

Telefon: 0 233-26198  
Telefax: 0 233-20358

**Kommunalreferat**  
Immobilienmanagement

**Generalinstandsetzung des Westfriedhofes**  
**Baldurstr. 28, 80637 München**

**Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2024 (KOMR-017)**

- 1. Genehmigung des Raumprogramms**
- 2. Freigabe der Finanzierung für Teil A – Gießwasserleitungen**
- 3. Projektauftrag und Projektgenehmigung für Teil B – Interimsgebäude**
- 4. Projektauftrag für Teil C – Historische Gebäudeanlage und Betriebshof**
- 5. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen**
- 6. Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2023 – 2027**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11356**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Gesundheitsausschuss vom 09.11.2023 (VB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Erarbeitung der Vorplanung, qualifizierte Kostenschätzung, Generalinstandsetzung der Gebäude und Gießwasserleitungen auf dem Westfriedhof Baldurstr. 28, 10. Stadtbezirk
<b>Inhalt</b>	Generalinstandsetzung Gebäude und Friedhofsanlage (Gießwasser), Genehmigung des Raumprogramms, Freigabe der Finanzierung für Teil A - Gießwasserleitungen, Projektauftrag und Projektgenehmigung für Teil B - Interimsgebäude, Projektauftrag für Teil C - Historische Gebäudeanlage und Betriebshof, Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen und Antrag auf Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms

<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	Bestattungsfläche Teil A - Gießwasserleitungen (Kostenobergrenze) 8.240.000 Euro  Gebäude - Gesamtprojektkosten (Kostenobergrenze) 62.790.000 Euro Teil B - Interimsgebäude (Kostenobergrenze) 10.690.000 Euro Teil C 1 historische Gebäudeanlage: 41.990.000 Euro Teil C 2 Ersatzneubau Betriebshof: 10.110.000 Euro  Kosten für vorgezogene Maßnahmen 1.450.000 Euro (in Gesamtprojektkosten - Gebäude enthalten)  Personalbedarf des Baureferats (BAU) Ifd. Personalkosten (2,0 VZÄ): 198.365 Euro Einmalige Kosten: 14.000 Euro
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Das Raumprogramm wird genehmigt. Für Teil A - Gießwasser wird die Finanzierung genehmigt und die Durchführung beauftragt. Für Teil B - Interimsbau wird die Projektgenehmigung erteilt und einer verwaltungsinternen Ausführungsgenehmigung (bei Kosteneinhaltung) zugestimmt. Der Projektauftrag für Teil C wird erteilt
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Westfriedhof, Baldurstraße, Friedhofsanierung, Generalinstandsetzung Friedhof
<b>Ortsangabe</b>	Baldurstraße 28, 80637 München, 10. Stadtbezirk

<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>1</b>
1. Aufgabenstellung	2
1.1 Bedarf	2
2. Projektstand	3
3. Planung	3
3.1 Planungsgrundlagen / bautechnischer Bedarf	3
3.1.1 Teil A – Gießwasserleitungen	3
3.1.2 Teil B – Interimsgebäude	4
3.1.3 Teil C 1 – Generalsanierung der historischen Gebäudeanlage	4
3.1.4 Teil C 2 – Errichtung eines Ersatzneubaus für die Betriebsgebäude	5
3.2 Erläuterung des Planungskonzeptes	5
3.2.1 Teil A – Gießwasserleitungen	5
3.2.2 Teil B – Interimsgebäude	5
3.2.3 Teil C 1 – Generalsanierung der historischen Gebäudeanlage	6
3.2.4 Teil C 2 – Errichtung eines Ersatzneubaus für die Betriebsgebäude	7
3.3 Planungskonzept im Hinblick auf die Anforderungen der Klimaneutralität stadteigener Gebäude	8
3.3.1 Weitere Steigerung der Energieeffizienz, Erhöhung der Sanierungsraten, Verstärkung des Energiemanagements (Energetische Gebäudestandards)	8
3.3.2 Fernwärme und erneuerbare Energien im Strom- und Wärmebereich	9
3.3.3 Einsatz von Photovoltaikanlagen	9
3.3.4 Klimarelevanz der Baustoffe	9
3.3.5 Mehr Grün- und Biodiversität für stadteigene Gebäude und Freianlagen	10
3.4 Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen und Teilprojekten	11
3.4.1 Bauvorbereitende Maßnahmen	11
3.4.2 Vorgezogene Teilprojekte	12
3.4.2.1 Teil A – Gießwasserleitungen	12
3.4.2.2 Teil B – Interimsgebäude	13
3.5 Wohnungen (Interimswohnung)	13
4. Kosten	14
4.1 Ermittlung der Projektkosten – Teil A Gießwasserleitungen	14
4.2 Ermittlung der Projektkosten – Teil B und Teil C	14
4.2.1 Ermittlung der Projektkosten – Teil B Interimsgebäude	14
4.2.2 Ermittlung der Projektkosten – Teil C 1 Generalsanierung der historischen Gebäudeanlage	14
4.2.3 Ermittlung der Projektkosten – Teil C 2 Ersatzneubau Betriebshof	15
4.3 Stellungnahme zu den Investitionskosten	15
4.4 Aufteilung der Investitionskosten	16
4.5 Förderung	17
4.5.1 Denkmalförderung, denkmalpflegerische Kostenaufwendungen	17

4.5.2 Städtebauförderung	17
4.5.3 Klimaneutralität	17
4.6 Interimswohnung	17
5. Finanzierung	18
5.1 Aufteilung der investiven Kosten nach Gießwasserleitungsnetz und Gebäuden	18
5.1.1 Investive Kosten für das Gießwasserleitungsnetz – Teil A	18
5.1.2 Investive Kosten für die Gebäude – Teil B und Teil C	18
5.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	19
5.3 Fortschreibung des MIP 2023-2027	19
5.3.1 Teil A – Gießwasserleitungsnetz	19
5.3.2 Teil B und Teil C – Gebäude	20
5.4 Stellenbedarf BAU	21
5.4.1 Finanzierung des Stellenbedarfs	21
5.5 Finanzierung des Bedarfs an Interimswohnung	21
5.6 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	22
5.7 Produktzuordnung	22
6. Beteiligung der Bezirksausschüsse	23
7. Beteiligung anderer Referate	23
8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	23
9. Termine / Fristen	23
10. Beschlussvollzugskontrolle	23
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>24</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>27</b>

Telefon: 0 233-26198  
Telefax: 0 233-20358

**Kommunalreferat**  
Immobilienmanagement

**Generalinstandsetzung des Westfriedhofes  
Baldurstr. 28, 80637 München**

**Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2024 (KOMR-017)**

- 1. Genehmigung des Raumprogramms**
- 2. Freigabe der Finanzierung für Teil A – Gießwasserleitungen**
- 3. Projektauftrag und Projektgenehmigung für Teil B – Interimsgebäude**
- 4. Projektauftrag für Teil C – Historische Gebäudeanlage und Betriebshof**
- 5. Genehmigung der Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen**
- 6. Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2023 – 2027**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11356**

4 Anlagen:

1. Lageplan
2. Raumprogramm
3. Projektdatenblätter
4. Klimaschutzprüfung
5. Stellungnahme vom Personal- und Organisationsreferat vom 30.10.2023

**Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Gesundheitsaus-  
schuss vom 09.11.2023 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Aufgrund der Regelungen des Münchner Facility Managements (mfm) und § 8 Abs. 3 Ges-  
schO erfolgt eine gemeinsame Sitzung des Kommunalausschusses mit dem Gesund-  
heitsausschuss.

## 1. Aufgabenstellung

Der von Stadtbaurat Hans Grassel entworfene und 1903 in Betrieb genommene Westfriedhof liegt zwischen dem Nymphenburger Schlosspark und dem Olympiapark und ist Teil der Parkmeile Olympiapark - Angerlohe. Er umfasst ca. 52 ha, die in 13 Teilabschnitten erschlossen wurden und verfügt über ca. 42.000 Grabplätze. In dem vom Vorhaben beanspruchten Bereich befinden sich keine Gräber. Der Friedhof ist als Biotop in der Stadtbiotopkartierung erfasst.

Im gemeinsamen Beschluss des Kommunalausschusses mit dem Gesundheitsausschuss vom 05.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16955) wurde das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm (NBP) genehmigt und der Untersuchungsauftrag zur Generalinstandsetzung der Gebäude des Westfriedhofs mit Instandsetzung bzw. Neubau von zwei Betriebshöfen erteilt.

Das Gelände des Westfriedhofs liegt innerhalb des Stadtratsbeschlusses zum „Sanierungsgebiet Moosach“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 00782 der Vollversammlung (VV) vom 27.01.2021). Das „Sanierungsgebiet Moosach“ ist nicht Teil dieses Beschlusses. Die Umsetzung der unterschiedlichen Maßnahmen erfolgt getrennt voneinander.

### 1.1 Bedarf

Der Westfriedhof ist mit seinen ca. 50 ha Fläche der zweitgrößte Friedhof in München. In dem Betrachtungszeitraum von 2018 - 2021 wurden im Durchschnitt 650 Sargbestattungen und 1.100 Urnenbeisetzungen pro Jahr durchgeführt.

Die denkmalgeschützten Gebäude des Westfriedhofs befinden sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Der Gebäudezustand wird unter Punkt 3.1 Planungsgrundlagen / bautechnischer Bedarf genauer erläutert.

Die bestehenden baulichen Gegebenheiten resultieren in Funktionsbeeinträchtigungen, so dass ein pietätvoller Betriebsablauf nicht mehr in allen Teilen möglich ist. Auch sind zusätzliche betriebliche Anpassungen für eine moderne und zeitgemäße Bestattungskultur erforderlich. Hierzu zählen die stringente räumliche Trennung öffentlicher und betrieblicher Bereiche. Die Bedarfe sind in einem NBP detailliert dargelegt und das Umsetzungsergebnis im beiliegenden Raumprogramm erkennbar.

