

**Stadtgüter München (SgM);
Schulbauernhofstall auf dem Gut Riem**

Projektkosten (Kostenobergrenze): 1.521.000 €

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung (SB)**
- 2. Gewährung eines einmaligen Baukostenzuschusses in Höhe von 633.000 € (VB)**
- 3. Ausweitung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2017-2021 (VB)**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08600

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für
die Stadtgüter München vom 12.04.2018 (SB und VB)**

Öffentliche Sitzung

Anlass	Weiterentwicklung des Gutes Riem zum Lernort Biobauernhof durch Errichtung eines Schulbauernhofstalles. Über den Bau des Schulbauernhofstalles auf dem Gut Riem wurde bereits in den Kommunalausschusssitzungen am 23.05.2017 und 06.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08600) diskutiert. Jedoch wurde die endgültige Entscheidung über den Bau und dessen Finanzierung zur Klärung diverser Fragen vertagt.
Inhalt	Bedarfs- und Konzeptgenehmigung, Projektauftrag, Ausweitung des MIP 2017-2021
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Baukosten gesamt: 1.521.000 €, maximal benötigte Finanzhilfe durch den Stadthaushalt: 633.000 €
Entscheidungs- vorschlag	Bau eines Schulbauernhofstalles am Gut Riem
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Lernort Biobauernhof Gut Riem, Schulbauernhof Gut Riem
Ortsangabe	Gut Riem, Isarlandstraße 1, 81829 München

I. Vortrag des Referenten	1
1. Anlass	1
2. Verringerung Herstellungskosten	2
3. Hygieneanforderungen	3
4. Beihilferechtliche Würdigung	4
5. Darstellung von Kosten, Nutzen und Finanzierung	4
5.1 Ermittlung der Projektkosten	4
5.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit	5
5.3 Ausweitung des Mehrjahresinvestitionsprogramms	5
5.4 Finanzierung	5
6. Wirtschaftlichkeit	6
7. Beteiligung anderer Referate	7
8. Beteiligung der Bezirksausschüsse	8
9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	8
10. Termine, Fristen	8
11. Beschlussvollzugskontrolle	8
II. Antrag des Referenten	8
III. Beschluss	10

**Stadtgüter München (SgM);
Schulbauernhofstall auf dem Gut Riem**

Projektkosten (Kostenobergrenze): 1.521.000 €

- 1. Bedarfs- und Konzeptgenehmigung (SB)**
- 2. Gewährung eines einmaligen Baukostenzuschusses in Höhe von 633.000 € (VB)**
- 3. Ausweitung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2017-2021 (VB)**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08600

1 Anlage

**Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die
Stadtgüter München vom 12.04.2018 (SB und VB)**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Anlass

Mit dem Beschluss vom 06.02.2014 über das betriebliche Entwicklungskonzept der Stadtgüter München entschied sich der Stadtrat dafür, auf dem städtischen Gut Riem einen Begegnungsort zwischen der Stadtbevölkerung und der Landwirtschaft zu schaffen (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13891). Im Zuge dessen soll auf dem Gut Riem ein Schulbauernhofstall errichtet werden, um die Münchner Kinder und Jugendlichen und Teilnehmer aus der Erwachsenenbildung für die landwirtschaftliche Arbeit und für die Erzeugung unserer Lebensmittel zu sensibilisieren. Das pädagogische Konzept zum Betrieb des Schulbauernhofstalles ist detailliert in der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08600 für die Kommunalausschusssitzung vom 23.05.2017 beschrieben (s. Anlage).

Über den Bau des Schulbauernhofstalles wurde in den Sitzungen des Kommunalausschusses am 23.05.2017 und 06.07.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08600) diskutiert. In der Sitzung vom 06.07.2017 kam es zur erneuten Vertagung der Entscheidung. In dieser Sitzung wurde das Kommunalreferat beauftragt, Einsparpotenziale zu identifizieren und den Umfang der Hygienevorschriften erneut zu prüfen.

Dem Auftrag ist das Kommunalreferat zwischenzeitlich nachgekommen. Die Ergebnisse werden mit dieser Beschlussvorlage vorgestellt und der Bau des Schulbauernhofstalles auf dem städtischen Gut Riem und dessen Finanzierung zur Abstimmung gestellt.

