

**Sanierung und Umbau „Ruffiniblock“  
stadteigenes Verwaltungsgebäude mit 21 Ladengeschäften  
Sendlinger Str. 1 / Rosental 1 / Rindermarkt 10  
im 1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel**

<b>Projektkosten</b>	<b>34.580.000.- Euro</b>
<b>(prognostizierte Ausführungskosten)</b>	
<b>davon Ersteinrichtungskosten</b>	<b>483.000.- Euro</b>

**Ausführungsgenehmigung**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10305**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 30.11.2017 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Der Projektauftrag zur umfassenden Sanierung und Umbau des unter Denkmalschutz stehenden Ruffiniblocks soll umgesetzt werden. Im Rahmen der Richtlinien für Hochbauprojekte (Hochbaurichtlinien) wird der Stadtrat daher mit der Ausführungsgenehmigung befasst.
<b>Inhalt</b>	Das Baureferat hat gemäß Projektauftrag (VV 29.07.2015) die Ausführung vorbereitet. Die Kostenentwicklung und weitere Befunde werden dargestellt.
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	Die Ausführungskosten betragen 34.580.000,- EUR.
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Die Realisierung des Projektes wird genehmigt, die Ausführungsgenehmigung wird erteilt.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch nach</b>	Ausführungsgenehmigung Ruffinihaus, Sanierung, Altstadt, Läden, Sanierungsbeginn, Baubeginn, Ruffiniblock
<b>Ortsangabe</b>	Sendlinger Straße 1, Rosental 1, Rindermarkt 10

**I. Vortrag des Referenten**

1.	Aufgabenstellung	1
2.	Projektstand	1
3.	Planung	2
4.	Kosten	2
4.1	Darstellung der Kostenentwicklung	3
4.2	Ermittlung der Ausführungskosten mit Prognose	3
4.3	Stellungnahme zu Investitionskosten	4
5.	Finanzierung	4
6.	Beteiligung Bezirksausschüsse	6
7.	Stadtinterne Abstimmung	6
8.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	6
9.	Beschlussvollzugskontrolle	6

**II. Antrag des Referenten****III. Beschluss**

**Sanierung und Umbau „Ruffiniblock“  
stadteigenes Verwaltungsgebäude mit 21 Ladengeschäften  
Sendlinger Str. 1 / Rosental 1 / Rindermarkt 10  
im 1. Stadtbezirk Altstadt-Lehel**

<b>Projektkosten</b>	<b>34.580.000.- Euro</b>
<b>(prognostizierte Ausführungskosten)</b>	
<b>davon Ersteinrichtungskosten</b>	<b>483.000.- Euro</b>

**Ausführungsgenehmigung**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10305**

3 Anlagen

1. Lageplan
2. Projektdatenblätter
3. MIP-Berichtigung

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 30.11.2017 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

**1. Aufgabenstellung**

Die Aufgabenstellung hat sich gegenüber dem Projektauftrag nicht verändert und beinhaltet die umfassende Sanierung und den Umbau des unter Denkmalschutz stehenden Ruffiniblocks.

**2. Projektstand**

Für das vorbezeichnete Bauvorhaben wurde der Projektauftrag vom Stadtrat in der Vollversammlung am 29.07.2015 erteilt. Die Projektgenehmigung erfolgte durch verwaltungsinterne Abstimmung am 11.07.2016. Nunmehr hat das Baureferat die Ausführung vorbereitet.

### 3. Planung

Gegenüber der letzten Stadtratsbefassung haben sich folgende Änderungen ergeben:

Im Rahmen von ergänzenden Bestandsuntersuchungen in den Büroetagen wurden durch das Baureferat zusätzlich teilweise schadstoffbelastete Baustoffe im Wandaufbau entdeckt, deren Ausbau und Entsorgung nun zeitlichen Mehraufwand erfordert, der aber in der angestrebten Gesamtanierung des Ruffiniblocks unabdingbar ist. Der notwendige Kostenaufwand dafür beträgt 1,2 Mio. Euro, führt aber zu keiner Erhöhung der Kostenobergrenze.

Der bislang geplante Bauablauf musste auf die aktuellen Erkenntnisse angepasst werden. Der Baubeginn im Ruffiniblock startet planmäßig im Februar 2018. Für die Läden ergibt sich eine Bauzeitverlängerung von 15 auf 18 Monate. Damit ist die Fertigstellung und Übergabe an die Ladenmieter im August 2019 geplant.

Die Bauzeit in den Büroetagen verlängert sich von 26 auf 30 Monate und läuft bis August 2020.