Im Vergleich zu den historischen baulichen Gegebenheiten haben sich die Betriebsanforderungen, -vorschriften und -abläufe eines zeitgemäßen Bestattungsbetriebs teilweise gravierend geändert. Daher sind die Flächen- und Raumkonzepte des NBP der einzelnen Funktionsbereiche unter Federführung des Kommunalreferates (KR) gemeinsam mit dem Baureferat (BAU) und den Nutzern weiter auf diese Anforderungen konkretisiert. Als Ergebnis der Funktionsanalyse und des Vorplanungskonzeptes sind die Flächen- und Nutzungsbedarfe unter Beachtung von rechtlichen und betrieblichen Aspekten flächensparend, effizient und kompakt in den jeweiligen Gebäuden angeordnet.

Der Bedarf der Instandsetzung der Gießwasserleitungen (Teil A) wird aus dem Projektauftrag 2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10615 der VV vom 28.11.2012) aufgegriffen.

## 2. Projektstand

Das Gießwasserleitungsnetz im Bereich der Fuß- und Fahrwege (rund 9 km Länge) bedarf der Erneuerung. Mit dem Stadtratsbeschluss der VV vom 28.11.2012 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 10615) wurde das NBP genehmigt und der Projektauftrag erteilt. Die Sanierung der Gießwasserleitungen auf dem Gelände des Westfriedhofs wird hier erneut dargelegt. Das NBP dazu hat sich im Wesentlichen nicht verändert.

Mit Stadtratsbeschluss des Kommunalausschusses mit dem Gesundheitsausschuss vom 05.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16955) wurde das vorläufige NBP für die von den Städtischen Friedhöfen München (SFM) genutzten Gebäude am Westfriedhof genehmigt und der Untersuchungsauftrag erteilt. Im Zuge der Vorplanung wurden Möglichkeiten zur Optimierung der Planungen ermittelt.

Das Ergebnis der Projektuntersuchung liegt nunmehr vor.

## 3. Planung

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

Da der pietätvolle Friedhofs- und Bestattungsbetrieb am Westfriedhof, der auch die Nebenfriedhöfe Feldmoching, Neuhausen und Nymphenburg mitbetreut, während der gesamten Bauzeit am Standort vollumfänglich aufrechtzuerhalten ist, wird die Bauausführung in drei Bauabschnitten aufgeteilt (siehe Anlage 1):

### **Teil A - Gießwasserleitungen (1. Bauabschnitt)**

Generalsanierung der Gießwasserleitungen (in den Anlagen als Teilprojekt 4 (TP4) bezeichnet) im Bereich der Fuß- und Fahrwege (rund 9 km)

### **Teil B – Interimsgebäude (2. Bauabschnitt)**

Errichtung eines modularen Interimsgebäudes (in den Anlagen als Teilprojekt 3 (TP3) bezeichnet) zur Aufrechterhaltung des Bestattungsbetriebs während der Bauzeit

### **Teil C – Historische Gebäudeanlage und Betriebshof (3. Bauabschnitt)**

- C 1** Generalsanierung der historischen Gebäudeanlage  
(in den Anlagen als Teilprojekt 1 (TP1) bezeichnet)
- C 2** Errichtung eines Ersatzneubaus für den Betriebshof  
(in den Anlagen als Teilprojekt 2 (TP2) bezeichnet)

## 3.1 Planungsgrundlagen / bautechnischer Bedarf

### 3.1.1 Teil A – Gießwasserleitungen

Das sich in Betrieb befindende auszutauschende 9 km lange marode Gießwasserleitungsnetz zur Versorgung der rund 90 Gießbrunnenanlagen ist noch über das städtische Trinkwassernetz gespeist und weist darüber hinaus vielschichtige Leckagestellen mit jährlichen Wasserverlusten auf. Sie erstrecken sich über das gesamte Wegenetz der Bestattungsflächen. Das Leitungsnetz ist nicht frostfrei verlegt und kann nur in den frostfrei-

en Monaten des Jahres genutzt werden. Außerhalb dieser Zeit wurden bislang kostenintensive Übergangsalternativen (Gießwassercontainer) angeboten.

### **3.1.2 Teil B – Interimsgebäude**

Für die Generalsanierung ist eine Totalauslagerung notwendig. Die Interimsauslagerung wird auf die zwingend notwendigen Funktionsflächen und damit auf rund 1/3 der Bestandsflächen reduziert. Die Errichtungsfäche ist aktuell eine Wiesenfläche, ohne Grabfelder, auf der sich ein Baum befindet. Sie ist über den vorhandenen Friedhofsmittelachsenweg für den Betrieb und insbesondere für die Kund\_innen bei Trauerveranstaltungen sehr gut erschlossen.

### **3.1.3 Teil C 1 – Generalsanierung der historischen Gebäudeanlage**

Die verwendeten Bau- und zum Teil auch Oberflächenmaterialien der Wände, Decken und Böden, sowie die historischen Bauteile wie Fenster, Türen und Tore bis hin zu einzelnen Einbauteilen, sind in weiten Teilen noch aus der Errichtungszeit Ende des 19. Jahrhunderts. Im Laufe der Jahrzehnte wurden nur geringfügige Umbauten für die sich ändernden Betriebsbedarfe und -anforderungen des Bestattungswesens umgesetzt.

Das Dach und der südliche Gebäudeteil der Aufbahrungshalle wurden kriegszerstört. Die Dacheindeckungen und -sicherungen sind heute in weiten Teilen schadhaft. Die ungedämmten Dachgeschossflächen sind aufgrund deren geringer Raumhöhen, mit daraus resultierenden sehr geringen Nutzflächen, unausgebaut. Die vorhandenen Holzdachstühle weisen nur geringfügige Schäden auf.

Die verputzten, schmuckreichen Fassadenflächen und Figuren weisen erhebliche und großflächige Oberflächen- bis hin zu substanziellen Bauteilschädigungen auf. Die Fenster sind teilweise in schlechtem Zustand. Die heutigen Anforderungen der Barrierefreiheit, Beheizung, Schallschutz, Beleuchtung und Raumakustik werden in öffentlich zugänglichen Teilbereichen der Gebäude (Aufbahrung und Aussegnungshalle), im Verwaltungsbereich (Kundenberatungs- bis Grabverkaufsräumen) sowie in den nicht öffentlichen Betriebs- und Personalräumen unzureichend erfüllt.

Die marode Kryptadecke unter der Aussegnungshalle wurde notgesichert. Aufgrund von eindringender Feuchtigkeit schreiten die Putzschäden an den erdberührten Außenwänden deutlich voran. Die historischen Kuppel- und Wandmalereien in der Aussegnungshalle sind aufgrund der hohen Oberflächentemperaturschwankungen der ungedämmten Rabbitzkuppel stark schadhaft.

Im haustechnischen Bereich haben seit langem keine grundlegenden Erneuerungen stattgefunden. Die Versorgungsleitungen der Heiz-, Trinkwasser- und Abwasserleitungen sind teilweise stark korrodiert und schadhaft. Das Regenwasser wird noch im Mischsystem der Kanalisation zugeführt. Die Elektrotechnik entspricht den heutigen Anforderungen nicht mehr und kann in weiten Teilen aus technischen Gründen nicht mehr erweitert werden.

Die notwendigsten Betriebsanpassungen, wie z. B. der Bedarf an Kühl- und Gefrierzellen für Verstorbene, wurden behelfsmäßig, mittels temporärer Container, im historischen Auf-

bahrungsbereich etabliert. Viele Betriebsaufgaben, wie etwa die Vorbereitung der Leichname, müssen weitgehend in den Arbeitsgängen der Aufbahrung verrichtet werden. Die vorhandenen Defizite werden vom Fachdienst für Arbeitssicherheit und der Berufsgenossenschaft nur noch übergangsweise geduldet. Mechanische Ausstattungen, wie u.a. die historischen Hubtore der Aufbahrungsabteile, mussten aus Betriebssicherheitsgründen stillgelegt werden und erschweren damit die betrieblichen Abläufe. Die notwendigen Erweiterungen der Betriebs- und Personalraumbedarfe wurden, soweit zulässig, auf dem ehemaligen Betriebshof des städtischen Gartenbaustützpunktes und in nur bedingt geeigneten Kellerräumen des Hauptkomplexes provisorisch untergebracht.

### **3.1.4 Teil C 2 – Errichtung eines Ersatzneubaus für das Betriebsgebäude**

Der im Zentrum des Bestattungsgeländes liegende, in 1959 errichtete ehemalige Gartenbaustützpunkt, weist erhebliche Schäden auf. Nach Auszug des Gartenbaupersonals des BAU erfolgte eine Nachnutzung der SFM. Der Betriebspersonalbau in Massivbauweise weist substanzielle Bauschäden auf. Dies sind insbesondere erhebliche Feuchteschäden am Mauerwerk und Putz, am Dach sowie an Fenstern und Türen und der haustechnischen Versorgung. Weite Teile des Gebäudes, vor allem im Untergeschoss, sind aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr nutzbar. Die Betriebshallen in einfacher Holzbauweise weisen ebenfalls altersbedingten gravierenden Sanierungsbedarf in allen Bauteilen, den Gebäudehüllen und den Funktionsräumen auf. Im Freiflächenbereich der ehemaligen, bereits oberflächlich abgebrochenen Gewächshäuser sowie im Bereich des ehemaligen Fuhrparkbereiches sind Altlasten im Untergrund vorhanden.

## **3.2 Erläuterung des Planungskonzeptes**

### **3.2.1 Teil A – Gießwasserleitungen**

Die Gießwasserleitungen sind im Wegenetz verlegt. Es wurden die Varianten der ausschließlich sommerlichen Wasserversorgung, der vollständigen Ganzjahresversorgung sowie eine Hybridlösung mit einem kleinen Winterversorgungsnetz untersucht. Im Ergebnis wird eine Hybridlösung realisiert. Es werden 20 Wasserentnahmestellen für die Ganzjahresversorgung neu hergestellt, während die bestehenden rund 90 Brunnen mit Sommersversorgung beibehalten werden. Aufgrund des dichten Baumbestandes sind viele Grabungsarbeiten durch Handschachtungen oder Leitungsdurchschüsse auszuführen. Auch wird die zukünftige Wasserversorgung mit einem neu zu errichtenden Grundwasserförderbrunnen weiterverfolgt, so dass dadurch eine Entkoppelung zum städtischen Trinkwasserversorgungsnetz erfolgt.