2. Verringerung Herstellungskosten

In Zusammenarbeit und Absprache mit dem Planungsbüro BBV LandSiedlung GmbH wurden folgende Ansatzpunkte zur Kosteneinsparung identifiziert:

- Verlagerung des Hygienebereichs mit Umkleide und Waschgelegenheit in die Bestandsgebäude:
Durch den Auszug des Mieters „Tagwerk Ökokiste“ gibt es direkt neben dem geplanten Stallgebäude die Möglichkeit, den bisher vom Mieter als Sozialraum genutzten Bereich als Umkleide und Waschgelegenheit zu nutzen. Der Aufwand für die Herstellung ist gering, da Toiletten und eine Dusche bereits vorhanden sind. Das Einsparpotenzial liegt vor allem darin, dass damit der Hygienebereich im Stallgebäude komplett entfällt und zusätzlich auf einen Kanalanschluss und die Anbindung der Heizung an das Stallgebäude verzichtet werden kann. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass diese Fläche zukünftig nicht mehr zur Vermietung an Dritte zur Verfügung steht.
- Veränderung der Stallkonstruktion:
Durch die Verlagerung der Nebenräume in den Altbestand kann die Hallenkonstruktion verändert werden. Die Stützweite des Gebäudes reduziert sich auf den Laufbereich der Tiere und den Futtertisch, wie bei einem Stallgebäude üblich. Die reduzierte Stützweite führt zu einer Kosteneinsparung.
- Herstellung der Außenanlage und Ausgleichsmaßnahmen:
Der Gutsbetrieb übernimmt die Ansaat der Grünflächen, Baumpflanzungen und die notwendigen Pflegemaßnahmen. Damit sind zusätzlich in der Kostengruppe Außenanlagen Einsparungen möglich.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der Projektkosten:

Kosten- gruppe	Bezeichnung	Kostenschätzung		
		2016	2017	2018
200	Herrichten und Erschließen	20.950 €	21.000 €	20.000 €
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	1.015.000 €	925.000 €	856.000 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	315.680 €	250.000 €	226.000 €
500	Außenanlagen	71.135 €	71.000 €	54.000 €
700	Baunebenkosten 20 %	280.000 €	249.000 €	227.000 €
	Zwischensumme	1.702.765 €	1.516.000 €	1.383.000 €
	Umbau Bestandsgebäude			35.000 €
	Unvorhergesehenes	340.613 €	303.200 €	138.000 €
	Summe netto	2.043.378 €	1.819.200 €	1.556.000 €

Die Kostenschätzungen 2016 und 2017 entsprechen der Darstellung in der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08600 vom 23.05.2017. Die Kostenschätzung 2018 wurde anlässlich des Stadtratsauftrags vom 06.07.2017 neu erstellt und enthält die oben beschriebenen Einsparungen. Darüber hinaus wurde die Risikoreserve für Unvorhergesehenes von 20 % (Kostenschätzungen 2016 und 2017) auf 10 % (Kostenschätzung 2018) reduziert; dies ist möglich, weil die Konstruktion vereinfacht wurde und detaillierte Planungsgrundlagen vorliegen. Die Kostenschätzung 2018 berücksichtigt zudem einen Inflationsausgleich von 5 % (ca. 67.000 €).

Bei den Kostenschätzungen handelt es sich um Nettowerte, da die Stadtgüter vorsteuerabzugsberechtigt sind.

3. Hygieneanforderungen

Bei einem Gesprächstermin mit dem Betriebsärztlichen Dienst und dem Fachdienst für Arbeitssicherheit am 31.07.2017 wurde der Umfang der Hygieneanforderungen intensiv diskutiert. Der Betriebsärztliche Dienst erklärte, dass es sich hierbei nicht um Vorschriften, sondern um Empfehlungen handle. Bei der angestrebten, hohen Besucherzahl muss allerdings ein Grundstandard eingehalten werden, insbesondere da die Tiere nicht nur besichtigt werden. Bei den Besuchen werden die Kinder direkt mit den Tieren in Kontakt kommen z.B. durch Füttern, Streicheln, Melken, Stall ausmisten etc. Es ist nicht zu vertreten, wenn es ohne die vorgeschlagenen Hygienemaßnahmen beim Besuch einer städtischen Einrichtung durch Hygienefehler zu Erkrankungsfällen unter den Teilnehmern/innen oder den Tieren kommen würde. Diese Hygieneanforderungen werden in ähnlicher Weise auch von der Bundesarbeitsgemeinschaft LERNORT BAUERNHOF e.V. empfohlen. Deshalb müssen die geforderten Hygienemaßnahmen wie geplant umgesetzt werden.

