

**Gelände freimachungen am Ratzingerplatz
Vergabe von Ingenieur- und Bauausführungsleistungen
19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11712

Flst. 293, 293/1, Gemarkung Thalkirchen, Gmunder Straße / Aidenbachstraße
Flst. 295, 295/1, Gemarkung Thalkirchen, Boschetsrieder Straße / Aidenbachstraße

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 14.06.2018 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Baugrundvorbereitung für eine Neubebauung der Grundstücke mit einer Grundschule sowie einem Gymnasium im Rahmen der Schulbauoffensive, 2. Schulbauprogramm
Inhalt	Darstellung des Leistungsumfangs
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	- / -
Entscheidungsvorschlag	Die Leistungen zur Baufeldfreimachung werden vom Kommunalreferat in Losen ausgeschrieben und vergeben. Die Aufträge werden jeweils auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Ratzingerplatz, Baufeldfreimachung
Ortsangabe	Ecke Gmunder Straße / Aidenbachstraße sowie Ecke Boschetsrieder Straße / Aidenbachstraße, 19. Stadtbezirk Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln

I. Vortrag des Referenten	
1. Ausgangssituation	1
2. Grundstücksnutzung/Geländesituation	2
2.1 Grundstücke an der Boschetsrieder Straße (Standort Grundschule)	2
2.2 Grundstücke an der Gmunder Straße (Standort Gymnasium)	3
3. Durchführung der Baufeldfreimachungen	3
4. Leistungsaufgliederung in Lose	3
4.1 Gesamtplaner Geländefreimachung/Bodensanierung	4
4.2 Fachplaner Tragwerksplanung Baugrubensicherung/Verbau	4
4.3 Fachplaner Ökologie	4
4.4 Altlastensanierung und Gebäudeabbruch	4
4.5 Deklarationsanalytik	4
4.6 Baugrubensicherungsmaßnahmen/Verbau	5
4.7 Kampfmittelsondierung und -räumung	5
4.8 Rodung/Baumfällung	5
4.9 Sicherheits- und Gesundheitskoordinator	5
5. Kosten/Finanzierung	5
6. Vergabeverfahren	5
7. Entscheidungsvorschlag	6
8. Beteiligung anderer Referate	6
9. Beteiligung Bezirksausschuss	6
10. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	6
11. Beschlussvollzugskontrolle	6
II. Antrag des Referenten	6
III. Beschluss	7

**Gelände freigemachungen am Ratzingerplatz
Vergabe von Ingenieur- und Bauausführungsleistungen
19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11712

Flst. 293, 293/1, Gemarkung Thalkirchen, Gmunder Straße / Aidenbachstraße
Flst. 295, 295/1, Gemarkung Thalkirchen, Boschetsrieder Straße / Aidenbachstraße

2 Anlagen:

1. Stadtplan
2. Stadtgrundkarte

Beschluss des Kommunalausschusses vom 14.06.2018 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Nachdem der geschätzte Auftragswert die Wertgrenzen des § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München übersteigt, ist eine Vergabeermächtigung durch den Stadtrat erforderlich.

Aufgrund der Beschlüsse des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 16.01.2013 und der Vollversammlung vom 23.01.2013 über die Zuständigkeit von Ausschüssen bei Vergabeverfahren ist die Vorlage im zuständigen Fachausschuss vor Durchführung der Ausschreibung zu behandeln.

Im Zusammenhang mit der Beschlussvorlage werden auch Angaben über die Kosten, die geschätzten Auftragswerte und die Kalkulationsgrundlagen gemacht. Diese Angaben könnten die Bewerber bei der Kalkulation beeinflussen und den Wettbewerb einschränken. Der Tagesordnungspunkt ist daher in einen öffentlichen und einen nichtöffentlichen Teil (s. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11714) aufzuteilen.

1. Ausgangssituation

Im Rahmen des 2. Schulbauprogramms gemäß Beschluss vom 05.07.2017 resultierend aus der Schulbauoffensive 2013 - 2030 sind die Flst.Nr. 293, 293/1, Gemarkung Thalkirchen, an der Ecke Gmunder Straße/Aidenbachstraße sowie die Flst.Nr. 295, 295/1, Ge-

markung Thalkirchen, an der Ecke Boschetsrieder Straße/Aidenbachstraße als Standorte für Schulneubauten vorgesehen:

- Auf den Grundstücken angrenzend an die Boschetsrieder Straße ist die Errichtung einer 5-zügigen Grundschule, eines Hauses für Kinder mit 3 Krippen- und 3 Kindergartengruppen, Räume für Münchener Volkshochschule inkl. Musikprobenräume, Räume für Sing- und Musikschule sowie eine Zweifachsporthalle mit Freisportanlagen und Rasenspielfeld vorgesehen.
- Auf den Grundstücken angrenzend an die Gmunder Straße soll ein 6-züiges Gymnasium mit Dreifachsporthalle, Freisportanlage und Tiefgarage realisiert werden.

