

**Rückbau der ehemaligen Bayernkaserne  
Vergabe von Bauleistungen Abbruchphase 2C  
12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12173**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 05.07.2018 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Zur Vorbereitung der Neubebauung der ehemaligen Bayernkaserne werden die Arbeiten zur Baufeldfreimachung des Areals fortgesetzt.
<b>Inhalt</b>	Darstellung der Abbruchphase 2C (2019) und der erforderlichen Leistungen für Zwischennutzgen im Zeitraum 2018-2021
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	./.
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Die Leistungen werden vom Kommunalreferat ausgeschrieben. Die Aufträge werden jeweils auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Rückbau, Bayernkaserne, Baufeldfreimachung (Phase 2C)
<b>Ortsangabe</b>	Heidemannstraße 50, 12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann

<b>I. Vortrag des Referenten</b>	
1. Ausgangssituation	1
2. Bisherige Abbruchmaßnahmen	2
3. Fortsetzung der Baufeldfreimachung	2
4. Durchführung der Baufeldfreimachung	3
5. Abbruchphase 2 im Einzelnen	3
5.1 Leistungsumfang nach Kostengruppen	3
5.1.1 Sicherungsmaßnahmen (Kostengruppe 211)	4
5.1.2 Abbruchmaßnahmen (Kostengruppe 212)	4
5.1.3 Altlastenbeseitigung inkl. Kampfmittelfreigabe (Kostengruppe 213)	5
5.1.4 Herrichten der Geländeoberfläche (Kostengruppe 214)	5
5.1.5 Nebenkosten (Kostengruppe 700)	6
5.2 Leistungsumfang Phase 2C nach Losen	6
5.3 Betrieb Zwischennutzgen nach Losen	8
6. Vergabeverfahren	10
7. Entscheidungsvorschlag	11
8. Beteiligung anderer Referate	11
9. Beteiligung der Bezirksausschüsse	11
10. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats	11
11. Termine, Fristen	11
12. Beschlussvollzugskontrolle	12
<b>II. Antrag des Referenten</b>	<b>13</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>13</b>

**Rückbau der ehemaligen Bayernkaserne  
Vergabe von Bauleistungen Abbruchphase 2C  
12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12173**

Anlage: Masterplan Baufeldfreimachung Bayernkaserne

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 05.07.2018 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

Nachdem der geschätzte Auftragswert die Wertgrenze 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 Beschlussfassung werden auch Angaben über Kosten, den geschätzten Auftragswert 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 nichtöffentlichen Teil (s. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12172) aufzuteilen.

**1. Ausgangssituation**

Die ehemalige Bayernkaserne wurde 2007 von der Landeshauptstadt München gekauft und dient bis heute in Teilen als Unterkunft für Asylsuchende, obdachlose Familien und für das städtische Kälteschutzprogramm. Bereits bei der Übergabe des Geländes am 01.07.2011 war eines der Gebäude mit bis zu 450 Flüchtlingen belegt. In den Jahren 2012 bis 2016 kamen weitere Gebäude und Containeranlagen als Unterkünfte dazu. Die Nutzung als Erstaufnahmeeinrichtung wurde mittlerweile aufgegeben, der Freistaat hat

sich aus dem Gelände zurückgezogen; die Einrichtungen wurden weitgehend vom Sozialreferat für den eigenen dringenden Unterbringungsbedarf übernommen.

Der ursprünglich für 30.06.2014 geplante Abbruchtermin musste deshalb für einige Gebäude teilweise zurückgestellt werden. Die derzeitige Abbruchplanung sieht in enger Abstimmung mit der Bauleitplanung eine schrittweise Freimachung vor, die es ermöglicht, die derzeitigen Zwischennutzungen in Teilen noch bis ca. 2023 fortzusetzen, ohne dabei die Entwicklung und Neubebauung des ehemaligen Kasernenareals zu verzögern. Der Fortschritt des Bebauungsplans hat nunmehr einen Stand erreicht (Billigung), der eine konkrete Terminierung der ersten Neubaumaßnahmen zulässt. Im Frühjahr 2019 soll mit der Verlegung tief liegender Leitungen wie Abwasser und Fernwärme begonnen werden. Mitte 2019 soll auch der Baubeginn für die Schule Standort Süd folgen. Aufgrund des vorliegenden Planungsstandes ist es nunmehr möglich, die weiteren Leistungen der Baufeldfreimachung vergabespezifisch konkret zu beschreiben.

