

**Stiftungsfonds Ludwig und Lina Petuel
Sanierung und Modernisierung
des Stiftungsanwesens Rothmundstr. 3**

Projektkosten (Kostenobergrenze) 3.842.000 €

Ausführungsgenehmigung

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11028

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 21.02.2018
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Dringlichkeit

Die aktuellen Ausschreibungsergebnisse im Zusammenhang mit der Umsetzung des mit Sozialausschuss vom 22.06.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08786) beschlossenen Sanierungskonzepts für die Stiftungsimmobilie Rothmundstr. 3 zeigen, dass die beschlossene Kostenobergrenze nicht eingehalten werden kann und somit keine verwaltungsinterne Ausführungsgenehmigung herbeigeführt werden kann. Eine schnellstmögliche Ausführungsgenehmigung ist jedoch notwendig, da sonst die Angebotsbindungen der bereits ausgeschriebenen Gewerke auslaufen. Bei einer Neuausschreibung besteht die Gefahr, dass kein bzw. nur ein Angebot mit schlechteren Konditionen eingeht.

Um ein Scheitern des Projekts und insbesondere finanzielle Nachteile für die Stiftung zu vermeiden, ist der Stadtrat mit der Entscheidung über die Ausführungsgenehmigung in der nächstmöglichen Sitzung zu befassen. Die allgemein gültigen Fristen für Vorlagen können nicht eingehalten werden, da die Ausschreibungsergebnisse kurzfristig vorlagen.

2. Beschlusslage

Mit Beschluss des Sozialausschusses vom 22.06.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08786) wurde bezüglich des Stiftungsanwesens Rothmundstr. 3 das in der Sitzung des Sozialausschusses vom 03.02.2015 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02109) beschlossene Sanierungskonzept der GEWOFAG angepasst und mit Baukosten von 3.040.000 € inkl. Sicherheitsreserve von 5 % genehmigt.

Das Sozialreferat wurde beauftragt, auf der Basis des mit der GEWOFAG geschlossenen Projektmanagementvertrags die weiteren Planungsschritte einschließlich der Fördermitelanträge einzuleiten, bis Ausführungsreife vorzubereiten, Firmenangebote einzuholen und die verwaltungsinterne Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.

3. Sachstand

Die Planungen wurden auf der Grundlage des beschlossenen Sanierungskonzepts fortgeführt. Eine Baugenehmigung zur Durchführung der Maßnahme liegt vor.

Zwischenzeitlich wurden die Gewerke Baumeister, technische Dämmarbeiten, Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro ausgeschrieben. Es zeigte sich jedoch, dass soweit überhaupt Gebote eingegangen sind, diese die geplanten Kostenansätze zum Teil erheblich überschreiten und durch die eingeplante Kostenreserve nicht kompensiert werden können.

Die sich ergebenden Kostensteigerungen resultieren überwiegend aus der aktuellen Hochkonjunktur im Baugewerbe. Die Kapazitäten vieler Baufirmen sind aktuell voll ausgelastet. Die deshalb nur schwache Konkurrenzsituation für die Firmen hat wiederum einen deutlich spürbaren preistreibenden Effekt. Die Baufirmen, die Angebote abgeben, bieten deshalb ihre Leistungen zu Preisen an, die sehr deutlich oberhalb des Preisniveaus in einer durchschnittlichen konjunkturellen Lage liegen. Dies zeigt unter anderem das Beispiel Elektrotechnik. Es wurde lediglich ein Angebot eingereicht. Dieses liegt rund 50 % über den veranschlagten Kosten. Eine Aufhebung der Ausschreibung und Neueinholung von Angeboten stellt leider keine besseren Ergebnisse in Aussicht. Auch für die Gewerke Heizung/Lüftung/Sanitär wurden selbst im zweiten Ausschreibungslauf keine Angebote abgegeben.

Zum anderen entstehen weitere Kostenerhöhungen im Bereich der Planerverträge. Die Verträge mussten auf die aktuellen Kosten und den Projektstand angepasst werden. Der ursprünglich angesetzte Kostenrahmen für die Baunebenkosten war nicht ausreichend.

Die Fortschreibung der Baunebenkosten und die derzeitigen Prognosen der Ausschreibungsergebnisse inkl. der bereits submittierten Ausschreibungen führen momentan zu folgenden Kostensteigerungen:

- | | |
|---|-------------------|
| a) Steigerung in den Herstellungskosten (Baukostengruppen 300 + 400),
aufgrund von Vergabeverlusten in den Gewerken Baumeister,
Heizung/Lüftung/Sanitär und Elektro und den Prognosen
der weiteren Ausschreibungsergebnisse aufgrund der
aktuellen Marktsituation | rd. 480.000 € |
| b) Steigerung der Baunebenkosten (Honorare usw.) | rd. 160.000 € |
| c) Aufnahme eines Kostenpuffers von 5 % über alle
Kostengruppen für Unvorhergesehenes | rd. 162.000 € |
|
Gesamtkostensteigerung |
rd. 802.000 € |

Die aktuellen Gesamtkosten belaufen sich damit nunmehr auf 3.842.000 € brutto inkl. Sicherheitsreserve.

