

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

**Projektkosten (Kostenobergrenze): 1.521.000 €**

**Vergabe von Bauleistungen  
Ausführungsgenehmigung**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13595**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für  
die Stadtgüter München vom 10.01.2019 (SB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Weiterentwicklung des Gutes Riem zum Lernort Biobauernhof durch Errichtung eines Schulbauernhofstalles.  Der Projektauftrag zum Bau des Schulbauernhofstalles wurde in der Sitzung der Vollversammlung am 25.04.2018 erteilt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08600). Mit der heutigen Sitzungsvorlage sollen die SgM zur Vergabe der Bauleistungen ermächtigt und die Ausführungsgenehmigung erteilt werden. Die in der Vollversammlung am 25.04.2018 festgelegte Kostenobergrenze wird eingehalten.
<b>Inhalt</b>	Erforderliche Bauleistungen, Ausführungsgenehmigung
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	Projektkosten (Kostenobergrenze): 1.521.000 €
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Die Leistungen werden vom Kommunalreferat ausgeschrieben. Die Aufträge werden jeweils auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt. Die Ausführungsgenehmigung wird gegeben.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Lernort Biobauernhof Gut Riem, Schulbauernhof
<b>Ortsangabe</b>	Gut Riem, Isarlandstraße 1, 81829 München

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

**Projektkosten (Kostenobergrenze): 1.521.000 €**

**Vergabe von Bauleistungen  
Ausführungsgenehmigung**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13595**

1 Anlage (Pläne Schulbauernhofstall)

**Beschluss des Kommunalausschusses als Werkausschuss für die Stadtgüter München vom 10.01.2019 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

In der Sitzung vom 25.04.2018 hat der Stadtrat den Projektauftrag zum Bau des Schulbauernhofstalles auf dem Gut Riem beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08600).

Nachdem die nach DIN 276 geschätzten Baukosten über 1 Mio. Euro liegen, ist gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 10 der SgM-Betriebssatzung der Werkausschuss für die Erteilung der Vergabeermächtigung zuständig. Darüber hinaus legt § 4 Abs. 3 Nr. 2 derselben Betriebssatzung fest, dass der Werkausschuss die Ausführungsgenehmigung erteilt.

Mit dieser Sitzungsvorlage soll sowohl die Ermächtigung zur Vergabe der Bauleistungen als auch die Ausführungsgenehmigung zum Bau des Schulbauernhofstalles erteilt werden. Dieses Vorgehen erfordert eine Abweichung von den städtischen Richtlinien für Hochbauprojekte (Neubau), um durch die gleichzeitige Herbeiführung von Ausführungsgenehmigung und Vergabeermächtigung eine deutliche Beschleunigung des Verfahrens zu ermöglichen. Beim Bau des Schulbauernhofstalles handelt es sich um ein für die Landeshauptstadt München atypisches Projekt. Da die Expertise im Bereich landwirtschaftlicher Bauvorhaben bei den SgM liegt, wird auf eine Einbindung des Baureferats verzichtet.

## 1. Aktueller Projektstand

Mit Stadtratsbeschluss vom 25.04.2018 wurde der Projektauftrag zum Bau des Schulbauernhofstalles erteilt und wichtige Ansatzpunkte zur weiteren Reduzierung der Herstellungskosten des Stallbaus festgehalten. Diese wurden seitdem von Seiten der SgM und dem beauftragten Planungsbüro in die Baupläne des Stalls eingearbeitet (s. Anlage).

Der aktuelle Projektstand stellt sich folgendermaßen dar:

### Änderungen im Hygienebereich

Der Hygienebereich wird statt im Schulbauernhofstall in einem Bestandsgebäude der Hofstelle untergebracht. Dieses liegt unmittelbar neben dem zukünftigen Stall. Bis vor Kurzem wurde der Gebäudeteil von dem Mieter „Tagwerk-Ökokiste“ als Sozialraum genutzt und kann nun zum Umkleide- und Waschraum für die Schulklassen umgebaut werden. Der Aufwand für die Herstellung ist hierbei gering, da Toiletten und eine Dusche bereits vorhanden sind. Das Einsparpotenzial liegt vor allem darin, dass der Hygienebereich im Stallgebäude komplett entfällt und so auf einen Kanalanschluss sowie die Anbindung der Heizung an das Stallgebäude verzichtet werden kann.