## 2. Bisherige Abbruchmaßnahmen

Diejenigen Gebäude des Altbestandes, die für eine Zwischennutzung nicht in Betracht kamen, wurden bereits 2014 abgebrochen.

- Abbruchphase 1 (Los 1 und 2): Beschluss des Kommunalausschusses vom 21.11.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13349)
- Abbruchphase 1 (Los 4): Beschluss des Kommunalausschusses vom 27.03.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 14322)
- Abbruchphase 2A (12 Lose): Beschluss des Kommunalausschusses vom 05.10.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10100)
- Abbruchphase 2B (10 Lose): Beschluss des Kommunalausschusses vom 08.05.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11587)

## 3. Fortsetzung der Baufeldfreimachung

Nachdem die Regierung von Oberbayern die als Erstaufnahmeeinrichtung genutzten Gebäude zum 01.07.2017 aufgegeben hat, wird die Baufeldfreimachung nunmehr fortgesetzt. Diese wird in mehrere Phasen unterteilt, wobei jede Phase wiederum in der Menge aufgeteilt (Teillöse) und getrennt nach Art oder Fachgebiet (Fachlöse) vergeben wird. Dies entspricht den vergaberechtlichen Vorgaben gemäß § 97 GWB, wonach mittelständische Interessen bei der Vergabe öffentlicher Aufträge vornehmlich zu berücksichtigen sind. Weiterhin lässt die Stückelung zu, dass auf kurzfristige Planungsänderungen mit einer entsprechenden Anpassung noch in Planung befindlicher Lose reagiert werden kann:

- Phase 1:** 2014/2015 (bereits abgebrochen, nur der Vollständigkeit halber erwähnt), Geb. 2, 3, 4, 5, 7 (tlw.), 15, 46, 47, 48, 49 (tlw.), 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57
- Phase 2A:** 2017/2018, Geb. 44, 45, 49 (begonnen)
- Phase 2B:** 2019, Geb. 58, 59, 60, 61
- Phase 2C:** 2019, Geb. 14 (tlw.), 29, 30, 31, 40
- Phase 3:** 2020/2021, Geb. 16, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39
- Phase 4:** 2021, Geb. 17, 18, 19, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 43
- Phase 5:** 2023, Geb. 1, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14 (tlw.), 20, 21

#### **4. Durchführung der Baufeldfreimachung**

Die Baufelder werden vom Kommunalreferat in einem baureifen Zustand an die künftigen Bauherrn übergeben. Bauhindernisse jeglicher Art, also Altbebauung einschließlich Leitungsanlagen, kontaminierte sowie optisch auffällige Böden werden entfernt. Optisch auffällig ist ein Boden, wenn vormals baubedingt verschiedene Bodenarten wie Kies, Rotlage, Sand von Grabenverfüllungen und Oberboden sowie Bauschutt miteinander vermengt worden sind. Dieser Zustand ist typisch für aufgefüllten Boden im Bereich unbefestigter Flächen und im Hinterfüllbereich von Gebäuden. Auch dann, wenn sie nicht mit Schadstoffen belastet sind, sind diese Mischböden genauso schwierig zu entsorgen wie kontaminierte Böden.

Die Baufelder werden auch grundsätzlich kampfmittelfrei übergeben. Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass der oberste Bodenhorizont (Oberboden, Auffüllungen) stark mit Metallschrott durchsetzt ist. Es handelt sich nicht nur um Reste kriegsbedingter Zerstörungen, sondern zum Teil auch noch um Metallschrott aus den 30er Jahren, als die Kaserne errichtet wurde. Nachdem sich messtechnisch Metallschrott nicht von Kampfmitteln unterscheidet, müssen im Rahmen der Kampfmittelsuche letztlich alle Signale von Kampfmittelexperten bewertet werden. Dies betrifft alle Erdarbeiten bis ca. 3 m Tiefe (Eindringtiefe von Bomben). Die begleitende Suche nach Metallteilen erschwert die Bodenarbeiten erheblich.

Gemäß Bebauungsplan zu schützende Einzelbäume und Baumgruppen werden erhalten und durch entsprechende Einzäunungen vor Beschädigungen geschützt. Alle übrigen Bäume, die sich im Bereich von Baufeldern und Straßentrassen befinden, werden im Rahmen der Baufeldfreimachung gefällt.

