

Telefon: 0 233-28275
Telefax: 0 233-20358
Az.: IM-VB-FWS

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

**Sanierung, Umbau und Erweiterung
Feuerwache 1 (Hauptfeuerwache) samt Nebengebäuden
An der Hauptfeuerwache 8
Unterer Anger 7, 8, 9, 11, 12
1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel**

**Ausführungsabschnitt B (Abbruch und Neubau Unterer Anger 11 und 12,
Sanierung und Aufstockung Rückgebäude, Abbruch und Neubau Tiefgarage),
Vorabmaßnahmen für Ausführungsabschnitt C**

**Ausführungsgenehmigung
Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2023-2027**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10677

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 21.09.2023 (SB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Sanierung, Umbau und Erweiterung Feuerwache 1 samt Nebengebäuden, Ausführungsabschnitt B Projektgenehmigung vom 02.02.2022
Inhalt	Ausführungsgenehmigung Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2023-2027
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Die Kosten der Maßnahme „Sanierung, Umbau und Erweiterung Feuerwache 1 (Hauptfeuerwache) samt Nebengebäuden“ für den Ausführungsabschnitt B betragen 73.340.000 Euro.
Entscheidungs- vorschlag	Die Realisierung des Projektes mit den zum Fertigstellungszeitpunkt prognostizierten Ausführungskosten wird genehmigt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Zielplanung Feuerwachen 2020, verbesserte Feuerwachenstruktur

Ortsangabe	An der Hauptfeuerwache 8, Unterer Anger 7, Unterer Anger 8, Unterer Anger 9, Unterer Anger 11, Unterer Anger 12, F1St.1020 Gemkg. München, Sektion 1
-------------------	---

I. Vortrag der Referentin

1.	Anlass	1
2.	Projektstand	1
3.	weitere Planung	2
4.	Kosten	2
4.1	Darstellung der Kostenentwicklung	2
4.2	Ermittlung der Ausführungskosten mit Prognose	3
4.3	Stellungnahme zu den Investitionskosten	5
5.	Finanzierung	5
5.1	Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	5
5.2	Darstellung im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 – 2027	6
5.3	Förderung	7
6.	Beteiligung anderer Referate	7
7.	Beteiligung der Bezirksausschüsse	7
8.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	7
9.	Beschlussvollzugskontrolle	7

II. Antrag der Referentin **7****III. Beschluss** **9**

Telefon: 0 233-28275
Telefax: 0 233-20358
Az.: IM-VB-FWS

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

**Sanierung, Umbau und Erweiterung
Feuerwache 1 (Hauptfeuerwache) samt Nebengebäuden
An der Hauptfeuerwache 8
Unterer Anger 7, 8, 9, 11, 12
1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel**

**Ausführungsabschnitt B (Abbruch und Neubau Unterer Anger 11 und 12,
Sanierung und Aufstockung Rückgebäude, Abbruch und Neubau Tiefgarage),
Vorabmaßnahmen für Ausführungsabschnitt C**

**Ausführungsgenehmigung
Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2023-2027**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10677

4 Anlagen:

1. Lageplan
2. Projektdaten
3. Vorblatt Klimaprüfung
4. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 18.08.2023

Beschluss des Kommunalausschusses vom 21.09.2023 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass

Gegenüber der letzten Stadtratsbefassung in der Vollversammlung (VV) vom 02.02.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04884) haben sich keine Änderungen ergeben.

2. Projektstand

Mit Beschluss des Kreisverwaltungs Ausschusses (KVA) vom 28.07.2015, des Kommunal-

ausschusses (KA) vom 24.09.2015 und der VV vom 30.09.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03445) wurde das Nutzerbedarfsprogramm und Planungskonzept für die Gesamtmaßnahme, gegliedert in drei Ausführungsabschnitte (A, B, C), genehmigt. Das Baureferat (BAU) wurde beauftragt, für die Gesamtmaßnahme die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Genehmigungsplanung einzureichen.

Zum Ausführungsabschnitt A (AA A) wurde mit Beschluss des KA gemeinsam mit dem KVA vom 30.11.2017 sowie der VV vom 13.12.2017 die Projektgenehmigung erteilt. Mit Beschluss des KA vom 23.05.2019 wurde die Ausführungsgenehmigung erteilt. Der AA A ist fertiggestellt.

Zum Ausführungsabschnitt B (AA B) wurde mit Beschluss des KA vom 13.01.2022 sowie der VV vom 02.02.2022 die Projektgenehmigung (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04884) erteilt. Der Bauantrag für den AA B wurde am 30.06.2022 eingereicht.

Nunmehr hat das BAU die Ausführung vorbereitet.

Mit den von der Projektgenehmigung umfassten, vorbereitenden Maßnahmen für AA B (Abbruch- und Rückbauarbeiten sowie Fassadensicherung) wurde begonnen.