### **3.2.2 Teil B – Interimsgebäude**

Die anstehenden Baumaßnahmen dieser Generalsanierung können nicht ohne Auswirkungen auf den Betrieb bleiben. Es wurde daher intensiv untersucht, wie sich die geplanten Bauabläufe und die Weiterführung des Betriebes wechselseitig auswirken. Die SFM haben ausführlich und nachvollziehbar geprüft und festgestellt, dass eine vollständige Schließung des Westfriedhofes während der Baumaßnahmen nicht möglich ist. Es wurden daher mehrere Interimsmaßnahmen untersucht. Die gesamtwirtschaftliche Prüfung der diversen Varianten führte zum Ergebnis, dass eine Auslagerung des gesamten Betriebes in temporäre Interims-Gebäude die bestmögliche Variante ist.

Hierbei wurden die betrieblichen Belange, die jeweiligen Baukosten, der logistische Bauablauf und die zeitliche Abfolge der gesamten Maßnahme betrachtet, bewertet und als Kostenkennwerte wirtschaftlich abgewogen.

Der ausgewiesene Interimsbedarf für den begrenzten Zeitraum der Bauarbeiten beträgt lediglich ca. 1/3 des dauerhaften Flächenbedarfs. Auf dieser Grundlage wurde ein angemessener Interimsstandort im Friedhofsgelände gefunden. Er ist über den vorhandenen Friedhofszugang des Mittelachsenweges (an der Baldurstraße auf Höhe der Sadelerstraße) für die Trauergemeinden barrierefrei und verkehrstechnisch sehr gut erreichbar. Des Weiteren kann der Standort an die bestehenden Entsorgungsleitungen zum Betriebs Hof angeschlossen werden. Im Zuge der erfolgten Bauvoranfrage wurde dieser Interimsstandort von der Lokalbaukommission positiv beschieden.

Es wird eine einfache Modulbauweise mit einfachen aber adäquaten Oberflächen in den öffentlich zugänglichen Gebäudebereichen, der Aufbahrung und im Verabschiedungsraum geplant. An den Hauptzugängen entstehen für die Besucher\_innen aufgewertete Sitzbereiche. Wechselflorbepflanzung soll in einem kleinen Lichthof ganzjährig einen Blickfang schaffen. An der Nord- und Südseite des Gebäudes befinden sich die Lieferzonen. Nach Rückbau der Interimsmaßnahme werden die in Anspruch genommenen Flächen renaturiert und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt.

Mit perspektivischem Blick auf die voraussichtlich erforderlichen Generalsanierungen weiterer Friedhöfe werden die Interimsanlagen so ausgewählt und aufgestellt, dass eine mehrmalige Verwendung möglich ist.

Auch wurde in einer unverbindlichen Herstelleranfrage das Modell einer Anmietung gegenüber einer Kaufvariante geprüft. Aufgrund der sehr speziellen Betriebsanforderungen und der vorgesehenen Wiederverwendung wird der Kauf empfohlen.

### **3.2.3 Teil C 1 – Generalsanierung der historischen Gebäudeanlage**

Die Generalinstandsetzung umfasst die Gebäudehülle mit Fassadeninstandsetzung bis -erneuerung, Fenstersanierung bis -erneuerung, Dachneueindeckung und, soweit denkmalrechtlich machbar, energetische Ertüchtigung der Gebäudehüllen, die Sanierung aller Innenräume, sowie die notwendige Ertüchtigung aller betrieblichen und technischen Anforderungen wie Schall- und Brandschutz als auch Beleuchtung. Im Weiteren umfasst sie die Ertüchtigung aller Wand-, Decken- und Fußbodenoberflächen, sowie die Erneuerung aller Versorgungsleitungen und der haustechnischen Anlagen. Die notwendigen Befundungen der historischen Bauteile, wie u. a. die historischen Wandmalereien in der Aussegnungshalle, für die Festlegung der machbaren Wiederherstellungstechniken anhand einer Musterachse, sind erfolgt. Auch für die zerstörungsfreie Wiederherstellung der Tragfähigkeit der Kryptadecke, die aufgrund des historischen darüber liegenden Terrazzofußbodens keinen Rückbau in der Aussegnungshalle zulässt, wurden intensive Analysen und Untersuchungen durchgeführt. Die Freiflächen werden nach den historischen Plänen, inklusive der beiden friedhofseitigen Brunnenanlagen und der Schmuckbeete wiederhergestellt. Rund um die Aussegnungshalle werden Pflanzflächen mit Sitzbänken positioniert.

Alle Betriebsanforderungen wurden sehr behutsam im historischen Gebäudebestand untergebracht, so dass nur die notwendigsten räumlichen und technischen Anpassungen durchgeführt werden mit im Wesentlichen:

- Errichtung eines „kleinen“ Trauerveranstaltungsraumes am Ende der Aufbahnhalle.
- Errichtung eines Waschraumes (z.B. für muslimische rituelle Waschungen).
- Errichtung eines Betriebsbereiches mit Kühl- und Gefriereinrichtungen.
- Betriebspersonal: vollständige Unterbringung in der historischen Gebäudeanlage, so dass die wechselseitige Tätigkeit von Beerdigungen in Uniform und Friedhofsanlagenpflege in Grünkleidung zeitsparend erfolgen kann. Hierfür entsteht ein Neubau inklusive UG-Erweiterung im Bereich der als Tiefgeschoss ausgebildeten und nicht mehr nutzbaren Lorbeerhalle, die keinen Denkmalschutz genießt.
- Sanierung der beiden Betriebswohnungen im 1.OG der Verwaltung.
- Herstellung einer barrierefreien Erschließung des Hauptgebäudes über die Westarkade für die öffentlich zugänglichen Gebäudebereiche.
- Neugestaltung des angrenzenden Betriebshofes für den Anlieferverkehr, Bestattungsfahrzeuge inklusive notwendiger Stellplätze.

### **3.2.4 Teil C 2 – Errichtung eines Ersatzneubaus für das Betriebsgebäude**

Die vorhandenen Betriebsgebäude des ehemaligen Gartenbaustützpunktes wurden bzgl. einer Nach- und Weiternutzung für die Unterbringung der SFM-Betriebshofbedarfe bau fachlich vertiefend untersucht. Eine wirtschaftliche Nachnutzung lässt sich anhand der substanziell sehr geschädigten Bauteile und energetisch stark nachzurüstenden Gebäudehüllen nicht darstellen. Auf der Grundlage der vertiefenden Bestandsuntersuchungen mit Kostenkenndatenvergleich hat sich eine Bestandssanierung als unwirtschaftlich herausgestellt. Im Rahmen der Vorplanung wurde daher eine wirtschaftlich und energetisch nachhaltige Neubauplanung und der erforderliche Abbruch des Altbestandes weiterverfolgt.

Der neue Betriebshof umschließt die zwingend notwendige asphaltierte Verkehrsfläche für die Fahrzeughallen, Lagerflächen und der Eigenverbrauchstankstelle, sowie der nachzuweisenden Stellplätze und Entsorgungscontainer. Die Gebäude werden in Holzbauhybridbauweise auf den Flächen der ehemaligen Gewächshäuser realisiert, so dass die Bestandsgebäude noch als Interimsbetriebshof während der Bauzeit genutzt werden können. Die haustechnische Versorgung erfolgt über die bestehende Versorgungsstrasse entlang des vorhandenen Friedhofswegs.

Durch die Neustrukturierung der historischen Gebäudeanlage (TP1) gelingt – entgegen der bisherigen Situierung des Personals im Hauptgebäude **und** Betriebshof - die vollständige Unterbringung des Personals am historischen Hauptkomplex. Durch diese flächensparende Realisierung der Raumbedarfe wird ein ergonomischer und damit wirtschaftlicher Betriebsablauf für den Bestattungs- und Grünpflegebetrieb ermöglicht.

Daraus resultierend wird am neu errichteten Betriebshof künftig lediglich ein Arbeitsplatz für die Betriebshofsaufsicht sowie die Unterbringung der temporär tätigen gemeinnützigen Arbeitskräfte etabliert.

### 3.3 Planungskonzept im Hinblick auf die Anforderungen der Klimaneutralität stadteigener Gebäude

Grundsatzbeschluss II zur Klimaneutralität vom 19.01.2022:

Auf Basis des Beschlusses „Bayerisches Versöhnungsgesetz II“ der VV vom 18.12.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525) wurde vom BAU im Benehmen mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU), dem Referat für Bildung und Sport (RBS) und dem KR ein Konzept zur Erreichung eines möglichst klimaneutralen Gebäudebestands unter fachgutachterlicher Begleitung durch das Fraunhofer-Institut für Bauphysik (IBP) mit Darstellung der Erfordernisse erarbeitet. Die Ergebnisse der Konzepterstellung wurden dem Stadtrat mit der Beschlussvorlage „Grundsatzbeschluss II / Klimaneutrales München 2035 und Klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: Von der Vision zur Aktion“ der VV vom 19.01.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040) vorgelegt. Das BAU hat in Abstimmung mit dem RBS und dem KR und unter fachgutachterlicher Begleitung des Fraunhofer IBP ein umfassendes Maßnahmenpaket entwickelt, welches unter noch stärkerer Berücksichtigung der Klimaneutralität einen ganzheitlichen Blick auf den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden, von der Projektentwicklung über die Errichtung, den laufenden Betrieb bis hin zur Wiederverwertung berücksichtigt.