#### **5. Abbruchphase 2 im Einzelnen**

##### **5.1 Leistungsumfang nach Kostengruppen**

Die Baufeldfreimachung Phase 2 umfasst entsprechend der Kostengruppe 210 (Herrichten eines Grundstücks) nach DIN 276 die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen. In dieser Kostengruppe werden alle Kosten erfasst, die dazu gehören, das Grundstück für das geplante Bauvorhaben vorzubereiten. DIN 276 ist eine DIN-Norm, die im Bauwesen zur Ermittlung der Projektkosten sowie zur Ermittlung des Honorars für Architekten und Ingenieure dient. Die Kostengruppen nach der DIN 276 bilden im derzeitigen Bearbeitungsstand die Basis für die Berechnungsschemen der einzelnen Stufen der Kostenermittlung, differenziert nach dem Zweck, den erforderlichen Grundlagen sowie dem Detaillierungsgrad nach dem Kostenrahmen und dienen als Grundlage für Entscheidungen über die Bedarfsplanung sowie grundsätzliche Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsüberlegungen zur Investitionsmaßnahme.

Die Kostengruppe 210 gliedert sich wie folgt in:

### 5.1.1 Sicherungsmaßnahmen (Kostengruppe 211)

Leistungsumfang:

- Mobile und feste Zäune, Leitungsbrücken. Aus Kostengründen werden bei der langen Nutzungszeit keine Mietanlagen eingesetzt. Es wurden mehrere Kilometer Bauzaun und fünf Brücken gekauft, die während der langen Bau- und Nutzungszeit von dem vor Ort vorhandenen Personal umgesetzt werden.
- Neubau von Einfriedungsmauern in Bereichen, in denen alte Mauern wegen des Versetzens der Bahnmasten vorfristig entfernt werden mussten.
- Schutz und Pflege von 2.000 Bäumen.
- Umsetzen von abgestorbenen Bäumen als Nistplätze besonders für den Grünspecht.
- Schutz und Pflege von besonders wertvollen Grünflächen bis entschieden wird, ob sie dauerhaft erhalten werden können.
- Wartung und Unterhalt der Straßenbeleuchtung (ca. 150 Straßenlampen). Aus Sicherheitsgründen müssen auch die Baustellen und Baustraßen beleuchtet werden. Die Grenze zwischen Nutzung und Baufeldfreimachung ist schwer zu definieren.
- Stromkosten für die Straßenbeleuchtung im Baustellenbereich ab 2017 (Fortsetzung Abbrucharbeiten).
- Wartung und Unterhalt der vorhandenen Rohrleitungsnetze außerhalb der Gebäude; es handelt sich um ca. 20 km Abwasser-, Trinkwasser- und Fernwärmeleitungen.
- Stilllegen und z.T. Wiederinbetriebnehmen und erneutes Stilllegen von Leitungsanlagen.
- Entflechtung des vorhandenen Leitungsnetzes, durch direkte Anbindung der dezentralen Nutzungseinheiten Lila, Orange und Gelb (s. Anlage) an die öffentlichen Netze.
- Herstellen von Baustrom- und Bauwasseranschlüssen. Die Herstellung von Bauwasseranschlüssen hat sich seit Einführung der neuen Trinkwasserverordnung in 2016 erheblich erschwert. Durch konstruktive Maßnahmen muss sichergestellt werden, dass in keinem Betriebszustand „Baustellenwasser“ in das Trinkwassernetz gelangen kann.
- Kostentragung für Baustrom und Bauwasser bis zur Einrichtung eines Betriebs gewerblicher Art. Nach dessen Einrichtung werden die Mengen direkt den einzelnen Baustellen zugeordnet und abgerechnet.

### 5.1.2 Abbruchmaßnahmen (Kostengruppe 212)

Leistungsumfang:

- Abräumen von Zäunen und Mauern einschl. Türen, Toren und Schranken
- Abräumen von toten Leitungen und Kabeln
- Abräumen von Wirtschaftsgegenständen
- Abbrechen von Bauwerken des Hochbaus durch Abtragen von Schichten, Abgreifen von oben, Einreißen, Demontieren durch Lösen von Verbindungen
- Abbrechen von Stützmauern
- Abbrechen von Zuleitungen, Abwasser- und Versorgungsanlagen außen
- Lockern befestigter Flächen
- Abschieben, Aufnehmen von nicht wiederverwendbaren Materialien
- Aufnehmen von weiterverwendbaren Materialien

- Aufnehmen, Abtransport, Lagern des abgeräumten Materials bzw. des Abbruchmaterials mit Kippgebühren
- Demontieren und Zwischenlagern weiterverwendbarer Teile mit Aufbereitung für die Lagerung
- etwaige Erlöse aus Abbruchgut, Recycling
- Hilfskonstruktionen und Sicherheitsvorrichtungen für die Abräum- und Abbrucharbeiten wie Arbeitsgerüste, Abstütungen, Verkehrssicherung
- Standsicherheitsnachweise und -überprüfungen
- notwendige Erdarbeiten

