

**Generalinstandsetzung**  
**Severinstraße 2-6, Werinherstraße 33,**  
**ehemaliges Altenheim St. Martin,**  
**städt. Flurstück 15696/0, Gemarkung Sektion VIII,**  
**17. Stadtbezirk Obergiesing – Fasangarten**

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen**
- 4. Anmeldung zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2020-2024**

**Jetzt ist es aber wirklich Zeit – städtisches Baujuwel St.-Martins-Kirche in Obergiesing endlich vor dem Verfall retten**

**Antrag Nr. 08-14 / A 04816 von Herrn StR Dr. Georg Kronawitter, Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Dr. Reinhold Babor vom 22.11.2013**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17739**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Bildungsausschuss, dem Kinder- und Jugendhilfeausschuss, dem Sozialausschuss und dem Kulturausschuss vom 03.03.2020 (VB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Erarbeitung der Vorplanung, qual. Kostenschätzung, Generalinstandsetzung ehemaliges Altenheim St. Martin, Severinstraße 2-6, Werinherstraße 33, 17. Stadtbezirk
<b>Inhalt</b>	Generalinstandsetzung, Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms (NBP), Projektauftrag
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	Finanzierungsaufwand: Teil A Generalinstandsetzung: 80.420.000 Euro Finanzierungsaufwand: Teil B optionale Ausbaubereiche: 7.350.000 Euro

<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Das NBP wird genehmigt und der Projektauftrag wird erteilt.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Haus "St. Martin", Severinstraße, Werinherstraße
<b>Ortsangabe</b>	Severinstraße 2-6, Werinherstraße 33, 17. Stadtbezirk Obergiesing – Fasangarten

<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>01</b>
1. Zusammenfassung	02
2. Gebäude- und Nutzungshistorie	02
2.1 Historie St. Martin	02
2.2 Bauweise	03
2.3 Gebäudenutzung aktuell	04
2.4 Gebäudezustand	05
3. Projektstand	06
4. Planung	07
4.1 Erläuterung des Planungskonzeptes	07
4.1.1 Teil A – Generalinstandsetzung	07
4.1.2 Teil B – optionale Ausbaubereiche, B1, B2, B3	08
4.2 Nachverdichtungspotenziale	09
4.3 Interimsmaßnahmen für Generalinstandsetzung	10
4.3.1 Interim im Bestand	10
4.3.2 Gesamtauslagerung	10
4.3.3 Mischlösung	11
4.3.4 Aktuelle Nutzflächen	11
4.4 Planungskonzept im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität bei stadteigenen Gebäuden	11
4.4.1 Energetischer Gebäudestandard	12
4.4.2 Einsatz von Fernwärme und erneuerbaren Energieträgern	12
4.4.3 Dach- und Fassadenbegrünung sowie Bepflanzungskonzept in den Außenanlagen	12
4.5 Ausführung vorgezogener Maßnahmen – Baumfällungen	13
5. Kosten	13
5.1 Ermittlung der Projektkosten	13
5.1.1 Projektkosten Teil A Generalinstandsetzung	13
5.1.2 Projektkosten Teil B optionale Ausbaubereiche	14
5.2 Investitionskosten	14
5.2.1 Gesamtbaumaßnahme	14
5.2.2 Teil A „Generalinstandsetzung“	15
5.2.3 Teil B „optionale Ausbaubereiche“, B1, B2, B3	15
5.3 Kosten der Auslagerung	16
6. Förderung	17
6.1 Städtebauförderung	17
6.2 Denkmalförderung, Denkmalpflegerische Kostenaufwendungen	17
6.3 Kindertageseinrichtungen	17

7. Darstellung der Kosten und der Finanzierung	18
7.1 Ersteinrichtungskosten	18
7.2 MIP-Darstellung	18
7.3 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	19
8. Jetzt ist es aber wirklich Zeit – Antrag Nr. 08-14 / A 04816 von Herrn StR Dr. Georg Kronawitter, Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Dr. Reinhold Babor vom 22.11.2013	19
9. Beteiligung anderer Referate	20
10. Beteiligung der Bezirksausschüsse	21
11. Unterrichtung der Korreferenten und der Verwaltungsbeiräte	21
12. Beschlussvollzugskontrolle	21
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>22</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>24</b>

**Generalinstandsetzung  
Severinstraße 2-6, Werinherstraße 33,  
ehemaliges Altenheim St. Martin,  
städt. Flurstück 15696/0, Gemarkung Sektion VIII,  
17. Stadtbezirk Obergiesing – Fasangarten**

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen**
- 4. Anmeldung zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2020-2024**

**Jetzt ist es aber wirklich Zeit – städtisches Baujuwel St.-Martins-Kirche in Obergiesing endlich vor dem Verfall retten**

**Antrag Nr. 08-14 / A 04816 von Herrn StR Dr. Georg Kronawitter, Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Dr. Reinhold Babor vom 22.11.2013**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17739**

5 Anlagen:

1. Lageplan
2. Nutzerbedarfsprogramm
3. Raumprogramm
4. Antrag Nr. 08-14 / A 04816 von Herrn StR Dr. Georg Kronawitter, Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Dr. Reinhold Babor vom 22.11.2013
5. Projektdaten

**Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Bildungsausschuss, dem Kinder- und Jugendhilfeausschuss, dem Sozialausschuss und dem Kulturausschuss vom 03.03.2020 (VB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Aufgrund der Regelung des Münchner Facility Managements (mfm) und in Anwendung von § 8 Abs. 3 der GeschO trägt das Kommunalreferat (KR) in einer gemeinsamen Sitzung des Kommunalausschusses mit dem Bildungsausschuss, dem Kinder- und Jugendhilfeausschuss, dem Kulturausschuss und dem Sozialausschuss die Vorplanung vor.

## 1. Zusammenfassung

Dem Stadtrat wird die Generalinstandsetzung und der Ausbau des ehemaligen Altenheims St. Martin auf dem städtischen Grundstück in der Severinstraße 2-6, Werinherstraße 33 mit folgenden Nutzungseinheiten und deren Kosten empfohlen:

### Teil A Generalinstandsetzung

Verwaltungsbereiche	42.980.000 Euro
Kindertageseinrichtungen	18.280.000 Euro
Bildungseinrichtung (MVHS)	14.330.000 Euro
Einfriedungsmauer und Außenbereiche	4.830.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten gesamt	570.000 Euro

### Teil B optionale Ausbaubereiche

B1 Dachgeschossausbau mit Wohnappartements	5.410.000 Euro
B2 Veranstaltungsraum in der ehem. Kapelle	1.250.000 Euro
B3 Archivraumertüchtigung im Tiefparterre	690.000 Euro

## 2. Gebäude- und Nutzungshistorie

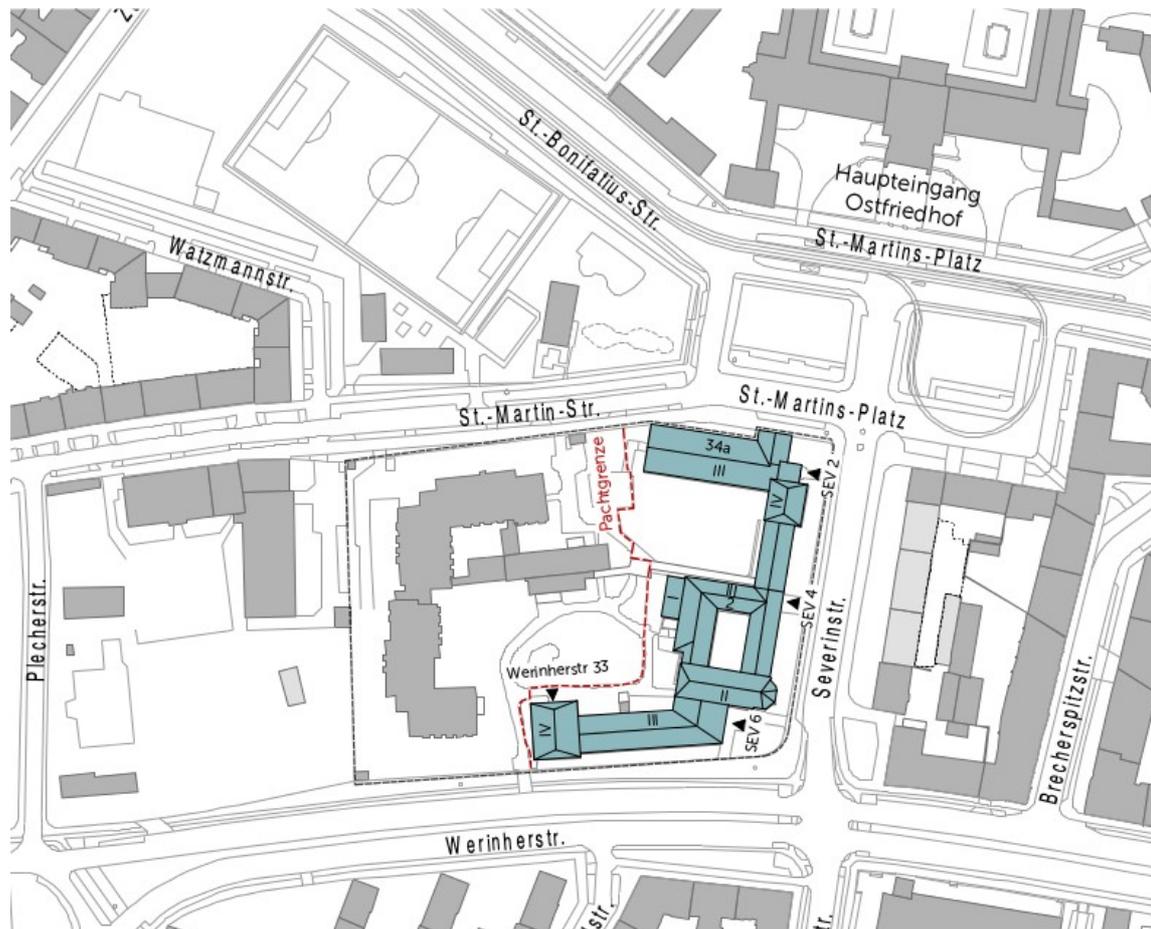
### 2.1 Historie St. Martin

Das ehemalige Armenversorgungshaus St. Martin ist ein herausragendes Baudenkmal und gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz in die Denkmalliste eingetragen als „Altersheim St. Martin, Haupttrakt Neubarock, mit neubarocker Kapelle samt Ausstattung im Südteil, 1892-94 von Carl Hocheder d. Ä.; 1902-05 Anbau der Flügel im Norden und Süden durch Robert Rehlen, im gleichen Stil; westlich Garten, umschlossen von mit Pavillons besetzter Mauer“.