Das Maßnahmenpaket dieses Konzepts besteht aus den folgenden Modulen:

- Modul 0: Optimierung und Vertiefung grundlegender Prozesse.
- Modul A: Weitere Steigerung der Energieeffizienz, Erhöhung der Sanierungsraten, Verstärkung des Energiemanagements.
- Modul B: Fernwärme und Erneuerbare Energien im Strom- und Wärmebereich.
- Modul C: Klimarelevanz der Baustoffe.
- Modul D: Mehr Grün- und mehr Biodiversität für stadteigene Gebäude und Freianlagen.
- Modul E: Modulübergreifende Maßnahmen / Prozesse HA Hochbau.

Eine ausführliche Darstellung der vorgenannten Module erfolgte in der Anlage 3.b „Fachgutachterlich von Fraunhofer IBP empfohlenes Maßnahmenpaket“ der Beschlussvorlage.

#### 3.3.1 Weitere Steigerung der Energieeffizienz, Erhöhung der Sanierungsraten, Verstärkung des Energiemanagements (Energetische Gebäudestandards)

##### Teil C 1 - Historische Gebäudeanlage

Über die gesetzlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hinaus wurden die erhöhten energetischen Standards aus dem Grundsatzbeschluss II hinsichtlich des Einsatzes erneuerbarer Energien und der Wärmeversorgung mit einer Grundwasser-Wärmepumpe gemäß dem derzeitigen Planungsstand umgesetzt. An der historischen Gebäudehülle werden, im Einklang mit dem Denkmalschutz, bauphysikalisch optimierte Energieeffizienzmaßnahmen durchgeführt.

##### Teil C 2 - Ersatzneubau Betriebshof

Über die gesetzlichen Anforderungen des GEG hinaus wurden die erhöhten energetischen Standards aus dem Grundsatzbeschluss II hinsichtlich der energieeffizienten Ge-

bäudehülle, des Einsatzes erneuerbarer Energien und der Wärmeversorgung mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe gemäß dem derzeitigen Planungsstand umgesetzt.

In Abstimmung mit der Stadtkämmerei (SKA) werden zum Zeitpunkt der Antragsstellung die Fördervoraussetzungen der einschlägigen Förderprogramme umfänglich geprüft und bei Erfüllung der Antrag eingereicht.

### **3.3.2 Fernwärme und erneuerbare Energien im Strom- und Wärmebereich**

Die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser (Frischwasserstationen) erfolgt über ein Wasser/Wasser-Wärmepumpensystem. Vereinzelt Warmwasserzapfstellen erhalten elektrische Durchlauferhitzer.

In den Arbeitsbereichen mit Leichenpräsenz wird eine mechanische Lüftungsanlage ausgeführt. Die Zuluft wird im Sommer über das Grundwasser vortemperiert.

In den zentralen Sanitärräumen (Duschen und WC) ist eine raumluftechnische Anlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen.

Eine (Sommer-)Bypass Schaltung für die Nachtauskühlung ist bei allen raumluftechnischen Anlagen mit WRG vorgesehen.

### **3.3.3 Einsatz von Photovoltaikanlagen**

#### Teil C 1 - Historische Gebäudeanlage

Für das Bauvorhaben ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 64 kWp auf dem Dach vorgesehen. Die weitere Dimensionierung der Anlage zur Nutzung Erneuerbarer Energien wird im weiteren Planungsfortschritt kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert.

#### Teil C 2 - Ersatzneubau Betriebshof

Für das Bauvorhaben ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 25 kWp auf dem Dach vorgesehen. Die weitere Dimensionierung der Anlage zur Nutzung Erneuerbarer Energien wird im weiteren Planungsfortschritt kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert.

### **3.3.4 Klimarelevanz der Baustoffe**

#### Teil B – Interimsgebäude

Bei dem Modulbau handelt es sich um eine Systembauweise. Diese wird mithilfe eines Generalunternehmers (GU) realisiert. Der Einsatz von Beton ist in erster Linie auf die Gründung mittels Stahlbetonbodenplatte beschränkt. Die Modulanlage ist naturgemäß als umsetzbare d.h. wiederverwertbare Anlage konzipiert. Es ist angedacht, diese für weitere 2 – 3 Generalsanierungen von Friedhöfen zu verwenden. Die Interimsanlage ist insgesamt flexibel anpassbar und auf Modulebene kreislauffähig.

#### Teil C 1 - Historische Gebäudeanlage

Die bestehenden historischen Gebäudeanlagen des Westfriedhofes stehen unter Denkmalschutz und werden erhalten und saniert, was sich positiv auf die Energiebilanz durch

Nutzung der Grauen Energie der Baumaßnahme auswirkt. Die betrieblichen Abläufe werden an die heute geltenden Anforderungen angepasst. In diesem Sinne wird das Raumprogramm in Teilbereichen ergänzt, in den vorrangigen Flächenbereichen bleibt das Raumprogramm wie zuvor bestehen. Somit ist eine nachhaltige Gebäudekonzeption gewählt, welche Modernisierungen auch in Zukunft leicht umsetzbar macht.

Ein kleiner, nicht denkmalgeschützter Gebäudeteil wird rückgebaut und an dieser Stelle ein erweiterter neuer Gebäudeteil errichtet. Im Obergeschoss des Neubauteils werden Holzbaustoffe eingesetzt, das Untergeschoss in Stahlbetonbauweise errichtet. Der Einsatz von nachwachsenden Dämmstoffen wird geprüft. Somit weist der Neubauteil eine gute CO<sub>2</sub>-Bilanz, bei gleichzeitiger Sicherstellung der technischen Anforderungen und Langlebigkeit, auf. Im nächsten Planungsschritt wird geprüft, ob für den Neubauteil auch Recyclingbeton zum Einsatz kommen kann.

#### Teil C 2 - Ersatzneubau Betriebshof

Der Gebäudebestand aus der Vornutzung als Gartenbaustützpunkt, mit Personalgebäude, Fahrzeughallen und Nebengebäuden, eignet sich weder in seiner Struktur gemäß NBP noch bzgl. der Bausubstanz zur Sanierung. Der Neubau der Fahrzeughalle und des Betriebshofes wird in Holzbauweise als Ständer- und Riegelwerk mit Brettstapelwänden und wo statisch möglich auch mit Brettstapeldecken erstellt. Statisch hoch beanspruchte Bauteile werden in Stahlbeton oder Stahl ausgeführt (Anpralllasten). Auf lösbare Verbindung wird geachtet. Die Dämmung erfolgt mit nachwachsenden Rohstoffen voraussichtlich mit Holzspänen und Lehm. Somit weisen die Neubauten eine gute CO<sub>2</sub>-Bilanz auf, bei gleichzeitiger Sicherstellung der technischen Anforderungen und Langlebigkeit. Im nächsten Planungsschritt wird geprüft, ob für den Neubauteil auch Recyclingbeton zum Einsatz kommen kann.

Eine vollständige Dokumentation der eingesetzten Baustoffe aller Teilprojekte wird im Rahmen der Projektdokumentationen veranlasst.

### **3.3.5 Mehr Grün- und Biodiversität für stadteigene Gebäude und Freianlagen**

Grundsätzlich lagen der Planung aller vier Teilprojekte Fachbeiträge zur artenschutzrechtlichen Prüfung und der daraus abgeleiteten landschaftspflegerischen Begleitpläne sowie faunistische Kartierungen, die Bestandserfassung der Biotope und Nutzungen (nach BayKompV) vor. Eine intensive Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hat stattgefunden.

Nicht nur ökologische Aspekte standen im Fokus, sondern auch ein möglichst schonender Bauablauf. Daher wurde bei der geplanten Ausführung der Maßnahmen sowohl auf den Zeitraum der Umsetzung als auch auf eine Begrenzung des Bauraums auf ein Mindestmaß geachtet. Eine Umweltbaubegleitung wird für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Belange die Bauleitung ergänzen.

Zur Realisierung des Bauvorhabens ist eine Fällung von 15 Bestandsbäumen notwendig. Davon sind zwölf Fällungen im Bereich der historischen Gebäudeanlage, zwei Fällungen zur Realisierung des neuen Betriebshofes sowie eine Baumfällung für den Interimbau erforderlich.

Die Fällung der Gehölze und die Entfernung von Fassadenbegrünung auf Grund von Maueranierungen werden außerhalb von Vogelbrutzeiten durchgeführt. Auf dem Grundstück werden im Laufe der Bauvorhaben 23 standortgerechte Neupflanzungen, die eine hohe Toleranz gegenüber Trockenheit aufweisen, mit einem Stammumfang von 25 - 30 cm gepflanzt, womit die geplanten Fällungen kompensiert werden. Die zu erhaltenden Bestandsbäume werden im Zuge der Sanierung durch Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen geschützt.

Der Neubau des Betriebshofes verfügt über eine Gesamtdachfläche von 1.800 m<sup>2</sup>. Die ca. drei Fünftel der nicht für die Photovoltaik genutzten Dachflächen werden mittels einer Substratstärke von 25 cm als Biodiversitätsdächer begrünt. Dadurch wird der Kühlungseffekt erhöht und der Wasserabfluss bei Starkregenereignissen verzögert.

Die Außenfassade des neuen Betriebshofes wird durchgängig mit einer durchgängig bodengebundenen Fassadenbegrünung an Rankgerüsten begrünt. Der Anteil der begrüntten Fassaden beträgt ca. 90 %.

Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen stimmt die untere Denkmalschutzbehörde einer Begrünung aller Dach- und Fassadenflächen rund um die Aussegnungshalle nicht zu.

Der Erhalt der Höhlenbäume und die Ergänzung des prägenden Baumbestandes trägt ebenso zur Biodiversität der Freianlagen bei, wie das Anlegen artenreicher Gehölzflächen in einem Umfang von ca. 140 m<sup>2</sup> und 5.100 m<sup>2</sup> artenreicher extensiver Wiesenflächen inkl. Totholz- / Steinhäufen, Kleinstgewässer und Trockenmauern.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im Bereich der bekannten Einflugbereiche von Fledermäusen in die Kuppel der Aussegnungshalle erfolgt außerhalb der Wochenstuben- und der Überwinterungszeit. Des Weiteren ist das Anbringen von Fledermaus- (16 Stück) und Vogelnistkästen (14 Stück) im Bereich der Bestandsbäume und ein Fledermausquartier am Glockenturm geplant.