### Änderungen der Stallkonstruktion

Die Verlagerung des Hygienebereichs in ein Bestandsgebäude ermöglicht zudem die Veränderung der Hallenkonstruktion. Es ist nunmehr möglich, den Stall mit geringerer Stützweite zu bauen. Sie reduziert sich auf den Laufbereich der Tiere und den Futtertisch, wie bei einem Stallgebäude üblich. Das verringert die Kosten.

## 2. Bauleistungen

Nachfolgend wird der aktuelle Leistungsumfang der einzelnen Bauleistungen nach Kostengruppen (KG) gemäß DIN 276 vorgestellt:

KG	Bezeichnung	Kosten
100	Grundstück	-/-
200	Herrichten und Erschließen	-/-
300	Bauwerk – Baukonstruktion	856.070 €
400	Bauwerk – technische Anlagen	141.970 €
500	Außenanlagen	117.620 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	-/-
700	Baunebenkosten	227.190 €
	<b>Zwischensumme</b>	<b>1.342.850 €</b>
	Unvorhergesehenes (10 %)	134.285 €
	<b>Projektkosten (ohne Umbau Bestandsgebäude)</b>	<b>1.477.135 €</b>

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 25.04.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08600) hat der Stadtrat eine Obergrenze für die Projektkosten zum Bau des Schulbauernhofstalles in Höhe von 1,521 Mio. € festgelegt. Somit liegt die aktuelle Kostenschätzung nach DIN 276 mit voraussichtlichen Projektkosten in Höhe von 1,477 Mio. € rund 44 Tsd. € unter der genehmigten Kostenobergrenze. Die Ausführungsgenehmigung soll jedoch weiterhin bis zur Kostenobergrenze in Höhe von 1,521 Mio. € erteilt werden, weil die Gesamtkosten des Bauvorhabens erst nach vollständiger Submission feststehen.

Zusätzlich zu den Projektkosten fallen für die Herstellung des Hygienebereichs im Bestandsgebäude rund 43 Tsd. € an, welche die SgM aus eigenen Mitteln (Bauunterhalt) finanzieren.

Bei der Kostenschätzung handelt es sich um Nettowerte, da die SgM vorsteuerabzugsberechtigt sind.

### **3. Vergabeverfahren**

Die Baumaßnahme wird nach VOB / A vom Submissionsbüro des Kommunalreferates ausgeschrieben. Das Stallgebäude mit seinen Hauptkomponenten (Betonbau, Mauerwerk, Oberbau, Wandverkleidung, Dachkonstruktion und Dachdeckung, Spenglerarbeiten) wird in Systembauweise errichtet. Diese Baugewerke des Gebäudes einschließlich der Tragwerksplanung werden so von einem Anbieter realisiert. Dadurch lassen sich technische Probleme an den Schnittstellen zwischen Tragwerksplanung und den ausführenden Firmen und bei der Bauausführung zwischen der Fundamentierung, dem Massivbau und dem Oberbau vermeiden. Die Bauzeit lässt sich verkürzen. Da in der Dach- und Wandkonstruktion des geplanten Stallgebäudes viele Bauteile weitgehend identisch sind, können vorgefertigte Holz- und Stahlelemente verwendet werden. Dieser hohe Vorfertigungsgrad ermöglicht deutliche Kosteneinsparungen. Die Systemanbieter für landwirtschaftliche Gebäude bieten wirtschaftlich und technisch optimierte Systeme, die zu Lösungen mit hoher Funktionsgerechtigkeit führen. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um mittelständische Unternehmen, von denen eine Vielzahl aus dem süddeutschen Raum stammt.

Die Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis und teilweise mit Leistungsprogramm ermöglicht allen auf die Errichtung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden ausgerichteten Firmen, aber auch anderen Bietern und Bietergemeinschaften, die Teilnahme an der Ausschreibung. Erdbau, Elektroinstallation, Wasserinstallation, Verputzarbeiten, Malerarbeiten, Aufstallung und Außenanlagen werden nach Einzelgewerken in Losen ausgeschrieben und vergeben. Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgt in den dafür vorgesehenen Medien (z.B. Bayerischer Staatsanzeiger, [www.bund.de](http://www.bund.de)) und auf der Internetseite der Landeshauptstadt München. Die Vergabeunterlagen werden online zur Verfügung gestellt. Jedes interessierte Unternehmen kann die Vergabeunterlagen herunterladen, um ein Angebot abzugeben. Die Bieter müssen ihre Eignung jeweils nach Maßgabe der hierfür vom Kommunalreferat in der Ausschreibung bekannt gemachten Kriterien anhand von Unterlagen zur Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nachweisen. Dazu müssen sie die jeweils geforderten Erklärungen und Nachweise einrei-