4. Beihilferechtliche Würdigung

Da zur Finanzierung des Schulbauernhofstalles ein Zuschuss der Landeshauptstadt München benötigt wird, erfolgte eine Überprüfung zur Vereinbarkeit mit dem europäischen Beihilferecht. Die Prüfung ergab, dass es sich bei dem beantragten Zuschuss nicht um eine Beihilfe im Sinne des Artikel 107 Abs. 1 AEUV handelt. Es liegt somit keine Verletzung der Vorschriften des europäischen Beihilferechts vor. Die detaillierte Begründung des Prüfungsergebnisses ist der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08600 der Kommunalaussschusssitzung vom 23.05.2017 zu entnehmen.

5. Darstellung von Kosten, Nutzen und Finanzierung

Die Finanzierung des Schulbauernhofprojekts soll mit Eigenmitteln des Eigenbetriebes in Höhe von 750.000 €, die im Vermögensplan 2019 erneut eingestellt werden, und mit einem Baukostenzuschuss in Höhe von 633.000 € durch den Stadthaushalt gedeckt werden. Die Kosten für Umbauten im Bestandsgebäude und eventuell auftretende Mehrkosten durch Unvorhergesehenes werden vom Eigenbetrieb getragen.

Eigenmittel SgM	750.000 €
Risikoreserve (wird von SgM übernommen)	138.000 €
Umbau Bestandsgebäude aus Eigenmitteln der SgM	35.000 €
Investitionszuschuss Stadthaushalt	633.000 €
	<hr/>
Gesamtkosten	1.556.000 €

5.1 Ermittlung der Projektkosten

Ein von den Stadtgütern beauftragtes Architekturbüro hat auf Grundlage der Vorplanungen eine Kostenschätzung erstellt. Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes von 10 % für nicht vorhersehbare Kostenrisiken.

Kostenschätzung	1.383.000 €
Reserve für Kostenrisiken (10 % der Kostenschätzung; werden vollständig von den SgM getragen)	138.000 €
	<hr/>
Projektkosten und Kostenobergrenze (ohne Umbau Bestandsgebäude)	1.521.000 €

5.2 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der Investitionstätigkeit

	Vortrags- ziffer	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsrechnungs- schemas)			633.000,-- in 2019	
davon:				
Auszahlungen für den Erwerb von Grund- stücken und Gebäuden (Zeile 20)				
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)				
Auszahlungen für den Erwerb von bewegli- chen Vermögen (Zeile 22)				
Auszahlungen für den Erwerb von Fi- nanzvermögen (Zeile 23)				
Auszahlungen für Investitionsförderungs- maßnahmen (Zeile 24)			633.000,-- in 2019	
Auszahlungen für sonstige Investitionstä- tigkeit (Zeile 25)				

5.3 Ausweitung des Mehrjahresinvestitionsprogramms

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2017-2021 wird in der Investitionsliste 1 mit der Maßnahmennummer 8500.7510, Rangfolge 001 wie folgt ausgeweitet:

MIP	Art	Gesamt- kosten in Tsd. €	Finanzg. bis 2016	Mittelbedarf Investitionsliste 1						nachrichtlich	
				Summe 2017 - 2021	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Rest 2023 ff
				in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
alt	985	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
neu	985	633	0	633	0	0	633	0	0	0	0

5.4 Finanzierung

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen bei den Stadtgütern München noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen.

Die Finanzierung ist unabweisbar und war nicht planbar.