Aus architekturgeschichtlicher Sicht ist der monumentale solitäre Gesamtkomplex aufgrund seiner historischen Einzigartigkeit, seiner exponierten Lage sowie im Bezug auf seine Größe und die fast vollständig erhaltene historische Substanz von besonderer Be-

deutung. Das Anwesen gehört zu den frühesten Beispielen der neubarocken Stilauffassung in München und hatte einen wesentlichen und nachweislichen Einfluss im öffentlichen Bauwesen Münchens. Bis 1988 war dieser Gebäudecampus als Altenheim in Betrieb. Nach Fertigstellung des innerhalb der Gartenfläche errichteten Neubaus wurde der Altenheimbetrieb in den Neubau umgesiedelt.



## 2.2 Bauweise

Prägend ist die herrschaftliche Raumgestaltung mit außergewöhnlich großzügigen Flächen und Raumhöhen und portalartigen Eingangsbereichen, die in imposante Treppenhäuseranlagen und andienende größtenteils einhüftige, breite Flurbereiche übergehen. Die schmuckreiche Schauffassade entlang der Severinstraße 2-6 unterstreicht die monumentale Bauweise. Es handelt sich um eine dreiflügelige Gebäudeanlage, die sich entlang der Severinstraße 2-6, der St.-Martin-Straße und der Werinherstraße erstreckt, mit einer großzügigen Gartenanlage, die von der historischen Einfriedungsmauer mit integrierten Kapellennischen und Eckhäusern umsäumt wird. Die nahtlose Gartengestaltung zu dem in 1988 hinzugebauten Altenheim der Münchenstift GmbH ermöglicht eine bemerkenswert gut gelungene gemeinschaftliche Nutzung von Jung (Kindertageseinrichtungen (Kita)) und Alt (Altenheimbewohner\_innen). Als Solitär errichtet, ist die Gebäudeanlage gegenüber den historischen Eingangsarkaden am Ostfriedhof, auch heute noch ein stadtteilprägendes Bauwerk. Die ausgeprägte Vorgartenzone entlang der Haupt- und zugleich Schauffassade, mit Eingangsbereich zur ehemaligen Kapelle im 1. OG, schafft einen respektvollen Abstand zu der später entstandenen Umgebungsbebauung.

Die Gebäudeflügel in massiver Ziegelbauweise mit Lochfassaden weisen eine Fülle an

unterschiedlichen Baumaterialien und verschiedenartigen technischen Konstruktionen auf. Die Geschosdecken sind als Kappen- und Betondecken, sowie als Holzbalken- und Ziegelgewölbedecken ausgebildet. Die Erschließungstrepfen in den drei repräsentativen Haupteingängen der Severinstr. 2, 4 und 6 sind als Betontreppen mit Natursteinbelag und als Holztrepfen ausgebildet. Die repräsentativen Flure mit Kreuzgewölben und historischen Holzkassettentüren erschließen auch die ehemalige Kapelle im 1. OG. Das ganze Gebäude ist mit einem Tiefparterre unterkellert. Dieses Tiefparterre besteht im Hauptflügel aus gemauerten Ziegelwänden mit Gewölbe- und Kappendecken und in den Seitenflügeln aus Stampfbetonwänden und Betondecken. Das Tiefparterre im Hauptflügel, in dem die ehemaligen Wirtschaftsräume mit einer Bäckerei untergebracht waren, ist natürlich belichtet und wird über den tieferliegenden Innenhof barrierefrei erschlossen. Der für die Münchner Bauart außergewöhnliche, barocke, italienisch anmutende Innenhof mit repräsentativer Loggia und Kreuzigungsgruppe ist mittels einer befahrbaren Rampe erreichbar.

Die zum Teil mehr als zweigeschossigen Holzdachstühle mit Biberschwanzeindeckung sind in unterschiedlichen zimmermannsmäßigen Tragkonstruktionen ausgebildet und sind in Teilbereichen für Verwaltungs- und Wohnzwecke ausgebaut. Die Fassadengestaltungen der drei Gebäudeflügel unterscheiden sich gravierend. Während die Haupt- und Schaufassade entlang der Severinstr. 2-6 mit mehreren großen Figuren und Fresken geschmückt ist, wurde der zuletzt gebaute Seitenflügel entlang der St.-Martin-Straße deutlich schlichter gestaltet. Auch sind unterschiedlichste Fensterkonstruktionen vorhanden: Einfach verglaste großflächige Rundbogenfenster in den Fluren, historische Kasten- und Verbundfenster sowie bereits ausgetauschte erste Isolierglasfenster.

Die Leitungen der zentralen haustechnischen Anlagen für Brauch- und Abwasser sowie die Elektro- und Heizleitungen sind erneuerungsbedürftig.

### **2.3 Gebäudenutzung aktuell**

Das Gebäude zeichnet sich durch seine vielfältige Nutzung von Verwaltung, Kitas, Tageskindertreff (TKT), Sozialbereich, Bildung, Kultur und Wohnen aus, die über die Jahrzehnte sukzessive in die Gebäudestruktur hineingewachsen sind. Neben dem städtischen KinderTagesZentrum (KiTZ) mit seiner stadtteilbezogenen Elternarbeit befindet sich das Sozialreferat (SOZ) mit verschiedenen Abteilungen des Stadtjugendamtes in dem Gebäude. Diese sind: die Abteilung Familienergänzende Hilfen, Heime, Pflege, Adoption und Wohnprojekte (S-II-F) mit der Abteilungsleitung und dem Sachgebiet Pflege und Adoption, die Abteilung Angebote der Jugendhilfe (S-II-A) mit einer städt. Außenstelle der ambulanten Erziehungshilfe, sowie die Abteilung Kinder, Jugend und Familie (S-II-KJF) mit dem städtischen TKT des Sachgebietes Kindertagesbetreuung (KT). Darüber hinaus bietet das Haus Räumlichkeiten für eine private Eltern-Kind-Initiative.

Zudem hat die Münchner Volkshochschule (MVHS) ihren Hauptsitz des Stadtbereichszentrums Ost mit Kurs- und Seminarangeboten in der Severinstr. 6 sowie auch die Senioren-Volkshochschule Giesing. Die Geschäftsführung und die Abteilung Verwaltung der Münchenstift GmbH (Münchenstift) haben ihren Sitz ebenso im Gebäude. Auch sind mehrere Personalzimmer bzw. Apartments der Münchenstift und eine ehemalige städtische Dienstwohnung vorhanden. Einige Bereiche sind wegen des schlechten baulichen Zustandes nicht oder nur eingeschränkt nutzbar. Die Darstellung der zustandsbedingt

nicht mehr genutzten Bereiche ist unter Ziff. 2.4 beschrieben.

## **2.4 Gebäudezustand**

Die historische Gebäudeanlage entspricht in der räumlichen Funktionsaufteilung mit den Erschließungen und im Bezug auf die verwendeten Bau- und Oberflächenmaterialien und die Einbaumöbel in weiten Teilen dem Zustand der Errichtungszeit. Im Laufe der Jahrzehnte sind nur geringfügige Umbauten erfolgt.

Die Dacheindeckung weist keine sichtbaren Schäden auf, die Sicherung der Deckung ist jedoch unzureichend. Bei Sturm entstehen immer wieder Schäden verbunden mit der Gefahr herunterfallender Dachziegel. Das Gebäude ist mit einem Bauzaun gesichert und der Innenhof kann aus Verkehrssicherungsgründen nicht genutzt werden. Die Dachgauben sind überwiegend verwittert, teilweise stark schadhaft und unzureichend gedämmt. Am Dachtragwerk sind einzelne Schadstellen vorhanden.

Die verputzten Fassaden sind unterschiedlich verwittert und weisen in Teilen gravierende Oberflächen- bis hin zu substanziellen Bauteilschädigungen auf. Die Fenster sind teilweise in schlechtem bis sehr schlechtem Zustand und entsprechen nicht den bestehenden Anforderungen, im Besonderen nicht dem energetischen Standard. Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz werden vor allem südseitig nicht erfüllt. Die Anforderungen an die Barrierefreiheit entsprechend DIN 18040 sowie die Vorgaben zur Gebäudesicherheit eines öffentlich zugänglichen Gebäudes an den Schallschutz und an die Raumakustik werden nicht erfüllt.

Im haustechnischen Bereich haben keine grundlegenden Erneuerungen stattgefunden. Die haustechnischen Versorgungsleitungen, wie Heiz-, Trinkwasser- und Abwasserleitungen, sind teilweise stark korrodiert und schadhaft und entsprechen in großen Teilen nicht mehr dem anerkannten Stand der Technik. Das Regenwasser wird noch im Mischsystem der Kanalisation zugeführt.

Die Elektrotechnik entspricht nicht mehr den Anforderungen und kann in weiten Teilen aus technischen Gründen und darüber hinaus auch im Bezug auf den im Rahmen der Generalinstandsetzung erlöschenden Bestandsschutz nicht mehr erweitert werden. Die Personen- und Lastenaufzüge erfüllen nicht die technischen Anforderungen und sind nicht vollständig barrierefrei.