Im Neubau des Betriebshofs mit Fahrzeughallen werden weitere Nistkästen vorgesehen. Unmittelbar vor Baufeldfreimachung für das Interimsgebäude wird diese Freifläche auf Vorkommen von Amphibien (Landlebensräume der im südlich gelegenen Teich vorkommenden Arten) geprüft und ggf. bei Bedarf ein Amphibienschutzzaun während der Bauzeit errichtet. Niederschlagswasser wird größten Teils auf dem Grundstück versickert.

### **3.4 Ausführung von vorgezogenen Maßnahmen und Teilprojekten**

Um die Ausführungstermine für das Bauvorhaben einhalten zu können, ist es erforderlich, im Vorgriff auf die für das 1. Quartal 2026 geplante Ausführungsgenehmigung folgende Maßnahmen durchzuführen:

#### **3.4.1 Bauvorbereitende Maßnahmen**

Vor Beginn aller baulicher Maßnahmen sind die Hauptversorgungstrassen für Strom, Telekommunikation, Wasser und Abwasser zu verlegen. Diese Maßnahme ist notwendig, um die Versorgung des Förderbrunnens Gießwasser und des Interimsbauwerkes sowie die Aufrechterhaltung des Betriebshofbetriebes, auch während der Bauzeit, zu gewähr-

leisten. Die Leitungsverlegung muss vor Beginn der Arbeiten an Teil A – Generalsanierung der Gießwasserleitungen erfolgen.

Bei den bereits durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden unter anderem im Bereich der ehemaligen Gewächshäuser teilweise erhebliche Schadstoffbelastungen festgestellt. Für einen reibungslosen Ablauf der Baumaßnahmen sind die Altlasten vor Beginn der Arbeiten für Teil C 2 – Betriebshof durchzuführen.

Zur Baufeldfreimachung sind vor Beginn der Baumaßnahmen Teile des bestehenden Betriebshofes zurückzubauen. Vorab wird das Sozialgebäude abgebrochen. Die derzeit als Fahrzeughalle genutzten Gebäude werden weiter genutzt und erst zum Ende der Interimsnutzung zurückgebaut.

Zur Realisierung des Projekts ist voraussichtlich die Fällung von 15 Bäumen und die Entfernung von Fassadenbegrünung auf Grund von Mauersanierungen notwendig. Die Fäll- bzw. Rodungserlaubnis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingeholt. Unter Beachtung der baum- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen muss das Baugrundstück für das Interimsgebäude (Teil B) bereits bis zum Beginn der Vogelbrutzeit (01.03. - 01.09.2025) freigemacht werden. Die erforderlichen Fäll- und Rodungsarbeiten (ein Baum) müssen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden und sollen daher als vorgezogene Maßnahmen bis spätestens 28.02.2025 ausgeführt werden.

Unter Beachtung der baum- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen muss das Baugrundstück für die historische Gebäudeanlage und den Betriebshof (Teil C) bereits bis zum Beginn der Vogelbrutzeit (01.03. - 01.09.2026) freigemacht werden. Die erforderlichen Fäll- und Rodungsarbeiten (14 Bäume) müssen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden und sollen daher als vorgezogene Maßnahmen bis spätestens 28.02.2026 ausgeführt werden.

Auf dem Grundstück werden im Laufe der Bauvorhaben 23 standortgerechte Neupflanzungen, die eine hohe Toleranz gegenüber Trockenheit aufweisen, mit einem Stammumfang von 25 - 30 cm gepflanzt, womit die geplanten Fällungen kompensiert werden.

Die Vorabmaßnahmen sind nutzungsneutral und dienen ausschließlich der Freimachung und Bereitstellung eines bebaubaren Grundstücks. Da keine Maßnahmen im Vorgriff auf die Bauaufgabe erfolgen, können die vorgezogenen Maßnahmen förderunschädlich durchgeführt werden.

### **3.4.2 Vorgezogene Teilprojekte**

#### **3.4.2.1 Teil A – Gießwasserleitungen**

Aufgrund des maroden Bauzustandes und mit Blick auf den ununterbrochen aufrechtzuerhaltenden pietätvollen und sensiblen Friedhofs- und Bestattungsbetrieb ist eine gestaffelte Bauausführung erforderlich. Die Erneuerung der rund 9 km Gießwasserleitungen, die sich über das gesamte Wegenetz der Bestattungsflächen erstrecken, muss vorgezogen in Unterabschnitten und weitestgehend abschließend vor allen baulichen Gebäudemaßnahmen (Teil B – Interimsgebäude und Teil C historische Gebäudeanlage und Betriebshof) durchgeführt werden, so dass der Friedhofsbetrieb nicht zum Erliegen kommt.

Die notwendige Herstellung der Elektroversorgung für den Gießwasserförderbrunnen, die auch der Versorgung des Betriebshofes und des Interimsgebäudes dient, wird vollständig mit der Erneuerung der Wasserversorgungsleitungen umgesetzt, so dass keine mehrfachen Aufgrabungen entlang des Friedhof-Mittelachsenweges erforderlich werden.

Für die Abwicklung der verschiedenen Teile der Maßnahmen und um die Belastung für die Besucher\_innen zu minimieren, soll diese Maßnahme vorab durchgeführt werden. Aufgrund des engen Zeitfensters bis zum Beginn der Generalsanierung Teil C und der klar definierten Aufgabenstellung soll die Realisierung des Teil A beauftragt werden.

#### **3.4.2.2 Teil B – Interimsgebäude**

Aufgrund der Notwendigkeit der Auslagerung des Bestattungsbetriebes aus der historischen Gebäudeanlage während der gesamten Bauzeit bedarf es der vorgezogenen Bauausführung der Interimsgebäude.

Die Planung des Interimsgebäudes (Teil B) erfolgt mit straffem Zeitkorsett, so dass eine vorgezogene Bauausführung, nach Abschluss des Gießwasserleitungsaustauschs (Teil A) und vor Baubeginn der Generalsanierung der historischen Gebäudeanlage mit Ersatzneubau Betriebshof (Teil C), erfolgen kann.

Da der Ersatzneubau Betriebshof (Teil C 2) auf den freien Flächen der ehemaligen Gewächshäuser des Gartenbaustützpunktes errichtet wird, kann der bislang provisorisch untergebrachte SFM-Betriebsbereich im Wesentlichen in den ehemaligen Räumen des städtischen Gartenbaustützpunktes verbleiben. Es werden lediglich vier einfache Module für die Betriebspersonalunterbringung als Interimsquartier benötigt, die Bestandteil des Interimsgebäudes (Teil B) sind.

Auf der Grundlage der vorliegenden Planung mit GU-Ausschreibung der Modulbauanlage sowie der notwendigen vorgezogenen Baufertigstellung des Interimsgebäudes (Teil B) erfolgt die Projektgenehmigung im Zuge dieses Projektauftrags. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit ist eine lediglich verwaltungsinterne Ausführungsgenehmigung im 1. Quartal 2025 vorgesehen.

### **3.5 Wohnungen (Interimswohnung)**

Im Bereich der historischen Gebäudeanlage (Teil C 1) befinden sich zwei Wohnungen, die aktuell vermietet sind.

Die betreffenden Wohnungsmieter wurden bereits im Jahr 2020 über die geplanten Arbeiten der Generalinstandsetzung informiert und darauf hingewiesen, dass die Wohnungen nach Abschluss der Arbeiten wieder bezogen werden können.

Für einen effizienten Bauablauf ist es zwingend notwendig, dass die beiden Wohnungen für den Zeitraum der sehr umfassenden Sanierungsarbeiten geräumt sind. Umfangreiche Prüfungen haben ergeben, dass während der Sanierungen eine Bewohnbarkeit der Wohnungen nicht aufrecht erhalten werden kann.

## 4. Kosten

Das BAU hat auf der Grundlage der Projektuntersuchung und Planung die Kostenermittlung erstellt. Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes von 17,5 % bzw. 10,0 % für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

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

### 4.1 Ermittlung der Projektkosten - Teil A Gießwasserleitungen

Kostenberechnung Teil A – Gießwasserleitungen (TP4; 1. Bauabschnitt)	7.490.000 Euro
<u>Reserve für Kostenrisiken (10,0%)</u>	<u>750.000 Euro</u>
Projektkosten	8.240.000 Euro

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Generalsanierung der Gießwasserleitungen Gesamtkosten in Höhe von 8.240.000 Euro und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 7.490.000 Euro (Preisindex 158,0 Stand 11/2022).

Die Gesamtkosten Generalsanierung der Gießwasserleitungen in Höhe von 8.240.000 Euro (inkl. Risikoreserve) werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisveränderung zulässig.

### 4.2 Ermittlung der Projektkosten - Teil B und Teil C

#### 4.2.1 Ermittlung der Projektkosten - Teil B Interimsgebäude

Kostenberechnung Teil B - Interimsgebäude (TP3; 2. Bauabschnitt)	9.720.000 Euro
<u>Reserve für Kostenrisiken (10,0%)</u>	<u>970.000 Euro</u>
Projektkosten	10.690.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten	80.000 Euro

#### 4.2.2 Ermittlung der Projektkosten - Teil C 1 Generalsanierung der historischen Gebäudeanlage

Kostenschätzung Teil C 1 - Generalsanierung historische Gebäudeanlage (TP1; 3. Bauabschnitt)	35.740.000 Euro
<u>Reserve für Kostenrisiken (17,5%)</u>	<u>6.250.000 Euro</u>
Projektkosten	41.990.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten	450.000 Euro
davon klimabedingte Mehrkosten	3.760.000 Euro

### 4.2.3 Ermittlung der Projektkosten - Teil C 2 Ersatzneubau Betriebshof

Kostenschätzung Teil C 2 - Ersatzneubau Betriebshof (TP2; 2. Bauabschnitt)	8.600.000 Euro
Reserve für Kostenrisiken (17,5%)	1.510.000 Euro
Projektkosten	10.110.000 Euro
davon Ersteinrichtungskosten	40.000 Euro
davon klimabedingte Mehrkosten	560.000 Euro

Danach ergeben sich für das Bauvorhaben Gebäude (Teile B, C1, C2) Gesamtprojektkosten in Höhe von 62.790.000 Euro und Gesamtbaukosten (ohne Risikoreserve) von 54.060.000 Euro (Preisindex 158,0 Stand 11/2022).

