

**Kommunales Wohnungsbauprogramm –
Teilprogramm B**

**Anpassung der Projektrahmenbedingungen für nachfolgendes
Bauvorhaben:**

Bauvorhaben Bunzlauer Str./Bauburgerstr.
Teilfläche aus Flst. 1503/4, 1503/20, 1503/62, 1503/67
10. Stadtbezirk – Moosach, Gemarkung Moosach,
Neubau von Wohnungen mit integrierter viergruppiger Kinderkrippe

Produkt 60 4.1.8 Schaffung preiswerten Wohnraums

Stadtratsziel:
Schaffung von preiswertem Wohnraum

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03738

Beschluss des Sozialausschusses vom 17.09.2015 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist der Sozialausschuss gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 4 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung und Anhörung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Sozialreferates vorliegt.

Gegenstand dieser Sitzungsvorlage ist das Neubauvorhaben an der Bunzlauer Str./Bauburgerstraße im Stadtbezirk 10 Moosach. Im Rahmen des Kommunalen Wohnungsbauprogramms – Teilprogramm B entstehen 26 geförderte Wohnungen sowie eine viergruppige Kinderkrippe.

Zusammenfassung

Am 03.03.2010 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München das Bauvorhaben Bunzlauer Str./Bauburgerstraße mit dem Bau eines Gebäudes mit 26 öffentlich geförderten Wohnungen im Rahmen des Kommunalen Wohnungsbauprogramms im Teilprogramm B

und einer integrierten viergruppigen Kinderkrippe beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 03426). Die GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH mit ihrem Tochterunternehmen Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung (MGS), hat gemäß Beschluss die Projektsteuerung für oben genanntes Bauvorhaben übernommen.

Nach aktuellem Stand hat sich die Projektlaufzeit um ca. 27 Monate gegenüber dem geplanten Fertigstellungstermin verzögert. Statt Anfang September 2013 werden die Wohnungen und die Kinderkrippe voraussichtlich im Dezember 2015 an die GWG bzw. das Referat für Bildung und Sport (RBS) übergeben. Zudem zeichnete sich im Laufe der konkreten Planungen ab, dass der festgelegte bzw. geschätzte Kostenrahmen aus dem Jahr 2010 nicht ausreichend ist. Die Kosten der Gesamtmaßnahme haben sich erhöht. Zur Fertigstellung wird für die Gesamtmaßnahme eine Erhöhung der notwendigen Mittel benötigt.

Nachfolgend werden die wesentlichen Gründe der Projektverzögerung sowie die veränderte Kostensituation dargestellt und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

1. Projektverzögerung

Der erhebliche Zeitverzug begründet sich aus verschiedenen Faktoren. Verzögerungen zu Beginn und während der Planungsphase führten zu einem verspäteten Baubeginn (geplanter Baubeginn Ende 2011; tatsächlicher Baubeginn Oktober 2012). Weitere Verzögerungen entstanden aufgrund unvorhergesehener bzw. nicht kalkulierter Ereignisse während der Bauzeit. Nachfolgend sind die wesentlichen Gründe der Verzögerung kurz dargestellt. Im Anschluss werden unter Ziffer 2 der Beschlussvorlage die Gründe für die Mehrkosten dargestellt und erläutert.

Verzögerungen in der Planungsphase

- **Ungewöhnlich hohe Bewerberbeteiligung**

Der Planungsbeginn konnte aufgrund einer unerwartet hohen Anzahl an eingegangenen Bewerbungen zur Auswahl der Architektinnen bzw. Architekten und Planungsbeteiligten erst verspätet erfolgen. Als Planungsbeginn war nach Rahmenterminplan der 15.06.2010 vorgesehen. Tatsächlicher Planungsbeginn war dann jedoch der 16.08.2010 (Dauer der Verzögerung: ca. 2 Monate) .

- **Erforderlicher Workshop zum Bebauungskonzept**

Das auf dem Grundstück vorhandene Baurecht wurde durch die im Beschluss enthaltene Nutzung (Wohnen + Kinderkrippe) nicht völlig ausgeschöpft. Zur Entwicklung des Bebauungskonzepts für das Gesamtgrundstück war ein vorgeschalteter Workshop erforderlich. Die unterschiedlichen Vorstellungen der verschiedenen Interessenvertreter zur Nutzung des restlichen Baurechts führten dazu, dass die regulär kalkulierte Planungsphase nicht eingehalten werden konnte

(Dauer der Verzögerung ca. 2 Monate).