Bei der in 2009 im Bereich der Kita durchgeführten Sanierung der Oberflächen mit notwendiger Brandschutznachrüstung zur Aufrechterhaltung der Gebrauchsfähigkeit dieser Bereiche wurde keine Sanierung der zentralen haustechnischen Anlagen durchgeführt.

Wegen des schlechten baulichen Zustandes können einzelne Gebäudebereiche nicht mehr vollwertig genutzt werden. Diese sind: die ehemalige Kapelle im 1. OG und die ehemalige Versorgungsküche im Hochparterre mit der vorgelagerten Terrasse und Zugang zum Garten. Auch im Tiefparterre sind große Bereiche wegen der großflächigen Feuchte-schäden in den Ziegelaußen- und Innenwänden mit Salzausblühungen und Schimmelbildung nicht mehr nutzbar. Die Bausubstanz ist in diesem Bereich gefährdet.

Die Freianlagen sind nicht vollständig barrierefrei. PKW- und Fahrradstellplätze sind nicht

in ausreichender Anzahl vorhanden. Die historische Gartenmauer mit Pavilloneinbauten und Figureschmuck, die das gesamte Grundstück umschließt, ist Bestandteil des Einzeldenkmals und sanierungsbedürftig.

### 3. Projektstand

Durch verwaltungsinterne Abstimmung wurde die Bedarfsmeldung am 23.09.2015 genehmigt und dem Baureferat (BAU) der Untersuchungsauftrag für die Generalinstandsetzung erteilt. Das Ergebnis der Projektuntersuchung liegt nunmehr vor und ist im anliegenden Nutzerbedarfsprogramm (NBP, siehe Anlage 2) ausführlich dargestellt.

In einem ersten Schritt wurde der im Untersuchungsauftrag dargelegte Bedarfsumfang einer Generalinstandsetzung baufachlich untersucht. Es erfolgten vertiefende Ortsbegehungen und notwendige Bauteiluntersuchungen aller Fachplanungsbereiche. Die bautechnischen Untersuchungsergebnisse und die daraus resultierenden Sanierungsbedarfe machen eine Generalinstandsetzung notwendig. Auf der Grundlage einer Generalinstandsetzung und der im Gebäude vorhandenen und zukünftig wieder unterzubringenden Nutzerbedarfe wurde ein Belegungskonzept erstellt.

Alle für eine Generalinstandsetzung notwendigen Maßnahmen werden im „Teil A Generalinstandsetzung“ dargestellt. Die im „Teil B optionale Ausbaubereiche“ dargestellten Inhalte sind ebenfalls am Standort benötigte Bedarfe gemäß NBP. Eine detaillierte Darstellung der Teile A und B erfolgt unter Ziff. 4.1 ff. Das Belegungskonzept wurde vom KR für die Erstellung der Vorplanung, nach erfolgter Abstimmung mit allen beteiligten Nutzerreferaten, freigegeben.

Die Nutzungen gemäß NBP und Belegungsplan sind:

- KiTZ des RBS,
- Sozialreferat/Stadtjugendamt mit den Abteilungen
  - Kinder, Jugend und Familien, TKT
  - Familienergänzende Hilfen, Heime, Pflege, Adoption und Wohnprojekte mit der Abteilungsleitung und dem Sachgebiet Pflege und Adoption
  - Angebote der Jugendhilfe mit einer städt. Außenstelle der ambulanten Erziehungshilfe
- private Eltern-Kind-Initiative (EKI) „Mäcki-Löffel“,
- Münchenstift, Geschäftsführung und Verwaltung,
- MVHS, Stadtbereichszentrums Ost und Senioren-Volkshochschule Giesing,
- Appartements für Pflegekräfte der Münchenstift und
- eine ehemalige städtische Dienstwohnung.

Das neue Belegungskonzept beinhaltet eine deutlich verbesserte Flächenausnutzung. Es werden zusätzliche Nutzflächen von rund 2.700 m<sup>2</sup> geschaffen. Eine detaillierte Darstellung erfolgt unter Ziff. „4.2 Nachverdichtungspotenzial und Aktivierung von Nutzflächen“. In der Ziff. „2.4 Gebäudezustand“ und Ziff. „3. Projektstand“ wird die Notwendigkeit einer Generalinstandsetzung dargestellt. Diese wurde in der Vorplanung umgesetzt. Dabei wurde auch die notwendige Nutzungsoptimierungen, siehe Ziff. „2.3 Gebäudenutzung aktuell“, der unterzubringenden unterschiedlichen Nutzerbedarfsflächen umgesetzt.

Im Zuge der konzeptionellen Planungserarbeitung wurde deutlich, dass der gemäß NBP

dargelegte Raumbedarf innerhalb der vorhandenen Gebäudekubatur vollständig untergebracht werden kann, wenn die unausgebauten Dachflächen mit Kleinstwohnungen für Pflegekräfte und Auszubildende der Münchenstift ausgebaut und die Räume um den Innenhof im Tiefparterre für die MVHS-Lehrküche und für das KiTZ genutzt werden. Auch die gemäß NBP am Standort geforderten Archivräume können im südlichen und nördlichen Gebäudeflügel im Tiefparterre vollständig untergebracht werden.

Als Gesamtergebnis entsteht eine ganzheitlich neu strukturierte und damit zukunftsorientierte Gebäudeordnung, auf deren Grundlage die Nutzerbedarfe mit „Teil A Generalinstandsetzung“ und „Teil B optionale Ausbaubereiche“ vollständig innerhalb der vorhandenen Gebäudekubatur untergebracht werden können. Für die Umsetzung sind nur geringfügige Gebäudestrukturanpassungen notwendig, deshalb wird die Vorplanung auch seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Denkmalpflege befürwortet.

## **4. Planung**

Das BAU hat die Vorplanungsunterlagen erarbeitet und führt hierzu im Einzelnen aus:

### **4.1 Erläuterung des Planungskonzeptes**

Die Planung wurde aufgeteilt in den „Teil A - Generalinstandsetzung“ und den „Teil B - optionale Ausbaubereiche“.

Der „Teil A - Generalinstandsetzung“ enthält alle notwendigen Maßnahmen für die Aufrechterhaltung der Gebrauchsfähigkeit der Immobilie und für den Erhalt der Gebäudesubstanz.

Die im „Teil B - optionale Ausbaubereiche“ dargestellten Inhalte sind ebenfalls am Standort benötigte Bedarfe gemäß NBP. Sofern einer Umsetzung der Bedarfe am Standort nicht zugestimmt wird, müssten diese an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden.

Die im NBP detailliert dargestellten bautechnischen Maßnahmen sind in die Planung und die Kostenermittlung eingeflossen.

#### **4.1.1 Teil A – Generalinstandsetzung**

Die Generalinstandsetzung umfasst die Gebäudehülle mit Fassadeninstandsetzung, Fenstersanierung bis Erneuerung, energetische Ertüchtigung der Dachflächen und Ertüchtigung der Dacheindeckung, die Sanierung im Tiefparterre sowie die Ertüchtigung des Brandschutzes. Im Weiteren die Ertüchtigung aller Wand-, Decken- und Fußbodenoberflächen, die in geringem Umfang notwendigen Raumanpassungen für die unterzubringenden Nutzungen, sowie die Erneuerung aller Versorgungsleitungen und der haustechnischen Anlagen. Im Rahmen der Neugestaltung der Grünflächen erfolgt die Sanierung der Wege und die Errichtung der notwendigen Müllbehälterabstellrichtungen und der Fahrrad- und PKW-Stellplätze.

Des Weiteren wurden die über die Jahrzehnte sukzessive zerstreut in das Gebäude eingewachsenen Nutzungen überprüft. Daraus ergab sich die notwendige Neustrukturie-

zung mit klaren Funktionsaufteilungen und einer dementsprechenden Zuordnung der Haupteingänge und der damit verbundenen Adressbildung. Die neue Funktionsstruktur, die sich logisch in den Bestand einfügt, ermöglicht auch eine bauliche Gliederung der Haustechnik, mit der auch zukunftsgerichtet Nutzungsänderungen möglich sind. Sowohl die Heizung, das Zu- und Abwasser, die Elektrik als auch der Brandschutz folgt dieser Gebäudeaufteilung in drei unabhängig voneinander funktionierenden Gebäudeflügeln.

Die Nutzungsbündelung mit Anordnung der MVHS im zentralen Hauptgebäude, der Bündelung von Verwaltungsbüros der Münchenstift im Gebäudeflügel zur Werinherstraße und der konzentrierten Anordnung der Kindereinrichtungen im Hochparterre, ermöglicht eine klare Eingangszuordnung.

Die Anforderungen gemäß Beschluss „Barrierefreiheit für Menschen mit Behinderung“ (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 06383, Beschluss des Bauausschusses vom 14.05.2013) werden mittels schwellenloser Zugänge der drei Haupteingänge umgesetzt.

Mit Anordnung der Lehrküche und der Gruppenräume für das KITZ im Tiefparterre beim Innenhof gelingt es den nicht genutzten Innenhof des Hauptgebäudes wiederzubeleben. In der ehemaligen Küche im Hochparterre werden zusammenschaltbare Gymnastikgruppen- und Veranstaltungsräume für die MVHS eingerichtet.

Das Brandschutzkonzept wurde erstellt und mit dem Prüfsachverständigen und der Branddirektion im Bezug auf den vorbeugenden Brandschutz abgestimmt und auch im Hinblick auf wirtschaftliche Alternativen plausibilisiert.

Die Sanierung des Gebäudes macht eine Wiederherstellung der Außenanlagen erforderlich. Die dem Bauvorhaben zugeordneten Außenflächen, mit den Freiflächen für den TKT und die Kitas und des Innenhofes, ohne die Pachtflächen des Altenheims, werden konzeptionell neu geordnet und soweit möglich für eine gemeinschaftliche Nutzung für alle, für alte und junge Menschen, barrierefrei gestaltet.