Die notwendige Veränderung im Bauablauf stellt sich für die verschiedenen Nutzungen folgendermaßen dar:

- Keine Auswirkungen für die Büroetagen (1.OG – DG), da der spätere Bezug in der Umzugsplanung der nutzenden Dienststelle berücksichtigt werden kann.
- Die 7 Ladengeschäfte, die gemäß Beschluss des Kommunalausschusses vom 26.01.2017 in den Interimsflächen des Stadtmuseums untergebracht werden, können die Interimsflächen dort entsprechend länger nutzen.
- Für die 5 Ladengeschäfte, die neu vermietet werden, wird der spätere Mietbeginn in die erforderliche Ladenausschreibung des Kommunalreferates aufgenommen.
- Die 9 Ladengeschäfte, die sich um eigene Übergangslösungen bemühen, müssen für sich den neuen Fertigstellungszeitpunkt entsprechend berücksichtigen.

Die Bezugsfertigkeit der Läden (August 2019) wird rund ein Jahr vor Ende der Gesamtbauzeit gegeben sein. Allerdings müssen Teile der Baustelleneinrichtung auf dem Rindermarkt bis zur Fertigstellung der Büroflächen (August 2020) erhalten bleiben.

### 4. Kosten

Das Baureferat hat auf der Grundlage der Ausführungsplanung 60,6 % der Bauwerkskosten submittiert bzw. als Grundlage eines bepreisten Leistungsverzeichnisses 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).

#### 4.1 Darstellung der Kostenentwicklung

Genehmigte Kostenobergrenze (Index Februar/2016; 112,9)	32.900.000.- Euro
Anpassung der Kostenobergrenze an aktuellen Baupreisindex + 3,72 %	+ 1.224.000.- Euro
indexbereinigte Kostenobergrenze	34.124.000.- Euro
Kostenanschlag (Index Mai/2017; 117,1)	- 31.720.000.- Euro
Derzeitige Kostenreserve (rund 7,6 % des Kostenanschlages)	2.404.000.- Euro

Damit wurde die mit der Projektgenehmigung festgelegte Kostenobergrenze eingehalten.

#### 4.2 Ermittlung der Ausführungskosten mit Prognose

Der Baubeginn für die Sanierungs- und Umbaumaßnahme im Ruffiniblock erfolgt planmäßig im Februar 2018. Wie unter Ziffer 3 dargestellt beträgt die Bauzeit ab diesem Zeitpunkt für die Läden (EG, KG) 18 Monate bis August 2019 und für die Büroetagen (1.OG – DG) 30 Monate bis August 2020.

Da die Bauzeit über einem Jahr liegt, erfolgt eine Prognose der Ausführungskosten auf den Fertigstellungszeitpunkt.

Der Kommunalausschuss hat als Senat über die Realisierung des Projektes mit nachfolgenden prognostizierten Projektkosten zu entscheiden:

Kostenanschlag	31.720.000.- Euro
Reserve für Ausführungsrisiken (rund 7,6 % des Kostenanschlages)	2.404.000.- Euro
Prognose der Mehrkosten für Bauzeiten über einem Jahr	456.000.- Euro
Ausführungskosten (zum Fertigstellungszeitpunkt Aug/2020)	34.580.000.- Euro

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 sich tatsächlich einstellenden Kosten.

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

#### **4.3 Stellungnahme zu Investitionskosten**

Die Vorgaben des Stadtratsbeschlusses „*Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt und Betrieb*“ vom 26.04.2007 lassen sich nicht auf die Sanierung/Umbau des Ruffiniblocks übertragen, da bauliche Vorgaben aus dem Bestandsgebäude übernommen werden müssen, die sich keinen Richtwerten zuordnen lassen und daher nicht bewertet werden können.

Der Ruffiniblock stellt ein hochrangiges Baudenkmal dar, das in seinem Erscheinungsbild und seiner Substanz zwingend gesichert werden muss. Zudem bleibt auch das für den Ruffiniblock so vertraute Bild kleiner Ladengeschäfte in zentraler Lage erhalten.

Auf Grundlage von umfassenden Bestandsaufnahmen, Detailuntersuchungen und Gutachten wurde durch das Baureferat eine qualifizierte Ausführungsplanung mit Kostenermittlung erstellt, die den hohen Anforderungen bzgl. Denkmalschutz, Brandschutz und Standsicherheit gerecht wird, aber auch die Standards für Verwaltungsgebäude im Rahmen der Möglichkeiten berücksichtigt. Ein Vergleich mit fiktiven Neubaukosten ist aufgrund der speziellen Anforderungen an Statik und Denkmalschutz und die zwingende Verpflichtung für den Erhalt dieses hochrangigen Baudenkmals nicht zielführend.