### **5.1.3 Altlastenbeseitigung inkl. Kampfmittelfreigabe (Kostengruppe 213)**

Leistungsumfang:

- Das Kasernengelände wird aufgrund seiner Vorgeschichte als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Alle Erdarbeiten bis ca. 3 m Tiefe (Eindringtiefe von Bomben) müssen von einem Sachkundigen für Kampfmittel begleitet werden.
- Bereiche, die im Hinblick auf ihre zukünftige Nutzung erdbautechnisch nicht bearbeitet werden müssen (Parkanlagen), müssen je nach Nutzung bis ca. 0,6 m Tiefe oder 2,0 m Tiefe (Spielplätze) kampfmittelfrei sein. Das erfolgt durch Erkundung und Freilegen von Störkörpern zu deren individueller Begutachtung. Praktisch gesehen müssen viele tausend Schrottteile einzeln ausgebaut werden.
- Aushub und Entsorgung von nicht gewachsenem Boden. Es kann sich um optisch auffälligen und/oder kontaminierten Boden handeln. Im Bereich von Baufeldern werden diese Böden vollständig ausgehoben, im Bereich von Parkanlagen nur auf Veranlassung der Fachbehörden. „Offizielle“ Altlastenverdachtsflächen sind die Mineralölkohlenwasserstoffkontamination südlich von Gebäude 12, die ehemalige Kiesgrube im Bereich des Sportplatzes einschließlich Randwall und die Auffüllung südlich von Gebäude 38.
- Nach der Kampfmittelfreigabe wird das Aushubmaterial gesiebt. Die Feinfraktion wird außerhalb des Geländes entsorgt und die Grobfraktion in den Recyclingprozess einbezogen.

### **5.1.4 Herrichten der Geländeoberfläche (Kostengruppe 214)**

Leistungsumfang:

- Rodungsarbeiten (Bäume und Buschwerk). Der Ausbau der Wurzeln muss mit kampfmitteltechnischer Begleitung erfolgen.
- Abtragung und Entsorgung von Oberboden im Bereich der späteren Baufelder.
- Bodenbewegungen für Anschüttungen und Abgrabungen, die nicht unter die Kostengruppe 213 fallen (z.B. Abgraben von vorhandenen Anschüttungen, Aushub von tiefen Kanalgräben, die nach 1945 hergestellt worden sind, Verfüllen der Gruben von Abbruchgebäuden in geplanten Grünflächen, Herstellen von Lärmschutzwällen aus Material, das unter Kostengruppe 213 anfällt und nach der Beprobung als wiederverwendbar deklariert wurde).

### **5.1.5 Nebenkosten (Kostengruppe 700)**

Für Projektsteuerung, Objektplanung, Objektüberwachung, Fachplanungen und ein Geografisches Informationssystem (GIS) zur Verwaltung und Pflege aller Geo-Daten werden 15% der Kostengruppe 210 angesetzt. Aus dem GIS heraus werden die Übergabedokumentationen für die Grundstücksverkäufe erstellt. Die Planungsleistungen beziehen sich auf das Gesamtprojekt.

### **5.2 Leistungsumfang Phase 2C nach Losen**

Die Abbruchphase 2 wurde in terminlicher Hinsicht kurzfristig nochmals unterteilt in 2A, 2B und 2C. Diese Unterteilung ermöglicht teilweise noch eine weitere Nutzung von drei Gebäuden, in denen wohnungslose Personen untergebracht sind. Die Phasen 2A und 2B haben bereits begonnen.

Die jetzt anstehende Phase 2C beinhaltet folgende Lose:

#### **Los 112, 122 und 132 Abbruch der Gebäude**

Die Arbeiten werden in den Fachlosen Entkernung (112) Schadstoffentfrachtung (122) und maschineller Abbruch vergeben.

#### **Los 151: Entsorgung unbehandelter Mineralstoffe (Haufwerke)**

Jedes Jahr werden ca. 40 Haufwerke mit ca. 20.000 t optisch auffälligen Mineralstoffen entsorgt, die nicht für Recycling(RC)-Maßnahmen geeignet sind. Die Ausschreibungen sind quartalsweise vorgesehen.

Leistungszeitraum: 3. Quartal 2018 bis ca. 3. Quartal 2020

#### **Los 170 Herstellen von Recyclingbaustoffen aus Bauschutt (RC)**

Aus dem Bauschutt, der auf dem Gelände in allen Phasen anfällt, werden unterschiedliche güteüberwachte RC-Baustoffe hergestellt. Dazu werden eine Brecher- und eine Sieb- ablage benötigt.