Die Neubauplanungen befinden sich z.Z. im Status des Vorentwurfs. Gemäß aktueller Terminplanung ist bei der Grundschule mit einem Bauausführungsbeginn ab März 2020 und bei dem Gymnasium ab August 2020 zu rechnen. Als Vorleistung für die vom Baureferat zu realisierenden Neubauten sind die betroffenen Grundstücke seitens des Kommunalreferates in einem baureifen Zustand zu übergeben. Die Übergabe der Grundstücke erfolgt für die Grundschule Anfang März 2020 und für das Gymnasium Anfang Juli 2020.

Im Rahmen der Schulbauplanung wurden bei allen betroffenen Grundstücken erste orientierende Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass auf allen Grundstücken Altlasten in erheblichem Umfang vorhanden sind, die als Vorleistung für die Neubebauung zu beseitigen sind. Der Umfang der Altlasten wird im Folgeabschnitt Ziffer 2 „Grundstücksnutzung/Geländesituation“ tiefergehend erläutert.

2. Grundstücksnutzung/Geländesituation

2.1 Grundstücke an der Boschetsrieder Straße (Standort Grundschule)

Die Grundstücke an der Boschetsrieder Straße wurden ca. ab dem Jahr 1907 bebaut und einer altlastenrelevanten Nutzung unterzogen. So befanden sich auf dem Gelände eine Dampfbäckerei, Fleischerei, Schreinerwerkstätten sowie eine Autowerkstatt mit Gruben und Benzintankstelle inkl. Lagerung. Nach Rückbau der Gebäude wurde das Gelände ab dem Jahr 2000 als Lagerfläche für Kies, Bauschutt, Asbest, Abbruchmaterial, Baumwurzeln und als Abstellfläche für Baumaschinen genutzt. Zur Zeit befindet sich das Projekt „Wagenburg Olga“ auf dem Gelände, welches mittels Bauzaun umschlossen ca. 1/4 der Grundstücksgesamtfläche in Beschlag nimmt. Das Projekt Wagenburg Olga soll noch im Jahr 2018 an einen anderen Standort umgesiedelt werden, um die anstehenden Geländefreimachungsmaßnahmen nicht zu beeinträchtigen. Die restliche Fläche, welche frei zugänglich ist, befindet sich in einem ebenen, begrünten Zustand.

Im Rahmen der durchgeführten orientierenden Baugrunduntersuchung wurde auf der gesamten Fläche eine relevante Schadstoffbelastung festgestellt, u.a. durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), deren notwendige Entsorgung erhebliche Kosten verursachen wird. Weiter wurden im Bereich der ehemaligen Bebauung Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von bis zu 6,9 m Tiefe aufgefunden, in denen deutliche Anteile/Beimengungen von Bauschutt und Abfällen vorhanden sind. Es ist zu vermuten, dass der damali-

ge Rückbau der Gebäude nur oberirdisch durchgeführt wurde und die verbliebenen Keller mit dem vorhandenen Abbruchmaterial aufgefüllt wurden.

2.2 Grundstücke an der Gmunder Straße (Standort Gymnasium)

Die Grundstücke angrenzend an die Gmunder Straße wurden ab dem Jahr 1903 durch einen Steine verarbeitenden Betrieb genutzt. Es wurde eine Wohnbebauung, mehrere Werkstätten und eine Maschinenhalle errichtet. Die Maschinenhalle wurde am 21.12.1942 bei einem Luftangriff vollständig zerstört und im Folgejahr wieder aufgebaut. Weiterhin befanden sich ein Luftschutzkeller sowie eine Gleisanlage mit Drehscheibe auf dem Grundstück. In den Jahren 1996 und 2000 erfolgte eine vollständige altlastentechnische Sanierung der Grundstücke. Das Flurstück 293, Gemarkung Thalkirchen, wurde jedoch nach durchgeführter Sanierung mit Bauschutt beaufschlagtem, kiesigem Material verfüllt, das zum Teil erhöhte PAK-Gehalte sowie Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) aufweist. Die künstlichen Bodenauffüllungen gehen bis in eine Tiefe von ca. 2,5 m.

Zur Zeit wird das Grundstück überwiegend als Lager- und Abstellfläche für Container genutzt. Weiterhin befindet sich auf dem Gelände ein kleiner Gastronomiebetrieb, der ca. 200 m² der Grundstücksfläche in Beschlag nimmt.