Es werden Fahrradstellplätze in der Gartenanlage und in den Vorgartenzonen bei den Haupteingängen errichtet. An der Zufahrt von der St.-Martin-Straße werden zusätzliche PKW-Stellplätze errichtet. Auch die historische Gartenmauer ist sanierungsbedürftig und wird im Zuge der Generalinstandsetzung saniert. Die Mauer besteht aus Ziegelmauerwerk, ist verputzt und ziegelgedeckt. Sie enthält mehrere Toranlagen, Pavilloneinbauten und eine Kapelle (ca. 3x5 m) mit Figureschmuck. Sie stammt aus der Erbauungszeit und ist Bestandteil des Einzeldenkmals. Sie umschließt zusammen mit dem Gebäude das gesamte Grundstück und hat eine Länge von rd. 280 m.

#### **4.1.2 Teil B - optionale Ausbaubereiche (B1, B2, B3)**

##### B1 – Dachgeschossausbau mit Wohnappartements

Errichtung von Wohnraum für Pflegekräfte der Münchenstift:

Seitens der Münchenstift besteht dringender Bedarf an bezahlbaren Wohnungen für Pflegekräfte und Auszubildende. Der bestehende Wohnraum für Pflegekräfte wird im möglichen Umfang erweitert und dem heutigen Standard entsprechend ausgebaut. Mit der Sanierung der bestehenden Wohnflächen und dem Ausbau von ungenutzten Flächen im Dachraum im 3. OG entstehen auf rund 1.100 m<sup>2</sup> 27 eigenständige Wohneinheiten. Ne-

ben einigen Wohnungen sind hauptsächlich Kleinappartements enthalten.

### B2 – Veranstaltungsraum in der ehemaligen Kapelle

Im Stadtviertel besteht Bedarf für einen größeren Veranstaltungsraum. Auch die MVHS hat Bedarf an einem großen, für Veranstaltungen und Seminare nutzbaren Raum und ist bereit, die Nutzungen der in 2017 profanierten Kapelle mit rund 230 m<sup>2</sup> Grundfläche durch unterschiedliche Nutzergruppen zu koordinieren. Der Kapellenraum bleibt mit den denkmalgeschützten Einbauten (barocker Altar, Kanzel, Kreuzweg und einer Orgel auf der Empore) bestehen, wird mit der für einen Veranstaltungsraum erforderlichen Medientechnik ausgestattet und in Bezug auf Heizung, Belüftung und Belichtung angepasst. Maßnahmen für den Schutz der zu erhaltenden Ausstattung werden im Rahmen der Entwurfsplanung geprüft und umgesetzt.

### B3 – Archivraumertüchtigung im Tiefparterre

Die im Gebäude untergebrachten Nutzungen, Abteilungsleitung Familienergänzende Hilfen, Heime, Pflege, Adoption und Wohnprojekte und das Sachgebiet Pflege und Adoption des SOZ/Stadtjugendamtes sowie die Verwaltung der Münchenstift haben Bedarf für am Standort benötigte Archivraumflächen in einer Gesamtgröße von rund 320 m<sup>2</sup> für aufzubewahrende Akten mit sensiblen personenbezogenen Daten, wie u.a. Adoptionsunterlagen, im NBP angemeldet. Diese Nutzungen werden im Tiefparterre berücksichtigt.

## **4.2 Nachverdichtungspotenzial und Aktivierung von Nutzflächen**

Das gesamte Stadtgeviert auf dem Gelände des ehemaligen Armenspitals, inklusive der um 1980 errichteten neuen Altenheimanlage in den Gartenbereichsflächen, das an die Münchenstift GmbH verpachtet ist, steht unter Denkmalschutz. Der Untersuchungsauftrag betrifft ausschließlich die Generalinstandsetzung der Severinstraße 2-6, ohne die Pachtflächen der Münchenstift. Für den zu untersuchenden Grundstücksteil ist unter Beachtung des hier anzuwendenden Baurechts gem. § 34 BauGB, der einzuhaltenden Abstandflächen und der Belange des Denkmalschutzes kein Nachverdichtungspotenzial durch Neu- oder Erweiterungsbauten gegeben.

Durch die Neustrukturierung und Aktivierung aller Flächen, wie der Nutzung im Bereich um den Innenhof im Tiefparterre, entstehen im Rahmen der Generalsanierung (Teil A) zusätzliche Nutzflächen innerhalb der vorhandenen Gebäudekubatur. Eine weitere Aktivierung von Nutzflächen wird durch die optionalen Ausbaubereiche (Teil B) mit Kleinstwohnungen im Dachgeschoss, der Umnutzung der ehemaligen Kapelle als Veranstaltungsraum und der Unterbringung hochwertiger Nutzung im Tiefparterre innerhalb der vorhandenen Gebäudekubatur erreicht.

Die im jetzigen Bestand vorhandene Nutzfläche von rund 7.500 m<sup>2</sup> kann durch diese Nutzflächenoptimierung, Reaktivierung von Flächen wie der ehemaligen Kapelle und der ehemaligen Versorgungsküche, der Aufwertung von Nebennutzflächen im Bereich um den Innenhof im Tiefparterre und über den Dachausbau von ungenutzten Bereichen um rund 2.700 m<sup>2</sup> auf eine zukünftige Gesamtnutzfläche von rund 10.200 m<sup>2</sup> erhöht werden. Durch diesen Flächenzugewinn wird die Unterbringung aller Nutzeranforderungen am Standort ermöglicht.

## **4.3 Interimsmaßnahmen für Generalinstandsetzung**

### **4.3.1 Interim im Bestand**

Die Untersuchung von verschiedenen Interimsszenarien ergab bei allen Teilauslagerungsvarianten beachtliche Interimsumbaubedarfe für die Aufrechterhaltung der haustechnisch notwendigen Versorgung mit Strom, Zu- und Abwasser und Heizung. Dies resultiert daraus, dass das Gebäude aktuell nur einen Hausanschluss Elektro aufweist und auch nur eine zentrale Heizungsanlage mit zentral durch alle Gebäudeteile verlaufenden Leitungen vorhanden ist. Auch die bestehende Zu- und Abwasserversorgung im Mischsystem mit der Dachentwässerung lässt sich nicht ohne umfängliche Umbauten aufrechterhalten. Die bei einer Teilauslagerung notwendigen Zwischenumbauten, mit zum Teil zweimaligen Umzügen im Gebäude, mit dann nochmaligem Umbau für die endgültigen Nutzungen, benötigen einen erheblichen zusätzlichen Kostenaufwand.

Aufgrund des Generalinstandsetzungsbedarfes mit Optimierung und Neuordnung der Gebäudenutzungen sind Interimslösungen notwendig. Dabei ist zu beachten, dass insgesamt keine ausreichenden Freiflächen für notwendige Teilauslagerungen auf dem Grundstück zur Verfügung stehen. Des Weiteren würde sich die Bauzeit bei einer Teilauslagerung auf rund fünf Jahre verdoppeln und die Nutzer müssten bei einer Teilauslagerung über viele Jahre gravierende Beeinträchtigungen beim Zugang sowie bei der Lärm- und Staubbelastung hinnehmen. Darüber hinaus müsste für die Zwischennutzungszeit auch eine Brandschutzsicherung im Bezug auf den notwendigen ersten und zweiten baulichen Rettungsweg z. T. baulich umgesetzt werden. Die wenigen vorhandenen Freiflächen könnten den Kitas nur stark eingeschränkt zur Verfügung gestellt werden. Je länger die Auslagerung der nichtstädtischen Nutzungen andauert, umso höher ist der Mietausfall zu bewerten.

Der in den Projektdatenblättern dargelegte Terminplan bezieht sich auf eine Baudurchführung in einem Zuge, mit einer Komplettauslagerung aller Nutzungen während der gesamten Bauzeit.

### **4.3.2 Gesamtauslagerung**

Unter Berücksichtigung all dieser Aspekte ist eine Gesamtauslagerung aller städtischen und nichtstädtischen Nutzungen während der gesamten Bauzeit am wirtschaftlichsten.

Bei der Akquirierung von Fremdobjekten ist zu beachten, dass die Flächensuche innerhalb des Stadtgebietes, vor allem in direkter Umgebung zur Severinstraße, als sehr kritisch zu beurteilen ist. Am aktuellen Vermietermarkt sind Mietverträge bereits mit einer Laufzeit von unter 10 Jahren selten, mit einer Laufzeit von unter 5 Jahren wird aufgrund des hohen Vermietungsaufwands, der Umbaukosten sowie der vermierterseitigen Gewinnprognosen so gut wie kein Mietvertrag abgeschlossen. Die Einbindung eines KiTZs sowie eines TKTs in die Interimsfläche wird am aktuellen Markt eine Nutzungsänderung der gebotenen Flächen zur Folge haben. Die Genehmigung kann bis zu 9 Monate dauern. Im Anschluss daran kann erst mit den erforderlichen Umbaumaßnahmen begonnen werden. Die Einbringung der genannten zwei Spezialnutzungen wird drastische, einmalige Umbaukosten bzgl. Schallschutz, Sicherheit, Raumaufteilung etc. mit sich bringen, die bei einem Mietvertrag mit 3,5 Jahren Laufzeit in kein wirtschaftliches Verhältnis gebracht

werden können.

### **4.3.3 Mischlösung**

Aufgrund einer realistischen Betrachtungsweise darf das Gesamtprojekt nicht in erster Linie auf die Anmietung von Fremdobjekten gestützt werden, vielmehr sind Lösungen zu suchen, die Nutzungseinschränkungen minimieren und Teilnutzungen, z.B. durch die Nutzung von Pavillons, auf dem Grundstück ermöglichen. Parallel hierzu wird die intensive Suche im Umkreis zur Severinstr. 2 nach Fremdobjekten fortgesetzt. Sollte diese erfolgreich sein, wird dieser Weg priorisiert und die Anmietentscheidung wird im Rahmen der städtischen Regularien gesondert erfolgen. Die weitere Verfahrensweise kann erst nach dem Ergebnis der Flächensuche abschließend festgelegt werden.

