maßnahmen eine Kostenschätzung vorgelegt. Hieraus ergeben sich reine Baukosten von insgesamt rd. 542.000 € ohne Baunebenkosten.

Für die Planung und Bauleitung kommen nach Schätzung der GWG auf der Grundlage der HOAI zusammen mit dem Honorar für das Projektmanagement auf der Basis der AHO noch Kosten in Höhe von 118.000 € hinzu.

Analog zu den städtischen Vorgaben wird auf die ermittelten Kosten ein Sicherheitsaufschlag von 17,5 % für nicht vorhersehbare Kosten und Risiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze) vorgenommen.

Daraus ergibt sich folgende Kostenobergrenze

Baukosten rd.	542.000 €
Baunebenkosten rd.	118.000 €
Baukosten gesamt rd.	660.000 €
Zzgl. Reserve für Kostenrisiken rd. 17,5 %	95.000 €
Kostenobergrenze	755.000 €

6. **Finanzierung**

Kapitalvermögen der Stiftung (Stand 31.12.2016)

Grundstockvermögen rd. 430.000 €

Instandhaltungsrücklage rd. 56.000 €

Für die Sanierung steht zunächst die Instandhaltungsrücklage in Höhe von 56.000 Euro zur Verfügung.

Der restliche Aufwand in Höhe von 699.000 Euro muss aus den laufenden Erträgen

der Stiftung erwirtschaftet werden.

Nach derzeitiger Prognose der Reinerträge aus den Mieteinnahmen und unter Berücksichtigung der anfallenden Kosten für bereits genehmigten Maßnahmen stehen für die Maßnahme im Jahr 2017 Erträge von rd. 18.000 € und im Jahr 2018 Erträge von rd. 309.500 € zur Verfügung. Zur Finanzierung der Maßnahme fehlen somit noch 371.500 €.

Die fehlende Summe kann ggf. in 2018 ausnahmsweise aus dem Grundstockvermögen entnommen werden. Die Entnahme muss dann, wie in solchen Fällen üblich, aus den Erträgen der Stiftung ab dem Jahr 2019 im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit und soweit in der Maßnahme keine investiven Anteile vorhanden sind, wieder zurückgeführt werden. Ein entsprechender Rückzahlungsplan ist ab 2019 aufzustellen.

Die zur Finanzierung notwendigen Mittel sind somit vorhanden.

Das Sozialreferat weist darauf hin, dass der Sozialausschuss im vorliegenden Fall in seiner Eigenschaft als Organ der Stiftung beschließt. Bei der Entscheidung sind ausschließlich die Belange und Interessen der Stiftung wahrzunehmen.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung als Betreuungsreferat für die Wohnungsbaugesellschaften abgestimmt.

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

II. Antrag der Referentin

1. Die Ausführung der im Vortrag unter Ziffer 3 dargestellten Maßnahmen mit Projektkosten bis zur Kostenobergrenze von 755.000 € werden genehmigt.
2. Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München GmbH wird mittels Projektmanagementvertrags beauftragt, die Projektleitung und Projektsteuerung der unter Ziffer 3 des Vortrags dargestellten Maßnahmen wahrzunehmen.
3. Das Sozialreferat wird ermächtigt, mit der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München GmbH eine entsprechende vertragliche Vereinbarung abzuschließen.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

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

2. An das Sozialreferat, S-III-MI/IK

An die Frauengleichstellungsstelle

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

z.K.

Am

I.A.