3. Durchführung der Baufeldfreimachungen

Im Rahmen der Baufeldfreimachung sind auf den Grundstücken Behinderungen jeglicher Art, z.B. Altbebauung einschließlich Leitungsanlagen, gelagerte Gegenstände und Materialien sowie kontaminierte Böden und Auffüllungen zu entfernen. Aufgrund der Lage der zu erwartenden Altlasten ist insbesondere auf den Grundstücken angrenzend an die Boshetsrieder Straße mit Baugrubensicherungsmaßnahmen in Form von Spundwänden oder anderen gleichwertigen Verbaumaßnahmen zu rechnen. Die Baufelder werden grundsätzlich kampfmittelfrei übergeben. Die bisherigen Erfahrungen im Rahmen der orientierenden Baugrunduntersuchung haben gezeigt, dass der obere Bodenhorizont (Oberboden, Auffüllungen) stark mit Metallschrott durchsetzt ist. Alle Erdarbeiten sind daher von Kampfmittelexperten zu begleiten. Der Umfang notwendiger Rodungsarbeiten wird erst im Rahmen des zu erstellenden Sanierungskonzeptes in Abstimmung mit der Neubauplanung und dem Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU) ersichtlich. Zu erhaltene Bäume werden Mittels Einzäunung vor Beschädigungen geschützt.

4. Leistungsaufgliederung in Lose

Resultierend aus der räumlichen Nähe der beiden Schulstandorte ist vorgesehen, die Geländefreimachungsarbeiten als eine Gesamtmaßnahme zu betrachten. Durch das damit gegebene größere Auftragsvolumen und die dadurch zu erwartenden Synergieeffekte ist mit günstigeren Gesamtprojektkosten zu rechnen.

Im Folgenden werden die einzelnen Teilleistungen/Lose näher beschrieben:

4.1 Gesamtplaner Geländefreimachung/Bodensanierung

Leistungsumfang:

- Akteneinsicht und Auswertung vorhandener Unterlagen,
- Detaillierte Untersuchung des Baugrundes und der Baukörper in Bezug auf Altlasten und Schadstoffe,
- Abstimmungen mit den Behörden sowie Vorbereitung erforderlicher Anträge,
- Erstellung Sanierungskonzept,
- Erstellung Kostenschätzung auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse sowie Kostenverfolgung über die gesamte Projektzeit,
- Erstellung und Fortschreibung von Terminplänen,
- Erstellung bauausführungstechnischer Ausschreibungsunterlagen,
- Unterstützen des Bauherrn im Rahmen der bauausführungstechnischen Vergaben,
- Beweissicherung angrenzender Bebauung vor Baubeginn,
- Bauüberwachung.

4.2 Fachplaner Tragwerksplanung Baugrubensicherung/Verbau

Leistungsumfang:

- Planung erforderlicher Baugrubensicherungsmaßnahmen/Verbauarbeiten auf Grundlage und Anforderungen aus dem Sanierungskonzept.

4.3 Fachplaner Ökologie

Leistungsumfang:

- Abstimmung ökologischer Belange (Artenschutz) mit den Behörden und der Gesamtplanung
- Vorbereitung von erforderlichen Fällgenehmigungen.

4.4 Altlastensanierung und Gebäudeabbruch

Leistungsumfang:

- Erstellung und Vorhaltung der Baustelleneinrichtung,
- Abbruch sämtlicher Baukörper (Gebäude, Zäune, Leitungen, Schächte, etc.),
- Altlastensanierung und Tiefenentrümmerung,
- Wiederauffüllungsarbeiten mit unbelasteten Materialien im erforderlichen Aufwand.

Aufgrund des geringen Umfangs der Abbrucharbeiten im Verhältnis zu den zu erwartenden Altlastensanierungsmaßnahmen wird für den Gebäudeabbruch kein separates Los erstellt.

4.5 Deklarationsanalytik

Leistungsumfang:

- Schadstofftechnische Analyse des Aushubmaterials zur Bestimmung/Klassifizierung des gesetzlich vorgeschriebenen Entsorgungsweges.

4.6 Baugrubensicherungsmaßnahmen/Verbau

Leistungsumfang:

- Ausführung erforderlicher Baugrubensicherungsmaßnahmen (Verbauarbeiten) resultierend aus den Anforderungen des Sanierungskonzeptes und der Tragwerksplanung.

4.7 Kampfmittelsondierung und -räumung

Leistungsumfang:

- Baubegleitende Freimessung des Geländes und des Aushubmaterials in Bezug auf Kampfmittel.

