

Referat 12 - Baureferat	Datum: 07.04.2026	Geschäftszeichen: 12/100 - 6234
-------------------------	-------------------	---------------------------------

Gremium Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie Sitzung am 12.05.2026	beschließend nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 GeschO öffentlich
Gremium Bezirksausschuss Sitzung am 18.06.2026	beschließend nach § 7 Abs. 3 GeschO öffentlich

Betreff:

**Verwaltungsgebäude Prinzregentenstraße 14 -18 in München,  
Dachaufstockung Gebäudeteil B mit PV Anlagen  
Freigabe der Entwurfsplanung / HU-Bau**

Anlagen:

## Beschlussvorlage

12/BV/083/2026

Öffentlich nach §20 Abs. 1 GeschO

### I. Sachverhalt

#### 1. Anlass und Sachstand der Planung

Das Dach der Bezirkshauptverwaltung im Bereich Bauteil B (Baujahr 1971) ist sanierungsbedürftig. Auf Basis von vorhandenem Baurecht ist eine Dachaufstockung geplant, da der Bezirk Oberbayern zusätzliche Nutzflächen für die Hauptverwaltung benötigt. An zentraler Stelle werden Besprechungsräume neu gebaut. Die im Haus bestehenden Besprechungsräume können als Büroflächen umgenutzt werden.

Im Dezember 2024 starteten über VgV-Verfahren beauftragte Architekten und Fachingenieure auf Basis eines baufachlichen Gutachtens mit der Planung der Dachaufstockung. Die Vorentwurfsplanung wurde anhand von Planunterlagen und einer Kostenschätzung im Juli 2025 finalisiert. Der Nutzer gab formell die Vorentwurfsplanung frei. Die direkt daran anschließende Entwurfsplanung ist im Februar 2026 abgeschlossen worden. Mit Vorlage der Kostenberechnung liegen nun die Unterlagen der Haushaltsunterlage Bau (HU-Bau) zum 06.02.2026 vor.

#### 2. Beschlusslage:

Gemäß aktueller politischer Beschlusslage ist bei sämtlichen Dachsanierungen zu prüfen, ob parallel eine PV-Anlage installiert werden kann.

Der Leitfaden Nachhaltige Baumaterial- und Baustoffwahl der Erzdiözese München und Freising ist gemäß Beschluss vom 22.03.2022 bei Bauvorhaben des Bezirks anzuwenden.

Die energetische Sanierung der Dächer ist eine Maßnahme aus dem Klimaschutzkonzept (E-2.3) und Ziel im Umweltprogramm 2026.

Mit Beschluss vom 17.10.2023 hat der Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie entschieden, sämtliche erforderlichen Planungsaufträge für eine Dachaufstockung im Bereich Bauteil B, zur Verbesserung der räumlichen Situation der Hauptverwaltung, bis zur Erstellung einer HU-Bau zu vergeben.

### 3. Darstellung der Planung

Die Aufstockung generiert eine Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 462 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Nettoraumfläche (NRF) von ca. 322 m<sup>2</sup>. Auf dieser Nutzfläche können 5 Besprechungsräume, WC-Anlagen und Nebenräume geschaffen werden. Die nordseitig belichteten Besprechungsräume werden über einen Flur auf der Südseite erschlossen. Die Besprechungsräume ermöglichen verschiedene Bestuhlungsvarianten mit bis zu 16 Teilnehmenden. Die Besprechungsräume sind so konzipiert, dass sämtliche Anforderungen an die Inklusion (Barrierefreiheit, Raumakustik, Induktionsschleifen, etc.) erfüllt werden können. Die nordseitige Ausrichtung ist für Besprechungsräume klimatisch vorteilhaft und sehr gut geeignet, da somit Präsentationen blendfrei gezeigt werden können. Die barrierefreie Erschließung ist durch die vorhandene Aufzugsanlage zum Casino bereits nahezu gegeben: Es bedarf eines Hubs von ca. 70 cm zwischen den Treppenhäusern und der Aufstockung. Dafür ist in der Planung vorgesehen, den bestehenden Aufzug als Durchlader-Aufzug um ein halbes Geschoss zu erhöhen. Mit den Inklusionsbeauftragten für den Bezirk Oberbayern wurde die Entwurfsplanung eng abgestimmt.