- **Langwierige, letztlich verworfene Konzeption „reiner Wohnungsbau“**

Als Lösungsvorschlag des Workshops wurde die Idee eines separaten „Haus B“ (Haus A = Wohnen und Kinderkrippe) erarbeitet, das als reiner Wohnungsbau unter der Bauherrenschaft der GWG entwickelt werden sollte. Lange Zeit stand offen ob die GWG nun tatsächlich in die Planung einsteigt. Es entstand ein erhöhter Abstimmungsbedarf zwischen Kommunalreferat, Planungsreferat und der GWG. Letztendlich wurde das Konzept verworfen (Dauer der Verzögerung ca. 1,5 Monate).

- **Überlegungen als MVHS Standort während laufender Planung**

Eine Reihe von Anträgen und Anfragen seitens des Bezirksausschusses Moosach und der SPD-Stadtratsfraktion, die auf dem restlichen Baugrundstück einen MVHS Standort möglichst zeitgleich mit dem Bauvorhaben Wohnen und Kinderkrippe unterbringen wollten, verzögerte die bereits laufende Planung wiederholt (Dauer der Verzögerung ca. 1,5 Monate).

- **Abweichungen vom Bebauungsplan - notwendiger Vorbescheid**

Auf Anraten der Lokalbaukommission (LBK) wurde ein Vorbescheid zur Abklärung der zahlreichen beabsichtigten Befreiungen und Abweichungen vom Bebauungsplan erstellt (Dauer der Verzögerung ca. 2 Monate).

- **Bearbeitungszeitraum der Baugenehmigung**

Der Bearbeitungszeitraum der Baugenehmigung dauerte -trotz vorab durchgeführten Vorbescheidsverfahren – länger als veranschlagt. Grund war, dass es für die Auflage zur Ausführung einer „reflexionsmindernden Fassade“ keine definierten Planungsstandards gab. Deshalb musste die konkret geplante Ausführung bemustert und bauphysikalisch bewertet werden (Dauer der Verzögerung ca. 1 Monat).

Verzögerungen in der Bauphase

- **Ungewöhnlich hoher Grundwasserpegel erfordert Umplanung**

Die Ausführung des Bauvorhabens musste Mitte März 2013 aufgrund ungewöhnlich hoher Grundwasserstände unterbrochen werden und konnte erst im August 2013 nach einer Umplanung fortgeführt werden. Die vor Ort tendenziell hochliegenden Grundwasserpegel und Höchstwasserstände waren bekannt und wurden in der Planung berücksichtigt. Zum Zeitpunkt der Bauausführung lag der Grundwasserpegel jedoch weit über dem der Planung zugrunde gelegten langjährigen Mittel („Mittelwasserstand“). Da mit einem merklichen Rückgang der Pegel mittelfristig nicht zu rechnen war, wurden technische Alternativen zu Wasserhaltungsmaßnahmen von Fachplanern geprüft. Als einzig durchführbare

und wirtschaftlich sinnvollste Lösung gestaltete sich die Abdichtung der Baugrube durch Spundwände mit einer beschränkten Umplanung des Untergeschosses (Baugrubenumschließung). Grund für die Notwendigkeit einer Umplanung waren die in das Grundstück reichenden Einbauten (Drainage) des Baureferats zur Grundwasserüberleitung über das benachbarte U-Bahn-Bauwerk. Die Fläche der Tiefgarage wurde reduziert. Die Umplanung machte eine Tektur des Bauantrags bei der LBK und eine Genehmigung notwendig (Dauer der Verzögerung ca. 8 Monate. Entstandene Kosten durch die Maßnahme siehe Ziffer 2, Absatz: „Gründe für die Mehrkosten“ der Beschlussvorlage)

- **Folgeverzögerung der Wasserhaltungsmaßnahme**

Durch die Verzögerung der Wasserhaltungsmaßnahme stand der Beginn der Rohbauarbeiten nach Fertigstellung der Baugrubenumschließung nun für Dezember 2013 an. Ein Rohbaubeginn um diese Jahreszeit ließ zusätzliche Kosten und Erschwernisse durch erforderliche Winterbaumaßnahmen bzw. Wintersicherung erwarten. Nach Abwägung des geringen Zeitvorteils entschied man den Beginn der Rohbauarbeiten auf März 2014 zu verschieben (Dauer der Verzögerung ca. 3 Monate. Entstandene Kosten durch die Bauzeitverschiebung, siehe Ziffer 2, Absatz: „Gründe für die Mehrkosten“ der Beschlussvorlage)

- **Neuvergabe von Leistungen**

Kurz vor Beginn der Dachdeckungsarbeiten musste aufgrund der Kündigung der beauftragten Firma eine Neuvergabe der Leistung erfolgen (Dauer der Verzögerung ca. 1,5 Monate. Keine wesentlichen Mehrkosten).