Die Wohnfläche beträgt 785,23 m² und die Fläche des Verkaufsraums 78,70 m². Daraus ergeben sich folgende Kennwerte für die Wohn- und Gewerbefläche von 863,93 m²:

Für die Baukostengruppen 300 + 400 (reine Baukosten) ergibt sich ein Quadratmeterpreis von 2.782 € (netto) bzw. 3.310 € (brutto).

Für die Baukostengruppen von 200 – 700 (alle Kosten) ergibt sich ein Quadratmeterpreis von 3.737 € (netto) bzw. von 4.447 € (brutto).

4. Förderung der Maßnahme nach dem Kommunalen Wohnungspakt Bayern

Es wird versucht, die Kostensteigerungen in das laufende Antragsverfahren aufzunehmen und soweit als möglich hier auch die Förderung aus dem Kommunalen Wohnungspakt Bayern des Freistaats zu erhalten.

5. Auswirkungen der Kostensteigerung auf die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Das Sanierungskonzept wird in der beschlossenen Form beibehalten. Der Kostensteigerung von rd. 802.000 € stehen voraussichtlich auch höhere Fördermittel aus dem Wohnungspakt Bayern gegenüber, die jedoch die gesamte Kostensteigerung nicht kompensieren werden. Die bereits im Projektauftrag kalkulierten sozialverträglich gestalteten Bestandsmieten können beibehalten werden. Die Parameter der

Wirtschaftlichkeitsberechnung haben sich durch die Kostenerhöhung verändert, Mehrkosten können jedoch durch die hinzukommenden Fördermittel und die etwas gestiegenen Mietspiegelmieten zumindest teilweise kompensiert werden. Eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung ist aufgrund des engen zeitlichen Rahmens nicht möglich. Hier ist auch ausschlaggebend, dass aufgrund der bestehenden Nichtverkaufsklausel eine Handlungsalternative, wie z.B. die Vergabe eines Erbbaurechts, nur besteht, wenn ein Erhalt des Stiftungsvermögens und/oder die steuerrechtliche Gemeinnützigkeit der Stiftung gefährdet wäre. Unter Betrachtung dieses zusätzlichen Aspekts würde auch eine verschlechterte Wirtschaftlichkeit noch zu keiner anderen Entscheidungsalternative führen.

6. Derzeit geplante Maßnahmenfinanzierung

Finanzielle Situation des Stiftungsfonds Ludwig und Lina Petuel:

Kapitalvermögen der Stiftung (Stand 31.12.2016); Jahresabschluss 2017 wird erst im März 2018 fertiggestellt

- Grundstockvermögen	rd. 3.856.500 €
- freie Rücklage	rd. 5.110.000 €
- Instandhaltungsrücklage	rd. 2.198.500 €

Die Finanzierung der Sanierung von insgesamt 3.842.000 € inkl. Sicherheitsreserve erfolgt ausschließlich aus Mitteln der nichtrechtsfähigen Stiftung „Stiftungsfonds Ludwig und Lina Petuel“ und Fördermitteln aus dem kommunalen Wohnraumförderungsprogramm des Freistaates Bayern.

Es wurden Zuwendungen aus Mitteln des Bezirks von Oberbayern und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beantragt. Allerdings können hieraus keine weiteren Fördermittel bereitgestellt werden.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Abstimmung mit anderen Referaten

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

Eine rechtzeitige Übermittlung der Beschlussvorlage war nicht möglich, da die Ausschreibungsergebnisse erst kurzfristig vorlagen. Die Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch notwendig, um schnellstmöglich eine Ausführungsgenehmigung zu erhalten und ein Auslaufen der Angebotsbindungen zu verhindern.

Das Sozialreferat weist darauf hin, dass die Vollversammlung im vorliegenden Fall in ihrer Eigenschaft als Organ der Stiftung beschließt. Bei der Entscheidung sind ausschließlich die Belange und Interessen der Stiftung wahrzunehmen.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Müller, dem Referat für Planung und Bauordnung und der Stadtkämmerei ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Die fortgeschriebene Kostenobergrenze von 3.842.000 € inkl. Sicherheitsreserve wird genehmigt.
2. Das Sozialreferat wird weiter beauftragt, auf der Basis des mit der GEWOFAG geschlossenen Projektmanagementvertrags die weiteren Planungsschritte einschließlich der Fördermittelanträge einzuleiten, bis Ausführungsreife vorzubereiten und Firmenangebote einzuholen.
3. Die Ausführungsgenehmigung wird erteilt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober/Bürgermeister/in

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über D-II-V/SP

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an die Stadtkämmerei

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Sozialreferat

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

2. An das Sozialreferat, S-III-MI/IK

An die Frauengleichstellungsstelle

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HAIII-03

An die Stadtkämmerei, SKA-KaStA1.1

z.K.

Am

I.A.