3. Weitere Planung

Zum AA B haben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber der letzten Stadtratsbefassung ergeben.

Die Projekt- und Ausführungsgenehmigung für den Ausführungsabschnitt C (AA C) für das Hauptgebäude erfolgen in gesonderten Beschlussfassungen, sobald die entsprechenden Planungsstände vorliegen.

4. Kosten

Das BAU hat auf der Grundlage der Ausführungsplanung rund 60 % 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).

Aufgrund von weitergehenden Untersuchungen und Schadstofffunden im Bereich der Bestandsbauteile fallen zu den bisherigen Projektkosten zusätzliche Kosten in Höhe von 3.700.000 Euro für Abbruch, Entsorgung und Bauzeitverlängerung an.

4.1 Darstellung der Kostenentwicklung

Kostenobergrenze der Projektgenehmigung
(Index: Februar 2021)

49.800.000 Euro

Anpassung der Kostenobergrenze an aktuellen Baupreisindex + 32,7 %	+ 16.290.000 Euro
indexbereinigte Kostenobergrenze	66.090.000 Euro
zzgl. zusätzliche Schadstoffkenntnisse	3.700.000 Euro
aktualisierte Kostenobergrenze	69.790.000 Euro
Kostenanschlag (Index: Februar 2023)	64.970.000 Euro
derzeitige Kostenreserve (ca. 7,4 % des Kostenanschlags)	4.820.000 Euro

4.2 Ermittlung der Ausführungskosten mit Prognose

Da die Bauzeit über einem Jahr liegt, erfolgt eine Prognose der Ausführungskosten auf den Fertigstellungszeitpunkt. Der KA hat über die Realisierung des Projektes mit nachfolgenden prognostizierten Ausführungskosten zu entscheiden:

Kostenanschlag Sanierung und Umbau AA B inkl. Vorabmaßnahmen AA C	64.970.000 Euro
Reserve für Ausführungsrisiken (ca. 7,5 % des Kostenanschlags für die Gebäude)	4.890.000 Euro
Prognose der Mehrkosten (für Bauzeiten über einem Jahr)	3.480.000 Euro
Ausführungskosten AA B inkl. Vorabmaßnahmen AA C (zum Fertigstellungszeitpunkt 2027)	73.340.000 Euro

Diese Ausführungskosten untergliedern sich in folgende Teilmaßnahmen:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Sanierung und Aufstockung Rückgebäude | |
| Kostenanschlag | 19.940.000 Euro |
| Reserve für Kostenrisiken (7,5 %) | 1.500.000 Euro |
| <u>Prognose der Mehrkosten</u> | <u>1.460.000 Euro</u> |
| Projektkosten | 22.900.000 Euro |
- | | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Neubau Unterer Anger 11 und 12 | |
| Kostenanschlag | 22.370.000 Euro |
| Reserve für Kostenrisiken (7,5 %) | 1.690.000 Euro |
| <u>Prognose der Mehrkosten</u> | <u>1.240.000 Euro</u> |
| Projektkosten | 25.300.000 Euro |
- | | |
|-------------------|-----------------|
| Neubau Tiefgarage | |
| Kostenanschlag | 10.240.000 Euro |

Reserve für Kostenrisiken (7,5 %)	770.000 Euro
<u>Prognose der Mehrkosten</u>	<u>350.000 Euro</u>
Projektkosten	11.360.000 Euro
• Abbrucharbeiten	
Kostenanschlag	7.230.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (7,5 %)	550.000 Euro
<u>Prognose der Mehrkosten</u>	<u>0 Euro</u>
Projektkosten	7.780.000 Euro
Projektkosten AA B	67.340.000 Euro
• Vorgezogene Maßnahmen AA C	
Kostenanschlag	5.180.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (7,5 %)	390.000 Euro
<u>Prognose der Mehrkosten</u>	<u>430.000 Euro</u>
Projektkosten Vorabmaßnahmen AA C	6.000.000 Euro
Projektkosten AA B inkl. Vorabmaßnahmen AA C	73.340.000 Euro

Für die Neubauanteile der Tiefgarage und der Dienstgebäude Unterer Anger 11 und 12 wird die Reserve für Ausführungsrisiken ebenso mit 7,5 % angesetzt. Dies liegt an

- der Einbindung in den umliegenden Gebäudebestand,
- der Ausführung bei laufendem Betrieb der unmittelbar angrenzenden Hauptfeuerwache (FW 1) sowie
- der komplexen innerstädtischen Baustellenlogistik mit den hierfür erforderlichen Bauzeittaktungen.

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 tatsächlich entstehenden Kosten.