Über die Finanzierung muss sofort entschieden werden. Das vom Stadtrat am 21.02.2018 beschlossene neue Haushaltsverfahren („Optimierung der Haushaltssteuerung durch den Stadtrat“) würde erst frühestens nach dem Eckdatenschluss am 25.07.2018 eine endgültige Entscheidung über das Bauvorhaben ermöglichen. Eine Planungssicherheit im Herbst 2018 würde damit eine mindestens halbjährige Verzögerung der Ausführungsplanung nach sich ziehen. Damit wäre durch die offene Planungssituation auf dem Gut Riem auch für die vom „Tagwerk Ökokiste“ freigemachten Flächen ein monatelanger Leerstand induziert. Darüber hinaus würde sich eine Verzögerung der Finanzierungsentscheidung monetär nachteilig auswirken, da die Baukosten in der Zeit bis zur endgültigen Entscheidung weiter steigen werden. Der Nachfrage der Münchner Kindergärten und Schulen könnte darüber hinaus erst später nachgekommen werden. Damit würde es nicht nur zu einer Baukostensteigerung kommen, sondern parallel dazu würden auch die Erlöse aus den Führungen für den Zeitraum der Verzögerung ausfallen. Neben diesen monetären Nachteilen hätte ein Aufschub der Finanzierungsentscheidung den nicht-monetären Nachteil, dass weniger Münchner Kinder und Jugendliche erreicht werden. Dies hätte nachteilige Auswirkungen auf das Bewusstsein für den Umwelt- und Klimaschutz der nachfolgenden Generation, die für den Erhalt der Umwelt zuständig und verantwortlich ist, zur Folge.

Da der Stadtrat die Entscheidung über das Vorhaben in der Kommunalausschusssitzung am 06. Juli 2017 zur Klärung diverser Fragen zurückgestellt hat, war die heutige Beschlussvorlage nicht planbar.

6. Wirtschaftlichkeit

Mit der Realisierung des Schulbauernhofstalls lassen sich jährlich Erlöse in Höhe von ca. 44.000 € aus der Teilnahmegebühr erwirtschaften (Annahme: 100 Führungen im Jahr mit durchschnittlich 25 Teilnehmern/innen und einem Preis von 7,00 € pro Teilnehmer zzgl. Erlös aus dem Programm „Erlebnis Bauernhof“ des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und 50 Führungen im Jahr mit durchschnittlich 25 Teilnehmern und einem Preis von je nach Modul zwischen 8,00 € bis 20,00 € je Teilnehmer). Damit der Eintrittspreis kein Ausschlusskriterium für die Teilnahme an einem Schul- oder Kitaausflug ist, haben alle Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen unter 25 Jahren, die Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II), SGB XII oder Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) erhalten bzw. deren Eltern Wohngeld oder einen Kinderzuschlag beziehen einen rechtlichen Anspruch auf Leistungen aus dem Bildungs- und Teilhabepaket des Freistaates. Das Bildungs- und Teilhabepaket ermöglicht u.a. die Kostenübernahme bei Ausflügen, wie dem Besuch des Riemer Gutes.

Demgegenüber stehen Kosten für die Führungen (ca. 47.000 €/Jahr) und für den zusätzlichen Aufwand bei der Stallbewirtschaftung (ca. 15.500 €/Jahr), also laufende Kosten für den Betrieb des Stalles in Höhe von 62.500 € pro Jahr. Hinzu kommen Abschreibungen, die sich durch den städtischen Zuschuss von ca. 46.000 € auf ca. 25.000 € pro Jahr reduzieren.

Kosten Führungen (Arbeitskosten mit Vor- und Nachbereitung und Verbrauchskosten)	-47.000 €/Jahr
Kosten Stallbewirtschaftung	-15.500 €/Jahr
Abschreibung Stall (linear über 30 Jahre)	-25.000 €/Jahr
	<hr/>
Gesamtaufwand	-87.500 €/Jahr
	<hr/>
Erlöse (Annahme: 150 Führungen)	+44.000 €/Jahr
	<hr/>
Defizit	-43.500 €/Jahr

Dem jährlichen Erlös von 44.000 € stehen also Aufwendungen in Höhe von insgesamt 87.500 € pro Jahr gegenüber. Das dabei entstehende Betriebsdefizit in Höhe von 43.500 € jährlich müssen die Stadtgüter im Rahmen ihres Wirtschaftsplanes tragen.

