

**Florentine Louis-Stiftung
Neubau eines Wohnhauses
Flst. 2103 Sekt. I**

Projektkosten 5.217.500 €

1. Genehmigung Erhöhung Projektkosten
2. Ausführungsgenehmigung

1. Stadtbezirk - Lehel

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07219

**Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat
vom 07.09.2022
Öffentliche Sitzung**

Kurzübersicht
zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<ul style="list-style-type: none">● Überschreitung Kostenobergrenze
Inhalt	<ul style="list-style-type: none">● Beschlusslage● Sachstand● Kostenentwicklung● Baukosten Ausgangslage● Entwicklung der Baukosten● Förderung der Maßnahme nach dem Wohnungspakt Bayern● Auswirkungen der Konzeptänderung und Kostensteigerung auf die Wirtschaftlichkeitsberechnung● Entscheidungsvorschlag● Maßnahmenfinanzierung● Zeitplan
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-

Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">● Die neuen Projektkosten für den Neubau Stollbergstr. 1 der nichtrechtsfähigen Florentine Louis-Stiftung mit Baukosten von 5.217.500 € werden genehmigt.● Die Ausführungsgenehmigung wird erteilt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	<ul style="list-style-type: none">● KommWFP
Ortsangabe	<ul style="list-style-type: none">● Stadtbezirk 1 - Lehel● Stollbergstraße 1, 80539 München

**Florentine Louis-Stiftung
Neubau eines Wohnhauses
Flst. 2103 Sekt. I**

Projektkosten 5.217.500 €

1. Genehmigung Erhöhung Projektkosten
2. Ausführungsgenehmigung

1. Stadtbezirk - Lehel

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07219

**Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses als Feriensenat
vom 07.09.2022
Öffentliche Sitzung**

I. Vortrag der Referentin

1 Ausgangslage

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist erforderlich, um die zum 09.09.2022 endende Bindungsfrist für die submittierten Gewerke einhalten zu können. Bei einer erneuten Ausschreibung bestünde nicht nur die Gefahr teurerer Angebote, sondern auch keine geeigneten Gebote zu erhalten. Um diese Risiken zu vermeiden und den Bauablaufplan nicht zu gefährden, ist die Beschlussfassung in dieser Sitzung notwendig. Aufgrund der erst zum 26.07.2022 abgeschlossenen Submission und der sich hierauf anschließenden umfangreichen verwaltungsinternen und externen Abstimmung zur Wirtschaftlichkeit und Finanzierung war eine frühere Befassung des Sozialausschusses bzw. der Vollversammlung nicht möglich.

Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 20.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09045) wurde der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage unter Einhaltung einer Baukostenobergrenze von 4.239.000 € brutto inkl. Sicherheitsreserve von 19 % auf dem Flst. 2103 Sekt. I, das zum Grundstückvermögen der Florentine Louis-Stiftung gehört, genehmigt.

Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 17.10.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16060) wurde eine Konzeptänderung zu einem Neubau eines reinen Wohnhauses mit zwölf Wohneinheiten ohne Tiefgarage mit einem Mobilitätskonzept unter Einhaltung einer Baukostenobergrenze von 4.780.000 € inkl. Sicherheitsreserve von 17,5 % und der Berücksichtigung einer Baupreissteigerung bis Ende 2020 beschlossen.

Dem Sozialreferat wurde der Auftrag erteilt, die GEWOFAG Projektgesellschaft mbH zu beauftragen, die weiteren Planungsschritte einzuleiten, bis zur Ausführungsreife vorzubereiten, Firmenangebote einzuholen und die verwaltungsinterne Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.

Das Sozialreferat wurde weiter beauftragt, für die Baumaßnahme Mittel aus dem Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern (KommWFP) zu beantragen und die verwaltungsinterne Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.

2 Sachstand

Die GEWOFAG Projektgesellschaft mbH hat die Planung des Neubaus mit zwölf 2 - 3-Zimmerwohnungen mit einer derzeit geplanten Gesamtwohnfläche von 719 m² (Stand der Entwurfsplanung waren 731 m²) bis zur Ausführungsreife fortgeführt. Parallel hierzu wurde der Abriss des Seiten- und Rückgebäudes geplant. Aufgrund des sozialen Wohnungsbaus und der sehr guten Anbindung an das ÖPNV-Netz konnte für das Bauvorhaben ein reduzierter Stellplatzschlüssel angesetzt werden. Dieser konnte durch ein Mobilitätskonzept erfüllt werden. Dieses sieht unter anderem 28 Fahrradstellplätze, einen oberirdischen Stellplatz für einen Car Sharing Betreiber und ein Lastenpedelec vor. Aufgrund des Ensembles „Altstadt München“ sollten die Fenster ursprünglich aus Holz gefertigt werden. Wirtschaftlich wäre das insbesondere aufgrund der derzeitigen angespannten Lage auf dem Holzmarkt mit erheblichen Mehrkosten verbunden gewesen.