2. Fachlich-inhaltliche Erläuterungen/Kostenanpassung

Die Kosten für das Gesamtprojekt wurden mit Bauträgerauswahlbeschluss vom 03.03.2010 auf Grundlage des Vorbescheids auf 6,9 Mio. € geschätzt. Die für das Projekt ermittelten Kosten für den Wohnungsbau wurden auf ca. 4,8 Mio. € geschätzt. Für das Sozialreferat als Bauherr wurden anteilig Mittel aus Wohnen in München V in Höhe von voraussichtlich 2,1 Mio. € für den Wohnungsbau vom Stadtrat genehmigt.

Die aus dem Beschluss geschätzten Gesamtprojektkosten wurden mit Vorliegen des Entwurfs und der Kostenberechnung auf rund 5,9 Mio. € für den geförderten Wohnungsbau angepasst und mit Bescheid vom 11.07.2012 bewilligt. Die Maßnahme Wohnen erhielt vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung kommunale Wohnbaufördermittel in Höhe von 3,77 Mio. €. Für die Maßnahme Kinderkrippe wurden per Stadtratsbeschluss des Referats für Bildung und Sport Projektmittel in Höhe von 1,98 Mio. € genehmigt.

Ohne Berücksichtigung der Kosten für die Beseitigung von Altlasten bei der Nutzung Wohnen liegen die bewilligten Gesamtprojektkosten bei 7,85 Mio. €.

Tab. 1 Nachfolgend werden die Kosten tabellarisch dargestellt. Die genehmigten Kosten werden den prognostizierten Kosten gegenübergestellt.

	Kosten in Mio. € (Beschluss 03.03.2010) ALT	Kosten in Mio. € NEU	Differenz
Wohnen	4,8*	6,17	+ 1,37
PLAN – Wohnbaufördermittel (vls.)	2,7*	4,05	+ 1,35
SOZ – Eigenleistung/ Mittel aus WiM V	2,1*	2,12	+0,02
Kinderkrippe	2,1* (1,98)**	2,22	+ 0,12 (+0,24)
Gesamt	6,9	8,39	+1,49 Mio

* Schätzung vor Projektbeginn (Nov. 2009)

** Die Kosten aus dem Beschluss von 2010 beruhen auf einer Schätzung ohne Planungsgrundlage. Mit Beschluss des Ausschusses für Bildung und Sport des Stadtrates vom 12.10.2011 wurde für den Bau der Krippe ein Budget in Höhe von 1,98 Mio. bewilligt. Demnach ergeben sich aktuell Mehrkosten in Höhe von 240.000 €.

Insgesamt erhöhen sich die Kosten der Gesamtmaßnahme von überschlägig ermittelten 6,9 Mio. € auf 8,39 Mio. € (+1,49 Mio. €). Nach Anpassung der Projektmittel über die Kommunalen Wohnungsbaufördermittel stehen für die Baumaßnahme insgesamt 7,85 Mio. € Projektmittel zur Verfügung. In der Differenz zu den bewilligten Kosten in 2012 und den prognostizierten Kosten zeigt sich aktuell ein Mehrbedarf in Höhe von 540.000 €. Die Mehrkosten werden anteilig in Höhe von 240.000 Euro vom RBS für die Kinderkrippe übernommen. Hierzu wird dem Stadtrat eine separate Beschlussvorlage vorgelegt.

Tab. 2 Mehrkosten anteilig nach Nutzung

Mehrbedarf Baukosten Wohnen	300,000.00 €
- Finanzierung über Wohnbaufördermittel PLAN	280.000,00 €
- Finanzierung über SOZ (Mittel aus WiM V)	20.000,00 €
Mehrbedarf Baukosten Kinderkrippe	240,000.00 €

Die Förderfähigkeit der Kosten sind noch detailliert im Rahmen des vorliegenden Tekturantrages des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zu prüfen; ausgehend von den prognostizierten Mehrkosten errechnen sich vsl. Wohnungsbaufördermittel in angegebener Höhe.

Gründe für die Mehrkosten

Nachfolgend werden die wesentlichen Gründe für die Mehrkosten dargestellt:

Mehr Wohnfläche

Dem Stadtratsbeschluss vom 03.03.2010 liegt eine Kostenschätzung vom November 2009 ohne konkrete Planungsgrundlage zugrunde. So ging man unter anderem von einer erzielbaren Wohnfläche von rund 1.680 m² aus. Tatsächlich werden nun knapp 2.000m² Wohnfläche realisiert, das entspricht rund 19 % mehr als angenommen. Die Erhöhung des Baurechts wirkt sich auf die Kosten aus (ca. +340.000 €).