### **4.3.4 Aktuelle Nutzflächen**

Von den aktuell genutzten Flächen mit 7.515 m<sup>2</sup> sind rund 3.960 m<sup>2</sup> städtisch genutzte Flächen, 2.356 m<sup>2</sup> stehen der Münchenstift, 1.058 m<sup>2</sup> der MVHS und 140 m<sup>2</sup> der privaten EKI zur Verfügung. Die seitens des KR zu beschaffenden Interimsflächen beschränken sich auf die kommunalen Nutzflächen, die sich für die Interimszeit auf rund 3.200 m<sup>2</sup> beschränken werden.

Die Höhe der Kosten für die Interimsflächen wird unter Ziff. 5.3 gemäß aktuellem Kenntnis- und Bearbeitungsstand angesetzt. Der Stadtrat wird gemäß der GeschO mittels eines separat erforderlichen Finanzierungsbeschlusses über die tatsächlichen Mietkosten und nachfolgend mittels Anmietbeschluss über die Mietobjekte, inkl. der erforderlichen Renovierungs- und Umzugskosten, durch das KR informiert und beteiligt.

## **4.4 Planungskonzept im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität bei stadteigenen Gebäuden**

Mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.12.2019 „Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“ und weitere Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität München“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) „nimmt die Landeshauptstadt München (LHM) eine Vorbildfunktion beim Klimaschutz wahr, insbesondere bei der Energieeinsparung, der effizienten Bereitstellung, Umwandlung, Nutzung und Speicherung von Energie, der Nutzung erneuerbarer Energien und ihren Beschaffungen mit dem Ziel, bis zum Jahr 2030 eine klimaneutrale Stadtverwaltung zu erreichen.“

Die LHM strebt an, den stadteigenen Gebäudebestand sowie den Gebäudebestand der Eigen- und Regiebetriebe auf Grundlage eines für die LHM definierten Niedrigstenergiestandards, d. h. insbesondere Passivhausstandard bzw. EH-40-Standard, der Berücksichtigung der Klimarelevanz der Baustoffe sowie des Einsatzes von erneuerbaren Energieträgern und der Fernwärme, möglichst klimaneutral zu gestalten und zu betreiben.

Das BAU wird beauftragt, im Benehmen mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt, dem RBS und KR im Rahmen der IHKM-Arbeitsgruppe 6 „Energiemanagement bei stadteigenen Gebäuden und der elektrischen Verkehrsinfrastruktur“ unter fachgutachterlicher Begleitung ein Konzept zur Erreichung eines möglichst klimaneutralen stadteigenen Ge-

bäudebestandes unter Berücksichtigung der vorgenannten Ziele und Grundlagen zu erarbeiten und die damit verbundenen Erfordernisse darzustellen.“

„Bis zum Vorliegen des Konzepts und der Befassung des Stadtrats werden bei Einzelprojekten die projektspezifischen Optimierungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Klimaneutralität geprüft und dem Stadtrat in den jeweiligen Einzelbeschlüssen einschließlich deren Auswirkungen vorgelegt, soweit der Projektfortschritt dies zulässt.“

Im Folgenden wird die Planung im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität bei stadteigenen Gebäuden vorgestellt.

#### **4.4.1 Energetischer Gebäudestandard**

Aufgrund der geplanten Energieeffizienzmaßnahmen der denkmalgeschützten Gebäudehülle und des Einsatzes von Fernwärme wird die Anforderung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) an den maximal zulässigen spezifischen Primärenergiebedarf  $Q_{pref}$  gemäß derzeitigem Planungsstand um ca. 75 % unterschritten. Der KfW-Effizienzgebäude-Denkmal-Standard ist eingehalten.

Weitere Kenndaten zu dem Planungskonzept sind in den Projektdaten dargestellt.

#### **4.4.2 Einsatz von Fernwärme und erneuerbaren Energieträgern**

Die Wärmeversorgung erfolgt durch Fernwärme. Für das Bauvorhaben ist eine Photovoltaikanlage, in erfolgter Vorabstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und unter der Voraussetzung der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, in Bereichen der Innenhofdachflächen mit einer Modulfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> geplant. Damit können jährlich ca. 50.000 kWh erneuerbarer Strom erzeugt werden.

#### **4.4.3 Dach- und Fassadenbegrünung sowie Bepflanzungskonzept in den Außenanlagen**

Das denkmalgeschützte Gebäude besitzt ein Satteldach mit 50 Grad Dachneigung. Aus technischer und denkmalpflegerischer Sicht ist eine Dachbegrünung nicht zielführend. Die Dächer der neu zu errichtenden Mülltonnenplätze sowie der Fahrradstellplätze werden begrünt. Weiterhin ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung in Bereichen der fenster- und schmucklosen Innenhoffassaden in Abstimmung und nach Genehmigung mit der unteren Denkmalschutzbehörde vorgesehen. Der wertvolle alte Baumbestand wird erhalten (ca. 100 Stück). Die Freiflächen um das Gebäude sowie des Innenhofes werden mit heimischen Bäumen und Sträuchern begrünt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Energieeffizienzmaßnahmen der denkmalgeschützten Gebäudehülle, die Wärmeversorgung durch Fernwärme, der Einsatz einer PV-Anlage sowie die Fassadenbegrünung im Innenhof wesentliche Bestandteile der Klimaneutralität im denkmalgeschützten Bestand berücksichtigen.

## 4.5 Ausführung vorgezogener Maßnahmen – Baumfällungen

Der alte Baumbestand von insgesamt ca. 100 Bäumen bleibt erhalten. Es werden keine besonders erhaltenswerten Bäume gefällt. Wegen der notwendigen Sanierung und Abdichtung der Kelleraußenwände ist die Fällung von Bäumen, die nahe am Gebäude stehen, erforderlich. Dies betrifft voraussichtlich 17 Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen. Es handelt es sich dabei um Bäume, die in den letzten 30 Jahren gepflanzt wurden.

Für die notwendigen Baumfällungen werden entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen. Die konkreten Maßnahmen werden mit der Baugenehmigung festgelegt. Die erforderliche Fäll- bzw. Rodungserlaubnis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingeholt, in der fortschreitenden Planung überprüft und auf das mögliche Minimum reduziert. Unter Beachtung der baum- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen müssen die Fällungen bereits bis zum Beginn der Vogelbrutzeit (01.03. - 01.09.2022) erfolgen. Die erforderlichen Fäll- und Rodungsarbeiten sollen daher als vorgezogene Maßnahmen bis spätestens 01.03.2022 ausgeführt werden. Die Kosten für vorgezogene Fäll- und Rodungsarbeiten belaufen sich auf ca. 25.000 Euro.

## 5. Kosten

Das BAU hat auf der Grundlage der Projektuntersuchung und Vorplanung die Kostenschätzung erstellt. Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes von 17,5 % für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

### 5.1 Ermittlung der Projektkosten

#### 5.1.1 Projektkosten Teil A Generalinstandsetzung

Verwaltungsbereiche	
Kostenschätzung	36.580.000 Euro
Reserve für Kostenrisiko (17,5%)	6.400.000 Euro
<hr/>	
Projektkosten Verwaltungsräume	<u>42.980.000 Euro</u>
KiTa Einrichtungen	
Kostenschätzung	15.560.000 Euro
Reserve für Kostenrisiko (17,5%)	2.720.000 Euro
<hr/>	
Projektkosten Kindertageseinrichtungen (KiTZ, TKT, EKI)	<u>18.280.000 Euro</u>
Bildungseinrichtung (MVHS)	
Kostenschätzung	12.200.000 Euro
Reserve für Kostenrisiko (17,5%)	2.130.000 Euro
<hr/>	
Projektkosten Bildungseinrichtung (MVHS)	<u>14.330.000 Euro</u>
Einfriedungen und Außenbereiche	
<hr/>	

Kostenschätzung	4.110.000 Euro	
Reserve für Kostenrisiko (17,5%)	720.000 Euro	
<hr/>		
Projektkosten Außenbereiche	<u>4.830.000 Euro</u>	
<u>Projektkosten Generalinstandsetzung Teil A</u>		<u>80.420.000 Euro</u>
davon Ersteinrichtungskosten		570.000 Euro

### 5.1.2 Projektkosten Teil B optionale Ausbaubereiche

<u>B1 Dachgeschossausbau Wohnen</u>		
Kostenschätzung	4.600.000 Euro	
Reserve für Kostenrisiko (17,5%)	810.000 Euro	
<hr/>		
Projektkosten Dachgeschossausbau Wohnen	<u>5.410.000 Euro</u>	
<u>B2 Veranstaltungsraum in der ehem. Kapelle</u>		
Kostenschätzung	1.060.000 Euro	
Reserve für Kostenrisiko (17,5%)	190.000 Euro	
<hr/>		
Projektkosten Veranstaltungsraum	<u>1.250.000 Euro</u>	
<u>B3 Archivraumertüchtigung im Tiefparterre</u>		
Kostenschätzung	590.000 Euro	
Reserve für Kostenrisiko (17,5%)	100.000 Euro	
<hr/>		
Projektkosten Archivraumertüchtigung	<u>690.000 Euro</u>	
<u>Projektkosten der Ausbaupakete</u>		<u>7.350.000 Euro</u>

Die Projektkosten für „Teil A Generalinstandsetzung“ mit 80.420.000 Euro und „Teil B optionale Ausbaubereiche“ mit 7.350.000 Euro werden als **Kostenobergrenze (Summe: 87.770.000 Euro)** für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index - bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

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

## 5.2 Investitionskosten

### 5.2.1 Gesamtbaumaßnahme

(Teil A „Generalinstandsetzung“ mit Teil B „optionale Ausbaubereiche“)

Die Vorgaben des Beschlusses des Stadtrats „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten“ vom 26.04.2007 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 09711) lassen sich nicht auf die Generalinstandsetzung der neubarocken Anlage mit Kapellenraum, monumentalen Eingängen und Treppenhausanlagen mit größtenteils einhüftig erschlossenen breiten Gewölbefluren übertragen, da bauliche Vorgaben aus dem Bestandsgebäude übernommen werden müssen, die sich keinen Richtwerten zuordnen lassen und daher nicht be-

wertet werden können. Zum einen muss die historische Bausubstanz erhalten und ertüchtigt werden, aber auch die nach heutigen Baugesichtspunkten unverhältnismäßig voluminöse Kubatur technisch bearbeitet werden, die durch die vorhandenen Geschosshöhen und die repräsentativen Erschließungsflächen bestimmt wird.