Die beauftragte Firma muss über ein funktionierendes Fremdüberwachungssystem verfügen. Der Bauschutt wird phasenweise gebrochen, d.h. die Baumaschinen werden mehrfach an- und abtransportiert. Die ausführende Firma wird Eigentümerin der RC-Baustoffe < RW1 (= Richtwert für RC-Baustoffe, die in offener Einbauweise verwendet werden können), die uneingeschränkt eingesetzt werden dürfen und ist befugt, die Stoffe auf dem Gelände zu vermarkten. Zu diesem Zweck ist sie berechtigt, eine kleine Betonmischanlage für RC-Beton auf dem Gelände aufzustellen und bis zu 10.000 m<sup>3</sup> RC-Beton im Jahr herzustellen.

#### **Los 181 Kampfmittelräumung**

Der Bereich der Phase Blau (siehe Anlage) wird durch die Lose 180 und 181 abgedeckt. Als Kombination aus Volumenräumung, vollflächig punktueller Räumung und punktueller Räumung fallen Kosten von ca. 10 €/m<sup>2</sup> (netto) an. Der Bereich Blau ist 240.000 m<sup>2</sup> groß.

### **Los 191 Erdarbeiten mit Leitungsausbau Phase Blau**

Der Bereich umfasst alle Flächen der Phase Blau mit Ausnahme des Sportplatzes (aufgefüllte Kiesgrube) und der Schule Süd.

Leistungsumfang:

- Flächiger Aushub von aufgefülltem Boden,
- Aushub von Leitungsräben und Ausbau der Leitungen,
- Klassieren des Bodens,
- Anschütten von Massenlagern (20.000 m<sup>3</sup>),
- Einbau von klassifiziertem Boden im Bereich von Straßentrassen.

### **Los 195 Sanierung Grundwasserkontamination südlich von G12**

In 2015 wurde festgestellt, dass das Grundwasser südlich von G12 mit Heizöl oder Diesel kontaminiert ist. Die Kontamination kommt wahrscheinlich von einer unterstromigen Quelle im Euro-Industriepark. Im Boden haben sich MKW-Kontaminationen angesammelt, die ausgehoben werden müssen.

### **Los 204 Objektplanung Grundwasserüberleitung**

Die Neubaumaßnahmen werden den Grundwasserstrom absperren. Im Rahmen einer Modellberechnung wurde ein Aufstau von bis zu einem Meter ermittelt. Durch technische Maßnahmen wie z.B. Grundwasserüberleitungen kann der Aufstau verhindert werden. Welche Maßnahmen geeignet sind, wird derzeit (ergänzend zum Bebauungsplanverfahren) im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht. Nach deren Fertigstellung muss sofort mit der eigentlichen Planung begonnen werden.

Honorargrundlage: HOAI, Teil 3, Abschnitt 3

### **Los 207 Objektplanung und Objektüberwachung, Leistungsphasen 6, 7 und 8**

In 2011 wurde ein Objektplaner für die damals vorgesehene einfache Baufeldfreimachung beauftragt. Eine Überschneidung von Baufeldfreimachung und Zwischennutzung war damals nicht vorgesehen. Inzwischen ist die Überlagerung von Baufeldfreimachung und Zwischennutzung das Kernstück der Planung. 2017 konnte der Planer keine geeigneten Lösungen anbieten, so dass der Vertrag aufgelöst wurde. Um einen Projektstopp zu vermeiden, führt der Projektsteuerer die Planung bis einschließlich der Phase 5 zu Ende und erstellt die nächsten Ausschreibungen. Danach werden die Phasen 6 bis 8 neu ausgeschrieben. Die Sigeko Leistungen werden darin eingeschlossen.

Honorargrundlage: HOAI, Teil 3, Abschnitte 1 und 3

### **Los 208 Objektüberwachung Kampfmittelsuche**

Ähnlich wie bei Los 207 wurde der Planer gewechselt. Die Phasen 6 bis 8 werden neu ausgeschrieben.