Umplanung aufgrund der erhöhten Grundwasserpegel

Die Anpassung der Planung an die Grundwasserproblematik in 2013 hat zu einer Kostenerhöhung der Gesamtmaßnahme geführt. Die Mehrkosten beziehen sich vor allem auf die Positionen Planungsleistung (Änderung der Werkplanung, neue statische Berechnungen aufgrund der Reduzierung der Tiefgarage, Planung der Baugrubenumschließung etc.) sowie Bauleistung (Verbau und Wasserhaltung) (ca. +275.000 €).

Nachforderungen beauftragter Firmen

Die Verschiebung der Bauausführung um ca. 8 Monate aufgrund der Wasserhaltungsmaßnahme hat dazu geführt, dass bereits beauftragte Firmen aufgrund der Terminverschiebung bzw. der Baupreisentwicklung Mehrkosten geltend gemacht haben. Die Nachforderungen sind – sofern ein schlüssiger Nachweis vorgelegt wird – grundsätzlich berechtigt. Es wurden bislang rund 200.000 € von den Firmen angemeldet.

Ausschreibungen mit geringer Wettbewerbsteilnahme

Zudem ist die derzeitige Marktsituation sehr schwankend. Auffällig ist die Zunahme an Ausschreibungen mit geringer Wettbewerbsteilnahme und damit verbunden nicht repräsentativen Angebotssituationen. Hinsichtlich der Kosten kam es zu teilweise deutlichen Überschreitungen bei den Auftragsvergaben gegenüber dem genehmigten Budget (beispielsweise alleine 314.000 € bei den Baumeisterarbeiten).

Die Maßnahme unterliegt einer ständigen Kostenkontrolle. Einsparpotentiale wurden sorgfältig überprüft. So konnten an einigen Stellen Einsparungen vorgenommen werden. Dennoch bleibt ein Fehlbetrag in Höhe von 540.000 €, der anteilig von beiden Nutzungen zur Fertigstellung der Maßnahme erbracht werden muss.

Um die Gesamtmaßnahme mit der dringend benötigten Kinderkrippe und den dringend

erforderlichen Wohnungen im aktuellen Zeitplan fristgerecht fertigstellen zu können ist die Genehmigung des Gesamtkostenrahmens durch den Stadtrat erforderlich.
Ein Baustopp würde zu erheblichen Mehrkosten führen.

3. Finanzierung, Produkt 60 4.1.8 Schaffung preiswerten Wohnraums

Die Mittel werden aus der „Pauschale Wohnungsbau“ finanziert, es sind keine neuen Mittel bereitzustellen (Finanzposition 4356.940.7590.2).

Die benötigten Wohnbaufördermittel sind im Investitionsprogramm Wohnen in München V des Referats für Stadtplanung und Bauordnung enthalten.

4. Finanzierung, Kinderkrippe

Dem Stadtrat wird ein separater Beschluss des Referats für Bildung und Sport zur Entscheidung über die erforderlichen Mittel vorgelegt.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Bildung und Sport und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Stadtkämmerei abgestimmt.

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

II. Antrag der Referentin

1. Der Projektkostenrahmen in Höhe von 6,9 Mio. € wird auf 8,39 Mio. € erhöht. Die Erhöhung wird bestätigt und genehmigt.
2. Die Finanzierung erfolgt aus der Pauschale Kommunales Wohnungsbauprogramm auf Finanzposition 4356.940.7590.2. Auf dieser Finanzposition wurden bereits Mittel aus Wohnen in München V in Höhe von 20.000 Euro Bereit gestellt.
Die zusätzlich benötigten Wohnbaufördermittel in Höhe von 280.000 € stehen auf der Finanzposition 6200.925.3000.0 des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zur Verfügung. Sie werden nach den Bewilligungskriterien des Programms analog dem 1. Förderweg errechnet und über eine Veranschlagungsberichtigung dem Sozialreferat in den programmüblichen Baufortschrittsraten als Baukosten auf die Finanzposition 4356.940.7590.2 übertragen.

3. Das Referat für Bildung und Sport wird gebeten, einen Beschluss zur Kostensicherung der Nutzung Kinderkrippe in Höhe von 240.000 € herbeizuführen.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Christine Strobl
Bürgermeisterin

Brigitte Meier
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wv. Sozialreferat

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. **An die Frauengleichstellungsstelle**
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/2
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA III/1
An das Kommunalreferat, KR-IS-KD-GV-WO
An das Sozialreferat, S-Z-F (2 x)
An das Sozialreferat S-III-M
An das Referat für Bildung und Sport
z.K.

Am

I.A.