Die Dachaufstockung ist mit möglichst wenig Gebäudetechnik und aus statischen Gründen als Holzbau konzipiert. Dies ermöglicht einen hohen Vorfertigungsgrad und damit eine kurze Bauzeit. Die Anforderungen an die ökologische Bauweise aus dem Leitfaden werden eingehalten.

Das Dach ist als Gründach mit darüber befindlicher PV-Anlage geplant. Die Besonnungssituation ist durch die Südausrichtung von Bauteil B günstig. Im Ergebnis wird eine Sonnenernte von 25 kWp generiert. Die PV-Anlage wird zu 100 % zur eigenen Strom-Bedarfsreduzierung verwendet und in die bestehende Elektroversorgung eingebunden.

### 4. Kostenbetrachtung

Die grobe Kostenschätzung zur Freigabe des Planungsauftrages bis zur HU-Bau erfolgte anhand von Vergleichsbetrachtungen der FAZR-Werte (Stand 01.02.2023) und anhand der Kostenfeststellung für den Bau des Casinos und des Plenarsaals der Bezirkshauptverwaltung. Im Ergebnis ist für die Dachaufstockung mit PV und Gründach von einem Mittelbedarf bis zu 4,6 Mio. Euro (darin enthalten sind 13 % Risikozuschlag) für Planungs- und Baumittel ausgegangen worden.

Die Kostenberechnung der HU-Bau des Planungsteams Fthenakis Studio für Architektur und der Fachplanungsbüros SFP Seeberger Friedl Planungsgesellschaft mbH (Statik), Ingenieurteam Mühldorf (ELT), Vogt GmbH Ingenieurbüro für Gebäudetechnik (HLSK) bezieht sich auf aktuelle Marktpreise (Stand 06.02.2026) und bildet die von der Verwaltung (Nutzer: Referat 13, Bereich Liegenschaften) freigegebene Entwurfsplanung ab.

#### Basiskosten nach Kostenschätzung Baureferat zum IV. Quartal 2023

Kostenstand KG 200-600	3.235.962 €
KG 700 (25 % NK)	808.990 €
KG 200-700 gesamt	4.044.952 €
Risikoaufschlag 13 %	525.843 €
Summe	4.570.795 €
<b>Summe gerundet</b>	<b>4.600.000 €</b>

#### Fortschreibung Mittelbedarf von IV. Quartal 2023 bis I. Quartal 2026

Die Baupreise haben sich im Zeitraum dynamisch entwickelt, so dass eine Baupreissteigerung von mindestens 8 % für die Fortschreibung anzusetzen ist.

Basiskosten nach Kostenschätzung	4.600.000 €
Baupreissteigerung (8 %) für KG 200 - 700	368.000 €
<b>Summe</b>	<b>4.968.000 €</b>

### Zusatzkosten gesamt

barrierefreier Zugang über Treppenhaus TH 02	264.760 €
Kosten Überholanstrich Fassade Bauteil B	40.200 €
<b>Summe Zusatzkosten</b>	<b>304.960 €</b>

### Gesamtbetrachtung zum 1. Quartal 2026

Fortschreibung Mittelbedarf von IV. Quartal 2023 bis I. Quartal 2026	4.968.000 €
Zusatzkosten gesamt (barrierefreier Zugang TH 02, Überholanstrich)	304.960 €
<b>Summe</b>	<b>5.272.960 €</b>

### Kostenberechnung HU-Bau (Stand 06.02.2026)

Die Kostenberechnung der HU-Bau des Architekturbüros und der Fachplaner beziehen sich auf aktuelle Marktpreise (Stand 06.02.2026) und bildet die freigegebene Entwurfsplanung ab.

In der HU-Bau sind Zusatzkosten für die Verlängerung der barrierefreien Aufzugsanlage sowie für einen Überholungsanstrich der Fassade von Bauteil B enthalten. Die Kosten für die Medientechnik einschließlich der Kosten für die EDV der Besprechungsräume sind in der Kostenberechnung berücksichtigt.