Honorargrundlage: HOAI, Teil 3, Abschnitt 3

### **Los 209 Stoffstrommanagement**

Im Rahmen der Baufeldfreimachung werden ca. 1,3 Mio. t Mineralstoffe bewegt. Ungefähr die Hälfte davon muss entsorgt werden, weil die Schadstoffbelastung über den verschiedenen Unbedenklichkeitsschwellen liegt. Die Entsorgungspreise hängen sehr stark von der Homogenität der Haufwerke ab. Prinzipiell wird angestrebt, durch die Bearbei-

tung von nicht auffälligem Boden (Sieben) und Bauschutt (Brechen/Sieben) homogene Endprodukte zu erhalten, die wieder eingesetzt werden können oder bei Überschreiten der Z1.1 bzw. RW1 Werte entsorgt werden.

Schwierig ist der Umgang mit Material, das wegen optischer Auffälligkeiten oder bekannter hoher Schadstoffgehalte gar nicht erst in den Aufbereitungsprozess gelangen darf, um nicht anderes Material zu kontaminieren. Diesen Ausschleusungsprozess muss eine Person verantwortlich betreuen und das Material vom ersten Anfallen bis zur Entsorgung begleiten. Es ist beabsichtigt, diese Haufwerke erst dann auszuschreiben, wenn sie physisch vorliegen und beprobt sind. Der Entsorgungsweg muss dokumentiert werden. Die Kosten für diese Haufwerke sind bei der Planung der Baufeldfreimachung nicht anrechenbar, so dass es nicht zu einer Doppelvergütung kommt.

#### **Los 238: Chemische Analytik Phase Blau**

Für die Haufwerksbeprobung und Sohlbeprobung werden insgesamt ca. 6.000 Analysen zur Deklaration benötigt.

### **5.3 Betrieb Zwischennutzungen nach Losen**

Auf dem Gelände der Bayernkaserne befinden sich nach wie vor diverse Zwischennutzungen, die solange wie möglich aufrecht erhalten werden sollen. Näheres dazu ist im nicht-öffentlichen Teil der Vorlage (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12172, Ziffer 3.2) dargestellt. Die folgenden Lose sind erforderlich, um die Zwischennutzungen weiter zu ermöglichen.

#### **Los 8100: Anmietung von mobilen Heizanlagen**

Leistungszeitraum: 2019 bis 2021

Die Gebäude 1, 8, 9, 10, 11 und 12 werden mit Fernwärme versorgt. Die restlichen Gebäude wurden mittlerweile vom Fernwärmenetz getrennt und werden von mobilen Heizstationen versorgt. Hierfür werden bis zu 12 Anlagen benötigt.

#### **Los 8101: Bezug von Heizöl**

Leistungszeitraum: 2019 bis 2021

Für den Betrieb der mobilen Heizanlagen sowie der vorhandenen Netzersatzanlagen wird Heizöl bzw. Dieselkraftstoff benötigt. Die Vergabe wird in Zusammenarbeit mit der Vergabestelle des Direktoriums durchgeführt.

#### **Los 8103: Grasschnitt, Fläche orange**

Leistungszeitraum: 2019 bis 2020

#### **Los 8104: Grasschnitt, Fläche gelb**

Leistungszeitraum: 2019 bis 2021

#### **Los 8106: Verkehrssicherungsschnitt Bäume, Fläche orange**

Leistungszeitraum: 2019 bis 2020

#### **Los 8107: Verkehrssicherungsschnitt Bäume, Fläche gelb**

Leistungszeitraum: 2019 bis 2021

**Los 8108: Durchführung E-Check**

Leistungszeitraum: 2019 bis 2021

Der Anlageneigentümer muss stets sicherstellen, dass im Rahmen der Betreiberverantwortung keine Gefahren von der Anlage ausgehen. Aufgrund der Nutzungsform und des Alters der Gesamtanlage wurde festgelegt, dass eine jährliche Prüfung stattfinden muss. Diese umfasst zu ca. 95% die ortsunveränderlichen Anlagen und zu ca. 5% ortsveränderliche Geräte.

**Los 8110: Rahmenvertrag Elektroarbeiten in Gebäuden, Fläche orange**

Leistungszeitraum: 2019 bis 2021

Für die Störungsbehebung im kleinen Bauunterhalt der Gebäude wird ein Rahmenvertrag für Elektroarbeiten abgeschlossen.