Die Wirtschaftlichkeit der Projektkosten wird mittels Kenndaten eines vergleichenden Neubaus mit gleichen Nutzungsanteilen für Verwaltung (SOZ/MST), Bildung (MVHS), Kita (RBS), Wohnen (MST) und Veranstaltungsflächen (MVHS) mit den heute üblichen Geschosshöhen und Verkehrsflächen dargestellt.

Um das Altbaugebäude Severinstraße 2-6 mit einem Neubau vergleichbar zu machen, bedarf es bestimmter Abzüge: Zum einen sind dies die bestandsbedingten baulichen Mehrbedarfe aus den Bereichen Denkmalschutz, Brandschutz und der haustechnischen Anlagen. Zum anderen bedarf es des Abzuges der altbaubedingten Mehrkubaturanteile im Vergleich zum heutigen Neubau. Der Mehrkubaturanteil entsteht zu einem großen Teil aus den heute unüblichen voluminösen Erschließungsflächen und zusätzlich durch die heute unübliche Raumhöhe. Auch die Projektkosten außerhalb des Gebäudes, wie Gartenmauer, Vordächer und Freiflächen müssen in Abzug gebracht werden.

Die innerhalb der vorhandenen Gebäudekubatur zusätzlich neu geschaffenen Nutzflächen von rund 2.700 m<sup>2</sup> entsprechen einem Projektkostenanteil von rund 15 Mio. Euro.

### **5.2.2 Teil A „Generalinstandsetzung“**

Die Kosten der Generalinstandsetzung liegen nach Abzug der altbaubedingten Mehrkosten bei rund 75 % der Kosten eines vergleichbaren Neubaus. Im Teil A „Generalinstandsetzung“ sind die Kosten der Grundsanierung aller Bestandsflächen enthalten, die zu ertüchtigen sind, auch wenn Teil B „optionale Ausbaubereiche“ nicht realisiert wird.

### **5.2.3 Teil B „optionale Ausbaubereiche“ (B1, B2, B3)**

Der folgende Vergleich der Investitionskosten der einzelnen Bereiche zu vergleichbaren Neubaukosten ist eine isolierte Darstellung der jeweiligen Ausbaukosten gegenüber den spezifischen Nutzungskenndaten eines vergleichbaren Neubaus. Die in Ziff. 5.2.2 (zwingend) enthaltenen Kosten für die Grundsanierung bleiben hier unberücksichtigt.

#### B1 – Dachgeschossausbau mit Wohnappartements

Die Kosten der Wohnungen liegen in einem vergleichbaren Rahmen zu von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften erstellten Kleinwohnungen mit einhüftiger Erschließung im sozial geförderten Wohnungsbau.

#### B2 – Veranstaltungsraum in der ehemaligen Kapelle

Die Kosten des Veranstaltungsraumes liegen bei rund 80 % der Kosten eines vergleichbaren Neubaus.

#### B3 – Archivraumertüchtigung im Tiefparterre

Die Kosten der Archivräume liegen bei rund 40 % der Kosten eines vergleichbaren Neubaus.

### 5.3 Kosten der Auslagerung

Für die Dauer der Sanierung ist, wie unter Ziff. 4.3 ausführlich beschrieben, eine zumindest weitgehende Auslagerung der Nutzer erforderlich. Hierbei sind die externen Nutzer für die Suche nach Ersatzflächen selbst verantwortlich, werden durch die Stadtverwaltung (RBS und KR) aber gerne unterstützt. Die Münchenstift ist mit ihren Abteilungen Geschäftsführung und Verwaltung bereits im Frühjahr 2019 in ein Interimsobjekt in der Kirchseeoner Straße gezogen. Deren freigewordene Flächen werden bis zur Sanierung vom SOZ-Jugendamt provisorisch belegt.

Für die städt. Nutzungen KiTZ, TKT und die Büroflächen des Stadtjugendamtes ist eine Suche nach geeigneten Flächen erforderlich. Die Flächen der beiden Kitas müssen dabei aufgrund des örtlichen Bezuges in näherer Umgebung zu St. Martin liegen. Auch die Nutzung von Pavillons wird dabei in Erwägung gezogen und im Projektverlauf geprüft. Eine Reduzierung des Betriebes auf ein Mindestangebot wird anvisiert, so dass sich die zu beschaffenden Interimsflächen auf insgesamt rund 3.200 m<sup>2</sup> beschränken werden.

Der Baubeginn ist für Frühjahr 2022 geplant, mit einer Bauzeit von ca. 2,5 Jahren wird gerechnet. Hinzu kommen noch jeweils weitere 6 Monate für Auszug und Wiedereinzug mit entsprechendem baulichen Nachlauf. Weitere 6 Monate kommen für eventuell auftretende zeitliche Verzögerungen von unvorhersehbaren Baurisiken dazu. Somit wird mit einer Auslagerung von einer Gesamtdauer von mind. 4 Jahren gerechnet.

Bei einer erfolgreichen vollumfänglichen Anmietung (vgl. hierzu Ziff. 4.3) würden aus heutiger Sicht für das Interimsobjekt für die gesamte Mietdauer geschätzte Kosten für die Büroflächen des Stadtjugendamtes sowie für die Flächen des KiTZ samt TKT je nach Ausstattung und Lage von ca. 19 – 25 Euro/m<sup>2</sup> anfallen. Die Mietpreisspanne ergibt sich aus den aktuellen Marktberichten für die Lage „Zentrum Süd-Ost“ bei einem aktuellen Durchschnittsmietpreis bei Neuansmietungen von 22 Euro/m<sup>2</sup>, wobei bis zum Baubeginn im Sommer 2022 mit weiter steigenden Mietzinsen pro Quadratmeter zu rechnen ist. Eine Grundausstattung nach nicht-städtischem Standard ist für die Büroflächen in dem Mietpreis enthalten. Diese umfasst z.B. eine ältere, nicht geeignete EDV-Verkabelung, keine barrierefreien Toiletten sowie meist keinen innenliegenden Blendschutz. All diese Themen müssen durch die LHM erst nachträglich in das Objekt eingebracht werden oder diese werden durch den Vermieter im Rahmen der Anmietung für die LHM in das Objekt eingebracht. Hierbei ist zu beachten, dass weitere Umbaukosten anfallen werden.

Bei einer aktuell kalkulierten Gesamtfläche für alle städtischen Bedarfe von ca. 3.200 m<sup>2</sup> Nutzfläche werden für die Interimsanmietung somit bei Ansetzung des Durchschnittsmietpreises von 22 Euro/m<sup>2</sup> pro Jahr rund 850.000 Euro für die Miete benötigt. Hinzu kommen noch weitere Kosten für Umzüge und für notwendige Anpassungsarbeiten für die jeweiligen Nutzungskonzepte TKT, KiTZ sowie für die Büroflächen des Stadtjugendamtes, je nach Auswahl des Objekts. Aufgrund von Erfahrungswerten ist hierbei mit Kosten in Höhe von rund 2.000.000 Euro zu rechnen. In jedem Fall ist für die beiden Nutzungen TKT sowie KiTZ eine innerstädtische Lösung zu präferieren, denn bei einer Fremdanmietung wird eine Nutzungsänderung für die entsprechenden Flächen mit großer Wahrscheinlichkeit erforderlich sein. Hierbei sind die jeweiligen Fachreferate SOZ und RBS in die Suche und Verantwortung nach Interimslösungen einzubinden. Für die ehemalige städtische Dienstwohnung muss während der Sanierung ebenfalls eine Alternativwoh-

nung in vergleichbarer Lage und Ausstattung gesucht werden. Die Mietkostendifferenz zum jetzigen Mietpreis muss die LHM übernehmen. Hinsichtlich der Personalappartements der Münchenstift wird im Projektverlauf nach einer Lösung gesucht.

Sollten für die Interimsnutzungen tatsächlich nur Mietverträge mit einer Laufzeit von mind. 5 Jahren vereinbart werden können, werden für die Zeit nach der Sanierung für dann nicht mehr benötigte Flächen Ersatz- oder Zwischennutzer gesucht. Eine Untervermietung kann aber nicht garantiert werden.

Die tatsächlichen Kosten ergeben sich, sobald das Ergebnis der Interimsflächensuche – und somit das Gesamtkonzept – vorliegen.

## **6. Förderung**

Die Inanspruchnahme möglicher Förderdarlehen in Verbindung mit Tilgungszuschüssen wird durch die Stadtkämmerei (SKA) zu gegebener Zeit geprüft.

### **6.1 Städtebauförderung**

Eine Städtebauförderung wird nicht gewährt.