Die Gesamtprojektkosten Gebäude in Höhe von 62.790.000 Euro (inkl. Risikoreserve) werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisveränderung zulässig.

Die anteiligen Projektkosten für bauvorbereitende Maßnahmen liegen bei 1.450.000 Euro (inkl. anteiliger Risikoreserve). Mit der Ausführungsgenehmigung werden diese wieder in die Ausführungskosten für das Gesamtprojekt aufgenommen.

Insgesamt sind ca. 4.320.000 € Euro (inkl. anteiliger Risikoreserve und Nebenkosten) für Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität (Niedrigstenergiestandard, klimarelevante Baustoffe, PV-Anlage, Biodiversität und Fassadenbegrünung) in den Kosten enthalten.

### 4.3. Stellungnahme zu den Investitionskosten

Die Vorgaben des Beschlusses des Stadtrats „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt und Betrieb“ vom 26.04.2007 im Bauausschuss (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 09711) lassen sich nicht auf die Generalsanierung übertragen, da bauliche Vorgaben aus dem Bestandsgebäude übernommen werden müssen, die sich keinen Richtwerten zuordnen lassen und daher nicht bewertet werden können. Zum einen muss die historische Bausubstanz erhalten und ertüchtigt, aber auch die nach heutigen Baugesichtspunkten unverhältnismäßig voluminöse Kubatur technisch bearbeitet werden, die durch die vorhandenen Geschosshöhen und die repräsentativen Erschließungsflächen bestimmt wird.

Zur Bewertung der Wirtschaftlichkeit der Neubauanteile (Teil B - Interimsgebäude und Teil C 2 – Betriebshof) hat das BAU diese Vorhaben mit vergleichbaren städtischen Projekten ähnlicher Nutzung verglichen. Zusätzlich wurden wissenschaftlich gesicherte Zahlen zum Vergleich herangezogen.

Bei der Plausibilitätsprüfung wurden die wesentlichen Baukostenanteile (Kostengruppen 300 Baukonstruktion und 400 Technik), bezogen auf die Bruttogrundfläche, verglichen. Die Kosten (pro Bruttogrundfläche) auf Basis der Kostenermittlung der relevanten Neubauanteile liegen dabei **auf dem Niveau der Kosten vergleichbarer Projekte und der Durchschnittswerte des BKI.**

Damit werden für die Neubauanteile die Zielvorgaben des Beschlusses „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt und Betrieb“ vom 26.04.2007 erreicht.

#### **4.4 Aufteilung der Investitionskosten**

Da die SFM eine gebührenrechnende Einrichtung sind, wird die Finanzierung von Aufwendungen durch die erhobenen Gebühren und die Einnahmen der SFM getragen. Die Kosten, welche nicht gebührenrelevant sind, also zum Beispiel durch Denkmalschutz entstehende Mehrkosten, werden vom städtischen Haushalt getragen.

##### Teil A – Gießwasserleitungen

Die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit wurde anhand verschiedentlich Aspekte, auch mit Blick auf die zukünftigen Betriebskosten abgewogen, so dass im Ergebnis die Hybridlösung, mit Grundwasserförderung als zukunftsweisende und wirtschaftliche Lösung etabliert wird. Es handelt sich um Versorgungsanlagen auf den Bestattungsflächen, außerhalb der mfm Gebäudeflächen, die in der treuhänderischen Verwaltung bei GSR-SFM angesiedelt sind, so dass hier eine Gebührenrefinanzierung vorliegt. Eine Vorfinanzierung durch den Hoheitshaushalt ist notwendig, die Refinanzierung erfolgt über die Abschreibungsdauer durch die Gebühreneinzahlungen. Bei der dargestellten Baumaßnahme wird nicht nur die Funktionalität sichergestellt, sondern insbesondere durch moderne Technik eine Lösung geschaffen, die zusätzliche Wasserentnahmen für eine ganzjährige Nutzung ermöglicht.

##### Teil B – Interimsgebäude

Inwieweit eine ggf. erfolgende Teilverrechnung der Interimsbauwerkskosten auf die nachfolgende Generalinstandsetzungen am Nordfriedhof und am Neuen Südfriedhof erfolgt, wird im Zuge der Ausführungsgenehmigung vorgetragen. Alle Investitionskosten abzüglich der grundstücksbedingten Sonderkosten werden aus dem Hoheitshaushalt der Stadt München vorfinanziert und von den SFM refinanziert.

##### Teil C 1 – Generalsanierung der historischen Gebäudeanlage

Wie hoch der Gesamtanteil der altbaubedingten Mehrkosten im Bezug zu einem vergleichbaren Neubau in diesem Projekt ausfällt, soll in der fortführenden Planung in Abstimmung mit BAU und SKA festgelegt werden. Dazu bedarf es der Finanzierungsaufteilung mit dem Anteil, der aus den Gebühren gemäß dem Kommunalabgabengesetz (KAG) zu refinanzieren ist und dem verbleibenden Anteil, der sich über den Hoheitshaushalt finanziert. Eine konkretisierende Festlegung dazu erfolgt im Zuge der fortführenden Planung und wird dem Stadtrat mit der Ausführungsgenehmigung dargelegt.

Die Investitionskosten, abzüglich der altbaubedingten Mehrkosten, der Grundstücksbedingten Sonderkosten und des Mehraufwandes bezüglich der Klimaneutralität, werden aus dem Hoheitshaushalt der Stadt München vorfinanziert und von den SFM refinanziert.

##### Teil C 2 – Errichtung eines Ersatzneubaus für den Betriebshof

Die Errichtung der städtischen Betriebsgebäude als Neubau ist als rein investive Maßnahme zu sehen und wird deshalb aus dem Hoheitshaushalt der Stadt München vorfinanziert und von den SFM refinanziert. Lediglich die Mehraufwendungen für die Einhal-

tung der Klimaneutralität und des Mehraufwandes bezüglich der Klimaneutralität 2030 werden rein aus dem Hoheitshaushalt finanziert.

## **4.5 Förderung**

### **4.5.1 Denkmalförderung, denkmalpflegerische Kostenaufwendungen**

Das Projekt ist grundsätzlich aus Mitteln des Denkmalschutzes zuwendungsfähig. Die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn sowie die entsprechenden Zuwendungen werden vor Auftragsvergabe herbeigeführt.

Der denkmalpflegerische Kostenanteil ergibt sich im wesentlichen aus dem baulichen Sanierungsmehraufwand bei der Architektur und Haustechnik, dem zu erhaltenden Fassadenschmuck und -ornamentik sowie den instandzusetzenden historischen Fenstern und Türen.

Für die herausragenden Denkmalanteile der repräsentativen Aussegnungshalle und Krypta mit den historischen Wandmalereien, sowie der Wiedererrichtung des Brunnens vor der Aussegnungshalle und der Wiederaufstellung der historischen Sphingen, die sich bei der Gemeinde Oberhaching aufgefunden haben, wird seitens der SKA in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, ein Antrag der Refinanzierung aus dem Entschädigungsfond an den Bund formuliert. Der Antragsumfang mit Bewilligung wird sich im Zuge der fortschreitenden Planung konkretisieren.

### **4.5.2 Städtebauförderung**

Der Westfriedhof ist Teil des Sanierungsgebietes Moosach, gefördert durch das Städtebauförderprogramm „sozialer Zusammenhalt“. Ziel ist es die Freiflächen des Westfriedhofes im Bezug auf entschleunigte Erholungsnutzung zu entwickeln.

### **4.5.3 Klimaneutralität**

Das Projekt ist für die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) grundsätzlich geeignet. Die Förderung wird projektspezifisch in Abstimmung mit der SKA geprüft und bei Erfüllung der Fördervoraussetzungen vor Auftragsvergabe herbeigeführt.

## **4.6 Interimswohnungen**

Zum aktuellen Zeitpunkt stehen keine Wohnungen zur Verfügung, die den beiden Mietern angeboten werden könnten.

Daher muss vor Beginn der Baumaßnahme situationsabhängig geprüft werden, ob jeweils eine geeignete Wohnung im Bestand der stadteigenen Wohnungen oder bei den städtischen Wohnungsgesellschaften oder am freien Wohnungsmietmarkt zur Verfügung steht.

Daher wird ein zusätzliches Budget in Höhe von **je 50.000 Euro** (2025 - 2028) benötigt, um eine rechtssichere Lösung zu ermöglichen.

Das benötigte Budget wird jeweils zu dem Verfahren des Eckdatenbeschlusses (EDB) angemeldet.

## **5. Finanzierung**

Die erforderlichen Planungskosten für das Haushaltsjahr 2023 stehen auf der Planungskostenpauschale des Hochbaus, Finanzposition 6010.940.9920.2, **zur Verfügung**. Die weiteren Kosten der Planung und der vorgezogenen Maßnahmen werden vom BAU termingerecht zu den jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren auf den Finanzpositionen 0640.940.5008.1 und 7500.940.5008.5 angemeldet.

Im EDB 2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09452, VV am 26.07.2023) wurde der Westfriedhof in der Baldurstr. 28 (Teil B und C) unter der Nummer KOMR-017 **anerkannt**.

Die Erneuerung des Gießwasserleitungsnetzes (Teil A) wurde im EDB 2024 separat unter der Nummer GSR-005 angemeldet und **anerkannt**.

### **5.1 Aufteilung der investiven Kosten nach Gießwasserleitungsnetz und Gebäuden**

#### **5.1.1 Investive Kosten für das Gießwasserleitungsnetz – Teil A**

Der derzeitige Finanzbedarf des Teil A, des Gießwasserleitungsnetzes, beträgt 8.240.000 Euro, einschließlich einer Risikoreserve in Höhe von 750.000 Euro (10,0%).