chen. Der Zuschlag ist auf das wirtschaftlichste Angebot zu erteilen. Als maßgebliches Zuschlagskriterium ist jeweils der Preis vorgegeben, da nach derzeitigem Planungsstand davon auszugehen ist, dass die Qualitäten abschließend vorgegeben werden können. Sollte sich in der weiteren Verfeinerung der Planung herausstellen, dass der Preis durch ein qualitatives Zuschlagskriterium ergänzt werden muss, wird das Kommunalreferat dieses in die Vergabeunterlagen mit aufnehmen.

#### 4. Finanzierung

Die Finanzierung der genehmigten Projektkosten in Höhe von 1,521 Mio. € zum Bau des Schulbauernhofstalles teilt sich nach der Stadtratsentscheidung vom 25.04.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08600) wie folgt auf:

Betrag	Finanzierung durch	Sichergestellt durch
888.000 €	Eigenmittel Stadtgüter	im Wirtschaftsplan 2019 der SgM veranschlagt
633.000 €	Zuschuss aus dem Stadthaushalt	im Haushaltsplanentwurf 2019 der LHM enthalten

#### 5. Entscheidungsvorschlag

Es wird empfohlen, beim Bau des Schulbauernhofstalles von den Richtlinien für Hochbauprojekte (Neubau) abzuweichen. Der Stadtrat erteilt die Vergabeermächtigung. Das Kommunalreferat führt die Vergabeverfahren für die jeweiligen Bauleistungen durch. Die Ausführungsgenehmigung zum Bau des Schulbauernhofstalles wird erteilt.

#### 6. Beteiligung anderer Referate

Das Baureferat hat der Abweichung von den städtischen Hochbaurichtlinien mit Stellungnahme vom 03.12.2018 zugestimmt.

Die Stadtkämmerei hat einen Abdruck dieser Beschlussvorlage erhalten. Eine Einbindung der Stadtkämmerei ist bei Abweichung von den städtischen Hochbaurichtlinien und gleichzeitiger Einhaltung der im Projektauftrag festgesetzten Kostenobergrenze nicht vorgesehen.

#### 7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

## **8. 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.

## **9. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat bei einer Überschreitung der Kostenobergrenze ohnehin erneut befasst wird.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Die Ausführungsgenehmigung mit einer Kostenobergrenze in Höhe von 1.521.000 € zum Bau des Schulbauernhofstalles wird erteilt.
2. Für den Bau des Schulbauernhofstalles wird der Abweichung von den Richtlinien für Hochbauprojekte (Neubau) zugestimmt.
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Leistungen zum Bau des Schulbauernhofstalles nach VOB / A auszuschreiben.
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt und ermächtigt, für die auszuschreibenden Leistungen jeweils die Eignungs- und Zuschlagskriterien festzulegen, das Vergabeverfahren danach durchzuführen und den Zuschlag jeweils auf das wirtschaftlichste Angebot zu erteilen.
5. Der Stadtrat wird erneut mit der Entscheidung befasst, falls sich abzeichnen sollte, dass die Summe der Angebotspreise insgesamt die geschätzten Projektkosten (einschließlich Risikoreserve) von 1.521.000 € übersteigen wird.
6. Einer erneuten Stadtratsbefassung bedarf es nicht, wenn aus vergaberechtlichen Gründen eine Änderung der Wahl der Vergabe- und Vertragsordnung, der Vergabeverfahrensart, der Eignungskriterien oder der Zuschlagskriterien erforderlich sein sollte, um Rügen abzuwenden, Nachprüfverfahren abzuwenden oder zu beenden oder weil das Vergabeverfahren aus vergaberechtlichen Gründen aufgehoben werden musste.
7. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle, es sei denn, es wurde von der Abweichungsmöglichkeit gemäß vorstehender Antragsziffer 6 Gebrauch gemacht.

### III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Manuel Pretzl  
2. Bürgermeister

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

- 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-SgM (2-fach)  
KR-RV-Z  
BAU-H2  
z.K.

Am \_\_\_\_\_