Für den Nachweis der Plausibilität der Kosten der Sanierung des Verwaltungsgebäudes „Ruffiniblock“ findet sich im Immobilienbestand der Landeshauptstadt München kein Vergleichsprojekt mit ähnlicher Nutzung. Ein Vergleich mit den Instandsetzungen denkmalgeschützter Grundschulen vergleichbaren Baujahres ist nicht aussagekräftig, da die Verwaltungsräume mit ihren Nebenbereichen im Ruffiniblock viel kleinteiliger strukturiert und damit aufwändiger zu sanieren sind als die großzügigen Schulen der Jahrhundertwende mit ihren großen Klassenzimmern und Erschließungsbereichen.

#### **5. Finanzierung**

Für das Bauvorhaben wurde eine Kostenobergrenze (Baukosten + Risikoreserve) in Höhe von 32.900.000.- Euro genehmigt.

Der derzeitige Finanzbedarf entsprechend der indexbereinigten Kostenobergrenze beträgt 34.580.000 Euro inklusive einer Risikoreserve in Höhe von 2.404.000 Euro (rund 7,6 % der Kostenberechnung) und der Prognose der Mehrkosten in Höhe von 456.000 €.

Die Baukosten sind im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2017 – 2021 in Liste 1, Unterabschnitt 0640, Maßnahmennummer 7780, Rangfolgenummer 705 veranschlagt, die Risikoreserve ist in der Risikoausgleichspauschale enthalten.

Mit der Ausführungsgenehmigung wird die Risikoreserve den Projektkosten zugeschlagen. Die Risikoausgleichspauschale ist entsprechend zu kürzen. Die Stadtkämmerei wird das Mehrjahresinvestitionsprogramm entsprechend der Darstellung in der Anlage 3 anpassen.

Die Ersteinrichtungskosten belaufen sich insgesamt auf 483.000.- Euro.

Die energetische Sanierung des Verwaltungsgebäudes Ruffiniblock mit Baukosten in Höhe von 4.952.000.- Euro wird im Rahmen des "Integrierten Handlungsprogramms Klimaschutz in München" (IHKM) aus dem Sonderprogramm "Energieeffiziente Gebäudehülle und Heizungssanierung KSP 15", Finanzposition 6010.940.7590.5 finanziert. Die entsprechende Reduzierung der Pauschale wird rechtzeitig beantragt.

Die Stadtkämmerei hat staatliche Investitionszuwendungen im Rahmen des Denkmalschutzes beantragt.

Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit für das Kommunalreferat:

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungsschemas)</b>	--	von 2016 – 2021 34.580.000 €	--
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)	--	--	--
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)	--	2.100.000 € bis 2016 1.000.000 € in 2017 5.000.000 € in 2018 10.000.000 € in 2019 8.100.000 € in 2020 5.037.000 € in 2021 2.860.000 € in 2022	--
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)	--	483.000 € in 2020 (Ersteinrichtungskosten KR)	--
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)	--	--	--
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)	--	--	--
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)	--	--	--

Die in 2018 erforderlichen Finanzmittel in Höhe von 4.000.000 Euro wurden bereits zur Haushaltsplanaufstellung 2018 angemeldet.

## **6. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

## **7. Stadtinterne Abstimmung**

Diese Beschlussvorlage wurde mit dem Baureferat und der Stadtkämmerei abgestimmt.

## **8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates**

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## **9. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil das Bauvorhaben im Rahmen der Hochbaurichtlinien abgewickelt wird und der Stadtrat mit der vorgesehenen Beschlussfassung abschließend über die Ausführung des Bauvorhabens entscheidet.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Die Realisierung des Projektes mit auf den Fertigstellungszeitpunkt prognostizierten Ausführungskosten in Höhe von 34.580.000.- Euro wird genehmigt.
2. Die Stadtkämmerei nimmt die notwendigen Anpassungen im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2017 - 2021 gemäß der Darstellung in Anlage 3 vor.
3. Die erforderlichen Haushaltsmittel bzw. Verpflichtungsermächtigungen werden termingerecht zum jeweiligen Haushalt angemeldet.
4. Die Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.



### III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid  
2. Bürgermeister

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

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

### Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An  
das Baureferat – RZ, RG2, RG4  
das Baureferat - H, HZ, H1, H9, H02  
das Baureferat - T, G  
das Baureferat - MSE  
das Kommunalreferat, Geschäftsleitung, GL2  
das Kommunalreferat, Immobilienmanagement, IM-ZD-VS  
jeweils zur Kenntnis

Am \_\_\_\_\_