### **6.2 Denkmalförderung, Denkmalpflegerische Kostenaufwendungen**

Die bauteilbezogenen denkmalpflegerischen Aufwendungen werden, sofern möglich, über Fördergelder vom Bund finanziert. Der denkmalpflegerische Kostenanteil ergibt sich im Wesentlichen aus dem baulichen Sanierungsmehraufwand durch den zu erhaltenden Fassadenschmuck und die Ornamentik, den instanzzusetzenden historischen Fenstern und Türen, dem Erhalt der repräsentativen Treppenhäuser und Flure mit Putz- und Stuckarbeiten sowie brandschutzbedingter Fußbodenaus- und Wiedereinbau nach Herstellung der Brandschutzqualitäten. Auch die Sanierung der ehemaligen Kapelle mit vorhandener Orgel, Altar, Kanzel und Kreuzweg sind Teil dieser Kosten.

Denkmalpflegerische Aufwendungen gesamt:                      rund 5.890.000 Euro

Die Maßnahme ist grundsätzlich im Rahmen der Denkmalpflege förderfähig. Die entsprechenden staatlichen Zuwendungen werden durch die SKA beantragt.

### **6.3 Kindertageseinrichtungen**

Die Maßnahmen, die das städtische KiTZ und die EKI "Mäcki-Löffel" e.V. betreffen, sind grundsätzlich nach Art. 10 BayFAG i.V.m. Art. 27 BayKiBiG förderfähig. Die entsprechenden Zuwendungen werden durch die SKA zu gegebener Zeit beantragt.

## **7. Darstellung der Kosten und der Finanzierung**

### **7.1 Ersteinrichtungskosten**

Die Ersteinrichtungskosten belaufen sich insgesamt auf 570.000 Euro. Davon sind 240.000 Euro für das KiTZ, 30.000 Euro für den TKT und 300.000 Euro für die Büroflächen des SOZ vorgesehen.

Diese Mittel in Höhe von 570.000 Euro werden beim KR im Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP) im Unterabschnitt 0640 veranschlagt. Mit Erteilung der Ausführungsgenehmigung werden die Ersteinrichtungsmittel im MIP zugunsten der beiden Nutzerreferate, SOZ und RBS, bereitgestellt.

### **7.2 MIP-Darstellung**

Die Baukosten setzen sich aus den Projektkosten „Teil A - Generalinstandsetzung“ in Höhe von 80.420.000 Euro und den Projektkosten „Teil B - optionale Ausbaubereiche“ in Höhe von 7.350.000 Euro zusammen. Die gesamten Projektkosten betragen somit 87.770.000 Euro. Darin enthalten sind Ersteinrichtungskosten in Höhe von 570.000 Euro und eine Risikoreserve (17,5%) in Höhe von 13.070.000 Euro.

Das Bauvorhaben ist im MIP 2019-2023 bei der Maßnahme 0640.6526 (Rangfolge-Nr. 604) mit Ersteinrichtungskosten und vorlaufenden Planungskosten in Höhe von gesamt 4.034.000 Euro enthalten.

Um mit den Bauarbeiten termingerecht beginnen zu können, sind die Baukosten des Projektes in das MIP aufzunehmen. Das KR wird die Kostenansätze für die Baukosten einschließlich der Risikoreserve zum MIP 2020-2024 anmelden.

Das BAU meldet die benötigten Planungsmittel in Höhe von 1 Mio. Euro auf der Finanzposition 0640.940.6526.1 „Severinstr. 2-6/Werlinherstr. 33, Generalinstandsetzung“ zum Nachtragshaushalt 2020 an. Eine Ausweitung des MIP 2019 -2023 liegt nicht vor, da eine Rate in dieser Höhe im MIP bereits veranschlagt ist. Weiterhin meldet das BAU die benötigten Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen termingerecht zu den entsprechenden Haushaltsaufstellungsverfahren an.

Im Rahmen des Stadtratsbeschlusses IHKM stehen grundsätzlich für die Energieeffizienzsteigerung im Gebäudebestand sowie für den Einsatz von erneuerbaren Energien zusätzliche Finanzmittel zur Verfügung. Die energetischen Sanierungsbestandteile mit Kosten i.H.v. 7,2 Mio. Euro bzw. den Einsatz erneuerbarer Energie mit Kosten i.H.v. ca. 90.000 Euro werden aus den Sonderprogrammen „Energieeffiziente Gebäudehülle und Heizungssanierung“ bzw. „Einsatz erneuerbarer Energien im Bestand“ des IHKM Klimaschutzprogramms 2019 finanziert. Eine Anpassung der Pauschalen Sonderprogramme „Energieeffiziente Gebäudehülle und Heizungssanierung“ und „Einsatz erneuerbarer Energien im Bestand“ des IHKM Klimaschutzprogramms 2019 erfolgte bereits im Rahmen der Fortschreibung des MIP 2019-2023 bzw. zu den Jahresabschlussarbeiten des Jahres 2019 unter dem Vorbehalt dieser Beschlussfassung.

### 7.3 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)</b>	,--	*86.125.000 €	,--
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	,--	,--	,--
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)	,--	1.000.000 € in 2020 2.000.000 € in 2021 7.000.000 € in 2022 15.000.000 € in 2023 18.500.000 € in 2024 16.000.000 € in 2025 26.055.000 € in 2026 ff. inkl. Risikoreserve	,--
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)	,--	570.000 € in 2024	,--
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	,--	,--	,--
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)	,--	,--	,--
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)	,--	,--	,--

\* Geringere zahlungswirksame Kosten ab 2020 im Vergleich zur Kostenobergrenze sind auf bereits bis 2019 erfolgte IST-Auszahlungen zurückzuführen.

Die Maßnahme war nicht planbar, weil der konkrete Mittelbedarf für die Generalinstandsetzung erst im Herbst 2019 bekannt wurde und daher nicht mehr rechtzeitig für den entsprechenden Eckdatenbeschluss 2020 angemeldet werden konnte. Die Maßnahme ist zum jetzigen Zeitpunkt unabweisbar, da sich bei einer Befassung des Stadtrates im Rahmen des Eckdatenverfahrens 2021 der Baubeginn und damit die Fertigstellung des Projekts um ca. 8 Monate verzögern würde.

### 8. Jetzt ist es aber wirklich Zeit – städtisches Baujuwel St.-Martins-Kirche in Obergiesing endlich vor dem Verfall retten

**Antrag Nr. 08-14 / A 04816 von Herrn StR Dr. Georg Kronawitter, Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Dr. Reinhold Babor vom 22.11.2013**

Es wurde beantragt, dass die St.-Martins-Kapelle als eigenständiges Sanierungsobjekt im Zuge der Gesamtsanierung bearbeitet und im Anschluss der Kirchengemeinde zur Verfügung gestellt wird.

Aufgrund der bisherigen Untersuchungen am Gebäude wurde deutlich, dass eine Herauslösung und möglicherweise vorgezogene Sanierung der Kapelle, die seit 1988 u.a. wegen Baufälligkeit gesperrt ist, nicht möglich ist.

Das BAU teilte in einer Stellungnahme vom 18.02.2014 hierzu u.a. folgendes mit: „Die Kapelle ist in das Gesamtensemble integriert. Deshalb ist ein Herauslösen der Plan- und

*Bauleistungen zur Sanierung der Kapelle aus dem restlichen Gebäudekomplex nicht angezeigt. Dagegen sprechen auch vorhersehbare Schnittstellenproblematiken bei Planungs- und Ausführungsleistungen."*

In Abstimmung mit dem Erzbischöflichen Ordinariat bestand kein eigener Bedarf, die Kapelle zukünftig wieder mit eigenständiger und vollständig sakraler Nutzung fortzuführen. Aufgrund der erfolgten zahlreichen Abstimmungen wurde mit der MVHS ein hausinterner Nutzer gefunden, der zukünftig kulturelle Nutzungen wie z.B. Ausstellungen, Vorlesungen, Konzerte in den Räumen der inzwischen profanierten Kapelle anbieten wird. Zudem wird eine zeitweise Überlassung an externe Nutzer unter der Koordination der MVHS möglich sein und somit eine sporadische sakrale Nutzung der Kapelle, aufgrund der Nähe zum Ostfriedhof z.B. für Trauerfeiern, für die umliegenden Pfarreien wieder ermöglicht.

Der Antrag Nr. 08-14 / A 04816 von Herrn StR Dr. Georg Kronawitter, Herrn StR Manuel Pretzl und Herrn StR Dr. Reinhold Babor vom 22.11.2013 ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.

## **9. Beteiligung anderer Referate**

Die Sitzungsvorlage ist mit dem BAU, dem SOZ, dem RBS und dem Kulturreferat abgestimmt. Die offizielle Stellungnahme der SKA lag zum Zeitpunkt der Drucklegung nicht vor. Die auf Arbeitsebene mitgeteilten Änderungen wurden eingearbeitet.