Die Erneuerung des Gießwasserleitungsnetzes ist bisher nicht im Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP) enthalten.

Zur Umsetzung der Maßnahme wird die Erneuerung des Gießwasserleitungsnetzes in das MIP 2023-2027 aufgenommen und bei Unterabschnitt 7500 und der Maßnahmen-Nr. 5008 dargestellt. Das MIP 2023-2027 wird wie unter Ziff. 5.3 dargestellt geändert.

#### **5.1.2 Investive Kosten für die Gebäude – Teil B und Teil C**

##### **Teil B – Interimsgebäude, Teil C 1 – Generalsanierung der historischen Gebäudeanlage und Teil C 2 - Errichtung eines Ersatzneubaus für das Betriebsgebäude**

Der derzeitige Finanzbedarf der Teile B und C, Maßnahmen für die Gebäude, beträgt 62.790.000 Euro. Darin enthalten sind die Risikoreserve in Höhe von 8.730.000 Euro (Teil C 1 und C 2 mit jeweils 17,5 % und Teil B mit 10 %) und die Ersteinrichtungskosten in Höhe von insgesamt 570.000 Euro.

Die Ersteinrichtungskosten verteilen sich wie folgt: Teil B erhält 80.000 Euro, Teil C 1 erhält 450.000 Euro und Teil C 2 erhält 40.000 Euro. Mit Erteilung der Ausführungsgenehmigung werden die Ersteinrichtungskosten den SFM als Nutzer der Einrichtung zur eigenständigen Beschaffung der Ersteinrichtung übertragen.

Im MIP 2023-2027 wird die Generalinstandsetzung der Gebäudeanlagen bei Unterabschnitt 0640, Maßnahmen-Nr. 5008, Rangfolgen-Nr. 501 dargestellt.

Zur Umsetzung der Baumaßnahmen wird das MIP 2023-2027 wie unter Ziff. 5.3 dargestellt geändert.

## 5.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungschemas)</b>		69.297.000 €* (Gesamtkosten für alle Teile)	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		230.000 € in 2023 4.300.000 € in 2024 8.000.000 € in 2025 12.920.000 € in 2026 16.280.000 € in 2027 11.230.000 € in 2028 (2028 davon 1.720.000 € Risikoreserve für Teil A und B) 8.007.000 € in 2029 7.760.000 € in 2030 (2030 = Risikoreserve für Teil C 1 und C 2)	
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)			
• Ersteinrichtung		80.000 € in 2026 490.000 € in 2028	

\* Geringere zahlungswirksame Kosten ab 2023 im Vergleich zur Kostenobergrenze sind auf bereits erfolgte IST-Zahlungen bis einschließlich 2022 zurückzuführen.

## 5.3 Änderung des MIP 2023-2027

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023 - 2027 wird wie folgt zur Fortschreibung geändert:

### 5.3.1 Teil A – Gießwasserleitungsnetz

#### MIP alt:

nicht vorhanden

**MIP neu:**

Westfriedhof, Baldurstr. 28 Erneuerung Gießwasserleitungsnetz;  
Maßnahmen-Nr. 7500.5008

Gruppe Bez. (Nr)	Gesamtkosten	Finanz bis 2022	Programmjahr 2023 bis 2027					nachrichtlich		
			Summe 2023 - 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029ff.
B (940)	8.240	0	7.490	0	300	2.000	3.000	2.190	750	
<b>Summe</b>	<b>8.240</b>	<b>0</b>	<b>7.490</b>	<b>0</b>	<b>300</b>	<b>2.000</b>	<b>3.000</b>	<b>2.190</b>	<b>750</b>	
Z (361)										
<b>St. A.</b>	<b>8.240</b>	<b>0</b>	<b>7.490</b>	<b>0</b>	<b>300</b>	<b>2.000</b>	<b>3.000</b>	<b>2.190</b>	<b>750</b>	

In den Gesamtkosten ist die Risikoreserve für den Teil A in der Rate 2028 dargestellt

**5.3.2 Teil B und Teil C – Gebäude**

Teil B- Interimsgebäude, Teil C 1 - Generalsanierung der historischen Gebäudeanlage  
und Teil C 2 - Errichtung eines Ersatzneubaus für das Betriebsgebäude

**MIP alt:**

Westfriedhof, Baldurstr. 28 Gebäude Generalsanierung Planungskosten;  
Maßnahmen-Nr. 0640.5008, RF 501

Gruppe Bez. (Nr)	Gesamtkosten	Finanz bis 2022	Programmjahr 2023 bis 2027					nachrichtlich		
			Summe 2023 - 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029ff.
B (935)	189	0	189	0	0	189	0	0	0	0
B (940)	1.963	1.733	230	230	0	0	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>2.152</b>	<b>1.733</b>	<b>419</b>	<b>230</b>	<b>0</b>	<b>189</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>St. A.</b>	<b>2.152</b>	<b>1.733</b>	<b>419</b>	<b>230</b>	<b>0</b>	<b>189</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**MIP neu:**

Westfriedhof, Baldurstr. 28 Gebäude Generalsanierung;  
Maßnahmen-Nr. 0640.5008, RF 501

Gruppe Bez. (Nr)	Gesamtkosten	Finanz bis 2022	Programmjahr 2023 bis 2027					nachrichtlich		
			Summe 2023 - 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029ff.
B (935)	570	0	80	0	0	0	80	0	490	
B (940)	62.220	1.733	34.240	230	4.000	6.000	9.920	14.090	10.480	15.767
<b>Summe</b>	<b>62.790</b>	<b>1.733</b>	<b>34.240</b>	<b>230</b>	<b>4.000</b>	<b>6.000</b>	<b>10.000</b>	<b>14.090</b>	<b>10.970</b>	<b>15.767</b>
Z (361)										
<b>St. A.</b>	<b>62.790</b>	<b>1.733</b>	<b>34.240</b>	<b>230</b>	<b>4.000</b>	<b>6.000</b>	<b>10.000</b>	<b>14.090</b>	<b>10.970</b>	<b>15.767</b>

In den Gesamtkosten ist die Risikoreserve für den Teil B in Höhe von 970.000 Euro in der Rate 2028 mit enthalten. Die Risikoreserven für die Teile C 1 und C 2 in Höhe von insgesamt 7.760.000 Euro sind in der Rate 2029 ff. enthalten.

## **5.4 Stellenbedarf BAU**

Für die Planung und Umsetzung der Generalinstandsetzung des Westfriedhofes wurde in Anlehnung an die mit dem Personal- und Organisationsreferat für Schulbaumaßnahmen abgestimmte Vorgehensweise zur Kapazitätenberechnung der Bedarf von **2,0 VZÄ** unbefristeten Stellen für das BAU ermittelt. Im Rahmen des Eckdatenbeschlussverfahrens werden freiwerdende Kapazitäten von fertiggestellten Projekten berücksichtigt.

### **5.4.1 Finanzierung des Stellenbedarfs**

Die dargestellten Stellenausweitungen entsprechen den im EDB der VV vom 26.07.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 09452 abgestimmten und anerkannten Bedarfen der unter KomR-017 gemeldeten Maßnahme.

Die Finanzierung der Personalkosten einschließlich der Arbeitsplatzkosten erfolgt im Haushaltsjahr 2024 aus dem Referatsbudget des BAU. Für die Haushaltsjahre 2025 ff. erfolgt die Finanzierung im Rahmen der regulären Haushaltsplanungen.

## **5.5 Finanzierung des Bedarfs an Interimswohnungen**

Wie in Ziff. 4.6 ausgeführt, wird für die Anmietung von Wohnungen für die Interimsunterbringung der von der Baustelle betroffenen Mieter ein Budget in Höhe von bis zu 50.000 Euro für die Jahre der Baumaßnahme jeweils benötigt.

## 5.6 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	Dauerhaft	Einmalig	Befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten</b>	198.365 € ab 2024	14.000 € in 2024	Bis zu 200.000 € von 2025 - 2028
davon:			
Personalauszahlungen (Zeile 9)*			
Abt. Hochbau (Produkt 32511100)			
1,0 VZÄ (E 13)	100.710 € ab 2024		
0,5 VZÄ (E12)	50.015 € ab 2024		
Abt. Gartenbau (Produkt 32551100)			
0,5 VZÄ (E11)	46.040 € ab 2024		
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 13)			
Lfd. Arbeitsplatzkosten	1.600 €		
Ersteinrichtung Arbeitsplatz		4.000 €	
Ausschreibungskosten		10.000 € in 2024	
Stellenausschreibung BAU (Produkt 32511100)			
Kosten Interimsunterbringung Wohnungsmieter			50.000 € je in 2025-2028
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente	2,0		

\* Die nicht zahlungswirksamen Kosten (wie z. B. interne Leistungsverrechnung, Steuerungsumlage, kalkulatorische Kosten ) können in den meisten Fällen nicht beziffert werden.

Bei Besetzung von Stellen mit einem Beamten/einer Beamtin entsteht im Ergebnishaushalt zusätzlich zu den Personalauszahlungen noch ein Aufwand für Pensions- und Beihilferückstellungen in Höhe von etwa 40 Prozent des Jahresmittelbetrages.

\*\* ohne arbeitsplatzbezogene IT-Kosten

Ab 2015 gelten für die Verrechnung der Leistungen mit it@M die vom Direktorium und der Stadtkämmerei genehmigten Preise. Die zur Zahlung an it@M erforderlichen Mittel für die Services „Arbeitsplatzdienste“ und „Telekommunikation“ werden im Rahmen der Aufstellung des Haushalts- bzw. Nachtragshaushaltsplanes in die Budgets der Referate eingestellt. Eine gesonderte Beschlussfassung über die Mittelbereitstellung ist daher nicht mehr erforderlich.