Die Auflage in der Baugenehmigung war daher unzumutbar und wurde von der Lokalbaukommission (LBK) zurückgenommen. Die LBK hätte den Einbau von Holzfenstern als vorbildliches Bauen der öffentlichen Hand im Ensemble Altstadt trotz höherer Kosten grundsätzlich begrüßt. Die derzeitigen wirtschaftlich außerordentlich schwierigen Rahmenbedingungen haben die Neubaumaßnahme bereits an den aus stiftungsrechtlicher Sicht gerade noch vertretbaren Bereich gebracht. Um den sozialen Wohnungsbau in dieser zentralen Innenstadtlage nicht zu gefährden, scheidet eine freiwillige Übernahme der zurückgenommenen Auflage aus.

Eine entsprechende Baugenehmigung liegt zwischenzeitlich vor. Die Ausführungsplanung wurde erstellt und auf dieser Grundlage wurden für rd. 60 % der Bauleistungen Firmenangebote eingeholt.

3 Kostenentwicklung

3.1 Baukosten Ausgangslage

Für das vom Sozialausschuss am 17.10.2019 beschlossene geänderte Neubaukonzept wurde auf der Basis einer Vorplanung mit Kostenschätzung vom 31.07.2019, mit einer Sicherheitsreserve von 17,5 % und der Berücksichtigung einer Baupreissteigerung bis Ende 2020, des damals geplanten Baubeginns (4,8 % p.a. gem. Angaben Bayerisches Landesamt für Statistik, Preisindizes im Februar 2019), eine Kostenobergrenze von 4.780.000 € ermittelt. Hieraus leiten sich folgende Kostenkennwerte ab:

Kostenkennwert Baukosten (KG 300-400) Wohnfläche rd. 4.576 €/m² (brutto)

Kostenkennwert Baukosten (KG 200-700) Wohnfläche rd. 6.539 €/m² (brutto)

Baukosten (KG 300-400)	3.350.000,- € (brutto)
------------------------	------------------------

Baukosten (KG 200-700)	4.780.000,- € (brutto)
------------------------	------------------------

3.2 Entwicklung der Baukosten

Die auf Basis der Entwurfsplanung erstellte Kostenberechnung ergab Kosten in Höhe von 4.439.000 €. Unter Berücksichtigung einer angemessenen Sicherheitsreserve von 10 % beliefen sich die Gesamtkosten auf 4.772.000 €. Die Kostenobergrenze wurde in dieser Planungsphase eingehalten. Auf der Grundlage der nachfolgenden Ausführungsplanung wurden die Kostenberechnung fortgeschrieben und rd. 60 % der Bauleistungen ausgeschrieben. Hieraus ergeben sich Kosten von rd. 4.844.000 €. Trotz der jetzt bereits hohen Kostengenauigkeit wird aufgrund der derzeitigen Marktlage auch in dieser Projektphase eine Sicherheitsreserve von 10 % auf die reinen Baukosten (KG 200-500) für angemessen und notwendig erachtet. Die kalkulierten Kosten belaufen sich somit auf rd. 5.217.500 €. Die bisherige Kostenobergrenze von 4.780.000 € wird um 437.500 € überschritten. Die Baukostensteigerung begründet sich mit der Steigerung des Baupreisindizes für Wohngebäude seit Anfang 2021 um 27,3 %. Für das Neubauvorhaben ergeben sich somit folgende neuen Kostenkennwerte:

Kostenkennwert Baukosten (KG 300-400) Wohnfläche rd. 4.577 €/m² (brutto)

Kostenkennwert Baukosten (KG 200-700) Wohnfläche rd. 7.257 €/m² (brutto)

Baukosten (KG 300-400)	3.290.900 € (brutto)
Baukosten (KG 200-700)	5.217.500 € (brutto)

4 Förderung der Maßnahme nach dem Wohnungspakt Bayern

Das Planungskonzept wurde mit der Regierung von Oberbayern abgestimmt. Entsprechend der Förderbedingungen wurde auf Basis der Kostenberechnung ein Zuschuss aus dem kommunalen Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern (KommWFP) in Höhe von 3.701.600 € bereit gestellt.

Die im Rahmen der Submission eingetretenen Kostensteigerungen können nach der Bewilligung der Fördermittel grundsätzlich nicht mehr in die Förderung mit einbezogen werden.

5 Auswirkung der Kostensteigerung auf die Wirtschaftlichkeit

In die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurden die jetzt vorliegenden Kosten, der Wert des auf die Neubebauung entfallenden Grundstücksanteils, die nach dem KommWFP anzusetzenden sozialen Mieten und der bewilligte Zuschuss aus dem KommWFP-Programm in Höhe von rd. 3,7 Mio € einbezogen.