4.8 Rodung/Baumfällung

Leistungsumfang:

- Rodung von Strauch- und Buschwerk,
- Fällung erforderlicher - den Rückbau behindernder - Bäume.

4.9 Sicherheits- und Gesundheitskoordinator

Leistungsumfang:

- Durchführung regelmäßiger/wöchentlicher Begehungen zur Kontrolle sicherheits- und gesundheitsschutzrelevanter Belange.

5. Kosten / Finanzierung

Der geschätzte Auftragswert der auszuschreibenden Teilleistungen wird aus Wettbewerbsgründen in der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11714 im nichtöffentlichen Teil dargestellt.

6. Vergabeverfahren

Die Lose werden gemäß den Vergabebestimmungen im Anwendungsbereich der Richtlinie 2014/24/EU ausgeschrieben. Für die Entscheidung hinsichtlich der Verfahrensart ist der Gesamtauftragswert der Baumaßnahme maßgebend (§ 1 EU Abs. 2 Satz 1 VOB/A, § 106 GWB, § 3 VgV).

Die Bekanntmachung der Ausschreibungen erfolgt auf den vergaberechtlich vorgeschriebenen und einschlägigen Veröffentlichungsplattformen.

Die Bieter müssen ihre Eignung anhand von Unterlagen zur Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nachweisen.

Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Angebote erfolgt ausschließlich nach dem Wertungskriterium Preis. Die preisliche, formelle und inhaltliche Wertung der Angebote, sowie die Beauftragung erfolgt durch das Kommunalreferat.

7. Entscheidungsvorschlag

Es wird empfohlen, die Baufeldfreimachung anhand der unter Punkt 4 „Leistungsaufgliederung in Lose“ aufgeführten Teilleistungen durch das Kommunalreferat auszuführen, um die vorgesehene Neubebauung realisieren zu können. Das Kommunalreferat führt die Vergabeverfahren für die jeweiligen Lose im Rahmen der aufgezeigten Kosten durch. Eine erneute Befassung des Stadtrats wird erforderlich, falls das wirtschaftlichste Angebot den geschätzten Auftragswert um mehr als 25 % übersteigen sollte.

Ausgenommen hiervon werden die Einzellöse Fachplaner Ökologie, Fachplaner Tragwerksplanung, Rodung/Baumfällung sowie Sicherheits- und Gesundheitskoordinator mit verhältnismäßig geringen Beauftragungssummen. Hier wird eine erneute Befassung des Stadtrates erforderlich, sollte der Beauftragungswert des jeweiligen Loses die in der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11714 im nichtöffentlichen Teil genannte Summe überschreiten.

8. Beteiligung anderer Referate

Das Baureferat und das Referat für Gesundheit um Umwelt wurden im Rahmen der Beschlussvorlagenerstellung mit eingebunden und entsprechende Anmerkungen aufgenommen.

Der Stadtkämmerei konnte die Beschlussvorlage nicht fristgerecht zugeleitet werden, so dass die Stellungnahme zum Druckzeitpunkt nicht vorgelegen hat.

9. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen.

10. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

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

11. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil sie – wie im Immobilienbereich üblich – ohnehin aufgehoben oder ggf. geändert wird, falls der Vollzug nicht beschlussgemäß möglich ist.

II. Antrag des Referenten

1. Es wird zugestimmt, dass das Kommunalreferat die Aufträge für die Geländefreimachung anhand der in Abschnitt 4 aufgeführten Losstruktur ausschreibt und vergibt.
2. Das Kommunalreferat führt die Vergabeverfahren der erforderlichen Leistungen der Geländefreimachungsmaßnahme zu den in der Vorlage und der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11714 genannten Bedingungen durch und erteilt den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot.
3. Eine erneute Befassung des Stadtrats ist nur erforderlich, falls das wirtschaftlichste Angebot den geschätzten Auftragswert um mehr als 25 % übersteigen sollte. Ausgenommen hiervon werden die Einzellöse Fachplaner Ökologie, Fachplaner Tragwerksplanung, Rodung/Baumfällung sowie Sicherheits- und Gesundheitskoordinator mit verhältnismäßig geringen Beauftragungssummen. Hier wird eine erneute Befassung des Stadtrates erforderlich, sollte der Beauftragungswert des jeweiligen Loses die in der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11714 im nichtöffentlichen Teil (s. Ziffer 6) genannte Summe überschreiten.
4. Dieser Beschluss 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 HA II/V - Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei HAll/2
z.K.
4
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienservice SP-KG

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
BAU-H52
RGU-US11
KR-IM-GW-S
KR-RV-Z-S
KR-IS-ZA
RBS-ZIM
z.K.

Am _____