Die Projektkosten in Höhe von 73.340.000 Euro (inkl. Risikoreserve) werden als Kostenobergrenze für die weitere Vorbereitung und Ausführung des Projekts festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

Die Kosten für die Ersteinrichtung in Höhe von 1.500.000 Euro sind in den o.g. Projektkosten enthalten.

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

4.3 Stellungnahme zu den Investitionskosten

Gegenüber der Projektgenehmigung haben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Bewertung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ergeben.

5. Finanzierung

Für den fertiggestellten AA A wurden Projektkosten in Höhe von 23.110.000 Euro genehmigt. Für Kostensteigerungen aufgrund der Marktpreisentwicklung während der Bauausführung wurden 1.695.000 Euro aus der Preissteigerungsreserve entnommen. Die Projektkosten für den AA A belaufen sich somit auf 24.805.000 Euro.

Der derzeitige Finanzbedarf für den AA B und für die Vorabmaßnahmen des AA C beträgt entsprechend der indexbereinigten Kostenobergrenze 73.340.000 Euro (Index: Februar 2023). In diesem Finanzbedarf sind eine Risikoreserve in Höhe von 4.900.000 Euro (7,5%), prognostizierte Mehrkosten bei Bauzeiten über einem Jahr in Höhe von 3.480.000 Euro, Ersteinrichtungskosten in Höhe von 1.500.000 Euro sowie die Mittel für die vorgezogenen Maßnahmen des AA C in Höhe von 6.000.000 Euro enthalten. Für die dargestellte Preissteigerung und Indexprognose im AA B werden 19.770.000 Euro aus der Preissteigerungsreserve entnommen.

Das Bauvorhaben ist im Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP) 2023 – 2027 im Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 1017, in der Rangfolgennummer 104 enthalten. Das MIP 2023 – 2027 muss, wie unter Ziffer 6.2 dargestellt, fortgeschrieben werden.

Die benötigten Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen für die Umsetzung der Baumaßnahme werden auf der Finanzposition 0640.940.1017.6 „FW 1, Sanierung, Umbau und Erweiterung“ vom BAU termingerecht zu den entsprechenden Nachträgen bzw. zum Haushaltsplanaufstellungsverfahren angemeldet.

Die Preissteigerung in Höhe von 19,770 Mio. Euro ist in der Gesamtkostenobergrenze enthalten. Vorbehaltlich der Beschlussfassung im Rahmen des MIP Beschlusses 2023 - 2027 wird die Preissteigerungsreserve um den genannten Betrag reduziert.

5.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

Die folgende Darstellung bezieht sich auf den Ausführungsabschnitt B:

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)		*69.234.000 Euro	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		6.800.000 Euro	
in 2023		11.695.000 Euro	
in 2024			

	dauerhaft	einmalig	befristet
in 2025 in 2026 in 2027 in 2028 in 2029		14.000.000 Euro 16.665.000 Euro 11.230.000 Euro 2.444.000 Euro 4.900.000 Euro (Risikoreserve AA B)	
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22) in 2027		1.500.000 Euro	

* Geringere zahlungswirksame Kosten ab 2023 im Vergleich zum aufgezeigten Finanzbedarf sind auf bereits bis 2022 erfolgte IST-Zahlungen zurückzuführen.

5.2 Darstellung im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 - 2027

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 – 2027 wird wie folgt fortgeschrieben:

MIP alt:

Feuerwache 1, An der Hauptfeuerwache 8, Sanierung, Umbau, Erweiterung, Ausführungsabschnitte A und B
Unterabschnitt 0640, Maßnahmen-Nr. 1017, Rangfolge 104

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmjahr 2023 bis 2027						nachrichtlich	
			Summe 2023 - 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Finanz. 2029 ff
E (935)	1.100	0	1.100	0	0	0	1.100	0	0	0
B (940)	73.305	28.911	37.614	6.800	11.000	10.000	8.119	1.695	1.230	5.550
Summe	74.405	28.911	38.714	6.800	11.000	10.000	9.219	1.695	1.230	5.550
Z (361)										
St. A.	74.405	28.911	38.714	6.800	11.000	10.000	9.219	1.695	1.230	5.550

MIP neu:

Feuerwache 1, An der Hauptfeuerwache 8, Sanierung, Umbau, Erweiterung, Ausführungsabschnitte A , B und C
Unterabschnitt 0640, Maßnahmen-Nr. 1017, Rangfolge 104

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmjahr 2023 bis 2027						nachrichtlich	
			Summe 2023 - 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Finanz. 2029 ff
B (935)	1.500	0	1.500	0	0	0	0	1.500	0	0
B (940)	96.645	28.911	60.390	6.800	11.695	14.000	16.665	11.230	2.444	4.900
Summe	98.145	28.911	61.890	6.800	11.695	14.000	16.665	12.730	2.444	4.900
Z (361)										
St. A.	98.145	28.911	61.890	6.800	11.695	14.000	16.665	12.730	2.444	4.900

Die Gesamtkosten beinhalten eine Risikoreserve in Höhe von 1.230.000 Euro (7,5%) für den Ausführungsabschnitt A und 4.900.000 Euro (7,5%) für den Ausführungsabschnitt B.