Auf der Grundlage eines sogenannten Vollständigen Finanzplans (VOFI) – wie er als Berechnungsmethodik zur Bewertung der Wirtschaftlichkeit grundsätzlich im GEWOFAG-Konzern verwendet wird – ergibt sich unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Parameter eine Rendite von 0,89 % p. a.

Demgegenüber steht die Vergabe der für den Neubau nötigen Grundstücksfläche von rd. 370 m² im Erbbaurecht. Da seit Anfang 2022 Erhöhungen der Einlage- und Kreditzinssätze zu beobachten sind, wirkt sich dies auch auf die Erbbauzinsen aus. Demnach dürfte der Erbbauzinssatz von rd. 1,5 %, der vom Bewertungsamt im Jahr 2017 ermittelt wurde, eher nach oben tendieren.

6 Entscheidungsvorschlag

Der Zweck der Stiftung ist die Unterstützung bedürftiger Kinder in München. Ihr Zweck ist nicht auf die Zurverfügungstellung von Wohnraum gerichtet. Andere als die satzungsgemäß festgelegten Zwecke darf die Stiftung nicht verfolgen, so dass die Immobilie ausschließlich dem Bereich der Vermögensverwaltung zuzuordnen ist.

Eine ordnungsgemäße Verwaltung gebietet daher, aus diesem Vermögenswert angemessene Erträge zu erwirtschaften und das Vermögen langfristig zu erhalten. Deshalb sind zugunsten der Stiftung und ihres sozialen Zwecks, in Abgrenzung zu den Vorgaben an einen städtischen Immobilienbestand, grundsätzlich alle Potenziale der Immobilie im Hinblick auf die baurechtlichen Möglichkeiten und die Erzielung von

Einnahmen auszuschöpfen. Da es sich bei der Investition in eine Immobilie um eine langfristige Entscheidung handelt, sind bei der Renditeerwartung auch das Risiko, die Bindungsdauer der Investition und die allgemeine Lage auf dem Kapitalmarkt angemessen zu berücksichtigen.

Die Zinssätze für Bundesanleihen mit einer Laufzeit von 20 Jahren mit Zuschlägen für z. B. lange Kapitalbindung, Preisänderungsrisiken im Immobilienbereich etc. bilden den Maßstab für ordentliche Erträge.

Nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung der GEWOFAG Holding GmbH kann mit dem geplanten Neubau eine Rendite in Höhe von 0,89 % p. a. erzielt werden. Diese Rendite liegt grundsätzlich unter den Zinssätzen für Bundesanleihen mit einer Laufzeit von 20 Jahren mit Zuschlägen für z. B. lange Kapitalbindung, Preisänderungsrisiken im Immobilienbereich. Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung (VOFI) ist jedoch eine potenzielle Wertsteigerung des Grundstücks noch nicht berücksichtigt worden. Grundsätzlich erscheint eine nicht unerhebliche Wertsteigerung des Grundstücks aufgrund der als sehr gut einzuschätzenden innerstädtischen Lage innerhalb des Altstadtrings über den gewählten Betrachtungszeitraum aber wahrscheinlich. Entsprechend kann voraussichtlich davon ausgegangen werden, dass die Gesamrendite oberhalb der kalkulierten Rendite liegen wird und im Rahmen einer ordnungsgemäßen Vermögensverwaltung noch akzeptiert werden kann. Die gewählte konservative Berechnungssystematik stellt sicher, dass die Zahlungsströme aus dem Objekt ausreichen, um die Immobilie über den Betrachtungszeitraum zu bewirtschaften.

Unter Risiko- und Ertragsgesichtspunkten würde ein Erbbaurecht grundsätzlich die bevorzugte Alternative darstellen. Hier handelt es sich jedoch um kein eigenständiges Grundstück. Auf dem Grundstück ist das denkmalgeschützte Bestandsgebäude, für das bei einer Teilung des Grundstücks keine Freifläche mehr zur Verfügung stehen würde. An der verbleibenden Freifläche müssten daher umfassende Dienstbarkeiten zur Regelung der Nutzung, Erschließung, Abstandsflächen usw. bestellt werden, die zum einen den Immobilienwert negativ beeinflussen würden und erfahrungsgemäß zu einer erschwerten Immobilienbewirtschaftung führen würden. Damit wäre diese Variante wirtschaftlich nicht erheblich besser.

Für die Planung des Projekts sind bereits Kosten in Höhe von rund 405.000 € angefallen. Aufgrund der speziellen Projektausrichtung insbesondere an den Anforderungen des kommunalen Förderprogramms zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern ist die Planung nur sehr eingeschränkt drittverwendbar. Die Planungskosten wären daher bei einer Erbbaurechtsvergabe auf dem freien Markt wohl weitgehend verloren.