**Los 8111: Rahmenvertrag Elektroarbeiten in Gebäuden, Fläche gelb**

Zeitraum: 2019 bis 2021

**Los 8113: Rahmenvertrag Elektroarbeiten Leitungsanlagen, Fläche orange**

Leistungszeitraum: 2019 bis 2020

**Los 8114: Rahmenvertrag Elektroarbeiten Leitungsanlagen, Fläche gelb**

Leistungszeitraum: 2019 bis 2021

**Los 8116: Rahmenvertrag Wasser- und Entwässerungsanlagen in Gebäuden Fläche orange**

Leistungszeitraum: 2019 bis 2020

**Los 8117: Rahmenvertrag Wasser- und Entwässerungsanlagen in Gebäuden Fläche gelb**

Leistungszeitraum: 2019 bis 2021

**Los 8118: Abfallbeseitigung , Reinigung Außengelände**

Leistungszeitraum: 2019 bis 2021

**Los 8119: Verkehrssicherung Straßen: Kehrdienst und Winterdienst**

Leistungszeitraum: 2019 bis 2021

**Los 8120: Errichtung von 3 Trinkwassertrennstationen**

Das vorhandene Leitungsnetz für die Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser ist nunmehr für die zukünftige Nutzung zu groß dimensioniert. Ein regelmäßiger Durchfluss in den Leitungen findet nahezu nicht mehr statt, so dass eine Verkeimung und damit eine Gefahr für die Bewohner besteht. Zusätzlich müssen die neuen Baustellen bis zur Fertigstellung der neuen Trinkwasserleitungen über das hier vorhandene Privatnetz versorgt werden. Um diese Anforderungen unter Berücksichtigung der Trinkwasserverordnung umsetzen zu können, müssen Trinkwassertrennstationen errichtet werden. Mit Hilfe von Systemtrennern wird verhindert, dass verunreinigtes Wasser in das Versorgungsnetz gelangt.

**Los 8121: Umsetzung Trafo IV**

Ein bei Gebäude 59 befindlicher Trafo IV wird weiterhin für die Versorgung der Baumaßnahmen mit Strom bis zur Fertigstellung der neuen Stromleitungen durch den Erschließungsträger benötigt. Aufgrund des Abbruchs des Gebäudes 59 in 2018 und des Neubaus der Schule Süd in 2019 muss der Trafo zuvor umgesetzt werden.

**Los 8125: Verlegung des Telefon-Knotens von Geb. 16 zu Geb. 6**

Ein großer Teil der Telekomkabel läuft in G16 auf. Von dort aus werden die anderen Gebäude angefahren. G16 muss als Telekomknoten aufgegeben werden, weil die Kabel im Rahmen des Straßenbaus ausgebaut werden müssen. Westlich von G6 wird in einer Grünfläche ein neuer Knoten aufgebaut und für die Versorgung der zwischengenutzten Gebäude und ggf. auch der Baustellen verwendet.

**Los 8127: Kauf von Bauzaunfeldern**

Auf Grund der langen Projektlaufzeit und des erheblichen Bedarfs wurden alle Mietzäune durch eigene Zäune ersetzt. Mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen wird zu Beginn ein erheblicher Bedarf an zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen bestehen, so dass im Rahmen dieser Vergabeeinheit bis zu 13 km Zaun beschafft werden sollen.

**Los 8128: Rahmenvertrag Erdarbeiten und Landschaftsbauarbeiten**

Auf dem Gelände finden regelmäßig kleinere Erdarbeiten für die Verlegung von Leitungen, für Suchschlitze von bestehenden Leitungen oder Maßnahmen zur Pflege von Spiel-, Sport- und Sandflächen statt. Um dementsprechend handeln zu können, soll ein Rahmenvertrag abgeschlossen werden.

In dieser Vorlage wird das Kommunalreferat zur Beauftragung der Leistungen im Rahmen der geschätzten Kosten ermächtigt. Eine erneute Befassung des Stadtrats ist erforderlich, falls das wirtschaftlichste Angebot eines jeden Loses den jeweils geschätzten Auftragswert um mehr als 20 % übersteigen sollte.

Für die weiteren Freimachungsarbeiten ab Abbruchphase 2C werden dem Stadtrat für jede Abbruchphase jeweils neue Beschlussvorlagen zur Entscheidung vorgelegt

**6. Vergabeverfahren**

Der geschätzte Auftragswert der auszuschreibenden Leistungen wird aus Wettbewerbsgründen in der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12172 im nichtöffentlichen Teil dargestellt.

Die Lose werden gemäß den Vergabebestimmungen im Anwendungsbereich der Richtlinie 2014/24EU VOB/A EU europaweit ausgeschrieben. Für die Entscheidung hinsichtlich der Verfahrensart ist der Gesamtauftragswert der Baumaßnahme maßgebend (§ 1 Abs.2 S.1 EU VOB/A, § 106 GWB, § 3 VgV), so dass auch Lose unterhalb des derzeit maßgebenden Schwellenwerts im Rahmen eines europaweiten Verfahrens vergeben werden.

Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt überregional auf [www.bund.de](http://www.bund.de), [www.-baysol.de](http://www.-baysol.de) und [www.muenchen.de/vgst1](http://www.muenchen.de/vgst1). Zudem werden die Vergabeunterlagen auf

[www.muenchen.de](http://www.muenchen.de) eingestellt. Jedes interessierte Unternehmen kann die Vergabeunterlagen herunterladen oder schriftlich beim Kommunalreferat anfordern, um ein Angebot abzugeben.

Die Bieter müssen ihre Eignung anhand von Unterlagen zur Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nachweisen. Dazu müssen sie die jeweils geforderten Nachweise einreichen. Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Angebote erfolgt ausschließlich nach dem Wertungskriterium Preis. Die preisliche, formelle und inhaltliche Wertung der Angebote erfolgt durch das Kommunalreferat.

## **7. Entscheidungsvorschlag**

Es wird empfohlen, die Baufeldfreimachung phasenweise durchzuführen, um die begonnene Zwischennutzung fortsetzen zu können, ohne die Neubebauung zu behindern. Der Stadtrat erteilt für jede Phase gesondert die entsprechende Vergabeermächtigung. Das Kommunalreferat führt die Vergabeverfahren für die jeweiligen Lose im Rahmen der aufgezeigten Kosten durch und berichtet bei Abschluss der Phase über die Ergebnisse. Eine erneute Befassung des Stadtrats ist erforderlich, falls das wirtschaftlichste Angebot eines jeden Loses den jeweils geschätzten Auftragswert um mehr als 20 % übersteigen sollte. Für die weiteren Freimachungsarbeiten werden für jede Abbruchphase jeweils neue Beschlussvorlagen zur Entscheidung vorgelegt.

## **8. Beteiligung anderer Referate**

Der Stadtkämmerei und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## **9. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

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

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

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

## **11. Termine, Fristen**

Die Sitzungsvorlage konnte nicht fristgemäß vorgelegt werden, weil die Leistungen zum Herrichten des Grundstücks im Zusammenhang mit dem noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan stehen und erst ab einem bestimmten Planungsstand die Leistungsverzeichnisse für die Baufeldfreimachung gefertigt werden konnten (hier konkret: Schulgrundstück Standort Süd). Die Zwischennutzungen auf dem Areal der Bayernkaserne, die Baufeldfreimachung sowie die Neubebauung sind zeitlich so eng verzahnt, dass sich kaum zeitliche Puffer ergeben. Eine Befassung des Stadtrates zu einem späteren Zeit-

punkt ist nicht möglich, da die termingemäße Durchführung der Abbruchphase 2C Voraussetzung für die Gewerke der Nachfolgebebauung ist (Leitungsverlegungen, Straßenbau, Schulbau).

## **12. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil es sich um eine abschließende Vergabeentscheidung handelt.

## II. Antrag des Referenten

1. Der Kommunalausschuss stimmt zu, dass das Kommunalreferat die Aufträge für die Abbruchphase 2C mit den Losen Baufeldfreimachung 112, 122, 132, 151, 170, 181, 191, 195, 204, 207, 208, 209, 238 im Zeitraum Oktober 2018 bis Mai 2019 sowie den Losen Betriebsführung Zwischennutzung 8100, 8101, 8103, 8104, 8106, 8107, 8108, 8110, 8111, 8113, 8114, 8116, 8117, 8118, 8119, 8120, 8121, 8125, 8127, 8128 im Zeitraum Oktober 2018 bis 2021 ausschreibt.
2. Das Kommunalreferat führt die Vergabeverfahren der erforderlichen Leistungen dieser Abbruchphase zu den in dieser Vorlage und der nichtöffentlichen Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12172 genannten Bedingungen durch und erteilt den Zuschlag auf das jeweils wirtschaftlichste Angebot.
3. Eine erneute Befassung des Stadtrats ist nur erforderlich, falls der Angebotspreis des jeweiligen Loses die hierzu entsprechende Kostenschätzung um mehr als 20 % übersteigen sollte.
4. Das Kommunalreferat berichtet nach Abschluss dieser Abbruchphase über das Ergebnis der durchgeführten Ausschreibungen und befasst den Stadtrat mit der Vergabeermächtigung der jeweils nachfolgenden Abbruchphasen bis zur vollständigen Beendigung der Baufeldfreimachung.
5. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Befassung 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  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienservice Städtebauliche Projektentwicklung

### **Kommunalreferat**

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An  
das Kommunalreferat GL 2  
das Kommunalreferat IS-ZA  
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
z.K.

Am \_\_\_\_\_