Auch wenn die Aufwendungen die Erlöse übersteigen, sollte der Schulbauernhofstall realisiert werden. Denn mit dem Schulbauernhofstall wird ein nicht-monetär messbarer gesellschaftlicher Nutzen generiert. So wird den Münchner Kindern und Jugendlichen, die sonst unter Umständen wenig oder gar keinen Bezug zur Landwirtschaft haben, die Bedeutung des landwirtschaftlichen Betriebes als Produktionsort nahe gebracht. Dabei wird insbesondere für die regionale Lebensmittelerzeugung geworben und damit auch für den Schutz des Klimas sensibilisiert. Neben Fachwissen über moderne und artgerechte Tierhaltung lernen die Kinder und Jugendlichen Verantwortung für sich und ihr Handeln zu übernehmen.

7. Beteiligung anderer Referate

Die Stadtkämmerei hat zu dieser Beschlussvorlage mit Schreiben vom 28.03.2018 folgendermaßen Stellung genommen:

„Die Stadtkämmerei stimmt der vorliegenden Beschlussvorlage zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu, da die im Vortrag für die Unabweisbarkeit der Maßnahme genannten Begründungen nicht den strengen Anforderungen an die Unabweisbarkeit im Sinne des Beschlusses der Vollversammlung vom 21.02.2018 entsprechen. Gemäß der Vorgaben dieses Beschlusses ist die Beschlussvorlage erst nach dem Eckdatenbeschluss dem Stadtrat vorzulegen.“

Über den Bau des Schulbauernhofstalles soll trotzdem in der heutigen Sitzung entschieden werden, da andernfalls die im Abschnitt 5.4 beschriebenen Nachteile eintreten würden. Darüber hinaus wurde der Beratungsgegenstand bereits in den Kommunalausschusssitzungen am 23.05.2017 und 06.07.2017 behandelt; insoweit handelt es sich nicht um neue Kosten, sondern nur um einen Bericht über Kostenreduzierungen. Die Anwendung des erst am 21.02.2018 beschlossenen Verfahrens für Haushaltsausweitungen ist deshalb nicht sinnig.

8. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

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

10. Termine, Fristen

Eine rechtzeitige Zuleitung der Beschlussvorlage gemäß Ziffer 2.7.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, weil zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist das vom Stadtrat am 21.02.2018 beschlossene neue Haushaltsverfahren („Optimierung der Haushaltssteuerung durch den Stadtrat“) noch nicht berücksichtigt war. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung muss jedoch erfolgen, da ansonsten frühestens nach dem Eckdatenschluss am 25.07.2018 eine endgültige Entscheidung über das Bauvorhaben ermöglicht wird. Eine Planungssicherheit im Herbst 2018 würde damit eine mindestens halbjährige Verzögerung der Ausführungsplanung nach sich ziehen. Damit wäre durch die offene Planungssituation auf dem Gut Riem auch für die vom „Tagwerk Ökokiste“ freigemachten Flächen ein monatelanger Leerstand induziert.

11. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat im Rahmen der weiteren Projektplanung mit der Ausführungsgenehmigung befasst wird.

II. Antrag des Referenten

Der Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Stadtgüter München beschließt als Senat:

1. Dem Planungs- und Nutzungskonzept (s. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08600 vom 23.05.2017) für den Schulbauernhofstall des städtischen Gutes Riem wird zugestimmt. Der Projektauftrag wird erteilt.
2. Die Stadtgüter München werden beauftragt, die Ausführung vorzubereiten.

Der Kommunalausschuss als Werkausschuss für die Stadtgüter München beschließt vorbereitend:

3. Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit und Nicht-Planbarkeit im Vortrag sowie der Gewährung eines Baukostenzuschusses an die Stadtgüter München für den Neubau des Schulbauernhofstalles in Höhe von bis zu 633.000 € wird zugestimmt. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2017-2021 wird in der Investitionsliste 1 mit der Maßnahmennummer 8500.7510, Rangfolge 001 wie folgt ausgeweitet:

MIP	Art	Gesamtkosten in Tsd. €	Finanzg. bis 2016	Mittelbedarf Investitionsliste 1						nachrichtlich	
				Summe 2017 - 2021	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Rest 2023 ff
				in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
alt	985	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
neu	985	633	0	633	0	0	633	0	0	0	0

4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von 633.000 € im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsverfahrens 2019 bei der Stadtkämmerei anzumelden.
5. 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

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium-II/V-Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei-HA II-21
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat – Steuerung und Betriebe

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
KR-GL 2
Stadtgüter München (2-fach)
Stadtkämmerei-HA I-3
RGU-S-F
z.K.

Am _____