Auch könnte die Aufhebung des Vergabeverfahrens für die bereits submittierten Bauleistungen problematisch sein. Die Aufhebung eines Vergabeverfahrens ist vergaberechtskonform, wenn die*der Auftraggeber*in die Kosten der Leistungen sorgfältig inklusive eines Sicherheitsaufschlages in Höhe von 10 % ermittelt hat und sämtliche Angebote ganz beträchtlich – mindestens 10 % – oberhalb der Kostenschätzung der auf die ausgeschriebenen Leistungen entfallenden Kosten liegen. Diese Voraussetzungen liegen zwar grundsätzlich vor, doch kann aufgrund der hohen Nachweispflichten nicht ausgeschlossen werden, dass ein Anspruch auf Ersatz des negativen Interesses entsteht. Das bedeutet, dass die*der Bestbieter*in so zu stellen ist, als habe sie*er nicht an der Ausschreibung teilgenommen und sich so alle damit verbundenen Aufwendungen, insbesondere die Kosten für die Angebotserstellung erspart. Wenn auch nicht wahrscheinlich, aber nicht völlig auszuschließen wäre zudem auch ein Schadensersatzanspruch des Zuschlagsdestinatärs auf Ersatz des entgangenen Gewinns.

Nach Einschätzung der GEWOFAG liegen die Ausschreibungsergebnisse zwar über den Werten der fortgeschriebenen Kostenberechnung, doch sind die Gebote im Kontext zu anderen derzeit laufenden Ausschreibungen noch moderat. Zudem konnten über das Ausschreibungsverfahren sehr erfahrene und zuverlässige Firmen gewonnen werden. Das Ausschreibungsergebnis ist daher unter Würdigung der derzeit schwierigen wirtschaftlichen Gesamtumstände als vorteilhaft einzustufen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich zwar die Wirtschaftlichkeit noch etwas verschlechtert hat, aber die Entscheidungsparameter sich nicht wesentlich verändert haben. Insbesondere auch im Hinblick auf das bereits weit fortgeschrittene Projektstadium, die bereits getätigten Aufwendungen und die äußerst großzügige Förderung über das KommWFP erscheint die Fortführung der Maßnahme noch als vertretbar. Die Maßnahme leistet zudem einen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums in dieser zentralen Innenstadtlage.

Die Ausführungsgenehmigung für die Umsetzung des Neubauprojekts mit einer neuen Kostenobergrenze in Höhe von 5.217.500 € brutto (inkl. Sicherheitszuschlag) sollte daher erteilt werden und die GEWOFAG Service GmbH mit der Realisierung des Neubaus weiter beauftragt werden.

7 Maßnahmenfinanzierung

Die Finanzierung des Neubaus mit Kosten von rd. 5.217.500 € erfolgt ausschließlich aus Fördermitteln aus dem kommunalen Wohnraumförderungsprogramm des Freistaats Bayern in Höhe von rd. 3,7 Mio. € und dem Grundstockvermögen der nichtrechtsfähigen Florentine Louis-Stiftung. Da es sich um rein investive Kosten

handelt, werden diese aus stiftungs- und steuerrechtlichen Gründen vollständig aus dem Grundstockvermögen entnommen.

8 Zeitplan

Die ursprünglich geplante Fertigstellung für Anfang 2023 kann nicht mehr gehalten werden. Durch den Entfall der ursprünglich geplanten Tiefgarage wurden sehr aufwändige und zeitintensive Umplanungen und Abstimmungen notwendig. Vor Baubeginn muss darüber hinaus noch die Sparte Strom im öffentlichen Gehweg durch die SWM umverlegt werden, was unmittelbar nach dem heutigen Stadtratsbeschluss erfolgen soll.

Der anschließende Abriss des Bestandsgebäudes mit Erstellung der Baugrube ist im Zeitraum Oktober 2022 bis Februar 2023 geplant. Danach schließt sich eine Bauzeit von ca. 20 Monaten an. Mit der Fertigstellung ist im September 2024 zu rechnen.

Das Sozialreferat weist darauf hin, dass der Verwaltungs- und Personalausschuss als Feriensenat 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 Beratungsangelegenheit ist die Anhörung eines Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

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

II. Antrag der Referentin

1. Die neuen Projektkosten für den Neubau Stollbergstr. 1 der nichtrechtsfähigen Florentine Louis-Stiftung mit Baukosten von 5.217.500 € werden genehmigt.
2. Die Ausführungsgenehmigung wird erteilt.
3. Das Sozialreferat wird ermächtigt, die GEWOFAG weiter mit dem Projektmanagement und der Projektsteuerung zur Realisierung der Neubaumaßnahme zu beauftragen.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober/Bürgermeister/in

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

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

2. **An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HA III/3

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HA IV

z.K.

Am

I. A.