## 5.7 Produktzuordnung

Das Produktkostenbudget des Produkts 32511100 erhöht sich in 2024 einmalig um 10.000 € und ab 2025 dauerhaft um bis zu 150.725 €, davon sind in 2024 10.000 € und ab 2025 dauerhaft bis zu 150.725 € zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

Das Produktkostenbudget des Produkts 32551100 erhöht sich ab 2025 dauerhaft um bis zu 46.040 €, davon sind ab 2025 dauerhaft bis zu 46.040 € zahlungswirksam (Produkt-auszahlungsbudget).

## **6. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

## **7. Beteiligung anderer Referate**

Die Sitzungsvorlage ist mit dem BAU, dem GSR, dem POR und dem RKU abgestimmt. Die Sitzungsvorlage ist der SKA zur Stellungnahme zugeleitet worden. Zum Zeitpunkt der Drucklegung lag die Stellungnahme der SKA noch nicht vor. Diese wird gegebenenfalls nachgereicht.

## **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. Termine / Fristen**

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziffer 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da die Abstimmung der beteiligten Referate nicht fristgerecht abgeschlossen werden konnte.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um den Projekterfolg nicht zu gefährden und entsprechend der Richtlinien des Eckdatenbeschlusses zu behandeln.

## **10. 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 – Gießwasserleitungsnetz

- 1.1 Der Bedarf gemäß Nutzerbedarfsprogramm für Teil A – Gießwasserleitungen auf den Bestattungsflächen wird genehmigt.
- 1.2 Die Durchführung für Teil A – Gießwasserleitungen mit Maßnahmenkosten in Höhe von 8.240.000 Euro wird genehmigt. Eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisänderungen ist zulässig.
- 1.3 Die Finanzierung der dargestellten Maßnahmen (Teil A – Gießwasserleitungen) wird genehmigt.
- 1.4 Das Baureferat wird beauftragt, die Maßnahme (Teil A – Gießwasserleitungen) umzusetzen.
- 1.5 Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023-2027 wird wie folgt geändert:

**MIP alt:**

nicht vorhanden

**MIP neu:**

Westfriedhof, Baldurstr. 28 Erneuerung Gießwasserleitungsnetz;  
Maßnahmen-Nr. 7500.5008

Gruppe Bez. (Nr)	Gesamtkosten	Finanz bis 2022	Programmjahr 2023 bis 2027					nachrichtlich		
			Summe 2023 - 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029ff.
B (940)	8.240	0	7.490	0	300	2.000	3.000	2.190	750	
<b>Summe</b>	<b>8.240</b>	<b>0</b>	<b>7.490</b>	<b>0</b>	<b>300</b>	<b>2.000</b>	<b>3.000</b>	<b>2.190</b>	<b>750</b>	
S (361)										
<b>St. A.</b>	<b>8.240</b>	<b>0</b>	<b>7.490</b>	<b>0</b>	<b>300</b>	<b>2.000</b>	<b>3.000</b>	<b>2.190</b>	<b>750</b>	

- 1.6 Das Baureferat wird gebeten, die erforderlichen Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen für die Erneuerung des Gießwasserleitungsnetzes auf der Finanzposition 7500.940.5008.5 termingerecht zu den entsprechenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren anzumelden.

### 2. Teil B und Teil C – Gebäude

- 2.1 Der Bedarf gemäß Raumprogramm für Teil B (Interimsgebäude) und Teil C (Historische Gebäudeanlage und Betriebshof) wird genehmigt.
- 2.2 Das Planungskonzept für die Gesamtmaßnahme Teil B und Teil C wird genehmigt.
- 2.3 Der Projektauftrag für die Gesamtmaßnahme für Teil B und Teil C mit Gesamtprojektkosten in Höhe von 62.790.000 Euro wird nach Maßgabe der Planung genehmigt. Eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreis-

änderungen ist zulässig.

- 2.4 Für Teil B (Interimsgebäude) mit Projektkosten in Höhe von 10.690.000 Euro wird zugleich die Projektgenehmigung erteilt. Eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisänderungen ist zulässig.
- 2.5 Das Baureferat wird gebeten, die Ausführung für Teil B (Interimsgebäude) vorzubereiten. Der Einholung von Firmenangeboten wird zugestimmt.
- 2.6 Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Ausführungsgenehmigung für Teil B (Interimsgebäude) herbeizuführen. Die Verwaltung wird unter der Maßgabe der Kosteneinhaltung ermächtigt, für Teil B – Interimsgebäude die Ausführungsgenehmigung verwaltungsintern herbeizuführen.
- 2.7 Das Baureferat wird gebeten, für Teil C (Historische Gebäudeanlage und Betriebs-hof) die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.
- 2.8 Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Ausführungsgenehmigung für Teil C (Historische Gebäudeanlage und Betriebshof) herbeizuführen.
- 2.9 Der Ausführung von bauvorbereitenden Maßnahmen für Baumfällungen und Altlastenentsorgung mit anteiligen Projektkosten in Höhe von 1.450.000 Euro wird unter der Maßgabe der Kosteneinhaltung zugestimmt.
- 2.10 Das Kommunalreferat wird beauftragt, zusätzliche Mittel für die Finanzierung der Interimswohnungen von 2025-2028 in Höhe von je 50.000 Euro im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanungen anzumelden.
- 2.11 Die dargestellten Stellenausweitungen entsprechen den im Eckdatenbeschluss der Vollversammlung vom 26.07.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09452 abgestimmten und anerkannten Bedarfen.
- 2.12 Im Beamten- und Arbeitnehmerstellenplan des Baureferates werden mit Wirkung vom 29.11.2023 zwei Stellen (2,0 VZÄ) geschaffen.
- 2.13 Das Baureferat wird gebeten, die Einrichtung von 2,0 Stellen unbefristet sowie deren Besetzung beim Personal- und Organisationsreferat zu veranlassen. Die Finanzierung erfolgt im Haushaltsjahr 2024 aus dem Referatsbudget. Für die Haushaltsjahre 2025 ff. erfolgt die Finanzierung im Rahmen der reguläre Haushaltsplanungen.
- 2.14 Das Baureferat wird gebeten, die mit der Schaffung der Stellen verbundenen einmaligen Sachauszahlungen in Höhe von 10.000 Euro zum Schlussabgleich 2024 bei der Stadtkämmerei anzumelden. Zudem wird das Baureferat gebeten, die ab dem Jahr 2025 erforderlichen zahlungswirksamen Haushaltsmittel für die laufenden Arbeitsplatzkosten im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2025 ff. in Höhe von 1.600 Euro/Jahr dauerhaft anzumelden. Die Finanzierung der Ersteinrichtung der Arbeitsplätze erfolgt im Haushaltsjahr 2024 aus dem Referatsbudget des Baureferates.
- 2.15 Das Produktkostenbudget des Produkts 32511100 erhöht sich in 2024 einmalig um

10.000 Euro und ab 2025 dauerhaft um bis zu 150.725 Euro, davon sind in 2024 10.000 Euro und ab 2025 dauerhaft bis zu 150.725 Euro zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

Das Produktkostenbudget des Produkts 32551100 erhöht sich ab 2025 dauerhaft um bis zu 46.040 Euro, davon sind ab 2025 dauerhaft bis zu 46.040 Euro zahlungswirksam (Produktauszahlungsbudget).

2.16 Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023-2027 wird wie folgt geändert:

**MIP alt:**

Westfriedhof, Baldurstr. 28 Gebäude Generalsanierung Planungskosten;  
Maßnahmen-Nr. 0640.5008, RF 501

Gruppe Bez. (Nr)	Gesamtkosten	Finanz bis 2022	Programmjahr 2023 bis 2027					nachrichtlich		
			Summe 2023 - 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029ff.
B (935)	189	0	189	0	0	189	0	0	0	0
B (940)	1.963	1.733	230	230	0	0	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>2.152</b>	<b>1.733</b>	<b>419</b>	<b>230</b>	<b>0</b>	<b>189</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>St. A.</b>	<b>2.152</b>	<b>1.733</b>	<b>419</b>	<b>230</b>	<b>0</b>	<b>189</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**MIP neu:**

Westfriedhof, Baldurstr. 28 Gebäude Generalsanierung;  
Maßnahmen-Nr. 0640.5008, RF 501

Gruppe Bez. (Nr)	Gesamtkosten	Finanz bis 2022	Programmjahr 2023 bis 2027					nachrichtlich		
			Summe 2023 - 2027	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029ff.
B (935)	570	0	80	0	0	0	80	0	490	
B (940)	62.220	1.733	34.240	230	4.000	6.000	9.920	14.090	10.480	15.767
<b>Summe</b>	<b>62.790</b>	<b>1.733</b>	<b>34.320</b>	<b>230</b>	<b>4.000</b>	<b>6.000</b>	<b>10.000</b>	<b>14.090</b>	<b>10.970</b>	<b>15.767</b>
Z (361)										
<b>St. A.</b>	<b>62.790</b>	<b>1.733</b>	<b>34.320</b>	<b>230</b>	<b>4.000</b>	<b>6.000</b>	<b>10.000</b>	<b>14.090</b>	<b>10.970</b>	<b>15.767</b>

2.17 Das Kommunalreferat wird gebeten, die Mittel für die Ersteinrichtungskosten in Höhe von 570.000 Euro auf der Finanzposition 0640.935.5008.1 für die Generalinstandsetzung Gebäude zu dem entsprechenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren termingerecht anzumelden.

2.18 Das Baureferat wird gebeten, alle erforderlichen Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen auf der Finanzposition 0640.940.5008.1 für die Generalinstandsetzung der Gebäudeanlagen termingerecht zu den entsprechenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren anzumelden.

2.19 Das Kommunalreferat wird beauftragt, auf die Gemeinde Oberhaching wegen der möglichen Rücküberführung der Sphingen (siehe Ziff. 4.5.1 des Vortrags) zuzugehen.

3. 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

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über das Direktorium HAll/V – Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - KR-IM-VB-BFV

### **Kommunalreferat**

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

II. An

KR GL2, IM-ZD-VS, IM-ZD-LOA

SKA-2-43, SKA-2-21

BAU H1, H14, HZ, H0, R-G4

GSR-BdR-SB, GSR-FSM-B

RKU-II-1

POR

z.K.

Am \_\_\_\_\_