In der Kostenberechnung der HU-Bau sind keine Kosten für die Ausstattung der Besprechungsräume (KG 600) - für 36 Tische und 72 Stühle - enthalten. Diese sollen über das laufende Beschaffungswesen eingekauft werden. Es ist von einem Ansatz von 70.000 Euro auszugehen.

Kostenstand KG 200-500	3.804.808 €
KG 700 (25 % NK)	951.202 €
KG 200-700 gesamt	4.756.010 €
Risikoaufschlag 13 % (aus KG 300+400+500)	494.625 €
Ausstattung mit Tischen und Stühlen	70.000 €
Summe	5.320.635 €
<b>Summe gerundet</b>	<b>5.320.000 €</b>

Die Projektsteuerung erfolgt durch das Baureferat des Bezirks Oberbayern. Zur bezirksinternen Verrechnung der Personalkosten des Baureferates, die in den Gesamtkosten nicht enthalten sind, ist von einem Kostenansatz von 1,5 bis 3 % der anrechenbaren Kosten auszugehen.

### 5. Entscheidung bezüglich Vergabe an einen Generalunternehmer (GU)

Aus Sicht der Bauverwaltung ist das Projekt zur Vergabe an einen auf Holzbau spezialisierten GU sehr gut geeignet. Zudem ermöglicht die Planung einen hohen Vorfertigungsgrad, der zur

wirtschaftlichen Erstellung der Maßnahme und zu einer kurzen Bauzeit führt.

Die Verwaltung soll ermächtigt werden, die GU-Ausschreibung über die zentrale Vergabestelle des Bezirks Oberbayern (ZVS) vorzubereiten und durchzuführen. Über die Vergabe der Bauleistung erfolgt ein separater Beschluss.

## 6. Zeitlicher Rahmen

Es ist für die Werk- und Detailplanung und für die Vorbereitung der Ausschreibung mit mindestens 9 Monaten zu rechnen. Ab Vergabe der Bauleistung ist von ca. 10 Monaten Bauzeit auszugehen.

Freigabe HU-Bau	in 05/ 2026
Genehmigungsplanung	in 09/ 2026
Ausführungsplanung	6 Monate
Ausschreibung und Vergabe	4 Monate
Baurealisierung	10 Monate
Fertigstellung	1. Quartal 2028

## II. Finanzierungsvorschlag

Die Finanzierung erfolgt mit bereits vorhandenen Mitteln über die Haushaltsstelle 2.06810.94012. In den kommenden Jahren sind gemäß Planungsfortschritt weitere Mittel bereitzustellen.

## III. Personalbedarf

entfällt

## IV. Beschlussdokumentation

Umsetzungszeitpunkt: 01.06.2027

Umsetzungsmaßnahme: Vergabe der Bauleistungen

## Beschlussvorschlag

### Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie (BauA):

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie nimmt den vorgestellten Sachverhalt zur Kenntnis, gibt die Entwurfsplanung frei und beschließt, die Verwaltung zu ermächtigen, für die Dachaufstockung Bauteil B die weiteren Planungsleistungen (Leistungsphase 5 bis 9) zu beauftragen. Zudem wird die Verwaltung ermächtigt, eine Vergabe der Bauleistungen an einen Generalunternehmer innerhalb des Gesamtkostenrahmens bis zu 5.320.000 Euro vorzubereiten.

### Bezirksausschuss (BezA):

Der Bezirksausschuss nimmt den vorgestellten Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, die Baumaßnahmen der Dachaufstockung innerhalb eines Gesamtkostenrahmens bis zu 5.320.000 Euro freizugeben. Zudem wird die Verwaltung ermächtigt, vorbereitende Baumaßnahmen anzubahnen und zu vergeben. Über die Vergabe der Bauleistungen an einen Generalunternehmer erfolgt ein separater Beschluss. Die Baupreise sind gemäß der Indexentwicklung in der Zeit von der Freigabe der HU-Bau (Ausschuss für Bau, Umwelt und Energie am 12.05.2026) bis zur geplanten Auftragsvergabe ggfs. zu erhöhen.