Das SOZ teilt in seiner Stellungnahme Folgendes mit:

*1. Durch den Umbau entfallen 27 Personalzimmer und 9 Personalappartements, die zwar meist über einen sehr einfachen Standard verfügen, aber für die Erstunterbringung von im Ausland angeworbenen Pflegekräften genutzt werden. Aufgrund von Neustrukturierung der Nutzungsbereiche kann diese Wohnnutzung künftig nicht mehr angeboten werden. Deshalb wird der vollständige Ausbau des Dachgeschosses, der nach ersten Prüfungen möglich sein müsste, vorgeschlagen. Im 3. OG könnten auf rund 1.100 m<sup>2</sup> bisher ungenutzter Fläche 27 eigenständige Wohneinheiten entstehen. Der Ausbau mit geschätzten Kosten von 5,41 Mio. € wird aber nur optional vorgeschlagen. Das SOZ appelliert an den Stadtrat, den Dachgeschossausbau auf jeden Fall zu genehmigen, vorausgesetzt er ist baulich umsetzbar. Die Gelegenheit, zusätzliche Wohnflächen generell und speziell den dringend benötigten Wohnraum für Pflegekräfte zu gewinnen, sollte unbedingt ergriffen werden. Zudem hat die Münchenstift bei diesem Gebäude keine Möglichkeit, Personalzimmer in der Alteneinrichtung, dem sog. Neubau St. Martin, unterzubringen, da diese Einrichtung aufgrund der zu großen Anzahl von Doppelzimmern, die zum Teil in Einzelzimmer umgewandelt werden müssen, schon erhebliche Flächendefizite hat.*

*2. Da der derzeitige Mietvertrag mit der GEWOFAG befristet ist und die Miete auch nach der Generalsanierung im Altbau günstiger ausfallen müsste als die derzeitige, möchte die Münchenstift wieder in den Altbau St. Martin zurückkehren. In der Anlage 2 der Vorlage werden für die Münchenstift im 1. und 2. OG des Südflügels 44 Büroräume und 4 Besprechungsräume mit einer Fläche von rund 1.700 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Münchenstift verfügt aber aufgrund stetig steigender Aufgaben der Hauptverwaltung bereits jetzt über 100*

*Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in 55 Büroräumen untergebracht sind. Da bis zur Fertigstellung der Sanierung noch weitere neue Mitarbeitende in der Zentrale zu erwarten sind, besteht ein zusätzlicher Bedarf von insgesamt 15 Büroräumen mit ca. 225 m<sup>2</sup>, der im bestehenden Raumprogramm noch unterzubringen wäre.*

Zu 2.: Im Rahmen der Entwurfsplanung wird die Umsetzung des erhöhten Flächenbedarfes der Münchenstift im Zuge der Generalinstandsetzung geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt.

Die SKA teilt auf Arbeitsebene Folgendes mit:

*Aufgrund der deutlichen Verschlechterung der Haushaltssituation weist die Stadtkämmerei darauf hin, dass die in Antragsziffer 4 durch den Kommunalausschuss gemeinsam mit dem Bildungsausschuss, dem Kinder- und Jugendhilfeausschuss, dem Sozialausschuss und dem Kulturausschuss zu beschließende Anmeldung einer MIP-Ausweitung unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit im Finanzplan 2020 – 2024 steht.*

## **10. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses (BA) des 17. Stadtbezirks Obergiesing – Fasangarten. Dem BA wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet. Der BA hat sich - nach Vorberatung in seinem Unterausschuss Bau, Planung, Wohnen - in seiner Sitzung am 11.02.2020 mit dem genannten Beschlussentwurf befasst und einstimmig folgenden Beschluss gefasst:

*Der BA 17 begrüßt die Pläne und betont, dass es für das Stadtviertel sehr wichtig ist, die ehemalige Kirche nach der Renovierung für eine kulturelle Nutzung zur Verfügung zu stellen.*

## **11. Unterrichtung der Korreferenten und der Verwaltungsbeiräte**

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, sowie dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet. Gleiches gilt für die Korreferentin des RBS, Frau Stadträtin Gabriele Neff, und die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Julia Schönfeld-Knor. Ebenfalls wurde dem Korreferenten des SOZ, Herrn Stadtrat Christian Müller, und der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Jutta Koller, sowie dem Korreferenten des Kulturreferats, Herrn Stadtrat Richard Quaas, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Christian Vorländer, je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

## **12. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat im Rahmen der Ausführungsgenehmigung erneut mit der Angelegenheit befasst wird.

## II. Antrag der Referentin

### 1. Teil A (Generalinstandsetzung)

1.1 Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm für Teil A wird genehmigt.

1.2 Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 80.420.000 Euro wird nach Maßgabe der Vorentwurfsplanung genehmigt.

1.3 Das Baureferat wird beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung für Teil A vorzubereiten.

1.4 Der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen mit anteiligen Projektkosten von 25.000 Euro wird zugestimmt.

1.5 Das Kommunalreferat wird – vorbehaltlich der Genehmigung der MIP-Fortschreibung – beauftragt, die Ausführungsgenehmigung für Teil A herbeizuführen.

### 2. Teil B (optionale Teile B1, B2, B3)

2.1 Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm für Teil B wird genehmigt.

2.2 Das Planungskonzept für die optionalen Ausbaubereiche Teil B mit Projektkosten in Höhe von

B1 Ausbaubereich Dachgeschoss mit Wohnappartements	5.410.000 Euro
B2 Veranstaltungsraum in der ehemaligen Kapelle	1.250.000 Euro
B3 Archivraumertüchtigung im Tiefparterre	690.000 Euro

wird nach Maßgabe der Vorentwurfsplanung genehmigt.

2.3 Das Baureferat wird beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung für Teil B vorzubereiten.

2.4 Das Kommunalreferat wird – vorbehaltlich der Genehmigung der MIP-Fortschreibung – beauftragt, die Ausführungsgenehmigung für Teil B herbeizuführen.

3. Von den Ausführungen zur Nichtplanbarkeit und Unabweisbarkeit der Maßnahme wird Kenntnis genommen und zugestimmt.

4. Die Kostenansätze für die Maßnahme „Severinstr. 2-6/Werinerstr. 33, Generalinstandsetzung“ in Höhe von 87.770.000 Euro (einschließlich Ersteinrichtungskosten in Höhe von 570.000 Euro und einer Risikoreserve (17,5%) in Höhe von 13.070.000 Euro werden zur Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2020-2024 wie folgt angemeldet:

**MIP alt: Severinstr. 2-6/Werinherstr. 33, Generalinstandsetzung, Planungskosten  
Maßnahmen-Nr: 0640.6526, Rangfolgen-Nr. 604**

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2018	Programmjahr 2019 bis 2023					nachrichtlich	
			Summe 2019 - 2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024
E (935)	570	0	570	0	0	0	0	570	
B (940)	3.464	1.345	2.119	300	1.000	819	0	0	
<b>Summe</b>	<b>4.034</b>	<b>1.345</b>	<b>2.689</b>	<b>300</b>	<b>1.000</b>	<b>819</b>	<b>0</b>	<b>570</b>	
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>St. A.</b>	<b>4.034</b>	<b>1.345</b>	<b>2.689</b>	<b>300</b>	<b>1.000</b>	<b>819</b>	<b>0</b>	<b>570</b>	

**MIP neu: Severinstr. 2-6/Werinherstr. 33, Generalinstandsetzung  
Maßnahmen-Nr: 0640.6526, Rangfolgen-Nr. 604**

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2019	Programmjahr 2020 bis 2024					nachrichtlich		
			Summe 2020 - 2024	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Finanz. 2026 ff
E (935)	570	0	570	0	0	0	0	570	0	0
B (940)	74.130	1.645	43.500	1.000	2.000	7.000	15.000	18.500	16.000	12.985
<b>Summe</b>	<b>74.700</b>	<b>1.645</b>	<b>44.070</b>	<b>1.000</b>	<b>2.000</b>	<b>7.000</b>	<b>15.000</b>	<b>19.070</b>	<b>16.000</b>	<b>12.985</b>
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>St. A.</b>	<b>74.700</b>	<b>1.645</b>	<b>44.070</b>	<b>1.000</b>	<b>2.000</b>	<b>7.000</b>	<b>15.000</b>	<b>19.070</b>	<b>16.000</b>	<b>12.985</b>

In den Gesamtkosten zum **Projektauftrag** ist die **Risikoreserve nicht** enthalten. Sie ist jedoch in den Projektkosten mit 17,5 %, das entspricht **13.070.000 Euro**, berücksichtigt und wird im MIP, in der Risikoausgleichspauschale veranschlagt.

**Risikoausgleichspauschale (UA 6000.7500)**

Gruppe Bez.(Nr.)	Rate Risikoreserve (Jahr der Fertigstellung)					nachrichtlich		
	Jahr:	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Finanz. 2026 ff
B (940)								13.070

- Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Mittel für die Ersteinrichtungskosten in Höhe von 570.000 Euro auf der Finanzposition 0640.935.6526.1 „Severinstr. 2-6/Werinherstr. 33, Generalinstandsetzung, EEK“ zu dem entsprechenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren termingerecht anzumelden.
- Das Baureferat wird beauftragt, die erforderlichen Planungs-, Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen auf der Finanzposition 0640.940.6526.1 „Severinstr. 2-6/Werinherstr. 33, Generalinstandsetzung“ termingerecht zu den entsprechenden Nachtrags- und Haushaltsplanaufstellungsverfahren anzumelden.
- Das Kommunalreferat wird beauftragt, geeignete Interimsflächen für die Auslagerung der aktuellen Nutzer während der Zeit der Sanierung zu suchen und diese, falls erfolgreich, anzumieten. Die Anmietentscheidung wird entsprechend der städtischen Regularien gesondert erfolgen.

8. Das Referat für Bildung und Sport wird gebeten, für die Interimsunterbringung des KinderTagesZentrums und der Eltern-Kind-Initiative, Einrichtungen des Referats für Bildung und Sport, geeignete Flächen in eigenen Immobilien bzw. auf eigenen Grundstücken in der näheren Umgebung zu suchen.
9. Der Antrag Nr. 08-14 / A 04816 von Herrn StR Dr. Georg Kronawitter, Herrn StR Manuel Pretzl und Herrn StR Dr. Reinhold Babor vom 22.11.2013 ist geschäftsordnungsmäßig erledigt.
10. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Manuel Pretzl  
2. Bürgermeister

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - KS-SOZ

### **Kommunalreferat**

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

II. An

- das Baureferat – RZ, RG2  
das Baureferat – RG4  
das Baureferat – H, HZ, H2, H7, H8  
das Baureferat – T, G  
das Baureferat – MSE  
das Kommunalreferat, IS-KD-AM  
das Kommunalreferat, IM-VB, IM-ZD  
das Kommunalreferat, GL2  
das Kulturreferat  
das Kulturreferat, GL2  
das Referat für Bildung und Sport  
das Referat für Bildung und Sport – KITA, ZIM  
das Sozialreferat  
das Sozialreferat – S-GL-L, S-II-F, S-II-A  
die Stadtkämmerei - HAII-2  
das IT-Referat, RIT-RL  
z.K.

Am \_\_\_\_\_