5.3 Förderung

Die Maßnahmen des AA B sind förderfähig. Die entsprechenden staatlichen Zuwendungen wurden durch die Stadtkämmerei (SKA) beantragt. Die Zustimmung zum Maßnahmenbeginn seitens der Regierung von Oberbayern liegt vor.

6. Beteiligung anderer Referate

Diese Sitzungsvorlage ist mit dem KVR und dem BAU abgestimmt. Die Stellungnahme der SKA ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage 4 beigefügt.

7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses. Der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 1 Altstadt-Lehel, hat einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Michael Dzeba, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

9. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle, da aufgrund der Projektierung der Baumaßnahme gemäß den städtischen Hochbaurichtlinien der Informationspflicht gegenüber dem Stadtrat ohnehin nachgekommen wird.

II. Antrag der Referentin

1. Die Realisierung des Ausführungsabschnitts B mit den zum Fertigstellungszeitpunkt prognostizierten Ausführungskosten in Höhe von 67.340.000 Euro wird genehmigt.
2. Die Vorabmaßnahmen im Ausführungsabschnitt C mit den zum Fertigstellungszeitpunkt prognostizierten Ausführungskosten in Höhe von 6.000.000 Euro werden genehmigt.
3. Das Baureferat wird gebeten, die erforderlichen Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen auf der Finanzposition 0640.940.1017.6 „FW 1, Sanierung, Umbau und Erweiterung, Ausführungsabschnitte A und B“ termingerecht zu den jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren anzumelden.
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen auf der Finanzposition 0640.935.1017.6 „FW 1, Sanie-

zung, Umbau und Erweiterung, EEK, Ausführungsabschnitte A und B“ termingerecht zu den jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren anzumelden.

5. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 – 2027 wird wie folgt fortgeschrieben:

MIP alt:

Feuerwache 1, An der Hauptfeuerwache 8, Sanierung, Umbau, Erweiterung, Ausführungsabschnitte A und B
Unterabschnitt 0640, Maßnahmen-Nr. 1017, Rangfolge 104

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmjahr 2023 bis 2027						nachrichtlich	
			Summe 2023 - 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Finanz. 2029 ff
E (935)	1.100	0	1.100				1.100	0	0	0
B (940)	73.305	28.911	37.614	6.800	11.000	10.000	8.119	1.695	1.230	5.550
Summe	74.405	28.911	38.714	6.800	11.000	10.000	9.219	1.695	1.230	5.550
Z (361)										
St. A.	74.405	28.911	38.714	6.800	11.000	10.000	9.219	1.695	1.230	5.550

MIP neu:

Feuerwache 1, An der Hauptfeuerwache 8, Sanierung, Umbau, Erweiterung, Ausführungsabschnitte A, B und C
Unterabschnitt 0640, Maßnahmen-Nr. 1017, Rangfolge 104

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2022	Programmjahr 2023 bis 2027						nachrichtlich	
			Summe 2023 - 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Finanz. 2029 ff
E (935)	1.500	0	1.500	0	0	0	0	1.500	0	0
B (940)	96.645	28.911	60.390	6.800	11.695	14.000	16.665	11.230	2.444	4.900
Summe	98.145	28.911	61.890	6.800	11.695	14.000	16.665	12.730	2.444	4.900
Z (361)										
St. A.	98.145	28.911	61.890	6.800	11.695	14.000	16.665	12.730	2.444	4.900

Die Gesamtkosten beinhalten eine Risikoreserve in Höhe von 1.230.000 Euro (7,5%) für den Ausführungsabschnitt A und 4.900.000 Euro (7,5%) für den Ausführungsabschnitt B.

6. Die Preissteigerung in Höhe von 19,770 Mio. Euro. ist in der Gesamtkostenobergrenze enthalten. Vorbehaltlich der Beschlussfassung im Rahmen des Beschlusses zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023-2027 wird die Preissteigerungsreserve um den genannten Betrag reduziert.
7. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

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 - IM-VB-FWS

Kommunalreferat

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

II. An

das Baureferat - RZ, RG 2

das Baureferat - RG 4

das Baureferat - H, HZ, H2, H22, H27T

das Baureferat - T, G

die Münchner Stadtentwässerungswerke (MSE)

das KVR - Branddirektion

das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

den Bezirksausschuss 1, Altstadt-Lehel

das Kommunalreferat - GL 2

z.K.

Am _____